

Aménagement résidentiel de faible hauteur dans zone sous-jacente de quartiers établis (article 140)
(Règlement 2020-289)

140. (1) Cet article s'applique aux zones R1, R2, R3 et R4 de la zone sous-jacente de quartiers établis et prévaut sur toute autre disposition contraire, à l'exception de celles spécifiquement nommées au paragraphe (10).

Définitions

- (2) Aux fins de l'article 140, les définitions suivantes s'appliquent :

Caractéristique : élément ou aspect d'une utilisation du sol considéré comme particulier ou inhérent au **caractère** du paysage de rue, y compris l'utilisation, l'**utilisation accessoire du sol**, l'utilisation des bâtiments et les utilisations connexes, ainsi que l'orientation du bâtiment et de l'entrée par rapport à la rue, l'aménagement des cours donnant sur la rue, l'emplacement et le type d'accès pédestre ou automobile au site et l'emplacement des aires de stationnement.

Dominant :

Quand il désigne un **modèle**, le terme **dominant** correspond au modèle le plus courant, conformément à l'article 140, pour chacune des **caractéristiques** consignées dans l'analyse du caractère du paysage de rue; et

Quand il désigne un type de caractère, le terme dominant correspond au type le plus courant, conformément à l'article 140, y compris les divers modèles qui le composent, pour chacune des caractéristiques consignées dans l'analyse du caractère du paysage de rue.

Existant : Bâtiment, logement, entrée de cour, allée piétonnière, garage ou abri d'auto attenant, place de stationnement ou entrée principale situé sur un lot au moment où une analyse du caractère du paysage de rue est présentée au Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance; ce terme s'applique aussi aux retraits de cour réels de ce bâtiment ou logement, et dans le cas du **niveau moyen** réel, au moment où une analyse du caractère du paysage de rue a été approuvée par Urbanisme et Gestion de la croissance;

Immédiatement à l'opposé : De l'autre côté de la rue; ce terme peut servir à désigner le lot situé de l'autre côté de la rue le plus directement opposé au lot en question ou l'aménagement situé de l'autre côté de la rue le plus directement opposé à un aménagement visé ou proposé;

Modèle : Disposition particulière de chaque caractéristique d'utilisation du sol.

- (3) Une analyse du caractère du paysage de rue doit être confirmée avant toute présentation d'une demande faite en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, de permis de construire ou d'approbation aux termes du Règlement sur les voies d'accès privées, et dont l'approbation permettrait ce qui suit :
- (a) un nouveau bâtiment résidentiel;
 - (b) une annexe à un bâtiment résidentiel existant, lorsqu'elle jouxte la cour avant ou latérale d'angle;
 - (c) une modification à un bâtiment résidentiel qui comprend :
 - (i) la suppression d'une entrée principale donnant sur la ligne de lot avant ou latérale contiguë à une rue; ou
 - (ii) l'ajout ou l'agrandissement d'un garage ou d'un abri d'auto attenant donnant sur la ligne de lot avant ou latérale contiguë à une rue; ou
 - (d) l'ajout ou l'agrandissement d'une entrée de cour ou d'une place de stationnement dans la cour avant ou latérale d'angle.
- (4) Nonobstant (3), aucune analyse du caractère du paysage de rue n'est requise lorsque le bâtiment résidentiel :

