



## **Municipalité d'Ascot Corner**

**Règlement relatif aux projets  
particuliers de construction, de  
modification ou d'occupation  
d'un immeuble  
(PPCMOI) N°644**



150, rue de Vimy  
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7  
Tél. : 819 562-3871  
[www.exp.com](http://www.exp.com)

# Municipalité d'Ascot Corner

## Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) N° 644

**Projet n° :**

SHE-00235646

**Préparé par :**

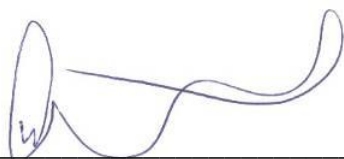
**Les Services exp inc.**

150, rue de Vimy

Sherbrooke (Québec) J1J 3M7

Tél. : 819-562-3871

www.exp.com



---

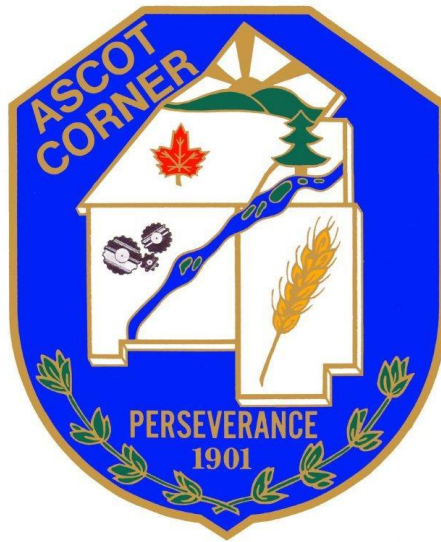
**Donald Bonsant, urbaniste, chargé de projet**

Directeur principal aménagement, urbanisme et développement durable

**Date :**

08-08 2017





**Règlement relatif aux projets particuliers de construction,  
de modification ou d'occupation d'un immeuble  
(PPCMOI) n° 644**

<b>AVIS DE MOTION :</b>	3 avril 2018
<b>ADOPTION DU 1ER PROJET DE RÈGLEMENT :</b>	7 mai 2018
<b>ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :</b>	28 mai 2018
<b>ADOPTION DU RÈGLEMENT :</b>	4 juin 2018
<b>CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC :</b>	19 juillet 2018
<b>PUBLICATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR :</b>	21 juillet 2018



PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS  
MUNICIPALITÉ D'ASCOT CORNER

**RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,  
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Municipalité d'Ascot Corner tenue à l'hôtel de ville, le 4 juin 2018, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers (ères) Gina Castelli, Éric Mageau, René Rivard, France Martel, Chantal Lambert et Jean-Pierre Beaudoin, tous formant quorum sous la présidence de Madame Nathalie Bresse, Mairesse.

**RÈGLEMENT N°644**

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité d'Ascot Corner a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-10.1)*, d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

**CONSIDÉRANT QU'**il est opportun pour la Municipalité d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre la réalisation de projet de construction particulier;

**CONSIDÉRANT QUE** la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

**À CES CAUSES** qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

## TABLE DES MATIÈRES

Page

<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>1</b>
<b>Section 1 – Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>2</b>
1.1.1 Titre .....	2
1.1.2 Territoire touché.....	2
<b>Section 2 – Dispositions interprétatives .....</b>	<b>3</b>
1.2.1 Système de mesure .....	3
1.2.2 Règles de préséance des dispositions .....	3
1.2.3 Définitions .....	3
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>4</b>
2.1 Application du règlement.....	5
2.2 Contraventions et sanctions .....	5
2.3 Interventions assujetties.....	6
2.4 Tarification .....	6
2.5 Documents requis .....	7
2.6 Procédure d'approbation d'une demande.....	9
2.7 Garantie financière.....	10
2.8 Conditions.....	11
<b>CHAPITRE 3 – PROJETS ADMISSIBLES.....</b>	<b>12</b>
<b>Section 1 – Projet comprenant plus d'un usage principal autre que résidentiel sur un même terrain .....</b>	<b>13</b>
3.1.1 Dispositions générales .....	13
3.1.2 Critères d'évaluation .....	13
<b>Section 2 – Projet comprenant plus d'un usage principal résidentiel sur un même terrain .....</b>	<b>17</b>
3.2.1 Dispositions générales .....	17
3.2.2 Critères d'évaluation .....	17

