

# **MUNICIPALITÉ DE SAINT-AUGUSTIN- DE-DESMAURES**

---

RÈGLEMENT N° 480-85

## **RÈGLEMENT DE ZONAGE**

*Codification administrative du règlement.*

*À jour au 20 décembre 2005.*

*MISE EN GARDE : La présente codification n'a pas la valeur d'un texte officiel. Il faut donc se référer aux règlements originaux et à leurs règlements de modification.*

3.1.3.4 Terrain de forme irrégulière ou de faible profondeur cadastré ou existant avant l'entrée en vigueur du règlement

Lorsqu'un terrain cadastré ou existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement a une forme irrégulière, la mesure de la profondeur de la cour arrière peut être celle de la profondeur moyenne sur toute la largeur du lot, en autant qu'aucune partie du mur arrière ne soit à moins de quatre mètres et demi (4 500 mm) de la ligne arrière.

3.1.3.5 Terrain cadastré ou existant avant l'entrée en vigueur de ce règlement

Dans toutes les zones, pour tout bâtiment existant sur un terrain cadastré ou existant avant l'entrée en vigueur de ce règlement, lorsque la marge arrière ne respecte pas le minimum prescrit, celle-ci est réputée conforme jusqu'à concurrence de six mètres (6 000 mm) pour toute zone commerciale.

3.1.3.6 Constructions sur les terrains et les abords de terrains de forte pente

Sans restreindre la portée des dispositions de ce règlement concernant les dimensions minimales des marges et des cours, sur les terrains et les abords de terrains de fortes pentes identifiés au plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent:

- a) un terrain possédant une pente moyenne supérieure à 14 degrés ne peut être affecté à l'implantation d'un bâtiment principal et ne peut faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai;
- b) une bande de terrain d'au moins vingt mètres (20 000 mm) de profondeur calculée à partir de la ligne de crête du talus ne peut être affectée à l'implantation d'un bâtiment principal et ne peut faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai.

Cependant les dispositions des paragraphes a) ou b) ne visent pas un terrain non construit et formant un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre à la date d'entrée en vigueur du présent règlement lorsqu'elles ont pour effet de rendre ce terrain inconstructible. Dans le cas d'un tel terrain l'autorisation de la Municipalité est donnée à condition que l'implantation de la nouvelle construction respecte autant que faire se peut les dispositions du présent paragraphe sans que ce terrain ne devienne inconstructible. Cette disposition est valide et applicable jusqu'au 1er avril 1986, suite à quoi elle est abrogée.

Exception peut cependant être faite en conformité avec les dispositions de l'article 3.9.1 du présent règlement.

(R - 573-87)

3.1.3.7 Constructions aux abords du fleuve, des rivières, des lacs naturels et artificiels visés par ce règlement

L'implantation des constructions à proximité de ces nappes d'eau est assujettie à la règle suivante:

- une bande de terrain d'au moins vingt mètres (20 000 mm) de profondeur calculée à partir de la limite des hautes eaux ne peut être affectée à l'implantation d'un bâtiment principal et ne peut faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai; de plus, tout bâtiment complémentaire doit être implanté à une distance d'au moins quinze mètres (15 000 mm) de la limite des hautes eaux. Cette norme vise les cours d'eau et les lacs identifiés au plan de zonage.

(R - 746-90)

Ce type de réservoir est autorisé dans les cours latérales et arrière sous réserve des normes d'installation des Codes appropriés sans toutefois être à moins d'un mètre (1 000mm) des lignes de lots.

Protection visuelle

Un écran doit être installé de manière à dissimuler sa présence à partir de tout endroit dans la rue.

M) Réservoirs d'huile

Implantation

Ce type de réservoir est autorisé à l'intérieur du bâtiment ou en cour arrière uniquement. Dans ce dernier cas, il doit être installé à une distance d'au moins deux mètres (2 000 mm) de toute ligne de propriété.

Protection visuelle

Lorsque le réservoir est installé à l'extérieur, il doit être entièrement dissimulé de manière à n'être visible d'aucun endroit sur le terrain.

