

9. ZONES COMMERCIALES

9.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES ZONES COMMERCIALES

9.1.1 Prescriptions concernant les usages axés sur les véhicules

Les usages principaux suivants se conforment aux règlements particuliers du présent sous-article :

- (a) commerce au volant, y compris les restauravolants et les lave-auto;
- (b) postes d'essence;
- (c) stations-service;
- (d) commerces de service automobile rapide.

2. Normes – Usages axés sur les véhicules

Aucun bâtiment ou terrain et aucune construction ne peut être utilisé, édifié, modifié structurellement ou agrandi à des fins d'usages axés sur les véhicules, sauf en conformité avec les prescriptions suivantes :

- (a) Façade minimale
 - (i) Lot intérieur 34 mètres
 - (ii) Lot de coin 38 mètres
- (b) Profondeur minimale d'un lot 38 mètres
- (c) Cour avant minimale
 - (i) Bâtiment principal 12 mètres
 - (ii) Réservoirs souterrains (2000 litres et plus) 6 mètres
- (d) Cour latérale minimale
 - (i) Lot intérieur 6 mètres
 - (ii) Lot de coin 12 mètres du côté de la rue latérale
- (e) Cour arrière minimale 7,5 mètres
- (f) Hauteur maximale du bâtiment 7,5 mètres
- (g) Coefficient maximal d'occupation d'un lot 20 %
- (h) Superficie minimale d'espace vert paysagé 50 % de la cour avant réglementaire
- (i) Espace pour file d'attente selon les dispositions du sous-article 6.1.7 du présent arrêté

9.1.2 POSTES D'ESSENCE ET STATIONS-SERVICE

(a) Îlots de distribution

- (i) tous les îlots de distribution se trouvent à une distance minimale de 9 mètres des limites du site, des aires de stationnement sur le site ou des allées destinées à réguler la circulation sur le site;
- (ii) un abri au-dessus d'un îlot de distribution peut s'avancer à 6 mètres des limites du lot. L'aire couverte par l'abri n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du lot pour les fins du présent article.

(b) Utilisation

Il est interdit de stationner un véhicule pendant plus d'une semaine sur toute partie d'un lot utilisée comme poste d'essence ou station-service automobile.

(c) Accès et sortie

Les voies d'accès et de sortie sont conformes aux dispositions du sous-article 6.1.6 du présent arrêté.

(d) Aménagement paysager

Les 6 premiers mètres de la marge de retrait de la cour avant et, sur les lots de coin, les deux façades présentent, sauf pour la partie occupée par les entrées et sorties, un aménagement paysager comprenant une pelouse et maintenu en bon état de propreté. Les bordures des accès traversant la partie paysagée ont une hauteur maximale de 15 centimètres.

(e) Lave-autos avec stations-service

Il est interdit d'aménager un lave-auto sur le même site qu'un poste d'essence ou une station-service à moins que ne soient aménagés des emplacements de stationnement en conformité avec les exigences de l'article 6 du présent arrêté et que ne soient respectées toutes les dispositions applicables des sous-articles 9.1.1 et 9.1.2.

(f) Espace pour file d'attente

L'espace pour les files d'attente est conforme aux prescriptions du sous-article 6.1.7 du présent arrêté.

9.2 ZONES COMMERCIALES

9.2.1 ZONE DE DÉPANNEURS (C.O.S)

9.2.1.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) un dépanneur;
- (b) un logement, à la condition que l'usage résidentiel n'occupe pas la partie avant du rez-de-chaussée, que sa superficie ne soit pas supérieure à 50 % de l'aire de plancher totale du bâtiment et que les règlements du sous-article 8.1.3 soient respectés;
- (c) un bâtiment, une construction ou un usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.

