

**IDENTIFICATION****Numéro** : PA2024-051**Date** : 04 Avril 2024**Unité administrative responsable** Planification de l'aménagement et de l'environnement**Instance décisionnelle** Conseil de la ville**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295

**Code de classification****No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, prévoit des conditions relatives au développement d'un terrain. Toutes ces conditions doivent être respectées pour qu'un permis de construction, d'agrandissement ou de reconstruction soit délivré. Les autres dispositions applicables comme l'usage ou les marges de recul doivent également être respectées.

Le règlement prévoit des conditions générales de développement :

- Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être formé d'un seul lot.
- Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être adjacent à une rue. La construction sur un terrain adjacent à une rue privée sur tout le territoire est autorisée depuis 2023.
- Le terrain sur lequel est implanté un bâtiment principal doit être desservi par l'aqueduc et l'égout. Toutefois, un terrain situé à l'extérieur du périmètre urbain et dans une zone identifiée à l'annexe XI peut être desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou par un système autonome de traitement des eaux usées.

Le règlement prévoit aussi des conditions pour l'agrandissement, la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment principal érigé sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales :

- L'agrandissement, la reconstruction ou la réfection sont permis sur un terrain qui est desservi par l'aqueduc et l'égout ou sur un terrain non desservi ou partiellement desservi lorsqu'il est situé à l'extérieur du périmètre urbain, dans une zone identifiée à l'annexe XI et desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou par un système autonome de traitement des eaux usées. Depuis 2023, il n'est plus possible d'agrandir ou de reconstruire un bâtiment implanté sur un terrain non desservi ou partiellement desservi situé à l'intérieur du périmètre ou situé dans une zone à l'extérieur du périmètre urbain qui n'apparaît pas à l'annexe XI.
- Dans le cas d'un bâtiment principal de la classe Habitation, l'agrandissement, la reconstruction ou la réfection est possible uniquement si celle-ci n'entraîne pas l'augmentation du nombre de logements, et ce, même si un nombre de logements plus élevé est conforme à la grille de spécifications. De plus, une distance minimale de 4 mètres doit être maintenue entre le bâtiment principal et une ligne de lot, mais la reconstruction ou la réfection peut se faire au même emplacement.
- Dans le cas d'un bâtiment principal d'une classe autre que celle Habitation, l'agrandissement est permis à aucune condition et la reconstruction ou la réfection est possible si une distance minimale de 4 mètres est maintenue entre le bâtiment et une ligne de lot. Toutefois, la reconstruction ou la réfection peut se faire au même emplacement.

**DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**

CV-2009-0383 - Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, tel que modifié - AT2009-042 (Ra-1460)

CV-2021-0578 - Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux conditions de développement d'un terrain et à diverses autres modifications, R.V.Q. 2910 (PA2021-034)

CV-2023-0660 - Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux conditions de délivrance d'un permis de construction, R.V.Q. 3194 (PA2023-073)

**IDENTIFICATION****Numéro** : PA2024-051**Date** : 04 Avril 2024**Unité administrative responsable** Planification de l'aménagement et de l'environnement**Instance décisionnelle** Conseil de la ville**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295

**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

Le Règlement R.V.Q. 3295 propose de modifier les conditions générales de développement.

- Il propose d'interdire l'implantation d'un bâtiment principal sur un terrain adjacent à une rue privée à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, sauf dans les zones 36243Ha (rues Joseph-Ernst et Joseph-Guillemette), 43001Up (usine de traitement des eaux en bordure de la rue Aqueduc à Charlesbourg), 61201Fa et 61203Fa (rue des Aigles-Pêcheurs).

- Il propose aussi de retirer l'annexe XI afin de permettre de facto l'implantation d'un bâtiment principal sur un terrain non desservi ou partiellement desservi à l'extérieur du périmètre d'urbanisation lorsqu'il est desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées conformes. Autrement dit, un terrain situé à l'extérieur du périmètre urbain peut être desservi par un puits et des installations septiques conformes. L'objectif est de simplifier la réglementation et d'éviter les incohérences entre l'annexe XI et les usages autorisées dans une zone. Il arrive que les nouvelles constructions soient interdites même si la grille de spécifications permet l'habitation puisque la zone n'apparaît pas à l'annexe XI.

- Il propose de préciser que l'exigence voulant que le terrain sur lequel est érigé un bâtiment soit desservi par un service public d'égout ne vise que le service d'égout sanitaire, et non le service d'égout pluvial.

Le Règlement R.V.Q. 3295 propose aussi de modifier les conditions pour l'agrandissement, la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment principal érigé sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales.

