



MUNICIPALITÉ DE SAINT-AMABLE

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

RÈGLEMENT NO 705-00-2012

Entré en vigueur le 25 janvier 2013

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
705-01-2013	11 octobre 2013
705-02-2015	12 juin 2015
705-03-2015	28 août 2015
705-03-2016	15 avril 2016
705-04-2016	25 octobre 2016
705-05-2017	19 janvier 2018

Avis légal : Le présent règlement est une version administrative du règlement sur les usages conditionnels. La municipalité de Saint-Amable n'assume aucune responsabilité quant aux erreurs de transcription. Seuls les règlements originaux, tel que contresignés par le greffier ont une valeur légale.

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1.	Titre du règlement	4
2.	Territoire assujéti	4
3.	Objet	4
4.	Concordance règlementaire	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
5.	Règles de préséance des dispositions	5
6.	Terminologie	5
CHAPITRE 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
7.	Fonctionnaire désigné	6
8.	Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné	6
9.	Contravention, infraction, recours et poursuite	6
CHAPITRE 4	PROCESSUS D'APPROBATION D'UNE DEMANDE	7
10.	Transmission d'une demande d'approbation au règlement sur les usages conditionnels	7
11.	Renseignements et documents requis pour une demande d'approbation au règlement sur les usages conditionnels	7
12.	Examen par le fonctionnaire désigné	9
13.	Examen par le comité consultatif d'urbanisme	9
14.	Transmission au conseil municipal	9
15.	Avis public	9
16.	Décision du Conseil municipal	9
17.	Transmission de la décision du conseil municipal	10
18.	Permis et certificats	10
19.	Modification de la demande d'usage conditionnel	10
CHAPITRE 5	OBJECTIFS ET CRITÈRES	11
SECTION 1	HABITATIONS MULTIFAMILIALES À STRUCTURE ISOLÉE DE NEUF LOGEMENTS ET PLUS	11
20.	Domaine d'application	11
21.	Usages conditionnels pouvant être autorisés	11
22.	Objectifs et critères d'évaluation applicables	11
SECTION 2	PROJETS INTÉGRÉS RÉSIDENTIELS	14
23.	Domaine d'application	14

TABLE DES MATIÈRES

24.	Usages conditionnels pouvant être autorisés.....	15
25.	Objectifs et critères d'évaluation applicables.....	15
SECTION 2.1	PROJETS INTÉGRÉS MIXTES (RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL).....	19
25.1.	Domaine d'application.....	19
25.2.	Usages conditionnels pouvant être autorisés.....	19
25.3.	Objectifs et critères d'évaluation applicables.....	19
SECTION 3	AGRANDISSEMENT OU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS.....	23
26.	Domaine d'application.....	23
26.1.	Usages conditionnels pouvant être autorisés.....	23
26.2.	Objectifs et critères d'évaluations applicables.....	23
SECTION 4	CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE À STRUCTURE ISOLÉE.....	26
27	Domaine d'application.....	26
27.1	Usages conditionnels pouvant être autorisés.....	26
27.2	Objectifs et critères d'évaluation applicables.....	26
CHAPITRE 6	DISPOSITIONS FINALES.....	27
28.	Entrée en vigueur.....	27



CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule *Règlement sur les usages conditionnels de la Municipalité de Saint-Amable*.

2. Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité de Saint-Amable.

3. Objet

Les dispositions du présent règlement visent à permettre, sous réserves de critères d'analyse et de modalités d'émission de permis, certains usages à l'intérieur de certaines zones données.

4. Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.



CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5. Règles de préséance des dispositions

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement d'urbanisme, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Dans le présent règlement, en cas de contradiction entre le texte et un titre ou une autre forme d'expression, le texte prévaut.

6. Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification attribués aux définitions présentes au règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire.



CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

7. **Fonctionnaire désigné**

Le Conseil municipal désigne par résolution le fonctionnaire municipal qui administre et applique le présent règlement, ci-après identifié comme le « fonctionnaire désigné » dans le présent règlement.

8. **Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Sans restreindre les pouvoirs et les devoirs dévolus à un fonctionnaire municipal par la loi régissant la municipalité, les devoirs et les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.

9. **Contravention, infraction, recours et poursuite**

Les dispositions relatives à une contravention, une infraction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur.



CHAPITRE 4 PROCESSUS D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

10. Transmission d'une demande d'approbation au règlement sur les usages conditionnels

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise au fonctionnaire désigné. La demande doit être signée par le requérant, ou, le cas échéant, son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés par le présent règlement.

11. Renseignements et documents requis pour une demande d'approbation au règlement sur les usages conditionnels

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre, selon le cas, les renseignements et documents suivants :

1. Un document indiquant les informations suivantes :
 - a. L'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration de la demande d'usage conditionnel;
 - b. une évaluation du coût du projet;
 - c. le phasage et le calendrier d'exécution.

