

CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES PERMIS DANS LES COURS

CHAPITRE 6 – CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES PERMIS DANS LES COURS

6.1 LA NOTION DE COUR ET SON APPLICATION

Les cours avant, arrière et latérales sont les espaces définis au mot «cour» de la terminologie. Ces définitions étant établies en fonction d'un espace bâtissable utilisé à son maximum, il faudra, dans le cadre du présent chapitre, considérer que l'espace bâtissable non utilisé vient agrandir chacune des cours en appliquant les définitions non pas aux limites de l'espace bâtissable mais bien à celles de l'implantation réelle du bâtiment réalisée conformément aux dispositions du chapitre 5. Ainsi, un propriétaire qui construirait un bâtiment plus petit que la superficie bâtissable pourrait accroître les empiètements permis de l'équivalent de l'espace compris entre le mur du bâtiment et la limite de l'espace bâtissable face à ce même mur. Dans le cas de la cour avant, cette latitude peut être limitée car, pour certains ouvrages, des normes maximales calculées à partir du mur avant du bâtiment principal ont été établies.

6.2 CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES PERMIS DANS LA COUR AVANT

6.2.1 Règle générale

Sous réserve des dispositions des articles 4.2.4.1 et 4.3.1.1, aucune construction ou ouvrage n'est permis dans la cour avant et cet espace doit être libre du sous-sol jusqu'au ciel. Tout entreposage de matériaux, de véhicules automobiles ou de tout autre véhicule (terrestre, aquatique et aérien) est strictement prohibé dans la cour avant des emplacements occupés ainsi que sur la totalité des emplacements vacants.

Sont spécifiquement prohibés dans les cours avant : les réservoirs d'huile à chauffage, les compteurs d'électricité, les cordes à linge et les bombonnes à gaz.

Les escaliers extérieurs donnant accès aux étages non situés au niveau du sol sont prohibés en façade.

(V-965.4-90)

6.2.2 Exceptions à la règle générale

Malgré la règle générale, les constructions et ouvrages énumérés ci-après sont autorisés, par exception, dans la cour avant :

- les auvents, avant-toits, balcons, escaliers, galeries, marquises, pergolas, perrons et terrasses pourvu que ces constructions et ouvrages n'excèdent pas 4 m (13'-1") du mur avant du bâtiment et qu'ils soient distants d'au moins 4,5 m (14'-9") de la ligne avant de l'emplacement. En tout temps, les balcons et les galeries de 1,80 m (6'-0") et plus de hauteur et desservant le rez-de-chaussée doivent être fermés en-dessous. Lorsque la pergola est munie de parois verticales, elle doit être construite à claire-voie. Ces parois ne peuvent excéder, selon le cas, une hauteur de 1,07 mètre (3'-6") à partir du plancher de l'ouvrage ou 1,5 mètre (5'-0") à partir du sol adjacent;
- dans les zones commerciales, les marquises peuvent empiéter dans la cour avant jusqu'à un maximum de 1 m (3'-3") de l'emprise de la rue, sauf dans le cas des marquises des stations de service, postes d'essence et lave-autos, lesquelles doivent être distantes d'au moins 3,5 m (11'-5") de la ligne avant de l'emplacement et d'une hauteur qui ne dépasse pas celle du bâtiment principal;
- les fenêtres en baie, les fenêtres serres, et les cheminées d'au plus 2,5 m (8'-2") de largeur faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement n'excède pas 65 cm (2'-2")(26");

