Val-David
Un monde à part

Constructions et agrandissements résidentiels

En cas de différence, la réglementation en vigueur prévaut sur le contenu de ce document.

Sources Mixtes
Groupe de produits issu de forêts bien gérées, de sources contrôlées et de bois ou fibres recyclés.
FSC

Pour plus d'informations :
T. 819.324.5678 poste 4223
urbanisme@valdavid.com

URB - MARS 2020

Service de l'Urbanisme
Extrait de la réglementation d'urbanisme

Village de Val-David / **www.valdavid.com**
2579, rue de l'Église, Val-David Qc J0T 2N0
T. 819.324.5678 **F.** 819.322.6327

Réglementation d'urbanisme concernant les constructions et les agrandissements résidentiels

Sur l'ensemble du territoire de la municipalité, tout projet de construction, de transformation, de reconstruction, d'agrandissement, d'addition de bâtiments principaux nécessite un permis de construction en conformité avec le *Règlement sur les permis et certificats.*

Normes de construction

Fondation

- Tout bâtiment principal doit être construit sur des fondations qui répondent aux exigences suivantes :
  - fondations continues et conçues en béton monolithe coulé en place, à une profondeur à l'abri du gel, minimum 1,2 m (exception si nappe phréatique à moins de 1,2 m). Blocs de béton prohibés;
  - épaisseur minimale des murs de fondation : 20 cm;
  - fondation sur semelles de béton continues ou directement sur le roc;
  - épaisseur minimale des semelles : 25 cm;
  - largeur des semelles : excédant d'au moins 15 cm de chaque côté des murs de fondation;
  - hauteur apparente des murs de fondation non recouverte d'un matériau de parement extérieur en façades avant et latérales : maximum 30 cm;
  - drain de fondation (drain français) obligatoire;
  - conduite pluviale obligatoire dans la rue ou par la rue avec fossé canalisé ou ouvert pour évacuation des eau pluviales;
  - l'utilisation d'une dalle structurante pour les bâtiments principaux et accessoires est autorisée sous réserve du dépôt d'une étude technique, préparée et signée par un ingénieur, au moment du dépôt de la demande de permis.

Pilotis et pieux

- Autorisés pour agrandissement d'un bâtiment existant, n'excédant pas 10 % de la superficie de ce dernier ou, exceptionnellement, pour un bâtiment principal à des fins résidentielles sur terrain de pente supérieure à 15 % .
- Les matériaux autorisés pour les pilotis sont le béton, l'acier et le bois.
- Rapport de capacité portante par un ingénieur exigé avec la demande de permis.

Niveau du bâtiment

- Toute ouverture, incluant entrée de garage, doit être à au moins 30 cm au-dessus du niveau de la rue.
- Si raccordement au système d'égout municipal, la dalle de béton du sous-sol doit être à au moins 60 cm au-dessus de la conduite d'égout.
- Hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée calculée à partir du niveau moyen du sol : 2 m.
- Rehaussement du terrain aux abords des fondations prohibé. Toute opération de remblai ou de déblai nécessite un certificat d'autorisation spécifique.

Logement

- Nombre de logement(s) autorisé par bâtiment : variable selon la zone (voir *Grille des spécifications*).
- Doit être accessible directement à partir de l'extérieur, d'un vestibule ou d'un corridor intérieur commun, sans avoir à traverser un autre logement.
- Si plus de 100 m^2, deux (2) issues distinctes obligatoires.

