

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Certains projets de nouvelles constructions sont assujettis au Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA). Ces projets doivent être présentés au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et être approuvés par le Conseil municipal. Veuillez communiquer avec le Bureau du citoyen pour connaître les dates butoirs de remise de documents.

La liste ci-dessous concernant les dispositions s'appliquant au bâtiment principal n'est pas exhaustive.

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX DANS UN SECTEUR DÉJÀ CONSTRUIT

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, malgré la marge avant minimale et la marge avant secondaire minimale exigées à la grille des spécifications, lorsqu'un bâtiment principal projeté ou un agrandissement d'un bâtiment principal existant est situé sur un terrain adjacent à un ou deux terrains construits de part et d'autre, la marge avant minimale applicable est calculée selon la formule suivante :

$$R = (r' + r'') / 2$$

1. « R » correspond à la marge avant minimale applicable pour le bâtiment principal projeté ou l'agrandissement du bâtiment principal existant;
2. « r' » correspond à la profondeur de la cour avant du terrain adjacent construit;
3. « r'' » correspond à la profondeur de la cour avant de l'autre terrain adjacent construit ou la marge avant minimale prescrite à la grille des spécifications si l'autre terrain adjacent est vacant.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un terrain d'angle, les règles suivantes s'appliquent :

1. La marge avant minimale applicable est égale à la profondeur de la cour avant du terrain adjacent de par la ligne latérale sur lequel un bâtiment principal est construit;
2. La marge avant secondaire minimale applicable est égale à la profondeur de la cour avant du terrain adjacent de par la ligne arrière (dans le cas d'une implantation perpendiculaire des bâtiments) ou à la profondeur de la cour avant secondaire du terrain adjacent de par la ligne arrière (dans le cas d'une implantation parallèle des bâtiments), le cas échéant.

Dans tous les cas, lorsqu'un bâtiment principal projeté ou un agrandissement d'un bâtiment principal existant est situé sur un terrain adjacent à un (1) ou deux (2) terrains construits de part et d'autre, la marge avant ou la marge avant secondaire du bâtiment projeté ou de l'agrandissement ne doit pas être supérieure ou inférieure :

Ce document est fourni à titre informatif et n'a aucune valeur légale.

En cas de contradiction avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, cette dernière prévaut.

Des normes additionnelles à celles présentées dans ce document pourraient s'appliquer notamment dans les zones de contraintes.

Normes issues du Règlement n° 300-2015 relatif au zonage, du Règlement n° 304-2015 relatif à la construction et du Règlement n° 156-2008 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de certains secteurs de la Ville de L'Assomption.

1. De 25 % par rapport à celle du bâtiment occupant le terrain adjacent dans le cas où il n'y aurait qu'un (1) seul terrain adjacent occupé par un bâtiment et que ce bâtiment est situé à 6 m ou plus de la ligne de rue;
2. De plus de 1 m par rapport à celle du bâtiment occupant le terrain adjacent dans le cas où il n'y aurait qu'un (1) seul terrain adjacent occupé par un bâtiment et que ce bâtiment est situé à moins de 6 m de la ligne de rue;
3. De 25 % par rapport à la marge avant moyenne des bâtiments occupant les terrains adjacents dans le cas où il y aurait deux (2) terrains adjacents occupés par des bâtiments et que la marge moyenne est égale ou supérieure à 6 m;
4. De plus de 1 m par rapport à la marge moyenne des bâtiments occupant les terrains adjacents dans le cas où il y aurait deux (2) terrains adjacents occupés par des bâtiments et que la marge moyenne est inférieure à 6 m.

La marge établie par l'application du présent article ne peut être inférieure à la marge avant prescrite à la grille des spécifications applicable.

Exceptionnellement, lorsque le résultat de la formule édictée au présent article (marge établie) est inférieur à la marge avant prescrite à la grille des spécifications ou lorsque la marge établie pour un terrain d'angle est inférieure à la marge avant prescrite à la grille des spécifications, la marge établie peut être inférieure à la marge prescrite à la grille. Toutefois, la marge établie ne peut être réduite malgré les dispositions du 3^e alinéa.

FAÇADE PRINCIPALE OBLIGATOIRE

Tout bâtiment principal doit avoir sa façade principale donnant sur la voie publique.