9.2.1.2 Normes

- | | | |
|-----|---|--|
| (a) | Superficie maximale d'un lot | 1500 mètres carrés |
| (b) | Superficie minimale d'un lot | 745 mètres carrés |
| (c) | Façade minimale | 18 mètres |
| (d) | Cour avant minimale | 9 mètres |
| (e) | Cour arrière minimale | 9 mètres |
| (f) | Cour latérale minimale | |
| | (i) intérieur | 4,5 mètres |
| | (ii) de coin | 6 mètres du côté de la rue latérale |
| (g) | Coefficient maximal d'occupation d'un lot | 40 % de la superficie du lot, s'agissant du bâtiment principal |
| (h) | Superficie brute louable maximale | 300 mètres carrés |
| (i) | Nombre maximal de magasins | 1 |
| (j) | Hauteur maximale | 6 mètres |
| (k) | Stationnement hors-rue | selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté |

9.2.2 ZONES DE SERVICES LOCAUX (L.C.)

9.2.2.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) une boulangerie
une garderie commerciale
un dépanneur
une pharmacie
un établissement financier
une laverie
un cabinet médical et centre de santé
une boutique de services de soins personnels
un restaurant (sauf un restaurvolant);
- (b) un logement, à la condition que l'usage résidentiel n'occupe pas la partie avant du rez-de-chaussée, que sa superficie ne soit pas supérieure à 50 % de l'aire de plancher totale du bâtiment et que les règlements prévus au paragraphe 8.1.3 soient respectés;
- (c) un bâtiment, une construction ou un usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.

9.2.2.2 Usages conditionnels

- (a) Un poste d'essence, sous réserve du sous-article 9.1.2 du présent arrêté.

9.2.2.3 Normes

- (a) Superficie minimale d'un lot 1500 mètres carrés
- (b) Superficie maximale d'un lot 2250 mètres carrés
- (c) Façade minimale 18 mètres
- (d) Cour avant minimale 9 mètres
- (e) Cour arrière minimale 9 mètres
- (f) Cour latérale minimale
 - (i) Lot intérieur 4,5 mètres
 - (ii) Lot de coin 6 mètres du côté de la rue latérale
- (g) Superficie brute louable maximale
 - (i) par magasin 370 mètres carrés
 - (ii) aire de plancher totale maximale 1000 mètres carrés
- (h) Nombre maximal de magasins 3 magasins
- (i) Hauteur maximale 6 mètres
- (j) Superficie minimale d'espace vert paysagé 50 % de toutes les cours donnant sur

(k) Stationnement hors-rue

une rue ou une zone résidentielle

selon les dispositions de l'article 6 du
présent arrêté

9.2.3 CENTRE COMMERCIAL DE QUARTIER (N.S.C.)

9.2.3.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) une garderie commerciale
- un dépanneur
- une pharmacie
- un établissement financier
- une épicerie
- un club de santé
- un cabinet médical et centre de santé
- une boutique de services de soins personnels
- un restaurant
- des magasins de détail occupant au maximum 25 % de l'aire de plancher totale de tous les magasins

9.2.3.2 Normes

- | | | |
|-----|---|--|
| (a) | Superficie minimale d'un lot | 4000 mètres carrés |
| (b) | Façade minimale | 30 mètres |
| (c) | Cour avant minimale | 12 mètres |
| (d) | Cour arrière minimale | 9 mètres |
| (e) | Cour latérale minimale | 9 mètres |
| (f) | Superficie brute louable | |
| | (i) minimum | 1000 mètres carrés |
| | (ii) maximum | 5000 mètres carrés |
| (g) | Hauteur maximale | 9 mètres |
| (h) | Superficie minimale d'espace vert paysagé | 50 % de toutes les cours donnant sur une rue ou une zone résidentielle |
| (i) | Stationnement hors-rue | selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté |

9.2.4 CENTRE COMMERCIAL COMMUNAUTAIRE (C.S.C.)

9.2.4.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) un cinéma
- une clinique
- une garderie commerciale
- des restaurants et débits de boissons
- un établissement financier
- une épicerie
- un club de santé
- une librairie
- un magasin d'alcools
- un cabinet médical et un centre de santé
- une boutique de services de soins personnels
- un restaurant
- des magasins de détail occupant au maximum 25 % de l'aire de plancher totale de tous les magasins
- un établissement de réparation et d'entretien

9.2.4.2 Normes

- | | | |
|-----|---|--|
| (a) | Superficie minimale d'un lot | 1,5 hectare |
| (b) | Façade minimale | 90 mètres |
| (c) | Profondeur minimale d'un lot | 120 mètres |
| (d) | Cour avant minimale | 19 mètres |
| (e) | Cour arrière minimale | 12 mètres |
| (f) | Cour latérale minimale | 12 mètres |
| (g) | Superficie brute louable | |
| | (i) minimum | 5000 mètres carrés |
| | (ii) maximum | 25 000 mètres carrés |
| (h) | Hauteur maximale | 9 mètres |
| (i) | Entreposage extérieur | L'entreposage extérieur de biens ou de matériaux est interdit et tous les usages doivent avoir lieu à l'intérieur du bâtiment. |
| (j) | Superficie minimale d'espace vert paysagé | 50 % de toutes les cours donnant sur une rue ou une zone résidentielle |

