



TITRE 4 Implantation et architecture d'un bâtiment

RÈGLEMENT D'URBANISME DURABLE

Projet de règlement numéro 843



CHAPITRE 4.1	IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT	3
Section 4.1.1	Bâtiment principal.....	3
Section 4.1.2	Structure.....	3
Section 4.1.3	Implantation	6
CHAPITRE 4.2	ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT	7
Section 4.2.1	Forme d'un bâtiment	7
Section 4.2.2	Dimension d'un bâtiment	7
Section 4.2.3	Hauteur et volumétrie.....	7
Section 4.2.4	Qualité architecturale	9
Section 4.2.5	Matériaux de revêtement.....	10
Section 4.2.6	Garage attenant	13
Section 4.2.7	Espace de rangement pour les habitations multifamiliales	16
Section 4.2.8	Saillies et éléments architecturaux.....	17
Section 4.2.9	Construction hors toit	24

CHAPITRE 4.1 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

Section 4.1.1 Bâtiment principal

4.1.1.1 Bâtiment agricole

Les normes applicables à un bâtiment principal s'appliquent à un bâtiment desservant un usage du groupe « Agricole (A) ».

4.1.1.2 Nombre de bâtiments principaux

Un seul bâtiment principal est autorisé par terrain, sauf pour un terrain occupé par :

- 1° un projet intégré autorisé conformément au Titre 9;
- 2° un usage du groupe « Public et institutionnel (P) »;
- 3° un usage de la classe d'usages « Récréatif extensif (R1) »;

Dans le cas d'un terrain occupé par un usage du groupe d'usages « Agricole (A) »,

- 1° il peut y avoir plus d'un bâtiment desservant un usage du groupe « Agricole (A) » par terrain;
- 2° lorsqu'un usage autre qu'agricole est autorisé, le nombre de bâtiment principal desservant cet usage est limité à un.

4.1.1.3 Localisation d'un bâtiment principal

Un bâtiment principal ne peut être situé sur un terrain et en partie sur un autre terrain.

4.1.1.4 Orientation d'un bâtiment principal

Dans un type de milieu de catégorie T3, T4 ou T5 la façade principale de tout bâtiment principal doit être orientée selon un axe variant de 0 à 30 ° par rapport à la ligne avant du terrain.

Section 4.1.2 Structure

4.1.2.1 Type de structure d'un bâtiment principal

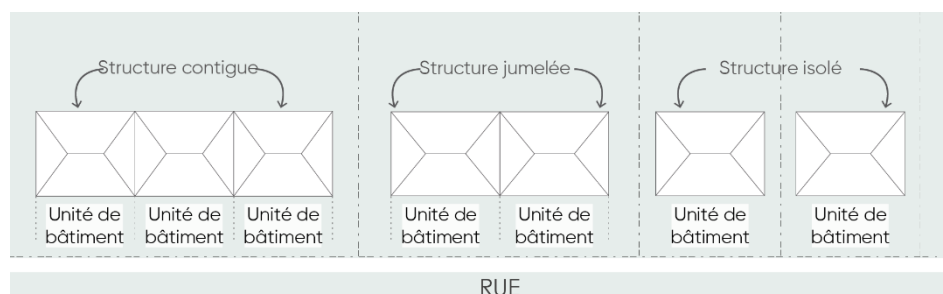
Le type de structure autorisé, soit isolé, jumelé ou contigu, d'un bâtiment principal est prescrit à la grille de spécifications.

Le type de structure s'applique à un bâtiment principal et indique les types de structure autorisés de ce bâtiment en fonction de l'usage ou des usages pouvant l'occuper.

- 1° un bâtiment en structure isolée est un bâtiment érigé sur un terrain et dégagé de tout autre bâtiment;
- 2° un bâtiment en structure jumelée est un bâtiment réuni à un autre par un mur mitoyen;

un bâtiment en structure contiguë ou en rangée est un bâtiment réuni à au moins 2 autres et dont les murs latéraux sont mitoyens ou se touchent en tout ou en partie à l'exception des murs d'extrémité.

Figure 13. Type de structure d'un bâtiment principal



4.1.2.2 Habitations jumelées et contiguës

Les dispositions suivantes s'appliquent aux habitations jumelées et contiguës :

- 1° deux habitations ou plus, destinées à être jumelées ou contiguës, doivent être construites simultanément ;
- 2° deux habitations ou plus, destinées à être jumelées ou contiguës, doivent présenter le même nombre d'étages. La hauteur peut être supérieure ou inférieure de 1,5 m à celle du bâtiment jumelé ou contigu;
- 3° dans le cas d'une modification ou d'un agrandissement d'une habitation jumelée ou contiguë existante qui entraîne la modification de la hauteur, le nombre d'étages autorisé est le même que celui du ou des bâtiment(s) jumelé(s) ou contigu(s). La hauteur peut être supérieure ou inférieure de 1,5 m à celle du bâtiment jumelé ou contigu;
- 4° tout agrandissement du côté mitoyen d'un bâtiment jumelé ou contigu doit respecter la marge latérale, à moins que le mur mitoyen ne soit prolongé et que le même agrandissement ne soit fait en même temps pour les 2 bâtiments;
- 5° à moins d'une indication contraire dans les grilles des spécifications, un maximum de 6 bâtiments peut être implanté de façon contiguë, et ce, pour tous les usages.

4.1.2.3 Marges d'un bâtiment principal

Les marges avant, avant secondaire, latérales et arrière d'un bâtiment principal sont prescrites à la grille de spécifications.

Les marges s'appliquent au bâtiment principal et sont mesurées en mètres.

Une marge avant, avant secondaire, latérale ou arrière correspond à la distance horizontale minimale ou maximale, selon le cas applicable, prescrite entre une ligne de terrain et un bâtiment. Cette distance est calculée selon les dispositions suivantes :

- 1° le calcul des marges s'effectue à partir des lignes de terrain où les constructions sont implantées;
- 2° le calcul des marges s'effectue à partir de la face extérieure du mur extérieur du bâtiment, incluant la saillie engendrée par le revêtement extérieur pour autant que la saillie ne dépasse pas de plus de 15 cm, jusqu'à la ligne de terrain visée par le règlement;
- 3° dans le cas où la face du mur extérieur est composée d'un ou de plusieurs décrochés ou avancés, le calcul des marges s'effectue à partir du point le plus près de la ligne de terrain concerné.

