



**RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE  
CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN  
IMMEUBLE (PPCMOI) n° 277-2019**

Avis de motion : 11 mars 2019  
Adoption : 8 avril 2019  
Entrée en vigueur : 3 juillet 2019

<b>Modification au règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) n° 274-2019</b>		
<b>Numéro de règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>	<b>Éléments ajoutés/modifiés</b>
<b>301-2020</b>	<b>9 juillet 2020</b>	<b>Ajouter un projet admissible au règlement dans la zone I-7 et de permettre la reconversion d'immeuble disposant d'un droit acquis dans les zones rurales (RU), à l'exception de la zone RU-11.</b>
<b>330-2021</b>	<b>9 septembre 2021</b>	<b>Ajouter un projet admissible au règlement dans la zone C-12.</b>

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC D'ARTHABASKA  
VILLE DE WARWICK

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

À une séance ordinaire du conseil de la Ville de Warwick, tenue à l'hôtel de ville, le 8 avril 2019, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « LAU » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents mesdames les conseillères Noëlla Comtois et Amélie Hinse, messieurs les conseillers Pascal Lambert, Martin Vaudreuil et Étienne Bergeron, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Diego Scalzo, maire, madame Lise Lemieux, directrice générale et secrétaire-trésorière étant aussi présente.

**RÈGLEMENT N° 277-2019**

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

**CONSIDÉRANT QU'**il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement régissant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

**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**

	<b>Page</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
<b>Section 1 – Dispositions déclaratoires.....</b>	<b>2</b>
1.1 Titre.....	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
<b>Section 2 – Dispositions interprétatives .....</b>	<b>3</b>
1.3 Système de mesure.....	3
1.4 Règles de préséance des dispositions.....	3
1.5 Définitions .....	3
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>4</b>
2.1 Application du règlement .....	5
2.2 Contraventions et sanctions .....	5
<b>CHAPITRE 3 – TRAITEMENT D’UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER .....</b>	<b>6</b>
3.1 Projet particulier .....	7
3.2 Demande.....	7
3.3 Documents requis .....	7
3.4 Procédure d’approbation d’une demande .....	9
3.5 Garantie financière .....	10
3.6 Conditions .....	10
<b>CHAPITRE 4 – PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES .....</b>	<b>11</b>
<b>Section 1 – Transformation d’un bâtiment commercial, industriel ou institutionnel .....</b>	<b>12</b>
4.1.1 Dispositions générales .....	12
4.1.2 Critères d’évaluation.....	12
<b>Section 2 – Réalisation d’un projet résidentiel dans les zones H-26 et H-27 .....</b>	<b>16</b>
4.2.1 Dispositions générales .....	16
4.2.1 Critères d’évaluation.....	16

## **TABLE DES MATIÈRES**

	<b>Page</b>
<b>Section 3 – Réalisation d’un projet commercial dans la zone C-19 .....</b>	<b>18</b>
4.3.1 Dispositions générales .....	18
4.3.2 Critères d’évaluation.....	18
<b>Section 4 – Réalisation d’un projet dans la zone I-7.....</b>	<b>21</b>
4.4.1 Dispositions générales .....	21
4.4.2 Critères d’évaluation.....	21
<b>Section 5 – Reconversion d’immeuble dans les zones rurales (RU).....</b>	<b>24</b>
4.5.1 Dispositions générales .....	24
4.5.2 Type de projets admissibles .....	24
4.5.3 Critères d’évaluation.....	25
4.5.4 Document requis .....	25
<b>Section 6 – Réalisation d’un projet dans la zone C-12 .....</b>	<b>26</b>
4.6.1 Dispositions générales .....	26
4.6.2 Critères d’évaluation.....	26

## **CHAPITRE 1**

### **Dispositions déclaratoires et interprétatives**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

#### **SECTION 1**

##### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

###### **1.1 TITRE**

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

###### **1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville. Toutefois, il ne peut servir à permettre un usage ou une implantation qui est dérogoire à une norme portant sur la sécurité publique.

