

CHAPITRE VI : NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

6.1 NORMES D'IMPLANTATION

Les normes d'implantation de la présente section ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés exclusivement à des fins agricoles, récréatives ou communautaires.

6.1.1 Nombre de bâtiments principaux

Un seul bâtiment principal peut être érigé sur un lot, sauf dans les cas suivants :

- un lot agricole sur lequel peuvent être érigés plusieurs bâtiments d'habitation, conformément à la Loi sur la protection du territoire agricole;
- un projet intégré commercial qui peut comprendre plusieurs bâtiments commerciaux sur le même lot.

Toutefois, plusieurs bâtiments résidentiels principaux peuvent être érigés sur un même terrain formé d'un nombre de lots égal ou supérieur au nombre de bâtiments principaux, à la condition que ces bâtiments respectent, entre autres, les normes d'implantation spécifiques mentionnées à l'article 6.3.2.

6.1.2 Nombre d'étages et hauteur

Aucun bâtiment principal ne peut avoir une hauteur inférieure à 4 mètres ou un nombre d'étages supérieur à 2.

Nonobstant le paragraphe précédent, la hauteur d'un bâtiment principal ne doit jamais excéder les 125 % de sa largeur.

Les dispositions concernant les hauteurs maximales ne s'appliquent cependant pas aux édifices du culte, aux cheminées, aux tours de transport d'électricité, aux tours et antennes de radiodiffusion et télédiffusion, ainsi qu'à toute structure érigée sur le toit d'un bâtiment et occupant moins de 10 % de la superficie du toit.

6.1.3 Largeur

Sauf pour les bâtiments d'utilité publique, agricoles, sylvicoles, les postes d'essence et les maisons mobiles, aucun bâtiment principal ne peut avoir une largeur inférieure à 7 mètres.

Dans le cas de plusieurs établissements commerciaux horizontalement contigus, partageant un même bâtiment, la façade de ce dernier ne doit pas excéder une largeur maximale de 50 mètres.

6.1.4 Superficie de plancher

6.1.4.1 Superficie minimale

Aucun bâtiment principal d'habitation d'un étage ne peut avoir une superficie totale de plancher inférieure à 106 mètres carrés, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) dans la zone 3-H, la superficie minimale de plancher est de 92 mètres carrés;
- b) dans la zone 57-H, la superficie minimale de plancher est de 120 mètres carrés;
- c) dans la zone 58-H, la superficie minimale de plancher est de 120 mètres carrés;
- d) dans les zones 31-H et 61-H, la superficie minimale de plancher est de 130 mètres carrés, cette dernière pouvant être réduite à 111 mètres carrés si la résidence intègre un garage;
- e) dans la zone 55-H, la superficie minimale de plancher est de 185 mètres carrés.

Règl.
434-13

Règl.
294-06

Règl.
302-06
319-07

Nonobstant tous les paragraphes précédents, aucun rez-de-chaussée d'une habitation ne peut avoir une superficie de plancher inférieure à 70 mètres carrés et une superficie totale de plancher inférieure à 100 mètres carrés, dans le cas d'un bâtiment principal d'habitation de deux étages.

Dans le cas d'un bâtiment principal non résidentiel, aucun ne peut avoir une superficie totale de plancher inférieure à 60 mètres carrés par étage, sauf dans le cas d'un poste d'essence, lequel doit avoir une superficie minimale de 15 mètres carrés.

Règl.
319-07
358-09

6.1.4.2 Superficie maximale

Aucun bâtiment principal résidentiel ne peut avoir une superficie au sol supérieure à 10 % de la superficie du terrain sur lequel il est construit.

Aucun bâtiment principal non résidentiel ne peut avoir une superficie au sol supérieure à 20 % de la superficie du terrain sur lequel il est construit.

Toutefois, en aucun cas la superficie minimale de plancher ne doit être inférieure à la superficie minimale prescrite à l'article 6.1.4.1.

