



VILLE DE BEAUPRÉ

ANNEXE J - GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 14 juin 2016

Zone 62-H

USAGES AUTORISÉS

GROUPE D'USAGES / H - HABITATION			Type de bâtiment		
			Isolé	Jumelé	En rangée
H1	Logement	Nombre minimal de logements	1	1	1
		Nombre maximal de logements	9 et plus	2	2
GROUPE D'USAGES / R - RÉCRÉATION D'EXTÉRIEUR					
R1	Activité récréative extérieure à faible impact				
R2	Activité récréative extérieure à impact majeur				
R3	Activité récréative extensive				

USAGES PARTICULIERS

Spécifiquement autorisé

Production d'arbres de Noël (code CUBF 8136) - article 53

Spécifiquement interdit

NORMES DE LOTISSEMENT

Bâtiment isolé	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	50 m		
Profondeur minimum du lot	60 m		
Superficie minimum du lot	3 000 m ²		
Bâtiment jumelé	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	25 m		
Profondeur minimum du lot	30 m		
Superficie minimum du lot	750 m ²		
Bâtiment en rangée	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	15 m		
Profondeur minimum du lot	30 m		
Superficie minimum du lot	450 m ²		
Projet intégré	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot			
Profondeur minimum du lot			
Superficie minimum du lot	10 000 m ²		

IMPLANTATION ET DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Implantation	Norme générale	Normes particulières	
Marge de recul avant minimale	6 m		
Marge de recul latérale minimale	2 m - 3 m		
Marge de recul arrière minimale	7 m		

Dimensions	Norme générale	Normes particulières	
Hauteur minimale	1 étage et 5 m		
Hauteur maximale	2 étages et 8 m		
Largeur minimale de la façade du bâtiment	7 m		
Profondeur minimum du bâtiment	6 m		
Superficie minimale de plancher au sol	55 m ²		

AUTRES NORMES PARTICULIÈRES

Coefficient d'occupation du sol maximum (C.O.S.)	0,75		
Densité d'habitation maximale (logement/hectare)	50		

NORMES SPÉCIALES

Affichage	Type de milieu 1 - Résidentiel - article 207		
Projet intégré d'habitation - article 338			
Normes particulières à certaines zones d'habitation - article 384.36 (Règl 1277-37)			
PIIA - Vallée de la rivière Jean Larose et de la rivière Sainte-Anne-du-Nord			

RÈGLEMENT NUMÉRO 1192 SUR LE ZONAGE DE LA MUNICIPALITÉ DE BEAUPRÉ	Zone 62-H
--	------------------

EXTRAITS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1192

ZONE CONCERNÉE : 62-H

338. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS D'HABITATION

Un projet intégré d'habitation est permis lorsque ce type de développement est spécifiquement autorisé à la grille des spécifications pour la zone concernée.

Les seuls usages principaux autorisés dans un projet d'ensemble sont les usages faisant partie du groupe « H – Habitation », inscrits à la grille des spécifications pour la zone concernée.

En outre de l'alinéa précédent, toutes les autres normes inscrites dans la grille des spécifications pour la zone concernée doivent être respectées.

Dans la zone concernée, la construction de bâtiments d'habitation regroupés en projet intégré comportant, sur un même terrain, plusieurs bâtiments et constructions, dont des équipements communautaires privés et une utilisation commune de certains espaces récréatifs et de stationnement, est autorisée, sous réserve du respect des normes suivantes :

1. le projet intégré d'habitation doit comporter au moins 2 unités de logement réparties dans un ou plusieurs bâtiments pour un même projet ;
2. toute norme relative à la préservation d'espaces verts et à la protection des arbres, du couvert boisé ou d'espaces naturels doit être respectée ;
3. la distance minimale entre 2 bâtiments comportant des unités d'habitation est de 5 mètres ;
4. malgré les normes de lotissement contenues à la grille des spécifications, la superficie minimale de terrain s'applique pour l'ensemble du projet intégré et non pas pour chaque unité d'habitation de même que les normes relatives au coefficient d'occupation du sol et à la densité ;
5. les marges de recul minimales indiquées à la grille des spécifications doivent être appliquées pour l'ensemble du projet intégré d'habitation par rapport à la partie commune du terrain et non pas pour chaque unité d'habitation ou partie privative ;
6. malgré toute autre norme, la superficie minimale au sol des bâtiments est de 50 mètres carrés et tout logement doit avoir une superficie minimale de 37 mètres carrés ;
7. toutes les autres normes du présent règlement s'appliquent à un projet intégré;
8. malgré toute autre disposition contraire, dans le cas d'une habitation isolée ou jumelée de quatre logements et moins par bâtiment, une aire de stationnement peut empiéter devant une façade d'un bâtiment principal. Cependant, chacun des espaces de stationnement contigu prévus pour chacun des bâtiments doit respecter une distance de 0,6 mètre. Cet espace doit être gazonné ou aménagé d'arbres, d'arbustes ou d'une plate-bande.

