

---

## 4. NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS ET À LEUR IMPLANTATION

---

### 4.1 BÂTIMENT ET USAGE PRINCIPAL

#### 4.1.1 Terrain distinct

Il ne peut y avoir qu'un seul usage principal ou bâtiment principal par terrain. Aucun usage principal, résidentiel ou autre, ne peut être construit ou aménagé sur un terrain sur lequel il y a déjà un bâtiment ou un usage principal. De plus, l'assiette d'une construction décrite par tenants et aboutissants ne doit constituer qu'un seul lot distinct.

Nonobstant les dispositions du paragraphe précédent :

- 1° Les complexes pavillonnaires de grands établissements publics ou industriels où les différentes fonctions de l'établissement sont réparties entre deux ou plusieurs bâtiments sur un même terrain sont autorisés;
- 2° Lorsque sont autorisés à la grille des usages et des normes les projets intégrés, il est possible d'ériger plus d'un bâtiment par terrain selon les dispositions de la section 4.6.
- 3° Lorsqu'autorisés à la grille des usages et des normes, les bâtiments à occupants multiples, c'est-à-dire les bâtiments d'un seul tenant ou constitués de pavillons et occupés ou destinés à être occupés par deux ou plus de deux établissements comme les centres commerciaux, les bâtiments industriels locatifs et les condominiums industriels, sont autorisés.
  - a. Pour les bâtiments industriels locatifs et les condominiums industriels un maximum de cinq unités contiguës sont autorisées par terrain.
- 4° Lorsque l'usage agricole (Classe A) est autorisé à la grille des usages, il peut y avoir plus d'un bâtiment résidentiel et plus d'un bâtiment principale d'autorisés sur un même terrain.

#### 4.1.2 Hauteur des bâtiments

- 1° La hauteur minimale, la hauteur maximale, le nombre minimum et le nombre maximum d'étages des bâtiments principaux sont spécifiés à la grille des usages et des normes. La hauteur maximale des bâtiments accessoires est donnée au chapitre 5.
- 2° Si elle n'est pas donnée à la grille des usages et normes, la hauteur minimale d'un bâtiment principal est d'un (1) étage et de 3 mètres. (Modifié par 874-23/Art. 10)

- 3° Pour les fins du calcul du nombre d'étages, un étage est un rez-de-chaussée ou un étage supérieur. Une mezzanine est considérée comme un étage. Un sous-sol et une cave ne sont pas considérés comme étages pourvu que pas plus de la moitié de leur hauteur plancher/plafond ne soit hors-sol.

La partie haute d'un bâtiment à niveaux décalés (split-level) est considérée comme un deuxième étage aux fins du présent règlement, si le bas du plancher de cette partie est à plus de 1,35 mètre au-dessus du niveau moyen du sol.

- 4° Les constructions suivantes peuvent excéder les maximums spécifiés :
- a) Les églises, clochers et beffrois;
  - b) Les antennes;
  - c) Les tours de retransmission ou de radar érigées sur les terrains municipaux;
  - d) Les mâts et les cheminées;
  - e) Les parapets décoratifs.
- 5° Sur les bâtiments à toit plat seulement, conformément aux dispositions de la section 4.3, les appareils ou appentis de mécanique ne doivent pas être considérés dans le nombre d'étages.
- 6° Dans les zones résidentielles, l'espace du grenier pour les bâtiments de 3 étages et moins ou de l'entresol peut être aménagé sans que cela ne compte pour un étage, à la condition que cet aménagement ne change pas la façade avant et les façades latérales du bâtiment, sauf pour des fenêtres aménagées dans des lucarnes à pignon en façade avant et sur les façades latérales du bâtiment, pourvu que la largeur de chaque lucarne n'excède pas 1,5 mètre. De plus, une lucarne rampante dite « en chien-assis » peut être aménagée sur la façade arrière, pourvu que ladite lucarne n'excède pas 50 % de la largeur du toit. Pour les bâtiments de quatre étages ou plus, la superficie habitable de l'entresol ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du plancher immédiatement en dessous.

#### 4.1.3 Dimension des bâtiments

- 1° La superficie d'implantation se mesure à l'extérieur des murs extérieurs. Elle ne comprend le garage que s'il est architecturalement intégré au bâtiment principal et qu'il comporte des pièces habitables au-dessus.
- 2° La superficie d'implantation minimale ne s'applique pas aux usages aux fins d'utilité publique, tels que stations de pompage des réseaux d'aqueduc et d'égout, postes de transformation des réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone ou autres services publics, kiosques dans les parcs publics et bureaux d'information touristique.

