ETAT DU QUEBEC
CORPORATION MUNICIPALE DE LA
PAROISSE DE ST-FELIX DU CAP-ROUGE
COMTE DE LOUIS-HEBERT

R E G L E M E N T N O . 1 4 6

POURVOYANT A LA REGLEMENTATION DE ZONAGE

DANS LA MUNICIPALITE -

AVIS DE PRESENTATION DONNE LE .....7 MAI.....1969.

ADOPTE PAR LE CONSEIL LE .....3 SEPTEMBRE.....1969.

APPROUVE PAR LES ELECTEURS PROPRIETAIRES LE .....22 SEPTEMBRE.....1969.

AVIS DE PROMULGATION PUBLIE LE .....24 SEPTEMBRE.....1969.

Jacques Lessard
JACQUES LESSARD, maire

L.A. Bombardier
L.A. BOMBARDIER, sec-trésl

PLANS CONSERVES AU SERVICE DES TRAVAUX PUBLICS
SECTION DES PLANS.

1989-04-18

ETAT DU QUEBEC
CORPORATION MUNICIPALE DE LA
PAROISSE DE ST-FELIXDU CAP-ROUGE
COMTE DE LOUIS-HEBERT

R E G L E M E N T N O . 1 4 6

POURVOYANT A LA REGLEMENTATION DE ZONAGE DANS LA MUNICIPALITE

ASSEMBLEE . . régulière . . . . du conseil municipal de la paroisse de St-Félix de Cap-Rouge, comté de Louis-Hébert, tenue le ..3.. ième jour de . . septembre . . . . 1969, à ...8....... heuresdu soir, à l'endroit ordinaire des réunions du conseil, à laquelle assemblée il y avait quorum et étaient présents:

SON HONNEUR LE MAIRE JACQUES LESSARD

MESSIEURS LES CONSEILLERS:

Armand Cauchon

Ernest Fortier

André Riel

Charles A. Roy

Harold F. Bernier

Fernand Bégin

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévus par la loi.

CONSIDERANT que la corporation municipales de la paroisse de St-Félix du Cap-Rouge, comté de Louis-Hébert, est régie par les dispositions du "CODE MUNICIPAL DU QUEBEC".

CONSIDERANT que ce Conseil est autorisé par la loi à diviser le territoire sous sa régie en zones dont le nombre, la forme et l'étendue peuvent lui paraître convenables et à y règlementer la construction, son usage et celui des terrains;

... 2

CONSIDERANT que le règlement de zonage no. 112 ne répond plus aux besoins de la Municipalité et qu'il est urgent de l'abroger et de le remplacer par un nouveau qui pourvoira plus adéquatement aux besoins de son aménagement futur;

CONSIDERANT qu'avis de présentation de ce règlement a été préalablement donné, soit à la séance de ce conseil tenue le 7 ième jour de mai 1969.

IL EST PROPOSE PAR M. LE CONSEILLER: André Riel

APPUYE PAR M. LE CONSEILLER: Harold F. Bernier

IL EST EN CONSEQUENCE ORDONNE ET STATUE PAR REGLEMENT DE CE CONSEIL PORTANT LE NUMERO 146 ET CE CONSEIL ORDONNE ET STATUE COMME SUIT:

ARTICLE 1- Le présent règlement portera le titre de:"REGLEMENT DE ZONAGE NO. 146".

ARTICLE 2- Les mots "CORPORATION", "MUNICIPALITE" et "CONSEIL" employés dans le présent règlement ont le sens qui leur est attribué dans le présent article, à savoir:

a) le mot "CORPORATION" désigne la corporation municipale de St-Félix du Cap-Rouge, comté de Louis-Hébert.

b) le mot"MUNICIPALITE" désigne la municipalité de St-Félix du Cap-Rouge, comté de Louis-Hébert.

c) le mot "CONSEIL" désigne le conseil municipal de la Paroisse de St-Félix du Cap-Rouge, comté de Louis-Hébert.

ARTICLE 3- Le présent règlement a pour but d'abroger le règlement no. 112 de zonage ainsi que toutes dispositions contraires qui pourraient se trouver dans tout autre règlement.

ARTICLE 4- Le présent règlement de zonage est adopté et il est statue et décrété qu'à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement no. 146, la Municipalité sera divisée en zones ou la construction, son usage et celui des terrains seront réglementés tel qu'il appert dans un projet de zonage de la Société La Haye et Robert, en date du mois de décembre 1966, joint au présent règlement pour en faire partie sous la cote Annexe A, ainsi que le plan directeur de la Société Archambault et Cassista, en date du mois de janvier 1969, portant le no. 38-00-C-1, joint au présent règlement pour en faire partie sous la cote Annexe B, le tout après avoir été signé par son Honneur le maire et le secrétaire-trésorier.

ARTICLE 5- Le présent règlement entrera en vigueur après son approbation par les électeurs propriétaires, conformément aux dispositions de l'article 392-a du "CODE MUNICIPAL DU QUEBEC".

ADOPTE A ST-FELIX DE CAP-ROUGE CE 3 septembre 1969.

Jacques Lessard
JACQUES LESSARD, maire

L. A. Bombardier
L.A. BOMBARDIER, sec-trésorier

ANNEXE "A"

REGLEMENT NO. 146

POURVOYANT A LA REGLEMENTATION DE ZONAGE DANS LA MUNICIPALITE

AVIS DE PRESENTATION DONNE LE....7 mai................1969

ADOPTE PAR LE CONSEIL LE......3 septembre............1969

APPROUVE PAR LES ELECTEURS PROPRIETAIRES LE

......22 septembre............1969

AVIS DE PROMULGATION PUBLIE LE.....24 septembre.....1969

Stationnement page 139

Rapport planches - terrain page 137

Fenêtre chambre à fournaise pag. 174 (7-7)

Jacques Lessard, maire

L.A. Bombardier, sec-trés.

AMENDEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DE ZONAGE

Chapitre 1.1.

1.1.5. Règlement abrogé (No. 42 & No. 106)

Page 4. 1.1.8. **Conditions de délivrance des permis**

Ajouter à la suite de: ou sur le point de l'être (dernier paragraphe)
Il est cependant loisible à la commission d'Urbanisme et au Conseil Municipal d'émettre un permis de construction pourvu que celui qui projette de construire démontre à la Commission d'Urbanisme et au Conseil Municipal que son édifice sera pourvu des services d'aqueduc et d'égoûts acceptés par le ministère de la santé lorsqu'il ne peut-être desservi par les services municipaux.