(2013, R. 705-01-2013, a.1)

2. Deux copies d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
 - a. ses limites et ses dimensions;
 - b. toute construction existante ou projetée;
 - c. la distance entre toute construction existante ou projetée et une limite de l'emplacement;
 - d. tout accès véhiculaire à la voie publique et sa largeur, de même que la distance le séparant de l'accès le plus près, d'une limite de l'emplacement et d'une rue transversale;
 - e. tout espace de stationnement extérieur avec indication des dimensions des cases de stationnement, du nombre de cases par sections et du nombre total de cases;
 - f. toute allée de circulation, incluant une allée de circulation commune à plus d'un emplacement, et sa largeur;
 - g. tout trottoir destiné aux piétons;
 - h. tout espace paysager et ses dimensions;
 - i. un plan concept d'aménagement paysager;
 - j. toute servitude existante et projetée;
 - k. l'emplacement des cours d'eau existants;



- l. l'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés;
 - m. l'emplacement des réseaux de distribution électrique et de communication.
3. Deux copies d'une perspective en couleur du ou des bâtiments ou d'une élévation couleur de sa ou des façades principales;
4. Un plan à l'échelle qui doit présenter l'architecture de chacune des façades du ou des bâtiments projetés sur le terrain, à savoir :
 - a. la volumétrie (hauteur, largeur, profondeur, nombre d'étages, nombre de logements, etc.);
 - b. la nature et la couleur des matériaux projetés pour le revêtement extérieur du bâtiment ou des bâtiments;
 - c. la forme de la toiture, ainsi que la nature et la couleur des matériaux projetés;
 - d. la localisation, la forme et les dimensions de la fenestration et des accès au bâtiment;
 - e. la nature et la couleur des matériaux, des éléments ornementaux et de tout autre élément construit, rattaché ou non au bâtiment tels que les perrons, balcons, escaliers, patios, volets, abri de déchets, etc.;
 - f. les aménagements relatifs aux espaces de chargement et de déchargement.
5. Toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.



12. Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

13. Examen par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les objectifs et les critères applicables.

Le comité consultatif d'urbanisme doit produire un rapport faisant état de ses recommandations.

14. Transmission au Conseil municipal

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du comité transmet le rapport faisant état de ses recommandations au conseil.

15. Avis public

Le greffier de la Municipalité doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément au *Code municipal* et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

16. Décision du Conseil municipal

Suite à la réception de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve, avec ou sans conditions, ou non le projet soumis par une résolution. Si la décision du conseil municipal est négative face au projet, la résolution doit évoquer les éléments qui ont motivés cette décision. Une copie de la résolution est transmise au requérant.



L'approbation des plans par résolution peut viser une ou plusieurs phases du projet.

Le conseil municipal peut, s'il le juge à propos, décréter qu'une demande déposée en vertu du présent règlement soit soumise à une consultation publique, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

De plus, le conseil municipal peut exiger comme condition d'approbation d'une demande d'usage conditionnel, que le propriétaire :

- 1° Prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans soumis notamment les infrastructures ou les équipements;
- 2° Réalise les travaux relatifs aux plans soumis dans un délai fixé;
- 3° Fournisse des garanties financières visant à assurer l'exécution fidèle des travaux approuvés en vertu du présent règlement.

17. Transmission de la décision du Conseil municipal

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

18. Permis et certificats

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues aux règlements d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et en vertu de la résolution du conseil municipal accordant la demande d'usage conditionnel.

19. Modification de la demande d'usage conditionnel

Toute modification à une demande d'usage conditionnel, approuvée par résolution du conseil municipal, nécessite la présentation d'une nouvelle demande qui est soumise à nouveau aux dispositions du présent règlement.



CHAPITRE 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES

SECTION 1. HABITATIONS MULTIFAMILIALES À STRUCTURE ISOLÉE DE NEUF LOGEMENTS ET PLUS.

(L'article 20 du règlement 705-00-2012 est abrogé)

(2013, R. 705-01-2013, a.5)

20. Domaine d'application

La présente section s'applique aux zones C-20, C-22, C-23, C-24, H-43, H-55, H-56, H-59, H-60, H-64 et H-77 telles qu'identifiées au plan de zonage de l'annexe 2 du règlement de zonage numéro 712-00-2013.

(2013, R. 705-01-2013, a.6)

(2015, R. 705-02-2015, a.1)

21. Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les habitations multifamiliales à structure isolée de neuf logements et plus peuvent être autorisées dans les zones identifiées à l'article précédent.

(2013, R. 705-01-2013, a. 7)

22. Objectifs et critères d'évaluation applicables

(2013, R. 705-01-2013, a. 8)

Les objectifs et critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Objectif 1 : Assurer une densité de logement et une intégration de bâtiment cohérentes avec le milieu environnant

1. Le nombre maximal de logements par habitation est déterminé en fonction de la superficie constructible du terrain visé et ne devrait pas être supérieur à 1 logement par 80 m² de superficie de terrain.
2. Le coefficient d'occupation du sol ne devrait pas être inférieur à 0,6. Celui-ci pourrait être augmenté si des cases de stationnement intégrées au bâtiment principal sont prévues.
 - 2.1 La densité résidentielle brute moyenne des terrains ne doit pas être inférieure à 24 logements à l'hectare.
 - 2.2 Les densités moyennes brutes doivent être modulées en favorisant les densités plus élevées à proximité des terminus d'autobus, tout en tenant compte des particularités du milieu identifié.
3. L'implantation du bâtiment principal devrait tenir compte des bâtiments principaux voisins afin qu'un alignement harmonieux soit formé.



4. Les marges de recul du bâtiment principal devraient permettre aux propriétés voisines de conserver un maximum d'ensoleillement et d'intimité; les vues directes à partir des logements de l'habitation vers les propriétés voisines devraient être diminuées au maximum.
5. La hauteur hors-sol de l'habitation multifamiliale devrait être similaire à celle des bâtiments principaux voisins. Pour chaque mètre distançant l'habitation multifamiliale d'un bâtiment principal voisin, une variation dans la hauteur de 0,25 m ou moins serait acceptable.