3.3.4.3 Règles particulières relatives aux gîtes touristiques

Sous réserve des articles 4.1.1, 4.50.1, 4.51.1 et 4.60.1, un gîte touristique est autorisé en zones RA/A, AA, AB et F en autant qu'il respecte les règles suivantes:

- il ne doit pas y avoir plus de trois chambres à coucher offertes en location;
- aucune chambre à coucher offerte en location ne doit être située au sous-sol;
- sur le même terrain sur lequel le gîte touristique est projetée, une case de stationnement par chambre offerte en location est exigée en plus des cases requises pour l'usage principal;
- les dispositions de l'article 3.3.4.1 s'appliquent, en les adaptant, à un gîte touristique à l'exception des dispositions du premier, deuxième et dixième paragraphe du premier alinéa.

3.3.5 Règles relatives aux usages complémentaires autres qu'à l'habitation

La superficie maximale des constructions complémentaires aux usages autres que l'habitation est de dix pour cent (10 %) de la superficie du terrain.

3.3.6 Règles d'implantation des constructions complémentaires

Une distance libre minimale d'un mètre (1 000 mm) est exigée entre la ligne du terrain et toute construction. Toute marge minimale d'une construction complémentaire stipulée ailleurs dans le présent règlement prévaut.

(R - 924-93, 579-87)

3.4 LES USAGES TEMPORAIRES

3.4.1 Règle générale

Certains usages sont autorisés pour une durée limitée ou pour une activité déterminée.

A la fin de la période autorisée ou la fin de l'activité, ces usages deviennent dérogatoires et doivent cesser ou être enlevés, selon le cas.

Ces usages temporaires sont les suivants:

Le quai ou la plate-forme ne peut empiéter de plus de 8 m, dans le littoral d'un lac et de 1/10 de la largeur du littoral, sans jamais excéder 8 m, dans le cas d'un cours d'eau, les mesures étant effectuées perpendiculairement à la rive. De plus, la largeur totale d'un quai ou d'une plate-forme doit être de 30% et moins de la largeur du terrain mesuré parallèlement à la rive sans jamais excéder 5m. Enfin, l'ancrage d'un quai ou d'une plate-forme doit être situé à une distance minimale de 2 m des lignes du terrain ou de leurs extensions à l'exception de la ligne séparant le terrain du lac ou du cours d'eau. Tout matériel utilisé pour amortir les chocs lors de l'accostage doit être en bande linéaire continue d'un minimum de 3 m et fixé solidement.

(R - 855-92, 1053-95)

### **3.9 RÈGLES RÉGISSANT LES TERRAINS COMPTE TENU DE LA TOPOGRAPHIE, DE LA PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU D'UN LAC, DES DANGERS D'INONDATION, D'ÉBOULIS, DE TERRAIN OU D'AUTRES CATACLYSMES**

#### **3.9.1 Terrains et abords de terrains de fortes pentes**

Dans le cas de terrains et abords de terrains de fortes pentes identifiés au plan de zonage, les règles décrites à l'article 3.1.3.6 s'appliquent.

Toute prohibition mentionnée aux paragraphes a) et b) ne vise pas un immeuble public ou un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes. En outre, est autorisé l'agrandissement d'un bâtiment principal, soit en hauteur, soit à l'intérieur des cours latérales et arrière lorsque l'agrandissement est conforme aux dispositions de l'article 1.8.4.

#### **3.9.2 Terrains sur les abords du fleuve Saint-Laurent**

Dans le cas de terrains sur les abords du fleuve Saint-Laurent identifiés au plan de zonage, la règle suivante s'applique:

- une bande de terrain d'au moins vingt mètres (20 000 mm) de profondeur calculée à partir de la limite des hautes eaux ne peut être utilisée pour implanter un bâtiment principal et ne peut faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai; de plus, tout bâtiment complémentaire doit être implanté à une distance d'au moins quinze mètres (15000 mm) de la limite des hautes eaux à l'exception des bâtiments complémentaires dont la superficie est inférieure à quinze mètres carrés et soixante-cinq centièmes (15,65 m<sup>2</sup>) auquel cas la distance minimale requise est réduite à dix mètres (10 000 mm).