Nonobstant ce qui précède, un bâtiment peut avoir une façade ne donnant pas sur la voie publique dans les cas suivants :

1. Dans le cas d'un bâtiment résidentiel en copropriété situé en bordure d'un cours d'eau;
2. Dans le cas d'un bâtiment regroupant plusieurs locaux commerciaux distincts;
3. Dans le cas d'un ensemble de bâtiment érigé en projet intégré conformément aux dispositions du présent règlement.

FONDTIONS

Tout bâtiment principal ou agrandissement de bâtiment principal, incluant un bâtiment accessoire attenant ou son agrandissement, doit être érigé sur une fondation permanente et répondre aux exigences suivantes :

1. Les fondations doivent être en béton coulé;

Ce document est fourni à titre informatif et n'a aucune valeur légale.

En cas de contradiction avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, cette dernière prévaut.

Des normes additionnelles à celles présentées dans ce document pourraient s'appliquer notamment dans les zones de contraintes.

Normes issues du Règlement n° 300-2015 relatif au zonage, du Règlement n° 304-2015 relatif à la construction et du Règlement n° 156-2008 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de certains secteurs de la Ville de L'Assomption.

2. Les fondations doivent reposer sur une semelle de béton continu ou directement sur le roc, à une profondeur à l'abri du gel et jamais inférieure à 1,20 m, sauf dans le cas où la nappe phréatique serait située à un niveau supérieur;
3. Les semelles doivent excéder les murs des fondations d'au moins 15 cm de chaque côté;
4. L'épaisseur minimale des semelles est de 25 cm;
5. L'épaisseur minimale des murs de fondation est de 20 cm;
6. Les fondations doivent être imperméabilisées avec un enduit jusqu'au niveau moyen du sol;
7. L'empattement des fondations doit être situé au-dessus du niveau moyen de la nappe phréatique.

L'empattement des fondations, sur présentation d'un rapport et de plans signés et scellés par un ingénieur compétent en la matière, peut être situé sous le niveau moyen de la nappe phréatique. Les plans et le rapport doivent inclure les recommandations attestant de l'étanchéité et de la résistance des fondations en présence d'une nappe phréatique plus élevée que le niveau de la dalle et les méthodes de réalisation appropriées (mesures d'immunsation). L'ingénieur doit également fournir, suite à la réalisation des travaux, une attestation de conformité des travaux afin de confirmer que ceux-ci ont été réalisés conformément aux plans et au rapport déposé avec la demande de permis de construction.

Sous réserve des dispositions édictées au règlement de zonage en vigueur, un garage détaché du bâtiment principal doit reposer sur une dalle de béton ou sur une fondation permanente répondant aux normes présentées au premier alinéa du présent article.

Un abri d'auto doit reposer sur des pieux, des pilotis ou sur une fondation permanente répondant aux normes présentées au premier alinéa du présent article.

NOMBRE DE MATÉRIAUX EXTÉRIEURS

Un maximum de trois (3) matériaux de revêtement extérieur est autorisé pour la façade principale de tout bâtiment. Toutefois, un quatrième revêtement extérieur peut être utilisé pour les autres murs du bâtiment. Aux fins de l'application du présent article, les revêtements d'acier et d'aluminium doivent être considérés comme un même matériau. De plus, lorsque le verre est utilisé à des fins de matériau de revêtement extérieur, celui-ci ne doit pas être comptabilisé aux fins de calcul.

De plus, toute façade principale donnant sur une voie publique doit comporter un minimum de 20 % d'ouverture, incluant les portes et les fenêtres. Dans le cas d'une façade donnant sur une cour avant secondaire, un minimum de 10 % d'ouverture est exigé, incluant les portes et les fenêtres.

Les matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment principal doivent être similaires à ceux de tout autre bâtiment principal situé sur le même terrain. Le présent alinéa ne s'applique pas à un bâtiment situé dans une zone dont la dominance d'usages est « Récréatif (R) » ou « Agricole (A) ».

Ce document est fourni à titre informatif et n'a aucune valeur légale.

En cas de contradiction avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, cette dernière prévaut.

Des normes additionnelles à celles présentées dans ce document pourraient s'appliquer notamment dans les zones de contraintes.

Normes issues du Règlement n° 300-2015 relatif au zonage, du Règlement n° 304-2015 relatif à la construction et du Règlement n° 156-2008 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de certains secteurs de la Ville de L'Assomption.

HARMONISATION DES MATÉRIAUX

La forme, la couleur et les matériaux des bâtiments doivent s'harmoniser à la majorité des bâtiments existants adjacents ou sur la même rue.