<b>Section 3 – Conversion d’un immeuble à vocation commerciale, institutionnelle ou industrielle en immeuble résidentiel.....</b>	<b>20</b>
3.3.1 Dispositions générales .....	20
3.3.2 Critères d’évaluation .....	20
<b>Section 4 – Implantation d’un bâtiment non industriel à proximité d’un site de résidus miniers ou d’un site désaffecté d’ancien dépotoir .....</b>	<b>23</b>
3.4.1 Dispositions générales .....	23
3.4.2 Critères d’évaluation .....	23
<b>Section 5 – Construction d’une minimaison comme deuxième bâtiment principal résidentiel.....</b>	<b>27</b>
3.5.1 Dispositions générales .....	27
3.5.2 Critères d’évaluation .....	27

## CHAPITRE 1

### Dispositions déclaratoires et interprétatives





**CHAPITRE 1**

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**SECTION 1**

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

	<b><u>TITRE</u></b>	<b><u>1.1.1</u></b>
Le présent règlement est intitulé <i>Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.</i>		
	<b><u>TERRITOIRE TOUCHÉ</u></b>	<b><u>1.1.2</u></b>
Le présent règlement s'applique aux propriétés situées dans les zones identifiées au chapitre 3 du présent règlement.		

## **SECTION 2**

### **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **SYSTÈME DE MESURE** **1.2.1**

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

#### **RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS** **1.2.2**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

#### **DÉFINITIONS** **1.2.3**

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, sauf ceux qui sont définis au règlement de zonage n° 642 de la Municipalité d'Ascot Corner.

## CHAPITRE 2

### Dispositions administratives

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **APPLICATION DU RÈGLEMENT** **2.1**

L'administration des règlements d'urbanisme est confiée à l'inspecteur à l'urbanisme. Il s'agit du fonctionnaire désigné par le conseil qui voit à l'application et au contrôle des règlements d'urbanisme, sous la responsabilité du directeur général. Le conseil peut nommer un ou des adjoints ou tout autre fonctionnaire désigné pour aider ou remplacer l'inspecteur. À ces fins, ces personnes sont investies de tous les pouvoirs se rattachant à la fonction. L'expression « fonctionnaire désigné » comprend par extension les employés sous sa direction qui l'assistent dans sa tâche.

Le fonctionnaire désigné est chargé d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat d'autorisation prévu.

#### **CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS** **2.2**

Toute personne qui contrevient à une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chacune de celle-ci, pour une première infraction, d'une amende minimale avec ou sans les frais. Cette amende doit être d'un minimum de 400 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et d'une amende minimale de 800 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

En cas d'infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende minimale de 800 \$ et maximale de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, ainsi que d'une amende minimale de 1 600 \$ et maximale de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement est constatée constitue une infraction séparée et distincte.

La Municipalité peut, afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

**INTERVENTIONS  
ASSUJETTIES**

**2.3**

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone.

De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs des règlements suivants en vigueur :

1. le règlement de zonage;
2. le règlement de lotissement;
3. le règlement de construction, sous réserve de l'application du code de construction;
4. le règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction concernant la gestion des règlements d'urbanisme, limité à une disposition relative aux conditions d'émission d'un permis ou d'un certificat.

**TARIFICATION**

**2.4**

Une demande de projet particulier doit être soumise par écrit au fonctionnaire désigné, accompagnée d'un montant de 500 \$ représentant les frais d'études non remboursables du dossier, le tout payable en argent comptant, par chèque visé ou par mandat bancaire à l'ordre de la Municipalité d'Ascot Corner.

Si le conseil fait droit à la demande de projet particulier présentée, un dépôt de 1 500 \$ non remboursable est exigible avant le début des procédures, le tout payable en argent comptant, par chèque visé ou mandat bancaire à l'ordre de la Municipalité d'Ascot Corner.

Les coûts de publication supérieurs au dépôt prévu par le présent règlement sont facturés au requérant dans les trente (30) jours suivant l'adoption de la résolution par le conseil municipal accordant la demande de projet particulier ou la renonciation de celui-ci à le faire, ou sa non-approbation suivant la tenue d'un scrutin référendaire.

Une somme additionnelle de 300 \$ par projet est exigée pour réaliser et implanter l'enseigne d'information obligatoire exigée par la loi et conçue par la Municipalité d'Ascot Corner.