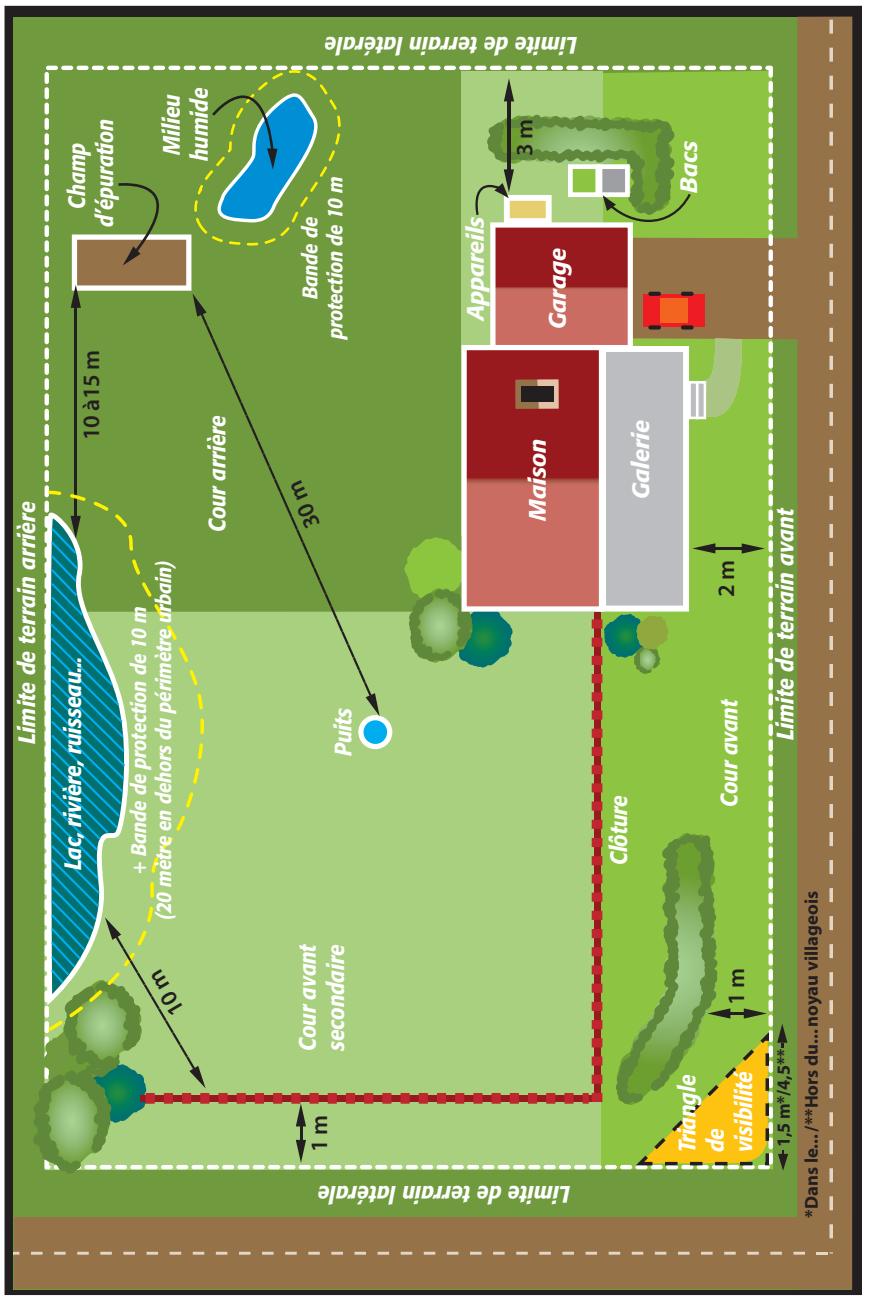
Construction en sous-sol ou souterraine

- Prohibée lorsque le niveau de la nappe phréatique se situe à moins de 1 m du niveau moyen du sol.

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

- Les constructions et aménagements situés dans le noyau villageois, sur la route 117 et dans les secteurs montagneux sont assujetties au règlement sur les PIIA.

Constructions / Agrandissements résidentiels



Occupation temporaire du domaine public

- Lors des travaux, une autorisation est nécessaire pour l'occupation temporaire du domaine public (installation temporaire d'appareils, dépôt de matériaux de construction, etc.).

Éclairage extérieur

- À restreindre à l'intérieur des limites du bâtiment, de la construction, de l'ouvrage ou de l'équipement.
- Angle maximum des flux de lumière vers les bâtiments, constructions, ouvrages et équipements : 90 degrés par rapport à la verticale orientée vers le sol. Le flux de lumière ne doit jamais être projeté vers le haut.

Appareils mécaniques et équipements

- Appareil de climatisation, thermopompe, équipements de chauffage et de ventilation, bonbonne de gaz, réservoir d'huile à chauffage et autres équipements permis en cours latérales ou arrière seulement, à au moins 3 m de toute ligne de lot et dissimulés par un aménagement.

Antenne domestique, corde à linge, bois de chauffage et bacs

- Installation des antennes domestiques et des cordes à linge, empilage de bois de chauffage et remisage des bacs à déchets et à matières recyclables autorisés en cours latérales ou arrière seulement.

Trottoir, allée, plantation, clôture, haie, muret

- Si implantés en cour avant : distance minimale de 1 m de la ligne de lot avant.

Dimensions et superficies minimales de lots

Desserte en services	Superficie minimale	Frontage minimal
Aucun service	3 000 m²	50 m
1 service : aqueduc ou égout	1 500 m²	25 m
2 services : aqueduc et égout	voir *grille des spécifications*	

Nonobstant les normes inscrites au tableau, les lots riverains, dans un secteur riverain ou en fortes pente doivent respecter les dimensions et superficies minimales prévues au Règlement de lotissement.

Lors d'une demande de lotissement (morcellement), prévoir une contribution pour fins de parc de 10 % :

- la cession à titre gratuit de terrain représentant 10 % de la superficie totale;
- le versement d'une somme d'argent représentant 10 % de la valeur totale;
- une combinaison des deux options précédentes dont l'addition représente 10 % de la valeur totale.