Chapitre 2.1.

Page 39 2.1.1.2. **Règle individuelle:**

Biffer le paragraphe. (La voie de pénétration Nord-Ouest - SUD-Est)

Chapitre 3.1.

3.1.3.1. **Marge de recul:**

Page 51 Lire 20 pieds au lieu de 15 pieds dans les rues d'Au moins 50 pieds. Lire 25 pieds au lieu de 20 pieds dans lesrues de moins de 50 pieds.

Page 81. Ajouter paragraphe 3.7.5.

Afin d'assurer la disponibilité d'établissements fournissant les serviees usuels et les articles, produits, marchandises d'usage domestique ou courant aux résidents des zones CA, CA-2, CA-4 et CA-5 étant donné qu'il est impossible d'exiger les dispositions applicables à la zone commerce CA, dans les quatre zones précitées, toute personne désirant établir un commerce fournissant des serviees non-existant dans ces quatre zones, pourra soumettre une demande à la Commission D'Urbanisme et au Conseil Municipal afin qu'une étude spéciale du projet soit entreprise afin d'établir la marge de recul qui ne devra être moindre de 20 pieds, la marge d'isolement latéral et cour arrière, la hauteur du bâtiment et lerapport plancher-terrain.

Page 164 7.2.4. **Pénalité:**

Lire Municipalité de Cap-Rouge au lieu de Ville de Cap-Rouge

7.2.5. **Validité:**

Lire le conseil de la Municipalité de Cap-Rouge au lieu de la Ville de Cap-Rouge.

Page 54. 3.2.3.1. Marge de recul: Lire 20 pieds au lieu de 15 pieds.

MODIFIE PAR 196
ABROGE PAR 500

MUNICIPALITE DE LA PAROISSE

DE SAINT-FELIX-DU-CAP-ROUGE

R E G L E M E N T D E Z O N A G E

R E G L E M E N T N O . 1 1 2 Abrogé par

R E G L E M E N T NO. 146

La Société La Haye et Robert
Urbanistes - Conseils

Montréal - Décembre 1966

T A B L E D E S M A T I E R E S

TITRE I - DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

CHAPITRE 1.1. But, contexte, titre, entrée en vigueur, abrogation, mode d'amendement, domaine d'application et permis

1.1.1. But du règlement

1.1.2. Contexte du règlement

1.1.3. Titre du règlement

1.1.4. Entrée en vigueur

1.1.5. Règlements abrogés

1.1.6. Mode d'amendement

1.1.7. Domaine d'application
1. Territoire assujetti
2. Permis de construire
3. Permis d'occuper
4. Permis d'afficher

1.1.8. Conditions de délivrance des permis

CHAPITRE 1.2. Règles d'interprétation

1.2.1. Interprétation du texte

1.2.2. Interprétation des tableaux

1.2.3. Interprétation de la règlementation

CHAPITRE 1.3. Définitions

1.3.1. Groupe de définitions se rapportant au mot "habitation"

1. Habitation
2. Logement
3. Famille
4. Habitation unifamiliale
5. Habitation bifamiliale
6. Habitation trifamiliale
7. Habitation multifamiliale
8. Habitation collective
9. Habitation pour personnes âgées

1.3.2. Groupe de définitions se rapportant au mot "usage"

1. Usage
2. Usage principal
3. Usage complémentaire
4. Usage provisoire

1.3.3. Groupe de définitions se rapportant aux marges et aux cours

1. Ligne avant
2. Ligne latérale
3. Ligne arrière
4. Marge de recul
5. Marge latérale
6. Cour arrière
7. Cour avant
8. Cour latérale
9. Mur avant
10. Mur latéral
11. Mur arrière

1.3.4. Groupe de définitions se rapportant au mot "terrain"

1. Lot
2. Terrain
3. Ensemble de terrains
4. Terrain d'angle
5. Terrain transversal
6. Terrain d'angle transversal
7. Rapport plancher-terrain

1.3.5. Définitions diverses
1. Bâtiment
2. Construction
3. Unité de voisinage
4. Etage
5. Garage et abri d'auto
6. Hauteur d'un bâtiment
7. Remorque
8. Rez-de-chaussée
9. Rue
10. Sous-sol et cave
11. Station-service
12. Superficie occupée du terrain

CHAPITRE 1.4. Groupement des usages

1.4.1. Intentions

1.4.2. Les groupes habitation
1. Groupe habitation I
2. Groupe habitation II
3. Groupe habitation III
4. Groupe habitation IV
5. Groupe habitation V

1.4.3. Les groupes commerce
1. Groupe commerce I
2. Groupe commerce II
3. Groupe commerce III

1.4.4. Les groupes industrie
1. Groupe industrie I
2. Groupe industrie II
3. Groupe industrie III

1.4.5. Les groupes publics et semi-publics
1. Groupe public I
2. Groupe public II

1.4.6. Les groupes récréation commerciale
1. Groupe récréation commerciale I
2. Groupe récréation commerciale II

1.4.7. Les groupes agriculture
1. Groupe agriculture I
2. Groupe agriculture II

CHAPITRE 1.5. Répartition en zones et plan de zonage

1.5.1. Répartition du territoire en zones de réglementation

1.5.2. Répartition du territoire en "secteurs de votation"

1.5.3. Plan de zonage

1.5.4. Règles d'interprétation du plan de zonage

1. Les limites doivent coïncider avec les lignes suivantes
2. Lorsque les limites ne coïncident pas ou ne semblent pas coïncider avec les lignes ci-dessus
3. Dans les cas spéciaux et exceptionnels

T I T R E II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 2.1. Dimensions des marges de recul et des cours arrière

2.1.1. Les marges de recul
1. Règle générale
2. Règle individuelle
3. Règles particulières
4. Règles d'exceptions

2.1.2. Les marges latérales
1. Règle générale
2. Règles particulières

2.1.3. Les cours arrière
1. Règle générale
2. Règles particulières

CHAPITRE 2.2. Usages autorisés dans les marges et les cours arrière

2.2.1. Usages permis dans les marges de recul
1. Règle générale
2. Exceptions à la règle générale
3. Règles particulières concernant les garages privés