Règl.
319-07
373-10
464-15

6.1.5 Orientation de la façade

La façade de tout bâtiment principal doit faire face à la rue et cette façade doit être orientée selon un axe variant de 0 à 30 degrés, par rapport à une ligne imaginaire passant par les 2 points de rencontre des lignes latérales du lot avec la ligne avant. Au-delà d'une distance de 45 mètres mesurée à partir de la ligne avant du lot, l'axe peut être d'un maximum de 45 degrés.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à un lot d'angle ou à un lot situé dans un cul-de-sac en forme de rond-point ni à un agrandissement d'un bâtiment principal existant.

Règl.
319-07

6.1.6 Matériaux de revêtement extérieur

Les prescriptions de l'article 5.2 "Matériaux de revêtement extérieur" du présent règlement doivent être respectées par tout bâtiment principal, y compris la cheminée.

Les couleurs doivent être sobres, évoquant la nature et la terre et de tons harmonisés entre elles et avec celles prédominant dans le voisinage, à moins que l'emploi de couleurs vives ne soit justifié par l'opportunité de mettre en évidence certains éléments architecturaux.

Règl.
284-06
358-09
468-15

~~6.1.7~~ Abrogé

Règl.
464-15

6.1.8 Toiture

La toiture de tout bâtiment principal doit être recouverte de matériaux conçus à cette fin incluant et sans s'y limiter : toiture végétale, panneaux solaires, terra cotta, fibre de verre, membrane élastomère.

Règl.
319-07
359-09
513-16

~~6.1.9~~ Abrogé

6.2 MARGES DE REcul

6.2.1 Marges de recul avant

Règl.
358-09

6.2.1.1 Marge de recul applicable à un usage résidentiel

La marge de recul avant minimale pour un bâtiment principal résidentiel est de 15,0 mètres. Toutefois, lorsque l'implantation du bâtiment est compromise par une zone de mouvement de masse, un cours d'eau, un milieu humide ou une autre source de contraintes reconnue, il est possible de réduire la marge de recul d'un maximum de 40 %.

6.2.1.2 Lot bordé par une bande multi-usages

Sur tout lot bordé par une bande multi-usages de 5 mètres située entre la rue et ledit lot, la marge minimale de recul avant est de 15 mètres.

Règl.
358-09

6.2.1.3 Marge de recul applicable à un usage non résidentiel

La marge de recul avant minimale pour un bâtiment principal non résidentiel est de 9,0 mètres. Toutefois, lorsque l'implantation du bâtiment est compromise par une zone de mouvement de masse, un cours d'eau, un milieu humide ou une autre source de contraintes reconnue, il est possible de réduire la marge de recul d'un maximum de 20 %.

Règl.
372-10

6.2.1.4 Milieu champêtre

Nonobstant les articles 6.2.1.1, 6.2.1.2 et 6.2.1.3, la marge minimale de recul avant est de 35 mètres pour tous les bâtiments principaux à implanter sur les terrains situés en bordure de la montée de la Source, de la section du chemin Mont-Cascades comprise entre Chamonix Est et la montée de la Source et du futur boulevard Nord-Sud.

Règl.
319-07

6.2.1.5 Voisinage dérogatoire

Nonobstant les articles 6.2.1.3 et 6.2.1.4, lorsqu'un bâtiment principal doit être implanté à moins de 50 mètres d'un bâtiment existant qui lui est immédiatement adjacent, mais dont la cour avant a une profondeur qui est inférieure d'au moins 2 mètres à la marge de recul prescrite, la marge minimale de recul avant du bâtiment à implanter est égale à la moyenne des profondeurs des cours avant des bâtiments adjacents et de la marge minimale de recul avant prescrite.

S'il n'y a qu'un seul bâtiment situé à moins de 50 mètres et dont la cour avant a une profondeur qui est inférieure d'au moins 2 mètres à la marge de recul prescrite, la marge minimale de recul avant du bâtiment à implanter est égale à la moyenne de la profondeur de la cour avant du bâtiment existant et de la marge minimale de recul avant prescrite.

Nonobstant les alinéas précédents, aucune marge de recul avant ne doit être inférieure à 15 mètres pour les lots en milieu champêtre.

Règl.
358-09

6.2.1.6 Certificat de localisation

Lors du dépôt du certificat de localisation, aucun écart de plus de 5 % de la marge de recul avant exigée ne peut être accepté.