- (a) n'est assorti d'aucune entrée de cour ni d'un garage ou d'un abri d'auto attenant, et comprend une entrée principale donnant sur la ligne de lot avant ou latérale contiguë à une rue;
 - (b) occupe un lot faisant partie d'un plan de lotissement et qui donne sur une nouvelle rue publique dont le paysage de rue ne comporte aucun caractère résidentiel établi, pour tout permis de construire délivré dans les cinq ans suivant l'enregistrement du lotissement; (Règlement 2021-111)
 - (c) donne sur une voie privée d'un complexe immobilier, d'où on peut également accéder ou (Règlement 2021-111)
 - (d) après l'ajout ou la modification, aucune entrée principale avant n'est supprimée et aucune entrée de cour ni garage ou abri d'auto attenant n'est ajouté ou agrandi. (Règlement 2021-111)
- (5) Une analyse du caractère du paysage de rue perd sa validité 18 mois après la date de sa confirmation.
- (6) (a) L'analyse du caractère du paysage de rue doit documenter le modèle dominant en ce qui concerne :
- (i) l'emplacement et le type des entrées de cour;
 - (ii) l'emplacement et la superficie de l'ensemble des places de stationnement, des garages et des **abris d'auto**; et
 - (iii) l'orientation des entrées **principales**.
- (b) Les **caractéristiques** énumérées à l'alinéa 140(6)(a) doivent être consignées à l'égard de 21 lots situés sur la même rue que le **lot** en question, comme suit :
- (i) les 10 **lots** les plus près du **lot** en question, du même côté de la rue et dans le même pâté de maisons;
 - (ii) le lot **immédiatement à l'opposé**, de l'autre côté de la rue du **lot** en question, et
 - (iii) les 10 **lots** les plus près du **lot** décrit au sous-alinéa (ii), dans le même pâté de maisons que le **lot** en question.
- (c) Nonobstant l'alinéa (b), si le **lot** en question est situé dans un pâté de maisons entre deux intersections, les dispositions suivantes s'appliquent :
- (i) s'il y a plus de cinq et moins de 11 **lots** dans le même pâté de maisons et du même côté de la rue que le **lot** en question, il suffit de consigner tous ces **lots** pour répondre aux exigences du sous-alinéa (6) (b) (i);
 - (ii) s'il y a plus de cinq et moins de 11 **lots** dans le même pâté de maisons, mais de l'autre côté de la rue du **lot** en question, il suffit de consigner tous ces **lots** pour répondre aux exigences des sous-alinéas (6) (b) (ii) et (6) (b) (iii).
- (d) Nonobstant les alinéas (b) et (c), si le **lot** en question est situé dans un pâté de maisons entre deux intersections, les dispositions suivantes s'appliquent:
- (i) S'il y a plus de 11 et moins de 21 **lots** entre les deux intersections, des deux côtés du **lot**, il suffit de consigner tous les **lots** du pâté de maisons, des deux côtés de la rue, pour répondre aux exigences de l'alinéa 6(b);
 - (ii) Si la rue du **lot** en question comprend un seul pâté de maisons ou n'est aménagée que d'un côté, il suffit de consigner tous les **lots** du pâté, des deux côtés de la rue, pour répondre aux exigences de l'alinéa 6(b).
- (e) Nonobstant les alinéas (b), (c) et (d), si le **lot** en question est situé dans un pâté de maisons entre deux intersections, les dispositions suivantes s'appliquent :
- (i) il y a cinq **lots** ou moins dans le même pâté de maisons et du même côté de la rue que le **lot** en question; et/ou

- (ii) il y a cinq **lots** ou moins dans le même pâté de maisons, mais de l'autre côté de la rue du **lot** en question; et
 - (iii) il y a cinq **lots** ou plus d'un côté ou de l'autre de la rue, après l'une ou l'autre des intersections, il suffit de consigner 21 **lots** situés dans le même pâté de maisons que le **lot** en question, des deux côtés de la rue, puisque le **lot** en question et la zone située au-delà des intersections sont réputés répondre aux exigences de l'alinéa 6 (b).
- (f) Lors de la consignation de **lots** après l'une ou l'autre des intersections délimitant le pâté de maisons du **lot** en question, et malgré l'exigence de consigner 21 **lots** au sous-alinéa (iv) de l'alinéa (e) ci-dessus, cette consignation ne doit pas porter sur plus d'un pâté de maisons d'un côté ou de l'autre de l'intersection.
- (g) Nonobstant les alinéas (b), (c), (d) (e) et (f) dans les situations suivantes:
- (i) la rue du lot en question se termine à la fin du pâté de maisons, mais se poursuit sur au moins un autre pâté dans l'autre direction; et
 - (ii) le pâté de maisons suivant compte cinq **lots** ou plus sur la même rue; et
 - (iii) il y a moins de 21 **lots** dans le pâté de maisons du **lot** en question,
- les **lots** situés au-delà de ladite intersection doivent être pris en compte dans l'analyse des 21 lots entreprise conformément aux sous-alinéas 6(b) (i) et (ii).
- (h) Nonobstant les alinéas (b), (c), (d), (e), (f) et (g), s'il y a moins de cinq lots de l'autre côté de la rue du **lot** en question, l'analyse du caractère du paysage de rue doit comprendre jusqu'à 21 des **lots** les plus près du **lot** en question situés dans le même pâté de maisons à l'intérieur des intersections, mais faisant face à d'autres rues, conformément aux alinéas 140(6), (b) à (g).
- (i) Si l'un des **lots** décrits aux alinéas (b) à (h), selon le cas
- (i) est vacant; ou
 - (ii) contient un aménagement institutionnel, des bureaux ou un espace libre; ce **lot** doit être consigné dans l'analyse du caractère du paysage de rue, mais ne sert pas à déterminer le **caractère dominant** du paysage de rue.
- (j) Si l'un des **lots** décrits aux alinéas (b) à (h), selon le cas, comporte une aire de stationnement dans la cour avant dont le statut juridique n'a pas été établi, cette aire doit être consignée en tant qu'**aménagement à l'aide de matériaux inertes** en ce qui a trait à l'**utilisation accessoire du sol**, conformément à l'alinéa 140(6)(a). Si aucune aire de stationnement n'est proposée dans la cour avant, il n'est pas obligatoire d'en établir le statut juridique sur les lots consignés dans une analyse du caractère du paysage de rue.
- (k) S'il s'agit d'un **lot d'angle**, c'est seulement lorsque des **logements** font face aux deux rues du lot en question que l'analyse des 21 lots doit se faire sur les deux rues; l'analyse doit porter sur 21 lots situés sur la même rue que l'entrée **principale** du lot en question et sur 11 lots faisant face à la **ligne de lot latérale d'angle** du lot en question. S'il y a moins que le nombre nécessaire de lots à consigner, les alinéas 140(6)(c) à (i) s'appliquent.
- (7) Une entrée de cour dans la cour avant ou latérale d'angle :
- (a) est interdite lorsque l'accès à une place de stationnement autorisée ou non conforme à la loi dans la cour arrière ou latérale intérieure peut être fourni par une ruelle fréquentée;
 - (b) si aucune interdiction n'est prévue en vertu de (a), elle est autorisée ou interdite en fonction du modèle dominant des entrées de cour, sous réserve des tableaux 140A et 140B;
 - (c) lorsqu'elle est autorisée en vertu du tableau 140B, elle est assujettie à l'alinéa 139(3); et
 - (d) nonobstant le modèle dominant d'entrée de cour, si le nombre de lots des types de caractère B et C combinés dépasse celui du type de caractère A, le modèle dominant est réputé être le B (entrées de cour simples).