Tous les matériaux de construction doivent être neufs.

MATÉRIAUX DE FINIS EXTÉRIEURS AUTORISÉS

Pour les usages du groupe « Industriel (I) », un ou plusieurs des matériaux suivants, ou tout autre matériau de qualité et d'apparence équivalente, doivent constituer au moins 50 % de la façade principale du bâtiment principal :

1. La brique;
2. La pierre naturelle;
3. Le béton architectural.

Dans le cas d'un bâtiment existant, lorsque la fondation et la structure ne permettent pas d'accueillir de tels matériaux de construction, il est obligatoire qu'un rapport détaillé d'un ingénieur ou d'un architecte confirmant l'incapacité d'installer un des matériaux de fini extérieur exigé par le présent article soit remis au fonctionnaire désigné.

MUR AVEUGLE

Pour les usages du groupe « Industriel (I) », une superficie minimale de 10 % des murs des façades principales et secondaires donnant sur une rue doit être fenêtrée, à l'exception des murs arrière.

Dans le cas d'un lot de coin, la façade secondaire doit être recouverte par un des matériaux autorisés à l'article précédent sur au moins 30 % de sa superficie.

MATÉRIAUX DE FINIS EXTÉRIEURS AUTORISÉS POUR LES TOITS

À moins d'une disposition contraire, un ou plusieurs des matériaux suivants ou tout autre matériau de qualité et d'apparence équivalentes doivent constituer le revêtement de la toiture des bâtiments principaux et accessoires :

1. Bardeau d'asphalte;
2. Bardeau de cèdre ignifugé;
3. Toiture mono ou multicouche, avec membrane élastomère de couleur blanche;
4. Gravier avec asphalte;
5. Tuile de terre cuite, de béton ou de composite;
6. Toits verts;
7. Tôle à toiture pincée, à la canadienne, à baguette ou bardeau de tôle, tôle prépeinte et précuite en usine;
8. Toile ou membrane ignifuge composée de polymère ou de tout autre matériau ignifuge similaire pour un dôme d'entreposage industriel autorisé par le présent règlement.

Ce document est fourni à titre informatif et n'a aucune valeur légale.

En cas de contradiction avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, cette dernière prévaut.

Des normes additionnelles à celles présentées dans ce document pourraient s'appliquer notamment dans les zones de contraintes.

Normes issues du Règlement n° 300-2015 relatif au zonage, du Règlement n° 304-2015 relatif à la construction et du Règlement n° 156-2008 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de certains secteurs de la Ville de L'Assomption.

BÂTIMENT ACCESSOIRE FAISANT CORPS AVEC UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour l'application du présent règlement et pour les usages du groupe « Industriel (I) », tous les bâtiments accessoires annexés et faisant corps avec le bâtiment principal sont considérés comme étant une partie de celui-ci et par conséquent doivent répondre aux normes applicables au bâtiment principal en respectant les dispositions de la grille des spécifications en faisant les adaptations nécessaires. Ils doivent également être conformes au règlement relatif à la construction en vigueur. De plus, la hauteur des bâtiments accessoires faisant corps avec un bâtiment principal ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal.

HAUTEUR

L'élévation de la partie supérieure du mur de fondation ne doit jamais être inférieure à 0,30 m ni supérieure à 1,80 m par rapport au niveau du centre de la voie publique. Dans le cas où le niveau des égouts serait trop élevé, la hauteur peut être portée à 2 m.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas exceptionnels où le terrain est formé, par sa topographie naturelle, d'une dénivellation d'une hauteur minimale de 1,50 m et pour un terrain situé dans une plaine inondable.

Toute ouverture (porte et fenêtre) doit respecter un dégagement vertical minimal de 0,40 m par rapport au niveau du centre de la voie publique. Toute entrée de garage doit respecter un dégagement vertical minimal de 0,30 m par rapport au niveau du centre de la rue, à l'exception d'un garage souterrain aménagé conformément au présent règlement et au règlement relatif au zonage.

Ce document est fourni à titre informatif et n'a aucune valeur légale.

En cas de contradiction avec la réglementation d'urbanisme en vigueur, cette dernière prévaut.

Des normes additionnelles à celles présentées dans ce document pourraient s'appliquer notamment dans les zones de contraintes.

Normes issues du Règlement n° 300-2015 relatif au zonage, du Règlement n° 304-2015 relatif à la construction et du Règlement n° 156-2008 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de certains secteurs de la Ville de L'Assomption.