

## **Table des matières**

- 11.1 bâtiment principal et usage principal**
  - 11.1.1 dispositions applicables aux projets intégrés
    - 11.1.1.1 autorisation d'un projet intégré
    - 11.1.1.2 accès à une voie publique de circulation
    - 11.1.1.3 superficie minimale d'un site faisant l'objet d'un projet intégré
    - 11.1.1.4 eaux de ruissellement
    - 11.1.1.5 voies d'accès
    - 11.1.1.6 bâtiments principaux
    - 11.1.1.7 bâtiments et constructions accessoires
  
- 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
  
- 11.3 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 publics ainsi que des mini-entrepôts, un terrain ne peut être occupé que par un seul bâtiment principal.

Il est permis d'avoir un usage résidentiel et un usage commercial dans un même bâtiment principal lorsque chaque usage, considéré séparément, est autorisé dans la zone concernée.

Un seul usage principal par terrain est autorisé à l'exception d'un terrain utilisé à des fins agricoles, d'un terrain sur lequel est érigé un bâtiment commercial abritant plusieurs locaux ou d'un projet intégré.

### 11.1.1 Dispositions applicables aux projets intégrés

*(ajout, règlement 18-R-186-5, entré en vigueur le 15 août 2018)*

#### 11.1.1.1 Autorisation d'un projet intégré

Les projets intégrés ne sont permis que dans les zones où une indication spécifique à cet effet est prévue à la grille des usages principaux et des normes. Ceux-ci doivent respecter les dispositions prévues aux articles qui suivent.

#### 11.1.1.2 Accès à une voie publique de circulation

Tout site faisant l'objet d'un projet intégré doit être contigu à une voie publique de circulation et être accessible directement à partir de celle-ci.

#### 11.1.1.3 Superficie minimale d'un site faisant l'objet d'un projet intégré

La superficie minimale d'un site faisant l'objet d'un projet intégré doit être égale à la superficie obtenue en additionnant la superficie minimale de terrain exigée pour chaque bâtiment projeté.

#### 11.1.1.4 Eaux de ruissellement

Le projet intégré doit prévoir les aménagements et ouvrages requis afin de respecter la législation en vigueur en matière de gestion des eaux de ruissellement, notamment en ce qui concerne le taux de ruissellement entrant dans un cours d'eau.

#### 11.1.1.5 Voies d'accès

Les voies d'accès et de circulation aménagées sur le site d'un projet intégré doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute voie d'accès et de circulation doit avoir une largeur carrossable minimale de 6 mètres.
- b) Une voie de circulation sans issue doit se terminer par un cercle de virage ou autre aménagement prévoyant un espace suffisant pour permettre aux véhicules d'urgence et d'entretien de manœuvrer de manière sécuritaire et efficace. Le propriétaire ou son mandataire doit faire la preuve que l'aménagement proposé respecte les critères énoncés précédemment.
- c) Les voies d'accès et de circulation doivent être accessibles en tout temps aux véhicules d'urgence.
- d) Les voies d'accès et de circulation doivent être entretenues régulièrement et maintenues en bon état en tout temps.

#### 11.1.1.6 Bâtiments principaux

En plus des dispositions générales applicables aux bâtiments principaux dans la zone concernée (ex. dimensions au sol, hauteur, etc.), les dispositions particulières suivantes s'appliquent sur le site d'un projet intégré.

- a) Une distance minimale de 6 mètres doit être respectée par rapport au bord de la voie de circulation privée, lors de l'implantation d'un bâtiment principal.
- b) Une distance minimale de 8 mètres doit être respectée entre deux bâtiments principaux.
- c) Des aménagements adéquats doivent être prévus afin que tout bâtiment principal soit accessible pour les véhicules d'urgence.

#### 11.1.1.7 Bâtiments et constructions accessoires

Les bâtiments (ex. remises), constructions et équipements accessoires (ex. conteneurs à déchets) ne sont permis que dans la cour arrière des bâtiments principaux. La localisation de la cour arrière tient compte de l'implantation du bâtiment principal

par rapport à voie d'accès et de circulation privée ainsi que par rapport à la voie publique de circulation, le cas échéant.

## **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.

### **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.

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  
m<sup>1</sup> : marge de recul avant du bâtiment de gauche  
m<sup>2</sup> : 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  
m<sup>3</sup> : marge de recul avant du bâtiment voisin  
m<sup>4</sup> : 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».