- Il propose que le fait de construire sur un terrain dérogatoire ne limite pas automatiquement le nombre de logements. Le nombre de logements est seulement limité par la grille de spécifications.

- Il propose d'assujettir l'agrandissement du bâtiment principal d'une classe autre que celle Habitation au respect d'une distance minimale de 4 mètres entre le bâtiment et une ligne de lot. La reconstruction ou la réfection peut se faire au même emplacement.

- Il propose de permettre l'agrandissement et la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment situé sur un terrain non desservi ou partiellement desservi à la condition qu'un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées conformes soient aménagés sur le terrain qu'on soit à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre urbain.

Ce règlement modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, conformément aux dispositions de l'article 72.1 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

**RECOMMANDATION**

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295.

**IMPACT(S) FINANCIER(S)****ÉTAPES SUBSÉQUENTES**

À la suite de l'avis de motion et de l'adoption du projet de règlement, une assemblée publique de consultation devra être tenue sur ce projet. Celui-ci n'est toutefois pas susceptible d'approbation référendaire.

## sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**
**Numéro :** PA2024-051

**Date :** 04 Avril 2024

**Unité administrative responsable** Planification de l'aménagement et de l'environnement

**Instance décisionnelle** Conseil de la ville

**Date cible :**
**Projet**
**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295

**ANNEXES**

Règlement R.V.Q. 3295 (électronique)

Fiche MRU (électronique)

**VALIDATION**
**Intervenant(s)**
**Intervention Signé le**
**Responsable du dossier (requérant)**

Vanessa Dionne

Favorable 2024-04-04

**Approbateur(s) - Service / Arrondissement**

Mylene Gauthier

Favorable 2024-04-05

François Trudel

**Par** Benoît Longchamps

Favorable 2024-04-05

**Cosignataire(s)**
**Direction générale**

Isabelle Dubois

Favorable 2024-04-05

**Résolution(s)**
[CE-2024-0676](#)
**Date:** 2024-05-01



---

# VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

---

RÈGLEMENT R.V.Q. 3295

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT  
D'HARMONISATION SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX  
CONDITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT D'UN  
TERRAIN**

---

Avis de motion donné le  
Adopté le  
En vigueur le

---

## NOTES EXPLICATIVES

*Ce règlement modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain.*

*D'abord, en ce qui concerne les conditions générales de développement devant être respectées pour la délivrance d'un permis pour la construction d'un bâtiment principal, les modifications apportées sont les suivantes :*

*- un bâtiment principal doit être érigé sur un terrain adjacent à une rue publique lorsque ce terrain est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation du Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, à moins qu'il ne soit érigé sur un terrain qui est situé dans les zones 36243Ha, 43001Up, 61201Fa ou 61203Fa;*

*- il est précisé que l'exigence voulant que le terrain sur lequel est érigé un tel bâtiment soit desservi par un service publique d'égout ne vise que le service d'égout sanitaire;*

*- un tel bâtiment peut désormais être érigé sur tout terrain qui est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et qui n'est pas desservi par des services publiques d'aqueduc et d'égout sanitaire, s'il est desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet. Ainsi, l'annexe XI du règlement est supprimée.*

*En ce qui concerne l'agrandissement et la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause, ces travaux sont autorisés pour un bâtiment situé sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement. Il n'est plus requis que ces travaux n'entraînent pas une augmentation du nombre de logements dans le cas d'un bâtiment de la classe Habitation. De plus, si le bâtiment n'est pas desservi par des services publiques d'aqueduc et d'égout sanitaire, un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées, conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, doivent être aménagés sur le terrain.*

**RÈGLEMENT R.V.Q. 3295****RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT  
D'HARMONISATION SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX  
CONDITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT D'UN  
TERRAIN**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**1.** L'article 1138.0.3 du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, est modifié par :

1° l'insertion, au premier alinéa, après le mot « rue », des mots « , laquelle doit être publique lorsque ce terrain est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation »;

2° l'addition, au deuxième alinéa, après les mots « constituer une rue », du mot « publique »;

3° le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

« Malgré le premier alinéa, le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal peut être adjacent à une rue privée, même s'il est localisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, s'il est situé dans les zones 36243Ha, 43001Up, 61201Fa ou 61203Fa identifiées au plan de zonage de l'annexe I d'un règlement d'un conseil d'arrondissement sur l'urbanisme, sous réserve du respect des autres conditions prévues à cet alinéa. ».