Lorsque les types de structure jumelé et contigu sont autorisés, la marge latérale du côté du mur mitoyen peut être nulle, et ce, uniquement à l'endroit spécifique où ce mur est construit ou destiné à être construit.

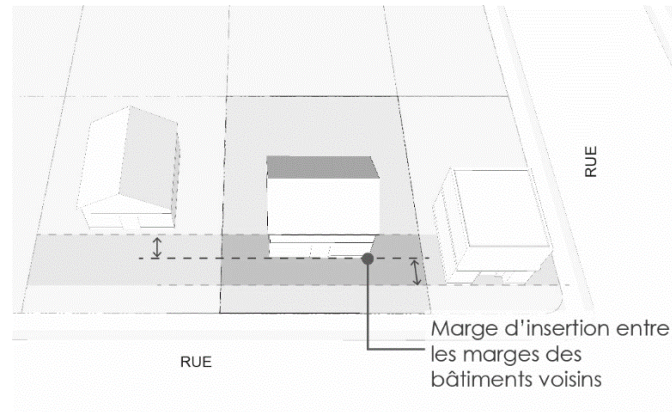
4.1.2.4 Marge avant d'insertion

Dans un type de milieu de catégorie T4 la marge d'insertion s'applique à toute nouvelle construction.

En vertu de la règle d'insertion, lorsqu'un bâtiment principal s'implante sur un terrain adjacent à un ou deux terrain(s) construits il doit être implanté de façon à respecter les dispositions suivantes :

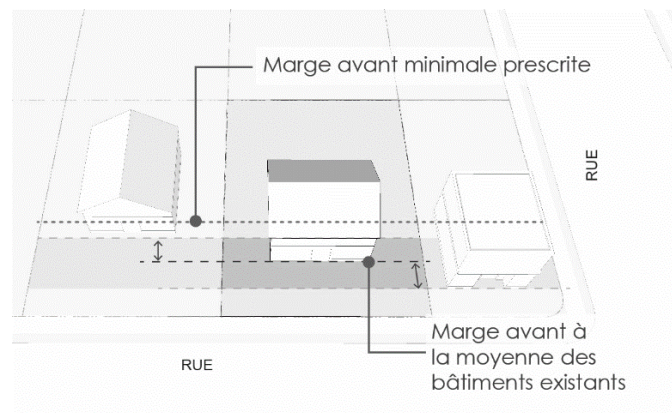
- 1° Dans le cas où un seul des terrains adjacents est construit, le bâtiment doit être implanté de façon à ce qu'il se situe entre la marge avant dudit bâtiment voisin et la marge avant minimale prescrite.
- 2° Dans le cas où les deux terrains adjacents sont construits, le bâtiment doit être implanté de façon à ce qu'il se situe entre la marge avant du bâtiment voisin le plus avancé et celle du bâtiment voisin le plus reculé.

Figure 14. Marge avant à la moyenne des bâtiment existants



Lorsqu'un bâtiment principal s'implante sur un terrain adjacent à deux terrains dont les bâtiments principaux existants ne respectent pas la marge avant minimale prescrite la marge avant minimale du bâtiment projeté est égale à la moyenne des marges des bâtiments existants.

Figure 15. Marge avant à la moyenne des bâtiment existants dérogoatoire à la marge prescrite



Le présent article ne s'applique pas dans le cas où la profondeur du terrain visé ne permet pas l'implantation du bâtiment à une marge de recul supérieure à celle prescrite à la grille des spécifications.

4.1.2.5 Constructions souterraines

Une partie souterraine d'un bâtiment principal peut empiéter dans les marges minimales prescrites dans les grilles des spécifications jusqu'à concurrence de 50 % de ces marges.

4.1.2.6 Sécurité relative aux marges latérales nulles

Dans les cas où les marges latérales sont nulles, la possibilité d'accès à l'arrière du bâtiment principal pour les services d'urgence doit être maintenue en permanence.

Section 4.1.3 Implantation

4.1.3.1 Taux d'implantation

Le taux d'implantation est prescrit à la grille de spécifications.

Le taux d'implantation du bâtiment s'applique uniquement au bâtiment principal ou à l'ensemble des bâtiments principaux autorisés sur un terrain, et s'exprime en pourcentage. Il correspond au rapport entre la superficie d'emprise au sol du bâtiment principal et la superficie du terrain occupé par ce bâtiment. La superficie du taux d'implantation d'un bâtiment est mesurée à partir de la paroi extérieure de sa fondation ou de la projection au sol d'un mur extérieur, si celui-ci fait saillie de plus de 0,15 m par rapport à la fondation.

Un garage attenant est inclus dans le calcul du taux d'implantation d'un bâtiment principal.

Par mesure d'exception, le taux d'implantation maximal pour les unités d'habitation autres que celles d'extrémité d'une habitation contiguë, peut pour ces unités, excéder d'au plus 10 % la norme prévue.

Malgré toutes autres dispositions, la superficie au sol minimale d'un bâtiment principal sur un terrain, partiellement ou non desservi, est de 53 m².

4.1.3.2 Front bâti

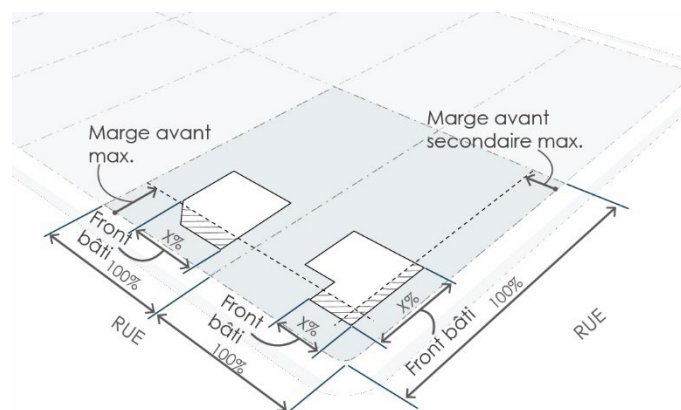
Le front bâti sur rue exigé pour un bâtiment principal est prescrit à la grille de spécifications.