- 3° Nonobstant les informations contenues à la grille des usages et des normes, aucune habitation unifamiliale isolée ou jumelée ne peut avoir moins de 80 mètres de superficie de plancher habitable et aucune habitation unifamiliale détachée ne peut avoir moins de 7,5 mètres de largeur.

#### 4.1.4 Superficie et emplacement des logements

Sauf pour un usage de la classe Habitation collective (classe F) et Centre d'hébergement et de soins de longue durée (classe G), la superficie minimale d'un logement autre qu'un logement complémentaire est de 40 m<sup>2</sup>. La superficie minimale d'un logement est la superficie de plancher habitable minimale du logement; elle s'applique à chacun des logements et non à la moyenne.

Les logements sont prohibés dans les caves. Ils sont autorisés dans les sous-sols, à la condition d'être autorisés comme tels dans la zone où ils se localisent.

#### 4.1.5 Orientation des bâtiments

La façade de tout bâtiment principal qui fait face à une rue doit être soit parallèle à la ligne de rue ou soit une variante de quinze degrés (15°) maximum. Dans le cas d'une ligne de rue de forme courbe, la façade doit être soit parallèle à la tangente du centre du terrain ou faire un angle d'au plus quinze degrés (15°) par rapport à cette tangente.

La façade avant de tout bâtiment principal, autre qu'agricole ou industriel, doit comporter une porte d'entrée donnant accès au bâtiment. Cela n'a pas pour effet d'empêcher pour autant l'ajout d'autres portes sur le bâtiment, en conformité avec les autres dispositions du présent règlement. (Ajouté par 874-23/Art. 38)

## 4.2 MARGES ET COURS

### 4.2.1 Application des marges

À moins de faire l'objet d'une disposition particulière stipulée expressément dans le présent règlement, tout bâtiment principal doit être implanté à l'intérieur de l'aire constructible d'un terrain, et ce, en respectant les marges avant, latérales et arrière prescrites aux grilles des usages et des normes.

Les exigences de marges établies en vertu du présent règlement ont un caractère obligatoire continu et prévalent tant et aussi longtemps que dure l'usage pour lequel elles sont exigées; sauf en cas d'expropriation pour fins publiques, toute transaction de terrain impliquant une réduction d'une marge en dessous du minimum exigible constitue une contravention et rend le délinquant passible des pénalités et autres recours prévus au présent règlement; de plus, aucun permis de construction ou certificat d'autorisation ne peut être délivré pour un usage ou un agrandissement d'usage projeté nécessitant un terrain ou une partie de terrain ayant fait l'objet d'une telle transaction.

#### 4.2.2 Marge pour l'agrandissement d'un bâtiment jumelé ou contigu

Tout agrandissement ou tout ajout du côté mitoyen d'un bâtiment jumelé ou contigu doit respecter la marge latérale minimale indiquée à la grille des usages et des normes (la plus petite lorsqu'il y en a deux), à moins que le mur mitoyen ne soit prolongé et que le même agrandissement ou ajout soit fait en même temps pour le ou les bâtiment(s) adjacent(s) à l'ajout.

#### 4.2.3 Marge de recul arrière adjacente à une voie ferrée

Pour tout bâtiment principal du groupe Habitation (H), la marge de recul arrière minimale adjacente à l'emprise d'une voie ferrée est de 25 m calculé à partir de la ligne arrière de la propriété.

#### 4.2.4 Marge de recul avant minimale entre deux bâtiments existants

Lorsqu'un bâtiment s'implante sur un terrain situé entre deux bâtiments dont la marge de recul avant minimale de chacun est inférieure à la marge prescrite, la marge de recul avant minimale dudit bâtiment peut être réduite à la moyenne des marges des bâtiments existants (voir croquis).

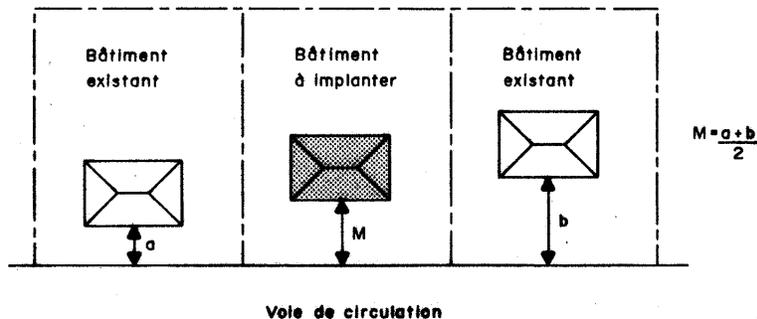
$$\text{Marge de recul moyenne : } M = \frac{a + b}{2}$$

a = marge existante du premier bâtiment

b = marge existante du second bâtiment

En tout temps la réduction autorisée de la marge avant ne doit pas avoir pour effet de créer une marge avant inférieure à 2 m. Lorsque les bâtiments existants sont situés à plus de 100 mètres de part et d'autre du bâtiment à implanter, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas. De plus, les bâtiments existants séparés du bâtiment à implanter par une voie de circulation ne doivent pas être considérés dans le calcul de la marge de recul avant minimale.