**DOCUMENTS  
REQUIS**

**2.5**

La personne qui fait une demande de projet particulier doit soumettre en deux copies, parmi les documents suivants, les documents requis par le fonctionnaire désigné eu égard au projet soumis :

- 1- Un plan d'implantation à l'échelle indiquant :
  - a) les limites, les dimensions, la superficie et les lignes de lot existantes et projetées;
  - b) le relief du sol existant et projeté exprimé par un plan topographique et un profil du terrain existant et projeté (incluant les travaux de remblai ou de déblai);
  - c) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état naturel et proposé;
  - d) les éléments naturels du terrain tels que les cours d'eau, les marécages, les affleurements rocheux, les boisés et les talus;
  - e) l'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes hydroélectriques, de télécommunication et les servitudes qui s'y rapportent;
  - f) les superficies, les dimensions et la localisation des constructions existantes et projetées par rapport aux lignes de lot et lignes de terrain.

- 2- Les plans de toute infrastructure ou tout ouvrage existants et projetés en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain, indiquant :
- a) la localisation et les dimensions des entrées charretières, des aires de stationnement, des voies de circulation destinées aux véhicules ainsi que celles destinées aux piétons, existantes et projetées;
  - b) la localisation, les dimensions et la forme de toute enseigne projetée et leurs supports ainsi que la nature des matériaux utilisés à leur confection;
  - c) la localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, tout muret ou mur de soutènement existants et projetés ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
  - d) la localisation et la description de tous les ouvrages existants et projetés relatifs à l'aménagement paysager des espaces libres sur le terrain, à savoir :
    - les superficies gazonnées;
    - les superficies boisées;
    - les superficies paysagères (végétation ornementale).
  - e) la localisation, les dimensions et le type des équipements d'éclairage, tant au niveau des parois extérieures du bâtiment qu'au niveau des espaces libres du terrain (tels que stationnements, voies de circulation, entrées);
  - f) la localisation et la dimension des conteneurs à déchets, à compost et à recyclage.
- 3- Les plans et élévations des bâtiments existants sur le terrain à l'étude.
- 4- Les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis pour une compréhension claire du projet. Ces plans et devis doivent indiquer tous les détails requis par les règlements d'urbanisme de la Municipalité, de même que les usages existants et projetés du bâtiment et ceux du terrain.

- 5- Dans les cas où l'autorité compétente le considère opportun, une simulation visuelle du bâtiment projeté dans son environnement immédiat.
- 6- Un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que les coûts de réalisation des travaux projetés.
- 7- Un document attestant de la capacité du système de traitement des eaux usées pour le traitement des eaux usées, lorsque le projet est réalisé dans un secteur non desservi par les réseaux d'égout de la Municipalité.
- 8- Un document attestant de la capacité de l'ouvrage de captage des eaux souterraines pour la fourniture en eau potable, lorsque le projet est réalisé dans un secteur non desservi par le réseau d'aqueduc de la Municipalité.
- 9- Tout autre document en lien avec le projet et les divers règlements d'urbanisme nécessaires à l'étude et à la prise de décision de la part du Conseil.

**PROCÉDURE  
D'APPROBATION  
D'UNE DEMANDE**

**2.6**

Le fonctionnaire désigné doit examiner la demande et vérifier si tous les renseignements et documents exigés en fonction du présent règlement ont été fournis. La demande est considérée comme complète lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence du présent règlement.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, le fonctionnaire désigné doit transmettre la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Le CCU doit alors examiner la demande et vérifier si elle répond aux critères applicables du présent règlement. Le CCU transmet ses recommandations au conseil municipal par résolution.

Suite à la transmission de la recommandation du CCU au conseil municipal, ce dernier doit accorder ou refuser la



demande d'autorisation d'un projet particulier qui lui est présentée conformément au présent règlement.

Le projet de résolution par lequel le conseil autorise la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la municipalité doit, au moyen d'une affiche placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier. Cette obligation cessera lorsque le conseil adoptera la résolution accordant la demande d'autorisation ou la refusant.

La Municipalité doit tenir une assemblée de consultation publique sur le projet par l'intermédiaire du maire, ou d'un autre membre du conseil désigné par le maire, conformément aux articles 124 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1).

Le projet de résolution est aussi susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une ou plusieurs des dispositions des règlements de zonage ou de lotissement qui sont susceptibles d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter.

Si le projet de résolution est approuvé par les personnes habiles à voter ou réputé approuvé, le conseil adopte la résolution accordant la demande de projet particulier.

La résolution doit ensuite être transmise à la MRC pour l'obtention d'un certificat de conformité.

