

NORMES D'IMPLANTATION
BÂTIMENT PRINCIPAL
FAUBOURG OLYMPIQUE

Type de construction :

Seuls les bâtiments de type unifamiliale isolée de 1 à 2 étages seront autorisés. Un sous-sol sortit de plus de 4' du sol en façade est considéré comme 1 étage.

- **Superficie minimale au sol** (excluant étage, garage et sous-sol et comprenant les porte-à-faux) soixante et douze mètres carrés (72 m^c) pour bâtiment 2 étages. (et quatre-vingt-sept, (87mc) pour 1 étage ex : bungalow, plein pied.)
- **Façade minimale** 8.53 mètres (28 pi)
- **Hauteur maximale** 9,5 mètres du niveau du sol fini.
- **Coefficient d'implantation au sol et coefficient d'occupation du sol (superficie maximale du bâtiment principal)** 20 %
- **Marge de recul**
 Marge avant : 7,5 mètres de la limite de propriété.
 Marge arrière : 8,0 mètres de la limite de propriété.
 Marges latérales : minimales 2 mètres total 6 mètres.
- **Alignement**
 L'insertion d'un nouveau bâtiment doit respecter l'alignement des résidences déjà construites ou assurer une transition harmonieuse de par la volumétrie du bâtiment.

Architecture

Généralités

L'implantation d'une nouvelle construction dans un secteur doit s'intégrer au site naturel, à la configuration du terrain et protéger, hors des aires à construire, les attraits naturels comme les boisés et la topographie du site.

Le caractère architectural des bâtiments doit respecter et s'intégrer au bâti existant environnant, tant en termes de volumétrie, des matériaux de construction que de forme d'angle des toits, fenestration, etc... L'aspect champêtre ou de villégiature est aussi à respecter dans l'architecture du bâtiment.

- **La forme du toit**
 L'habitation aura une toiture en pente. La pente du toit aura un minimum de 8/12, exception faite des éléments décoratifs tels les galeries, les porches, les marquises etc.
- **Les ouvertures en façade**
 Le mur de la façade principale (façade donnant sur le chemin) doit avoir un minimum de 15 % de sa superficie en ouverture.
- **Le traitement des façades**
 Toutes les façades donnant sur un chemin doivent être traitées avec le même soin de détail que la façade principale et devront avoir un minimum de 15 % de leurs superficies en ouverture.
- **L'ornementation**
 L'usage d'éléments tels que porches, galeries, pignons, fenêtres en saillie, balcons est fortement recommandé.
- **La forme des bâtiments**
 Tout bâtiment en forme d'animal, de végétal ou tendant par sa forme à symboliser un objet quelconque est interdit.
- **La forme du toit**
 Les toits papillon et polygonal sont interdits.
- **Matériaux prohibés**
 Les matériaux qui sont spécifiquement prohibés comme matériaux de revêtement extérieur pour les bâtiments sont :
 - les blocs de béton;
 - la pierre et la brique artificielles de type papier feutre. Pierre de béton ok cependant;
 - les contreplaqués et les panneaux de copeaux de bois et de placage aggloméré;
 - les parements d'aluminium ou d'acier, de polyuréthane ou de polyéthylène sur des surfaces de murs supérieures à 10 %.
 - Le clin de vinyle
 - Le clin de type canexel

- **Les éléments mécaniques**
Les éléments mécaniques tels que les appareils de ventilation et de climatisation ne doivent pas être installés sur la façade avant du bâtiment et doivent être dissimulés par la végétation ou autrement par rapport au chemin public et être à plus de 3 mètres de la ligne latérale du terrain.
- **La symétrie des hauteurs**
La hauteur de toute habitation ne doit être ni inférieure ni supérieure de plus de 25 % par rapport à la hauteur des habitations voisines situées à moins de 30 mètres.

