

## **CHAPITRE 7**

### **Dispositions relatives aux bâtiments principaux et accessoires**

## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAL ET ACCESSOIRES

#### SECTION 1

#### BÂTIMENTS PRINCIPAUX

#### DIMENSIONS     7.1

Tout bâtiment principal doit respecter les superficies minimales, au sol suivantes et une façade minimale de 7,3 m :

- habitation unifamiliale détachée : 60 m<sup>2</sup> par bâtiment;
- habitation unifamiliale jumelée ou en rangée : 50 m<sup>2</sup> par unité;
- habitation bifamiliale : 60 m<sup>2</sup> par bâtiment;
- deux premiers logements dans un bâtiment mixte (commercial et résidentiel) : 50 m<sup>2</sup> par logement.
- dans une habitation multifamiliale ou un bâtiment mixte de plus de deux logements, la superficie de plancher habitable totale du bâtiment divisée par le nombre de logements ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
- tout autre bâtiment autre que de service : 50 m<sup>2</sup>.

Le premier alinéa ne s'applique pas à un bâtiment d'utilités publiques, un chalet touristique, un abri forestier ou un bâtiment agricole.

Un chalet touristique doit avoir une superficie minimale au sol de 17 m<sup>2</sup> et être équipé d'au moins une salle de bains, une cuisine et une chambre.

#### HAUTEUR DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX     7.2

La hauteur maximale d'un bâtiment principal, déterminée selon la méthode prescrite à l'article 1.9 (définitions), est de :

- a) 12 m lorsque le terrain est situé en dehors des limites de la station touristique Magog-Orford;
- b) 15 m lorsqu'il s'agit de bâtiments commerciaux, institutionnels, publics ou d'habitation multifamiliale situés à l'intérieur des limites de la station touristique Magog-Orford;
- c) 12 m lorsqu'il s'agit de bâtiments situés à l'intérieur des limites de la station touristique Magog-Orford autres que ceux mentionnés au paragraphe b).

Mod., 2014, R. 800-27-1, a. 6;

#### NOMBRE DE BÂTIMENTS

**PRINCIPAUX**      **7.3**

Un terrain ne peut être occupé que par un seul bâtiment principal, sauf si le terrain est situé dans une zone A, Af, I ou P, et ce, seulement pour les usages qui nécessitent pour leurs activités plus d'un bâtiment.

Mod., 2015, R. 800-37, a. 9;

**NORMES**  
**D'IMPLANTATION**      **7.4**

Un bâtiment principal doit être distant d'au moins 3 m de tout autre bâtiment principal situé sur le même terrain.

**LOGEMENTS**  
**INTERGÉNÉRATION-**  
**NELS**      **7.5**

Les habitations intergénérationnelles sont permises lorsque spécifié aux grilles des usages et des constructions autorisés par zone (article .5.9) aux conditions suivantes :

- Un seul logement supplémentaire est permis par bâtiment;
- Un lien (porte) doit être maintenu entre les deux logements;
- Les deux logements doivent être indépendants;
- L'ajout d'une habitation intergénérationnelle est permis uniquement dans un bâtiment résidentiel de type habitation unifamiliale isolée.

Mod., 2012, R. 800-23-1, a. 3; Mod., 2016, R. 800-35, a. 3;

.

## SECTION 2

### BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Les bâtiments accessoires sont autorisés sur tout le territoire de la municipalité. L'implantation et la construction des bâtiments accessoires doivent respecter les dispositions de la présente section.

#### BÂTIMENTS ACCESSOIRES AUTORISÉS 7.6

Sauf pour les usages agricoles, publics ou récréatifs, sauf pour les copropriétés désirant construire un bâtiment accessoire commun sur une partie de lot commune et sauf pour les terrains qui ne sont séparés du corps principal de la propriété que par une voie publique ou une voie ferrée, aucun bâtiment accessoire ne peut être implanté sur un terrain vacant, non occupé par un bâtiment principal.

