

CHAPITRE 4 – LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4.1 NOMBRE DE BÂTIMENTS ET D'USAGES EXERCÉS DANS UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Sous réserve des dispositions particulières et à l'exception des projets intégrés, des complexes industriels, agricoles, institutionnels, publics ou récréo-touristiques, un seul bâtiment principal peut être érigé sur un terrain. Cependant, l'ensemble des bâtiments doit faire partie intégrante d'un seul et même terrain.

Sous réserve des dispositions particulières, un bâtiment principal peut comprendre plus d'un usage (ex. : occupation mixte telle que logement avec commerce) à la condition toutefois que les usages exercés soient tous autorisés dans la zone où le bâtiment est implanté, conformément au présent règlement. De plus, le ou les commerces peuvent être aménagés au rez-de-chaussée ainsi qu'aux étages supérieurs dans les bâtiments mixtes.

(2018, 529-15, a.4.)

Les logements et commerces dans un même bâtiment doivent être pourvus d'entrées distinctes, d'une adresse civique distincte et respecter les normes de stationnement pour chacun des usages prescrits au présent règlement.

4.2 SUPERFICIES ET DIMENSIONS DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Sous réserve des dispositions particulières et nonobstant les constructions agricoles et récréo-touristiques, les dimensions et la superficie minimales d'un bâtiment principal pour toutes les zones sont indiquées au tableau suivant par type de bâtiment.

Tableau 1 : Les dimensions et la superficie minimales d'un bâtiment principal

Type de bâtiment principal	Largeur minimum du bâtiment (Note 1)	Profondeur minimum du bâtiment (Note 1)	Superficie minimum du bâtiment (Note 1)
Habitation unifamiliale isolée			
1 étage sans garage	7,92 m	7,92 m	62 m ²
1 étage avec garage intégré	7,92 m	7,92 m	62 m ²
1 étage avec garage attenant	7,92 m	7,92 m	62 m ²
2 étages ou plus, sans garage	7,3 m	7,92 m	57,9 m ²
2 étages ou plus, avec garage intégré	6,7 m	7,92 m	53,1 m ²
2 étages ou plus, avec garage attenant et ayant moins de 30% de maçonnerie en façade excluant la fondation et les ouvertures (fenêtres et portes).	7,92 m	7,92 m	57,9 m ²

Type de bâtiment principal	Largeur minimum du bâtiment (Note 1)	Profondeur minimum du bâtiment (Note 1)	Superficie minimum du bâtiment (Note 1)
2 étages ou plus, avec garage attenant et ayant plus de 30% de maçonnerie en façade excluant la fondation et les ouvertures (fenêtres et portes).	7,3 m	7,92 m	57,9 m ²
Habitation unifamiliale jumelée			
1 étage sans garage	6,70 m	7,92 m	50 m ²
1 étage avec garage intégré	6,70 m	7,92 m	50 m ²
1 étage avec garage attenant	6,70 m	7,92 m	50 m ²
2 étages ou plus, sans garage	6,10 m	7,92 m	50 m ²
2 étages ou plus, avec garage intégré	6,10 m	7,92 m	50 m ²
2 étages ou plus, avec garage attenant	6,10 m	7,92 m	50 m ²
Habitation unifamiliale en rangée			
1 étage sans garage	6,10m	7,92 m	50 m ²
1 étage avec garage intégré	7.92m	7,92 m	62 m ²
1 étage avec garage attenant	6,10m	7,92 m	50 m ²
2 étages ou plus, sans garage	5,10m	7,92 m	38 m ²
2 étages ou plus, avec garage intégré	5,10m	7,92 m	38 m ²
2 étages ou plus, avec garage attenant	5,10m	7,92 m	38 m ²
Habitation bifamiliale			
Isolée	9,15 m	7,92 m	80 m ²
jumelée et en rangée	7,92 m	7,92 m	70 m ²
Habitation trifamiliale			
Isolée	9,75 m	7,92 m	70 m ²
jumelée et en rangée	9,15 m	7,92 m	70 m ²
Habitation multifamiliale			
isolée (3 étages et moins)	13,75 m	8 m	100 m ²
jumelée et en rangée (3 étages et moins)	10,70 m	8 m	100 m ²
4 étages et plus	15,25 m	8 m	100 m ²
Maison mobile	3,7 m min. 4.2 m max.	21 m	88 m ²
Abri forestier	3.5 m	4 m	20 m ²
Édifice industriel	7,92 m	7,92 m	70 m ²

Type de bâtiment principal	Largeur minimum du bâtiment (Note 1)	Profondeur minimum du bâtiment (Note 1)	Superficie minimum du bâtiment (Note 1)
Édifice commercial	7,92 m	7,92 m	70 m ²
Édifice à bureaux	7,92 m	7,92 m	70 m ²
Autres bâtiments principaux	7,92 m	7,92 m	70 m ²

Note 1 : *Dans le cas d'un mur comprenant un ou plusieurs décrochés, ces derniers doivent être considérés dans le calcul de la dimension minimale à respecter à condition d'être à moins de 4 mètres du mur avant du bâtiment, à l'exception du garage intégré.*

Un bâtiment complémentaire attenant au bâtiment principal ne doit pas être considéré dans le calcul des dimensions et de la superficie minimale à respecter pour le bâtiment principal.