Les équipements communautaires privés sont, pour les fins du présent règlement, des bureaux pour la gestion des habitations, des salles de réunions, salle de lavage, d'entreposage et autre équipement similaire, sous réserve du respect des normes suivantes :

1. la superficie maximale de plancher utilisée à cet effet correspond à 30% de la superficie de plancher du bâtiment principal ou du total de la superficie de plancher des bâtiments principaux;

2. la hauteur et les marges de recul auxquelles doivent satisfaire les bâtiments accessoires sont celles prescrites pour le bâtiment principal.

Les espaces récréatifs sont, pour les fins du présent règlement, des aires communes d'agrément et peuvent comprendre jardin, patio, piscine, tennis, et autre équipement similaire.

SECTION 15 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À L'USAGE « ÉTABLISSEMENT DE RÉSIDENCE PRINCIPALE » (Règlement 1277-1)

384.36 L'usage « Établissement de résidence principale » est prohibé dans la zone 62-H. (Règlement 1277-37)

PIIA APPLICABLE À LA VALLÉE DE LA RIVIÈRE JEAN LAROSE ET DE LA RIVIÈRE SAINTE-ANNE-DU-NORD, SOIT LES ZONES 29-H, 61-H ET 62-H

91. INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Les interventions ou demandes suivantes peuvent être autorisées sous réserve de l'approbation par le conseil du permis ou du certificat concerné, en vertu des objectifs d'aménagement et des critères d'évaluation de la présente section :

- 1° un permis de lotissement, sauf lorsque non assujéti en vertu de l'article 29 du présent règlement;
- 2° permis de construction pour un nouveau bâtiment pour des travaux modifiant l'apparence extérieure d'un bâtiment, la reconstruction d'un bâtiment après la démolition ou l'agrandissement d'un bâtiment existant ;
- 3° tout certificat d'autorisation relatif au déplacement d'un bâtiment principal, à la démolition ou à la transformation extérieure d'un bâtiment, à l'aménagement d'une aire de stationnement de plus de 5 cases et tout ouvrage relatif à l'aménagement d'un terrain qui comporte des déblais ou remblais ou des murs de soutènement.

92. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AU LOTISSEMENT

Les objectifs et critères d'évaluation applicables au lotissement sont les suivants :

- 1° **adapter le lotissement aux particularités du terrain :**
 - a) les lots peuvent avoir une forme irrégulière ;
 - b) l'aire bâissable d'un lot ne doit pas avoir une pente supérieure à 30% ;
 - c) la forme et la limite des lots doivent être adaptées à la topographie et aux caractéristiques du terrain en prévoyant une surface constructible suffisante sur chaque lot ;
 - d) l'orientation des lots doit mettre en valeur des perspectives visuelles intéressantes tout en favorisant l'ensoleillement maximal.
- 2° **Adapter la densité d'occupation en fonction des spécificités du terrain :**
 - a) favoriser une densité d'occupation décroissante à mesure que la pente s'accroît selon le tableau 1 suivant:

Tableau 1 : Densité résidentielle nette en fonction de la pente

% moyen de la pente	Densité nette
$0 \geq 20$	<i>aucune exigence</i>
$>20 \leq 25$	5
$>25 \leq 30$	2
>30	<i>pas de développement</i>

93. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET L'INTÉGRATION DES BÂTIMENTS

Les objectifs et les critères d'évaluation applicables à l'implantation et l'intégration des bâtiments sont les suivants :

- 1° **Planter et intégrer les bâtiments en respectant l'environnement naturel et la topographie du milieu :**
 - a) l'implantation des bâtiments doit respecter et mettre en valeur les attraits du site, tels la topographie existante, le drainage naturel du sol et les boisés de qualité ;
 - b) la modification de la topographie, si nécessaire à l'implantation du bâtiment, doit être limitée le plus possible à la partie de la marge avant située en façade du bâtiment ;
 - c) lorsque les galeries, balcons extérieurs attenants au bâtiment ne peuvent être appuyés sur le niveau du sol existant, ceux-ci doivent être construits en porte-à-faux ou sur piliers. Les piliers en béton ou en acier doivent s'harmoniser au style architectural et aux contenus du bâtiment.

