

DÉFINITION



BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment servant à l'usage ou aux usages principaux autorisés, par le règlement, sur un terrain.



CONSTRUCTION

Bâtiment ou ouvrage de quelque type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux. Se dit aussi de tout ce qui est érigé, édifié ou construit, dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol.

UNE SERVITUDE SUR VOTRE TERRAIN ?

Aucune construction n'est autorisée dans une servitude. Pour vérifier si votre terrain est traversé par une ou plusieurs servitudes privées ou publiques, consultez le certificat de localisation de votre propriété.



AVIS IMPORTANT



Les renseignements présentés dans ce dépliant sont basés sur le règlement de zonage RCM-60A-2015 de la Cité de Dorval et sont publiés à titre d'information. Ils ne remplacent pas les dispositions contenues dans la réglementation officielle.

Des normes supplémentaires peuvent s'appliquer à certains terrains (terrain d'angle, en zone inondable, zone patrimoniale, etc.). Communiquez avec le Service de l'aménagement urbain pour obtenir plus de renseignements à ce sujet.



CONTACTEZ-NOUS

Aménagement urbain

Hôtel de ville
60, avenue Martin
Dorval (Québec) H9S 3R4

Téléphone : 514 633-4084

Courriel : permis@ville.dorval.qc.ca

www.ville.dorval.qc.ca

FR



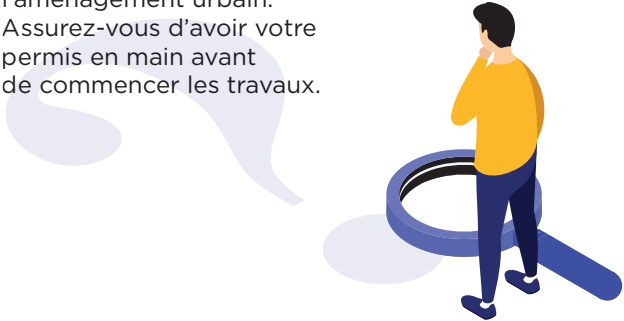
NOUVELLE CONSTRUCTION

DES RÉPONSES À VOS QUESTIONS!



LE SAVIEZ-VOUS ?

La construction d'un bâtiment principal est autorisée par la Cité de Dorval, avec un permis. Préparez vos documents et déposez votre demande auprès du Service de l'aménagement urbain. Assurez-vous d'avoir votre permis en main avant de commencer les travaux.



RESPECT ET BON VOISINAGE

Nous vous rappelons que les travaux de construction peuvent être effectués entre 7 h et 21 h la semaine et entre 9 h et 21 h les samedis, dimanches et jours fériés.



IMPLANTATION, SUPERFICIE ET HAUTEUR

L'implantation d'un nouveau bâtiment principal résidentiel doit respecter les normes spécifiques à la grille des usages de la zone où est situé le terrain visé¹.

MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Un maximum de trois matériaux de revêtement extérieur est autorisé, parmi les suivants :

- Ardoise;
- Béton architectural;
- Bloc de béton architectural;
- Bois peinturé ou teint excluant tout aggloméré non conçu pour l'extérieur;
- Brique. La brique ne peut être peinte;
- Déclin d'acier émaillé à chaud;
- Déclin d'aluminium émaillé à chaud;
- Déclin de vinyle²;
- Marbre, granit;
- Panneau d'acier oxydé;
- Panneau en granulat apparent;
- Pierre naturelle et artificielle;
- Revêtement de type « *Dryvit* »;
- Stuc, acrylique;
- Verre trempé (mur-rideau).

Toute surface extérieure en bois doit être protégée contre les intempéries par des produits reconnus et autorisés. Le bois de cèdre peut cependant être laissé à l'état naturel.

> Construction hors-toit

Dans la zone « vieux village » (V) ou « quartiers résidentiels » (H)¹, tout matériau de revêtement extérieur de toute construction hors-toit visible d'une rue doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

¹. Veuillez vous référer au plan de zonage pour vérifier dans quelle zone se situe votre terrain.
². Interdit pour les zones du « secteur urbain central » (U). Veuillez vous référer au plan de zonage pour vérifier dans quelle zone se situe votre terrain.