#### MARGE DE REcul AVANT ENTRE DEUX BÂTIMENTS EXISTANTS



Lorsqu'un bâtiment s'implante sur un terrain situé entre deux bâtiments dont la marge de recul avant de chacun est supérieure à la marge maximale prescrite, la marge de recul avant minimale dudit bâtiment est égale à celle du bâtiment voisin ayant la plus petite marge.

Lorsque les bâtiments existants sont situés à plus de 100 mètres de part et d'autre du bâtiment à implanter ou lorsque les bâtiments existants sont séparés du bâtiment à implanter par une voie de circulation, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas.

#### 4.2.5 Marge de recul avant minimale ou maximale à la suite d'un bâtiment existant (Modifié par 874-23/Art. 11)

Lorsqu'un bâtiment s'implante à la suite du dernier bâtiment dont la marge de recul avant minimale ou maximale est inférieure ou supérieure à la marge prescrite, la marge de recul avant minimale ou maximale dudit bâtiment peut être réduite ou augmentée de la façon suivante (voir croquis). (Modifié par 874-23/Art. 11)

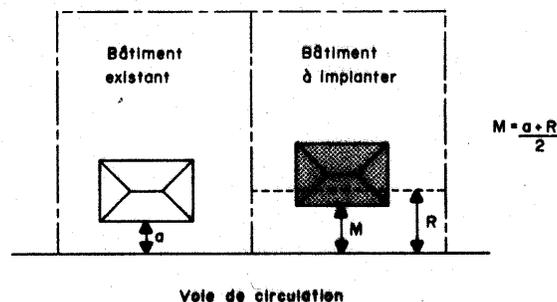
$$M = \frac{a + R}{2}$$

M = marge de recul avant minimale ou maximale obligatoire pour ce terrain  
(Modifié par 874-23/Art. 11)

R = marge de recul avant minimale ou maximale prescrite à la grille des usages et des normes  
(Modifié par 874-23/Art. 11)

a = marge de recul avant minimale ou maximale du bâtiment existant  
(Modifié par 874-23/Art. 11)

##### MARGE DE REcul AVANT À LA SUITE D'UN BÂTIMENT EXISTANT



En tout temps la réduction autorisée de la marge avant ne doit pas avoir pour effet de créer une marge avant inférieure à 2 m.

Lorsque le bâtiment existant est situé à plus de 100 mètres du bâtiment à implanter, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas. De plus, le bâtiment existant séparé du bâtiment à implanter par une voie de circulation ne doit pas être considéré dans le calcul de la marge de recul avant.

#### 4.2.6 Marge de recul avant maximale entre deux bâtiments existants

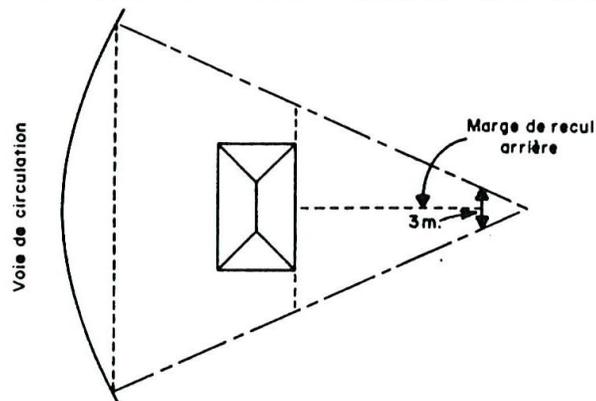
Lorsqu'un bâtiment s'implante sur un terrain situé entre deux bâtiments dont la marge de recul avant de chacun est supérieure à la marge maximale prescrite, la marge de recul avant maximale dudit bâtiment est égale à celle du bâtiment voisin ayant la plus grande marge.

Lorsque les bâtiments existants sont situés à plus de 100 mètres de part et d'autre du bâtiment à implanter ou lorsque les bâtiments existants sont séparés du bâtiment à implanter par une voie de circulation, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas.

