
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES S'APPLIQUANT À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

SECTION I DOMAINE D'APPLICATION ET GÉNÉRALITÉS

4.1 Domaine d'application

À moins d'indications spécifiques, les dispositions contenues dans ce chapitre s'appliquent à toutes les zones.

4.2 Bâtiment principal et terrain

Un seul bâtiment principal peut être érigé sur un terrain, sauf dans les cas prévus au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble et au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

4.3 Usage principal et terrain

4.3.1 Disposition générale

Il ne peut y avoir qu'un seul usage principal sur un terrain, sauf dans le cas d'un ensemble intégré (ex. complexe industriel, ensemble de villégiature).

4.3.2 Dispositions particulières

Nonobstant l'article 4.3.1, un usage résidentiel peut être exercé concurremment à un usage agricole ou à un établissement scolaire ou de culte.

Un usage de nature industrielle ou de nature agrotouristiques peut-être exercé sur une ferme, lorsque cet usage est autorisé au cahier des spécifications, qu'il est essentiellement lié aux produits de cette ferme.

4.3.3 Usages complémentaires ou secondaires, bâtiment accessoire et terrain

Sous réserve de l'article 12.53.1, aucun usage complémentaire ou secondaire ne peut être exercé et aucun bâtiment accessoire ne peut être érigé sur un terrain où il n'existe pas déjà un bâtiment ou un usage principal. Nonobstant ce qui précède, un bâtiment accessoire utilisé à des fins agricoles sur une terre en culture ou à des fins forestières peut être autorisé à la condition que le terrain en cause compte dix hectares (10 ha) ou plus. Un tel bâtiment accessoire peut semblablement desservir un usage où la valorisation de l'emplacement domine, dont les sablières, gravières et tourbières, par exemple. De plus,

un usage complémentaire ou secondaire et un bâtiment accessoire peuvent faire concurremment l'objet de l'émission d'un permis de construction avec un bâtiment principal érigé ou un usage principal exercé sur le même terrain. La construction du bâtiment principal doit être amorcée avant ou simultanément à celle du bâtiment accessoire. Un bâtiment accessoire doit avoir un gabarit, des formes, une architecture, des matériaux et couleurs qui s'harmonisent au bâtiment principal.

4.3.4 Usages multiples

4.3.4.1 Dispositions générales

Nonobstant ce qui précède, un bâtiment peut supporter plusieurs usages principaux autorisés (usages multiples), à la condition qu'ils soient liés organiquement et qu'ils puissent être exercés dans un contexte de sécurité mutuelle (ex. présence de combustibles dans un usage et exercice d'un usage résidentiel et de salubrité). Par exemple, un comptoir de vente dans un établissement industriel, si la vente est celle des produits fabriqués sur place, un commerce de gros et la transformation dans le cas de produits agroalimentaires ou des logements aux étages autres que le rez-de-chaussée dans le cas d'un commerce.

4.3.4.2 Dispositions particulières

a) Classes d'usages et normes applicables

Lorsque plusieurs classes d'usages sont permises dans une zone à usages mixtes au cahier des spécifications, les usages de ces catégories peuvent être exercés dans un même bâtiment, sous réserve du respect de toute disposition du règlement régissant la mixité des usages.

Sauf disposition contraire au cahier des spécifications, dans le cas où les usages exercés sont de classe différente, les normes applicables au terrain, aux marges, à la densité et au bâtiment (hauteur, superficie, largeur de mur avant) sont celles de l'usage pour lesquelles elles sont les plus restrictives et doivent permettre le respect des dispositions réglementaires propres à chacun des usages exercés (ex : stationnement, entreposage, aires d'agrément).

b) Modification des usages exercés

Un bâtiment à usage multiple peut faire l'objet d'une modification d'usage pour y aménager des usages commerciaux et de services autorisés dans la zone. Les usages commerciaux doivent être exercés au rez-de-chaussée ou au sous-sol du bâtiment.

Dans le cas d'une telle modification, les composantes architecturales du bâtiment doivent être adaptées au changement d'usage de tout ou partie du bâtiment, en particulier la fenestration, les accès qui doivent être appareillés à ceux de l'ensemble de l'édifice et à la fonction, l'adaptation du parement et les composantes fonctionnelles telles que l'affichage et aux aménagements extérieurs (aires d'agrément, stationnement), dans ces derniers cas, en fonction des normes en vigueur au règlement de zonage.