2.2.2. Usages permis dans les marges latérales
1. Règle générale
2. Exceptions à la règle générale

2.2.3. Usages permis dans les cours arrière, les cours latérales et les cours avant

CHAPITRE 2.3. Autres règles communes à toutes les zones

2.3.1. Visibilité aux carrefours

2.3.2. Matériaux de fini extérieur sur les murs avant

2.3.3. Matériaux de fini extérieur prohibés

2.3.4. Individualité des marges et des cours

2.3.5. Escaliers extérieurs

T I T R E III - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

CHAPITRE 3.1. Dispositions applicables à la zone de résidence R-A/A

3.1.1. But de la réglementation

3.1.2. Usage autorisé

3.1.3. Réglementation applicable
1. Marge de recul
2. Cour arrière
3. Largeur des habitations
4. Marge d'isolement latéral

CHAPITRE 3.2. Dispositions applicables à la zone de résidence R-A/B

3.2.1. But de la réglementation

3.2.2. Usage autorisé

3.2.3. Réglementation applicable au groupe habitation I et aux habitations unifamiliales isolées
1. Marge de recul
2. Cour arrière
3. Largeur des habitations
4. Marge d'isolement latéral

3.2.4. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales jumelées
1. Marge de recul
2. Cour arrière
3. Largeur des habitations
4. Marge d'isolement latéral

CHAPITRE 3.3. Dispositions applicables à la zone de résidence R-A/C

3.3.1. But de la réglementation

3.3.2. Usage autorisé

3 3.3. Réglementation applicable au groupe I et aux habitations unifamiliales isolées

3.3.4. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales jumelées

3.3.5. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales triplées

3.3.6. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales quadruplées

3.3.7. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales contiguës

CHAPITRE 3.4. Dispositions applicables à la zone de résidence R-B

3.4.1. But de la réglementation

3.4.2. Usage autorisé

3.4.3. Réglementation applicable aux groupes II et III de deux (2) étages

3.4.4. Réglementation applicable aux habitations bifamiliales isolées

1. Marge de recul
2. Hauteur des habitations
3. Largeur des habitations
4. Cour arrière
5. Marge d'isolement latéral

3.4.5. Réglementation applicable aux habitations bifamiliales jumelées
1. Marge de recul
2. Hauteur des habitations
3. Largeur des habitations
4. Cour arrière
5. Marge d'isolement latéral

3.4.6. Réglementation applicable aux habitations bifamiliales contiguës

3.4.7. Réglementation applicable aux habitations trifamiliales isolées
1. Marge de recul
2. Hauteur des habitations
3. Largeur des habitations
4. Cour arrière
5. Marge d'isolement latéral

3.4.8. Réglementation applicable aux habitations trifamiliales jumelées
1. Marge de recul
2. Hauteur des habitations
3. Largeur des habitations
4. Cour arrière
5. Marge d'isolement latéral

3.4.9. Réglementation applicable aux habitations trifamiliales contiguës

CHAPITRE 3.5. Dispositions applicables à la zone de résidence R-C

3.5.1. But de la réglementation

3.5.2. Usage autorisé

3.5.3. Réglementation applicable aux habitations multifamiliales isolées
1. Marge de recul
2. Hauteur des habitations
3. Superficie des terrains
4. Rapport plancher-terrain
5. Marge d'isolement latéral
6. Cour arrière
7. Espaces libres communs

3.5.4. Réglementation applicable aux habitations multifamiliales jumelées
1. Marge de recul
2. Hauteur des habitations
3. Superficie des terrains
4. Rapport plancher-terrain
5. Marge d'isolement latéral
6. Cour arrière et espaces libres

3.5.5. Réglementation applicable aux habitations multifamiliales contiguës
1. Marge de recul
2. Hauteur des habitations
3. Rapport plancher-terrain
4. Marge d'isolement latéral
5. Longueur d'un bâtiment
6. Cour arrière et espaces libres

3.5.6. Réglementation applicable aux habitations collectives

CHAPITRE 3.6. Dispositions applicables à la zone de résidence R-X

3.6.1. But de la réglementation

3.6.2. Usage autorisé

3.6.3. Réglementation
1. Condition de délivrance d'un permis de construire
2. Avis de l'intention de dresser un plan d'ensemble
3. Avant-projet de plan d'ensemble
4. Réglementation applicable à l'avant-projet
5. Approbation de l'avant-projet par le Conseil
6. Projet de plan d'ensemble définitif
7. Approbation du projet de plan d'ensemble définitif
8. Effets de l'approbation de l'avant-projet ou du projet de plan d'ensemble définitif

CHAPITRE 3.7. Dispositions applicables à la zone commerce C-A

3.7.1. But de la réglementation

3.7.2. Usage autorisé

3.7.3. Réglementation applicable aux bâtiments comportant des usages du groupe commerce I seulement, sans aucun logement

1. Marge de recul
2. Profondeur des terrains
3. Marge d'isolement latéral et cour arrière
4. Hauteur des bâtiments
5. Rapport plancher-terrain
6. Murs
7. Aménagement des espaces libres

3.7.4. Réglementation applicable aux bâtiments comportant des usages du groupe commerce I et des logements

CHAPITRE 3.8. Dispositions applicables à la zone commerce C-B

3.8.1. But de la réglementation

3.8.2. Usage autorisé

3.8.3. Réglementation applicable aux bâtiments ne comportant pas de logement

1. Marge de recul
2. Marge d'isolement latéral et cour arrière
3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment
4. Rapport plancher-terrain
5. Murs
6. Aménagement des espaces libres

3.8.4. Réglementation applicable aux bâtiments comportant des logements
1. Habitations multifamiliales de trois (3) étages
2. Habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages
3. Plan d'ensemble
4. Approbation du plan d'ensemble

CHAPITRE 3.9. Dispositions applicables à la zone commerce C-C

3.9.1. But de la réglementation

3.9.2. Usage autorisé

3.9.3. Réglementation applicable aux bâtiments ne comportant pas de logement
1. Marge de recul
2. Marge d'isolement latéral et cour arrière
3. Superficie de terrain occupée
4. Rapport plancher-terrain
5. Accès aux terrains
6. Murs
7. Aménagement des espaces libres