**2.** L'article 1138.0.4 de ce règlement est modifié par :

1° l'insertion, après les mots « d'égout », partout où ils se trouvent, du mot « sanitaire »;

2° la suppression, au troisième alinéa, de « identifiée à l'annexe XI du présent règlement et »;

3° le remplacement, au troisième alinéa, de « et/ou un système autonome de traitement des eaux usées » par « ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, ».

**3.** Les articles 1138.0.8 et 1138.0.9 de ce règlement sont remplacés par les suivants :

« **1138.0.8.** Sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement prévues à l'article 1138.0.3 ou à l'article 1138.0.4, ou à ces deux articles, un bâtiment principal peut être agrandi aux conditions suivantes :

1° lorsque le terrain n'est adjacent à aucune rue et que l'agrandissement est effectué autrement qu'en hauteur, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre cet agrandissement et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme;

2° lorsque le terrain est non desservi ou partiellement desservi, un projet privé d'alimentation en eau potable ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, sont aménagés sur le terrain.

« **1138.0.9.** Sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement prévues à l'article 1138.0.3 ou à l'article 1138.0.4, ou à ces deux articles, un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection uniquement aux conditions suivantes :

1° lorsque le terrain n'est adjacent à aucune rue, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre le bâtiment et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme. Dans tous les cas, le bâtiment peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection à son même emplacement, pourvu qu'il ne réduise pas davantage la distance entre celui-ci et une ligne de lot si cette distance est inférieure à quatre mètres;

2° lorsque le terrain est non desservi ou partiellement desservi, un projet privé d'alimentation en eau potable ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, sont aménagés sur le terrain. ».

**4.** L'annexe XI de ce règlement est abrogée.

**5.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

## Avis de motion

*Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain. Les modifications apportées visent les conditions générales de développement devant être respectées pour la délivrance d'un permis pour la construction d'un bâtiment principal, de même que les règles applicables à l'agrandissement et à la reconstruction ou la réfection d'un tel bâtiment existant sur un terrain ne respectant pas ces conditions générales.*





## R.V.Q. 1400

## MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

## NATURE DE LA DEMANDE

La modification a pour objectif de :

- permettre l'érection d'un bâtiment principal sur un terrain adjacent à une rue privée exclusivement à l'intérieur du périmètre urbain et dans les zones 36243Ha, 43001Up, 61201Fa ou 61203Fa situées à l'extérieur du périmètre urbain;
- permettre l'érection d'un bâtiment principal sur un terrain non desservi ou partiellement desservi à l'extérieur du périmètre urbain lorsqu'il est desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées conformes;
- préciser que l'exigence voulant que le terrain sur lequel est érigé un tel bâtiment soit desservi par un service public d'égout ne vise que le service d'égout sanitaire;
- permettre les travaux d'agrandissement et la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause lorsque le bâtiment est situé sur un terrain non desservi ou partiellement desservi à la condition qu'un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées conformes soient aménagés sur le terrain;
- permettre l'augmentation du nombre de logements lors de l'agrandissement et de la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause d'un bâtiment de la classe *Habitation*.

## PROPOSITION

**1138.0.3.** Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être adjacent à une rue **laquelle doit être publique lorsque ce terrain est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation**, sur la largeur minimale de lot prescrite dans la zone ou, dans le cas d'un lot dérogoire protégé, sur la largeur protégée par droits acquis.

Une rue en cours de réalisation qui a fait l'objet d'une acceptation partielle en vertu d'une entente conclue conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux, R.R.V.Q. chapitre E-2, est réputée constituer une rue **publique**.

**Malgré le premier alinéa, le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal peut être adjacent à une rue privée, même s'il est localisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, s'il est situé dans les zones 36243Ha, 43001Up, 61201Fa ou 61203Fa. Les conditions prévues au 1er alinéa ne s'appliquent pas dans la zone 43001Up** identifiées au plan de zonage de l'annexe I d'un règlement d'un conseil d'arrondissement sur l'urbanisme, **sous réserve du respect des autres conditions prévues à cet alinéa.**

**1138.0.4.** Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être desservi de l'une des manières suivantes :

1° il est adjacent à une rue dans laquelle les services publics d'aqueduc et d'égout **sanitaire** sont établis et permettent le branchement à ces réseaux sans prolongation de ceux-ci;

2° il est adjacent à une rue à l'égard de laquelle un règlement décrétant l'installation des services publics d'aqueduc et d'égout **sanitaire** est en vigueur;

3° il est adjacent à des services publics d'aqueduc et d'égout **sanitaire** déjà existants au 2 octobre 1985, mais qui ne sont pas installés dans la rue, et permettent le branchement à ces réseaux sans prolongation de ceux-ci.