## **SECTION 2**

### **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **1.3 SYSTÈME DE MESURE**

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

#### **1.4 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS**

En cas d'incompatibilité entre une ou des dispositions du présent règlement et une ou des dispositions du règlement de zonage ou de lotissement, le présent règlement a préséance.

#### **1.5 DÉFINITIONS**

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement doivent être interprétés dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis aux règlements d'urbanisme concernés par le projet particulier qui doivent être interprétés dans le sens qui leur est conféré par ces règlements et de ceux définis au présent article :

##### **Autorité compétente :**

Se dit de l'inspecteur en bâtiment et environnement de la ville ou de tout autre officier municipal désigné par le Conseil par voie de résolution.

## **CHAPITRE 2**

### **Dispositions administratives**

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### **2.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'autorité compétente est chargée d'appliquer le présent règlement et d'émettre tout permis ou certificat prévu.

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

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 300,00 \$ et d'au plus 1 000,00 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne **physique**, et d'au moins 600,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne **morale**, pour la première infraction, et d'au moins 1000,00 \$ et d'au plus 2 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne **physique** et d'au moins 2 000,00 \$ et d'au plus 4 000,00 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne **morale**, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matière civile.

La Ville peut, aux fins 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 Ville 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).

## **CHAPITRE 3**

### **Traitement d'une demande de projet particulier**

### **CHAPITRE 3**

#### **TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER**

##### **3.1 PROJET PARTICULIER**

Un projet particulier doit viser la construction, la modification ou l'occupation d'un immeuble. De plus, un projet particulier doit déroger à un ou plusieurs des règlements suivants :

- le règlement de zonage;
- le règlement de lotissement;
- le règlement de construction, sous réserve de l'application du code de construction;
- le règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction.

Un projet particulier ne peut déroger au règlement sur la démolition d'immeubles.

##### **3.2 DEMANDE**

Toute personne désirant faire approuver un projet particulier doit faire une demande écrite. Les sommes suivantes, payables par chèque à l'ordre de la Ville de Warwick, sont exigées pour l'étude de chaque demande :

- Une somme de 75,00 \$ non remboursable doit accompagner une demande;
- Une somme additionnelle de 500,00 \$ pour la procédure d'adoption de la résolution touchée par la demande, doit être versée dans les dix jours suivants l'acceptation de la demande par le Conseil municipal. Cette somme servira à défrayer les frais inhérents aux procédures de consultation et d'interventions des personnes habilitées à voter;
- Une somme additionnelle de 300,00 \$ par projet est exigée pour réaliser et implanter l'enseigne d'information obligatoire exigée par la loi et conçue par la Ville de Warwick.

##### **3.3 DOCUMENTS REQUIS**

La personne qui fait une demande de projet particulier doit soumettre en deux copies, parmi les documents suivants, les documents requis par l'autorité compétente 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 ouvrage existant et projeté 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 ses supports ainsi que la nature des matériaux utilisés à sa confection;
  - c) la localisation, les dimensions et la forme de toute clôture, haie, muret ou mur de soutènement existant et projeté 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 municipaux, 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 échancier de la réalisation indiquant la nature des travaux ainsi que la durée de chacune des étapes prévues.

### 3.4 PROCÉDURE D'APPROBATION D'UNE DEMANDE

L'autorité compétente 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 déposée lorsque tous les renseignements et documents ont été soumis selon l'exigence de l'autorité compétente.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le demandeur, l'autorité compétente doit transmettre la demande au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme doit alors examiner la demande et vérifier si elle rencontre les critères applicables du présent règlement. Le comité transmet ses recommandations au conseil municipal par résolution.

Suite à la transmission de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme 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 prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation de l'objet. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande précise 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 Ville 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 Ville 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 habituelles des règlements de zonage et de lotissement.

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.

Sur réception de la résolution du conseil municipal accordant la demande et suite à l'obtention d'un certificat de conformité de la MRC, l'autorité compétente émet le permis ou le certificat 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 rencontre 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.

### **3.5 GARANTIE FINANCIÈRE**

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le conseil municipal selon les critères d'évaluation décrits au chapitre 4, le Conseil municipal se réserve le droit d'exiger du demandeur le dépôt préalablement à l'émission du permis d'occupation ou de construction d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue correspondant au coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet.