#### OBLIGATION D'AVOIR UN BÂTIMENT PRINCIPAL 7.7

Un bâtiment accessoire doit être distant (murs) d'au moins :

- 2 m de tout autre bâtiment ;
- 1,5 m de toute piscine
- 1 m de toute ligne de lot si le mur faisant face à cette ligne de lot ne comporte pas d'ouverture ;
- 1,5 m de toute ligne de lot si le mur faisant face à cette ligne de lot possède au moins une fenêtre ou une porte;
- 4 m de l'emprise de rue lorsque les bâtiments accessoires sont permis dans la cour avant.

#### NORMES D'IMPLANTATION 7.8

Un bâtiment accessoire rattaché au bâtiment principal doit être lié à celui-ci par un mur mitoyen d'au moins 1,5 m ou par un corridor d'au moins 1,5 m de largeur.

#### BÂTIMENTS ACCESSOIRES RATTACHÉS AU BÂTIMENT PRINCIPAL 7.9

La superficie maximale des bâtiments accessoires est établie comme suit :

- a) Pour les habitations unifamiliales et bifamiliales,
- la superficie au sol du garage ou de l'abri d'auto ne peut excéder 75 m<sup>2</sup>;

#### DIMENSIONS 7.10

- la superficie au sol d'un abri à bois ne peut excéder 24 m<sup>2</sup> (si l'abri à bois à une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup>, ce bâtiment n'est pas considéré dans le calcul du nombre maximum de bâtiment accessoire);
  - la superficie au sol totale de tous les bâtiments accessoires isolés ne peut excéder la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal incluant les bâtiments accessoires rattachés.
- b) Pour les habitations trifamiliales et multifamiliales,
- la superficie au sol totale des garages et abris d'auto ne peut excéder 30 m<sup>2</sup> par logement sans excéder un total de 250 m<sup>2</sup>;
  - la superficie au sol totale des bâtiments accessoires, incluant les garages et abris d'auto (intégrés ou non au bâtiment principal, en sous-sol ou autrement), ne peut excéder ni la superficie totale d'implantation au sol du bâtiment principal ni 10 % de la superficie du terrain.
- c) Pour les maisons mobiles, la superficie de plancher totale des bâtiments accessoires incluant les garages ou abris d'auto (intégrés ou non à la maison mobile) ne peut excéder la superficie d'implantation au sol de la maison mobile elle-même (excluant les annexes intégrées au bâtiment principal et qui ont pu être ajoutées après son installation).
- d) Pour tous les usages autres que les habitations, la superficie d'implantation au sol des bâtiments accessoires ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain.

## **HAUTEUR    7.11**

La hauteur maximale des bâtiments accessoires est établie comme suit :

- a) La hauteur maximale de tout bâtiment accessoire isolé et détaché est de 6 m ou la hauteur du bâtiment principal si cette dernière est inférieure à 6 m dans les zones R et de 7 m dans les zones Vill. Pour les bâtiments accessoires rattachés, la hauteur maximale est celle du bâtiment principal ;
- b) Dans les zones Mi, C, Rur et RCons, la hauteur maximale de tout bâtiment accessoire est de un étage et de 7,5 m;
- c) Dans toutes les autres zones, la hauteur maximale de tout bâtiment accessoire est celle prescrite pour le bâtiment principal.

**NOMBRE** **7.12**

- a) Les seuls bâtiments accessoires autorisés pour un usage résidentiel sont les garages, les abris d'auto, les serres privées, les gazebos, les remises, les abris à bois et les abris à bateau.
- b) Pour tout usage autre qu'agricole, le nombre total de bâtiment accessoire permis est trois (3) dont un seul doit être rattaché ou être un abri à bateau.

**NOMBRE DE PORTES DE GARAGE** **7.13**

À l'exception des garages en commun, le nombre maximum de portes de garage pour un garage isolé est de deux (2). Le nombre maximum de portes de garage pour un garage rattaché est de trois (3).

**EXCEPTIONS À L'ÉGARD DES BÂTIMENTS AGRICOLES** **7.14**

Les articles 7.8 à 7.13 ne s'appliquent pas à un bâtiment accessoire utilisé à des fins agricoles.