À la réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande et suite à l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, le fonctionnaire désigné émet le permis ou le certificat d'autorisation si les conditions prévues à ladite résolution sont remplies et si la demande de permis est conforme aux autres dispositions de la réglementation en vigueur.

Un projet qui a déjà fait l'objet d'une approbation en vertu d'une résolution peut être réalisé, pourvu :

- a) qu'il respecte les conditions d'émission de tout permis ou certificat d'autorisation requis en vertu de la réglementation d'urbanisme;
- b) que le projet réalisé soit celui ayant fait l'objet de l'approbation. Si des modifications qui dérogent d'un règlement d'urbanisme sont apportées au projet, une nouvelle demande doit être présentée, conformément aux dispositions du présent règlement.

**GARANTIE  
FINANCIÈRE**

**2.7**

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le conseil municipal selon les critères d'évaluation décrits au chapitre 3, le conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur le dépôt, tel qu'illustré aux tableaux 1 et 2, préalablement à l'émission du permis d'occupation ou de construction, d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue correspondant à un pourcentage du coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet, lequel dépôt est retourné au requérant suite à la réalisation des travaux dans les délais prescrits, selon les plans soumis et au respect de quelconques autres conditions exigées par le conseil municipal.

**Tableau 1 :**

Type de projet	Construction ou agrandissement d'un bâtiment principal	
<b>Résidentiel</b>	0 \$ à moins de 300 000 \$	1,5 % de la valeur des travaux
	300 001 \$ à moins de 500 000 \$	2 % de la valeur des travaux
	500 001 \$ et plus	2,5 % de la valeur des travaux
<b>Commercial, industriel et autres</b>	0 \$ à moins de 500 000 \$	2 % de la valeur des travaux
	500 001 \$ et plus	3 % de la valeur des travaux

Tableau 2 :

Type de projet	Réparation ou rénovation d'un bâtiment principal	
	Construction, réparation, rénovation ou agrandissement d'un bâtiment complémentaire	
	Aménagement du terrain	
Résidentiel	0 \$ à moins de 25 000 \$	4 % de la valeur des travaux (dépôt minimum de 500 \$)
	25 001 \$ à moins de 50 000 \$	5 % de la valeur des travaux
	50 001 \$ et plus	6 % de la valeur des travaux
Commercial, industriel et autres	0 \$ à moins de 100 000 \$	6 % de la valeur des travaux (dépôt minimum de 500 \$)
	100 001 \$ et plus	7 % de la valeur des travaux

**CONDITIONS**

**2.8**

Le conseil peut prévoir toute autre condition, eu égard à ses compétences, devant être remplie relativement à la réalisation d'un projet particulier.

## CHAPITRE 3

### Projets admissibles



### **CHAPITRE 3**

#### **PROJETS ADMISSIBLES**

##### **SECTION 1**

#### **PROJET COMPRENANT PLUS D'UN USAGE PRINCIPAL AUTRE QUE RÉSIDENTIEL SUR UN MÊME TERRAIN**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** **3.1.1**

La réalisation d'un projet présentant la combinaison de deux usages autre que résidentiel ou plus sur un même terrain, dérogeant à un règlement d'urbanisme, est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

##### **CRITÈRES D'ÉVALUATION** **3.1.2**

###### **1- Général**

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- b) Le projet ne doit pas être situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.
- c) Le projet doit s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère.

###### **2- Harmonisation des usages**

- a) L'ensemble des activités ou des usages sur la propriété doit s'harmoniser et être complémentaire ou être associé à un domaine commun afin de créer un ensemble cohérent.

### 3- Implantation et architecture des bâtiments

- a) L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions doivent s'intégrer avec le cadre bâti environnant et de façon à créer une unité à travers le territoire concerné.
- b) L'implantation des constructions limite les espaces résiduels inutilisables.
- c) Les constructions reflètent une conception architecturale d'ensemble et possèdent une apparence extérieure qui traduit bien le caractère d'ensemble du projet, soit par les matériaux de revêtement extérieur, la volumétrie, le style architectural, l'ornementation et les couleurs utilisés.
- d) L'implantation des équipements et des nouveaux bâtiments doit respecter la topographie naturelle du terrain.
- e) Les façades visibles de la rue publique ont un traitement architectural de qualité.
- f) L'utilisation de matériaux nobles et écologiques, tels que bois, pierre ou brique pour le revêtement extérieur sur l'ensemble des façades est à favoriser.
- g) Les couleurs fortes et les combinaisons de couleurs contrastantes prononcées de même que les surfaces réfléchissantes sont à éviter.