Les prohibitions ci-haut mentionnées ne visent pas un immeuble public ou un ouvrage effectué à des fins de salubrité et de sécurité des biens et des personnes. En outre, est autorisé l'agrandissement d'un bâtiment principal, soit en hauteur, soit à l'intérieur des cours latérale et arrière lorsque l'agrandissement est conforme aux dispositions de l'article 1.8.4.

(R - 746-90, 97-1117)

#### **3.9.3 Terrains sur les abords de rivières**

Dans le cas de terrains sur les abords de rivières identifiés au plan de zonage, la règle suivante s'applique:

- une bande de terrain d'au moins vingt mètres (20 000 mm) de profondeur calculée à partir de la limite des hautes eaux ne peut être utilisée pour implanter un bâtiment principal et ne peut faire l'objet de travaux de déblai ou de remblai; de plus, tout bâtiment complémentaire doit être implanté à une distance d'au moins quinze mètres (15 000 mmm) de la limite des hautes eaux à l'exception des bâtiments

## PARTIE 4 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONES

### 4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE CLASSE "RA/A" ET À LA ZONE DE CLASSE "RA/AA"

#### 4.1.1 Usages autorisés dans la zone de classe "RA/A"

Sont autorisés dans la zone "RA/A" les usages appartenant aux "groupes habitation I", "groupe habitation II", "groupe agriculture I", "groupe agriculture II" et "groupe forêt I".

La densité nette doit être inférieure à 8 logements à l'hectare.

Un gîte touristique est autorisé à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée sous réserve des dispositions de l'article 3.3.4.3.

De plus, dans cette zone est aussi autorisé, par propriété, le stationnement des véhicules suivants:

- soit un (1) véhicule (camion à benne basculante d'un maximum de douze (12) tonnes métriques et deux (2) véhicules de machinerie lourde ou
- soit un (1) véhicule de service d'un maximum de 3,6 tonnes métriques.

Enfin, dans cette zone sont autorisés à titre d'usage complémentaire aux usages résidentiels, des usages à caractère agricole, sous réserve des dispositions suivantes:

- que cette possibilité ne soit accessible qu'aux propriétés résidentielles d'une superficie d'au moins trois milles mètres carrés (3 000 m<sup>2</sup>) et ne s'adresse qu'à des bâtiments à usage spécifiquement agricole;
- que toute utilisation comportant la présence d'animaux respecte un ratio de 0,25 unité animale par mille mètres carrés (1 000 m<sup>2</sup>) de la superficie de terrain excédant un demi hectare (0,5 ha). La définition de "l'unité animale" est celle du ministère de l'Environnement du Québec (article 2.6.3 du règlement de zonage).

Par exception, dans la zone RA/A-106, les usages du "groupe agriculture II" sont prohibés.

*(R - 573-87, 867-92, 904-93, 98-1190, CUQ 2001-596)*

#### 4.1.1.1 Usages autorisés dans la zone de classe RA/AA

Tous les usages permis dans la zone RA/A sont autorisés dans la zone RA/AA à l'exception des usages appartenant au "groupe habitation II".

*(R - 904-93)*

#### 4.1.1.2 Autres dispositions applicables à la zone de classe RA/AA

Toutes autres dispositions générales ou particulières du présent règlement applicables à la zone RA/A, s'appliquent à la zone RA/AA.

### 4.1.2 Dimension des constructions

Sauf pour les usages des groupes agriculture I, agriculture II et forêt I, où les dispositions des articles 4.50, 4.51 et 4.60 s'appliquent quant à la hauteur, les règles suivantes s'appliquent:

#### 4.1.2.1 Hauteur des habitations

La hauteur maximale permise est de neuf mètres (9 000 mm). La hauteur minimale permise est de quatre mètres et demi (4 500 mm).

