



VILLE DE BEAUPRÉ

ANNEXE J - GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 14 juin 2016

Zone 37-M-2

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
			Nb de chambres autorisées par bâtiment		
H2	Habitation avec services communautaires	Minimum			
		Maximum	Plus de 9 chambres		
GROUPE D'USAGES / C - COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES					
C1	Services administratifs, professionnels et personnels				
GROUPE D'USAGES / P - PUBLIC ET COMMUNAUTAIRE					
P1	Service de la santé				

USAGES PARTICULIERS	
Spécifiquement autorisé	
Services professionnels et techniques - article 28	
Service de garderie (prématornelle, moins de 50 % de poupons) (code CUBF 6541) - article 44	
Pouponnière ou garderie de nuit (code CUBF 6543) - article 44	
Spécifiquement prohibé	

NORMES DE LOTISSEMENT			
Bâtiment isolé	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	20 m		
Profondeur minimum du lot	25 m		
Superficie minimum du lot	500 m ²		
Bâtiment jumelé	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	12 m		
Profondeur minimum du lot	25 m		
Superficie minimum du lot	300 m ²		
Bâtiment en rangée	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	9 m		
Profondeur minimum du lot	25 m		
Superficie minimum du lot	225 m ²		

NORMES DE LOTISSEMENT			
Projet intégré	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	30 m		
Profondeur minimum du lot	30 m		
Superficie minimum du lot	900 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 maximale	3 étages et 10 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.)	0,8		
Densité d'habitation minimale (logement/hectare)	22		
Densité d'habitation maximale (logement/hectare)	50 (note 1)		

NORMES SPÉCIALES	
Affichage	Type de milieu 1 - Résidentiel - article 207
Projet intégré d'habitation - article 338	
Normes particulières à certaines zones d'habitation - article 384.23 (Règl 1277-24)	
PIIA - Secteur limitrophe à l'hôpital	
PIIA - Lieux d'emploi	

NOTES
Note 1 - Ne s'applique pas dans le cas d'un usage H2 - Habitation avec services communautaires

RÈGLEMENT NUMÉRO 1192 SUR LE ZONAGE DE LA MUNICIPALITÉ DE BEAUPRÉ	Zone 37-M-2
--	--------------------

EXTRAITS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1192

ZONE CONCERNÉE : 37-M-2

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)

384.23 L'usage « Établissement de résidence principale » est prohibé dans la zone 37-M-2. (Règlement 1277-24)

PIIA APPLICABLE AU SECTEUR LIMITROPHE À L'HÔPITAL, SOIT LES ZONES 37-M-1, 37-M-2, 39-H, 70-H et 71-H

57. 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° 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'une construction existante.

58. OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

Les objectifs et les critères d'évaluation sont les suivants :

- 1° l'objectif est de faire en sorte que les bâtiments du secteur s'intègrent et s'harmonisent entre eux au niveau de la volumétrie et des matériaux de finition extérieure pour obtenir un milieu esthétique.
- 2° les critères d'évaluation sont les suivants :
 - a) la hauteur des fondations visibles en façade de toute rue publique ne doit pas excéder en moyenne 0,5 mètre par rapport au niveau du sol adjacent ;
 - b) un maximum de trois matériaux de recouvrement extérieur des murs devrait être employé. Cependant, les revêtements extérieurs des murs de la façade d'un bâtiment donnant sur une rue publique devront être des matériaux spécifiques tels que :
 - le bois ainsi que les composés imitant le déclin de bois ;
 - la brique ou la pierre ;
 - le crépi, le stucco ou l'agrégat ;
 - finition de maçonnerie ;
 - tout autre matériau suivant les nouvelles technologies et reconnu qui tend à se rapprocher ou à imiter les matériaux naturels, et approuvé par le conseil sur la recommandation du CCU ;

- le déclin de vinyle ou d'aluminium est autorisé uniquement sur le mur donnant sur la cour arrière ;
 - les matériaux pour la fenestration, les éléments décoratifs, les soffites et la toiture ne sont pas inclus dans le calcul des matériaux de recouvrement.
- c) le toit d'un bâtiment doit comporter un minimum de deux versants dont la pente du plan principal ne peut être inférieure à 25 degrés ;
- d) le revêtement extérieur d'un toit doit être de bardeau d'asphalte, de bardeau de cèdre, d'ardoise, de bardeau d'aluminium prépeint à l'usine, tôle à la canadienne, tôle à baquette, tôle à motifs embossés ou de tout autre matériau suivant les nouvelles technologies et reconnu qui tend à se rapprocher ou à imiter les matériaux décrits ci-haut et approuvés par le conseil sur la recommandation du CCU ;

Ce critère ne s'applique pas dans le cas d'un usage de la classe d'usages « H2 – Habitation avec services communautaires » où un toit plat est autorisé ;

- e) dans le cas d'un agrandissement au bâtiment existant, 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 ;
- f) dans le cas de la construction d'un bâtiment accessoire, assurer une continuité dans le choix des matériaux, dans le style architectural et dans la forme du toit en relation avec le bâtiment principal ;
- g) 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 ;
- h) la façade d'un ensemble de bâtiments contigus doit avoir un décroché à chacun des bâtiments dans le cas d'un bâtiment dont la longueur est 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.