- 2° **Favoriser une implantation des bâtiments qui protège les vues, les perspectives et qui met en valeur des percées visuelles donnant sur des attraits naturels du milieu :**
 - a) les bâtiments devraient être orientés de façon à mettre en valeur un point de vue intéressant ;
 - b) les bâtiments devraient être implantés de façon à favoriser l'ensoleillement maximal des résidences et des espaces privés et publics.

94. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Les objectifs et les critères d'évaluation applicables à l'implantation et l'intégration des bâtiments sont les suivants :

1° **Harmoniser la conception architecturale des nouvelles constructions et des agrandissements afin qu'elle s'intègre à l'environnement naturel :**

- a) la hauteur des fondations visibles de la route 360 ne doit pas excéder 0,5 mètre ;
- b) favoriser les toits en pente à deux versants et ayant une pente minimale de 22 degrés ;
- c) seuls les matériaux suivants sont autorisés comme revêtement extérieur du toit d'un bâtiment :
 - bardeau d'asphalte ou de bois ;
 - ardoise ou matériau de style ardoise ;
 - bardeau d'aluminium prépeint à l'usine ;
 - tôle à la canadienne ;
 - tôle à baguette ;
 - ou tout autre matériau approuvé par le conseil municipal sur recommandation du CCU.

Le choix de la couleur doit s'harmoniser avec celle de l'environnement naturel (bois, verdure, pierre, terre, ciel, eau).

- favoriser l'utilisation des matériaux naturels pour les revêtements extérieurs afin d'harmoniser les bâtiments avec le paysage, tel le bois ainsi que les composés imitant le déclin de bois ;
- brique à l'état naturel ;
- pierre naturelle et reconstituée ;
- stucco et crépi ;
- finition de maçonnerie ;
- ou tout autre matériau approuvé par le conseil municipal sur recommandation du CCU.

De plus, en excluant le toit, le nombre de matériaux de revêtement extérieur pour un bâtiment ne devrait pas être supérieur à trois.

De plus, les matériaux suivants sont autorisés comme décoratif d'appoint, couvrant au plus 10% de la façade:

- métal architectural émaillé en usine ;
- panneau d'aluminium ;
- panneau de béton préfabriqué ;
- panneau de granit ;

- panneau de marbre ;
- élément de béton coulé ;
- panneau de cuivre usiné non peint ;
- bloc de verre.

La couleur des matériaux de revêtement extérieur doit s'harmoniser avec celle de l'environnement naturel (bois, verdure, pierre, terre, arbre, ciel, eau), ce critère ne s'appliquant pas dans le cas d'un détail architectural.

- d) éviter l'utilisation de matériaux réfléchissant à l'extérieur du bâtiment ;
- e) les cheminées préfabriquées devront être recouvertes d'un matériau s'agençant au recouvrement extérieur du bâtiment ;
- f) dans le cas d'agrandissement aux bâtiments existants, prévoir une continuité dans le choix des matériaux de recouvrement extérieur, dans le style architectural, du gabarit et de la forme du toit en continuité avec le bâtiment existant ;
- g) dans le cas des constructions accessoires, assurer une continuité dans le choix des matériaux, dans le style architectural et dans la forme du toit en relation avec le bâtiment principal ;
- h) les couleurs et les matériaux des murets, clôtures ou autre structure ou construction doivent s'harmoniser entre eux et avec le paysage naturel.

