



VILLE DE BEAUPRÉ

ANNEXE J - GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 14 juin 2016

Zone 4-H

USAGES AUTORISÉS

GROUPE D'USAGES / H - HABITATION			Type de bâtiment		
			Isolé	Jumelé	En rangée
H1	Logement	Nombre minimal de logements	1	1	-
		Nombre maximal de logements	4	2	-

USAGES PARTICULIERS

Spécifiquement autorisé

Service aux véhicules légers - 2^e paragraphe de l'article 34

Spécifiquement prohibé

USAGES CONDITIONNELS

Service de réparation de vélos - article 23 du Règlement 1197

Service de réparation et d'entreposage de fourrure - article 24 du Règlement 1197

Service de réparation et de plissage de chaussure (cordonnerie) - article 25 du Règlement 1197

Service de réparation de radios, de téléviseurs et d'appareils électroniques - article 26 du Règlement 1197

Service de réparation d'horloge - article 27 du Règlement 1197

Service de réparation et d'entretien de matériel informatique - article 28 du Règlement 1197

Service d'affûtage d'articles de maison - article 29 du Règlement 1197

Commerce de vente au détail C2 - article 32 du Règlement 1197

Restaurant et traiteur C4 - article 33 du Règlement 1197

NORMES DE LOTISSEMENT

Bâtiment isolé	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	21 m		
Profondeur minimum du lot	25 m		
Superficie minimum du lot	525 m ²		
Bâtiment jumelé	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	15 m		
Profondeur minimum du lot	25 m		
Superficie minimum du lot	375 m ²		
Projet intégré	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	30 m		
Profondeur minimum du lot	25 m		
Superficie minimum du lot	750 m ²		

IMPLANTATION ET DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Implantation	Norme générale	Normes particulières	
Marge de recul avant minimale	5 m		
Marge de recul latérale minimale	2 m - 3 m		
Marge de recul arrière minimale	4 m		

Dimensions	Norme générale	Normes particulières	
Hauteur minimale	1 étage et 4,5 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	60 m ²		

AUTRES NORMES PARTICULIÈRES

Coefficient d'occupation du sol maximum (C.O.S.)	0,4		
Densité d'habitation minimale (logement/hectare)	22		

NORMES SPÉCIALES

Affichage	Type de milieu 1 - Résidentiel - article 207		
Normes particulières à certaines zones d'habitation - articles 381, 382 et 384-1 (Règl 1277-2)			
Projet intégré d'habitation - article 338			
PIIA - Avenue Royale			

RÈGLEMENT NUMÉRO 1192 SUR LE ZONAGE DE LA MUNICIPALITÉ DE BEAUPRÉ	Zone 4-H
--	-----------------

EXTRAITS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1192

ZONE CONCERNÉE : 4-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.

NORMES PARTICULIÈRES À CERTAINES ZONES D'HABITATION

381. CHAMP D'APPLICATION

Les normes de la présente section s'appliquent dans les zones 4-H, 8-H et 18-H.

382. NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES

Dans les zones visées par la présente section, le remplacement d'un usage du groupe d'usages « H – Habitation » par un usage autre qu'un usage de ce groupe est prohibé, sauf si l'usage de remplacement fait partie de la même classe d'usages que l'usage remplacé, et sauf indication contraire à la grille des spécifications pour la zone concernée.

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

384.1 L'usage « Établissement de résidence principale » est prohibé dans la zone 4-H. (Règlement 1277-2)

PIIA APPLICABLE À L'AVENUE ROYALE, SOIT EN PARTIE LES ZONES 4-H, 7-H, 8-H, 10-H, 11-M, 12-H, 13-P ET 18-H

72. TERRITOIRE ASSUJETTI

La présente section s'applique aux terrains contigus à l'avenue Royale, sauf dans les lieux d'emploi.

73. 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° certificat d'autorisation visant l'aménagement d'un terrain ou d'une partie d'un terrain ;
- 2° permis de construction pour un nouveau bâtiment, pour la construction d'un bâtiment après la démolition ou après un sinistre ou pour l'agrandissement d'une construction principale existante ;
- 3° certificat d'autorisation relatif à la transformation extérieure d'un bâtiment ;
- 4° certificat d'autorisation relatif à une enseigne.

74. OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

1° S'assurer que les aménagements du terrain sont simples :

- a) limiter l'artificialisation de la parcelle en préconisant un aménagement paysager simple et modeste de la cour avant ;
- b) l'aménagement proposé comprend de la végétation rasante et arbustive à l'avant du bâtiment et arborescente à l'arrière du bâtiment.