Règl.
319-07
468-15

6.2.2 Marges de recul latérales et arrières

Sous réserve des dispositions prescrites par la section 6.3, la marge minimale de recul latérale est de 8 mètres et la marge minimale de recul arrière est de 10 mètres.

Nonobstant l'alinéa précédent ainsi que l'article 12.2.2 Écran végétal du présent règlement, la marge minimale de recul latérale peut être réduite proportionnellement à la superficie du lot jusqu'à 50 % de celle prescrite, à la condition que le lot ait une superficie inférieure à 4 000 mètres carrés.

Règl.
358-09

6.2.2.1 Certificat de localisation

Lors du dépôt du certificat de localisation, aucun écart de plus de 5 % de la marge de recul latérale ou arrière exigée ne peut être accepté.

6.3 IMPLANTATION DANS DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

6.3.1 Habitation sur un terrain agricole

Lorsqu'une habitation est implantée sur un terrain occupé par un ou plusieurs bâtiments de ferme, sa marge de recul avant doit être inférieure à celle des autres bâtiments de ferme situés à moins de 30 mètres. Toutefois, cette marge de recul avant ne sera jamais inférieure à celle prescrite.

6.3.2 Regroupement de bâtiments résidentiels sur un même terrain

Plusieurs bâtiments résidentiels peuvent être érigés sur un même terrain si toutes les conditions suivantes sont respectées :

- a) chaque bâtiment est érigé sur un lot distinct;
- b) chacun des bâtiments ne comporte pas plus de logements que le maximum autorisé à la grille des normes de zonage;
- c) l'ensemble du terrain respecte une superficie totale qui est égale ou supérieure au produit de la superficie minimale exigée pour un seul lot, multipliée par le nombre de bâtiments principaux à être érigés sur le terrain. Les voies d'accès à une rue publique et les allées de stationnement doivent être exclues de ce calcul et être considérées en plus de la superficie minimale exigée;
- d) les bâtiments disposent d'une voie d'accès à une rue publique;
- e) sauf les sentiers et les allées piétonnières, aucune voie de circulation située sur le terrain ne peut avoir une largeur inférieure à 6 mètres, ni être située à moins de 7 mètres des limites du terrain ou d'une rue publique;
- f) aucun bâtiment ne peut être situé à moins de 6 mètres d'une voie de circulation située sur le terrain;
- g) le terrain comprend le nombre d'espaces de stationnement exigés par le présent règlement de zonage pour chacun des bâtiments ou des usages;
- h) aucun bâtiment ne peut comprendre plus d'une seule porte de garage en façade;
- i) pour chaque bâtiment principal, la partie de la cour avant qui est délimitée par le prolongement des murs latéraux doit demeurer libre de tout autre bâtiment, de façon à ce qu'aucun bâtiment ne vienne masquer une façade avant et que cette dernière demeure entièrement visible de la rue;
- j) la distance minimale devant séparer les bâtiments les uns des autres est équivalente à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 10 mètres, sauf si les bâtiments sont jumelés ou en rangée, auquel cas cette norme d'espacement s'applique aux ensembles de bâtiments contigus ainsi créés;

- k) les marges minimales de recul se calculent par rapport aux limites du terrain qui regroupe l'ensemble des lots;
- l) les bâtiments complémentaires doivent respecter les mêmes marges de recul que les bâtiments principaux;
- m) les perrons, balcons et patios ne peuvent empiéter de plus de 2 mètres dans les marges minimales de recul;
- n) toutes les autres normes du présent règlement sont respectées.

6.3.3 Lot d'angle ou transversal

Pour tout lot d'angle ou transversal, la marge de recul avant prescrite doit être observée non seulement en cour avant, mais également pour toute cour donnant sur une rue.

6.3.4 Voisinage de bâtiments résidentiels et non résidentiels

Tout bâtiment principal non résidentiel, s'il est situé sur un terrain contigu à un autre terrain où un usage habitation ou institution est autorisé, doit respecter une marge de recul de 15 mètres à partir de la ligne mitoyenne avec ce terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

De plus, une zone tampon boisée devra être aménagée en bordure latérale et arrière du terrain lorsque :

- a) un bâtiment non résidentiel projeté est implanté sur un terrain situé dans une zone à vocation principale habitation, institution et public, ou mixte (commerce et habitation);
- b) un bâtiment non résidentiel projeté est implanté sur un terrain situé dans une zone à vocation principale autre qu'habitation, institution et public, ou mixte, et mitoyen à un autre terrain dont l'usage habitation ou institution est exercé ou a fait l'objet d'un permis de construction valide à cet effet.