2° **Rechercher une architecture fonctionnelle, conférant aux bâtiments une identité propre :**

- a) pour les façades de plus de 15 mètres, prévoir des ruptures de rythme par l'ajout d'éléments architecturaux en retrait ou en saillie tout en n'étant pas perçus comme formant le plan principal de la façade ;
- b) la façade d'un ensemble de bâtiments contigus doit avoir un décroché à chacun des bâtiments dans le cas d'un bâtiment dont la largeur est égale ou supérieure à 15 mètres et à chaque ensemble de 2 bâtiments dans les autres cas. Le décroché exigé doit avoir une dimension minimale de 0.6 mètre ;
- c) favoriser entre les bâtiments la ressemblance d'une majorité des éléments suivants: gabarit, pente de la toiture, fenestration, matériaux de recouvrement extérieur ;
- d) prévoir l'utilisation de l'ornementation visant la mise en valeur des composantes structurales du bâtiment (linteau, arche, couronnement, bandeau, fronton, etc.) et soulignant sa trame architecturale.

95. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET À L'AMÉNAGEMENT DU SITE EN GÉNÉRAL

Les objectifs et les critères d'évaluation applicables à l'implantation et l'intégration des bâtiments sont les suivants :

1° **Préserver le caractère naturel du milieu et l'intégrité du paysage :**

- a) l'aménagement du site doit respecter et mettre en valeur les attraits du site, tels la topographie existante, le drainage naturel du milieu et les boisés de qualité ;
- b) le site doit demeurer à l'état naturel à l'exception des espaces pour fins de construction relative aux bâtiments, à tout ouvrage nécessaire au fonctionnement de l'usage, aux espaces de repos, aux aménagements paysagers intégrés ou aux sentiers piétons. Ce critère vise à protéger souvent plus de 40% du site à l'état naturel ;
- c) favoriser l'intégration des espaces naturels extérieurs aux bâtiments ;
- d) prévoir des mesures de protection pour les arbres existants lors des travaux de construction ;
- e) les terrains ayant une pente égale ou supérieure à 30% ne doivent pas être déboisés à plus de 60%. Toutefois, des ouvrages peuvent être effectués pour des fins de régénération ou d'entretien des boisés existants ;
- f) dans le cas des terrains nécessitant des remblais et des déblais, favoriser une intégration au couvert forestier par la stabilisation des pentes à l'aide d'un couvert végétal ;
- g) les travaux d'aménagement du terrain doivent permettre de rétablir autant que possible les conditions de drainage dans leur état naturel préexistant ;
- h) les espaces libres de tout ouvrage peuvent être gazonnés ou laissés à l'état naturel, mais entretenus ;
- i) le mobilier urbain doit s'intégrer et s'implanter en harmonie avec le milieu.

96. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DES RÉSEAUX DE CIRCULATION

Les objectifs et les critères d'évaluation applicables à l'implantation et l'intégration des bâtiments sont les suivants :

- 1° **Favoriser des aménagements esthétiques et sécuritaires avec un éclairage approprié au niveau des entrées et des sorties des véhicules :**
 - a) les accès au terrain devraient être délimités et isolés les uns des autres par des espaces suffisants de façon à assurer la sécurité routière et permettre l'aménagement des espaces paysagers entre la rue et l'aire de stationnement ou de circulation ;
 - b) sur le boulevard du Beau-Pré, favoriser les accès communs entre des bâtiments adjacents. Toutefois, il est autorisé d'avoir qu'un seul accès au site ;
 - c) Les normes du Ministère des Transports du Québec doivent être respectées. De plus, le propriétaire doit obtenir un permis d'accès du Ministère des Transports avant le début des travaux et être déposé à la personne responsable de l'émission des permis ;
 - d) dans le cas d'un bâtiment ayant accès par le boulevard du Beau-Pré, la pente d'une allée d'accès ne doit pas excéder 2%, dans les autres cas, la pente ne doit pas excéder 10% et le raccordement à la rue doit se faire le plus perpendiculairement possible ;
 - e) favoriser un éclairage d'ambiance en utilisant un éclairage doux et de faibles intensités dont les reflets ne débordent pas aux alentours.
- 2° **Favoriser un réseau routier hiérarchisé, fonctionnel et sécuritaire tout en respectant le milieu naturel:**