2° Préserver la topographie et les caractéristiques naturelles des terrains :

- a) éviter les remaniements du sol qui effacent la topographie générale d'origine ;
- b) lorsqu'en dernier recours, des remblais ou déblais doivent être effectués ;
- c) ceux-ci sont limités au strict minimum, uniquement aux fins d'implanter les bâtiments et afin d'aménager des aires d'agrément extérieures adéquates ;
- d) les remblais et déblais sont aménagés de manière à se fondre facilement dans la topographie existante ;
- e) le site doit être nivelé de façon à réduire la dénivellation entre le site et la rue, ou entre le site et un terrain voisin, afin de minimiser un impact éventuel ; tout talus engendré par des travaux de nivellement doit faire l'objet d'un aménagement paysager ;
- f) favoriser le façonnage du sol au moyen de pentes douces engazonnées ;
- g) lorsque des murets sont inévitables, privilégier les matériaux naturels ou d'apparence naturelle, de type et de couleur s'harmonisant à ceux du bâtiment principal ;
- h) utiliser de la végétation pour atténuer l'impact visuel des remblais, déblais et murs de soutènement ;

3° Atténuer l'impact visuel des stationnements sur l'avenue Royale :

- a) limiter la superficie des espaces de stationnement au strict nécessaire en fonction des besoins réels ;
- b) implanter les espaces de stationnement de façon à limiter leur visibilité à partir du domaine public. Toute surface utilitaire liée à l'automobile, hormis les accès à la voie publique, devrait être proscrite en marge avant des bâtiments. Ce critère ne s'applique pas aux stations-service ;

- c) dans le cas où l'implantation d'un stationnement en marge avant ne peut être évitée, sa présence est dissimulée par l'utilisation d'un couvert végétal arbustif haut ;
- d) si possible, privilégier le stationnement sur rue (en banquette) afin de réduire l'espace occupé par les aires de stationnement ;
- e) les espaces de stationnement, accès à la voie publique, allées d'accès, aires de service et autres doivent être clairement définis et aménagés par l'utilisation :
 - de bordure de végétaux ;
 - d'un éclairage bas ;
 - d'îlots de verdure arborescente divisant les surfaces pavées.
- f) les aires de stationnement de 15 cases et plus doivent être aménagées avec des îlots végétalisés d'une largeur minimale de 1,2 mètre, sous réserve de normes plus restrictives au Règlement de zonage numéro 1192 en vigueur.

4° **atténuer l'impact visuel des stationnements pour les usages résidentiels :**

- a) éviter les stationnements en façade des bâtiments principaux ;
- b) éviter les espaces de stationnement de trop grande superficie.

5° **Atténuer l'impact visuel des aires de chargement et de déchargement :**

- a) La localisation permet de minimiser l'impact visuel depuis les voies de circulation, les espaces publics et les secteurs résidentiels.

6° **Minimiser les espaces d'entreposage et les étalages en façade des commerces et atténuer leur impact visuel :**

- a) limiter les étalages et encombrements superflus ;
- b) aménager les espaces d'entreposage extérieur de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

7° **Prévoir les espaces qui accueillent les contenants de matières résiduelles :**

- a) la localisation des espaces qui accueillent les contenants de matières résiduelles (conteneurs ou bacs à déchets, à matières recyclables, à matières organiques, etc.) est prévue au plan d'ensemble préalable à l'autorisation du projet, afin de voir à les intégrer au site et à minimiser leur impact visuel depuis le domaine public.

8° **Assurer la qualité des aménagements :**

- a) la cour avant fait l'objet d'un traitement paysager qui prévoit des espaces végétalisés incluant des arbres et arbustes ;

- b) l'aménagement du terrain est adapté aux piétons et cyclistes et de ce fait, prévoit des accès et des éléments de mobilier urbain de façon à offrir un environnement agréable, sécuritaire et stimulant pour le piéton et les cyclistes ;
- c) l'aménagement du terrain met à profit la présence d'éléments marquants du paysage (plans d'eau, points de vue sur le mont Sainte-Anne, etc.).

75. OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'IMPLANTATION DES NOUVEAUX BÂTIMENTS

1° Préserver les relations historiques entre l'orientation des parcelles et l'implantation des bâtiments:

- a) implanter les nouveaux bâtiments de façon rapprochée avec la voie publique afin qu'ils délimitent et encadrent clairement, en harmonie avec les bâtiments voisins, le corridor public, et ce, à l'avantage du piéton et du cycliste ;
- b) assurer une continuité et une cohérence de l'alignement du bâti avec le voisinage de la séquence spatiale. Un nouveau bâtiment ne doit pas être implanté uniquement en fonction des constructions adjacentes, mais également en fonction de l'ensemble des bâtiments de la séquence ;
- c) lorsqu'une parcelle côtoie une intersection, la façade principale du nouveau bâtiment qui y est construit devrait être parallèle au parcours dominant, soit par ordre :
 - l'avenue Royale ;
 - une voie collectrice ;
 - une voie locale.