### 4- Aménagement du site

- a) Des aménagements paysagers de qualité et adaptés au milieu sont à favoriser dans les cours.
- b) Les aménagements extérieurs sont adaptés à la topographie existante du terrain et permettent le drainage naturel du site.
- c) Le couvert boisé est maintenu de façon à assurer un maximum d'arbres matures à l'intérieur du projet.
- d) Lorsque le déboisement est inévitable, celui-ci est limité à des fins d'utilité telles que la construction des bâtiments, des voies de circulation et des aires de stationnement.
- e) La conservation et la plantation de végétaux indigènes sont recommandées pour les aménagements extérieurs.

## 5- Aires de circulation des espaces de stationnement

- a) Les espaces de stationnement doivent être aménagés de façon à ce que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage. Lorsque leur superficie est importante proportionnellement à la superficie du terrain, des aménagements paysagers doivent être effectués afin de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement.
- b) Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.
- c) Les aires de circulation doivent permettre l'accès aux différents bâtiments par les véhicules d'urgence.

## 6- Enseignes

Le nombre d'enseignes contribue à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance.

- a) L'enseigne apposée sur un bâtiment intègre les composantes suivantes :
  1. Elle a une forme, des dimensions et des couleurs qui assurent qu'elle ne prend pas une importance démesurée par rapport au bâtiment sur lequel elle est apposée;
  2. Elle est localisée de manière à ne pas masquer un détail architectural distinctif;
  3. Elle est localisée de manière à s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée.
- b) Les enseignes au sol intègrent les composantes suivantes :
  1. L'enseigne détachée du bâtiment a des dimensions et une localisation qui ne compromettent pas les perspectives visuelles d'intérêt de l'emplacement et les terrains avoisinants;

2. Le nombre et la localisation des enseignes doivent respecter et mettre en valeur le caractère architectural et/ou patrimonial du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments;
3. Les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser à l'échelle humaine.

#### **7- Conteneurs à déchets, à compost et à recyclage**

- a) Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

#### **8- Unités d'éclairage**

- a) Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine.
- b) Les unités d'éclairage doivent être positionnées de façon à ne pas perturber les zones avoisinantes.



## **SECTION 2**

### **PROJET COMPRENANT UN USAGE PRINCIPAL RÉSIDENTIEL OÙ PLUS SUR UN MÊME TERRAIN**

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** **3.2.1**

La réalisation d'un projet présentant un usage où la combinaison de deux usages résidentiels ou plus sur un même terrain, dérogeant à un règlement d'urbanisme, est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

Malgré le paragraphe précédent, la présente section ne s'applique pas en zone agricole permanente.

#### **CRITÈRES D'ÉVALUATION** **3.2.2**

##### **1- Général**

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- b) Le projet ne doit pas être situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.
- c) Le projet doit s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère.
- d) L'utilisation du principe doit viser à optimiser l'utilisation du territoire pour un terrain qui, autrement, ne serait pas développable.

##### **2- Implantation et architecture des bâtiments**

- a) L'implantation et l'orientation des nouvelles constructions doivent s'intégrer avec le cadre bâti environnant et de façon à créer une unité à travers le territoire concerné.
- b) L'implantation des constructions crée un milieu de vie par l'aménagement de places communes conviviales.
- c) L'implantation des constructions limite les espaces résiduels inutilisables.
- d) Les constructions reflètent une conception architecturale d'ensemble et possèdent une apparence

extérieure qui traduit bien le caractère d'ensemble du projet, soit par les matériaux de revêtement extérieur, la volumétrie, le style architectural, l'ornementation et les couleurs utilisés.

- e) Les façades visibles de la rue publique ont un traitement architectural de qualité.
- f) L'utilisation de matériaux nobles et écologiques, tels que bois, pierre ou brique pour le revêtement extérieur sur l'ensemble des façades est à favoriser.
- g) Les couleurs fortes et les combinaisons de couleurs contrastantes prononcées de même que les surfaces réfléchissantes sont à éviter.