- a) le tracé des rues doit tenir compte de la topographie des lieux. De plus, un réseau routier sinueux suivant la topographie longitudinale des pentes devrait être favorisé afin de renforcer le caractère naturel du milieu ;
- b) préciser et distinguer l'importance et le rôle de chacune des voies de circulation (route, rue, trottoir, place publique, ruelle, piste cyclable, sentier piétonnier, etc.) ;
- c) éviter le tracé des rues dans les secteurs où la pente est trop forte. Dans la mesure du possible la pente d'une rue ne devrait pas excéder 15% ;
- d) l'emplacement et l'intersection de la route d'accès et d'une rue locale doivent être choisis de manière à assurer une très bonne visibilité et à avoir une pente minimale de part et d'autre de l'intersection ;
- e) autant que possible, prévoir au moins deux routes d'accès différentes au projet pour des raisons de sécurité ;
- f) lorsque des travaux de remblai et de déblai sont nécessaires, ils doivent se faire dans le même sens que les lignes de niveau et il est important de ramener le talus selon la pente naturelle du terrain. Si possible, la pente du talus ne doit pas excéder 30% afin de favoriser la régénération de la végétation. De plus, lors de ces travaux, il est recommandé d'encaver les pentes en escalier afin de mieux asseoir le remblai et d'assurer une meilleure stabilité;
- g) favoriser des aménagements paysagers le long des réseaux routiers ;
- h) limiter le déboisement à la plate-forme de la rue et aux fossés de drainage ;
- i) nonobstant toutes dispositions contraires prévues au chapitre 2 du Règlement de lotissement concernant les voies de circulation, le conseil, sur recommandation du comité consultatif d'urbanisme ou des ingénieurs peut modifier les normes de tracé des rues, de l'emprise des rues et des virages qui tiennent compte de la nature des lieux lors de la réalisation d'un projet intégré.

3° Les espaces de stationnement doivent s'intégrer à l'environnement et doivent respecter la topographie des lieux :

- a) créer des aménagements paysagers autour et à l'intérieur des stationnements pour les usages commerciaux, de services, de loisirs et les projets d'ensemble résidentiels ;
- b) dans le cas d'un développement résidentiel de forte densité (condominiums, multifamiliales, développement en groupes, etc.) ou dans le cas d'un bâtiment d'affectation commerciale, des espaces paysagers d'une profondeur minimale de 1,5 mètre doivent être prévus sur le pourtour du terrain, partout où les aires de stationnement sont adjacentes à une ligne de lot ;
- c) dans le cas d'un bâtiment adjacent au boulevard du Beau-Pré, des aménagements paysagers variés d'une profondeur minimale de 1 mètre doivent être prévus en bordure du boulevard du Beau-Pré pour une distance équivalente à la longueur du bâtiment principal (façade) ;
- d) en référence aux deux derniers critères énumérés ci-haut, les aménagements paysagers doivent être conçu pour conserver au terrain un aspect aussi naturel que possible en conservant un maximum de végétation existante, en favorisant l'utilisation d'espèces végétales déjà présentes sur le site ainsi que des plantations qui s'intègrent à la végétation naturelle, en évitant des plantations symétriques, en variant la hauteur des arbres et des

arbustes ou être agrémentés d'un ou plusieurs des éléments suivants: arbre ornemental, fleurs, rocaille, sculpture, jeu d'eau, talus ;

- e) favoriser les stationnements par paliers en tenant compte de la topographie naturelle des lieux et en minimisant les travaux de remblai et de déblai ;
- f) minimiser l'impact visuel des stationnements depuis la rue ;
- g) dans le cas d'un développement résidentiel de forte densité (condominiums, multifamiliales, développement en grappes, etc.) ou dans le cas d'un bâtiment d'affectation commerciale, l'aire de stationnement doit être aménagée en îlots d'au plus 15 places, comprenant des espaces paysagers d'une largeur minimale 1 mètre.

4° **Favoriser le développement de sentier piétonnier, cyclable et de ski de fond fonctionnel et intégré en un réseau :**

- a) Favoriser l'implantation d'un réseau polyvalent, permettant une utilisation maximale en fonction des diverses activités pratiquées tels la marche, le ski de fond, la bicyclette, le patin à roulettes, etc. ;
- b) intégrer le réseau afin de relier les différentes affectations entre elles tout en communiquant aux réseaux des zones adjacentes ;
- c) éviter la présence d'obstacles comme des marches ou des pentes trop abruptes ;
- d) dans le tracé des sentiers, respecter la topographie naturelle du terrain en privilégiant un tracé parallèle ou oblique aux lignes de niveau plutôt qu'un tracé perpendiculaire aux lignes de niveau ;
- e) limiter la coupe des arbres uniquement pour la réalisation des infrastructures ;
- f) l'éclairage des sentiers piétonniers doit éviter d'éblouir les alentours tout en étant sécuritaire.