

Règlement de zonage no 90-58

Chapitre 3

DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DIMENSIONS DES TERRAINS, À L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET AUX MARGES MINIMALES

3.1 Dimensions des terrains

- a) Les superficies minimales et les dimensions minimales des terrains dans chacune des zones et pour chaque usage ou classe d'usage sont spécifiées au Règlement de lotissement de la ville de Kirkland.
- b) Aucun certificat d'autorisation ou permis de construction ne peut être émis pour un usage projeté sur un terrain subdivisé après l'entrée en vigueur du présent règlement et dont la superficie, la largeur ou la profondeur n'est pas conforme aux minimums spécifiés au règlement de lotissement pour l'usage projeté.
- c) Un certificat d'autorisation ou un permis de construction peut être émis pour un usage projeté sur un terrain dont la superficie, la largeur ou la profondeur n'est pas conforme aux minimums spécifiés au règlement de lotissement pour l'usage projeté si ledit terrain a été cadastré avant l'entrée en vigueur du règlement de lotissement et s'il jouit d'un droit acquis à être cadastré en vertu du règlement de lotissement et si l'usage projeté est permis dans la zone en question en vertu du présent règlement.
- d) Tout usage pour lequel l'alinéa c) doit être invoqué pour que puisse être émis un certificat d'autorisation ou un permis de construction doit quand même respecter toutes les autres dispositions du présent règlement, notamment en ce qui a trait aux marges.
- e) Nul ne peut, pour se prévaloir des dispositions d'exception de l'alinéa c), considérer comme plusieurs terrains un terrain constitué de plusieurs lots distincts au sens du Code civil.

3.2 Types d'implantation

Pour les fins du présent règlement, les différents types d'implantation susceptibles d'être autorisés dans une zone donnée sont définis comme suit:

- a) un bâtiment détaché (ou isolé) est celui qui est implanté en retrait des limites latérales du terrain et qui peut avoir de l'éclairage naturel sur tous ses côtés;
- b) un bâtiment jumelé est celui qui est implanté sur l'une des limites latérales du terrain en mitoyenneté avec un autre bâtiment implanté de façon semblable sur le terrain adjacent et qui peut avoir de l'éclairage naturel sur au moins trois de ses côtés;
- c) un bâtiment contigu est celui qui est implanté sur les deux limites latérales du terrain, en mitoyenneté avec deux bâtiments implantés de semblable façon sur les terrains adjacents de part et d'autre (sauf à l'extrémité d'une rangée) et qui peut avoir de l'éclairage naturel sur au moins deux de ses côtés;
- d) un bâtiment à ligne latérale zéro est celui qui est implanté sur l'une des limites latérales du terrain, mais non en mitoyenneté avec le bâtiment implanté sur le terrain adjacent; un bâtiment à ligne latérale zéro peut avoir de l'éclairage sur trois de ses côtés, et possiblement sur un quatrième avec les servitudes appropriées.

3.3 Taux d'implantation

- a) Le taux d'implantation est le rapport entre la superficie d'implantation du bâtiment principal et la superficie du terrain sur lequel il est implanté.
- b) La superficie d'implantation est la superficie extérieure de la projection horizontale du bâtiment sur le sol, y compris les garages ou abris d'auto, les porches, les vérandas, les puits d'aération et d'éclairage, mais non les saillies telles les balcons, fenêtres, auvents, cheminées, terrasses, marches, corniches, escaliers de sauvetage, escaliers et rampes extérieurs et les plates-formes de chargement à ciel ouvert.
- c) Lorsque réglementé, le taux d'implantation maximal d'un bâtiment principal sur son terrain est donné dans les dispositions particulières.

3.4 Coefficient d'occupation du sol

- a) Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre la superficie de plancher hors terre du bâtiment principal et la superficie du terrain sur lequel il est implanté.
- b) La superficie de plancher hors terre est la superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment, mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens. La superficie totale de plancher exclut la superficie de plancher des étages sous le niveau du sol.
- c) Lorsque réglementés, les coefficients d'occupation du sol minimal et maximal d'un bâtiment sont donnés dans les dispositions particulières.