Pour une habitation unifamiliale isolée, la hauteur maximale peut être augmentée de la proportion non utilisée du niveau d'implantation autorisé par l'article 2.1.7.2 du Règlement de Construction, et d'un mètre (1 000 mm) lorsque la marge de recul est supérieure à douze mètres (12 000 mm).

(R - 654-88)

#### 4.1.2.2 Largeur des habitations

La largeur minimale en façade est fixée suivant le tableau suivant :

Types d'habitations	Nombre d'étages	Largeur minimale
Unifamiliale isolée	1	7,3 m
Unifamiliale isolée	plus d'un étage	8,0 m
Unifamiliale jumelée	1	6,5 m
Unifamiliale jumelée	plus d'un étage	6,0 m
Bifamiliale isolée	2	6,5 m

Sur un lot d'angle, la largeur minimale s'applique à la façade principale.

#### 4.1.2.3 Superficie de plancher

La superficie minimale de plancher exigée pour toute habitation, sans compter le sous-sol et la cave, est fixée suivant le tableau suivant:

Types d'habitations	Nombre d'étages	Superficie minimale
Unifamiliale isolée	1	65 m <sup>2</sup>
Unifamiliale isolée	plus d'un étage	100 m <sup>2</sup>
Unifamiliale jumelée	1	55 m <sup>2</sup> (1)
Unifamiliale jumelée	plus d'un étage	90 m <sup>2</sup> (1)
Bifamiliale isolée	2	100 m <sup>2</sup>

(1) Superficie minimale de plancher par logement.

(R - 503-86)

#### 4.1.3 Implantation des constructions

Sauf pour les usages des groupes agriculture I, agriculture II et forêt I, où les dispositions des articles 4.50, 4.51 et 4.60 s'appliquent quant à l'implantation, les règles suivantes s'appliquent:

##### 4.1.3.1 Marge de recul

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul est fixée à neuf mètres (9 000 mm).

(R - 619-88, 629-88)

##### 4.1.3.2 Marges latérales

La largeur minimale de l'une quelconque des marges latérales est fixée à deux mètres (2 000 mm); de plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins cinq mètres

(5 000 mm). Dans le cas d'un lot d'angle, la marge latérale minimale est fixée à deux mètres (2 000 mm).

Par rapport à un garage ou un abri d'auto attenant à l'habitation et ne comportant pas d'ouverture du côté du mur latéral extérieur, la marge latérale est fixée à 1,5 m. Si le mur latéral extérieur du garage attenant à l'habitation comporte une ouverture, la marge latérale est fixée à 2,0 m. De plus, lorsque ces deux derniers cas se présentent, l'autre marge latérale est fixée à 2,0 m. Enfin, la partie arrière d'un abri d'auto peut comprendre une armoire.

(R - 579-87, 883-93)

#### 4.1.3.3 Cour arrière

La profondeur minimale exigée pour la cour arrière est de neuf mètres (9 000 mm). De plus, sa superficie doit évaluer au moins quarante pour cent (40 %) de celle du terrain, sauf pour un lot d'angle où elle doit avoir au moins trente pour cent (30 %) de celle du terrain.

Toutefois, dans le cas de terrains ou propriétés existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre si nécessaire toute superficie excédentaire (par rapport au minimum exigé) d'une ou des cours latérales; de plus, la profondeur minimale exigée dans un tel cas est réduite à six mètres (6 000 mm).

De même, toute cour arrière d'un lot intérieur ayant une profondeur minimale de vingt-cinq mètres (25 000 mm) peut avoir une superficie inférieure à la norme.

(R - 531-86, 579-87)

#### 4.1.4 Dispositions particulières à certains secteurs de zone "RA/A"

##### 4.1.4.1 Disposition particulière au secteur de zone "RA/A-5"

Abrogé.

(R - CUQ 2001-596)

##### 4.1.4.2 Disposition particulière au secteur de zone "RA/A-26"

Abrogé.