### **3.6 CONDITIONS**

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

## **CHAPITRE 4**

### **Projets particuliers admissibles**

## **CHAPITRE 4**

### **PROJETS PARTICULIERS ADMISSIBLES**

#### **SECTION 1**

#### **TRANSFORMATION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL, INDUSTRIEL OU INSTITUTIONNEL**

##### **4.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville de Warwick, la transformation d'un bâtiment ou d'une propriété :

- d'une vocation commerciale à une vocation résidentielle (à l'exception de la zone I-3 et I-11);
- d'une vocation commerciale bénéficiant d'un droit acquis à une vocation industrielle;
- d'une vocation industrielle à une vocation commerciale;
- d'une vocation industrielle à une vocation résidentielle (à l'exception de la zone I-3 et I-11);
- d'une vocation institutionnelle à une vocation résidentielle;
- d'une vocation institutionnelle à une vocation commerciale;
- d'une vocation institutionnelle à une vocation industrielle.

qui déroge à un règlement d'urbanisme est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

##### **4.1.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

###### **1- Général**

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- 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.
- 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.
- L'usage proposé doit répondre favorablement au principe de complémentarité des usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit.

###### **2- Insertion d'une nouvelle construction**

- L'implantation d'un nouveau bâtiment doit rappeler celle du ou des bâtiments qu'il remplace. Lorsque ce critère n'est pas approprié, l'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec l'implantation et la typologie des bâtiments voisins de même que le caractère des voies de circulation adjacentes;

- Le style architectural d'un nouveau bâtiment doit adopter l'une des trois orientations suivantes :
  1. s'inspirer de l'architecture du bâtiment démoli ou détruit, lorsque cette architecture comporte des éléments patrimoniaux ou architecturaux authentiques et distinctifs;
  2. reproduire les caractéristiques dominantes de l'architecture des bâtiments voisins;
  3. introduire des éléments architecturaux de style contemporain s'intégrant avec l'architecture des bâtiments voisins.
- L'architecture du bâtiment intègre les composantes architecturales suivantes :
  1. les murs sont modulés par des décrochés, des projections, des détails architecturaux ou par le traitement des ouvertures afin de donner un rythme à l'architecture et de rompre la linéarité des murs;
  2. l'absence de murs aveugles doit être privilégiée sur toutes les élévations visibles d'une voie publique et d'une habitation voisine;
  3. un traitement particulier aux entrées principales du bâtiment est favorisé afin de les mettre en valeur;
  4. une dominance de la maçonnerie est recommandée;
  5. les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant;
- Les équipements mécaniques 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- Architecture du bâtiment transformé**

- Le projet doit favoriser le maintien de la valeur architecturale et/ou patrimoniale du bâtiment, s'il y a lieu, ou la rehausser lorsque cette valeur est mitigée;
- La volumétrie du bâtiment d'origine doit être maintenue. Tout agrandissement projeté n'en affecte son intégrité et ses principales caractéristiques;
- L'aspect visuel extérieur du bâtiment (revêtement, toiture, fenestration et autres) doit être conservé;
- Le type et la subdivision de la fenestration d'origine doivent être respectés;
- Les équipements mécaniques 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.

#### **4- Aménagement du terrain**

- L'implantation des équipements et des nouveaux bâtiments doit respecter la topographie naturelle du terrain.
- L'aménagement du terrain doit mettre en valeur les caractéristiques du site quant à la végétation et aux aménagements paysagers existants.
- L'aménagement du terrain doit favoriser un déplacement sécuritaire des personnes et des véhicules.
- 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.
- Des espaces verts paysagers doivent être aménagés pour rehausser l'image du site et favoriser l'intégration des bâtiments accessoires.

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

- 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 ainsi permettre leur intégration dans leur milieu environnant. Un muret ou une clôture peut être aménagée pour camoufler les aires de stationnement.
- 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.
- Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés peut être aménagée.