3.9.4. Réglementation applicable aux bâtiments comportant des logements

CHAPITRE 3.10. Dispositions applicables à la zone industrie I-A

3.10.1. But de la réglementation

3.10.2. Usage autorisé

3.10.3. Réglementation applicable
1. Marge de recul
2. Marge d'isolement latéral et cour arrière

3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment
4. Rapport plancher-terrain
5. Accès aux terrains
6. Aménagement des espaces libres

CHAPITRE 3.11. Dispositions applicables à la zone industrie I-B

3.11.1. But de la réglementation

3.11.2. Usage autorisé

3.11.3. Réglementation applicable
1. Marge de recul
2. Marge d'isolement latéral et cour arrière
3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment
4. Rapport plancher-terrain
5. Accès aux terrains
6. Aménagement des espaces libres
7. Clôture

CHAPITRE 3.12. Dispositions applicables à la zone industrie I-C

3.12.1. But de la réglementation

3.12.2. Usage autorisé

3.12.3. Réglementation applicable
1. Marge de recul
2. Marge d'isolement latéral et cour arrière
3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment
4. Rapport plancher-terrain
5. Accès aux terrains
6. Aménagement des marges de recul

CHAPITRE 3.13. Dispositions applicables à la zone industrie I-D

3.13.1. But de la réglementation

3.13.2. Usage autorisé

3.13.3. Réglementation applicable

CHAPITRE 3.14. Dispositions applicables à la zone industrie I-X

3.14.1. But de la réglementation

3.14.2. Usage autorisé

3.14.3. Réglementation applicable

3.14.4. Permis de construire et obligation de la Corporation

CHAPITRE 3.15. Dispositions applicables à la zone édifices publics P-A

3.15.1. But de la réglementation

3.15.2. Usage autorisé

3.15.3. Réglementation applicable

1. Marge de recul
2. Marge d'isolement latéral et cour arrière
3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment
4. Rapport plancher-terrain
5. Grandeur des terrains d'école

CHAPITRE 3.16. Dispositions applicables à la zone édifices publics P-B

3.16.1. But de la réglementation

3.16.2. Usage autorisé

3.16.3. Réglementation applicable
1. Marge de recul
2. Marge d'isolement latéral et cour arrière
3. Accès aux terrains
4. Aménagement des espaces libres
5. Superficie de terrain occupée par le bâtiment
6. Rapport plancher-terrain
7. Dimensions des terrains d'écoles élémentaires

CHAPITRE 3.17. Dispositions applicables à la zone d'expansion E

3.17.1. But de la réglementation

3.17.2. Usage autorisé

3.17.3. Réglementation applicable

3.17.4. Permis de construire et obligation de la Corporation

T I T R E IV - OPERATIONS D'ENSEMBLE

CHAPITRE 4.1. Dispositions générales

4.1.1. Procédure à suivre

1. Condition de délivrance des permis de construire
2. Avis d'intention de dresser un plan d'ensemble
3. Avant-projet de plan d'ensemble
4. Approbation du plan-projet par le Conseil
5. Projet de plan d'ensemble définitif
6. Approbation du projet de plan d'ensemble définitif
7. Effets des approbations de l'avant-projet et du projet de plan d'ensemble définitif
8. Cadastre
9. Permis de construire
10. Modification du plan d'ensemble

CHAPITRE 4.2. Dispositions applicables aux opérations d'ensemble de groupe d'habitations homogènes

4.2.1. Groupe d'habitations unifamiliales isolées et jumelées

1. Nombre minimum d'habitations
2. Densité maximum
3. Marge de recul
4. Eloignement des lignes périphériques
5. Plan d'ensemble et approbation du plan

4.2.2. Groupe d'habitations unifamiliales triplées

1. Nombre de logements
2. Marge de recul
3. Superficie bâtissable
4. Superficie de plancher
5. Marge d'isolement latéral
6. Hauteur des habitations
7. Forme des terrains
8. Clôture
9. Eloignement des lignes périphériques
10. Plan d'ensemble et approbation du plan

4.2.3. Groupe d'habitations unifamiliales quadruplées

1. Nombre de logements
2. Marge de recul
3. Superficie bâtissable
4. Superficie de plancher
5. Marge d'isolement latéral
6. Hauteur des habitations
7. Forme des terrains
8. Clôture
9. Eloignement des lignes périphériques
10. Plan d'ensemble et approbation du plan

4.2.4. Groupe d'habitations unifamiliales contiguës

1. Nombre de logements
2. Marge de recul
3. Largeur des habitations
4. Longueur d'un bâtiment ou d'une série d'habitations
5. Cour arrière
6. Clôture
7. Espaces libres communs
8. Accès à la cour arrière
9. Isolement latéral des bâtiments
10. Emplacement des garages et des espaces de stationnement
11. Superficie de plancher
12. Poubelles
13. Eloignement des lignes périphériques
14. Plan d'ensemble et approbation du plan

4.2.5. Groupe d'habitations bifamiliales isolées et/ou jumelées ; et/ou habitations trifamiliales isolées et/ou jumelées

1. Nombre minimum de logements
2. Densité maximum des groupements
3. Marge de recul
4. Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques du terrain
5. Plan d'ensemble et approbation du plan d'ensemble

4.2.6. Groupe d'habitations bifamiliales contiguës et/ou trifamiliales contiguës de deux (2) étages

1. Nombre de logements
2. Marge de recul

3. Largeur des habitations
4. Longueur d'un bâtiment ou série d'habitations
5. Espaces libres communs
6. Accès aux espaces libres communs
7. Isolement latéral des bâtiments
8. Emplacement des garages et des espaces de stationnement
9. Superficie de plancher
10. Poubelles
11. Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques du terrain
12. Plan d'ensemble et approbation du plan

4.2.7. Groupe d'habitations bifamiliales contiguës de trois (3) ou quatre (4) étages

1. Nombre de logements
2. Marge de recul
3. Largeur des habitations
4. Longueur d'un bâtiment ou série d'habitations
5. Espaces libres communs
6. Accès aux espaces libres communs
7. Isolement latéral des bâtiments
8. Emplacement des garages et des espaces de stationnement
9. Poubelles
10. Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques du terrain
11. Plan d'ensemble et approbation du plan

4.2.8. Groupe d'habitations multifamiliales de trois (3) étages

1. Nombre minimum de logements
2. Marge de recul
3. Rapport plancher-terrain
4. Eloignement des lignes périphériques
5. Autres réglementations
6. Plan d'ensemble et approbation du plan