- les serres, portiques, porches, vérandas et autres constructions fermées sont autorisés dans la mesure où ils respectent la marge de recul avant exigée aux Tableaux 5.1 et 5.2 et qu'ils soient attenants au bâtiment principal;
- de plus, les constructions fermées ainsi autorisées doivent être architecturalement incorporées au bâtiment principal et respecter l'esthétique dudit bâtiment principal. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux du bâtiment principal et s'y harmoniser;
- les allées, trottoirs, plantations et autres aménagements paysagers conformément aux dispositions du chapitre 7 du présent règlement;
- les lampadaires privés décoratifs d'au plus 1,80 m (6'-0") de hauteur;
- les murs de soutènement perpendiculaires à la rue. Les murs de soutènement parallèles à la rue ne doivent pas empiéter sur l'emprise de la rue ; leur hauteur maximum est établie à 1 m (3'-3"). Lorsque plusieurs murs de soutènement parallèles à la rue sont nécessaires, ceux-ci doivent être érigés à au moins 1 m (3'-3") l'un de l'autre;
- les garages et abris d'autos, conformément aux dispositions du chapitre 8 du présent règlement;
- les enseignes, conformément aux dispositions du chapitre 9 du présent règlement;
- le stationnement, selon les dispositions prévues au chapitre 11 du présent règlement;
- les pompes à essence et les poteaux d'éclairage, conformément aux dispositions du chapitre 12 du présent règlement;
- les cafés terrasses, conformément aux dispositions du chapitre 22 du présent règlement;
- une construction entièrement souterraine, autre qu'un service d'utilité publique, pourvu qu'elle soit distante d'au moins 2 m (6'-6") de toute ligne d'emplacement. (Exemple : entreposage ou stationnement souterrain);
- les cabanons ou remises et les piscines sur les emplacements d'angle, selon les dispositions prévues au chapitre 8 et 10 du présent règlement (cf. V-965.78-2-97 du 97 02 11).

(V-965.56-93)

6.3 CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES PERMIS DANS LES COURS LATÉRALES

6.3.1 Règle générale

Aucune construction ou ouvrage n'est permis dans les cours latérales et ces espaces doivent être libres du sous-sol jusqu'au ciel.

6.3.2 Exceptions à la règle générale

Malgré la règle générale, les constructions et ouvrages énumérés ci-après sont autorisés, par exception, dans les cours latérales :

- les auvents, avant-toits, escaliers, marquises et pergolas, pourvu que ces ouvrages soient distants d'au moins 1 m (3'-3") de toute limite de l'emplacement et sauf pour les habitations de la classe d'usages h_{1-1} , auquel cas cette distance est réduite à 30 cm (1'-0")(12") pour les auvents et les avant-toits et à 60 cm (2'-0")(24") pour les escaliers, les marquises et les pergolas;

- les balcons, galeries, perrons, plates-formes, portiques et terrasses, pourvu que ces ouvrages respectent l'une ou l'autre des conditions suivantes :
 - qu'ils soient éloignés de toute ligne de propriété d'une distance correspondant au moins à la hauteur entre le plancher de l'ouvrage et le sol adjacent; ou
 - qu'ils soient éloignés de toute ligne de propriété d'une distance équivalente à 75% de la marge de recul prescrite pour le bâtiment principal auquel ils sont rattachés, dans le cas des constructions autres que les habitations unifamiliales de la classe h₁₋₁;
- Les vérandas, serres, porches et autres constructions fermées pourvu qu'elles soient attenantes au bâtiment principal et qu'elles respectent les marges exigées aux tableaux 5.1 et 5.2;

De plus, les constructions fermées ainsi autorisées doivent être architecturalement incorporées au bâtiment principal et respecter l'esthétique dudit bâtiment principal. Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux du bâtiment principal et s'y harmoniser.

En tout temps, les balcons, galeries, plates-formes, porches, portiques, terrasses et vérandas, d'une hauteur de 1,80 m (6'-0") et plus, doivent être fermés en-dessous. L'obligation de fermer le dessous des ouvrages cités précédemment ne s'applique qu'aux ouvrages desservant le rez-de-chaussée;

- les fenêtres en baie, les fenêtres serres, et les cheminées d'au plus 2,5 m (8'-2") de largeur faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement dans les marges n'excède pas 65 cm (2'-2")(26") sauf pour les habitations de la classe d'usages h₁₋₁, auquel cas ces ouvrages doivent respecter les marges exigées aux tableaux 5.1 et 5.2;
- les allées, trottoirs, murs de soutènement, patios, plantations et autres aménagements paysagers conformément aux dispositions du chapitre 7 du présent règlement;
- les garages et abris d'autos, conformément aux dispositions du chapitre 8 du présent règlement;
- les cabanons ou remises, conformément aux dispositions du chapitre 8 du présent règlement;
- les piscines, conformément aux dispositions du chapitre 10 du présent règlement;
- les espaces de stationnement, conformément aux dispositions du chapitre 11 du présent règlement;
- les cafés terrasses, conformément aux dispositions du chapitre 22 du présent règlement;
- les constructions entièrement souterraines, autres que les services d'utilité publique, pourvu qu'elles soient distantes d'au moins 2 m (6'-6") de toute limite de l'emplacement. (Exemple : entreposage et stationnement souterrains);
- les contenants sanitaires;
- l'entreposage du bois de chauffage, conformément aux dispositions de l'article 7.10 du présent règlement;

- les pavillons de bains, serres isolées et kiosques de jardins (gazebos) conformément aux dispositions du chapitre 8 du présent règlement.
- les bonbonnes à gaz.