Cette zone tampon devra avoir une largeur minimale équivalente à 10 % de la mesure de la ligne avant du terrain sans être inférieure à 6 mètres ni supérieure à 10 mètres. Celle-ci devra être composée d'une clôture opaque d'une hauteur minimale de 2 mètres et maximale de 3 mètres, et d'au moins un arbre par 15 m². Les arbres devront avoir une hauteur minimale de 2 mètres à la plantation. La zone tampon doit être constituée de conifères dans une proportion minimale de 60 %. Les espaces libres de plantation doivent être gazonnés ou aménagés et entretenus.

La protection d'un arbre existant doit, en tout temps, être privilégiée à celle de son remplacement aux fins de l'aménagement de la zone tampon. Celle-ci peut être aménagée à même un boisé existant, en autant qu'il respecte les dispositions mentionnées ci-dessus.

Aucune voie de circulation, allée d'accès, aire de stationnement, aire de chargement et déchargement, ni bâtiment complémentaire ne pourra être implanté dans une zone tampon boisée.

Lorsque l'aménagement d'une zone tampon boisée n'est pas possible, un mur insonorisant ayant une hauteur minimale de 3 mètres et maximale de 4 mètres devra être érigé en substitution.

6.3.5 Débit de boissons en milieu résidentiel

Tout usage des classes « Hébergement hôtelier », « Restauration », « Bar, discothèque et débit de boissons » doit, s'il comporte la consommation de boissons alcooliques, être exercé dans un bâtiment ou une terrasse extérieure complémentaire qui respecte des marges minimales de recul arrière et latérale de 20 mètres, si l'usage habitation est autorisé sur un terrain situé à moins de 150 mètres de celui accueillant l'un ou l'autre des usages visés.

Le terrain doit être ceinturé d'un écran végétal non utilisé, d'une profondeur minimale de 6 mètres, plantée d'arbres, d'arbustes et de fleurs, à l'exception des allées d'accès.

6.3.6 Poste d'essence et station-service

6.3.6.1 Marges de recul

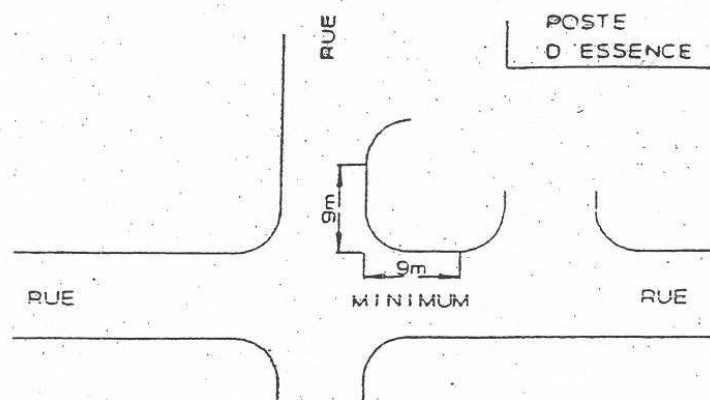
Sauf les enseignes, les unités de distribution d'essence et la marquise qui les recouvre, toutes les constructions situées sur un terrain occupé par un poste d'essence ou une station-service doivent respecter les marges de recul minimales prescrites pour les bâtiments principaux.

Les unités de distribution d'essence et le kiosque qui peut leur être associé peuvent être implantés dans les cours avant et latérales et doivent respecter les marges de recul minimales suivantes :

marge de recul avant : 7,5 mètres
marges de recul latérales : 4,5 mètres

6.3.6.2 Allée d'accès

Toute allée d'accès à un poste d'essence ou à une station-service doit avoir une largeur minimale de 9 mètres et maximale de 10 mètres. Aucune allée d'accès ne peut être située à moins de 9 mètres d'une intersection, ni à moins de 3 mètres des lignes latérales du terrain. Il ne doit pas y avoir plus de 2 allées d'accès donnant sur la même rue et ces allées doivent être distantes d'au moins 10 mètres.