4.2.9. Groupe d'habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages

1. Nombre de logements
2. Marge de recul
3. Rapport plancher-terrain
4. Eloignement des lignes périphériques

5. Espacement des bâtiments entre eux
6. Ascenseurs
7. Espaces libres communs
8. Plan d'ensemble et approbation du plan

CHAPITRE 4.3. Dispositions applicables aux opérations d'ensemble de groupe d'habitations mixtes

4.3.1. Groupe d'habitations mixtes dans les zones résidences, autres que la zone R-A/A

1. Nombre minimum de logements
2. Densité maximum
3. Eloignement des bâtiments par rapport aux lignes périphériques du terrain
4. Plan d'ensemble et approbation du plan
5. Réglementation applicable aux habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages
6. Réglementation applicable par types d'habitation autres que les habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages

CHAPITRE 4.4. Dispositions applicables aux opérations d'ensemble d'un groupe d'habitations comprenant au moins 75 logements

4.4.1. Nonobstant toute autre disposition...

T I T R E V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CAS D'ESPECES

CHAPITRE 5.1. Stationnement hors rue et espace pour le chargement

5.1.1. Stationnement hors rue

1. Règle générale
2. Dimensions des cases de stationnement
3. Accès aux cases de stationnement
4. Nombre de cases requises
5. Emplacement des cases de stationnement
6. Stationnement commun
7. Tenue des espaces de stationnement
8. Permanence des espaces de stationnement
9. Plans d'aménagement des espaces de stationnement

5.1.2. Espaces pour le chargement et le déchargement des véhicules

1. Règle générale
2. Espaces de chargement et de déchargement requis
3. Situation des emplacements de chargement
4. Tabliers de manoeuvre
5. Tenue des emplacements de chargement - permanence des tabliers de manoeuvre - plans d'aménagement

CHAPITRE 5.2. Enseignes

5.2.1. Définitions

1. Enseignes
2. Enseigne publicitaire
3. Enseigne commerciale
4. Enseigne d'identification
5. Enseigne lumineuse
6. Enseigne lumineuse translucide
7. Enseigne illuminée par réflexion
8. Enseigne à éclats (flashing signs)
9. Enseigne directionnelle
10. Aire d'une enseigne
11. Hauteur d'une enseigne

5.2.2. Portée de la réglementation

5.2.3. Forme de la demande d'un "permis d'afficher"

5.2.4. Dispositions générales

5.2.5. Dispositions applicables aux zones résidences R et aux zones publiques P
1. Enseignes autorisées
2. Réglementation particulière
3. Réglementation générale

5.2.6. Dispositions applicables dans la zone commerce C-A et les zones industrie I-A et industrie I-B
1. Enseignes autorisées
2. Réglementation applicable aux enseignes commerciales

5.2.7. Dispositions applicables dans les zones C-B, C-C, I-C, I-D et I-X
1. Enseignes autorisées
2. Réglementation applicable

5.2.8. Dispositions spéciales concernant les opérations d'ensemble
1. Centres commerciaux
2. Parcs industriels, groupe d'habitations et groupe d'édifices publics

T I T R E VI - USAGES DEROGATOIRES

CHAPITRE 6.1. Dispositions générales

6.1.1. Nature d'un usage dérogatoire

6.1.2. Genres d'usages dérogatoires

6.1.3. Intention

6.1.4. Effet d'un usage dérogatoire sur un terrain

CHAPITRE 6.2. Continuation et agrandissement d'un usage dérogatoire

6.2.1. Autorisation de continuer un usage dérogatoire

6.2.2. Autorisation d'agrandir un usage dérogatoire

6.2.3. Ampleur des agrandissements

6.2.4. Retour à une occupation dérogatoire

6.2.5. Abandon d'une occupation dérogatoire

CHAPITRE 6.3. Obligation de démolir et reconstruction d'un bâtiment détruit par le feu

6.3.1. Obligation de démolir et période d'amortissement
1. Dans les zones résidence
2. Dans les zones industrie I-C et I-D

6.3.2. Extension de la période d'amortissement

6.3.3. Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire détruit par le feu

T I T R E VII - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

CHAPITRE 7.1. Application, forme et contenu des demandes de permis, procédure d'émission des permis

7.1.1. Application du règlement
1. Commission d'urbanisme
2. L'inspecteur des bâtiments
3. Autres employés de la Corporation

7.1.2. Présentation, forme et contenu des permis
1. Permis de construire
2. Permis d'occuper
3. Permis d'afficher
4. Permis et opération d'ensemble
5. Permis de lotir

7.1.3. Méthode de délivrance des permis
1. Présentation de la formule de demande à l'inspecteur des bâtiments
2. Présentation du rapport de l'inspecteur à la Commission d'Urbanisme et délivrance du permis
3. Présentation au Conseil, par le demandeur, d'une demande de permis

7.1.4. Délai pour la délivrance des permis

7.1.5. Appel du demandeur au Conseil de la Corporation

CHAPITRE 7.2. Amendement, contravention, recours aux tribunaux, pénalité, validité

7.2.1. Initiative d'un amendement au présent règlement
1. Sur l'initiative d'un contribuable
2. Sur l'initiative de la Commission d'Urbanisme
3. Sur l'initiative du Conseil

7.2.2. Contravention à ce règlement

7.2.3. Initiative des poursuites judiciaires

7.2.4. Pénalité

7.2.5. Validité

T I T R E 1 - DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

CHAPITRE 1.1. - BUT, CONTEXTE, TITRE, ENTREE EN VIGUEUR, ABROGATION, MODE D'AMENDEMENT, DOMAINE D'APPLICATION ET PERMIS

1.1.1. But du règlement

Dans le but d'ordonner le cadre dans lequel s'inscrivent les activités des diverses populations qui habitent ou qui fréquentent cette municipalité, le présent règlement prescrit les mesures qui favorisent l'évolution souhaitable des établissements humains, en déterminant les principes de leur localisation et les conditions de leur implantation.