(k) Stationnement hors-rue

selon les dispositions de l'article 6 du
présent arrêté

9.2.5 CENTRE COMMERCIAL RÉGIONAL (R.S.C.)

9.2.5.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) un salon de consommation, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
- une clinique
- un club, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
- une garderie commerciale
- un établissement commercial de loisirs
- un restaurant et/ou débit de boissons, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
- un établissement de divertissement, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
- un établissement financier
- un magasin d'alcools
- un cabinet médical et un centre de santé
- une boutique de services de soins personnels
- un bureau d'administration de centre commercial régional
- un restaurant
- un magasin de détail
- un établissement de réparation et d'entretien
- un entrepôt de vente au détail

9.2.5.2 Normes

- | | | |
|-----|---|---|
| (a) | Superficie minimale d'un lot | 3 hectares |
| (b) | Façade minimale | 120 mètres |
| (c) | Cour avant minimale | 19 mètres |
| (d) | Cour arrière minimale | 12 mètres |
| (e) | Cour latérale minimale | 12 mètres |
| (f) | Superficie brute louable maximale | 25 000 mètres carrés |
| (g) | Hauteur maximale | 12 mètres |
| (h) | Entreposage extérieur | L'entreposage extérieur de biens ou de matériaux est interdit et tous les usages doivent avoir lieu à l'intérieur du bâtiment ou d'un enclos. |
| (i) | Superficie minimale d'espace vert paysagé | 50 % de toutes les cours donnant sur une rue ou une zone résidentielle |

(j) Stationnement hors-rue

selon les dispositions de l'article 6 du
présent arrêté

9.2.6 ZONE COMMERCIALE ROUTIÈRE (H.C.)

9.2.6.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) un salon de consommation, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
 - un lave-auto
 - un club, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
 - un établissement commercial de loisirs
 - un commerce au volant
 - un commerce accessible en véhicule à moteur, à l'exclusion des commerces de service automobile rapide
 - un restaurant et débit de boissons, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
 - un établissement financier
 - un centre de jardinage
 - un hôtel/motel
 - un bureau
 - une boutique de services de soins personnels
 - une imprimerie
 - un restaurant
 - un magasin de détail d'une superficie brute maximale de 300 mètres carrés
 - un établissement de réparation et d'entretien
 - établissement commercial temporaire, assujéti à l'article 5.15 du présent arrêté
- (b) un logement, à la condition que l'usage résidentiel n'occupe pas la partie avant du rez-de-chaussée, que sa superficie ne soit pas supérieure à 50 % de l'aire de plancher totale du bâtiment et que les règlements du sous-article 8.1.3 du présent arrêté soient respectés;
- (c) un bâtiment, une construction ou un usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal;
- (d) les usages qui suivent ne sont permis que s'il y a possibilité de raccordement aux réseaux municipaux d'eau et d'égouts sanitaires :
 - un salon de consommation
 - un lave-auto
 - un restaurvolant
 - un hôtel/motel
 - un restaurant

9.2.6.2 Usages conditionnels

Les usages qui suivent ne peuvent être permis que sur approbation par le comité consultatif en matière d'urbanisme et aux conditions et selon les modalités qu'il impose :

- (a) un établissement de vente et/ou de location de véhicules et les usages connexes;
- (b) un entrepôt de vente au détail;

- (c) un entrepôt de vente en gros;
- (d) un poste d'essence;
- (e) un commerce de service automobile rapide.

9.2.6.3 Normes

(a)	Superficie minimale d'un lot	745 mètres carrés
(b)	Façade minimale	24 mètres
(c)	Profondeur minimale d'un lot	31 mètres
(d)	Cour avant minimale	7,5 mètres
(e)	Cour arrière minimale	6 mètres
(f)	Cour latérale minimale	
	(i) Lot intérieur	3,0 mètres d'un côté et 6,0 mètres du côté opposé
	(ii) Lot de coin	7,5 mètres du côté de la rue latérale
(g)	Hauteur maximale	11 mètres
(h)	Entreposage extérieur	L'entreposage extérieur de biens et de matériaux est interdit et tous les usages doivent avoir lieu à l'intérieur du bâtiment.
(i)	Superficie minimale d'espace vert paysagé	50 % de la cour avant réglementaire
(j)	Stationnement hors-rue	selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté

9.2.7 ZONE COMMERCIALE CENTRALE (C.C.)

Abrogé en vertu de l'arrêté no Z-280.