Triangle de visibilité

- Hauteur maximale de toute construction, bâtiment, ouvrage, équipement, enseigne, clôture, muret, haie, ou autre aménagement, arbre, arbuste ou végétaux dans le triangle de visibilité : 0,80 m (mesuré par rapport au niveau du centre de la rue).

Architecture et dimensions du bâtiment

- Dimensions variables selon la zone (voir grille de spécifications)
  - largeur minimale : 4,5 à 6 m;
  - profondeur maximale : 2 fois la largeur (maisons mobiles exceptées);
  - hauteur maximale : 10 à 13 m;
  - superficie minimale : 37 m².
- Minimum d'ouvertures : 20 % du bâtiment (incluant le mur de fondation apparent).
- Isolation : R-29 pour les murs extérieurs, R-51 pour le toit. Obligatoirement recouverts d'un matériau de parement extérieur autorisé.
- Maximum de trois (3) matériaux distincts sur un même bâtiment.
- Matériaux de parement extérieur prohibés, notamment : tôle, ouvrée ou non, non prépeinte et précuite à l'usine, non anodisée ou traitée de toute autre façon équivalente; panneaux de particules ou d'agglomérés exposés, panneaux de contre-plaqué, papier goudronné ou minéralisé et revêtements similaires; papier ou enduits imitant la brique, la pierre ou autres matériaux naturels; bloc de béton uni; polyuréthane.
- Cheminée en façade avant autorisée si elle fait partie du bâtiment (ne pas être en saillie).
- Constructions ou implantations prohibées :
  - bâtiments de forme semi-circulaire (arches, dômes, etc.) préfabriqués ou non, en tôle galvanisée, revêtement métallique ;
  - structures amovibles, rétractables, tentes, yourtes, tipis et autres structures similaires;
  - entrée au sous-sol en façade principale pour les usages H1, H2 et H3;
  - véhicules motorisés, wagons de chemin de fer, autobus, roulottes, remorques ou autres véhicules ou parties de véhicules.
- Les portes et les fenêtres doivent être certifiées *Energy Star* ou, le cas échéant, par une autre certification, équivalente ou supérieure, en termes de rendement énergétique.

Implantation du bâtiment

- **Marge de recul :** distance minimale à respecter entre le bâtiment et les limites du terrain. Les marges de recul (avant, latérale, arrière) varient selon la zone (voir grille de spécifications).
- **Mode d'implantation :** l'implantation du bâtiment au sol autorisé, soit en mode isolé, jumelé ou contigu varie selon la zone (voir grille de spécifications).
- **Taux d'implantation :** le rapport maximal entre la superficie d'implantation du bâtiment principal et la superficie du terrain varie selon la zone (voir grille de spécifications).
- **Marge et cours avant secondaire :** dans le cas d'un terrain de coin (situé à l'intersection de plus d'une rue), la cour latérale donnant sur la rue est une cour avant secondaire et la marge avant s'applique également pour la marge secondaire.
- Un (1) bâtiment principal maximum par terrain.
- Terrain riverain : (distance calculée à partir de la ligne naturelle des hautes eaux)
  - à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : au moins 10 m ou 15 m, selon le % de la pente;
  - à l'extérieur du périmètre d'urbanisation : au moins 20 m.
- Orientation de la façade principale à l'intérieur du périmètre d'urbanisation : axe variant de 0 à 30 degrés par rapport à la ligne de lot avant du terrain.

...suite au verso

- Terrains adjacents à l'autoroute 15, à la route 117 ou au parc linéaire

DISTANCE MINIMALE DE L'EMPRISE...	Bâtiment principal	Bâtiment secondaire
...de l'autoroute 15	150 m	150 m
...de la route 117	10 m	10 m
...du parc linéaire **Le P'tit Train du Nord**	*(référence au Règlement de zonage no 601- Chapitre 9, section 18)*	

Dispositions architecturales particulières pour certaines zones

- Dans les zones EF-06, EF-07, H-03, H-05, H-06, H-07, H-15, H-16, H-18, H-20, H-22, H-25, H-26, H-27, H-28, H-29, H-30, H-31, H-32, H-34 et REC-05, certaines dispositions architecturales particulières s'appliquent (voir *Règlement de zonage no 601* – Chapitre 4, section 2, article 2.8).