#### 4.2.7 Application de la marge de recul arrière pour les terrains triangulaires

Dans le cas des terrains triangulaires, une ligne arrière de 3 m de largeur est établie parallèlement à la ligne avant ou à la corde de l'arc de cercle à la ligne avant. La marge de recul arrière se calcule perpendiculairement à cette ligne arrière (voir croquis).

MARGE DE REcul ARRIÈRE POUR LES TERRAINS TRIANGULAIRES



### 4.3 SUPERFICIE DE CONSTRUCTION AU SOL

La superficie de construction au sol est déterminée par la projection horizontale d'un bâtiment principal sur le sol y compris les porches, les vérandas recouvertes et autres parties en porte-à-faux, mais excluant les terrasses, marches, corniches, marquises, escaliers extérieurs, rampes et plates-formes de chargement à ciel ouvert. La superficie ne comprend pas les cours intérieures.

BATIMENT DE L'USAGE	MIN. M <sup>2</sup>
<b>HABITATION</b>	
Habitations unifamiliales	55
Habitations unifamiliales jumelées	45
Habitations unifamiliales contiguës ou en rangées	40
Habitations bifamiliales	50
Habitations trifamiliales	60
Habitation multifamiliale entre 4 logements et 12 logements	80
Habitation multifamiliale comprenant plus de 12 logements	150
Habitation collective	150
<b>COMMERCE ET SERVICE</b>	
isolé	50
jumelé	30
contigu	30
Restauration	60

(Modifié par 874-23/Art. 12)

### 4.4 AIRE D'AGRÈMENT MINIMALE

L'aire d'agrément minimale représente la proportion du terrain qui doit être laissée libre de toute construction. Dans le calcul de l'aire d'agrément, les stationnements, les allées de stationnement, les garages, les abris d'auto et les bâtiments accessoires ne doivent pas être inclus. Toutefois, les piscines, jardins patios, foyers extérieurs et terrasses peuvent être inclus dans ce calcul.

BÂTIMENT DE L'USAGE	% D'AIRE D'AGRÈMENT MINIMALE
<b>HABITATION</b>	
Habitations unifamiliales	25%
Habitations unifamiliales jumelées	30%
Habitations unifamiliales contiguës ou en rangées	25%
Habitations bifamiliales	35%
Habitations trifamiliales	35%
Habitation multifamiliale entre 3 logements et 12 logements	35%

Habitation multifamiliale comprenant plus de 12 logements	35%
Habitation collective	35%
<b>COMMERCE ET SERVICE</b>	
isolé	10%
jumelé	5%
contigu	5%
Restauration	10%

## 4.5 ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

### 4.5.1 Formes prohibées

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

- 1° L'emploi de wagons de chemin de fer, de tramways, d'aéronefs, d'autobus ou d'autres véhicules du même genre, comme bâtiment principal ou accessoire, sauf pour servir d'attraction dans les parcs et les terrains de jeux ainsi que dans les foires sur un terrain municipal;
- 2° Tout bâtiment principal ou accessoire ayant la forme d'un être humain, d'un animal, d'un fruit, d'un légume, d'un réservoir ou autre objet similaire;
- 3° Les bâtiments de forme semi-circulaire (arches, dômes ou autres), préfabriqués ou non, en tôle galvanisée ou en tout autre matériau sauf à des fins agricoles ou récréatives.
- 4° Les bâtiments de type « bunker » ou forteresse.
- 5° Les bâtiments possédant une façade architecturale donnant sur la rue et la cour avant principale d'une longueur de plus de 40 mètres sans retrait ou décroché (ligne brisée) d'une profondeur supérieure ou égale à 1 mètre dans le plan de façade.

### 4.5.2 Matériaux de revêtement extérieur prohibés

Sur l'ensemble du territoire de la ville, sont prohibés comme matériaux de parement ou de finition extérieure, permanents ou temporaires, autant pour les bâtiments principaux que pour les bâtiments accessoires et les clôtures :

- 1° le carton-fibre, goudronné ou non;
- 2° les panneaux de copeaux de bois exposés ou prépeints d'agglomérés exposés, de contreplaqué,
- 3° le papier goudronné ou minéralisé ou les revêtements similaires;

- 4° l'isolant, rigide ou autre (incluant l'uréthane giclé ou autre);
- 5° les enduits imitant la brique ou la pierre;
- 6° tout revêtement peint imitant ou tendant à imiter un matériau naturel à l'exception des déclins fabriqués en usine;
- 7° le clin de vinyle sur plus de 75% de la façade avant du bâtiment principal;
- 8° les panneaux d'acier ou d'aluminium non anodisé, non prépeint ou non précuit à l'usine;
- 9° à l'exception du bardeau de cèdre, le bois non peint, non blanchi à la chaux ou non traité pour en prévenir le noircissement;
- 10° le bloc de béton uni;
- 11° les panneaux d'amiante ou de fibre de verre, plats ou ondulés;
- 12° sauf pour les serres, le polyéthylène;
- 13° sauf pour les serres, le polycarbonate;
- 14° la tôle non émaillée (d'email cuit) en usine ou galvanisée avec vis apparente;
- 15° l'amiante (sauf pour les bâtiments commerciaux et industriels);
- 16° le bardeau d'asphalte sur les murs;
- 17° l'écorce de bois;
- 18° les revêtements métalliques peints de façon à imiter le grain du bois.

