

Nouvelle construction résidentielle (seulement pour trois (3) logements et moins) – Normes réglementaires



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutes nouvelles constructions sont assujetties aux chapitres 8 ou 9 (selon le type de bâtiment) du règlement sur le P.I.I.A.

Le délai d'émission d'un permis de nouvelle construction résidentiel est plus long. Cette disposition s'applique également aux bâtiments situés dans les différentes zones de P.I.I.A.

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

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) ».

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.

Pour un bâtiment dont l'usage principal est « Résidentiel (H) », les fenêtres d'une nouvelle construction doivent être de la même couleur sur tous les murs du bâtiment. Lors de rénovation ou de remplacement des fenêtres sur un bâtiment existant, les fenêtres doivent être de la même couleur sur tous les murs visibles de la rue (incluant les élévations latérales).

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 :

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.

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 architectural (PIIA) de certains secteurs de la Ville de l'Assomption.

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.

PENTES DE TOIT

Pour les usages du groupe « Résidentiel (H) », les toitures en pente doivent avoir une inclinaison minimale de 1 pour 4 à moins de dispositions précisées à la grille des spécifications.

FORME DES TOITS

Les toits plats sont interdits pour un bâtiment principal résidentiel unifamilial (H1) ou bi et trifamilial (H2). Ces classes d'usages doivent avoir un toit comble, à versants ou mansarde.

Toutefois, un bâtiment résidentiel existant unifamilial (H1) ou bi et trifamilial (H2) possédant déjà un toit plat peut s'agrandir avec la même forme de toit. Le cas échéant, un toit plat doit posséder une pente minimale de 2 %.

Malgré le premier alinéa, une superficie égale ou inférieure à 25 % de la superficie au sol d'un bâtiment principal peut être recouverte d'un toit plat, et ce, en conformité avec le présent règlement. Cette superficie peut être augmentée à 40 % de la superficie au sol d'un bâtiment principal dans le cas d'un garage annexé ou d'un abri d'auto annexé à condition de ne comporter aucune pièce habitable à l'étage et de présenter une largeur inférieure ou égale à 40 % de la largeur totale du bâtiment principal (largeur de la portion habitable + largeur du garage ou de l'abri d'auto). Aucune terrasse ne peut être aménagée sur un toit plat lorsque ce dernier est visible de la voie publique et constitue une composante architecturale de la façade avant principale ou avant secondaire.

MATÉRIAUX DE FINIS EXTÉRIEURS

Pour les usages du groupe « Résidentiel (H) », il est obligatoire que les murs latéraux aient un retour de 0,61 m du matériau principal constituant la façade principale.

Lorsqu'un bâtiment est situé sur un lot en coin, il est obligatoire que la façade secondaire ait un traitement architectural avec au moins une ouverture et au moins 50 % de cette façade doit être recouverte du matériau principal constituant la façade principale.

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.

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 architectural (PIIA) de certains secteurs de la Ville de l'Assomption.

MATÉRIAUX DE FINIS EXTÉRIEURS OBLIGATOIRES POUR LES CATÉGORIES D'USAGES H1 ET H2

Pour toute habitation des catégories d'usages H1 et H2, un ou plusieurs des matériaux suivants ou tout autre matériau de qualité et d'apparence équivalentes doivent constituer au moins 50 % de la façade principale du bâtiment principal :

- La brique;
- La pierre naturelle;
- La planche de bois traité avec un produit hydrofuge;
- Le béton architectural;
- Les planches de fibre de bois et le fibrociment.

IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL

À moins d'indication contraire, les marges de recul applicables sont celles présentes à la grille des spécifications de la zone qui correspond au terrain.

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.

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 architectural (PIA) de certains secteurs de la Ville de l'Assomption.

4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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.

FONDACTIONS

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;
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;

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.

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 architectural (PIIA) de certains secteurs de la Ville de l'Assomption.

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.

HAUTEUR DU BÂTIMENT

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.

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 architectural (PIIA) de certains secteurs de la Ville de l'Assomption.