Dans le cas d'un garage intégré au bâtiment principal, le mur avant de l'habitation doit avoir une largeur minimale de 41% de la largeur totale du mur avant. Toutefois, un bâtiment complémentaire intégré au bâtiment principal ne doit pas être considéré dans le calcul de la superficie minimale à respecter pour le bâtiment principal mais est considéré dans le calcul de la largeur et de la profondeur minimale à respecter.

Certaines dimensions et superficies maximales sont prescrites au présent règlement.

Les parties du bâtiment en porte-à-faux ne doivent pas être considérées dans le calcul de largeur minimale, de profondeur minimale et de superficie minimale du bâtiment principal.

(2012, 529-2, a.11.)

(2015, 529-6, a.1.)

(2015, 529-7, a.2.)

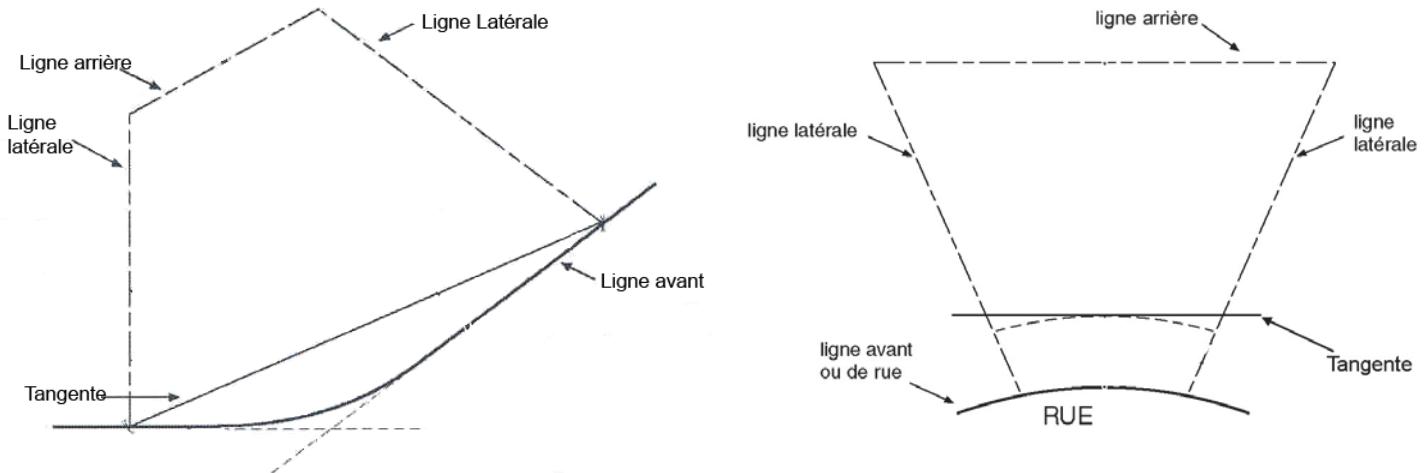
4.3 FAÇADE PRINCIPALE SUR RUE

Tout bâtiment principal doit comporter une façade qui donne sur une rue, avec un alignement et un traitement architectural prescrits ci-après.

La façade d'un bâtiment principal qui fait face à une rue doit être parallèle à la ligne de rue ou être implantée avec un angle de 30° maximum par rapport à la ligne de rue, afin de bénéficier d'un ensoleillement accru ou d'un attrait visuel. Dans le cas d'un bâtiment agricole, la façade principale peut être implantée sans avoir la façade principale à une rue publique.

Cette façade sur rue doit être fenêtrée, comprendre une porte, et afficher le numéro civique du bâtiment conformément au *Règlement de construction*. Dans le cas d'une ligne de rue de forme courbe, la tangente sert à établir l'alignement de la façade (voir croquis ci après).

Croquis 1 : Implantation sur un terrain dans une courbe



Dans le cas d'un centre commercial, la façade principale peut donner sur l'espace commun plutôt que sur la rue.

Dans le cas d'un projet intégré, la façade principale d'un bâtiment qui n'est pas implanté en bordure d'une rue peut donner sur l'espace commun plutôt que sur la rue publique.

Toute autre façade que la façade principale donnant sur une rue doit recevoir le même traitement architectural que la façade principale quant au revêtement extérieur et à la fenestration.

