



VILLE DE BEAUPRÉ

ANNEXE J - GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 22 décembre 2022 (Règlement 1281-1)

Zone 73-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

USAGES PARTICULIERS

Spécifiquement autorisé

Résidence de tourisme - 2^e paragraphe de l'article 30 et établissement de résidence principale - 3^e paragraphe de l'article 30

Spécifiquement prohibé

NORMES DE LOTISSEMENT

Bâtiment isolé	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	23 m		
Profondeur minimum du lot	27 m		
Superficie minimum du lot	621 m ²		
Bâtiment jumelé	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	15 m		
Profondeur minimum du lot	27 m		
Superficie minimum du lot	405 m ²		
Bâtiment en rangée	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	9 m		
Profondeur minimum du lot	27 m		
Superficie minimum du lot	243 m ²		
Projet intégré	Norme générale	Normes particulières	
Largeur minimum du lot	25 m		
Profondeur minimum du lot	30 m		
Superficie minimum du lot	750 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 5,5 m		
Hauteur maximale	3 étages et 12 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 minimale (logement/hectare)	22		
Densité d'habitation maximale (logement/hectare)	50		

NORMES SPÉCIALES

Affichage	Type de milieu 1 - Résidentiel - article 207		
Projet intégré d'habitation - article 338			
PIIA - Zone située au flanc sud-ouest de la Station Mont-Sainte-Anne			

RÈGLEMENTS NUMÉROS 1281-1 MODIFIANT LE ZONAGE 1192 ET 1287 MODIFIANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE 1196	Zone 73-H
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

EXTRAITS DU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1192

ZONE CONCERNÉE : 73-H (Règlements 1281-1 et 1287)

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.

PIIA APPLICABLE AUX ZONES SITUÉES AU FLANC SUD-OUEST DE LA STATION MONT SAINTE-ANNE, SOIT LES ZONES 47-H, 50-H, 51-H, 52-H, 53-H, 73-H et 74-H (Règlement 1287)

46. 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 assujetti 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 ou à la transformation extérieure d'un bâtiment principal et à l'aménagement d'une aire de stationnement de plus de 5 cases.

47. OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

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

- 1° **Préserver le caractère naturel du milieu :**
 - a) mettre en valeur les attraits du site, tels la topographie existante, le drainage naturel du milieu et les boisés de qualité ;
 - b) les lignes de distribution électrique, téléphonique et de câblodistribution devraient être souterraines ou s'intégrer à l'environnement naturel ;
 - c) les raccordements électriques, téléphoniques et de câblodistribution devraient être souterrains entre le bâtiment et la ligne de distribution aux limites du terrain ;
 - d) les espaces libres de tout ouvrage peuvent être gazonnés ou laissés à l'état naturel, mais entretenus. Toutefois, des arbres doivent être plantés sur tout lot, de telle sorte qu'on puisse y dénombrer un nombre minimal d'un arbre par 40 mètres carrés de terrain non occupé par le bâtiment principal. Ces arbres doivent avoir un diamètre minimal de 2 centimètres à une hauteur de 1 mètre calculée à partir du niveau du sol adjacent. Ladite norme, relativement à la cour avant, doit être appliquée indépendamment du nombre d'arbres localisés dans les cours latérales et arrière du lot ;
 - e) favoriser dans le cas des terrains nécessitant des remblais et des déblais, une intégration au couvert forestier par la stabilisation des pentes à l'aide d'un couvert végétal ;

- f) dans le cas d'un projet intégré d'habitation ou d'une construction résidentielle multifamiliale ou dans le cas d'un bâtiment d'usage commercial, prévoir des contenants à déchets et de recyclage fermés et localisés dans les cours arrière ou en un endroit peu visible de la rue en toute saison. De plus, prévoir un écran protecteur en privilégiant les matériaux naturels ceinturant les contenants et que la hauteur minimale de l'écran protecteur soit au moins égale à celle du contenant. Toutefois, la hauteur du contenant et de l'écran protecteur ne doit pas excéder 2 mètres ;
- g) Au moins 10% de la superficie d'un terrain occupé par un usage commercial doit être gazonnée et doit faire l'objet de plantations (minimum d'un arbre par 100 mètres carrés) ;
- h) créer des aménagements paysagers autour et à l'intérieur des stationnements pour les usages commerciaux, de services, de loisirs, les projets intégrés d'habitation. 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 du lot.