2° Maintenir la lisibilité des éléments naturels :

- a) s'assurer que l'implantation, le gabarit, la hauteur et l'orientation de tout bâtiment permettent une entière jouissance des percées visuelles sur les éléments naturels du paysage.

3° Favoriser le maintien des caractéristiques de la parcelle :

- a) l'implantation des bâtiments est planifiée de manière à assurer la continuité de la trame urbaine tout en s'adaptant à l'usage projeté sur le site ;
- b) lors de l'implantation d'un bâtiment, tenir compte de l'impact de sa localisation sur l'aménagement de la parcelle (allée d'accès, espace de stationnement, etc.) en fonction des caractéristiques du site (topographie, végétation, etc.) ;
- c) le bâti commercial, institutionnel ou industriel devrait être implanté près de la voie publique afin de limiter l'impact visuel des espaces de stationnement, d'entreposage et des voies d'accès.

76. OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'ARCHITECTURE DES NOUVEAUX BÂTIMENTS

1° Harmoniser les nouvelles constructions au paysage architectural :

- a) déterminer les types de bâti récurrents de la séquence spatiale afin de maintenir la continuité du paysage architectural. Il ne s'agit pas de copier ces types, mais plutôt de s'en inspirer et ainsi adapter la nouvelle construction au paysage environnant ; favoriser néanmoins une certaine unicité de la façade par rapport aux bâtiments de la séquence ;
- b) maintenir des volumes simples et monolithiques. Le volume, habituellement d'un étage et demi à deux étages et demi, s'adapte à la topographie, et non l'inverse ;
- c) harmoniser la hauteur de tout nouveau bâtiment à la moyenne des hauteurs des bâtiments situés dans la même séquence spatiale, et ce, malgré la dénivellation du terrain ;
- d) les constructions de plus de deux étages doivent contribuer à renforcer la trame urbaine ;
- e) utiliser des techniques et méthodes contemporaines de constructions sans toutefois importer des styles « suburbains » qui ne s'harmonisent pas avec le caractère villageois ; éviter notamment les détails architecturaux superflus ou non compatibles tels que des tourelles ou la surabondance de pignons ;
- f) éviter d'accoler des composantes stylistiques anciennes ou des techniques de construction et d'assemblage anciennes à un volume contemporain ;
- g) privilégier les plans simples, favorisant la symétrie des ouvertures. Les détails architecturaux devraient se limiter à souligner les ouvertures, par exemple par un encadrement ou encore par des linteaux ou des allèges ;
- h) la ligne faîtière des bâtiments peut être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique ; un bâtiment rectangulaire aura une ligne faîtière parallèle alors qu'un bâtiment carré aura une ligne faîtière perpendiculaire ;
- i) la façade des bâtiments résidentiels comprend des saillies (galeries, perrons, balcon, vérandas, escalier menant au rez-de-chaussée, permettant de faire le lien entre le bâti et la voie publique ;
- j) les couleurs utilisées pour les matériaux de revêtement extérieur sont dans les teintes sobres et non éclatantes ; les couleurs vives peuvent être utilisées de façon restreinte pour rehausser certains contrastes ou découper certains éléments architecturaux, par exemple le cadrage des ouvertures ou les garde-corps des galeries, vérandas et perrons ;
- k) les matériaux de revêtement des murs extérieurs sont d'inspiration villageoise, soit préférentiellement du clin de bois ou du bardeau de bois. Les matériaux artificiels tels que le clin de vinyle sont à éviter sur les bâtiments de 18 mètres carrés et plus ;
- l) les bâtiments ayant deux façades sur rue doivent avoir un traitement architectural similaire sur ces deux façades au niveau des matériaux de revêtement et du traitement des ouvertures ;
- m) accorder aux nouveaux bâtiments des toitures compatibles avec celles des bâtiments de la même séquence spatiale en ce qui a trait à la pente, à leurs formes, leurs matériaux de recouvrement et leurs composantes ;
- n) harmoniser les espaces de rangement, tels que les cabanons et les garages, à l'architecture du bâtiment, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, les coloris que les détails d'ornementation ;
- o) disposer les composantes techniques des bâtiments (climatiseur, antenne, réservoir de combustible, etc.) de façon à les rendre invisibles de l'espace public.