4.4 Interdiction de conversion d'un bâtiment accessoire en bâtiment principal et modification d'un véhicule, d'une roulotte, ou d'un véhicule récréatif pour le rendre stationnaire

Aucun bâtiment accessoire ne peut être converti en bâtiment principal, s'il existe déjà un bâtiment principal sur un terrain, sauf si l'usage principal est exercé dans plusieurs bâtiments principaux. Une telle conversion est aussi interdite si un tel bâtiment ne respecte pas les dispositions du présent règlement, notamment à l'égard des marges prescrites, et si le terrain en cause ne respecte pas les dispositions du règlement de lotissement.

Il est interdit de :

- modifier un véhicule, une roulotte ou un véhicule récréatif de façon à en réduire la mobilité ou d'affecter sa conformité aux normes provinciales concernant les véhicules routiers, ainsi que de remplacer les parties mobiles ou amovibles par des parties fixes ou rigides;
- d'installer un véhicule, une roulotte ou un véhicule récréatif sur une fondation permanente. Leurs roues doivent être attachées et fonctionnelles en tout temps;
- de transformer un véhicule, une roulotte ou un véhicule récréatif de manière à en faire un bâtiment permanent, une résidence secondaire, un chalet ou une résidence de villégiature;
- d'agrandir un véhicule, une roulotte ou un véhicule récréatif par tout procédé que ce soit;
- de modifier la toiture, le revêtement extérieur, les portes, les fenêtres d'un véhicule, d'une roulotte ou d'un véhicule récréatif.

Il est toutefois autorisé de procéder à l'entretien normal du véhicule.

4.5 Usage résidentiel dans un bâtiment d'élevage

Aucun bâtiment d'élevage ne peut comporter, en tout ou en partie de logement ou de chambre et aucune résidence ne peut être attenante à un bâtiment d'élevage.

4.6 Usage résidentiel dans un bâtiment lié à une station-service ou un dépôt de produits pétroliers

Aucune résidence et aucun logement ne peut y être intégré, superposé ou attenante à une station-service ou un dépôt de produits pétroliers.

SECTION II DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX USAGES

4.7 Usages principaux autorisés

Les usages principaux autorisés sont identifiés par zone au cahier des spécifications.

Toutefois, les usages suivants sont autorisés dans l'ensemble du territoire :

- 1° Atribus;
- 2° Autoroute, boulevard, route, rue, ruelle et passage piétonnier;
- 3° Piste cyclable en site propre et bande cyclable juxtaposée à une voie publique;
- 4° Sentier récréatif de véhicules non motorisés (vélo de montagne, équestre) et autres sentiers récréatif (pédestre, ski de fond, raquettes);
- 5° Distribution locale d'électricité et de gaz;
- 6° Ligne d'aqueduc et systèmes d'égouts;
- 7° Service de garderie.

Les sentiers récréatifs de véhicules motorisés (motoneige, VTT) sont autorisés sur l'ensemble du territoire, sous réserve qu'ils doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble dûment approuvé par la municipalité, de même que dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Les postes de pompage et les postes de contrôle de la pression et du débit d'eau reliés à un réseau d'aqueduc et d'égout, les postes servant à abriter des équipements mesurant la qualité de l'air, les postes servant à abriter des transformateurs ou autres équipements reliés au réseau électrique sont autorisés sur l'ensemble du territoire, lorsque ces équipements émanent de l'autorité municipale.

Les postes servant à abriter les relais ou autres équipements reliés au réseau téléphonique, les postes liés au transport d'énergie sont autorisés dans toutes les zones autres que les zones à dominance résidentielle ou communautaire, sous réserve de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble en conformité des dispositions du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, dans le but d'assurer une cohabitation harmonieuse avec leur environnement et d'intégrer les mesures de compensation ou d'atténuation pertinentes.

Les antennes ainsi que les tours de télécommunications peuvent être autorisées dans certaines zones au cahier des spécifications.

4.8 Usages prohibés

Aucun lieu d'enfouissement sanitaire et aucun site d'élimination de déchets industriels ou solides ne sont autorisés sur l'ensemble du territoire de la municipalité.

L'utilisation et l'implantation de véhicules récréatifs sont prohibées sur l'ensemble du territoire de la municipalité, sauf sur les terrains de camping autorisés.

Dans le cas d'une route appartenant au réseau routier supérieur, aucun usage résidentiel, public de nature institutionnelle (ex. école), aucune garderie, aucun usage public de nature récréative (ex. parc) ne peut être implanté en bordure d'une telle route si le niveau sonore établi par le ministère des Transports et de la Mobilité durable y est de 55 dBa (leq 24 h), à moins que des mesures d'atténuation du bruit (ex. monticule, mur coupe-son) ne soient établies et permettent une réduction du son sous un tel niveau.