### **3- Aménagement du site**

- a) L'aménagement d'espaces libres collectifs créant un lieu de rassemblement, de détente ou de récréation accentue le sentiment d'unité du projet dans son ensemble.
- b) Des aménagements paysagers de qualité et adaptés au milieu sont à favoriser dans les cours.
- c) Les aménagements extérieurs sont adaptés à la topographie existante du terrain et permettent le drainage naturel du site.
- d) Le couvert boisé est maintenu de façon à assurer un maximum d'arbres matures à l'intérieur du projet.
- e) Lorsque le déboisement est inévitable, celui-ci est limité à des fins d'utilité telles que la construction des bâtiments, des voies de circulation et des aires de stationnement.
- f) La conservation et la plantation de végétaux indigènes sont recommandées pour les aménagements extérieurs.

### **4- Aires de circulation des espaces de stationnement**

- a) Les espaces de stationnement doivent être aménagés de façon à ce que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage. Lorsque leur superficie est importante proportionnellement à la superficie du terrain, des aménagements paysagers doivent être

effectués afin de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement.

- b) Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.
- c) Les aires de circulation doivent permettre l'accès aux différents bâtiments par les véhicules d'urgence.

### **5- Conteneurs à déchets, à compost et à recyclage**

Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

### **6- Unités d'éclairage**

Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine. Les unités d'éclairage doivent être positionnées de façon à ne pas perturber les zones avoisinantes.

### SECTION 3

## CONVERSION D'UN IMMEUBLE À VOCATION COMMERCIALE, INSTITUTIONNELLE OU INDUSTRIELLE EN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3.3.1

Sur tout le territoire de la municipalité, la conversion d'un immeuble commercial, institutionnel ou industriel en immeuble résidentiel, qui déroge à un règlement d'urbanisme, est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

### CRITÈRES D'ÉVALUATION 3.3.2

Un projet particulier relatif à la conversion de bâtiments à caractère commercial, institutionnel ou industriel est évalué selon les critères suivants :

#### **1- Général**

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- b) Le projet ne doit pas être situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.
- c) Le projet doit mettre en valeur le caractère particulier des propriétés commerciales, industrielles et institutionnelles, déterminé par l'implantation des bâtiments, les aménagements paysagers ainsi que la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments.
- d) Le projet doit également s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère et celui-ci ne doit pas augmenter les nuisances envers le voisinage.
- e) L'usage proposé doit répondre favorablement au principe de complémentarité des usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.

## 2- Architecture du bâtiment transformé

- a) Le projet doit favoriser le maintien de la valeur architecturale et/ou patrimoniale du bâtiment, s'il y a lieu, ou la rehausse lorsque cette valeur est mitigée.
- b) S'il y a transformation au bâtiment, sa volumétrie s'harmonise avec celle des bâtiments du secteur. Ceci n'exclut pas la possibilité que le bâtiment proposé ait un nombre d'étages plus élevé que la norme en vigueur dans la zone. Dans un tel cas, les marges pourraient être accrues proportionnellement à la hauteur de bâtiment supplémentaire à la hauteur maximale autorisée.
- c) Les éléments caractéristiques contribuant à la valeur architecturale ou patrimoniale du bâtiment doivent être conservés ou restaurés suivant les caractéristiques d'origine.
- d) La toiture des bâtiments possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins ou un toit plat.
- e) L'aspect visuel extérieur du bâtiment (revêtement, toiture, fenestration et autres) doit être conservé ou amélioré.
- f) Des fenêtres sont privilégiées sur toutes les élévations afin d'éviter la présence de murs aveugles, et ce, principalement au rez-de-chaussée.
- g) Le type et la subdivision de la fenestration d'origine doivent être respectés ou améliorés.
- h) Les équipements de mécanique sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

## 3- Aménagement du terrain

- a) L'implantation des équipements et des nouveaux bâtiments doit respecter la topographie naturelle du terrain.
- b) Les aménagements et les activités extérieures s'intègrent à la topographie naturelle du terrain.
- c) L'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.

- d) L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules.
- e) La conservation des arbres existants doit être priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée.
- f) Des espaces verts paysagers doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires.

#### **4- Aires de circulation et de stationnement**

- a) Les aires de stationnement doivent être implantées et aménagées de façon à ce qu'elles soient le moins visibles possible de la rue, afin qu'elles minimisent les impacts sur les propriétés voisines et qu'elles permettent ainsi leur intégration dans leur milieu environnant. Un muret ou une clôture peuvent être aménagés pour camoufler les aires de stationnement.
- b) Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.
- c) Les aires de stationnement doivent être aménagées ou réaménagées de façon à ce que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage ou du nouvel usage. Lorsque leur superficie est importante proportionnellement à la superficie du terrain, des aménagements paysagers devront être effectués afin de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement.
- d) Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores ou fonctionnelles pour les propriétés voisines et le domaine public. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés peut être réalisée.