Le front bâti sur rue s'applique à une façade du bâtiment principal qui fait face à une rue, soit à une façade principale avant ou secondaire. Il s'exprime en pourcentage et correspond à la proportion de la largeur du terrain occupé par la façade principale avant et secondaire mesurée à une distance égale ou inférieure à celle de la marge maximale prescrite.

Dans le cas d'un terrain d'angle ou transversal, le front bâti sur rue est mesuré distinctement pour chacune des rues.

Si aucun chiffre n'apparaît dans la case correspondante dans la grille des spécifications, cela signifie qu'aucun front bâti n'est fixé pour un bâtiment principal.

Figure 16. Front bâti



CHAPITRE 4.2 ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

Section 4.2.1 Forme d'un bâtiment

4.2.1.1 Formes et bâtiment prohibés

Sont prohibés, sur l'ensemble du territoire de la Ville :

- 1° l'emploi de véhicules, de wagons de train, d'autobus, de roulottes, de remorques ou d'autres véhicules ou parties de véhicules du même genre, comme bâtiment principal;
- 2° tout bâtiment principal ayant la forme d'un être humain, d'un animal, d'un personnage, d'un aliment, d'un fruit, d'un légume, d'un meuble, ou de tout autre objet usuel similaire;
- 3° l'emploi d'un conteneur comme bâtiment principal ou accessoire;
- 4° les bâtiments principaux de forme semi-circulaire, préfabriqués ou non, en tôle galvanisée, revêtement métallique ou en tout autre matériau avec ou sans structure de béton ou autre matériau, à l'exception des bâtiments destinés aux usages agricoles, publics ou institutionnels et des serres commerciales ou domestiques;
- 5° l'érection, la construction ou l'implantation de structures gonflables, amovibles, rétractables, tentes, yourtes, tipis et autres structures similaires comme bâtiment principal;

Cet article ne s'applique pas à un bâtiment appartenant à la Ville de Prévost.

Section 4.2.2 Dimension d'un bâtiment

4.2.2.1 Largeur d'un bâtiment

La largeur minimale et maximale d'un bâtiment principal est prescrite à la grille des spécifications.

La largeur d'un bâtiment s'applique au bâtiment principal. Elle se mesure en mètres et correspond à la distance horizontale la plus élevée mesurée entre les murs latéraux, et ce, à chaque extrémité de la façade principale avant. Cette largeur est mesurée parallèlement à la façade principale avant, entre les parois extérieures de la fondation du bâtiment ou de la projection au sol d'un mur extérieur, si celui-ci fait saillie de plus de 0,15 m par rapport à la fondation.

Un garage incorporé ou attenant est inclus dans la mesure de la largeur d'un bâtiment principal.

Si aucun chiffre n'apparaît dans la case correspondante dans la grille des spécifications, cela signifie qu'aucune largeur n'est fixée pour un bâtiment principal.

Section 4.2.3 Hauteur et volumétrie

4.2.3.1 Nombre d'étages

Le nombre d'étages minimal et maximal d'un bâtiment principal est prescrit à la grille des spécifications.

Le nombre d'étages d'un bâtiment correspond à la somme de ses étages, soit le rez-de-chaussée et les étages au-dessus de celui-ci.

Le nombre minimum d'étages d'un bâtiment principal doit être égal ou supérieur au nombre minimum d'étages prescrit à la grille des spécifications, et ce, sur une superficie de plancher pour chacun de ces étages correspondant à au moins 50 % de l'emprise au sol de ce bâtiment.

Une construction hors toit ou une construction habitable sur toit n'est pas comptabilisée dans le nombre d'étages pour l'application de cet article.

Les clochers d'église ou de temple, cheminées, silos élévateurs à grain, tours radiophoniques, électriques et de télévision ne sont pas comptabilisés dans le nombre d'étages pour l'application de cet article.

4.2.3.2 Hauteur d'un bâtiment

La hauteur minimale et maximale d'un bâtiment principal est prescrite à la grille des spécifications.

La hauteur d'un bâtiment principal correspond à la distance verticale entre le niveau moyen du sol le long de la façade principale avant et un plan horizontal passant par :

- 1° le point le plus élevé du parapet ou de tout autre élément architectural de l'assemblage du toit plat;
- 2° le niveau moyen entre l'avant-toit et le faite dans le cas d'un toit en pente.

Une construction habitable sur toit est comptabilisée dans la mesure de la hauteur d'un bâtiment principal.

Si aucun chiffre n'apparaît dans la case correspondante dans la grille des spécifications, cela signifie qu'aucune hauteur de bâtiment n'est fixée.

4.2.3.3 Hauteur du plancher du rez-de-chaussée

La hauteur minimale et maximale du plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal est prescrite à la grille des spécifications.

La hauteur du plancher du rez-de-chaussée s'applique au bâtiment principal et se mesure en mètres. Elle correspond à la distance verticale entre le niveau moyen du sol le long de la façade principale avant et le niveau de la surface du plancher du rez-de-chaussée.

Si aucun chiffre n'apparaît dans la case correspondante dans la grille des spécifications, cela signifie qu'aucune hauteur de plancher de rez-de-chaussée spécifique n'est fixée. Dans ce cas, la hauteur maximale suivante s'applique :

- 1° 1,40 m pour un bâtiment dont l'usage est de classe « H2 », « H3 » ou « H4 »;
- 2° 1,20 m pour tout autre bâtiment

Le rehaussement du terrain aux abords des fondations est prohibé.

4.2.3.4 Niveau apparent des fondations

Aucune fondation ne doit être apparente sur plus de 1 mètre de hauteur à partir du niveau du sol adjacent.