Plus particulièrement, le règlement a pour but de promouvoir la santé et le bien commun :

- en contrôlant les densités de peuplement, pour ainsi assurer une utilisation maximum de tous les services publics et stabiliser les volumes de circulation ;
- en facilitant les groupements d'usages homogènes ;
- en préservant les groupements homogènes existants ;
- en prohibant les usages pouvant entraver le développement de groupements homogènes et la préservation des groupements homogènes existants ;
- en accélérant la disparition des usages existants incompatibles avec les usages avoisinants.

1.1.2. Contexte du règlement

Ce règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en oeuvre, dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la municipalité. Il s'inspire de ce fait du plan d'urbanisme directeur et s'harmonise aux autres éléments de mise en oeuvre de ce plan.

1.1.3. Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le titre de "REGLEMENT DE ZONAGE".

1.1.4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions du code municipal.

1.1.5. Règlements abrogés

Sont spécifiquement abrogés par le présent règlement les règlements suivants : REGLEMENTS NOS. 42 & 106

Sont aussi abrogées toutes autres dispositions règlementaires incompatibles actuellement en vigueur dans la municipalité.
Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution.

Telles abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

Les subdivisions de lots approuvées avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne sont pas affectées quant à leurs dimensions lorsque des minimums sont imposés par le présent règlement ; l'usage de tels lots étant cependant sujet à toutes autres dispositions de ce règlement.

1.1.6. Mode d'amendement

Les articles de ce règlement adoptés en vertu de l'article 392a du code municipal, ne peuvent être modifiés ou abrogés que par un règlement approuvé conformément aux dispositions de l'article 392a de cette même loi.

Les articles autres que ceux adoptés en vertu de l'article 392a du code municipal, peuvent être modifiés ou abrogés par un règlement du Conseil, approuvé suivant les dispositions du code municipal.

1.1.7. Domaine d'application

1.1.7.1. Territoire assujetti :

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Corporation.

2. Permis de construire :

Dans ce territoire assujetti, quiconque désire édifier, reconstruire, agrandir, modifier, réparer, démolir ou déplacer une construction, doit au préalable obtenir un "permis de construire".

3. Permis d'occuper :

Dans ce territoire assujetti, quiconque désire utiliser ou occuper un terrain ou une construction, doit au préalable obtenir un "permis d'occuper".

4. Permis d'afficher :

Dans ce territoire assujetti, quiconque désire édifier, reconstruire, agrandir, modifier, réparer, déplacer, apposer, finir ou peindre un panneau-réclame, une affiche ou une enseigne, doit au préalable obtenir un "permis d'afficher".

1.1.8. Conditions de délivrance des permis

Le permis de construire, d'occuper ou d'afficher est délivré selon le mode établi au Titre 7 aux conditions suivantes :

- conformité au présent règlement et au plan de zonage qui en fait partie intégrante ;
- conformité au plan d'urbanisme directeur ;
- conformité aux plans de la Corporation homologués par la Cour Supérieure ;
- conformité au règlement de lotissement de la Corporation ;
- conformité au règlement de construction de la Corporation ;
- qu'il n'y ait qu'un usage principal par terrain.

De plus, le terrain impliqué dans le permis doit :

- être identifié et délimité sur un plan officiel fait et déposé conformément aux dispositions de l'article 2175 du code civil et au règlement de lotissement de la Corporation ;
- être sis en bordure d'une rue ouverte à la circulation ou cadastrée comme telle, et desservant ou devant desservir plus d'un terrain riverain ;
- être desservi par l'aqueduc et l'égout, ou sur le point de l'être. (X)

Ne sont pas sujets à ces trois dernières exigences les usages des groupes "Agriculture" mentionnés à l'article 1.4.7. du présent règlement.

(X) Il est cependant loisible à la Commission d'Urbanisme et au Conseil Municipal d'émettre un permis de construction pourvu que celui qui projette de construire démontre à la Commission d'Urbanisme et au Conseil Municipal que son édifice sera pourvu des services d'aqueduc et d'égoûts acceptés par le ministère de la santé lorsqu'il ne peut-être desservi par les services municipaux.

CHAPITRE 1.2. - REGLES D'INTERPRETATION

1.2.1. Interprétation du texte

Les titres contenus dans ce règlement en sont parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut ;

Dans le cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et celles des règlements de construction et de lotissement de la Corporation, les dispositions du présent règlement ont préséance ;

L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi ;

Avec l'emploi du mot "DOIT", l'obligation est absolue ; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif ;

Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique ;

Le mot "CORPORATION" désigne la Corporation Municipale de Saint-Félix-du-Cap-Rouge ;

Le mot "MUNICIPALITE" désigne le territoire administré par la Corporation ;

Le mot "CONSEIL" désigne le Conseil de la Corporation ;

L'expression "PERMIS D'OCCUPER" est synonyme de l'expression "CERTIFICAT D'OCCUPATION", telle qu'utilisée dans la loi des cités et villes;

Le mot "SECTEUR" est un secteur de zone au sens de l'article 392a du code municipal;

L'expression "PLAN D'URBANISME DIRECTEUR" veut dire le plan directeur du territoire de la municipalité au sens de l'article 392f du code municipal.

1.2.2. Interprétation des tableaux

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il y est référé, en sont parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

1.2.3. Interprétation de la règlementation

Pour déterminer les usages permis dans les différentes zones, les règles suivantes s'appliquent :

- dans une zone donnée, seuls sont autorisés les usages énumérés pour cette zone, ainsi que les usages non énumérés, mais de même nature ou s'inscrivant dans les cadres des normes établies par le présent règlement ;

- un usage autorisé dans une zone est prohibé dans toutes les autres zones, à moins que ce même usage ne soit autorisé explicitement dans plusieurs zones ou d'une zone à l'autre ;

- l'autorisation d'un usage spécifique exclut un autre usage plus générique pouvant le comprendre ;

- l'autorisation d'un usage principal pour un terrain donné implique automatiquement l'autorisation d'un usage complémentaire pour ce même terrain, et sans nécessité d'un permis additionnel à cet effet, si tel usage complémentaire a fait concurremment l'objet d'un permis émis pour l'usage principal et que mention en est faite dans le permis. Si ces conditions ne sont pas remplies, ce qui,selon ce règlement,était un usage complémentaire devient un usage principal. Mais cet usage devenu principal n'est pas sujet à la disposition de l'article 1.1.8. selon laquelle il ne doit y avoir qu'un usage principal par terrain.

