

Table des matières

- 11.1 bâtiment principal et usage principal**
- 11.2 marges**
 - 11.2.1 marges de recul
 - 11.2.2 mesure de la marge de recul
 - 11.2.3 réduction de la marge de recul avant lorsque les terrains voisins sont construits
 - 11.2.3.1 bâtiment projeté entre deux terrains construits
 - 11.2.3.2 bâtiment projeté voisin d'un terrain construit
 - 11.2.4 marge de recul sur un lot de coin
 - 11.2.5 marge de recul sur un lot transversal
 - 11.2.6 emprise d'une voie de circulation
 - 11.2.7 code civil
 - 11.2.8 façade sur la voie de circulation
- 11.3 usages et constructions autorisés dans la cour avant**
- 11.4 usages et constructions autorisés dans les cours latérales**
- 11.5 usages et constructions autorisés dans la cour arrière**

11.1 BÂTIMENT PRINCIPAL ET USAGE PRINCIPAL

À l'exception des bâtiments agricoles situés sur les terres en culture, des bâtiments construits dans le cadre d'un projet intégré, des bâtiments reliés à un usage récréatif camping ou golf, des bâtiments publics ainsi que des mini-entrepôts, un terrain ne peut être occupé que par un seul bâtiment principal.

Un seul usage principal par terrain est autorisé à l'exception d'un terrain utilisé à des fins agricoles.

11.2 MARGES

11.2.1 Marges de recul

Les marges de recul avant, latérales et arrière sont prescrites pour chaque zone dans la grille des usages principaux et des normes qui fait l'objet de l'annexe A du présent règlement.

11.2.2 Mesure de la marge de recul

De façon générale, la marge de recul se mesure à partir de la partie la plus avancée du bâtiment, y compris le porte-à-faux s'il y a lieu.

11.2.3 Réduction de la marge de recul avant lorsque les terrains voisins sont construits

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, dans les zones situées dans le périmètre d'urbanisation. Cependant, dans le cas des interventions assujetties au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ce sont les dispositions de ce règlement qui ont préséance.

Nonobstant la norme de marge de recul avant minimale prévue à la grille des usages principaux et des normes, lorsqu'un bâtiment est projeté sur un terrain dont les terrains voisins sont déjà occupés par des bâtiments dont l'implantation est dérogatoire par rapport à la marge de recul avant, la marge de recul avant du bâtiment projeté est établie selon les dispositions ci-après.

11.2.3.1 Bâtiment projeté entre deux terrains construits

Lorsqu'un bâtiment doit être implanté ou agrandi sur un terrain situé entre des bâtiments dont la marge de recul avant est inférieure à la norme prévue à la grille des usages principaux et des normes, la marge de recul avant est égale à la moyenne des marges de recul avant des bâtiments voisins :

$$M = \frac{m^1 + m^2}{2}$$

M : marge de recul avant du bâtiment projeté
m¹ : marge de recul avant du bâtiment de gauche
m² : marge de recul avant du bâtiment de droite

Malgré ce qui précède, une marge de recul avant minimale de 1,5 mètre doit être respectée en tout temps.

11.2.3.2 Bâtiment projeté voisin d'un terrain construit

Lorsqu'un bâtiment doit être implanté ou agrandi sur un terrain situé entre un terrain vacant et un bâtiment dont la marge de recul avant est inférieure à la norme prévue à la grille des usages principaux et des normes, la marge de recul avant est égale à la moyenne entre la marge de recul avant du bâtiment voisin et la marge prévue à la grille des usages principaux et des normes :

$$M = \frac{m^3 + m^4}{2}$$

M : marge de recul avant du bâtiment projeté
m³ : marge de recul avant du bâtiment voisin
m⁴ : marge de recul avant prescrite à la grille des usages principaux et des normes

Malgré ce qui précède, une marge de recul avant minimale de 1,5 mètre doit être respectée en tout temps.

11.2.4 Marge de recul sur un lot de coin

Dans le cas d'un lot de coin, toute marge adjacente à une rue devra être considérée comme une marge de recul avant quant à sa profondeur minimale.

11.2.5 Marge de recul sur un lot transversal

Dans le cas d'un lot transversal ou d'un lot d'angle transversal (lot donnant sur trois rues), tout bâtiment principal doit respecter les marges de recul minimales prévues dans la zone et ce, sur toutes les rues.

11.2.6 Emprise d'une voie de circulation

En aucun cas, une construction ne peut empiéter sur l'emprise d'une voie de circulation.

11.2.7 Code civil

Lorsqu'une disposition du présent règlement permet une marge inférieure à 1,5 mètre ou un empiètement dans une marge, cette disposition ne permet pas pour autant de se soustraire aux dispositions du Code civil du Québec, notamment en ce qui a trait aux «vues sur le fonds voisin».

11.2.8 Façade sur la voie de circulation

La façade de tout bâtiment principal doit être orientée vers la voie de circulation qui passe en face du terrain.

