

Un permis est requis pour construire une résidence unifamiliale isolée ou jumelée.

Localisation

- En présence d'un cours d'eau, consultez la fiche **RIVE ET LITTORAL N° 50** pour obtenir les normes d'implantation aux abords des lacs et cours d'eau.

Marges minimales

- Les marges avant, latérales et arrière minimales sont celles établies pour la zone dans la grille des usages et normes d'implantation par zone.

Dimensions minimales d'un bâtiment principal

- La superficie minimale d'un bâtiment est de 45 m².
- La surface habitable minimale de plancher est de 67 m² (excluant le sous-sol).
- La largeur minimale de la façade principale est de 7,3 m.
- La profondeur minimale du bâtiment est de 6,7 m.
- Les dimensions mentionnées précédemment sont générales. Des normes de grandeurs peuvent être différentes dans certains secteurs.

Hauteur

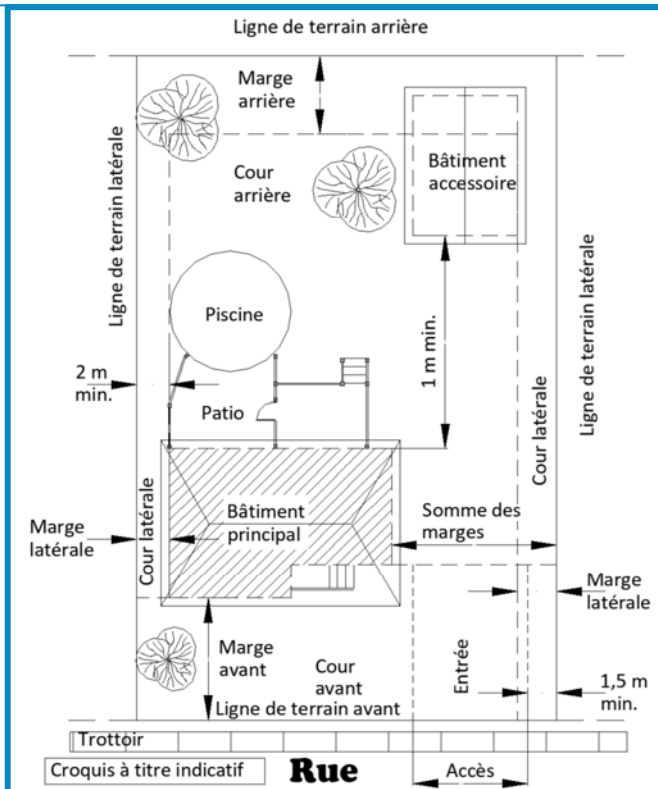
- La hauteur en mètre est mesurée au pourtour du bâtiment entre le niveau naturel moyen du terrain avant la construction et la ligne faitière d'une toiture à versants ou, dans le cas d'un toit plat, le niveau moyen d'un parapet, le cas échéant.
- Les clochetons, les campaniles et les cheminées ne sont pas pris en compte.
- La hauteur maximale est celle établie pour la zone dans la grille des usages et normes d'implantation par zone.
- La hauteur maximale doit être réduite de 2 m pour toute partie de bâtiment principal résidentiel dont le toit a une pente inférieure à 4:12.

Apparence

- Des documents supplémentaires pourraient être requis pour un projet assujéti au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Pour de l'information à ce sujet, veuillez consulter les fiches **PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE N°s 17 ET 18** ainsi que le plan des secteurs assujétis.
- Dans toutes les zones sont prohibés les matériaux tels que :
 - ◇ contreplaqué, panneau particule, panneau d'aggloméré ou autre matériau d'apparence non finie ou non architecturale, bloc de béton non recouvert, à l'exception des blocs de béton à face éclatée ou à rainures éclatées, matériau d'isolation, tôle non émaillée en usine, galvanisée ou non (permis pour les bâtiments agricoles), matériau souple tel que la toile, le plastique et les polythènes, sauf pour des serres ou des bâtiments agricoles ou à des fins publiques, etc.;

Des normes différentes s'appliquent pour certains usages ou secteurs de la ville. Pour plus de détails, consultez la réglementation en vigueur.

- Un bâtiment ayant la forme d'être humain, d'animal, de fruit, de légume, de wagon de chemin de fer, de tramway, d'embarcation, d'avion ou d'objet est interdit.
- À l'intérieur du périmètre urbain, un toit plat ou un toit à versant (s) ayant une pente inférieure à 1:12 doit être végétalisé ou recouvert d'une membrane réfléchissante.