(R - 504-86, 629-88)

##### 4.1.4.3 Disposition particulière au secteur de zone RA/A-28

Abrogé.

(R - 594-87, 1006-95)

## **4.51 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE "AB"**

### **4.51.1 Usages autorisés**

Seuls sont autorisés dans cette zone, les usages des "groupe agriculture II" et "groupe agriculture III".

Cependant, un gîte touristique à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est aussi autorisé sous réserve des dispositions de l'article 3.3.4.3.

De plus, en conformité avec les dispositions des articles 31.1 et 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, un usage du "groupe habitation I" est autorisé, et les dispositions des articles 4.1.2 et 4.1.3 s'appliquent pour un tel usage, en regard de la dimension des constructions, des cours latérales et arrière.

(R - 816-92, 825-92, CUQ-2001-596)

### **4.51.2 Dimensions des constructions**

#### **4.51.2.1 Hauteur des bâtiments**

La hauteur maximale permise est de trois (3) étages et douze mètres (12 000 mm).

Toutefois, dans le cas des silos et autres constructions similaires, la hauteur maximale permise est de quarante mètres (40 000 mm).

#### **4.51.2.2 Largeur des bâtiments**

Aucune largeur minimale n'est fixée pour tout bâtiment.

#### **4.51.2.3 Superficie de plancher**

Aucune superficie minimale de plancher n'est fixée pour tout bâtiment.

### **4.51.3 Implantation des constructions**

#### **4.51.3.1 Marge de recul**

Sous réserve des dispositions de l'article 3.1, la marge de recul est fixée à neuf mètres (9 000 mm).

Pour une salle de réception, telle que prévue au groupe "agriculture III", sous réserve des dispositions de l'article 4.51.3.4 et malgré les dispositions de l'article 3.1, la marge de recul est fixée à 160 m.

(R - 825-92)

#### **4.51.3.2 Marges latérales**

La largeur minimale de l'une quelconque des marges latérales est fixée à cinq mètres (5 000 mm). De plus, la somme des deux marges latérales doit égaler au moins trente mètres (30 000 mm) libre de toute construction.

#### **4.51.3.3 Cour arrière**

La profondeur minimale exigée pour la cour arrière est de quinze mètres (15000 mm). De plus, sa superficie doit égaler au moins quarante pour cent (40 %) de celle du terrain.



**4.51.3.4 Règles particulières aux salles de réception prévues au groupe "Agriculture III".**

Une salle de réception, telle que prévue au groupe "agriculture III", ses équipements et son stationnement doivent être localisés à 90 m et plus d'un lot situé dans une zone RA/A et utilisé ou destiné à être utilisé à des fins résidentielles. Cependant, tout lot utilisé ou destiné à être utilisé à des fins résidentielles et celui où la salle de réception est projetée doivent être adjacents et situés dans des zones contiguës pour que cette distance soit requise.

(R - 825-92)

**4.51.4 Normes de localisation d'une exploitation de production animale**

La construction, l'agrandissement ou la modification d'un bâtiment ou d'une exploitation agricole doit être faite en conformité avec les normes du ministère de l'Environnement.

**4.60 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE DE CLASSE "F"**

**4.60.1 Usages autorisés**

Seuls sont autorisés dans cette zone, les usages suivants:

- le "groupe forêt I"
- le "groupe agriculture II"
- le "groupe agriculture III"

Cependant, un gîte touristique à l'intérieur d'une habitation unifamiliale isolée existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, est aussi autorisé sous réserve des dispositions de l'article 3.3.4.3.

De plus, en conformité avec les dispositions des articles 31.1 et 40 de la *Loi sur la protection et des activités agricoles*, un usage du "groupe habitation I" est autorisé, et les dispositions des articles 4.1.2 et 4.1.3 s'appliquent pour un tel usage, en regard de la dimension des constructions, des cours latérales et arrière.

*(R - 816-92, 825-92, CUQ-2001-596)*

**4.60.2 Autres dispositions**

Les dispositions des articles 4.51.2, 4.51.3 et 4.51.4 s'appliquent dans cette zone.