(2012, 529-2, a.12, a.25 f.)

4.4 HABITATION EN RANGÉE

Une habitation en rangée ne peut pas comporter plus de 6 unités de bâtiments contigus. Dans le cas d'habitations en rangée comportant un décalage sur le mur avant dans l'alignement des bâtiments contigus, le décalage doit avoir un maximum de 2 mètres (voir les croquis ci-dessous – exemple à titre indicatif). Pour les habitations en rangée de plus de 4 unités de bâtiments, un décalage du mur avant est obligatoire.

Croquis 2 : Alignement des bâtiments en rangée



4.5 IMPLANTATION

Sous réserve des dispositions particulières, tout bâtiment principal doit être implanté à l'intérieur de l'aire constructible d'un terrain en respectant les marges de recul avant, latérales et arrière prescrites dans les grilles des spécifications pour chaque zone.

La marge de recul se calcule à partir de la fondation extérieure du bâtiment principal. La marge de recul se calcule à partir de la fondation pour un bâtiment en porte-à-faux.

De plus, le bâtiment principal doit respecter, lorsqu'elles s'appliquent, les dispositions des articles 4.5.1 à 4.5.4 du présent règlement.

(2012, 529-2, a.13.)

4.5.1 Marge de recul pour les terrains d'angle ou transversaux

Sous réserve de dispositions particulières, pour les terrains d'angle et les terrains transversaux, la marge de recul avant minimale est fixée à six mètres dix (6,10 m) (20') uniquement pour la partie du terrain faisant face à la rue secondaire. La marge de recul avant faisant face à la rue principale est indiquée à la grille des spécifications. Dans le cas d'un terrain d'angle, la mesure doit s'effectuer dans le prolongement imaginaire des deux lignes de rue afin de ne pas considérer le rayon de courbure (voir les croquis au *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme*).

4.5.2 Marge de recul pour les bâtiments jumelés ou en rangée

Dans le cas de bâtiments jumelés ou en rangée, la marge du côté de la mitoyenneté est nulle.

De plus, pour l'implantation d'une habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, la marge de recul latérale minimale et la somme des marges de reculs latérales minimales peuvent être réduites à 3 mètres.

(2012, 529-2, a.14.)

(2016, 529-9, a.3.)

La marge de recul avant minimum est fixée à 9 mètres pour une habitation en rangée.

(2013, 529-4, a.1.)

(2016, 529-9, a.3.)

Toutefois, la marge de recul avant est fixée à 7,60 m pour une habitation en rangée comprenant un garage intégré.

De plus, sur le mur arrière de tout bâtiment jumelé ou en rangée un agrandissement du bâtiment principal ou l'ajout d'un solarium, véranda ou pièce trois saisons est prohibé, l'agrandissement en hauteur et/ou en étage est prohibé, sauf si l'ensemble des unités d'habitations composant le bâtiment procèdent au même agrandissement, et ce, afin de conserver un bâtiment semblable et uniforme dans son architecture.

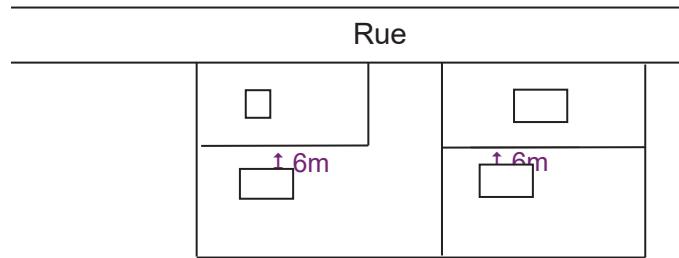
(2015, 529-6, a.2.)

(2021, 529-23, a.1.)

4.5.3 Marge de recul avant dans le cas d'un terrain enclavé ou partiellement enclavé

Nonobstant toute autre disposition, dans le cas d'un terrain partiellement enclavé, la distance minimale entre le bâtiment principal et la ligne avant du terrain est fixée à 6 mètres.

Croquis 3 : Implantation sur un terrain enclavé ou partiellement enclavé



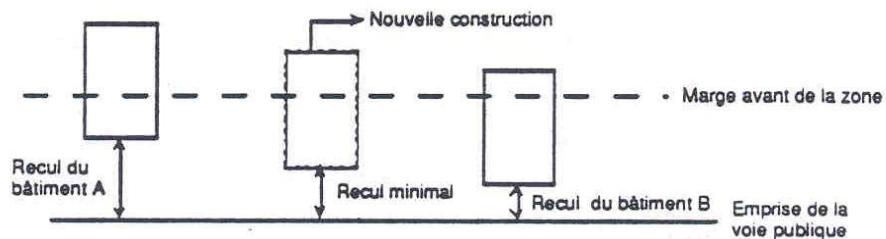
4.5.4 Marge de recul avant dans le cas d'une nouvelle construction adjacente à un ou des bâtiments principaux empiétant dans la marge de recul avant