2° **Assurer la compatibilité des bâtiments commerciaux et publics avec l'ensemble du tissu :**

- a) porter une attention particulière au traitement architectural de la façade des bâtiments commerciaux et publics situés sur l'avenue Royale afin de développer une image distinctive villageoise ;
- b) accorder aux bâtiments commerciaux et publics des volumes compatibles avec ceux du reste du tissu urbain, en l'occurrence les bâtiments résidentiels, sans toutefois imiter leurs caractéristiques ;
- c) privilégier la simplicité volumétrique des bâtiments commerciaux et publics ;
- d) harmoniser les bâtiments accessoires à l'architecture du bâtiment principal, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, les couleurs que les détails d'ornementation ;
- e) si nécessaire, des écrans physiques, avec un revêtement s'harmonisant au bâtiment principal, ou de végétaux à feuillage persistant ou des conifères sont aménagés autour des composantes techniques des bâtiments ;
- f) les surfaces ouvertes ou vitrées des murs adjacents à un trottoir, à une place publique ou à une promenade sont maximisées de manière à favoriser l'animation du point de vue de la rue. Les baies vitrées et les éléments architecturaux caractérisant particulièrement les rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux respectent le style d'origine du bâtiment et n'ont pas pour effet de transformer ou de diminuer la valeur patrimoniale du bâtiment.

77. OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX INTERVENTIONS SUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS

1° **Conserver les caractéristiques associées aux types de bâti :**

- a) assurer en priorité le maintien ou le rétablissement de la volumétrie, des ornements et des modes de construction des typologies résidentielles caractéristique de l'habitat fondateur de Beupré ;
- b) la conservation des caractéristiques architecturales du bâti patrimonial doit faire l'objet d'une attention particulière lors de l'agrandissement, de la transformation ou de la restauration d'un bâtiment ;
- c) les agrandissements ou ajouts n'altèrent pas le caractère ou la volumétrie du bâtiment principal ;
- d) les matériaux de revêtement de l'agrandissement ou l'ajout s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal ;
- e) les modifications proposées doivent éviter de donner une apparence incompatible avec l'âge, le style architectural ou la période culturelle d'une construction.
- f) harmoniser les espaces de rangement, tels que les cabanons et les garages, à l'architecture du bâtiment principal, tant en ce qui concerne l'apparence, le choix des matériaux et les coloris.

78. OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'AFFICHAGE ET À L'ÉCLAIRAGE

1° **Atténuer l'encombrement par l'affichage :**

- a) favoriser un affichage à même la façade des bâtiments plutôt qu'au sol.

2° **Harmoniser l'affichage aux caractéristiques des lieux :**

- a) viser la compatibilité de l'affichage avec la typologie et l'âge du bâtiment quant à la localisation, aux matériaux, aux dimensions et aux couleurs ;
- b) sur un même bâtiment, les enseignes respectent un alignement les unes par rapport aux autres afin d'assurer la lisibilité de chaque enseigne ;
- c) les enseignes d'un même ensemble commercial ont une implantation et un caractère uniformes ;
- d) les éléments architecturaux reliés à une image de marque sont limités à une partie restreinte du bâtiment ;
- e) le message doit être clair et efficace. Privilégier le nom du commerce et, en second lieu, l'activité exercée lors du choix du contenu de l'enseigne. De plus, le lettrage utilisé devrait être simple ;
- f) la couleur du texte doit contraster avec celle du fond de l'enseigne afin d'assurer la lecture du message ;
- g) les enseignes sur bâtiment font partie intégrante du cadre architectural d'un bâtiment. En ce sens, la couleur, l'éclairage, la forme et les matériaux utilisés doivent tenir compte du style architectural du bâtiment ne devrait pas altérer le style et les formes architecturales du bâtiment ;
- h) une enseigne au sol doit être accompagnée d'un aménagement paysager de qualité proportionnel à l'enseigne. Un muret de pierre ou de bois peut ceinturer l'aménagement paysager.

3° **L'éclairage des lieux publics (stationnements, liens piétonniers, piste cyclable, réseau routier) doit être sobre tout en étant sécuritaire et fonctionnel :**

- a) le faisceau lumineux est dirigé uniquement vers la surface du lieu public devant être éclairé afin d'éviter l'éblouissement et l'éclairage inutile et nuisible vers les lieux voisins ou vers le ciel ;
- b) privilégier l'éclairage par projection ou rétroéclairé pour les enseignes, plutôt que l'éclairage intégré de type boitier.