- (e) Dans le cas d'un immeuble résidentiel de faible hauteur ou d'habitations superposées, si une entrée de cour est autorisée, la largeur maximale autorisée menant à :
 - (i) moins de 20 places de stationnement : 3,6 m
 - (ii) 20 places de stationnement ou plus : 6 m
 - (f) Nonobstant le modèle dominant d'entrée de cour figurant au tableau 140B, si la propriété occupe un lot d'une largeur d'au moins 15 m et se trouve dans une zone R1, une entrée de cour double est autorisée sous réserve des conditions figurant au tableau 139(3).
- (8) Un garage ou un abri d'auto attenant donnant sur la ligne de lot avant ou latérale contiguë à une rue
- (a) est autorisé ou interdit en fonction du modèle dominant des garages et des abris d'auto, sous réserve du tableau 140A;
 - (b) lorsqu'ils sont autorisés, la largeur maximale de l'entrée d'un garage ou d'un abri d'auto est de
 - (i) dans le cas d'un garage ou d'un abri d'auto simple, 3 m
 - (ii) dans le cas d'un garage ou d'un abri d'auto double, 6 m
 - (c) Nonobstant le paragraphe (a), si une entrée de cour est autorisée, une place de stationnement peut être partiellement située sous le bâtiment principal, à condition que :
 - (i) le bâtiment n'est pas en porte-à-faux de plus de 1,8 m au-dessus de la place de stationnement,
 - (ii) la zone en porte-à-faux au-dessus de la place de stationnement n'est pas soutenue par une colonne, un pilier ou un poteau.
- (9) Une entrée principale donnant sur la ligne de lot avant ou latérale contiguë à une rue
- (a) est autorisée;
 - (b) peut être exigée en fonction du modèle dominant des entrées principales, sous réserve du tableau 140C; et
 - (c) si elle est requise en vertu du tableau 140C,
 - (i) dans le cas des habitations isolées, des habitations isolées à fondations reliées et des habitations en rangée, l'exigence d'entrée principale s'applique à chaque logement.
 - (ii) dans le cas des habitations jumelées, des habitations jumelées en longueur, des duplex, des triplex et des immeubles résidentiels de faible hauteur, au moins une entrée principale doit donner sur la rue.
 - (iii) dans le cas des habitations superposées, une seule entrée principale pour chaque paire verticale de logements est assujettie à l'exigence.
- (10) Le **rez-de-chaussée** d'un **logement** ou d'une **unité d'habitation** doit comporter au moins 40 m² d'**espace de plancher habitable**.
- (11) Les règlements énumérés ci-dessous continuent de s'appliquer en plus de ceux relatifs à la zone sous-jacente de quartiers établis :
- (a) Partie 4 - Stationnement, article 100, à l'exception du paragraphe 100 (3), alinéa (b), paragraphe (ii), qui est remplacée par le présent article,
 - (b) Article 105
 - (c) Article 106, à l'exception du paragraphe 106 (1), alinéa (a)
 - (d) Paragraphe 107 (1) et tableau 107
 - (e) Article 108