Garage et abris d'auto

Attenant au bâtiment principal (habitations unifamiliales et bifamiliales seulement)

- Superficie maximale : 50 % de la superficie d'implantation du bâtiment principal.
- Hauteurs maximales
  - garage/abri d'auto : 3 m (sans dépasser la hauteur du bâtiment principal, comble exclus):
  - porte de garage : 2,75 m.
- Plan de façade : ne peut dépasser en profondeur de plus de 1 m la façade du bâtiment principal. Une galerie doit être aménagée dans l'espace de retrait, minimalement jusqu'au prolongement du mur latéral opposé du bâtiment principal.
- Porte électrique : dispositif d'inversion de course obligatoire.
- Porte intérieure entre le garage et le bâtiment : garniture/barrière étanche aux vapeurs de carburant et aux gaz d'échappement et dispositif de fermeture automatique obligatoires.

Déboisement

- Déboisement prohibé avant d'avoir obtenu le permis de construction.
- Aire de dégagement (déboisement) limitée à l'aire requise pour ériger une nouvelle construction ou agrandir une construction existante plus une bande autour.

PROFONDEUR MAXIMALE DE DÉBOISEMENT DE LA BANDE AUTOUR...	À l'intérieur...	À l'extérieur...
	...du périmètre d'urbanisation	
...d'un bâtiment principal	5 m	10 m
...d'un bâtiment accessoire	2 m	2 m
...d'une piscine	5 m	5 m
...d'une installation sanitaire	3 m	3 m
...d'un espace de stationnement	1 m	1 m

- Obligation de planter un (1) arbre en cour avant pour les terrains déboisés.

Balcon et galerie

- Profondeur maximale en cour avant : 4,2 m, excluant les marches et les dispositifs d'accès.
- Distances minimales d'une ligne de lot :
  - balcon/galerie : 2 m;
  - escalier extérieur donnant accès au rez-de-chaussée (maximum 2 m de hauteur) ou au sous-sol : 1 m.
- Éléments obligatoires :
  - garde-corps, hauteur minimale de 1,07 m de chaque côté ouvert (pour balcon, galerie, mezzanine et escalier extérieur de plus de 60 cm de hauteur)
  - écran d'au moins 75 % d'opacité entourant l'espace sous la galerie ou le balcon (si hauteur de plus de 60 cm).
  - Autorisé sur pilotis de béton, d'acier, de bois ou sur pieux.
  - Veranda: doit présenter 75 % d'ouvertures sur tous les côtés.

Stationnement

Une case de stationnement à superficie minimale de 2,5 m x 5.5 m.

- Stationnement d'une superficie maximale de 70 m^2 avec surface perméable pour les zones H-29, H-30 et H-32.
- Espace de stationnement en façade autorisé seulement dans le prolongement des lignes imaginaires correspondant à la largeur d'un garage/abri d'auto attenant à un bâtiment principal. Pour les habitations implantées en mode isolé, cet espace peut empiéter de 30 % sur le terrain de part et d'autre dudit prolongement.

Entrée charretière

- Distance minimale d'une ligne de lot latérale ou arrière : 60 cm.
- Largeur minimale d'une entrée charretière : 6 à 8 m, selon les cas.
- Espace de stationnement en demi-cercle autorisé pour les usages résidentiels unifamiliaux. Largeur maximale des entrées : 6 m. Distance minimale entre les entrées : 8 m. Distance minimale d'une ligne de lot latérale : 2 m (seulement pour les terrains d'une largeur minimale de 20 m).
- Présence d'un fossé : ponceau requis, d'une largeur équivalente à l'entrée charretière. Diamètre minimal du ponceau : 406 mm (pente inférieure à 20 %) ou 457 mm (pente égale ou supérieure à 20 %).
- Pente de l'espace de stationnement : 0 % sur une distance d'au moins 1,5 m, calculée à partir de l'emprise de la rue.

Services municipaux d'aqueduc et d'égout

Pour les secteurs desservis

- Requêtes de branchement à déposer en même temps que la demande de construction avec plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre.
- Pour aqueduc : installation obligatoire d'une soupape de sûreté (réducteur de pression).
- Pour égout : installation obligatoire d'une soupape de retour (évite les refoulements).
- Toilettes avec débit d'eau inférieur à 6 litres par chasse (L/ch) obligatoires.

Installation sanitaire et prélèvement d'eau

Pour les secteurs non desservis par les services d'aqueduc et d'égout (ou desservis par un seul service)

- La demande de permis pour installation sanitaire (fosse septique et élément épurateur) et/ou prélèvement d'eau (puits) doit être déposée en même temps que la demande de construction avec analyse de sol en conformité au Q-2, r22.
- Un rapport, signé par un professionnel, après la fin des travaux, attestant que l'installation est conforme au Règlement sur le prélèvement des eaux.
- Un rapport tel que construit est requis après des travaux d'installation sanitaire.

Gestion des eaux de ruissellement

- Les eaux de ruissellement et les eaux des gouttières doivent être dirigées vers une ou des zones végétalisées aménagées sur le terrain ou vers un ou des barils récupérateurs d'eau de pluie.

...suite au verso