11.3 USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS LA COUR AVANT

Dans la cour avant, sont interdits tous les usages et constructions à l'exception de ceux énumérés ci-après.

Les seuls usages et constructions autorisés, sujets aux autres dispositions du présent règlement les régissant, sont les suivants, à condition qu'il existe déjà sur le lot un bâtiment principal :

- a) les perrons, galeries, porches et balcons ouverts, les auvents et les marquises pourvu que l'empiétement dans la marge de recul avant n'excède pas 2 mètres et qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété.

Dans le cas d'un bâtiment principal situé à une distance moindre que la marge de recul avant prescrite pour la zone concernée, l'empiétement ne doit pas excéder 2 mètres dans la cour avant et un espace libre d'une largeur minimale de 1 mètre doit être conservé par rapport à l'emprise de la voie de circulation.

Dans le cas des bâtiments jumelés ou en rangée, la distance à maintenir par rapport à la ligne latérale de propriété ne s'applique pas.

Pour les fins d'application du règlement, le fait de fermer un perron, une galerie un porche ou un balcon (finition «trois saisons ou quatre saisons») constitue un agrandissement du bâtiment principal, lequel doit respecter les marges de recul en vigueur pour la zone concernée.

- b) les abris d'auto temporaires (voir article 13.1 pour dispositions spécifiques);
- c) les avant-toit, les corniches, les fenêtres en saillie et les cheminées faisant corps avec le bâtiment, pourvu que la saillie n'excède pas 0,9 mètre au-delà de la fondation et que l'empiétement dans la marge de recul avant n'excède pas 0,6 mètre;
- d) les trottoirs, allées, murets, clôtures, haies, plantations et autres aménagements paysagers (voir article 15.3 pour dispositions spécifiques);
- e) les escaliers donnant accès au sous-sol ou au rez-de-chaussée à condition que l'empiétement dans la marge de recul avant n'excède pas 2 mètres et qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété.

Dans le cas des bâtiments jumelés ou en rangée, la distance à maintenir par rapport à la ligne latérale de propriété ne s'applique pas.

- f) les rampes pour handicapés;
- g) les allées d'accès au stationnement et les cases de stationnement (voir chapitre 14 pour dispositions spécifiques);
- h) toute construction souterraine et non apparente sans que l'accès à cette construction soit dans la cour avant et pourvu que l'empiètement dans la marge de recul avant n'excède pas 2 mètres;
- i) les accessoires, en surface du sol, du réseau de conduits souterrains d'électricité, de télécommunication, de télévision et de téléphone tels que piédestaux et boîtes de jonction ainsi que les systèmes d'arrosage;
- j) les installations servant à l'éclairage et à l'affichage (voir chapitre 16 pour dispositions spécifiques);
- k) les antennes satellites fixées au bâtiment;
- l) les capteurs solaires, sauf les chauffe piscines. Leur hauteur ne doit pas excéder de plus de 60 cm le faite du toit et ils doivent être intégrés au bâtiment;
- m) les pompes thermiques et climatiseurs installés de façon permanente, uniquement dans le cas d'un lot de coin. L'équipement doit être installé dans la partie de la cour avant faisant face à la façade avant secondaire;
- n) les abris d'écoliers à condition qu'ils soient situés à au moins 2 mètres de l'emprise de la voie de circulation;
- o) l'entreposage de véhicules neufs ou usagés pour des fins de vente et de location (voir chapitre 22 pour dispositions spécifiques);
- p) les terrasses destinées à la consommation de repas ou de boissons (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
- q) dans le cas d'un usage commercial, les pompes à essence et les constructions accessoires reliées à la vente de l'essence;
- r) les aires de chargement et de déchargement (voir chapitre 14 pour dispositions spécifiques);

- s) l'étalage extérieur (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
- t) un kiosque pour un usage commercial temporaire autorisé en vertu du présent règlement;
- u) les constructions accessoires destinées à la pesée des camions;
- v) tous les bâtiments et constructions agricoles, ainsi que les kiosques de produits agricoles. Sauf indication contraire au règlement, les bâtiments et constructions agricoles ne doivent pas être situés vis-à-vis l'habitation;

11.4 USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS LES COURS LATÉRALES

Dans les cours latérales, sont interdits tous les usages et constructions à l'exception de ceux énumérés ci-après.