2° **Intégrer les bâtiments à leur environnement naturel :**

- a) en privilégiant la vue sur le mont Sainte-Anne ;
- b) en favorisant l'ensoleillement maximal des résidences ;

3° **Assurer l'intégration architecturale des bâtiments :**

- a) l'architecture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments devrait s'inspirer d'un style champêtre tel que défini à l'article 13 du présent règlement ;
- b) favoriser, entre les bâtiments, la ressemblance d'une majorité des éléments suivants : gabarit, pente de la toiture, fenestration, matériaux de recouvrement, couleur et le contraste d'une minorité d'entre eux ;
- c) seuls les matériaux suivants sont autorisés comme matériau de revêtement extérieur du mur du bâtiment :
 - déclin de bois ;
 - brique à l'état naturel (non peinte) ;
 - pierre naturelle et reconstituée ;
 - stuc;
 - *tout autre matériau respectant l'objectif d'harmonisation approuvé par le conseil municipal ; (Règlement 1242)*

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) Seuls les matériaux suivants sont autorisés comme revêtement extérieur du toit d'un bâtiment :
- tôle anodisée ou d'aluminium prépeinte à l'usine ;
 - bardeau d'asphalte et de bois ;
 - cuivre ;
 - ardoise.
- e) La couleur des matériaux de revêtement extérieur d'un toit d'un bâtiment doit s'harmoniser avec celle de l'environnement naturel ;
- f) le toit devrait avoir une pente minimale de 22 degrés.

4° Rechercher une architecture fonctionnelle, conférant aux bâtiments une identité propre :

- a) la conception des bâtiments devrait s'inspirer de l'architecture de style champêtre tel que défini à l'article 13 du présent règlement ;
- b) respecter l'architecture originale de son bâtiment ce qui inclut l'utilisation de couleurs convenant au style architectural. Toutes modifications ou ajouts aux bâtiments et aux dépendances ainsi que l'ajout de dépendance devront respecter l'architecture développée sur la propriété ;
- c) les avancés, renforcements, retraits et surplombs d'une façade ne doivent pas être perçus comme formant le plan principal de la façade ;
- d) la façade d'un bâtiment isolé doit avoir un décroché si sa longueur est supérieure à 15 mètres ;
- e) 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 ;
- f) le décroché exigé au sous-alinéa précédent doit avoir une dimension minimale de 0,5 mètre.

5° Concevoir les aménagements et les équipements de façon à créer un milieu de vie intégré, favorisant le sentiment d'appartenance des résidents :

- a) des aires de jeux pour enfants peuvent être prévues dans les aires d'agrément communes;
- b) une aire d'agrément commune peut être une surface extérieure gazonnée située dans une cour arrière ou latérale, une terrasse ou un équipement récréatif (tels un terrain de tennis, une piscine) ;

- c) le lotissement peut être fait de façon à favoriser le regroupement de plusieurs bâtiments aménagés autour d'une placette ;
- d) prévoir un espace de transition tels une voie publique, des plantations, un boisé, un muret de maçonnerie, une clôture opaque d'apparence esthétique ou tout aménagement équivalent entre un usage habitation et les usages de service communautaires, de loisirs, récréation et sports, s'ils sont situés sur un autre terrain limitrophe.

6° **Prévoir un réseau routier fonctionnel :**

- a) Le tracé du réseau routier doit être hiérarchisé, de façon à bien distinguer l'importance et le rôle de chacune des voies de circulation (route, rue, trottoir, place publique, piste cyclable, sentier piétonnier) ;
- b) la circulation de passage doit être minimisée à l'intérieur des aires résidentielles.

7° **Prévoir des espaces de stationnement accessibles :**

- a) Les cases de stationnement doivent être situées sur le terrain desservi ou dans des aménagements ou structures communautaires garantis par un acte notarié enregistré ;
- b) les cases de stationnement peuvent être situées dans des espaces de stationnement extérieurs, des garages ou autres structures au sol ou souterraines ;
- c) les espaces de stationnement doivent être asphaltés ou recouverts d'un autre matériau, tels que la pierre, la brique, le béton et la poussière de pierre.

8° **Favoriser le voisinage harmonieux des établissements commerciaux, de service et des ensembles résidentiels :**

- a) En privilégiant la localisation des aires de stationnement dans les cours latérales et arrière des bâtiments commerciaux ;
- b) par la réalisation d'aménagements paysagers, comprenant des îlots de verdure et des plantations d'arbres ;
- c) l'éclairage prévu pour les espaces commerciaux ne doit pas créer aucun éblouissement dans les aires commerciales et résidentielles adjacentes ;
- d) les gabarits, les rythmes, les enseignes et les matériaux utilisés dans les façades commerciales doivent contribuer à l'harmonie et à la continuité architecturale du milieu bâti.