Objectif 2 : Doter le projet d'un aménagement de qualité pour les espaces non construits

1. Les éléments naturels existants sur le terrain (arbres, cours d'eau, bandes de protection riveraine, ...) devraient être conservés et mis en valeur; lorsqu'impossible autrement, les arbres devant être abattus pour la construction ou l'aménagement du site devraient être substitués par une plantation d'arbres ou un aménagement paysager.
2. Le nombre d'accès véhiculaire devrait être réduit au minimum; lorsque le projet se situe sur un terrain de coin dont une des rues est la rue Principale, aucun accès véhiculaire ne devrait donner sur cette dernière.
3. Aucune aire de stationnement ne devrait se situer entre une emprise de voie publique et le bâtiment principal. Des aménagements (murets, aménagements paysagers, ...) devraient dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique.
4. Les aires de stationnement extérieures devraient être fractionnées de façon à ce qu'il n'y ait pas plus de dix (10) cases côte à côte dans une même rangée, séparées par des ilots de verdure plantés d'arbres feuillus de façon à créer de l'ombre et éviter les grands espaces pavés.
5. Toute aire de stationnement extérieure devrait être drainée convenablement; un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte devrait être intégré à l'aménagement d'ensemble du projet.
 - 5.1 La gestion du stationnement hors rue devrait limiter le nombre de places et réduire leur empreinte (stationnements souterrains ou étagés) afin de créer un environnement urbain plus convivial et prioriser le transport collectif et actif.
6. Le terrain devrait être doté d'un système d'éclairage sobre et dont les luminaires s'harmonisent avec le style du bâtiment principal;



7. l'éclairage devrait projeter vers le bas et ne pas illuminer directement les propriétés voisines.
- 7.1 L'aménagement des espaces publics doit favoriser le transport actif, notamment grâce à des aménagements assurant le confort et la sécurité des piétons et cyclistes, en particulier aux abords des terminus d'autobus et des stationnements incitatifs (mobilier urbain, places publiques, aménagements paysagers, traverses piétonnes, pistes cyclables, etc.).
- 7.2 Dans le cas de nouveaux secteurs à développer, le tracé des rues doit s'intégrer à la trame urbaine existante, notamment en favorisant les liens piétonniers et cyclables directs vers le terminus d'autobus.
8. Des allées de circulation piétonnière seraient à prévoir et devraient contribuer à créer un environnement fonctionnel et sécuritaire; en outre, des connexions aux trottoirs limitrophes seraient à considérer.
9. Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communications devraient être souterrains, à l'intérieur des limites du terrain.

Objectif 3 : Construire un bâtiment harmonieux sur les plans architectural et visuel

1. L'utilisation de matériaux de qualité et nécessitant peu d'entretien, tels que la maçonnerie et le déclin de béton architectural, devraient être favorisés sur l'ensemble des façades du bâtiment; l'insertion de déclin de bois véritable et d'autres matériaux secondaires pourrait être souhaitable.
2. Le choix des couleurs des matériaux de revêtement extérieur devrait être sobre et bien s'harmoniser avec les bâtiments voisins.
- 2.1 Le cadre bâti devrait être dense, de facture architecturale diversifiée, et implanté en front de rue.
3. L'emploi de déclin de vinyle serait à déconseiller.
4. Les fenêtres coulissantes seraient à proscrire sur la façade principale du bâtiment.
5. Aucune ouverture (porte, fenêtre) d'un niveau de plancher situé en partie ou en totalité sous le niveau du sol adjacent ne devrait se trouver sur la façade avant du bâtiment principal.
6. Les balcons et terrasses ne devraient pas donner sur une façade avant; les loggias ou les balustrades sur une façade avant seraient toutefois acceptables.
7. L'utilisation de murs aveugles devrait être évitée.
8. Lorsque le bâtiment se situe sur un terrain de coin, la façade donnant sur la voie publique secondaire devrait recevoir un traitement architectural similaire à celui de la façade principale, entre autres par sa fenestration et la présence d'une entrée principale; un bâtiment en forme de « L » serait favorisé.
9. Les murs de fondation au-dessus du niveau du sol devraient être recouverts par du crépi de ciment de finition.



10. Lorsque des équipements mécaniques sont installés sur une toiture et visibles depuis la voie publique, ils devraient être dissimulés par un écran architectural.
11. La mixité des types de logements est encouragée de manière à convenir à une clientèle variée.
12. La mixité des usages, horizontale et verticale, doit être favorisée, en particulier dans les secteurs directement adjacents au terminus d'autobus.
13. Intégrer les principes de développement durable aux aménagements et constructions proposés (bâtiments à haute performance éco énergétique, récupération et rétention des eaux de pluie, protection des milieux naturels, utilisation d'essences indigènes, respect du caractère historique et culturel, etc.).