Les seuls usages et constructions autorisés dans les cours latérales, sujets aux autres dispositions du présent règlement les régissant, sont les suivants à condition qu'il existe déjà sur le lot un bâtiment principal:

- a) les perrons, les galeries, les porches, les auvents, les marquises, les avant-toits, les corniches et les balcons à l'étage, pourvu que l'empiètement dans la marge de recul latérale n'excède pas 2 mètres et qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété;
- b) les abris d'auto temporaires (voir article 13.1 pour dispositions spécifiques);
- c) les fenêtres en saillie et les cheminées faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement dans la marge de recul latérale n'excède pas 0,6 mètre;
- d) les trottoirs, allées, murets, clôtures, haies, plantations et autres aménagements paysagers (voir article 15.3 pour dispositions spécifiques);
- e) les potagers et autres aménagements similaires;
- f) les escaliers, pourvu que l'empiètement dans la marge de recul latérale n'excède pas 2 mètres et qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété;
- g) les rampes d'accès pour handicapés;

- h) les allées d'accès au stationnement et les cases de stationnement (voir chapitre 14 pour dispositions spécifiques);
- i) les constructions souterraines et non apparentes;
- j) les accessoires, en surface du sol, du réseau de conduits souterrains d'électricité, de télécommunication, de télévision et de téléphone tels que piédestaux et boîtes de jonction ainsi que les systèmes d'arrosage;
- k) les installations servant à l'éclairage et à l'affichage permises selon les dispositions du présent règlement (voir chapitre 16 pour dispositions spécifiques);
- l) l'entreposage de bois de chauffage, à condition de conserver une distance minimale de 1 mètre de toute ligne de propriété et, dans le cas d'un lot transversal, à condition de respecter la marge de recul minimale de la voie de circulation prévue dans la zone concernée. Le bois de chauffage entreposé à l'extérieur ne peut demeurer en vrac plus de 10 jours. Il doit être empilé en respectant une hauteur maximale de 1,2 mètre du niveau du sol. La quantité de bois de chauffage entreposé à l'extérieur ne doit pas excéder le volume nécessaire à la consommation annuelle de l'occupant de la propriété où est entreposé le bois de chauffage;
- m) les piscines et leurs accessoires (voir chapitre 12 pour dispositions spécifiques);
- n) les thermopompes et autres appareils de climatisation au sol à condition qu'ils soient situés à au moins 2 mètres de toute ligne de propriété;
- o) le remisage temporaire de bateaux de plaisance, de tentes-roulottes, de roulottes du propriétaire de l'habitation ou de l'occupant du logement (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
- p) les antennes (voir chapitre 12 pour dispositions spécifiques);
- q) les cordes à linge;
- r) les bâtiments et constructions accessoires (voir chapitre 12 pour dispositions spécifiques);
- s) les terrasses privées et les patios, en autant qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété;

- t) les réservoirs, en autant qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété;
- u) les capteurs solaires. Leur hauteur ne doit pas excéder de plus de 60 cm le faîte du toit.
- v) les foyers extérieurs à condition qu'ils soient situés à au moins 3 mètres de toute ligne de propriété. Ceux-ci doivent être munis d'une cheminée et d'un pare-étincelles;
- w) les conteneurs à déchets et les enclos pour conteneurs à déchets en autant qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété;
- x) l'entreposage de véhicules neufs ou usagés pour des fins de vente ou de location (voir chapitre 15 et article 22.2 pour dispositions spécifiques);
- y) l'étalage extérieur (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
- z) les terrasses destinées à la consommation de repas ou de boissons (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
- aa) les pompes à essence et les constructions accessoires reliées à la vente de l'essence;
- bb) les aires de chargement et de déchargement (voir chapitre 14 pour dispositions spécifiques);
- cc) l'entreposage temporaire de véhicules accidentés ou non en état de marche (voir chapitre 15 pour dispositions spécifiques);
- dd) les aires d'entreposage extérieur (voir chapitre 15 pour dispositions spécifiques);
- ee) tous les bâtiments et constructions agricoles ainsi que les kiosques de produits agricoles;
- ff) les équipements accessoires aux usages commerciaux ou industriels, tels les dépoussiéreurs, les génératrices.

11.5 USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS LA COUR ARRIÈRE

Dans la cour arrière, sont interdits tous les usages et constructions à l'exception de ceux énumérés ci-après.

Les seuls usages et constructions autorisés dans la cour arrière, sujets aux autres dispositions du présent règlement les régissant, sont les suivants à condition qu'il existe déjà sur le lot un bâtiment principal :

- a) tous les usages et constructions autorisés dans les cours avant et latérales, sans restriction quant à leur empiètement dans la cour arrière pourvu qu'ils soient situés à une distance minimale de 0,6 mètre de toute ligne de propriété ou à une distance supérieure prévue au règlement.

Toutefois, dans le cas d'un lot de coin ou d'un lot transversal, tout entreposage, construction principale et construction accessoire non résidentielle doivent être situés au-delà de la marge de recul avant minimale prescrite pour la zone concernée à moins d'indication spécifique aux articles. Seuls les bâtiments accessoires résidentiels peuvent être situés à une distance de 3 mètres de l'emprise des rues dans la cour arrière d'un lot de coin ou d'un lot transversal.

- b) les éoliennes domestiques. Celles-ci doivent être situées à une distance, au moins égale à leur hauteur, de toute ligne de propriété, de tout bâtiment principal, de toute ligne électrique ou de téléphone.