6.3.6.3 Surface carrossable

Toutes les surfaces où les véhicules peuvent circuler doivent être recouvertes d'asphalte ou de béton.

6.3.7 Proximité d'usages contraignants

6.3.7.1 Usages industriels

Aucun bâtiment principal, autre qu'industriel ou agricole, ne peut être implanté à moins de 60 mètres d'une aire d'exploitation actuelle et projetée d'une carrière, d'une sablière, d'un établissement de traitement de déchets ou de boues, d'un poste de distribution d'énergie électrique, d'un bassin d'épuration des eaux usées ou d'un usage appartenant aux classes "Entrepôt et Commerce para-industriel" et "Extraction".

Cette distance est réduite de 60 à 30 mètres lorsque le terrain visé est déjà desservi par une rue aménagée, ou lorsque l'usage contraignant est dans une zone commerciale et est assujéti à l'implantation d'écrans-tampons par le présent règlement.

6.3.7.2 Proximité d'un lieu d'élimination des déchets solides

Aucun bâtiment principal n'est autorisé à moins de 100 mètres de tout lieu d'élimination des déchets solides, ouvert ou fermé, sauf un bâtiment dont l'usage est complémentaire à l'exploitation dudit lieu d'élimination.

6.3.7.3 Activités commerciales à risque

Pour toute activité commerciale qui, de l'avis de la municipalité, présente un risque majeur pour la santé ou la sécurité publique à cause des substances ou des produits qu'elle utilise ou vend, une analyse de risque produite par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec devra déterminer les caractéristiques optimales des écrans-tampons et des bandes non exploitées, ces dernières devant avoir au moins 30 mètres de profondeur.

Aucune activité commerciale présentant un risque pour la sécurité publique n'est autorisée dans les zones où des usages résidentiels ou institutionnels sont permis.

6.3.8 Proximité du chemin du Mont-des-Cascades et de la montée de la Source

Aucun bâtiment principal ne peut être implanté à moins de 35 mètres de l'emprise du chemin du Mont-des-Cascades et de la montée de la Source.

Cette exigence ne s'applique pas aux terrains situés en bordure ouest du tronçon de la montée de la Source qui est compris entre les intersections de cette dernière avec le chemin Blackburn, au Nord, et la rue Romanuk, au Sud.

Cette exigence ne s'applique pas non plus aux terrains situés en bordure est du tronçon de la montée de la Source qui est compris entre les intersections de cette dernière avec le chemin Fleming, au Nord, et le chemin Burke, au Sud.

6.3.9 Exception pour les terrains riverains

Tout bâtiment principal nécessitant une excavation de fondation doit respecter une marge de protection de 5 mètres de la limite de la bande de protection riveraine.

Les constructions, vérandas, galeries fermées et solariums en porte-à-faux, sur pieux ou sur pilotis sont exemptées de cette marge de protection.

Règl.
468-15**6.4 SAILLIES****6.4.1 Avant-toits, balcons et assimilés**

Les avant-toits, corniches, auvents, marquises, porte-à-faux, porches et galeries, balcons, perrons et leurs escaliers sont autorisés dans toutes les cours d'un bâtiment principal à la condition que leur empiètement n'excède pas 1,5 mètre dans la marge de recul avant, 2 mètres dans les marges de recul latérales et 4 mètres dans la marge de recul arrière.

Nonobstant ce qui précède, l'ajout d'une véranda ou d'un solarium de 3 ou 4 saisons est considéré comme faisant partie intégrante du bâtiment principal. Dans ce cas, les marges de recul applicables au bâtiment principal s'appliquent.

6.4.2 Fenêtres en baie

Les fenêtres en baie sont autorisées dans toutes les cours, à la condition que leur empiètement n'excède pas 0,6 mètre.

Règl.
464-15**6.4.3 Cheminées intégrées**

Les cheminées préfabriquées en métal qui ne sont pas recouvertes d'un matériau de revêtement extérieur sont autorisées dans les cours latérales et arrière.