CHAPITRE 1.3. - DEFINITIONS

1.3.1. Groupe de définitions se rapportant au mot "Habitation"

1.3.1.1. Habitation :

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à abriter des êtres humains et comprenant un ou plusieurs logements.

2. Logement :

Lieu abrité où une famille peut vivre, dormir, manger et jouir des services sanitaires. N'inclut pas motel, hôtel, garni, pension ni remorque.

3. Famille :

Une personne ou un groupe de personnes, apparentées par le sang ou le mariage, ou un groupe d'au plus cinq personnes non toutes apparentées par le sang ou le mariage, vivant seules ou ensemble comme ménage simple dans un logement.

4. Habitation unifamiliale :

Habitation comprenant un seul logement.

4.1. Habitation unifamiliale bungalow :

Habitation unifamiliale isolée n'ayant pas plus d'un étage : à ce type appartient aussi l'habitation unifamiliale isolée à niveau décalé ("split level").

4.2. Habitation unifamiliale isolée :

Habitation unifamiliale non adjacente ni reliée à une autre ou n'en formant pas partie et ayant plus d'un étage.

1.3.1.4.3. Habitation unifamiliale jumelée :

Habitation unifamiliale reliée à une autre habitation unifamiliale par un mur mitoyen ou commun; l'ensemble formant un bâtiment.

4.4. Habitation unifamiliale triplée :

Habitation unifamiliale reliée à deux autres par des murs ou parties de murs communs, sans être pour autant une habitation unifamiliale contiguë ; l'ensemble formant un bâtiment.

4.5. Habitation unifamiliale quadruplée :

Habitation unifamiliale reliée à trois autres par des murs ou parties de murs communs , sans pour autant être une habitation unifamiliale contiguë,l'ensemble formant un bâtiment.

4.6. Habitation unifamiliale contiguë :

Habitation unifamiliale dont les deux murs latéraux sont communs en tout ou en partie à des habitations unifamiliales adjacentes ; toutefois, les habitations de chacune des extrémités sont alors considérées comme des habitations unifamiliales contiguës ; l'ensemble formant un bâtiment.

5. Habitation bifamiliale :

Habitation comprenant deux (2) logements superposés.

5.1. Habitation bifamiliale isolée :

Habitation bifamiliale non adjacente ni reliée à une autre ou n'en formant pas partie.

5.2. Habitation bifamiliale jumelée :

Habitation bifamiliale reliée à une autre habitation bifamiliale par un mur mitoyen ou commun ; l'ensemble formant un bâtiment.

1.3.1.5.3. Habitation bifamiliale contiguë :

Habitation bifamiliale dont les murs latéraux sont communs en tout ou en partie à des habitations bifamiliales adjacentes ; toutefois, les habitations de chacune des extrémités sont considérées comme des habitations bifamiliales contiguës, l'ensemble formant un bâtiment.

6. Habitation trifamiliale :

Habitation comprenant trois (3) logements dont deux (2) sont juxtaposés.

6.1. Habitation trifamiliale isolée :

Habitation trifamiliale non adjacente ni reliée à une autre ou n'en formant pas partie.

6.2. Habitation trifamiliale jumelée :

Habitation trifamiliale reliée à une autre habitation trifamiliale par un mur mitoyen ou commun ; l'ensemble formant un bâtiment.

6.3. Habitation trifamiliale contiguë :

Habitation trifamiliale dont les murs latéraux sont communs en tout ou en partie à des habitations trifamiliales adjacentes ; toutefois, les habitations de chacune des extrémités sont considérées comme des habitations trifamiliales contiguës ; l'ensemble formant un bâtiment.

7. Habitation multifamiliale :

Habitation comprenant trois logements superposés ou une habitation de plus de trois logements.

7.1. Habitation multifamiliale isolée :

Habitation multifamiliale dont tous les logements sont accessibles par au moins une entrée commune.

1.3.1.7.2. Habitation multifamiliale jumelée :

Habitation multifamiliale reliée à une autre habitation multifamiliale par un mur mitoyen ou commum ; l'ensemble formant un bâtiment.

7.3. Habitation multifamiliale contiguë :

Habitation multifamiliale dont les murs latéraux sont communs en tout ou en partie à des habitations multifamiliales adjacentes ; toutefois, les habitations de chacune des extrémités sont alors considérées comme des habitations multifamiliales contiguës ; l'ensemble formant un bâtiment.

8. Habitation collective :

Habitation abritant un groupe de personnes et offrant les caractéristiques suivantes :

- les occupants ne sont pas apparentés ;
- on ne peut individuellement y préparer des repas ;
- ses habitants y résident dans des conditions que la comparaison avec le caractère transitoire du logement en hôtel rend par contraste plus ou moins permanentes.

Sont considérées comme habitations collectives et de manière non limitative :

- les garnis ;
- les pensions ;
- les clubs privés et les bureaux d'association, où la principale activité n'est pas de nature commerciale.

9. Habitation pour personnes âgées :

Habitation, de quelque type que ce soit, spécialement conçue dans le dessein d'assurer aux personnes avançant en âge les éléments de vie à la mesure de leurs besoins.

1.3.2. Groupe de définitions se rapportant au mot "Usage"

1.3.2.1. Usage :

Fin que l'on conçoit pour un terrain, un bâtiment ou toute autre construction et à laquelle on destine ou pour laquelle on aménage un terrain, un bâtiment ou toute autre construction ; emploi qu'on peut en faire ou qu'on en fait.

2. Usage principal :

Usage faisant l'objet de la demande de permis sauf dans le cas où la demande est pour un usage complémentaire ; un usage principal peut être multiple lorsque le règlement le permet.

3. Usage complémentaire :

Usage généralement relié à l'usage principal et contribuant à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier.

3.1. Sont complémentaires de l'habitation (considérés comme équipement) les usages suivants définis à titre indicatif :

- garages privés ;
- serres, potagers occupant moins de 25% de la superficie du terrain, pourvu qu'aucun produit ne soit étalé ou vendu sur les lieux ;
- équipements de jeux ;
- bâtiment pour l'entreposage de l'équipement nécessaire à l'entretien du terrain, à l'exclusion de tout bâtiment pouvant abriter des animaux de ferme ou d'élevage, pourvu qu'il n'occupe pas plus de 10% de la superficie du terrain ;
- dépendances pour serviteurs ou invités n'occupant pas plus de 10% de la superficie du terrain ;

1.3.2.3.1. - piscines et pavillons de bain, pourvu que des frais d'admission ne soient prélevés sous aucune forme ;

- sculptures, "barbecues", mâts, treillis et autres objets d'architecture-paysagiste ;

- incinérateurs domestiques ;

- occupations domestiques ;

- une clôture par rapport à une piscine.