Objectif 4 : Offrir des espaces de vie avec de bons standards de qualité

1. Chaque logement devrait posséder une aire de séjour extérieure (balcon, terrasse) indépendante; lorsque difficilement réalisable, une aire de séjour extérieure commune, faisant partie intégrante du bâtiment, pourrait remplacer celle-ci.
2. Aucune aire habitable ne devrait se situer en partie ou en totalité sous le niveau du sol adjacent; ce critère devient non applicable lorsqu'un logement est aménagé sur deux niveaux et que les issues se trouvent au niveau supérieur dudit logement.
3. Les logements devraient bénéficier d'une fenestration généreuse.
4. L'ajout de facilités contribuant au confort des résidents (ascenseur, stationnement intégré au bâtiment principal, aires communes, terrasse sur le toit, ...) serait considéré comme une plus-value au projet.

(2015, R. 705-03-2013, a.1,2 et 3)

SECTION 2. PROJETS INTÉGRÉS RÉSIDENTIELS

(2013, R. 705-01-2013, a. 9)

(L'article 24 du règlement 702-00-2012 est abrogé)

(2013, R. 705-01-2013, a.10)

23. Domaine d'application

La présente section s'applique aux zones C-20, C-22, C-24, H-41, H-42, H-43, H-56, H-58, H-59, H-62 et H-66 telles qu'identifiées au plan de zonage de l'annexe 2 du règlement de zonage numéro 712-00-2013.

(2013, R. 705-01-2013, a.11)

(2015, R. 705-02-2015, a.2)



24. Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les projets intégrés résidentiels d'habitations peuvent être autorisés dans les zones identifiées à l'article précédent.

(2013, R. 705-01-2013, a.12)

(2015, R. 705-02-2015, a.2.1)

25. Objectifs et critères d'évaluation applicables

(2013, R. 705-01-2013, a.13)

Les objectifs et critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Objectif 1 : Assurer une densité de logements et une intégration de bâtiment cohérentes avec le milieu environnant

1. Le nombre maximal de logements par bâtiments et le nombre de bâtiments par projet intégré sont déterminés en fonction de la superficie constructible du terrain visé devrait être en cohérence avec son environnement immédiat.
2. Le coefficient d'occupation du sol ne devrait pas être inférieur à 0,6. Celui-ci pourrait être augmenté si des cases de stationnement intégrées aux bâtiments principaux sont prévues.
 - 2.1 La densité résidentielle brute moyenne des terrains ne doit pas être inférieure à 24 logements à l'hectare.
 - 2.2 Les densités moyennes brutes doivent être modulées en favorisant les densités plus élevées à proximité des terminus d'autobus, tout en tenant compte des particularités du milieu identifié.
3. Pour les terrains d'une superficie inférieure à 4 500 m², seuls les projets intégrés d'habitations unifamiliales à structures isolée, jumelée ou en rangée seraient autorisés.
4. L'implantation des bâtiments principaux devrait tenir compte des bâtiments principaux voisins afin qu'un alignement harmonieux soit formé.
5. Les marges de recul des bâtiments principaux devraient permettre aux propriétés voisines de conserver un maximum d'ensoleillement et d'intimité; les vues directes à partir des logements des habitations vers les propriétés voisines devraient être diminuées au maximum.
6. Un assemblage de bâtiments de typologies variées (hauteur, nombre de logements, superficie au sol) serait recommandé afin d'assurer une meilleure intégration à l'environnement immédiat.
7. La hauteur hors-sol des bâtiments principaux devrait être similaire à celle des bâtiments principaux voisins. Pour chaque mètre distançant un bâtiment principal du projet intégré d'un bâtiment principal voisin, une variation dans la hauteur de 0,25 m ou moins serait acceptable.



8. La mixité des usages, horizontale et verticale, doit être favorisée, en particulier dans les secteurs directement adjacents au terminus d'autobus.

Objectif 2 : Doter le projet d'un aménagement de qualité pour les espaces non construits

1. Les éléments naturels existants sur le terrain (arbres, cours d'eau, bandes de protection riveraine, ...) devraient être conservés et mis en valeur; lorsqu'impossible autrement, les arbres devant être abattus pour la construction ou l'aménagement du site devraient être substitués par une plantation d'arbres ou un aménagement paysager.
2. Le nombre d'accès véhiculaire devrait être réduit au minimum; lorsque le projet se situe sur un terrain de coin dont une des rues est la rue Principale, aucun accès véhiculaire ne devrait donner sur cette dernière.
3. Le projet devrait prévoir l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilités publiques.
4. Lorsque le projet prévoit la construction de 50 logements ou plus, un minimum de deux accès véhiculaires devraient être aménagés.
5. L'accès véhiculaire principal devrait être mis en valeur à la limite du terrain par un aménagement de qualité; l'ajout d'un terre-plein, d'une enseigne sur socle de brique avec un lettrage en relief ou d'un aménagement paysager distinctif seraient à recommander.
6. Aucune aire de stationnement ne devrait se situer entre une emprise de voie publique et un bâtiment principal. Des aménagements (murets, aménagements paysagers, ...) devraient dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique.
7. Les aires de stationnement extérieures devraient être fractionnées de façon à ce qu'il n'y ait pas plus de dix (10) cases côte à côte dans une même rangée, séparées par des ilots de verdure plantés d'arbres feuillus de façon à créer de l'ombre et éviter les grands espaces pavés.
8. Toute aire de stationnement extérieure devrait être drainée convenablement; un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte devrait être intégré à l'aménagement d'ensemble du projet.
- 9.1 La gestion du stationnement hors rue devrait limiter le nombre de places et réduire leur empreinte (stationnements souterrains ou étagés) afin de créer un environnement urbain plus convivial et prioriser le transport collectif et actif.