#### **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.
- 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. Elle est préférablement intégrée au niveau de l'entablement.
- 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 et 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**

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**

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 2**

### **RÉALISATION D'UN PROJET RÉSIDENTIEL DANS LES ZONES H-26 ET H-27**

#### **4.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Lorsque situé dans les zones H-26 et H-27, la réalisation d'un projet 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.

#### **4.2.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

##### **1- Général**

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- Le projet doit s'intégrer au milieu dans lequel il s'insère.

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

- Un projet d'implantation d'un bâtiment doit être fait en relation avec l'implantation des bâtiments voisins.
- La volumétrie du bâtiment s'harmonise avec celle des bâtiments du secteur. Cependant, ceci n'exclut pas la possibilité que le bâtiment proposé ait un nombre d'étages ou une densité supérieure ainsi qu'une implantation dérogatoire;
- L'architecture des bâtiments doit intégrer les composantes architecturales suivantes :
  1. la dimension, la disposition et le style des ouvertures assurent un rythme à l'architecture et s'intègrent avec les composantes architecturales prédominantes du secteur;
  2. les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant;
  3. la toiture des bâtiments possède une pente semblable à celle des bâtiments voisins;
- L'architecture des bâtiments accessoires de type « garage » doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal.

##### **3- Aménagement du terrain**

- L'implantation des nouveaux bâtiments doit respecter la topographie naturelle du terrain.

- 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.
- La propriété doit disposer d'aménagements paysagers en quantité supérieure à ce qui est exigé par le règlement de zonage.
- Des espaces verts paysagers doivent être aménagés afin de favoriser l'intégration des bâtiments accessoires.

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

- Les espaces de stationnement doivent être implantés de façon à ce qu'elles minimisent les impacts sur les propriétés voisines et ainsi permettre leur intégration dans leur milieu environnant.
- 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 devront être effectués afin de diminuer l'impact visuel des espaces de stationnement.
- Lorsqu'une entrée charretière est commune (deux terrains contigus), des aménagements paysagers supplémentaires devront être effectués en cour avant afin de diminuer l'impact visuel des entrées charretières communes.

### **SECTION 3**

#### **RÉALISATION D'UN PROJET COMMERCIAL DANS LA ZONE C-19**

##### **4.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Lorsque situé dans la zone C-19, la réalisation d'un projet commercial, qui déroge à un règlement d'urbanisme est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

##### **4.3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

###### **1- Général**

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- Le projet doit mettre en valeur le caractère particulier de la propriété commerciale déterminé par l'implantation des bâtiments, les aménagements paysagers ainsi que la valeur architecturale des bâtiments.
- 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.
- L'usage proposé doit répondre favorablement au principe de complémentarité des usages présents dans le milieu où il s'établit.

###### **2- Insertion d'une nouvelle construction**

- L'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec l'implantation et la typologie des bâtiments voisins de même que le caractère des voies de circulation adjacentes;
- Le style architectural d'un nouveau bâtiment doit adopter l'une des deux orientations suivantes :
  1. reproduire les caractéristiques dominantes de l'architecture des bâtiments voisins;
  2. introduire des éléments architecturaux de style contemporain s'intégrant avec l'architecture des bâtiments voisins.
- L'architecture du bâtiment intègre les composantes architecturales suivantes :
  1. les murs sont modulés par des décrochés, des projections, des détails architecturaux ou par le traitement des ouvertures afin de donner un rythme à l'architecture et de rompre la linéarité des murs;

2. l'absence de murs aveugles doit être privilégiée sur toutes les élévations visibles d'une voie publique et d'une habitation voisine;
  3. une dominance de la maçonnerie est recommandée;
  4. les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant.
- Les équipements mécaniques 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**

- Des espaces verts paysagers doivent être aménagés afin de favoriser l'intégration des activités sur le terrain.
- Un espace tampon boisé doit être aménagé à la limite d'un terrain résidentiel de façon à constituer un écran végétal permettant de dissimuler les activités et de minimiser les impacts envers le voisinage.

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

- Les espaces de stationnement doivent être implantés de façon à ce qu'ils minimisent les impacts sur les propriétés voisines et ainsi permettre leur intégration dans leur milieu environnant.
- Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers.
- Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés devra être aménagée.