PIIA APPLICABLE DANS LES LIEUX D'EMPLOI, SOIT LES ZONES 3-I, 5-P, 6-C, 11-M, 13-P, 15-I, 37-M-2, 38-P ET 58-C

79. TERRITOIRE ASSUJETTI

La présente section s'applique aux terrains compris dans les « Lieux d'emploi et de services » tels qu'illustrés sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale en annexe 1 du présent règlement.

80. 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.

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

1° Atténuer l'impact visuel des stationnements :

- 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 aménagés en îlots végétalisés d'une largeur minimale de 1,2 mètre, sous réserve de normes plus restrictives au Règlement de zonage numéro 1192 en vigueur.

2° 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.

3° Minimiser les étalages en façade des commerces et atténuer leur impact visuel :

- a) limiter les étalages et encombrements superflus.

4° 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.

5° 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 ; une attention particulière est accordée aux terrains en façade du boulevard Sainte-Anne ou de l'avenue Royale ;
- 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.

82. 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 et en fonction des autres critères d'évaluation, notamment la nécessité de rapprocher les bâtiments de la voie publique ;
- 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 :
 - la route 138 (le boulevard Sainte-Anne) ;
 - l'avenue Royale ;
 - une voie collectrice ;
 - une voie locale.

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

1° Harmoniser les nouvelles constructions au paysage architectural existant :

- 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 ;
- b) 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 ;
- c) les constructions de plus de deux étages doivent contribuer à renforcer la trame urbaine (noyaux, réseau routier supérieur, pôle, etc.) ;
- d) utiliser des techniques et méthodes contemporaines de constructions. Éviter d'accoler des composantes stylistiques anciennes ou des techniques de construction et d'assemblage anciennes à un volume contemporain ;

- e) préconiser l'utilisation de matériaux de revêtement nobles, tels le bois, la pierre et la brique, et éviter les revêtements de synthèse à base de plastique ;
- f) accorder aux nouveaux bâtiments des toitures compatibles avec celles des bâtiments de la même séquence spatiale en ce qui a trait à leurs formes, leurs matériaux de recouvrement et leurs composantes ;
- g) 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 ;
- h) disposer les composantes techniques des bâtiments (climatiseur, antenne, etc.) de façon à les rendre invisibles de l'espace public ;

2° **Assurer la compatibilité des bâtiments commerciaux, institutionnels ou industriels avec l'ensemble du tissu :**

- a) porter une attention particulière au traitement architectural de la façade des bâtiments commerciaux, institutionnels ou industriels situés sur les principales voies de circulation afin qu'ils contribuent à développer une image distinctive de la ville ;
- b) accorder aux bâtiments commerciaux, institutionnels ou industriels 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, institutionnels ou industriels ;
- d) porter une attention aux matériaux en évitant les revêtements de synthèse à base de plastique ;
- e) harmoniser les bâtiments secondaires à l'architecture du bâtiment principal, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, les coloris que les détails d'ornementation ;
- f) disposer les composantes techniques des bâtiments (climatiseur, antenne, réservoir de combustible, etc.) de façon à les rendre invisibles de l'espace public ;
- g) 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.

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

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

- a) 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 ;
- b) les agrandissements ou ajouts n'altèrent pas le caractère ou la volumétrie du bâtiment principal ;
- c) les matériaux de revêtement de l'agrandissement ou l'ajout s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal ;

- d) les qualités particulières et, de manière générale, le caractère propre d'une construction doivent être protégés de façon à maintenir un parti architectural cohérent ;
- 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) les modifications qu'a subies une construction et qui contribuent à la valeur architecturale actuelle devraient être conservées ;
- g) l'agrandissement ou la modification du bâtiment existant doit tenir compte du choix des pentes, de la forme du toit, du style des ouvertures (fenêtres, lucarnes, portes, etc.) et des détails architecturaux (colonnes, galeries, bas-relief, moulures, etc.) afin qu'ils s'inscrivent en continuité avec le bâtiment existant ;
- h) Lors d'un projet de rénovation visant le remplacement du revêtement extérieur d'une résidence, le nouveau revêtement extérieur de la résidence et le revêtement extérieur des bâtiments accessoires doivent être agencés.

85. OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À L'ÉCLAIRAGE

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

- 1° 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 ;
- 2° privilégier l'éclairage par projection ou rétroéclairé pour les enseignes, plutôt que l'éclairage intégré de type boîtier.