9. Le terrain devrait être doté d'un système d'éclairage sobre et dont les luminaires s'harmonisent avec le style des bâtiments principaux; l'éclairage devrait projeter vers le bas et ne pas illuminer directement les propriétés voisines.
10. Des allées de circulation piétonnière seraient à prévoir et devraient contribuer à créer un environnement fonctionnel et sécuritaire.
11. Des allées de circulation complémentaires aux réseaux cyclable et piétonnier de la municipalité devraient être aménagés afin d'encourager.
 - 11.1 L'aménagement des espaces publics doit favoriser le transport actif, notamment grâce à des aménagements assurant le confort et la sécurité des piétons et cyclistes, en particulier aux abords des terminus d'autobus et des stationnements incitatifs (mobilier urbain, places publiques, aménagements paysagers, traverses piétonnes, pistes cyclables, etc.).
 - 11.2 Dans le cas de nouveaux secteurs à développer, le tracé des rues doit s'intégrer à la trame urbaine existante, notamment en favorisant les liens piétonniers et cyclables directs vers le terminus d'autobus.
12. les déplacements non motorisés et à désenclaver le site par rapport à son environnement immédiat.
13. Pour les projets intégrés de plus grande envergure en termes de superficie du site, du nombre de bâtiments principaux ou du nombre de logements, un aménagement du site plus élaboré serait à prévoir; l'aménagement d'une place centrale, l'ajout de mobilier urbain ou une offre supplémentaire en équipements récréatifs seraient à considérer.
14. Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communications devraient être souterrains, à l'intérieur des limites du terrain.
15. Un espace d'entreposage de déchets domestiques, incluant ceux destinés au recyclage, devrait être situé à un endroit qui minimise sa visibilité depuis la voie publique ou en être dissimulé par un écran architectural intégré au bâtiment ou un écran végétal.

Objectif 3 : Construire des bâtiments constituant un tout harmonieux sur les plans architectural et visuel

1. Un même vocabulaire architectural devrait être utilisé dans les formes, les lignes, l'échelle, les couleurs et les éléments décoratifs des bâtiments formant un projet.
 - 1.1 Le cadre bâti devrait être dense, de facture architecturale diversifiée, et implanté en front de rue.
 - 1.2 Intégrer les principes de développement durable aux aménagements et constructions proposés (bâtiments à haute performance éco énergétique, récupération et rétention des eaux de pluie, protection



- des milieux naturels, utilisation d'essences indigènes, respect du caractère historique et culturel, etc.).
2. L'utilisation de matériaux de qualité et nécessitant peu d'entretien, tels que la maçonnerie et le déclin de béton architectural, devraient être favorisés sur l'ensemble des façades du bâtiment; l'insertion de déclin de bois véritable et d'autres matériaux secondaires pourrait être souhaitable.
 3. Les fenêtres coulissantes seraient à proscrire sur la façade principale des bâtiments.
 4. Pour les projets intégrés de plus faible densité (habitations unifamiliales à structures isolée, jumelée ou en rangée), l'utilisation de déclin de bois ou de simili-bois pourrait être acceptable.
 5. Le choix des couleurs des matériaux de revêtement extérieur devrait être sobre et bien s'harmoniser avec les bâtiments voisins.
 6. L'emploi de déclin de vinyle serait à déconseiller.
 7. Aucune ouverture (porte, fenêtre) d'un niveau de plancher situé en partie ou en totalité sous le niveau du sol adjacent ne devrait se trouver sur la façade avant du bâtiment principal.
 8. L'utilisation de murs aveugles devrait être évitée.
 9. Les balcons et terrasses ne devraient pas donner sur une façade avant; les loggias ou les balustrades sur une façade avant seraient toutefois recommandées.
 10. Les murs de fondation au-dessus du niveau du sol devraient être recouverts par du crépi de ciment de finition.
 11. Lorsque des équipements mécaniques sont installés sur une toiture et visibles depuis la voie publique, ils devraient être dissimulés par un écran architectural.

Objectif 4 : Offrir des espaces de vie avec de bons standards de qualité

1. Chaque logement devrait posséder une aire de séjour extérieure (balcon, terrasse) indépendante.
2. Aucune aire habitable ne devrait se situer en partie ou en totalité sous le niveau du sol adjacent; ce critère devient non applicable lorsqu'un logement est aménagé sur deux niveaux et que les issues se trouvent au niveau supérieur dudit logement.
3. Les logements devraient bénéficier d'une fenestration généreuse.

(2015, R. 705-03-2015, a.4, 5 et 6)



SECTION 2.1 PROJETS INTÉGRÉS MIXTES (RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL)

25.1 Domaine d'application

La présente section s'applique à la zone C-23, telle qu'elle est identifiée dans le plan de zonage de l'annexe 2 du Règlement de zonage 712-00-2013.

25.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les projets intégrés mixtes (résidentiel et commercial) peuvent être autorisés dans la zone identifiée dans l'article précédent. Règle générale, la mixité d'un projet intégré est observable à l'intérieur de chacun des bâtiments principaux.

Seuls les usages prévus dans la grille des usages et normes de la zone concernée peuvent y être autorisés.