### **5- Enseignes**

- Le nombre d'enseignes contribue à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance.
- 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 s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée.

- 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. les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser à l'échelle humaine.

#### **6- 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.

#### **7- 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 éclairer le site et non éblouir les terrains adjacents.

Règlement # 301-2020

## **SECTION 4**

### **RÉALISATION D'UN PROJET DANS LA ZONE I-7**

#### **4.4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Lorsque situé dans la zone I-7, la réalisation de tout projet de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un règlement d'urbanisme est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

#### **4.4.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Dans le cas où un critère est inapplicable, un projet peut être autorisé s'il satisfait les autres critères applicables.

##### **1- Général**

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- Le projet a pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble ou du site sans comporter de nuisances pour les propriétés adjacentes.
- Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, le projet a des retombées positives sur le milieu économique local ou régional.
- Le projet doit mettre en valeur le caractère particulier de la propriété par l'implantation des bâtiments, les aménagements paysagers ainsi que la valeur architecturale des bâtiments.

##### **2- Insertion d'une nouvelle construction**

- L'implantation d'un bâtiment doit se faire en relation avec l'implantation et la typologie des bâtiments voisins de même que le caractère des voies de circulation adjacentes.
- Les façades faisant face à des rues sont traitées comme des façades principales avant avec fenestration, aménagement paysager, modulation de volume, etc.
- Les entrées de bâtiment positionnées face à un espace à caractère public (trottoir, espace vert, etc.) sont favorisées par rapport à celles donnant sur un espace dédié aux automobiles (stationnement, allée véhiculaire, etc.).
- Dans le cas d'un bâtiment résidentiel, l'implantation respecte l'alignement dominant du secteur.
- L'architecture du bâtiment intègre les composantes architecturales suivantes :

1. Les murs sont modulés par des décrochés, des projections, des détails architecturaux ou par le traitement des ouvertures afin de donner un rythme à l'architecture et de rompre la linéarité des murs.
  2. Les couleurs sont choisies de façon à éviter les contrastes et s'harmonisent avec le cadre bâti existant.
- Les équipements mécaniques 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**

- L'aménagement proposé minimise les espaces minéralisés et imperméables au profit des espaces végétalisés et/ou perméables.
- Un espace tampon boisé doit être aménagé à la limite d'un terrain résidentiel de façon à constituer un écran végétal permettant de dissimuler les activités et de minimiser les impacts envers le voisinage.

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

- Les espaces de stationnement doivent être implantés de façon à ce qu'ils minimisent les impacts sur les propriétés voisines.
- Les aires de stationnement sont implantées et aménagées de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public.
- Les aires de stationnement doivent être valorisées par de la végétation et des aménagements paysagers.
- Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés devra être aménagée.
- Lorsque possible, le projet intègre des parcours actifs fonctionnels et conviviaux (sentiers piétons, piste multifonctionnelle, etc.).
- Pour les bâtiments de haute densité, l'aménagement d'espaces de stationnement intérieurs est préconisé.

### **5- Enseignes**

- Le nombre d'enseignes contribue à l'efficacité du message et à l'esthétique du milieu sans créer une confusion et une surabondance.
- 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 s'intégrer aux composantes architecturales du bâtiment et à respecter l'équilibre architectural de la façade sur laquelle elle est apposée.
- 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. Les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser à l'échelle humaine.

## **6- 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.

## **7- 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 éclairer le site et non éblouir les terrains adjacents.

**Règlement # 301-2020**

**SECTION 5**

**RECONVERSION D'IMMEUBLE DANS LES ZONES RURALES (RU)**

**4.5.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Lorsque situé dans les zones rurales RU, à l'exception de la zone RU-11, la reconversion d'immeubles est permise aux conditions suivantes :

- L'usage à reconvertir doit bénéficier d'un droit acquis reconnu en vertu des articles 101 à 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.
- Toute reconversion est assujettie à une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole.
- L'usage reconverti ne peut être un immeuble protégé.
- La reconversion d'usage doit se faire à l'intérieur du bâtiment non résidentiel et à l'intérieur des limites du terrain existant.

