

Complexes immobiliers (article 131)

131. (1) Un complexe immobilier est permis seulement s'il est :
- (a) situé dans une zone ou une sous-zone dans laquelle un complexe immobilier est une utilisation permise;
 - (b) composé uniquement d'utilisations qui sont permises dans la zone ou la sous-zone et
 - (c) entièrement conforme aux dispositions du présent article, du Tableau 131 et des autres articles applicables du présent règlement; néanmoins, une parcelle à aménager dans un complexe immobilier, qui a été disjointe ou non et qui dispose d'un accès pour véhicules donnant uniquement sur la voie privée, qui a été disjointe ne doit pas respecter les dispositions propres aux différents types d'habitation de la Partie 6, à l'exception de celles en matière de hauteur de bâtiment maximale permise. (Règlement 2020-289)
- (2) Lorsque plus d'une habitation isolée est située sur le même lot dans une zone AG – zone agricole, le présent article ne s'applique pas. (Règlement 2021-218)
- (3) Un bâtiment à utilisation résidentielle dans un complexe immobilier est réputé avoir une façade si le bien-fonds sur lequel il est situé après sa disjonction est contigu à une voie privée qui sert d'entrée de cour ou d'allée menant à l'entrée de cour depuis une rue publique.
- (4) Les utilisations accessoires qui suivent sont permises sur le même lot qu'un complexe immobilier, pourvu qu'elles soient destinées uniquement à servir les résidents du complexe immobilier :
- (a) **un guichet automatique bancaire**
 - (b) **un centre communautaire**
 - (c) **un centre de santé et de ressources communautaires**
 - (d) **un dépanneur**
 - (e) **une clinique**
 - (f) **un bureau**
 - (g) **une entreprise de services personnels** limitée à une laverie automatique
 - (h) un bureau de poste
- (5) Les utilisations permises en vertu du paragraphe 131(4) doivent,
- (a) toutes être situées dans un seul bâtiment;
 - (b) avoir une surface de plancher cumulative totale maximale de 150 m²;
 - (c) être situées sur un lot sur lequel se trouve un complexe immobilier et
 - (d) être situés à l'intérieur du lot de l'alinéa (c) de manière à ce qu'il n'y ait aucune indication visible depuis une rue publique de la présence d'une utilisation accessoire sur le lot.
- (6) Lorsqu'une utilisation accessoire est située dans un bâtiment qui sert exclusivement à héberger des utilisations accessoires, ce bâtiment doit
- (a) respecter la hauteur de bâtiment maximale permise pour les logements du complexe immobilier ou ne pas être d'une hauteur supérieure à 11 m, la moindre des deux l'emportant et
 - (b) En aucun cas un logement ou un logement surdimensionné situé dans un complexe immobilier et disposant de sa propre entrée de cour menant à sa place de stationnement, à son garage ou à son abri d'auto ne peut avoir d'entrée de cour dont la largeur excède celle de la place de stationnement, du garage ou de l'abri d'auto associé. De plus, l'espace restant entre le logement ou le logement surdimensionné et l'entrée privée doit faire l'objet d'un aménagement paysager végétal, et une allée piétonnière reliant l'entrée privée et l'entrée principale est interdite. Un sentier, essentiellement parallèle à la rue, d'une largeur

maximale de 1,2 m et servant de lien piétonnier entre l'entrée privée et l'entrée principale est autorisé. (Règlement 2020-289) (Règlement 2020-289)

- (c) Nonobstant (a) et (b), si une parcelle aménagée occupée par un logement ou un logement surdimensionné situé dans un complexe immobilier dans une zone R1, R2, R3 ou R4 de l'annexe 342 présente une façade sur une rue publique, qu'elle ait été disjointe ou non, la partie située entre le logement ou le logement surdimensionné et la ligne de lot donnant sur la rue est assujettie aux exigences des articles 139 et 140. (Règlement 2020-289)
- (7) Nonobstant l'article 55, lorsqu'un bâtiment accessoire communautaire est destiné à abriter des ordures ou des vélos, la hauteur maximale autorisée est de 4,5 m et la superficie maximale autorisée est de 200 m². (Règlement 2019-41)

TABLEAU 131 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX COMPLEXES IMMOBILIERS

I		II
MÉCANISME DE ZONAGE		DISPOSITIONS
(1) Largeur minimale d'une voie privée		6 m
(2) Retrait minimal d'un mur d'un bâtiment à utilisation résidentielle depuis une voie privée		Nonobstant le retrait de cour requis dans la zone ou la sous-zone, le retrait minimal d'un mur d'un bâtiment à utilisation résidentielle depuis une voie privée est de 1,8 m
(3) Retrait minimal d'une voie privée pour l'entrée d'un garage ou d'un abri d'auto (Règlement 2012-33)		5,2 m
(4) Distance minimale de séparation entre les bâtiments d'un complexe immobilier	(a) si la hauteur des bâtiments contigus dans le complexe immobilier est inférieure ou égale à 14,5 m	1,2 m
	(b) dans tous les autres cas	3 m
(5) Stationnement		(a) Outre les dispositions en matière de stationnement de l'article 100, le stationnement dans un complexe immobilier peut être situé n'importe où dans l'aménagement, que les parcelles du complexe immobilier aient été disjointes ou non (Règlement 2013-224) (b) L'aire de stationnement pour visiteurs requise peut être une aire parallèle aménagée dans une entrée privée, sous réserve que celle-ci soit large d'au moins 8,5 mètres. (Règlement 2013-224)
(6) Aménagement paysager et stationnement		(a) Dans le cas d'un complexe immobilier composé d'habitations isolées ou isolées à fondations reliées, d'habitations jumelées, de triplex, de maisons en rangée ou de toute combinaison de ces types de logement, tous les terrains situés entre l'unité d'habitation ou le logement surdimensionné, le prolongement de son mur d'appui et l'entrée privée doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal, sauf si l'entrée privée menant à l'aire de stationnement, au garage ou à l'abri d'auto de l'unité d'habitation est plus large que l'aire de stationnement, le garage ou l'abri d'auto associé. (Règlement 2018-206) (b) En aucun cas un logement ou un logement

surdimensionné situé dans un complexe immobilier et doté de sa propre entrée de cour menant à sa place de stationnement, à son garage ou à son abri d'auto ne peut avoir d'entrée de cour dont la largeur excède celle de la place de stationnement, du garage ou de l'abri d'auto associé. De plus, l'espace restant entre le logement ou le logement surdimensionné et l'entrée privée doit faire l'objet d'un aménagement paysager végétal, et une allée piétonnière reliant l'entrée privée et l'entrée principale est interdite. Un sentier, essentiellement parallèle à la rue, d'une largeur maximale de 1,2 m et servant de lien piétonnier entre l'entrée privée et l'entrée principale est autorisé. (Règlement 2020-289)

(c) Nonobstant (a) et (b), si une parcelle aménagée occupée par un logement ou un logement surdimensionné situé dans un complexe immobilier dans une zone R1, R2, R3 ou R4 de l'annexe 342 présente une façade sur une rue publique, qu'elle ait été disjointe ou non, la partie située entre le logement ou le logement surdimensionné et la ligne de lot donnant sur la rue est assujettie aux exigences des articles 139 et 140. (Règlement 2020-289)