25.3 Objectifs et critères d'évaluation applicables

Les objectifs et critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Objectif 1 : Assurer une densité d'occupation du sol et une intégration des bâtiments et des activités cohérentes avec le milieu environnant

1. La superficie minimale d'un terrain destiné à accueillir un projet intégré mixte devrait être de 6 000 m².
2. La superficie de plancher maximale par bâtiment et le nombre de bâtiments par projet intégré sont déterminés en fonction de la superficie constructible du terrain visé et devraient être en cohérence avec son environnement immédiat.
3. Un bâtiment mixte devrait comporter trois étages (rez-de-chaussée inclus).
4. Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne devrait pas être inférieur à 0,55 pour la zone C-23.



5. Les activités résidentielles d'un bâtiment mixte devraient être réservées pour les étages supérieurs au rez-de-chaussée. En aucun temps une activité résidentielle ne pourra se trouver sur une façade donnant sur une rue, au rez-de-chaussée.
6. Aucun commerce ne devrait occuper un étage situé au-dessus d'un étage occupé par une activité résidentielle.
7. L'implantation des bâtiments principaux devrait tenir compte des bâtiments principaux voisins afin qu'un alignement harmonieux soit formé. Pour la zone C-23, une faible marge de recul par rapport à la rue est préconisée, afin que les bâtiments, particulièrement les commerces au rez-de-chaussée, soient en étroite relation avec la voie publique adjacente.
8. Les marges de recul des bâtiments principaux devraient permettre aux propriétés voisines de conserver un maximum d'ensoleillement et d'intimité; les vues directes à partir des logements des habitations vers les propriétés voisines devraient être réduites au minimum.
9. La hauteur hors-sol des bâtiments principaux devrait être similaire à celle des bâtiments principaux voisins. Pour chaque mètre distançant un bâtiment principal du projet intégré d'un bâtiment principal voisin, une variation dans la hauteur de 0,25 m ou moins serait acceptable.

Objectif 2 : Doter le projet d'un aménagement de qualité pour les espaces non construits

1. Les éléments naturels existants sur le terrain (p. ex. arbres, cours d'eau, bandes de protection riveraine) devraient être conservés et mis en valeur; s'il est impossible d'éviter l'abattage d'arbres à l'occasion de la construction ou de l'aménagement du site, ceux-ci devraient être remplacés par une plantation d'arbres ou un aménagement paysager.
2. Le nombre d'accès véhiculaire devrait être réduit au minimum. Toutefois, un minimum de deux accès véhiculaires est recommandé afin de permettre, entre autres, aux véhicules d'urgence et d'utilité publique de circuler sans devoir faire des manœuvres à reculons.
3. Aucune aire de stationnement ne devrait se situer entre une emprise de voie publique et un bâtiment principal. Des aménagements (p. ex. murets, aménagements paysagers) devraient dissimuler les aires de stationnement d'une emprise de voie publique.
4. Les aires de stationnement extérieures devraient être fractionnées de façon à ce qu'il n'y ait pas plus de dix (10) cases côte à côte dans une même rangée, séparées par des îlots de verdure plantés d'arbres feuillus, de façon à créer de l'ombre et éviter les grands espaces pavés.
5. Toute aire de stationnement extérieure devrait être drainée convenablement; un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales et des eaux de fonte devrait être intégré à l'aménagement d'ensemble du projet.



6. La gestion du stationnement hors rue devrait limiter le nombre de places et réduire leur empreinte (stationnements souterrains ou étagés) afin de créer un environnement urbain plus convivial et prioriser le transport collectif et actif.
7. L'immeuble (terrain et bâtiments) devrait être doté d'un système d'éclairage sobre et dont les luminaires s'harmonisent avec le style des bâtiments principaux; l'éclairage devrait projeter vers le bas et ne pas illuminer directement les propriétés voisines.
8. Des allées de circulation piétonnière seraient à prévoir et devraient contribuer à créer un environnement fonctionnel et sécuritaire, encourager les transports actifs et désenclaver le site par rapport à son environnement immédiat.
9. Pour les projets intégrés de plus grande envergure en termes de superficie du site, du nombre de bâtiments principaux ou du nombre de logements ou de locaux commerciaux, un aménagement du site plus élaboré serait à prévoir; l'aménagement d'une place centrale, l'ajout de mobilier urbain ou une offre supplémentaire en équipements récréatifs seraient à considérer.
10. Les raccordements aux réseaux d'électricité et de communications devraient être souterrains, à l'intérieur des limites du terrain.
11. Un espace d'entreposage de déchets domestiques, incluant ceux destinés au recyclage, devrait être situé à un endroit qui réduit sa visibilité au minimum depuis la voie publique ou en être dissimulé par un écran architectural intégré au bâtiment ou un écran végétal.

Objectif 3 : Construire des bâtiments constituant un tout harmonieux sur les plans architectural et visuel

1. Un même vocabulaire architectural devrait être utilisé dans les formes, les lignes, l'échelle, les couleurs et les éléments décoratifs des bâtiments formant un projet.
2. Le cadre bâti devrait être dense, de facture architecturale diversifiée, et implanté en front de rue.
3. Intégrer les principes de développement durable aux aménagements et constructions proposés (bâtiments à haute performance écoénergétiques, récupération et rétention des eaux de pluie, protection des milieux naturels, utilisation d'essences indigènes, respect du caractère historique et culturel, etc.).
4. L'ensemble des élévations des bâtiments principaux devrait être constitué de matériaux solides, telles que la maçonnerie et la pierre; l'insertion de déclin de bois véritable et d'autres matériaux secondaires pourrait être autorisé.
5. Les fenêtres coulissantes seraient à proscrire sur la façade principale des bâtiments.