Mesures et règlements particuliers

- **Niveau de terrain par rapport aux terrains adjacents**
La nouvelle configuration du terrain doit s'harmoniser avec le relief. Il faut prévoir un drainage efficace afin que l'eau de ruissellement ne puisse inonder les terrains en contrebas.
- **Installation d'un ponceau et coupe de chaîne de rue**
Avant le début des travaux de construction, il est nécessaire de faire couper la chaîne de rue ou d'installer dans le fossé un ponceau d'un diamètre minimum de 38,1 cm (15 po) avec un pourcentage de pente de 2% pour permettre l'écoulement des eaux de surface. La longueur de ce ponceau ne peut excéder 9,75 mètre (32 pi). Il est cependant permis d'en installer 2 avec une distance de dégagement d'au moins 1,2 mètre (4 pi) pour les terrains ayant plus de 25 mètres de façade en bordure d'un chemin. Tout ponceau doit être muni d'un muret ou mur de soutènement.
- **Usages complémentaires**
Un seul usage complémentaire de service (bureau, garderie.) est autorisé par bâtiment principal. L'aménagement de l'usage est soumis à des conditions particulières. Consultez le règlement de zonage.
- **Conservation des arbres**
Lors de la construction d'une résidence, au moins 30% des arbres sur le terrain doivent être préservés.
- **Aménagement des aires libres**
Toute partie d'une aire libre sur un terrain doit être proprement aménagée dans un délai de 24 mois, calculé à partir de la date d'émission du permis de construction. L'aménagement doit inclure au moins deux arbres ou arbustes de 1,5 mètres minimum de hauteur dans la cour avant.
- **Tour d'antenne et antenne parabolique**
Il est interdit d'ériger ou d'installer une tour d'antenne ou une antenne parabolique de diamètre de plus de 0,75 mètre sur un terrain ou une construction.
- **Bois de chauffage**
Deux (2) cordes de bois de chauffage maximum peuvent être emmagasinées à l'extérieur des bâtiments. Ils doivent être proprement empilées dans la cour arrière exclusivement.

Garage

- **Attenant au bâtiment principal**
Superficie maximale de 60% de la superficie du bâtiment principal de 1 étage. Superficie maximale de 30% du rez-de-chaussée et 30 % de l'étage du bâtiment principal de 2 étages.
Marge avant minimale : 7,5 mètres de la limite de propriété.
Marge arrière minimale : 8 mètres de la limite de propriété.
Marge latérale : 2 mètres de la limite de propriété.
- **Isolé**
Superficie maximale : 70 mètres carrés (753.5 pi²).
Hauteur maximale : 6 mètres (20 pi).
Marges latérales : 2 mètres.

Les mêmes normes de matériaux s'appliquent.

Clôtures

A discuter et revoir

Serre

- **Isolé**
Superficie maximale : 20 mètres carrés (215,3 pi²).
Hauteur maximale : 4 mètres (13 pi).
Marge avant minimale : 7,5 mètres de la limite de propriété.
Marges latérales et arrière minimales : 3 mètres (10 pi).

À 2 mètres de toutes constructions.

Remise, gazebo, perbola

- **Une (1) seule remise est permise par terrain.**
- **Attenant au bâtiment principal**
Superficie : 30% de la superficie au sol du bâtiment principal.
- **Isolé**
Superficie maximale : 25 mètres carrés (269,1 pi²).
Hauteur maximale : 5 mètres (16,4pi)
Marge avant minimale : 7,5 mètres de la limite de propriété.
Marges latérales et arrière minimales : 1,5 mètre (5pi)
À 2 mètres de toutes constructions.

Les mêmes normes de matériaux s'appliquent.

Piscine

- **Isolé**
Superficie maximale : 1/3 des aires libres (surface non occupée par un bâtiment).
Jamais dans la cour avant, non autorisé.
Marges latérales et arrière minimales : 2 mètres (5 pi).
Toute piscine creusée doit être pourvue d'une clôture d'un minimum de 1,2 mètre (4 pi).

Court de tennis

- **Isolé**
Jamais dans la cour avant.
Marges latérales et arrière minimales : 3 mètres (10 pi).

N.B. Dans le cas d'un lot d'angle ou transversal, la marge avant se calcule par rapport à chaque chemin.