3.5 Marges minimales

a) Définition

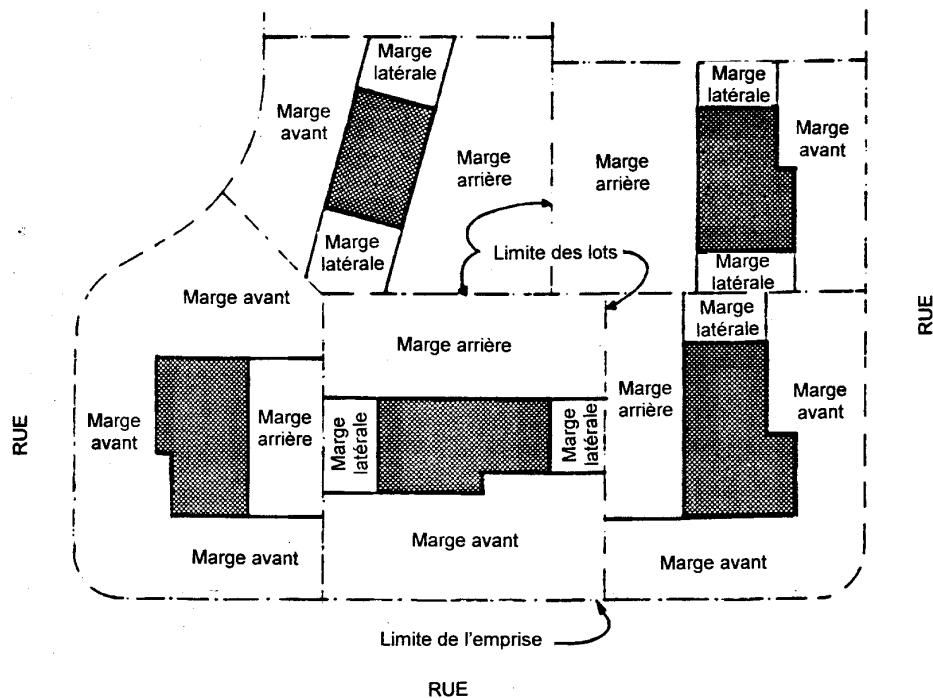
La marge est la distance, mesurée horizontalement, entre un bâtiment principal et la limite du terrain sur lequel il est implanté; une marge peut être avant, latérale ou arrière; lorsque le règlement spécifie une dimension pour une marge donnée, cette dimension est la distance minimale obligatoire entre le bâtiment principal et la limite correspondante du terrain sur lequel il est ou doit être implanté; lorsqu'une partie du terrain est sujette à une réserve foncière, la marge se mesure depuis la nouvelle limite créée par cette réserve.

b) Terrain de coin ou terrain borné par plus d'une rue

Dans le cas d'un terrain situé à l'intersection de deux rues ou d'un terrain borné par plus d'une rue, la marge avant s'applique à toute rue.

c) Marges minimales

Les marges avant, latérales et arrière minimales sont données dans les dispositions particulières à chacune des zones.



d) *Marge avant maximale*

Dans les zones où les dispositions particulières exigent une marge avant maximale, cette marge est fixée à cent-vingt pour cent (120%) de la marge avant minimale.

e) *Permanence des marges minimales*

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 émis 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.

f) *Vue sur la propriété du voisin et égout des toits*

Lorsqu'une disposition quelconque du présent règlement permet une marge inférieure à 2 m (6,6') ou un empiétement dans une marge minimale, cette disposition ne permet pas pour autant de se soustraire aux dispositions du Code civil de la Province de Québec, notamment en ce qui a trait aux "vues sur la propriété du voisin" (art. 533 à 538) et à "l'égout des toits" (art. 539).

g) *Bâtiment à ligne latérale zéro*

Aucun permis de construction pour un bâtiment à ligne latérale zéro ne peut être émis avant que le requérant n'ait soumis à l'Inspecteur des bâtiments copie des servitudes dûment enregistrées sur le lot attenant, notamment pour l'égouttement des eaux et l'entretien de la face extérieure du mur implanté sur la ligne latérale.