SECTION III DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX MARGES

4.9 Généralités

Sauf dans le cas des exceptions énoncées à la présente section, toute composante d'un bâtiment principal doit respecter les marges prescrites, si elle comporte des matériaux et équipements qui en font ou peuvent en faire un espace tempéré (chauffé). Ces composantes s'intègrent généralement avec l'espace intérieur du bâtiment. Les marges s'appliquent également à la mise en place d'équipements constituant un usage principal (ex. : terrains de sport, gradin, aires de camping).

4.10 Aire bâtissable

Sur un terrain, tout bâtiment principal doit être implanté à l'intérieur de l'aire bâtissable définie par les marges.

4.11 Marge

Les marges avant, arrière et latérales sont applicables à chacun des bâtiments principaux et sont prescrites tableau des marges produit à l'annexe 1. Si elles sont inscrites à la grille des spécifications, elles ont préséance sur le tableau de l'annexe 1.

À la fois au tableau de l'annexe 1 et à la grille des spécifications, les marges prescrites le sont sous réserve des dispositions de la présente section et des dispositions spécifiques des chapitres 12 à 17.

4.12 Marges avant et arrière des terrains d'angle et terrains transversaux

Dans le cas des terrains d'angle et des terrains transversaux, la marge avant doit être observée sur chacune des rues concernées.

4.13 Marge latérale des terrains adjacents à un passage piétonnier, un parc, une piste cyclable ou un cimetière

Une marge latérale adjacente à un parc, un terrain de jeux, ou un cimetière doit être doublée. Une marge latérale adjacente à un sentier piéton ou cyclable est établie à quatre mètres (4 m), sauf si la marge prescrite est plus grande.

4.14 Marge donnant sur une route du réseau routier supérieur

En bordure d'une route nationale ou régionale identifiée comme telle au plan de zonage, la marge pour tout bâtiment principal et accessoire localisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation est de vingt mètres (20,0 m) par rapport à l'emprise de la route.

Nonobstant ce qui précède, la marge de recul peut être de moins de vingt mètres (20,0 m), dans les cas suivants :

- Quinze mètres (15,0 m) pour une construction située sur un terrain partiellement desservi par un réseau municipal d'aqueduc ou d'égout;
- Dix mètres (10,0 m) pour une construction située sur un terrain desservi par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout;
- Huit mètres (8,0 m) ou moins pour une construction située sur un terrain desservi par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout, à l'intérieur d'un noyau villageois où les constructions existantes se sont historiquement implantées de façon très rapprochée de l'emprise.

4.15 Marge riveraine (donnant sur un lac ou un cours d'eau)

Sous réserve de dispositions plus spécifiques, la marge donnant sur un lac ou un cours d'eau doit correspondre à la rive telle que définie au présent règlement.

4.16 Marges latérales et arrière des terrains lotis en vertu de règles particulières du règlement de lotissement

Dans le cas des terrains possédant un droit acquis à une opération cadastrale ou d'un terrain cadastré avant l'entrée en vigueur du règlement de lotissement dont les dimensions sont inférieures aux normes prescrites dans la zone, il est possible de réduire la marge arrière et l'une des deux marges latérales d'un maximum de 40 % des normes prescrites à la grille des spécifications.

4.17 Marge avant dans les secteurs construits

4.17.1 Implantation d'un bâtiment principal

Lorsqu'un bâtiment doit être implanté sur un terrain vacant, situé entre deux (2) terrains où sont implantés des bâtiments principaux dont la marge avant est inférieure à la marge prescrite, la marge avant minimale peut être réduite jusqu'à la moyenne des marges avant des bâtiments implantés sur les terrains adjacents.

Lorsqu'un bâtiment doit être implanté sur un terrain vacant et qu'un seul des terrains adjacents est occupé par un bâtiment, si ce dernier ne respecte pas la marge prescrite, le bâtiment peut être implanté en deçà de la marge prescrite, à la condition que son recul soit la moyenne entre la marge prescrite et l'implantation du bâtiment établi sur le terrain adjacent visé.

Nonobstant les alinéas précédents, la marge avant ne doit pas être moindre que trois mètres (3,0 m) à moins que la marge spécifiée au cahier des spécifications ne soit inférieure.

4.17.2 Agrandissement d'un bâtiment principal de nature agricole

Dans le cas d'un bâtiment principal de nature agricole sur une terre en culture et utilisée aux fins de la mise en valeur agricole, s'il n'est pas possible de faire autrement ou si la fonctionnalité du bâtiment l'exige, ce bâtiment peut être agrandi en cour avant, à la condition de ne pas empiéter sur plus de 50% de la cour avant et sur plus de 25% de la marge avant.