(V-965.4-90, V-965.24-92, V-965.56-93, V-965.78-2-97, R.V.Q. 169, art. 10)

6.4 CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES PERMIS DANS LA COUR ARRIÈRE

6.4.1 Règle générale

Aucune construction ou ouvrage n'est permis dans la cour arrière et cet espace doit être libre du sous-sol jusqu'au ciel.

6.4.2 Exceptions à la règle générale

Malgré la règle générale, les constructions et ouvrages énumérés ci-après sont autorisés, par exception, dans la cour arrière :

- les auvents, avant-toits, escaliers et marquises, pourvu que ces ouvrages soient distants d'au moins 1 m (3'-3") de toute limite latérale de l'emplacement et d'au moins 3 m (9'-10") de la limite arrière;
- les pergolas, pourvu que cet ouvrage soit distant d'au moins 1 mètre (3'-3") de toute limite latérale ou arrière de l'emplacement;
- les balcons, galeries, perrons, plates-formes, porches et terrasses, pourvu que ces ouvrages respectent l'une ou l'autre des conditions suivantes :
 - qu'ils soient éloignés de toute ligne de propriété d'une distance correspondant au moins à la hauteur entre le plancher de l'ouvrage et le sol adjacent ; ou
 - qu'ils fassent l'objet d'une servitude perpétuelle de droit de vue en faveur du lot dominant pour une distance moindre;
- Les vérandas, serres et porches, pourvu que les normes d'implantation des tableaux 5.1 et 5.2 soient respectées.

Lorsque le mur mitoyen entre le bâtiment principal et un tel ouvrage est de 50% ou moins de la longueur du mur arrière du bâtiment principal, le calcul de la cour arrière comprend l'espace laissé libre de chaque côté de l'ouvrage (véranda, serres ou porches). Si le mur mitoyen est plus de 50%, la cour arrière se calcule à partir du mur arrière de l'ouvrage.

En tout temps, les balcons, galeries, plates-formes, portiques, porches, terrasses et vérandas, d'une hauteur de 1,80 m (6'-0") et plus, doivent être fermés en-dessous. L'obligation de fermer le dessous des ouvrages cités précédemment ne s'applique qu'aux ouvrages desservant le rez-de-chaussée.

- les fenêtres en baie, les fenêtres serres, et les cheminées d'au plus 2,5 m (8'-2") de largeur faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement dans la marge de recul arrière et dans le prolongement des marges latérales n'excède pas 65 cm (2'-2")(26");
- les allées, trottoirs, murs de soutènement, patios, plantations et autres aménagements paysagers conformément aux dispositions du chapitre 7 du présent règlement;

- les antennes paraboliques, conformément aux dispositions du chapitre 7 du présent règlement;
- les appareils d'échange thermique, conformément aux dispositions du chapitre 7 du présent règlement;
- les foyers extérieurs, conformément aux dispositions du chapitre 7 du présent règlement;
- les garages conformément aux dispositions du chapitre 8 du présent règlement;
- les cabanons ou remises, conformément aux dispositions du chapitre 8 du présent règlement;
- les piscines, conformément aux dispositions du chapitre 10 du présent règlement;
- les espaces de stationnement, conformément aux dispositions du chapitre 11 du présent règlement;
- les constructions entièrement souterraines, autres que les services d'utilité publique, pourvu qu'elles soient distantes d'au moins 2 m (6'-6") de toute limite de l'emplacement;
- les contenants sanitaires;
- l'entreposage du bois de chauffage, conformément aux dispositions de l'article 7.10 du présent règlement;
- les pavillons de bains, serres isolées et kiosques de jardins (gazebos) conformément aux dispositions du chapitre 8 du présent règlement.
- les bonbonnes à gaz.

(V-965.4-90, V-965.24-92, V-965.56-93, R.V.Q. 169, art. 11)