Section 4.2.4 Qualité architecturale

4.2.4.1 Largeur d'un plan de façade principale

La largeur minimale et maximale d'un plan de façade principale est prescrite à la grille des spécifications.

La largeur d'un plan de façade principale s'applique aux façades principales avant et secondaires du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal et se mesure en mètres.

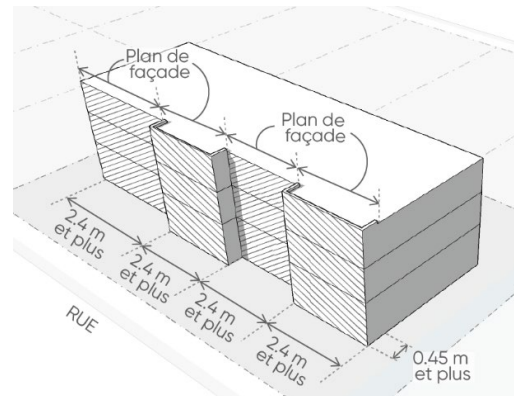
Un plan de façade correspond à une section verticale d'une façade interrompue par l'extrémité de la façade ou par un retrait ou une avancée qui respecte les dimensions minimales suivantes :

- 1° une profondeur de 0,45 m;
- 2° une largeur de 2,4 m.

Si aucun chiffre n'apparaît dans la case correspondante dans la grille des spécifications, cela signifie qu'aucune largeur de plan de façade n'est fixée.

Tout bâtiment commercial ou industriel, doit avoir un retrait de 45 cm entre deux plans d'un même mur ayant une façade sur une rue, si la largeur de ce mur excède 12 m.

Figure 17. Largeur d'un plan de façade



4.2.4.2 Largeur d'une façade aveugle

La largeur d'une façade aveugle d'un bâtiment principal est prescrite à la grille des spécifications.

La largeur d'une façade aveugle s'applique aux façades principales d'un bâtiment principal et se mesure en mètres. Elle correspond à la largeur d'une portion d'une façade principale avant ou secondaire ne comprenant aucune ouverture.

Si aucun chiffre n'apparaît dans la case correspondante dans la grille des spécifications, cela signifie qu'aucune largeur d'une façade aveugle n'est fixée.

Le mur de la façade avant et de toute façade adjacente à une rue, de tout bâtiment commercial ou industriel, doit comporter au moins 10 % de sa superficie en ouverture ; ce pourcentage doit être augmenté à 20 % dans le cas de bureaux administratifs complémentaires à l'usage commercial ou industriel.

4.2.4.3 Ouverture d'une façade au rez-de-chaussée

Le pourcentage de transparence d'une façade principale est prescrit à la grille des spécifications.

La transparence de la façade principale s'applique aux façades principales avant et secondaire d'un bâtiment principal et s'exprime en pourcentage. Elle correspond à la proportion de la superficie de l'élévation de la façade principale au rez-de-chaussée composée d'ouvertures. Pour l'application de cet article, une porte de garage n'est pas comptabilisée dans le pourcentage d'ouverture.

Si aucun chiffre n'apparaît dans la case correspondante dans la grille des spécifications, cela signifie qu'aucun pourcentage d'ouverture de façade n'est fixé.

4.2.4.4 Entrée principale d'un bâtiment principal

Un bâtiment principal comprenant un usage du groupe « Habitation » ou « Commerces et services » doit avoir au moins une entrée principale sur une façade principale avant.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un projet intégré.

4.2.4.5 Nombre de porte

Le nombre maximal de portes au rez-de-chaussée, en façade avant d'une habitation unifamiliale (H1), est fixé à un.

En présence d'un garage privé incorporé ou attenant, une porte supplémentaire peut être installée pour accéder directement au garage.

4.2.4.6 Pente de toit

Les classes de pente de toit autorisées sont prescrites aux grilles des spécification.

Les classes de pentes de toit sont les suivantes :

1° Classe A :

a) Pour un bâtiment comportant un usage du groupe « Habitation (H) » :

i) La pente minimale d'un toit est fixée à 4/12.

b) Pour un bâtiment comportant un usage du groupe « Commerce (C) », « Industrie (I) », « Public et institutionnel (P) » ou « Récréatif (R) » :

i) Le toit des bâtiments principaux peut être plat.

2° Classe B :

a) Le toit des bâtiments principaux peut être plat.

Section 4.2.5 Matériaux de revêtement

4.2.5.1 Dispositions générales

La surface extérieure d'un bâtiment ne doit pas être dépourvue d'une partie de son revêtement extérieur ou de sa protection contre les intempéries.

Une surface extérieure en bois d'un bâtiment doit être protégée contre les intempéries par de la peinture, de la teinture, du vernis, de l'huile ou une autre protection reconnue par le manufacturier du revêtement.

La partie extérieure du mur de fondation non recouverte d'un matériau de revêtement extérieur doit être recouverte d'un crépi.

4.2.5.2 Matériaux de revêtement prohibé

Les matériaux suivants de parement ou de finition extérieurs (murs et toit), permanents ou temporaires, pour les bâtiments principaux et accessoires, sont prohibés :

1° la tôle, oeuvrée ou non, non prépeinte et précuite à l'usine, non anodisée ou traitée de toute autre façon équivalente ;

2° le carton et papier fibre, goudronné ou non;

3° les panneaux de particules ou d'agglomérés exposés ou de contre-plaqué;

4° le papier goudronné ou minéralisé ou les revêtements similaires;

- 5° l'isolant, rigide ou autre (y compris l'uréthane giclé ou autre);
- 6° le papier ou les enduits imitant la brique, la pierre ou autres matériaux naturels;
- 7° à l'exception du bardeau de cèdre, le bois non peint, non blanchi à la chaux ou non traité pour en prévenir le noircissement;
- 8° les blocs de béton uni;
- 9° les panneaux d'amiante ou de fibre de verre, plats ou ondulés;
- 10° le polyéthylène et le polyuréthane;
- 11° la tôle non émaillée (d'email cuit) en usine, galvanisée ou non sauf pour les toitures de bâtiments existants et sauf pour les solins de métal sur les toits;
- 12° les traverses de chemins de fer en bois.