**4.5.2 TYPE DE PROJETS ADMISSIBLES**

La reconversion d'immeubles récréotouristiques, industriels, commerciaux et de services et institutionnels de l'un ou l'autre des usages suivants est permise :

- La vente au détail d'automobiles, d'embarcation et de camions.
- La vente au détail et l'entretien d'équipements, de machinerie et de fournitures agricoles.
- Les services de transport de marchandises, de transport lourd et d'entreposage.
- L'entreposage.
- Les services de constructeurs et d'entrepreneurs généraux, y compris la vente au détail comme activité complémentaire à cet usage.
- Les services d'entrepreneurs spécialisés, y compris la vente au détail comme activité complémentaire à cet usage.
- Les activités connexes à l'agriculture.
- La vente et la transformation de produits agricoles.
- Les ateliers de fabrication (ateliers du bois travaillé, les ateliers du meuble de maison et les ateliers d'artisans du meuble et des accessoires d'ameublement, telles les ébénisteries).

### 4.5.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis.

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- Le projet ne doit pas avoir pour effet de contraindre les activités agricoles :
  - Le nouvel usage ne doit pas générer d'incompatibilité avec les activités agricoles avoisinantes.
  - L'homogénéité agricole du milieu ne doit pas être affectée et la vocation agricole du secteur ne doit pas être menacée.
- Le projet doit s'intégrer de façon harmonieuse au milieu environnant :
  - L'occupation prévue doit être compatible avec le milieu où il s'insère.
  - L'implantation d'un projet doit générer des inconvénients dans le périmètre urbain.
  - L'implantation d'un projet doit générer des avantages dans une zone rurale RU.
- La superficie du terrain et du bâtiment à récupérer est suffisante pour permettre l'aménagement du projet, notamment à l'égard des installations d'épuration des eaux usées et l'intégration des éléments contraignants au milieu environnant.

### 4.5.4 DOCUMENT REQUIS

En plus des documents mentionnés au chapitre 3, la demande de projet particulier doit être accompagnée d'un argumentaire démontrant que le projet satisfait les critères mentionnés à l'article 4.5.3.

Cet argumentaire doit accompagner la résolution transmise à la MRC d'Arthabaska, selon les dispositions prévues au troisième alinéa de l'article 145.38 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Règlement # 330-2021

## **SECTION 6**

### **RÉALISATION D'UN PROJET DANS LA ZONE C-12**

#### **4.6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Lorsque situé dans la zone C-12, la réalisation de tout projet de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à un règlement d'urbanisme est régie par le présent règlement et doit respecter les critères d'évaluation de la présente section.

#### **4.6.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION**

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Dans le cas où un critère est inapplicable, un projet peut être autorisé s'il satisfait les autres critères applicables.

##### **1- Général**

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.
- Le projet a pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble ou du site sans comporter de nuisances pour les propriétés adjacentes.
- Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, le projet a des retombées positives sur le milieu économique local ou régional.
- Le projet doit mettre en valeur le caractère particulier de la propriété.
- Le projet doit contribuer au maintien et à l'enrichissement de l'histoire et de l'identité de la ville.
- Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville.
- Les dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur sont respectées.

##### **2- Aménagement du terrain**

- Les espaces de stationnement doivent être implantés de façon à ce qu'ils minimisent les impacts sur les propriétés voisines.
- Les aires de stationnement sont implantées et aménagées de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public.
- Le chargement et le déchargement des marchandises ne doivent pas constituer une source de nuisances visuelles ou sonores pour les propriétés voisines. L'installation d'écrans visuels et acoustiques appropriés devra être aménagée.
- Les aires de circulation doit encourager les automobilistes à se diriger vers la rue de l'Hôtel-de-Ville.

## ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Fait et adopté par le conseil municipal au cours de la séance tenue le 8 avril 2019.



---

Monsieur Diego Scalzo, Maire



---

Madame Lise Lemieux, DMA  
Directrice générale  
et secrétaire-trésorière