6. Le choix des couleurs des matériaux de revêtement extérieur devrait être sobre et bien s'harmoniser avec les bâtiments voisins.
7. L'emploi de déclin de vinyle serait à proscrire.
8. Aucune ouverture (porte, fenêtre) d'un niveau de plancher situé en partie ou en totalité sous le niveau du sol adjacent ne devrait se trouver sur la façade avant du bâtiment principal.
9. L'utilisation de murs aveugles devrait être évitée.
10. Les balcons et terrasses ne devraient pas donner sur une façade avant; les loggias ou les terrasses sur le toit donnant une façade avant seraient toutefois permises.
11. Les murs de fondation au-dessus du niveau du sol devraient être recouverts par du crépi de ciment de finition.
12. Lorsque des équipements mécaniques sont installés sur une toiture et sont visibles depuis la voie publique, ils devraient être dissimulés par un écran architectural.

Objectif 4 : Offrir des espaces intérieurs avec de bons standards de qualité

1. Chaque logement devrait posséder une aire de séjour extérieure (balcon, terrasse) indépendante.
2. Les logements devraient bénéficier d'une fenestration généreuse.
3. Un bâtiment mixte ne devrait comporter aucun sous-sol.
4. La hauteur du plancher au plafond fini du rez-de-chaussée d'un bâtiment mixte devrait être de 3,0 m ou plus.
5. Les locaux commerciaux devraient être agrémentés de vitrines non opaques ainsi qu'un accès sur la façade donnant sur la voie publique.

(2017, R. 705-05-2017, a.2)



SECTION 3. AGRANDISSEMENT OU REMPLACEMENT D'UN USAGE DÉROGATOIRE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET PROTÉGÉ PAR DROIT ACQUIS

26. Domaine d'application

La présente section s'applique aux zones A2-86, A1-87, A2-95, A1-101, A1-108 et A3-109 telles qu'identifiées au plan de zonage de l'annexe 2 du règlement de zonage numéro 712-00-2013.

(2015, R. 705-02-2015, a.3), (2016, R. 705-04-2016, a. 2)

26.1 Usages conditionnels pouvant être autorisés

L'agrandissement ou le remplacement d'un usage dérogatoire au règlement de zonage et protégé par droit acquis peut être autorisé dans les zones identifiées à l'article précédent, sous réserve de l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, le cas échéant.

Un tel usage peut se faire uniquement sur un immeuble partiellement ou entièrement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux.

Dans le cas du remplacement d'un usage actuel, dérogatoire et protégé par droit acquis, faisant partie du groupe d'usages Industriel (I), tel que défini au règlement de zonage numéro 712-00-2013, ce dernier peut être remplacé par un autre usage des groupes d'usages Industriel (I) ou Commercial (C), tel que défini au règlement de zonage numéro 712-00-2013. Dans un tel cas, le remplacement ne peut imposer aucune distance séparatrice par rapport aux installations d'élevage existantes.

Dans le cas du remplacement d'un usage actuel, dérogatoire et protégé par droit acquis, faisant partie du groupe d'usages Commercial (C), tel que défini au règlement de zonage numéro 712-00-2013, ce dernier peut être remplacé par un autre usage du groupe d'usages Commercial (C), tel que défini au règlement de zonage numéro 712-00-2013. Dans un tel cas le remplacement doit imposer une distance séparatrice égale ou inférieure par rapport aux installations d'élevage existantes.

(2015, R. 705-02-2015, a.4), (2016, R. 705-03-2016, a. 2)

26.2 Objectifs et critères d'évaluations applicables

Les objectifs et critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants



Objectif 1 : Faire tendre l'état dérogatoire de la propriété vers une situation plus souhaitable et intégrante au sein de son voisinage

1. Dans le cas d'un remplacement d'un usage dérogatoire au règlement de zonage et protégé par droit acquis, celui-ci devrait entraîner une diminution des nuisances infligées au voisinage et se rapprocher davantage d'un usage autorisé en vertu du règlement de zonage actuellement en vigueur.

Les nuisances considérées sont de différents types, soit :

- une circulation de véhicules lourds
- un va-et-vient important de personnes
- une activité occasionnellement nocturne
- un niveau de bruit, de poussière et de cendre perceptible à l'extérieur du terrain
- une émission de fumée (autre que la fumée provenant du système normal de chauffage d'un bâtiment), perceptible à l'extérieur du terrain
- un entreposage visible et important de par la nature du matériel entreposé
- une émission d'odeurs, de vapeurs ou de gaz, perceptible à l'extérieur du terrain
- une lumière éblouissante, directe ou réfléchiée par le ciel ou autrement, émanant d'un arc électrique, d'un chalumeau à acétylène, d'un phare d'éclairage, ou d'un autre procédé industriel de même nature, ne doit être visible d'où que ce soit hors des limites du terrain
- une chaleur émanant d'un procédé industriel
- une vibration terrestre

La variation des nuisances devrait être considérée dans son ensemble et non séparément. Toutefois, dans tous les cas, les nuisances générées par la circulation de véhicules lourds, le niveau de bruit et les activités occasionnellement nocturnes ne devraient être augmentées.

2. Dans le cas de l'agrandissement d'un usage dérogatoire au règlement de zonage et protégé par droit acquis, celui-ci ne devrait entraîner aucune augmentation des nuisances infligées au voisinage. Les nuisances considérées sont les mêmes que celles détaillées au point précédent.