**ABRI D'HIVER POUR AUTOMOBILE** **7.15**

Nonobstant toute autre disposition du présent règlement, il est permis d'installer un maximum de deux abris temporaires pour automobile aux conditions suivantes :

- a) Entre le 1<sup>er</sup> octobre d'une année et le 1<sup>er</sup> mai de l'année suivante, il est permis d'installer principal un maximum de deux abris temporaires conduisant ou servant au remisage d'automobile. Hors de cette période, l'abri temporaire doit être démonté et enlevé.
- b) L'abri temporaire doit être installé à une distance minimale de 1,5 m de l'emprise de la rue ou d'une ligne latérale. Cependant, pour un terrain situé à une intersection de rues, une distance minimale de 3 m de l'emprise de la rue doit être respectée pour les premiers 15 m afin de ne pas nuire à la visibilité et au déblaiement de la neige. La distance de 15 m est mesurée le long de l'emprise de la rue, à partir du point d'intersection des limites d'emprise.
- c) Lorsqu'il y a un trottoir avec ou sans bordure, la distance minimale est de 60 cm du trottoir.
- d) Ces abris doivent être fabriqués en toile ou matériel plastique montés sur une ossature métallique, plastique ou synthétique de fabrication reconnue.

**ESPACE HABITABLE  
DANS UN BÂTIMENT  
ACCESSOIRE** **7.16**

Il est interdit d'aménager une chambre, un bureau, une cuisine ou tout autre espace habitable à l'intérieur ou au-dessus d'un bâtiment accessoire isolé.

Cependant pour les usages résidentiels unifamilial et bifamilial, il est permis d'aménager un espace habitable dans un bâtiment accessoire faisant corps avec le bâtiment principal (au moins un mur du bâtiment accessoire doit être mitoyen à au moins 1,5 m avec le bâtiment principal), ou au-dessus d'un tel bâtiment accessoire, dans la mesure où l'implantation du bâtiment accessoire respecte les marges de recul minimales prescrites pour le bâtiment principal. Cet espace habitable peut être un logement inter-générationnel dans la mesure où un tel logement est prévu à la grille des usages.

**BÂTIMENT  
TEMPORAIRE** **7.17**

Un bâtiment temporaire utilisé sur un chantier de construction doit être installé à une distance minimale de 3 m de la ligne avant et de 1 m de toute autre limite du terrain.

Le bâtiment temporaire doit être enlevé dans les 30 jours suivant la fin des travaux de construction.

Un kiosque temporaire installé dans le cadre d'un événement populaire, d'un carnaval, d'un festival ou de tout autre événement similaire doit être enlevé dans les 48 heures suivant la fin de l'événement.

**BÂTIMENT  
ACCESSOIRE DANS  
LES TERRITOIRES  
D'INTÉRÊTS ESTHÉTIQUE  
ET VISUEL** **7.18**

Dans un corridor de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la route 141 située dans les territoires d'intérêts esthétique et visuel et non visé par le *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturales (P.I.I.A.) numéro 533*, les matériaux des bâtiments accessoires doivent s'harmoniser avec le matériau dominant du bâtiment principal.

**ÉCURIES PRIVÉES** **7.19**

Ab., 2017, R. 800-43, a. 5;

### SECTION 3

#### BÂTIMENTS DE SERVICE

##### BÂTIMENTS DE SERVICE

7.20

Un bâtiment de service doit respecter les normes suivantes:

- Hauteur maximale : 7,5 m
- Superficie maximale du bâtiment : 125 m<sup>2</sup>
- Pour les normes d'implantation, les bâtiments de service sont considérés comme des bâtiments principaux. Les dispositions indiquées aux grilles de spécification (article 5.9), par zone, s'appliquent.

##### KIOSQUE DE VENTE DE PRODUITS DE LA FERME

7.21

Un bâtiment de service utilisé aux fins de l'usage de kiosque de vente de produits de la ferme doit respecter les normes suivantes :

- hauteur maximale : 5 mètres;
- superficie maximale : 16 mètres carrés;
- un seul bâtiment de ce type est autorisé par terrain;
- pour les normes d'implantation, les dispositions indiquées aux grilles de spécification de l'article 5.9 (implantation du bâtiment principal) par zone s'appliquent.

Aj., 2016, R. 800-40, a. 6;