9.2.8 STATION-SERVICE (A.S.)

9.2.8.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) une station-service;
- (b) un bâtiment, une construction ou un usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.

9.2.8.2 Normes

Sous réserve des dispositions des sous-articles 9.1.1 et 9.1.2 du présent arrêté.

9.2.9 ZONE RÉSIDEN­TIELLE COMMERCIALE (C.R.)

9.2.9.1 Usages conditionnels

- (a) des bureaux;
- (b) une boutique de services de soins personnels;
- (c) un foyer de groupe limité;
- (d) une habitation unifamiliale isolée, sous réserve des dispositions du sous-article 8.2.2.3;
 - (i) une habitation unifamiliale isolée avec logement accessoire, sous réserve du sous-article 5.9 (Logements accessoires),
 - (ii) une activité professionnelle à domicile, sous réserve du sous-article 5.4 (Activités professionnelles à domicile),
 - (iii) une maison de chambres pour touristes, sous réserve du sous-article 5.3 (Maisons de chambres pour touristes),
 - (iv) une mini-garderie, sous réserve du sous-article 5.14 (Mini-garderies).
- (e) un logement, à la condition que l'usage résidentiel n'occupe pas la partie avant du rez-de-chaussée, que sa superficie ne soit pas supérieure à 50 % de l'aire de plancher totale du bâtiment et que les règlements du sous-article 8.1.3 du présent arrêté soient respectés;
- (f) un bâtiment, une construction ou un usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.

9.2.9.2 Normes

- | | | |
|-----|---|---|
| (a) | Façade minimale | 18 mètres |
| (b) | Profondeur minimale d'un lot | 30 mètres |
| (c) | Superficie minimale d'un lot | 540 mètres carrés |
| (d) | Cour avant minimale | 6 mètres |
| (e) | Cour arrière minimale | 6 mètres |
| (f) | Cour latérale minimale | |
| | (i) Lot intérieur | 3,5 mètres d'un côté et 1,5 mètre du côté opposé |
| | (ii) Lot de coin | 6,0 mètres du côté de la rue latérale |
| (g) | Hauteur maximale | 11 mètres |
| (h) | Coefficient maximal d'occupation d'un lot | 35 % de la superficie du lot |
| (i) | Superficie minimale d'espace vert paysagé | 50 % de la cour avant réglementaire |
| (j) | Stationnement hors-rue | selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté |

9.2.10 ZONE COMMERCIALE AUTRE QUE DE DÉTAIL (N.R.C.)

9.2.10.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) un bureau;
- (b) les usages connexes qui suivent, dans l'ensemble, ne dépassent pas 25 % de la superficie louable brute et peuvent seulement être autorisés en association avec l'usage indiqué ci-dessus :
 - un club, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
 - un établissement commercial de loisirs
 - un établissement financier
 - un établissement funéraire
 - un magasin de détail d'une aire de plancher brute maximale de 300 mètres carrés
 - un restaurant
- (c) un logement, à la condition que l'usage résidentiel n'occupe pas la partie avant du rez-de-chaussée, que sa superficie ne soit pas supérieure à 50 % de l'aire de plancher totale du bâtiment et que les règlements du sous-article 8.1.3 du présent arrêté soient respectés;
- (d) un bâtiment, une construction ou un usage accessoire lié à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.

9.2.10.2 Usage conditionnel

- (a) Une garderie commerciale

9.2.10.3 Normes

- (a) Façade minimale 30 mètres
- (b) Superficie minimale d'un lot 900 mètres carrés
- (c) Cour avant minimale 9 mètres
- (d) Cour arrière minimale 9 mètres
- (e) Cour latérale minimale 6 mètres
- (f) Coefficient maximal d'occupation d'un lot 50 % de la superficie du lot
- (g) Hauteur maximale 24 mètres
- (h) Superficie minimale d'espace vert paysagé 50 % de toutes les cours donnant sur une rue ou une zone résidentielle
- (i) Entreposage extérieur L'entreposage extérieur de biens et de matériaux est interdit et tous les usages

doivent avoir lieu à l'intérieur du bâtiment.