Le 1er alinéa ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

Dans une partie de territoire **identifiée à l'annexe XI du présent règlement et** située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit, lorsqu'il n'est pas desservi conformément au 1er alinéa, être desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable **et/ou un système autonome de traitement des eaux usées ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux,** conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet.

## R.V.Q. 1400

## MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

Cette condition s'applique à une résidence située sur des terres en culture, mais non aux autres constructions pour fins agricoles.

**1138.0.8.** Sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement prévues à l'article 1138.0.3 ou à l'article 1138.0.4, ou à ces deux articles, n'est pas adjacent à une rue, un bâtiment principal peut être agrandi. Toutefois, un bâtiment principal de la classe *Habitation* peut être agrandi uniquement aux conditions suivantes :

**1° l'agrandissement n'entraîne aucune augmentation du nombre de logements;**

**1°** lorsque le terrain n'est adjacent à aucune rue et que l'agrandissement est effectué autrement qu'en hauteur, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre cet agrandissement et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme;

**2°** lorsque le terrain est non desservi ou partiellement desservi, un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées, conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, est aménagé sur le terrain.

**1138.0.9.** Sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement prévues à l'article 1138.0.3 ou à l'article 1138.0.4, ou à ces deux articles, n'est pas adjacent à une rue, un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection uniquement aux conditions suivantes :

**1° à l'égard d'un bâtiment de la classe *Habitation*, les travaux n'entraînent aucune augmentation du nombre de logements;**

**1°** lorsque le terrain n'est adjacent à aucune rue, une distance minimale de 4 m doit être maintenue entre le bâtiment et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme. Dans tous les cas, le bâtiment peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection à son même emplacement, pourvu qu'il ne réduise pas davantage la distance entre celui-ci et une ligne de lot si cette distance est inférieure à 4 m;

**2°** lorsque le terrain est non desservi ou partiellement desservi, un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées, conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, est aménagé sur le terrain.

L'annexe XI est abrogée.

## DISPOSITIONS

**1138.0.3.** Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être adjacent à une rue, sur la largeur minimale de lot prescrite dans la zone ou, dans le cas d'un lot dérogatoire protégé, sur la largeur protégée par droits acquis.

Une rue en cours de réalisation qui a fait l'objet d'une acceptation partielle en vertu d'une entente conclue conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux, R.R.V.Q. chapitre E-2, est réputée constituer une rue.

Les conditions prévues au 1er alinéa ne s'appliquent pas dans la zone 43001Up identifiée au plan de zonage de l'annexe I d'un règlement d'un conseil d'arrondissement sur l'urbanisme.

**1138.0.4.** Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être desservi de l'une des manières suivantes :

**1°** il est adjacent à une rue dans laquelle les services publics d'aqueduc et d'égout sont établis et permettent le branchement à ces réseaux sans prolongation de ceux-ci;

## R.V.Q. 1400

## MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

2° il est adjacent à une rue à l'égard de laquelle un règlement décrétant l'installation des services publics d'aqueduc et d'égout est en vigueur;

3° il est adjacent à des services publics d'aqueduc et d'égout déjà existants au 2 octobre 1985, mais qui ne sont pas installés dans la rue, et permettent le branchement à ces réseaux sans prolongation de ceux-ci.

Le 1er alinéa ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

Dans une partie de territoire identifiée à l'annexe XI du présent règlement et située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit, lorsqu'il n'est pas desservi conformément au 1er alinéa, être desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet. Cette condition s'applique à une résidence située sur des terres en culture, mais non aux autres constructions pour fins agricoles.

**1138.0.8.** Sur un terrain qui n'est pas adjacent à une rue, un bâtiment principal peut être agrandi. Toutefois, un bâtiment principal de la classe Habitation peut être agrandi uniquement aux conditions suivantes :

1° l'agrandissement n'entraîne aucune augmentation du nombre de logements;

2° lorsque l'agrandissement est effectué autrement qu'en hauteur, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre cet agrandissement et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme.

**1138.0.9.** Sur un terrain qui n'est pas adjacent à une rue, un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection uniquement aux conditions suivantes :

1° à l'égard d'un bâtiment de la classe Habitation, les travaux n'entraînent aucune augmentation du nombre de logements;

2° une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre le bâtiment et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme. Dans tous les cas, le bâtiment peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection à son même emplacement, pourvu qu'il ne réduise pas davantage la distance entre celui-ci et une ligne de lot si cette distance est inférieure à quatre mètres.