4.2.5.3 Nombre de matériaux autorisé

Un maximum de 3 matériaux distincts peut être utilisé pour les bâtiments principaux et accessoires, à l'exclusion des matériaux pour la toiture.

Tout bâtiment commercial ou industriel doit avoir un minimum de 2 matériaux de revêtement extérieur, dont chacun doit couvrir une superficie minimale de 20 % du bâtiment.

4.2.5.4 Entretien des matériaux de revêtement

Les matériaux de parement ou de finition extérieurs doivent être entretenus de façon à préserver leur aspect d'origine.

4.2.5.5 Classes de revêtement extérieur

Les classes de matériaux de revêtement extérieur autorisées sont prescrites aux grilles des spécifications.

Les matériaux de revêtement extérieur autorisés sur les façades d'un bâtiment sont classés de la manière suivante :

1° Classe A :

- a) maçonnerie de briques d'argile ou de béton, ou de pierre naturelle ou de béton d'une épaisseur minimale de 75 mm installée avec du mortier;
- b) granite ou marbre;
- c) panneau architectural de béton;
- d) bloc architectural de béton;
- e) verre (exception des fenêtres) ou mur rideau;
- f) clin de bois véritable, peint ou traité.
- g) clin ou panneau d'aluminium peint et précuit en usine d'une épaisseur minimale de 6 mm.

2° Classe B :

- a) matériaux de classe A;
- b) clin ou panneau profilé de fibrociment;
- c) clin de bois d'ingénierie peint ou prépeint en usine;
- d) clin en fibre de bois peint ou prépeint en usine;
- e) clin de vinyle d'une épaisseur minimale de 70 mm;
- f) panneau de clin d'acier peint et précuit en usine.

3° Classe C :

- a) matériaux de classe B;
- b) stuc d'agrégat;
- c) stuc de ciment acrylique sur isolant;
- d) stuc de ciment acrylique sur panneau de béton;
- e) céramique;
- f) bloc de verre;
- g) brique d'argile ou de béton, d'une épaisseur minimale de 40 mm installée sans mortier ou sur isolant rigide.

4° Classe D :

- a) Tout autre matériau de revêtement extérieur non prohibé.

4.2.5.6 Revêtement de toit

À l'exception des murs d'une lucarne, d'un pignon ou d'une section verticale d'une construction intégrée au toit, seuls les matériaux suivants sont autorisés pour le revêtement extérieur d'un toit:

- 1° bardeau d'asphalte, bardeau d'aluminium, bardeau de bois véritable, bardeau d'acier émaillé ou texturé ou de fibre de verre et le verre;
- 2° membrane goudronnée, multicouche ou de bitume;
- 3° membrane thermosoudée ou adhésive;
- 4° métal peint et précuit en usine;
- 5° tuile d'argile, d'ardoise ou de fibre de verre;
- 6° tôle galvanisée pincée, à baguette ou à la Canadienne;
- 7° cuivre;
- 8° toiture végétalisée;
- 9° tout autre matériau homologué comme matériau de toiture.

Tout toit plat d'une superficie de plus de 10 m², à l'exception des sections végétalisées ou d'une partie du toit occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, doit être recouvert d'un toit blanc ou ayant un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 78. Cette exigence s'applique à un nouveau toit ou lors de la réfection d'un toit. Lors d'un agrandissement, seule la partie agrandie doit respecter cette exigence. Un toit peut être réparé en conservant le matériau existant.

Section 4.2.6 Garage attenant

4.2.6.1 Dispositions générales

Pour tous les garages attenants, les dispositions générales suivantes s'appliquent:

- 1° la largeur du garage ne peut excéder la largeur du bâtiment principal. Pour le présent calcul, l'ensemble des plans de façade avant composant le bâtiment principal est pris en considération sauf ceux situés en arrière du garage;
- 2° la hauteur du garage ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal mesurée au faite du toit;
- 3° la hauteur maximale d'une porte d'un garage est de 2,75 m;
- 4° un maximum de 2 portes de garage est autorisé par garages;

4.2.6.2 Garage attenant au bâtiment principal

Un garage attenant au bâtiment principal est autorisé pour les terrains dont l'usage est l'habitation unifamiliale (H1), sous respect des dispositions du tableau suivant :

Tableau 12. Garage attenant

Dispositions	Min.	Max.
Nombre par terrain ou bâtiment principal	-	1
Hauteur (étage)	-	1
Superficie (m ²) (la norme la plus restrictive s'applique)		75 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal OU
		Terrain de moins de 3 000 m ² - 65 m ²
		Terrain de plus de 3 000 m ² - 85 m ²

En plus des dispositions prévues au tableau précédent, les conditions suivantes s'appliquent aux garages attenants :

- 1° les marges prescrites aux grilles des spécifications pour le bâtiment principal s'appliquent au garage attenant;
- 2° un garage attenant peut être converti en pièce, dans ce cas, la porte de garage doit être enlevée et remplacée par des ouvertures et la pièce doit communiquer avec le reste du logement par l'intérieur.

4.2.6.4 Garage incorporé au bâtiment principal

Un garage incorporé au bâtiment principal est autorisé pour les terrains dont l'usage est un usage du groupe « Habitation (H) », sous respect des dispositions du tableau suivant :

Tableau 13. Garage incorporé

Dispositions	Min.	Max.
Nombre par terrain ou bâtiment principal	-	1
Hauteur (étage)	-	1
Superficie (m ²) (la norme la plus restrictive s'applique)		75 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal OU
	Terrain de moins de 3 000 m ²	- 65 m ²
	Terrain de plus de 3 000 m ²	- 85 m ²

Les conditions suivantes s'appliquent aux garages incorporés :

- 1° les marges prescrites aux grilles des spécifications pour le bâtiment principal s'appliquent au garage incorporé;
- 2° une ou plusieurs pièces habitables doivent recouvrir au moins 50 % de la superficie du plafond du garage incorporé;
- 3° un garage incorporé peut être converti en pièce habitable. La porte de garage doit être enlevée et remplacée par des ouvertures et la pièce doit communiquer avec le reste du logement par l'intérieur;
- 4° la superficie d'implantation du garage incorporé au bâtiment principal est calculée dans la superficie d'implantation du bâtiment principal;
- 5° la hauteur maximale d'une porte d'un garage est de 2,75 m;
- 6° un maximum de 2 portes de garage est autorisé par garages;

Pour un bâtiment principal occupé par un usage de la classe d'usage H4 Multifamilial », ou « H5 Mixte », aucune porte de garage n'est autorisé en façade avant du bâtiment.