Détails des documents requis

- Le plan-projet d'implantation, à l'échelle d'au moins 1:200, doit être préparé par un arpenteur-géomètre et doit inclure notamment :
 - ◊ le plan cadastral du terrain sur lequel est projetée la construction;
 - ◊ l'emplacement montrant les servitudes grevant ce terrain, le cas échéant;
 - ◊ le site, les dimensions, la forme, la superficie, les niveaux du lot avant et après la construction des bâtiments;
 - ◊ la forme et les dimensions des espaces de stationnement et des allées d'accès;
 - ◊ l'emplacement des entrées et des sorties;
 - ◊ le système de drainage de surface;
 - ◊ l'emplacement des bacs ou conteneurs à déchets et l'aménagement paysager ou le traitement architectural prévu au pourtour de l'emplacement de ces équipements;
 - ◊ le niveau du plancher de cave ou du sous-sol.
- Dans tous les cas, les plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements municipaux, de même que les usages du bâtiment et ceux du terrain.
- Pour un bâtiment situé à plus de 45 m d'une voie d'accès dégagée (en lien avec le Code de construction), doit être déposé un plan à l'échelle montrant le chemin ou la cour servant de voie d'accès desservant ce bâtiment et comprenant les informations suivantes : la largeur libre, les rayons de courbure, les pentes, l'aire de virage et toute autre information pertinente pour vérifier le respect des exigences du Règlement sur la prévention des incendies.

Plantation d'arbres

- Un terrain doit comprendre, dans la cour avant, au minimum :
 - ◊ un arbuste d'une hauteur minimale de 1 m ou un conifère d'une hauteur minimale de 2 m.
 - ◊ un arbre feuillu d'au moins 5 cm de diamètre mesuré à 25 cm du sol et d'au moins 2 m de hauteur.
- Pour l'implantation du bon arbre, au bon endroit, consultez la fiche **PLANTATION D'ARBRES N°58**.

Accès

- Pour l'implantation et la largeur, consultez la fiche **STATIONNEMENTS ET ACCÈS DE 4 CASES ET MOINS N° 31 OU STATIONNEMENTS ET ACCÈS DE 5 CASES ET PLUS N° 32**.

Conteneur ou bac à matières résiduelles

- Pour l'installation d'un conteneur ou d'un bac à matières résiduelles, consultez la fiche **CONTENEUR OU UN BAC À MATIÈRES RÉSIDUELLES N° 38**.

Documents et informations requis

Pour que votre demande soit traitée, vous devez déposer les documents suivants :

- fiche **RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX - DEMANDE DE PERMIS N° 72**;
- procuration si le demandeur n'est pas le propriétaire (fiche **PROCURATION N° 70**);
- deux copies de plans (papier) de construction détaillés à l'échelle, vue en plan, toutes les élévations et coupes de murs;
- plan-projet d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre;
- incluant la délimitation de la ligne des hautes eaux et des milieux humides, le cas échéant, par un spécialiste reconnu en environnement ainsi que les données géographiques (shapefiles ou autres); **VOIR FICHE RIVE ET LITTORAL N° 50**;
- test de percolation (voir fiche **INSTALLATIONS SEPTIQUES N°10 ET INSTALLATION DE PRÉLÈVEMENT D'EAU (PUITS) ET LEUR PROTECTION N° 11**) lorsque non desservi par un réseau d'égout ou d'aqueduc;
- plan du pourcentage de conservation de la couverture boisée (voir fiche **ABATTAGE D'ARBRES N° 55**);
- types d'arbres plantés, leurs emplacements projetés et leurs hauteurs maximales à maturité (voir fiche **PLANTATION D'ARBRES N°58**);
- mesure de contrôle de l'érosion (voir fiche **REMANIEMENT DES SOLS N° 56**);
- si situé dans un secteur dont un PIIA est exigé, voir la fiche **N° 17 POUR SECTEUR ANCIENNE VILLE DE MAGOG OU FICHE N° 18 POUR SECTEUR DE L'ANCIEN CANTON DE MAGOG**;
- coût du permis **défrayé au dépôt de la demande selon le montant des travaux** non remboursable si la demande est annulée ou refusée.

Mise en garde

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.