(j) Stationnement hors-rue

selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté

9.2.10.4 Malgré les dispositions du sous-article 9.2.10.3, la marge minimale de retrait avant du bâtiment principal sur les terrains sis aux 162 et 198, rue Regent est de 3 mètres.

9.2.10.5 Malgré les dispositions du sous-article 9.2.10.3, la hauteur maximale du bâtiment principal sur les terrains sis aux 162 et 198, rue Regent est de 12 mètres.

9.2.11 ZONE COMMERCIALE DE SERVICES COLLECTIFS (I.C.)

Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) un aréna
l'entreposage d'automobiles
un club, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
un hippodrome et usages connexes
des écuries
un lieu public d'exposition
un comptoir de commandes à emporter
un comptoir temporaire de vente de biens (maximum 3 jours)
- (b) tous les usages permis dans une zone de services collectifs.

9.2.11.2 Normes

- | | | |
|-----|--|--|
| (a) | Façade minimale | 36 mètres |
| (b) | Cour avant minimale | 9 mètres |
| (c) | Cour arrière minimale | Voir cour latérale |
| (d) | Cour latérale minimale | 9 mètres ou la moitié de la hauteur du bâtiment, le chiffre le plus élevé étant retenu |
| (e) | Hauteur maximale | 20 mètres |
| (f) | Superficie maximale du rez-de-chaussée | 90 mètres carrés |
| (g) | Profondeur minimale d'un lot | 38 mètres |
| (h) | Stationnement hors-rue | selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté |

9.2.12 SECTEUR À USAGE MIXTE (M.D.)

9.2.12.1 Usages permis

Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins suivantes :

- (a) un club, sous réserve du sous-article 5.13 (Établissements titulaires d'une licence)
un établissement commercial de loisirs
un établissement financier
un bureau
un magasin de détail
un établissement de réparation et d'entretien
- (b) un logement, à la condition que l'usage résidentiel n'occupe pas la partie avant du rez-de-chaussée, que sa superficie ne soit pas supérieure à 50 % de l'aire de plancher totale du bâtiment et que les règlements du sous-article 8.1.3 du présent arrêté soient respectés;
- (c) un immeuble d'habitation, sous réserve des dispositions du sous-article 9.2.12.4 du présent arrêté.

9.2.12.2 Usage conditionnel

- (a) Une garderie commerciale.

9.2.12.3 Normes visant les usages commerciaux

- (a) Façade minimale 20 mètres
- (b) Cour avant minimale 6 mètres
- (c) Cour arrière minimale 9 mètres
- (d) Cour latérale minimale
 - (i) Lot intérieur 4,5 mètres
 - (ii) Lot de coin 6 mètres du côté de la rue latérale
- (e) Coefficient maximal d'occupation d'un lot 60 % de la superficie du lot
- (f) Hauteur maximale 20 mètres
- (g) Superficie minimale d'un lot 900 mètres carrés
- (h) Aire de plancher maximale 50 % de la superficie du lot
- (i) Superficie minimale d'espace vert paysagé 50 % de toutes les cours donnant sur une rue ou une zone résidentielle
- (j) Stationnement hors-rue selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté

9.2.12.4 Normes pour les immeubles d'habitation

(a)	Façade minimale	25 mètres
(b)	Cour avant minimale	7,5 mètres
(c)	Cour arrière minimale	la moitié de la hauteur du bâtiment ou 11 mètres, le chiffre le plus élevé étant retenu
(d)	Cour latérale minimale	
	(i) Lot intérieur	la moitié de la hauteur du bâtiment ou 3 mètres, le chiffre le plus élevé étant retenu
	(ii) Lot de coin	7,5 mètres du côté de la rue latérale
(e)	Coefficient maximal d'occupation d'un lot	40 % de la superficie du lot
(f)	Hauteur maximale	24 mètres
(g)	Superficie minimale d'un lot	70 mètres carrés par logement
(h)	Superficie maximale d'espace vert paysager	20 % de la superficie du lot
(i)	Stationnement hors-rue	selon les dispositions de l'article 6 du présent arrêté