PROPORTION MINIMALE DES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Un projet de construction d'un bâtiment principal doit respecter les proportions minimales suivantes. Toutefois, des proportions de matériaux différentes peuvent être autorisées en vertu du règlement sur les PIIA.

> Habitation unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale

- Bâtiment d'un étage : 100 % de maçonnerie;
- Bâtiment de type « *split-level* » : 100 % de maçonnerie sur les murs du niveau inférieur;
- Bâtiment de deux étages : 100 % de maçonnerie sur les murs du premier étage.

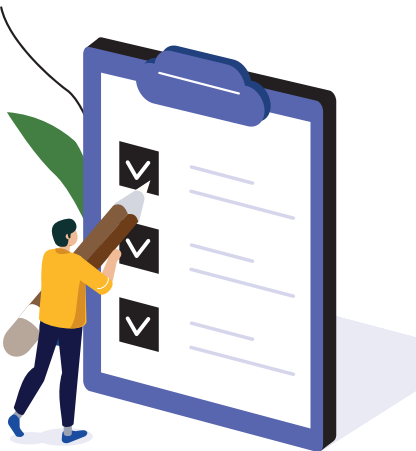
> Habitation multifamiliale et de séjour prolongé

- Aucune proportion minimale de maçonnerie n'est exigée;
- Les matériaux de revêtement extérieur suivants ne sont autorisés qu'à titre de matériaux d'insertion :
 - Bois;
 - Stuc;
 - Déclin de vinyle;
 - Déclin d'aluminium;
 - Revêtement de type « *Dryvit* ».

MATÉRIAUX DE TOITURE

Seuls les matériaux suivants sont autorisés :

- Bardeau d'asphalte;
- Cèdre ignifugé;
- Toiture multicouche;
- Gravier avec asphalte;
- Tôle à toiture pré-émaillée;
- Membrane;
- Tuile d'argile;
- Membrane élastomère;
- Tuile de toiture en béton.



Pour les zones « secteur urbain central » (U) et « quartiers résidentiels » (H)¹, dans le cas d'un toit dont la pente est inférieure à 2:12 ou à 16,7 %, seuls les matériaux de revêtement suivants sont autorisés :

- Un toit vert;
- Un matériau de couleur blanche, un matériau peint de couleur blanche ou recouvert d'un enduit réfléchissant ou d'un ballast (granulat) de couleur blanche;
- Un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78;
- Une combinaison de ces revêtements.

PIIA

La construction d'une nouvelle résidence est assujettie au règlement sur les PIIA.

Un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire qu'une ville peut adopter pour certaines catégories de projets devant faire l'objet d'une évaluation qualitative lors d'une demande de permis ou de certificat d'autorisation. Cette procédure permet d'assurer la qualité d'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque projet.

Des règles particulières supplémentaires peuvent s'appliquer à un terrain d'angle (terrain situé à l'intersection de deux rues ou segments de rues).

CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE DE PIIA

> Transmission de la demande

Une demande doit être transmise au Service de l'aménagement urbain. La demande doit être signée par le requérant ou, le cas échéant, son mandataire autorisé, et être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés.



> Étude de la demande par le Service de l'aménagement urbain

Le Service de l'aménagement urbain examine le projet et vérifie sa conformité au règlement de zonage. Le fonctionnaire peut demander des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.



> Rencontre avec le Service de l'Aménagement urbain

Une rencontre entre le Service de l'aménagement urbain et le professionnel responsable de la conception des plans est requise.



> Examen par le Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) examine le PIIA et vérifie sa conformité. Le Comité formule son avis et ses recommandations au conseil municipal.



> Décision du conseil

Le conseil municipal approuve les plans par résolution si, de l'avis de ce dernier, ils rencontrent les objectifs et les critères énoncés par le règlement.

MODIFICATIONS AUX PLANS ET DOCUMENTS

Tout changement apporté à un projet déjà approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle approbation du conseil municipal.