#### **5- Conteneurs à déchets, à compost et à recyclage**

- a) Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

## 6- Unités d'éclairage

- a) Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine.
- b) Les unités d'éclairage doivent être positionnées de façon à ne pas perturber les zones avoisinantes.

## SECTION 4

### IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT NON INDUSTRIEL À PROXIMITÉ D'UN SITE DE RÉSIDUS MINIERS OU D'UN SITE DÉSAFFECTÉ D'ANCIEN DÉPOTOIR

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3.4.1

Sur tout le territoire de la municipalité, l'implantation d'un bâtiment non industriel à proximité d'un site de résidus miniers ou d'un site désaffecté d'ancien dépotoir, qui déroge à un règlement d'urbanisme, est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

#### CRITÈRES D'ÉVALUATION 3.4.2

Un projet particulier relatif à l'implantation d'un bâtiment non industriel à proximité d'un site de résidus miniers ou d'un site désaffecté d'ancien dépotoir est évalué selon les critères suivants :

#### **1- Général**

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- b) Le projet ne doit pas être situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.
- c) Le projet doit également s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère et celui-ci ne doit pas augmenter les nuisances envers le voisinage.

#### **2- Implantation et architecture du bâtiment**

- a) L'emplacement du bâtiment principal doit être identifié par une caractérisation visant à déterminer la présence et le degré de contamination de l'environnement (eau/air/sol) du terrain sur lequel il est prévu de construire.
- b) L'orientation de la nouvelle construction doit s'intégrer avec le cadre bâti environnant et de façon à créer une unité à travers le territoire concerné.
- c) La toiture du bâtiment possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins ou un toit plat.



- d) Des fenêtres sont privilégiées sur toutes les élévations afin d'éviter la présence de murs aveugles, et ce, principalement au rez-de-chaussée.
- e) Les équipements de mécanique sont intégrés au bâtiment de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

### 3- Aménagement du terrain

- a) L'implantation des équipements et des nouveaux bâtiments doit respecter la topographie naturelle du terrain.
- b) Les aménagements et les activités extérieures s'intègrent à la topographie naturelle du terrain.
- c) L'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.
- d) L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules.
- e) Un écran végétal doit être aménagé sur le terrain à construire, en bordure du site de résidus minier ou du site désaffecté d'ancien dépotoir, pour limiter les nuisances provenant de ce site pour le nouvel usage.
- f) La conservation des arbres existants doit être priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée.

### 4- Aires de circulation et de stationnement

- a) Pour un usage autre que résidentiel, les aires de stationnement doivent être implantées et aménagées de façon à ce qu'elles soient le moins visibles possible de la rue, afin qu'elles minimisent les impacts sur les propriétés voisines et qu'elles permettent ainsi leur intégration dans leur milieu environnant. Un muret ou une clôture peuvent être aménagés pour camoufler les aires de stationnement.
- b) Pour un usage autre que résidentiel, les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers en quantité

supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.

- c) Pour un usage autre que résidentiel, les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à ce que leur superficie soit limitée au besoin minimal de l'usage ou du nouvel usage. Lorsque leur superficie est importante proportionnellement à la superficie du terrain, des aménagements paysagers doivent être effectués afin de diminuer l'impact visuel des aires de stationnement.
- d) Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles, sonores ou fonctionnelles pour les propriétés voisines et le domaine public. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés peut être réalisée.

#### **5- Conteneurs à déchets, à compost et à recyclage**

- a) Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

#### **6- Unités d'éclairage**

- a) Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine.
- b) Les unités d'éclairage doivent être positionnées de façon à ne pas perturber les zones avoisinantes.

## SECTION 5

### CONSTRUCTION D'UNE MINIMAISON COMME DEUXIÈME BÂTIMENT PRINCIPAL RÉSIDENTIEL

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3.5.1

Sur tout le territoire de la municipalité, la construction d'une minimaison comme deuxième bâtiment principal résidentiel sur une propriété utilisée à une fin résidentielle, qui déroge à un règlement d'urbanisme, est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

Malgré le paragraphe précédent, la présente section ne s'applique pas en zone agricole permanente à l'exception des zones « Id » identifiées sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 642.