Règl.
464-15
513-16**6.4.4 Escaliers extérieurs**

Les escaliers extérieurs conduisant au rez-de-chaussée ou au sous-sol sont autorisés dans toutes les cours, à la condition que leur empiètement n'excède pas 3 mètres dans les cours.

Les escaliers extérieurs conduisant à un étage supérieur au rez-de-chaussée sont autorisés dans les cours latérales et arrière de tout bâtiment principal. Toutefois, ceux-ci sont prohibés dans une cour faisant face à une rue.

6.4.5 Escaliers intérieurs

Aucun escalier intérieur ne peut entraîner une saillie de plus de 2 mètres sur la face extérieure d'un mur du bâtiment, ni empiéter de plus de 1,2 mètre dans les cours.

Règl.
358-09**6.4.6 Local d'entreposage**

Une annexe contiguë au bâtiment principal et servant à l'entreposage d'équipement domestique ou de bois de chauffage fait partie intégrante du bâtiment principal. Cet espace ou cette structure ne peut pas être situé en cour avant et la porte, s'il y a lieu, ne peut être positionnée sur la façade avant du bâtiment.

Règl.
358-09**6.5 PROJETS INTÉGRÉS COMMERCIAUX**Règl.
358-09**6.5.1 Généralité**

Est considéré comme projet intégré commercial un ensemble bâti homogène, comprenant deux bâtiments commerciaux ou plus, partageant des espaces et services en commun et construit suivant un plan d'aménagement détaillé.

Habituellement, les bâtiments érigés dans le cadre d'un projet intégré commercial doivent être implantés autour ou de manière à créer un espace public où sont mis en commun des aires de service, de circulation, de stationnement, de détente, d'aménagement naturel ou paysager.

6.5.2 Normes d'implantation

Nonobstant les exigences du présent règlement et celles de tout autre règlement, les exigences particulières suivantes s'appliquent dans le cas d'un projet intégré commercial :

- a) Un projet intégré peut s'implanter sur un ou plusieurs lots. Ces lots peuvent être séparés par une rue ou un boulevard lorsqu'ils sont situés l'un en face de l'autre. La distance minimale entre deux bâtiments est de 8,0 mètres. Les cours minimales sont définies à partir des limites du projet intégré. Lorsqu'un projet intégré est traversé par une rue, l'application des normes d'implantation se fait distinctement pour chacune des parties du projet intégré séparées par une rue.
- b) Malgré toutes dispositions à ce contraire, l'orientation de la façade des bâtiments faisant partie d'un projet intégré peut ne pas être orientée vers la ligne avant du lot.
- c) 10 % du terrain devra être conservé à l'état naturel lors de la construction de nouveaux projets. Lorsqu'il n'existe pas sur le site d'espace naturel, une proportion équivalente du terrain devra être aménagée par la plantation d'arbres, d'arbustes et par des aménagements paysagers.
- d) Les dispositions relatives à l'aménagement d'une zone tampon indiquées à l'article 6.3.4 Voisinage de bâtiments résidentiels et non résidentiels du présent règlement devront être respectées.
- e) Pour les établissements commerciaux dont la superficie de plancher est inférieure à 3 000 m², un espace équivalant à un maximum de 10 % de l'aire au sol occupée par l'établissement commercial peut être utilisé pour l'étalage extérieur ou pour l'entreposage extérieur des produits vendus sur place.

Pour les établissements commerciaux dont la superficie de plancher est supérieure à 3 000 m², un espace équivalant à un maximum de 35 % de l'aire au sol occupée par l'établissement commercial peut être utilisé pour les opérations extérieures telles que l'étalage et l'entreposage des produits vendus sur place, pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

- l'aire réservée pour ces opérations extérieures doit être située de façon à ne pas obstruer la circulation automobile sur le site commercial;
- pour l'entreposage, les matières, matériaux et produits entreposés à l'extérieur ne sont pas visibles des voies de circulation et sont entourés d'une clôture opaque ou d'un écran visuel végétal d'une hauteur maximale de 3,6 mètres;
- la hauteur des matières, matériaux et produits laissés à l'extérieur ne peut excéder la hauteur de la clôture ou de l'écran visuel;
- aucun entreposage extérieur en vrac n'est autorisé.