4.18 Éventualité où une marge n'est pas prévue au cahier des spécifications

Dans l'éventualité où une marge pour un usage donné, par exemple dans le cas d'un usage dérogatoire, marge prescrite est celle identifiée au tableau produit à l'annexe 1 qui fait partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit.

SECTION IV COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL

4.19 Généralités

Le coefficient d'occupation au sol maximum prescrit en vertu du présent règlement est indiqué pour chacune des zones et usage autorisé à l'intérieur du cahier des spécifications. Dans le cas où un tel indice n'est pas indiqué à ce cahier des spécifications, aucune norme de densité autre que celle dictée par les marges n'est prescrite dans la zone concernée.

SECTION V : USAGES, BÂTIMENTS ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS LES COURS

4.20 Usages rattachés au bâtiment principal

Dans le cas des usages et constructions rattachés physiquement au bâtiment principal, le chapitre 6 fait état de leur autorisation dans les cours, de leur implantation soit de la distance à respecter depuis la ligne de terrain concernée et de leur empiètement autorisé dans une cour ou une marge.

4.21 Bâtiments accessoires et usages complémentaires

L'autorisation des bâtiments accessoires et des usages complémentaires est précisée au chapitre 6 portant sur les dispositions applicables aux usages, bâtiments et constructions accessoires.

4.22 Construction et usages temporaires

Les usages et constructions temporaires autorisés dans les cours sont précisés au chapitre 7 portant sur les usages, bâtiments et constructions temporaires.

4.23 Disposition applicable aux cours avant des terrains transversaux

Dans le cas d'un terrain transversal, les usages, bâtiments et constructions autorisés dans la cour avant opposée à la façade principale sont les mêmes qu'en cour arrière, à la condition de respecter la marge avant, sous réserve de dispositions spécifiques applicables.

À cet égard, les bâtiments accessoires sont autorisés dans cette cour avant opposée à la façade principale dans le cas d'un usage résidentiel. Un tel bâtiment accessoire doit être implanté à au moins deux mètres (2,0 m) de la ligne avant concernée.

De plus, l'inspecteur des bâtiments peut exiger une clôture ou une haie pour assurer une meilleure intégration visuelle de l'usage exercé, laquelle doit se situer à au moins deux mètres (2,0 m) de la ligne avant concernée.

4.24 Disposition applicable aux cours latérales des terrains d'angle

Dans le cas d'un terrain d'angle, la cour latérale peut comporter les mêmes usages, bâtiments et constructions qu'une cour arrière, lorsqu'il y a absence de cour arrière ou lorsque les dimensions de cette dernière sont moindres que vingt pour cent (20 %) du terrain libre de bâtiments, à la condition que les dispositions applicables aux marges avant soient intégralement respectées.

SECTION VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS SUBORDONNÉS

4.25 Usages, bâtiments et constructions autorisés

Un terrain subordonné ne peut être loti que si l'usage principal est existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement et que si la superficie du terrain déroge aux dispositions du règlement de lotissement. Un terrain subordonné ne peut être déterminé en bordure de la route 138 et d'une route ou rue publique sur le territoire municipal.

Sur la partie subordonnée d'un terrain subordonné, seuls les usages, bâtiments et constructions accessoires sont autorisés et aux conditions suivantes :

- 1° Un usage principal doit être exercé ou un bâtiment principal doit être en place sur la partie principale du terrain;
- 2° Les usages, bâtiments et constructions accessoires doivent respecter la marge avant prescrite pour la zone concernée et les normes d'implantation prévues au présent règlement;
- 3° Les usages autorisés sur le terrain, incluant la partie subordonnée, sont les mêmes et sont comptabilisés dans les usages et superficies autorisés reliés à l'usage concerné;

- 4° Un bâtiment accessoire ne peut servir à d'autres fins que celles autorisées pour l'usage concerné;
- 5° Dans le cas où une installation septique est requise, elle ne peut être implantée sur la partie subordonnée que s'il est impossible de faire autrement et si une servitude est acquise pour assurer le passage du chemin.

SECTION VII BRANCHEMENT AUX RÉSEAUX D'INFRASTRUCTURES EXISTANTS

4.26 Branchement aux infrastructures

Dans le cas de l'exercice d'un usage qui requiert un approvisionnement en eau potable et/ou le traitement d'eaux usées, si le terrain concerné est desservi par des infrastructures d'aqueduc et/ou d'égout, son branchement à ces infrastructures est requis.