### **11.3 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'empiètement 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'empiètement 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, les porte-à-faux 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'empiètement 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 rez-de-chaussée à condition 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'empiétement 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 potagers et jardins comestibles à condition de respecter une distance minimale de un mètre de toute ligne de propriété. Les plantes et structures accessoires (ex. supports) ne doivent pas dépasser un mètre de hauteur;
- 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 faîte du toit et ils doivent être intégrés au bâtiment;
- m) les pompes thermiques et climatiseurs installés de façon permanente, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Habitations unifamiliales, uniquement pour un lot de coin, dans la partie de la cour avant ne faisant pas face à la façade principale	Installation au sol ou sur le mur lorsque la hauteur n'excède pas 1,2 mètre	Écran végétal obligatoire, opaque, constitué de végétaux à feuillage persistant, d'une hauteur minimale de 1,2 mètre.
	Installation au mur à une hauteur supérieure à 1,2 mètre	Écran architectural obligatoire, constitué du même matériau de revêtement que le mur.
Habitations de deux logements et plus	Installation sur le balcon ou la galerie	La hauteur de l'équipement ne doit pas excéder la hauteur du garde-corps.
	Installation au sol ou sur le mur lorsque la hauteur n'excède pas 1,2 mètre	Écran végétal obligatoire, opaque, constitué de végétaux à feuillage persistant, d'une hauteur minimale de 1,2 mètre.
	Installation au mur à une hauteur supérieure à 1,2 mètre	Écran architectural obligatoire, constitué du même matériau de revêtement que le mur.

- n) les installations servant à l'éclairage et à l'affichage (voir chapitre 16 pour

- dispositions spécifiques);
- o) les abris d'écoliers à condition qu'ils soient situés à au moins 2 mètres de l'emprise de la voie de circulation;
  - p) l'entreposage de véhicules neufs ou usagés pour des fins de vente et de location (voir chapitre 22 pour dispositions spécifiques);
  - q) les terrasses destinées à la consommation de repas ou de boissons (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
  - r) dans le cas d'un usage commercial, les pompes à essence et les constructions accessoires reliées à la vente de l'essence;
  - s) les aires de chargement et de déchargement (voir chapitre 14 pour dispositions spécifiques);
  - t) l'étalage extérieur (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
  - u) un kiosque pour un usage commercial temporaire autorisé en vertu du présent règlement;
  - v) les constructions accessoires destinées à la pesée des camions;
  - w) 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;
  - x) par exception, il est permis de construire un garage privé dans la cour avant, lorsque toutes les conditions suivantes sont respectées :
    - i. le terrain doit être riverain à la rivière Richelieu;
    - ii. la configuration du terrain ne permet pas la construction du garage dans les cours arrière ou latérales;
    - iii. la cour avant doit avoir une profondeur minimale de 30 mètres;
    - iv. le garage doit être implanté en respectant une marge de recul avant minimale de 20 mètres;
    - v. le garage ne doit pas empiéter dans l'espace de la cour avant situé vis-à-vis de l'habitation;
    - vi. la porte de garage doit être orientée vers la cour et non vers la rue;

- vii. le mur du garage qui donne sur la voie publique de circulation doit comporter des fenêtres dont la surface est égale à au moins 20 % de la surface du mur;
- viii. la pente du toit doit se rapprocher le plus possible de celle de l'habitation;
- ix. les matériaux de revêtement extérieur doivent être similaires à ceux que l'on retrouve sur l'habitation;
- x. la couleur du revêtement extérieur (murs et toit) doit être identique ou similaire à la couleur prédominante du revêtement existant sur 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, galeries, porches et balcons ouverts, les auvents et les marquises, faisant saillie d'un maximum de 2 mètres et situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété;
- b) les terrasses (patios) ouvertes, pourvu que l'empiètement dans la marge de recul latérale n'excède pas 2 mètres et qu'ils soient situés à au moins 2 mètres de toute ligne de propriété. Néanmoins, lorsque le plancher de la terrasse se situe à une hauteur de 60 cm et moins par rapport au niveau du sol, la distance minimale par rapport à la ligne de propriété peut être réduite à 60 cm. (*remplacement, règlement 21-R-186-10, entré en vigueur le 20 septembre 2021*)
- c) les avant-toit, les corniches, les fenêtres en saillie, les porte-à-faux 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'empiètement dans la marge de recul latérale n'excède pas 0,6 mètre;
- d) les abris d'auto temporaires (voir article 13.1 pour dispositions spécifiques);
- e) les trottoirs, allées, murets, clôtures, haies, plantations et autres aménagements paysagers (voir article 15.3 pour dispositions spécifiques);
- f) les potagers et autres aménagements similaires;