4.2.6.5 Garage relié à un usage commercial ou industriel

Tout garage attenant à un bâtiment commercial ou industriel doit respecter les conditions suivantes :

- 1° lorsque le bâtiment est utilisé à des fins commerciales ou industrielles, aucune porte de garage n'est autorisé en façade avant du bâtiment;
- 2° lorsque le bâtiment est utilisé à des fins commerciales ou industrielles, la hauteur maximale d'une porte de garage est de 5 m.

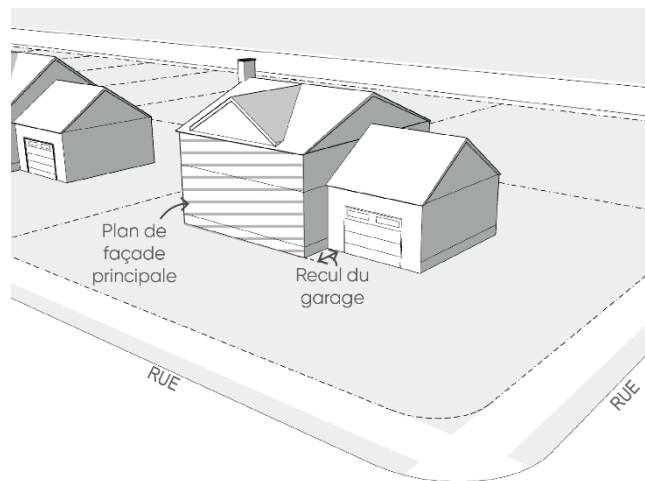
4.2.6.6 Recul d'un garage par rapport au plan de façade principale (m)

Le recul d'un garage par rapport au plan de façade principale est prescrit à la grille de spécifications.

Le recul d'un garage par rapport au plan de façade principale se mesure en mètres. Il correspond à la distance horizontale de l'alignement du plan de façade où se trouve une porte de garage par rapport à l'alignement du plan de façade le plus large de la façade principale avant ou avant-secondaire.

Si aucun chiffre n'apparaît dans la case correspondante dans la fiche de type de milieux, cela signifie qu'aucun recul par rapport au plan de façade principale n'est fixé.

Figure 18. Recul d'un garage par rapport au plan de façade principale.



Section 4.2.7 Espace de rangement pour les habitations multifamiliales

4.2.7.1 Espace de rangement attenant

Des espaces de rangement doivent être aménagés pour les bâtiments occupé par un usage de la classe d'usage « Multifamiliales (H4) » ou « Mixte (H5) », aux conditions suivantes :

- 1° les espaces de rangement doivent être attenants au bâtiment principal et localisés sur le plan de façade arrière : ils font partie intégrante du bâtiment principal pour les fins d'application des normes du présent règlement;
- 2° les espaces de rangement doivent être situés au niveau du sol (rez-de-chaussée) et directement accessibles par l'extérieur,. Cependant, les espaces de rangement peuvent être accessibles par une entrée commune donnant accès aux logements et à ces espaces à condition que cette entrée soit située au niveau du sol;
- 3° des espaces de rangement supplémentaires peuvent être situés aux étages ou au sous-sol;
- 4° la superficie minimale exigée par espace de rangement, situé au niveau du sol, est de 3 m² par logement. La superficie maximale est fixée à 4 m² par logement. La superficie maximale ne s'applique pas pour des espaces de rangement situés au sous-sol ;
- 5° les espaces de rangement doivent être construits avec les même matériaux et couleurs utilisés pour le bâtiment principal.

Lorsqu'une remise est construite ou présente sur le terrain selon les conditions énoncées au Titre 5 du présent règlement, les espaces de rangement doivent être localisés à l'intérieur du bâtiment (aux étages ou au sous-sol).

Section 4.2.8 Saillies et éléments architecturaux

4.2.8.1 Saillies et éléments architecturaux autorisée

Lorsqu'une distance minimale d'une ligne de terrain est prescrite, celle-ci correspond à la distance respecter par la saillie ou l'élément architectural par rapport à cette ligne de terrain.

Lorsqu'un empiètement dans la marge maximal est prescrit, celui-ci correspond à la distance maximale, en mètres, mesurée à partir de la marge prescrite.

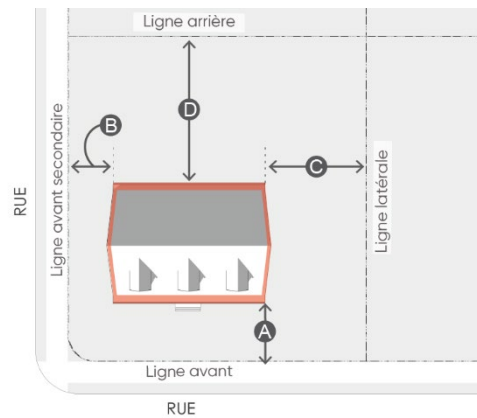
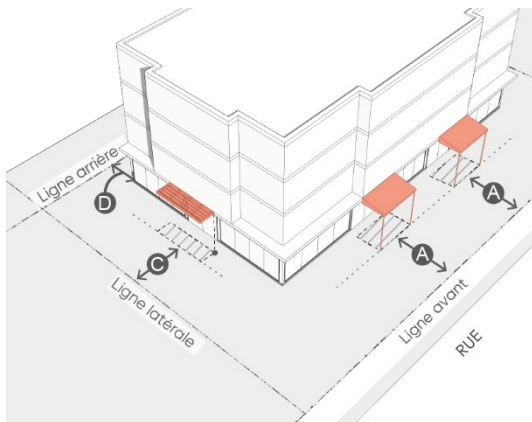
À l'exception d'une cheminée, un élément en saillie ne peut excéder la hauteur totale du bâtiment principal.