La variation des nuisances devrait être considérée dans son ensemble et non séparément. Toutefois, dans tous les cas, les nuisances générées par la circulation de véhicules lourds, le niveau de bruit et les activités occasionnellement nocturnes ne devraient être augmentées.



Objectif 2 : Accroître la qualité du cadre bâti existant ainsi que des espaces non construits

1. Dans le cas d'un usage de nature commerciale, le projet doit être soumis au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).
2. Dans le cas d'un autre usage, le projet doit satisfaire aux critères comparables et applicables à un usage commercial, tel que prévu au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.).

Objectif 3 : Couvrir une superficie d'occupation cohérente avec les besoins réels de l'usage et avec la réalité de l'environnement immédiat

1. Dans le cas d'un remplacement d'un usage dérogatoire au règlement de zonage et protégé par droit acquis, la superficie occupée à la fois par le bâtiment et par le terrain de l'usage projeté devrait être la même ou inférieure que pour l'usage remplacé et être justifié par un plan détaillé démontrant l'utilisation requise du bâtiment et du terrain.

Objectif 4 : Permettre l'agrandissement de l'usage dérogatoire sans pour autant engendrer d'impact négatif supplémentaire pour le voisinage

1. Dans le cas de l'agrandissement d'un usage dérogatoire au règlement de zonage et protégé par droit acquis, la superficie occupée à la fois par le bâtiment et par le terrain pourrait être augmentée.
En ce qui concerne un bâtiment, il pourrait être possible de l'agrandir, sans toutefois déroger aux normes relatives aux marges et aux diverses autres dispositions relatives à l'aménagement du terrain (stationnement, allée de circulation, espaces verts, zones tampon, etc.).
En ce qui concerne un terrain, il pourrait être possible de l'agrandir à même un terrain voisin, sous réserve de l'émission d'un permis de lotissement conforme. Pour ce faire, un tel projet devrait avoir comme résultante la création d'un terrain permettant un meilleur fonctionnement de l'usage agrandi et en une meilleure apparence de ce terrain à l'égard des aménagements à y prévoir.



SECTION 4. CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE À STRUCTURE ISOLÉE

27. Domaine d'application

La présente section s'applique à la A1-108 telle qu'identifiée au plan de zonage de l'annexe 2 du règlement de zonage numéro 712-00-2013, et ce, uniquement dans une bande de 70,0 m de profondeur le long de la rue Principale.

27.1 Usages conditionnels pouvant être autorisés

La construction d'une seule résidence unifamiliale à structure isolée par terrain ne nécessitant pas d'opération cadastrale pour être conforme à la réglementation d'urbanisme peut être autorisée dans les zones identifiées à l'article précédent.

27.2 Objectifs et critères d'évaluation applicables

Les objectifs et critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

Objectif 1 : Assurer la pérennité de la pratique agricole environnante

1. Aucune nouvelle implantation résidentielle ne devrait se faire au détriment d'une superficie actuellement utilisée à une fin agricole.
2. Les terrains déjà délimités par une barrière physique (par ex. fossé, talus, clôture existante, ...) sont à privilégier pour une nouvelle implantation résidentielle.
3. Aucune nouvelle implantation résidentielle ne devrait avoir comme effet d'enclaver un terrain utilisé à une fin agricole. En outre, une servitude réelle et perpétuelle devrait pouvoir permettre l'accès au terrain utilisé à une fin agricole à partir de la voie publique, le cas échéant.
4. Aucune nouvelle rue (ou tronçon de rue) ne devrait être ajouté afin de pouvoir permettre une nouvelle implantation résidentielle.
5. Un maximum de deux implantations résidentielles pourrait être autorisé par tranche de 200 m linéaire de rue, de part et d'autre de celle-ci.

Objectif 2 : Mettre en valeur les attributs paysagers de la zone agricole

1. L'implantation d'une nouvelle résidence devrait se faire de telle sorte que la perspective agreste soit maintenue.
2. Les clôtures opaques devraient être limitées au minimum, soit directement derrière le bâtiment principal.
3. Les haies et clôtures mitoyennes devraient être proscrites.

Objectif 3 : Utiliser un langage architectural compatible avec le milieu agricole



1. Le style architectural à préconiser devrait en être un qui rappelle le passé rural de la municipalité. Parmi les styles qui pourraient correspondre à ce critère, notons :
 - Architecture traditionnelle / vernaculaire québécoise (référence selon l'ouvrage : La Maison au Québec. De la Colonie Française au XXe Siècle. Montréal, Éditions de l'Homme, 2001)
 - Mouvement « *American Craftsman* » (référence selon site Internet <http://www.houzz.com/ideabooks/2349556/list/American-Architecture--The-Elements-of-Craftsman-Style>, Steele Marcoux, consulté en 2013. *En anglais seulement mais peut être traduit sur demande*)
2. À l'exception de celles dont la façade principale donne sur la rue Anne, les nouvelles implantations résidentielles devraient être exemptes de garage attaché. Toutefois, un garage attaché dont la (les) porte(s) ne se trouvent pas face à la rue pourrait être autorisé. Un garage détaché, dont la forme rappelle celle des bâtiments de ferme anciens (toit à la française, déclin de bois, ...) serait à privilégier. »

(2013, R. 705-01-2013, a.14)

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

28. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

François Gamache, maire

Geneviève Lauzière, greffière