Nonobstant ce qui précède, le clin de vinyle est autorisé sans restriction comme revêtement extérieur des remises et garages résidentiels détachés d'un bâtiment principal.

#### **4.5.3 Matériaux de revêtement extérieur autorisés pour les bâtiments accessoires**

À l'exception des serres, dans les zones résidentielles et pour les bâtiments résidentiels situés en zone commerciale ou en zone mixte, les seuls matériaux de parement autorisés pour les bâtiments accessoires détachés du bâtiment principal sont le bois, le clin de vinyle, le clin de fibres de bois, le clin de fibrociment d'une épaisseur de plus de 6 millimètres, la pierre et la brique.

Pour les fins du présent article, le béton ou la pierre des fondations, le verre des portes et des fenêtres et les revêtements de toit ne sont pas considérés comme des parements.

#### 4.5.4 Nombre de matériaux

Un maximum de trois (3) matériaux de revêtement extérieur est permis pour un bâtiment.

Pour les commerces et industries il doit y avoir un minimum de deux matériaux distincts dont l'un représente minimalement 20% de la surface.

Un maximum de deux (2) couleurs est permis pour le parement d'un bâtiment à l'exception du blanc, du noir et des nuances de gris qui ne comptent pas.

Le propriétaire doit tenir ses bâtiments, principaux ou accessoires, ainsi que son terrain en bon état. Les matériaux de parement ou de finition extérieure doivent être entretenus de façon à préserver leur aspect d'origine, et les surfaces extérieures en bois de tout bâtiment doivent être protégées contre les intempéries par une protection adéquate (peinture, vernis, huile, etc.). Cette prescription ne s'applique pas au bois de cèdre qui peut demeurer au naturel.

#### 4.5.5 Peinture de la brique

À l'exception des bâtiments recouverts de brique déjà peinte, la brique ne peut être peinte par un produit non destiné à recouvrir la brique.

#### 4.5.6 Construction souterraine

Les seules constructions souterraines autorisées hors du périmètre du bâtiment principal sont :

- 1° Les constructions pour l'aménagement d'un stationnement desservant un bâtiment multifamilial, public ou commercial, pouvant empiéter jusqu'aux limites du terrain, et dont la hauteur du dessus extérieur fini n'excède pas 60 centimètres du niveau du centre de la rue;
- 2° Les constructions desservant une résidence autre que multifamiliale, mais n'excédant pas 20 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal.

La superficie de la construction souterraine n'est pas calculée dans le taux d'implantation au sol si la portion en surface est gazonnée et paysagée (toit-terrasse).

#### 4.5.7 Éclairage extérieur

Pour limiter la pollution lumineuse et l'éblouissement des voisins, tout dispositif d'éclairage apposé sur un bâtiment, commercial, industriel ou institutionnel doit être installé directement sous les parties saillantes ou de classification IESNA full-cutoff ou l'équivalent.

La chaleur de toutes sources d'éclairage extérieur doit être au maximum de 3 000 K.

#### 4.5.8 Exigences architecturales particulières à une zone

En zone AD-9, les revêtements de vinyle ne sont pas autorisés sur les murs extérieurs des résidences. De plus, tout mur extérieur donnant sur une voie de circulation doit être revêtu d'au moins 33% de pierres naturelles ou reconstituées, ou de briques d'argile, de béton ou reconstituées. (Modifié par 874-23/Art. 39)

### 4.6 AMÉNAGEMENT ET UTILISATION DES TOITS

#### 4.6.1 Appareils mécaniques et appentis au toit

Sur les bâtiments à toit plat seulement, les appareils ou appentis ou appentis de mécanique sont autorisés aux conditions suivantes :