4.2.8.2 Avant-toit, auvent, corniche et marquise

Un avant-toit, un auvent, une corniche et une marquise sont autorisés en cour avant, avant secondaire, latérale et arrière, sous respect des dispositions du tableau suivant :

Tableau 14. Avant-toit, auvent, corniche et marquise

Dispositions	Min.	Max.
Distance d'une ligne de terrain pour un usage habitation (m)		
Avant (a)	1	-
Avant secondaire (b)	1	-
Latérale (c)	1	-
Arrière (d)	1	-
Distance d'une ligne de terrain pour un usage commercial industriel, public et institutionnel et récréatif (m)		
Avant (a)	2	-
Avant secondaire (b)	2	-
Latérale (c)	2	-
Arrière (d)	2	-
Empiètement dans la marge (m)		
Avant	-	2
Avant secondaire	-	2
Latérale	-	2
Arrière	-	2

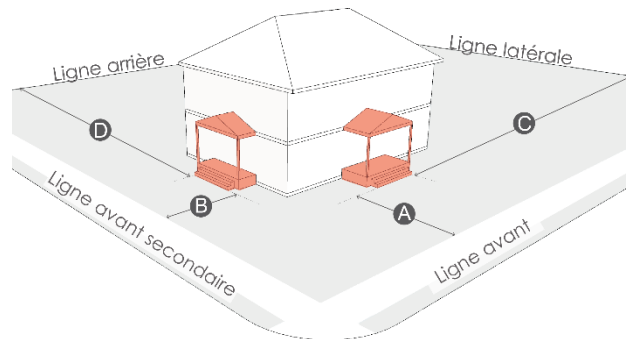


4.2.8.3 Balcon, galerie, perron, porche ou portique

Un balcon, une galerie, un perron, un porche ou un portique sont autorisés dans une cour avant, avant secondaire, latérale et arrière, sous respect des dispositions du tableau suivant :

Tableau 15. Balcon, galerie, perron, porche ou portique

Dispositions	Min.	Max.
Distance d'une ligne de terrain (m)		
Avant (a)	2	-
Avant secondaire (b)	2	-
Latérale (c)	2	-
Arrière (d)	2	-
Empiètement dans la marge (m)		
Avant	-	2
Avant secondaire	-	2
Latérale	-	2
Arrière	-	2
Profondeur en cour avant, excluant les dispositions d'accès (m) (e)		
	-	2,5



Les dispositions suivantes s'appliquent aux balcons et aux galeries :

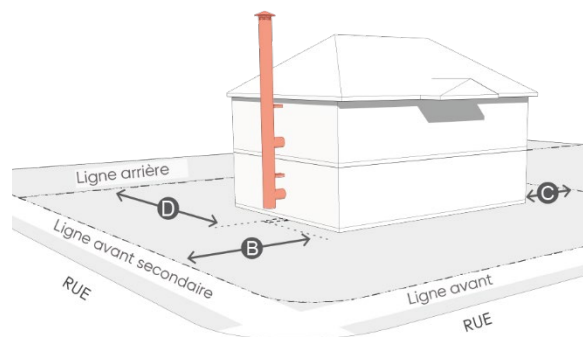
- 1° un mur d'intimité peut être construit sur un balcon ou une galerie. La hauteur du mur d'intimité ne peut excéder la hauteur de l'étage du bâtiment, calculée du plancher jusqu'au point de jonction du mur avec le toit (et non pas jusqu'au faîte du toit) ou une hauteur totale de 2 m: la disposition la plus restrictive s'applique.

4.2.8.4 Cheminée

Une cheminée est autorisée dans une cour avant secondaire, latérale ou arrière, sous respect des dispositions du tableau suivant :

Tableau 16. Cheminée

Dispositions	Min.	Max.
Distance d'une ligne de terrain (m)		
Avant (a)	-	-
Avant secondaire (b)	2	-
Latérale (c)	2	-
Arrière (d)	2	-
Empiètement dans la marge pour un usage habitation (m)		
Avant secondaire	-	0,75
Latérale	-	0,75
Arrière	-	0,75
Empiètement dans la marge pour un usage commercial (m)		
Avant secondaire	-	0,65
Latérale	-	0,65
Arrière	-	0,65
Empiètement dans la marge pour un usage industriel, public et institutionnel et récréatif (m)		
Avant secondaire	-	1
Latérale	-	1
Arrière	-	1

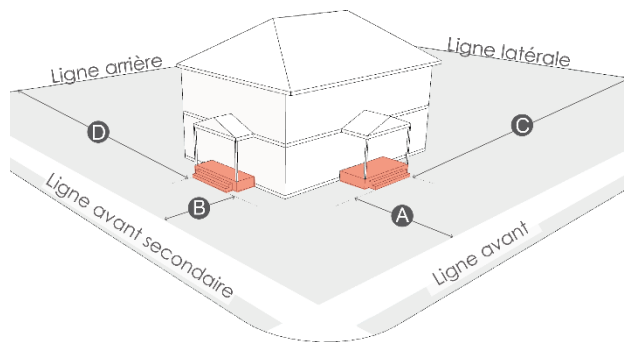


4.2.8.5 Escalier extérieur donnant accès au rez-de-chaussée et au sous-sol

Un escalier extérieur donnant accès au rez-de-chaussée et au sous-sol est autorisé en cour avant, avant secondaire, latérale et arrière, sous respect des conditions du tableau suivant :

Tableau 17. Escalier extérieur donnant accès au rez-de-chaussée et au sous-sol

Dispositions	Min.	Max.
Distance d'une ligne de terrain (m)		
Avant (a)	2	-
Avant secondaire (b)	2	-
Latérale (c)	2	-
Arrière (d)	2	-
Empiètement dans la marge (m)		
Avant	-	2
Avant secondaire	-	2
Latérale	-	2
Arrière	-	2