À l'intérieur d'une distance de 50 mètres, lorsque des bâtiments principaux existent sur des terrains adjacents et **qu'ils empiètent au niveau de la marge avant minimale**, telle que prescrite à la grille des spécifications insérée à l'annexe 2 du présent règlement, la marge de recul avant minimale se calcule comme suit :

Calcul :

$$\text{Marge de recul avant du bâtiment «A»} + \text{marge de recul avant du bâtiment «B»} \\ \frac{2}{}$$

Croquis 4 : Calcul de la marge de recul avant entre deux bâtiments dérogatoires par rapport à la marge avant

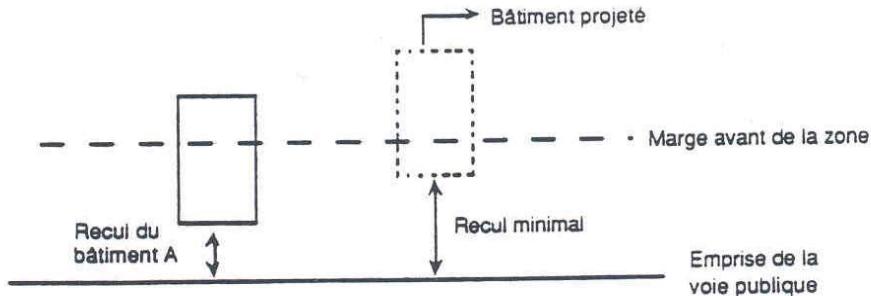


À l'intérieur d'une distance de 50 mètres, lorsqu'il n'y a qu'un seul bâtiment empiétant dans la marge de recul avant, la marge de recul avant minimale se calcule comme suit :

Calcul :

$$\frac{\text{Marge de recul avant du bâtiment «A»} + \text{marge de recul avant prescrite dans la zone}}{2}$$

Croquis 5 : Calcul de la marge de recul à la suite d'un bâtiment dérogatoire par rapport à la marge avant



Toutefois, cette marge ne peut être inférieure à 1,55 mètre de la partie intérieure du trottoir ou, si celui-ci n'existe pas, à 3,0 mètres de la surface de la voie publique. Sous réserve de dispositions particulières, lorsque les dispositions du présent article ne s'appliquent pas, la marge de recul avant prescrite à la grille des spécifications doit être respectée.

(2012, 529-2, a.15.)

4.5.5 Normes d'implantation sur un terrain bénéficiant de droits acquis au lotissement

Pour tout terrain bénéficiant de droits acquis en matière de lotissement, un permis de construire pour un bâtiment principal peut être émis à la condition que les normes d'implantation entre autres soient respectées pour la zone concernée.

Dans le cas où les dimensions du terrain ne permettent pas d'implanter le bâtiment conformément aux normes d'implantation spécifiées pour la zone concernée, les normes peuvent être réduites de manière à s'approcher le plus possible des normes établies, sans jamais être moindre que les distances minimales suivantes :

- Marge de recul avant : 3 m
- Marges de recul latérales : 1 m sans ouverture
1,5 m avec ouverture
- Marge de recul arrière : 2 m

De plus, les critères suivants doivent être respectés :

- a) Assurer un espace minimal entre le bâtiment principal et les lignes de terrain de manière à assurer une desserte par un véhicule d'urgence ou de protection civile;

- b) Assurer un alignement ou un léger décalage avec les bâtiments principaux érigés sur les terrains contigus.

Les dispositions concernant les marges d'implantation pour un bâtiment principal existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement s'appliquent en y apportant les ajustements qui s'imposent.

(2018, 529-12, a.2.)

4.5.6 Normes d'implantation en bordure de la 45^e et de la 46^e Avenue

En bordure de la 45^e et de la 46^e Avenue, les normes d'implantation suivantes prévalent :

- Marge de recul avant : 4 m
- Marges de recul latérales : 1,5 m
- Marge de recul arrière : 1 m

La façade principale peut donner sur le lac ou sur la rue dont le numéro civique est attribué respectivement pour la 45^e ou la 46^e Avenue.

(2012, 529-2, a.16.)

4.5.7 Normes d'implantation sur l'ensemble du territoire

La construction de nouveaux bâtiments principaux d'habitation doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Sur le même côté d'une rue, trois lots adjacents doivent avoir en tout temps le même nombre d'étage;
- b) Sur le même côté d'une rue, trois lots adjacents situés dans les zones d'habitations de faible densité doivent avoir en tout temps le même usage;

Dans le cas d'un agrandissement ou d'une rénovation qui change la hauteur en étage du bâtiment principal, les travaux sont assujettis au PIIA.

(2021, 529-23, a. 2 et 3.)

(2022, 529-25, a. 1.)