- 1° Ils ne doivent pas occuper plus de 25 % de la superficie du toit;
- 2° La paroi de l'appareil ou appentis faisant face à une voie publique doit être située à une distance minimale de 3 mètres par rapport au mur de façade avant, et une distance minimale de 2 mètres des autres murs;
- 3° Leur hauteur n'excède pas 4,0 mètres ;
- 4° Les matériaux utilisés s'apparentent à ceux du bâtiment principal;
- 5° Tous les appareils mécaniques sur le toit doivent être dans un appentis ou dissimulés par un mur-écran composé de matériaux similaires à ceux utilisés sur le bâtiment principal;

#### 4.6.2 Aménagements autorisés sur les toits d'une habitation

En plus des éléments mentionnés à l'article précédent, sont autorisés sur les toits d'une habitation:

- 1° Une terrasse sur le toit d'une habitation d'au moins deux (2) étages ou à niveaux décalés, pourvu que la superficie n'excède pas le tiers de la superficie d'implantation du bâtiment et que l'implantation respecte les normes d'implantation du bâtiment édictées à la grille des usages et normes, sans jamais s'approcher à moins de 2 mètres d'une ligne de terrain, à 3 mètres de la limite du mur avant. Un écran visuel d'une hauteur minimale de 1,40 mètre et maximale de 2 mètres doit être installé sur le pourtour de la terrasse située à moins de 5 mètres d'une limite de lot.

- 2° Pour les bâtiments de trois (3) étages ou plus, une terrasse couvrant une superficie n'excédant pas cinquante pour cent (50 %) de la superficie d'implantation du bâtiment, en retrait d'au moins 3 mètres du mur avant et à au moins 1,5 mètre de toute limite d'autres murs. Cette terrasse peut recevoir des équipements récréatifs tels qu'une piscine. Ces équipements doivent être inclus dans le calcul de la superficie autorisée pour une terrasse.

#### **4.6.3 Aménagements autorisés sur les toits d'un bâtiment commercial**

En plus des éléments mentionnés à l'article 4.6.1, sont autorisés sur les toits d'un bâtiment commercial:

- 1° Une terrasse sur le toit d'un bâtiment commercial d'au moins deux (2) étages ou à niveau décalé, pourvu que la superficie n'excède pas la superficie d'implantation du bâtiment. Cette terrasse constitue un usage accessoire à l'usage principal.
- 2° Tout appareil sonore ou toute représentation artistique ou cinématographique sont interdits sur ces terrasses.
- 3° L'implantation de la terrasse respecte les normes d'implantation édictées à la grille des usages et normes, et doit être en retrait d'au moins 1 mètre du mur avant.

### **4.7 ENSEMBLE IMMOBILIER**

#### **4.7.1 Dispositions générales**

Lorsque pointé à la grille des spécifications, il est possible d'implanter les bâtiments principaux selon le mode des ensembles immobiliers pour les usages autorisés dans la zone aux conditions suivantes :

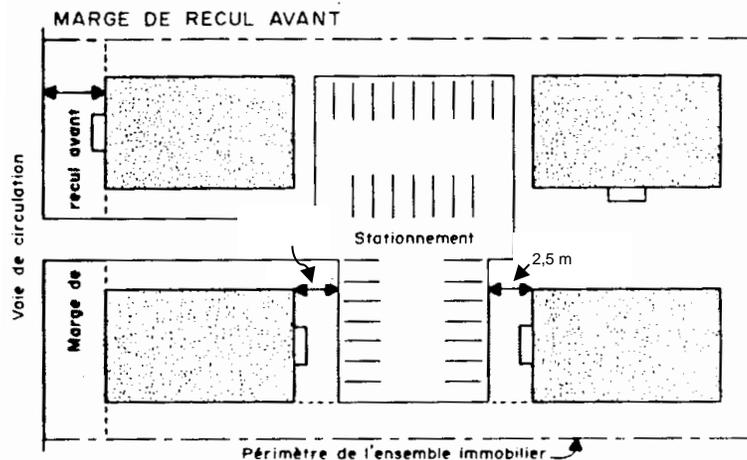
- 1° en tout temps, le terrain sur lequel l'ensemble immobilier est implanté doit être adjacent à une voie de circulation publique;
- 2° chaque bâtiment principal doit être adjacent :
  - a. à une voie de circulation publique ou à une aire de stationnement commune reliée à la voie de circulation publique par une entrée charretière bidirectionnelle de 6 m de largeur minimale ou par deux entrées charretières unidirectionnelles de 3 m de largeur minimale ou
  - b. à une allée d'accès bidirectionnelle de 6 m de largeur minimale menant au stationnement commun ou à une allée d'accès unidirectionnelle de 3 m de largeur minimale ou

- c. à un réseau piétonnier à la condition que le bâtiment principal ne soit pas situé à plus de 20 m de toute voie de circulation publique, d'une rue privée, d'une aire de stationnement en commun ou d'une allée d'accès au stationnement;
- 3° ces rues privées, ces aires de stationnement, ces allées d'accès ou ces réseaux piétonniers doivent être reliés à une voie de circulation publique.