- (f) Article 110
- (g) Article 111
- (h) Article 112
- (i) Article 113
- (j) Toute la partie 5 – Dispositions résidentielles générales
- (k) Toute la partie 6 – Zones résidentielles, sauf si elle expressément requise dans le présent article

Tableau 140A – Garages, abris d'auto et stationnement

Type de caractère	A	B
Caractère du paysage de rue	Aucun garage ni abri d'auto n'est attenant à la façade principale ou à la façade d'angle de l'habitation	Un garage ou un abri d'auto est attenant à la façade principale ou à la façade d'angle
Réglementation	<p>(i) Aucun garage ni abri d'auto attenant à la façade principale ou à la façade d'angle n'est autorisé, conformément à l'alinéa 140 (8) (b).</p> <p>(ii) Un garage ou un abri d'auto peut être attenant au mur extérieur de l'habitation qui donne sur la ligne de lot latérale intérieure, ou être attenant à la façade arrière de l'habitation.</p> <p>(iii) Le stationnement peut être fourni par une place en surface dans la cour latérale ou arrière, ou dans un garage isolé en cour arrière.</p> <p>(iv) Une place entaillée peut être créée en empiétant dans le côté du rez-de-chaussée de l'habitation, afin d'offrir une place de stationnement de surface, conformément au paragraphe 140 (8).</p>	<p>(i) Un garage ou un abri d'auto attenant à la façade principale ou à la façade d'angle peut être aménagé s'il est intégré à la façade principale ou à la façade d'angle de l'habitation, à condition d'être plus en retrait que l'entrée principale de l'habitation, conformément au paragraphe 139 (3). (Règlement 2021-111)</p> <p>(ii) Un garage ou un abri d'auto peut être attenant au mur extérieur de l'habitation donnant sur la ligne de lot latérale intérieure, ou être attenant à la façade arrière de l'habitation, ou être situé sur une place de stationnement de surface latérale ou arrière, ou dans la cour arrière.</p> <p>(iii) Le stationnement peut être fourni par une place en surface dans la cour latérale ou arrière, ou dans un garage isolé en cour arrière.</p> <p>(iv) Une place entaillée peut être créée en empiétant dans le côté du rez-de-chaussée de l'habitation, afin d'offrir une place de stationnement de surface, conformément au paragraphe 140 (8).</p>

Tableau 140B – Types de caractère d'entrée de cour et stationnement légal en cour avant

Type de caractère	A	B	C	D
Caractère du paysage de rue	Aucune entrée de cour	Entrée de cour individuelle / partagée	Entrée de cour double	Stationnement légal en cour avant
Réglementation	Aucune entrée de cour n'est autorisée.	Une entrée de cour simple ou partagée est autorisée.	<p>Une entrée de cour double n'est pas autorisée, sauf si elle correspond au type de caractère dominant, conformément au paragraphe 140 (12).</p> <p>Une entrée de cour simple ou partagée est autorisée.</p>	<p>(i) Le stationnement en cour avant et en cour latérale d'angle est interdit.</p> <p>(ii) Toutefois, si une place de stationnement en cour avant ou en cour latérale a été créée légalement, soit avant 1965 ou par le biais d'une modification au Règlement de zonage ou d'une dérogation mineure, et qu'elle représente le modèle dominant sur la rue, une nouvelle place de stationnement en cour avant peut être autorisée.</p>

Tableau 140C – Types de caractère des entrées principales

Type de caractère	A	B
Caractère du paysage de rue	L'entrée principale est située sur la façade avant de l'habitation et donne sur la rue	L'entrée principale n'est pas située sur la façade avant de l'habitation et ne donne pas sur la rue
Réglementation	<p>Dans le cas d'une habitation isolée, isolée à fondations reliées, jumelée et en rangée, l'entrée principale de tout nouvel aménagement ou ajout doit faire face à la rue sur laquelle donnent l'habitation ou les logements.</p> <p>Dans le cas d'une habitation jumelée en longueur, d'un triplex, d'habitations superposées, d'un immeuble résidentiel de faible hauteur, d'une maison de chambres ou d'une maison de retraite, une entrée principale de tout nouvel aménagement ou ajout doit faire face à la rue sur laquelle donne le logement principal.</p>	<p>L'entrée principale des nouveaux aménagements ou ajouts ne doit pas nécessairement faire face à la rue sur laquelle donne le logement principal.</p> <p>Dans le cas d'une habitation jumelée en longueur, d'un triplex, d'habitations superposées, d'un immeuble résidentiel de faible hauteur, d'une maison de chambres ou d'une maison de retraite, une seule des entrées principales doit faire face à la rue; les autres entrées principales ne doivent pas nécessairement faire face à la rue sur laquelle donnent le logement principal ou les logements principaux.</p>