- g) 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;
- h) les rampes d'accès pour handicapés;
- i) les allées d'accès au stationnement et les cases de stationnement (voir chapitre 14 pour dispositions spécifiques);
- j) les constructions souterraines et non apparentes;
- k) 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;
- l) les installations servant à l'éclairage et à l'affichage permises selon les dispositions du présent règlement (voir chapitre 16 pour dispositions spécifiques);
- m) les piscines et leurs accessoires (voir chapitre 12 pour dispositions spécifiques);
- n) les pompes thermiques et climatiseurs installés de façon permanente à condition qu'ils soient situés à au moins 2 mètres de toute ligne de propriété et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

Installation au sol ou sur le mur lorsque la hauteur n'excède pas 1,2 mètre	Écran végétal obligatoire, opaque, constitué de végétaux à feuillage persistant, d'une hauteur minimale de 1,2 mètre.
Installation au mur à une hauteur supérieure à 1,2 mètre	Écran architectural obligatoire, constitué du même matériau de revêtement que le mur.

- 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 réservoirs, en autant qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété. De plus, si le réservoir est visible à partir de la voie de circulation, il doit être camouflé par un écran visuel.
- t) les capteurs solaires. Leur hauteur ne doit pas excéder de plus de 60 cm le faîte du toit.
- u) 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;
- v) 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;
- w) l'entreposage de véhicules neufs ou usagés pour des fins de vente ou de location (voir chapitre 22 pour dispositions spécifiques);
- x) l'étalage extérieur (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
- y) les terrasses destinées à la consommation de repas ou de boissons (voir chapitre 13 pour dispositions spécifiques);
- z) les pompes à essence et les constructions accessoires reliées à la vente de l'essence;
- aa) les aires de chargement et de déchargement (voir chapitre 14 pour dispositions spécifiques);
- bb) l'entreposage temporaire de véhicules accidentés ou non en état de marche (voir chapitre 22 pour dispositions spécifiques);
- cc) les aires d'entreposage extérieur (voir chapitre 15 pour dispositions spécifiques);
- dd) tous les bâtiments et constructions agricoles ainsi que les kiosques de produits agricoles;
- ee) les équipements accessoires aux usages commerciaux ou industriels, tels les dépoussiéreurs, les génératrices.

- ff) les bacs et contenants utilisés lors de la collecte des matières domestiques, recyclables ou organiques à condition qu'ils soient situés à au moins 1 mètre de toute ligne de propriété. *(ajout, règlement 21-R-186-10, entré en vigueur le 20 septembre 2021)*

### **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 et toute construction doit être situé au-delà de la marge de recul avant minimale prescrite pour la zone concernée, à l'exception des constructions suivantes : *(remplacement, règlement 21-R-186-10, entré en vigueur le 20 septembre 2021)*

- Les piscines et les spas, dont la paroi n'excède pas 60 cm au-dessus du niveau du sol, peuvent être implantées à une distance inférieure à la marge de recul à condition de respecter une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie de circulation. Cette distance minimale est portée à 4,5 mètres dans le cas des piscines et des spas dont la paroi excède 60 cm par rapport au niveau du sol. Aucune structure destinée à recouvrir la piscine ou le spa n'est autorisée.
- Les terrasses, d'une hauteur maximale de 30 cm par rapport au niveau du sol, peuvent également être implantées à une distance inférieure à la marge de recul à condition de respecter une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie de circulation.

- b) les éoliennes domestiques, c'est-à-dire celles qui sont destinées à la desserte d'un bâtiment ou d'une construction autorisée en vertu du règlement de zonage, sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :
- i. l'éolienne doit être implantée dans une zone localisée à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
  - ii. le terrain doit avoir une superficie minimale de 5 000 mètres carrés;
  - iii. l'éolienne doit être située à une distance au moins égale à sa hauteur de toute ligne de propriété;
  - iv. une seule éolienne par terrain est permise.