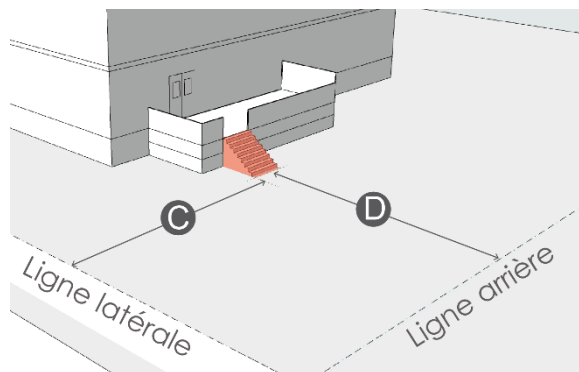


4.2.8.6 Escalier extérieur non fermé situé à plus de 2 m du niveau du sol

Un escalier extérieur non fermé, situé à plus de 2 m du niveau du sol, est autorisé en cour latérale et arrière, ainsi qu'en cour avant et avant secondaire pour un usage des classes H2 ou H3, sous respect des conditions du tableau suivant :

Tableau 18. Escalier extérieur non fermé situé à plus de 2 m du niveau du sol

Dispositions	Min.	Max.
Distance d'une ligne de terrain (m)		
Avant	-	-
Avant secondaire	-	-
Latérale (C)	2	-
Arrière (D)	2	-
Empiètement dans la marge (m)		
Avant	-	-
Avant secondaire	-	-
Latérale	-	2
Arrière	-	2



Les conditions suivantes s'appliquent aux escaliers extérieurs non fermés, situé à plus de 2 m du niveau du sol :

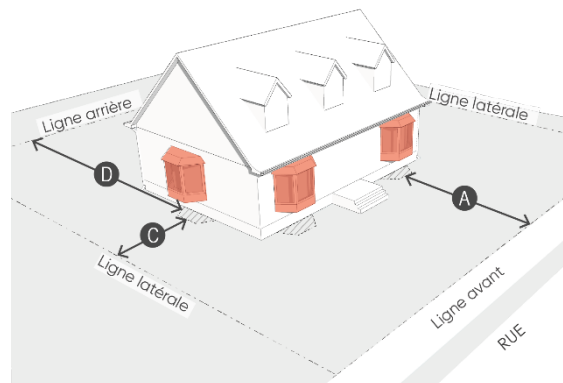
- 1° lorsqu'il s'agit d'un usage commercial, les escaliers extérieurs non fermés, situé à plus de 2 m du niveau du sol sont prohibés dans une cour latérale;
- 2° lorsqu'il s'agit d'un usage public et institutionnel, ou récréatif, les escaliers extérieurs non fermés, situé à plus de 2 m du niveau du sol sont autorisés dans une cour avant secondaire, à distance minimale de 2 m de la ligne de terrain avant secondaire.
- 3° Lorsqu'il est situé sur une façade principale avant, pour desservir un usage de classe « H2 » ou « H3 » l'escalier extérieurs non fermés, situé à plus de 2 m du niveau du sol ne doit pas comprendre de contremarche.

4.2.8.7 Fenêtre en saillie

Les fenêtres en saillies sont autorisées dans une cour avant, avant secondaire, latérale et arrière, sous respect des dispositions du tableau suivant :

Tableau 19. Fenêtre en saillie

Dispositions	Min.	Max.
Distance d'une ligne de terrain (m)		
Avant (A)	0,6	-
Avant secondaire	1,5	-
Latérale (C)	1,5	-
Arrière (D)	1,5	-
Empiètement dans la marge (m)		
Avant	-	0,6
Avant secondaire	-	0,6
Latérale	-	0,6
Arrière	-	0,6

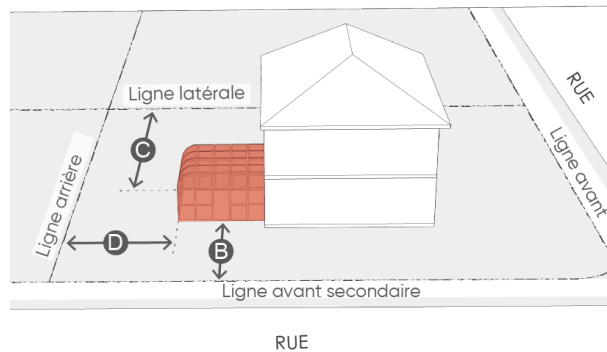


4.2.8.8 Véranda ou solarium

Une véranda est autorisée dans la cour avant secondaire, latérale et arrière, sous respect des dispositions du tableau suivant :

Tableau 20. Véranda ou solarium

Dispositions	Min.	Max.
Distance d'une ligne de terrain (m)		
Avant	-	-
Avant secondaire (B)	2	-
Latérale (C)	2	-
Arrière (D)	2	-
Empiètement dans la marge (m)		
Avant	-	-
Avant secondaire	-	2
Latérale	-	2
Arrière	-	2
Hauteur (m)	-	-
Hauteur (nombre d'étage)	-	1
Superficie (m ²)	-	30
Nombre par terrain	-	1



En plus des dispositions du tableau précédent, une véranda ou un solarium doit respecter les conditions suivantes :

- 1° la hauteur d'une véranda ou d'un solarium ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal (au faîte du toit);
- 2° la superficie totale d'une véranda ou d'un solarium, ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Section 4.2.9 Construction hors toit

4.2.9.1 Construction technique hors toit

Une construction technique hors toit doit respecter un retrait équivalant à sa hauteur par rapport au plan de façade principal de l'étage situé immédiatement en dessous.

4.2.9.2 Construction habitable hors toit

Une construction habitable sur toit doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° la superficie maximale autorisée pour l'ensemble des constructions habitables sur toit est fixée à 40 % de la superficie de plancher de l'étage situé immédiatement en dessous;
- 2° la construction habitable sur toit doit respecter un retrait équivalant à sa hauteur par rapport au plan d'une façade principale avant ou secondaire de l'étage situé immédiatement en dessous.