#### 4.7.2 Marge de recul avant minimale

La marge de recul avant minimale des bâtiments principaux prescrite pour la zone s'applique également entre tout mur d'un bâtiment d'un ensemble immobilier et toute emprise d'une voie de circulation publique. Cet espace doit être régi comme une cour avant.

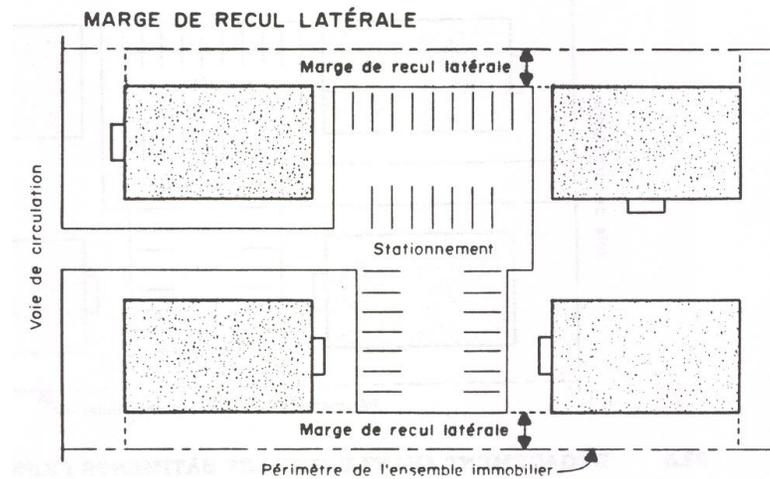
Par contre, la marge de recul avant minimale pour les bâtiments principaux ayant façade avant sur une aire de stationnement, une allée de stationnement ou une rue privée peut être réduite à 2.5 m (voir croquis).



À l'intérieur d'un ensemble immobilier, la cour avant de chaque bâtiment principal n'ayant pas façade avant sur une voie de circulation publique correspond à l'espace situé entre le mur de la façade avant et une distance de 2.5 m en face de celui-ci, cette cour avant a prépondérance sur toute autre norme pouvant s'appliquer à cet espace.

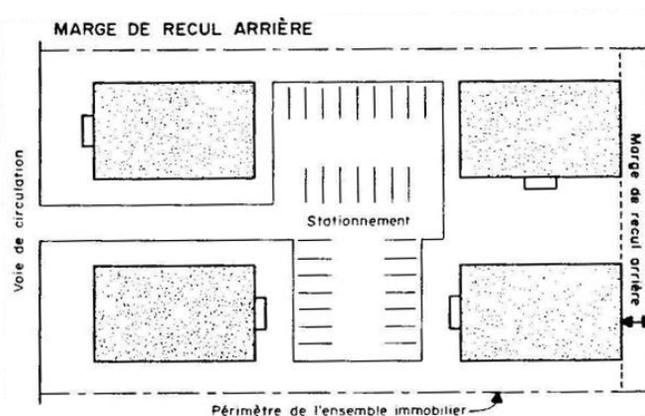
### 4.7.3 Marge de recul latérale

La marge de recul latérale minimale des bâtiments principaux prescrite pour la zone selon le type de construction ou d'usage s'applique également entre tout mur d'un bâtiment principal d'un ensemble immobilier et toute ligne latérale du terrain correspondant au périmètre de l'ensemble immobilier. Cet espace doit être régi comme une cour latérale (voir croquis).



### 4.7.4 Marge de recul arrière

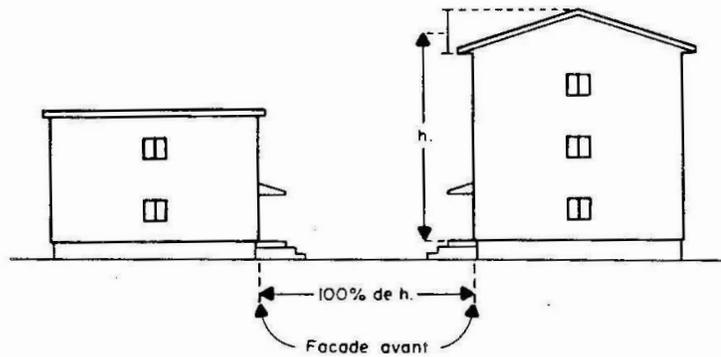
La marge de recul arrière minimale des bâtiments principaux prescrite pour la zone selon le type de construction ou d'usage s'applique également entre tout mur d'un bâtiment principal d'un ensemble immobilier et toute ligne arrière du terrain correspondant au périmètre de l'ensemble immobilier. Cet espace doit être régi comme une cour arrière (voir croquis).