#### CRITÈRES D'ÉVALUATION 3.5.2

Un projet particulier relatif à la construction d'une minimaison est évalué selon les critères suivants :

##### **1- Général**

- a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- b) Le projet ne doit pas être situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.
- c) Le projet doit également s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère.
- d) Il ne doit pas avoir de pavillon, de logement additionnel, de logement intergénérationnel, de service intégré à l'habitation, de commerce intégré à l'habitation ni d'activité industrielle artisanale sur la propriété.

##### **2- Services municipaux**

- a) En milieu desservi, la minimaison doit être desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout (sanitaire) à partir du bâtiment principal résidentiel présent sur la propriété.

- b) En milieu non desservi ou partiellement desservi, la minimaison peut être desservie par le même puits que le bâtiment principal résidentiel. Un système de traitement des eaux usées doit être aménagé distinctement pour la minimaison.

### **3- Architecture et dimension du bâtiment**

- a) La minimaison doit viser une architecture de qualité et durable. L'architecture du deuxième bâtiment résidentiel doit s'harmoniser avec l'architecture du premier bâtiment principal présent sur la propriété.
- b) Les dimensions, superficies et l'occupation au sol de la minimaison doivent être inférieures à celles du premier bâtiment principal présent sur la propriété.
- c) La minimaison peut avoir une galerie, un balcon ou perron, qui comprend ou non une toiture, d'une superficie maximale de 40 % de la superficie au sol du bâtiment.
- d) La minimaison peut être construite sur une dalle au sol, un vide sanitaire ou sur des pieux vissés.
- e) La hauteur de la minimaison doit s'intégrer à l'environnement naturel et bâti de son milieu d'insertion.
- f) Les façades visibles de la rue publique ont un traitement architectural de qualité.

#### 4- Implantation du bâtiment

- a) L'emplacement de la minimaison ne doit pas augmenter le degré de nuisance pour le secteur environnement (ex. : bruit, éclairage, odeur, etc.).
- b) Une distance suffisante et sécuritaire doit être laissée entre le premier bâtiment principal et le deuxième bâtiment résidentiel (minimaison) et entre les limites de propriété et le deuxième bâtiment résidentiel.
- c) Une distance suffisante et sécuritaire doit être laissée entre les limites de propriété et la minimaison.
- d) La minimaison doit être localisée en cour arrière ou en cour latérale du bâtiment principal.

#### 5- Bâtiment accessoire

- a) Le nombre et la superficie maximum de bâtiments accessoires permis pour un usage résidentiel doivent être respectés, et ce, malgré la présence de deux bâtiments principaux résidentiels sur la même propriété.

#### 6- Aménagement du terrain

- a) L'implantation des équipements et de la minimaison doit respecter la topographie naturelle du terrain.
- b) L'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.
- c) L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules.
- d) La conservation des arbres existants doit être priorisée et la plantation d'arbres est nécessaire lorsqu'une quantité d'arbres suffisante ne peut être conservée.

#### 7- Aires de circulation et de stationnement

- a) Les aires de stationnement doivent être implantées et aménagées de façon à ce qu'elles soient le moins visibles possible de la rue, afin qu'elles minimisent les impacts sur les propriétés voisines et qu'elles permettent ainsi leur intégration dans leur milieu environnant. Un muret ou une clôture peuvent être aménagés pour camoufler les aires de stationnement.

- b) Le premier bâtiment principal résidentiel et la minimaison doivent être accessibles par une allée et celle-ci doit être raccordée à la rue. Cette allée peut être commune aux deux bâtiments.

#### **8- Conteneurs à déchets, à compost et à recyclage**

- a) Les conteneurs à déchets, à compost et à recyclage sont intégrés au site de façon à ne pas constituer une source de nuisance pour les propriétés voisines et ne sont pas visibles des voies de circulation.

#### **9- Unités d'éclairage**

- a) Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de celles-ci tient compte de la nature de la surface éclairée et de l'échelle humaine.
- b) Les unités d'éclairage doivent être positionnées de façon à ne pas perturber les propriétés avoisinantes.

## ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil municipal de la Municipalité au cours de la séance tenue le 4 juin 2018.

---

Madame Nathalie Bresse, mairesse

---

Monsieur Jonathan Piché, directeur général

Copie certifiée conforme.



## Annexe 1

### Plan des secteurs visés

Titre	Plan	Date
Plan de zonage « Ensemble du territoire »	1 de 2	Juillet-2017
Plan de zonage « Secteur du périmètre urbain »	2 de 2	Juillet 2017