#### 4.7.5 Dégagement avant entre les bâtiments principaux

Dans le cas des ensembles immobiliers, tout bâtiment principal doit respecter par rapport à sa façade avant un dégagement minimal représentant 100 % de la hauteur du bâtiment, cet espace doit être libre de tout autre bâtiment principal ou accessoire de l'ensemble immobilier (voir croquis).

DÉGAGEMENT AVANT ENTRE LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX



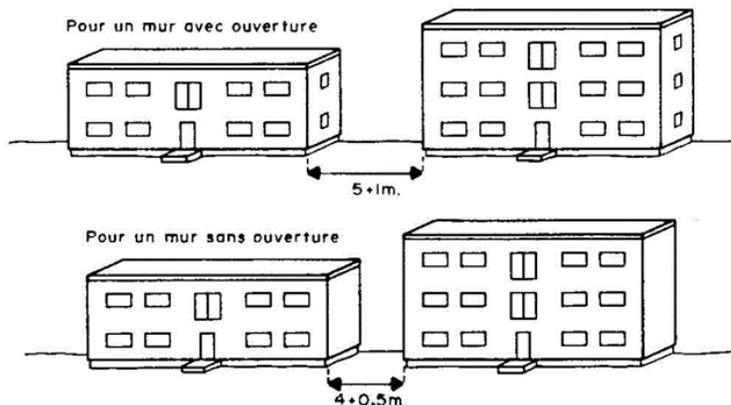
#### 4.7.6 Dégagement latéral entre les bâtiments principaux

Dans le cas des ensembles immobiliers, tout bâtiment principal doit respecter, sur chaque côté de ses murs latéraux, un dégagement minimal suivant :

Pour un mur d'une pièce habitable avec ouverture : 5 m pour le premier étage plus 1 m pour chaque étage additionnel.

Pour un mur sans ouverture ou un mur avec ouverture d'une pièce non habitable : 4 m pour le premier étage plus 0,5 m pour chaque étage additionnel. (voir croquis)

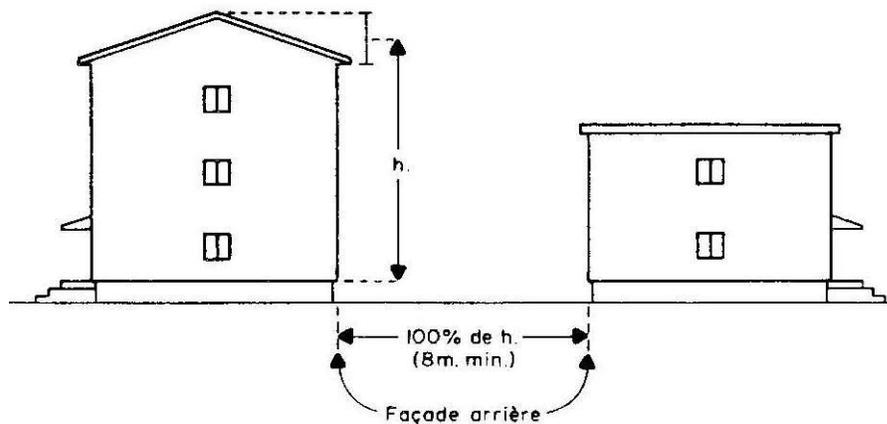
DÉGAGEMENT LATÉRAL ENTRE LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX



#### 4.7.7 Dégagement arrière entre les bâtiments principaux

Dans le cas des ensembles immobiliers, tout bâtiment principal doit respecter par rapport à sa façade arrière un dégagement minimal représentant 100 % de la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieur à 8 m, cet espace doit être libre de tout autre bâtiment principal de l'ensemble immobilier et peut être occupé de la même façon qu'une cour arrière (voir croquis).

DÉGAGEMENT ARRIÈRE ENTRE LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX



#### 4.7.8 Autres normes

Toutes les autres normes relatives à la zone et au type de construction et d'usage s'appliquent aux ensembles immobiliers.

#### 4.7.9 Constructions accessoires

Le nombre de bâtiments ou de constructions accessoires autorisés par terrain en vertu du chapitre 5 s'applique à chaque bâtiment de l'ensemble immobilier.

Nonobstant le précédent paragraphe, les remises et les garages attenants et détachés sont interdits dans le cadre de projet immobilier de plus de 4 logements.