3.2. Sont complémentaires aux usages (considérés comme fonctions) autres que l'habitation, les usages suivants définis à titre indicatif :

- un presbytère par rapport à une église ;

- des résidences pour le personnel, par rapport à une maison d'enseignement ;

- tout équipement de jeux par rapport à l'organisation des loisirs ;

- tout bâtiment généralement relié à un parc ou à un terrain de jeux ;

- une résidence d'infirmières par rapport à un hôpital ;

- une buanderie dépendant d'un hôpital ;

- une résidence de gardiens ;

- une cafeteria par rapport à un usage industriel ;

- un kiosque à journaux par rapport à un usage commercial ou industriel ;

- un bâtiment relié à une antenne ou à une tour de radio ou de télévision ;

- l'entreposage de marchandises par rapport à un usage autorisé, pourvu qu'il n'y ait pas contradiction avec toute autre disposition du présent règlement, et que :

  la superficie de plancher utilisée à cet effet soit moindre que 25 % de la superficie de plancher du bâtiment ;

1.3.2.3.2. que la seule force motrice employée soit l'électricité ;

qu'aucune machine ou outil servant à la réparation n'ait plus d'un cheval-vapeur ;

que l'opération ne cause ni bruit, ni odeur, ni fumée, ni vibration, ni chaleur, ni éclat de lumière.

- les machineries et outils requis pour le bon fonctionnement d'une entreprise, ou nécessaires à l'entretien d'un équipement requis pour le bon fonctionnement d'une entreprise ;

- la vente d'automobiles usagées par rapport à la vente d'automobiles neuves.

3.3. Occupations domestiques :

Est complémentaire à l'habitation (considérée comme résidence) un usage présentant les caractéristiques suivantes :

- il utilise moins de 25% de la superficie du plancher de l'habitation, exception faite des chambres louées ;

- il ne peut occuper qu'une seule personne ayant sa résidence à une autre adresse exception faite des aides-domestiques ;

- aucun produit provenant de l'extérieur de l'habitation n'est vendu ou offert en vente sur place ;

- aucun étalage n'est visible de l'extérieur de l'habitation ;

- aucune identification extérieure n'est tolérée, à l'exception d'une plaque professionnelle d'un pied carré au plus ;

- aucune modification de l'architecture de l'habitation n'est visible de l'extérieur.

Sont considérées comme occupations domestiques et de manière non limitative :

- l'exercice des professions dites libérales, ainsi que des professions ou métiers comparables ;

1.3.2.3.3. - la location d'un maximum de deux chambres pouvant loger un total de quatre personnes au plus pourvu que ces chambres, si elles sont aménagées dans un sous-sol, soient reliées directement au rez-de-chaussée, par l'intérieur, et qu'elles fassent partie du logement du rez-de-chaussée.

4. Usage provisoire :

Usage pouvant être autorisé pour des périodes de temps préétablies. A l'expiration de la période ainsi déterminée, un usage provisoire devient dérogatoire. Un usage provisoire peut ne pas être entièrement conforme aux dispositions de ce règlement.

Sont considérés comme provisoires, les usages suivants définis à titre indicatif :

- les bâtiments d'occasion ou les cabanes préfabriquées, desservant un immeuble en cours de construction et servant de remise aux menus outils et aux documents nécessaires à la construction. Ces bâtiments doivent cependant être démolis ou enlevés dans les trente (30) jours qui suivent la fin des travaux ou de l'usage pour lequel ils ont été permis ;

- la vente des arbres de Noël durant une période n'excédant pas quarante-cinq (45) jours ;

- les bâtiments ou les cabanes préfabriquées, utilisés pour la vente immobilière durant une période n'excédant pas un (1) an. Toutefois, ce permis peut être renouvelé annuellement ;

- les cirques et carnavals pour une période n'excédant pas vingt-cinq (25) jours ;

- toute construction temporaire ou toute construction destinée à la tenue d'assemblées populaires dont la durée ne doit pas excéder soixante (60) jours ;

- les garages privés et abris d'autos dans la marge de recul, entre le 31 octobre d'une année et le 1er mai de l'année suivante.

1.3.3. Groupe de définitions se rapportant aux marges et aux cours

1.3.3.1. Ligne avant :

Ligne séparant un terrain de l'emprise d'une rue. Cette ligne peut être brisée.

2. Ligne latérale :

Ligne séparant un terrain d'un autre et perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à une ligne de rue. Cette ligne peut être brisée.

3. Ligne arrière :

Ligne séparant un terrain d'un autre sans être une ligne avant, ni une ligne latérale. Cette ligne peut être brisée.

Dans le cas d'un terrain autre qu'un terrain d'angle ou transversal, dont la ligne arrière a moins de dix (10) pieds de longueur, ou dont les lignes latérales se joignent, il faut assumer :

- que la ligne arrière a au moins dix (10) pieds de longueur ;
- qu'elle est entièrement sise à l'intérieur du terrain ;
- qu'elle est parallèle à la ligne avant, OU/
- qu'elle est parallèle à la corde de l'arc de la ligne avant, si cette dernière ligne est courbée.

4. Marge de recul :

Espace compris entre la ligne avant, que la rue soit existante, homologuée ou proposée, et une ligne intérieure parallèle à celle-ci. La largeur de la marge ainsi créée est établie par le présent règlement.

1.3.3.5. Marge latérale :

Espace compris entre une marge de recul, une ligne latérale, une cour arrière et une ligne intérieure parallèle à la ligne latérale, située à une distance fixée par ce règlement.

6. Cour arrière :

Espace compris entre la ligne arrière, les lignes latérales et le mur arrière d'un bâtiment et ses prolongements imaginaires. Sur un terrain d'angle, la cour arrière est l'espace compris entre les lignes latérales et le prolongement imaginaire des murs latéraux d'un bâtiment.

7. Cour avant :

Espace compris entre une marge de recul, les marges latérales, un mur avant et ses prolongements.

8. Cour latérale :

Espace compris entre une marge de recul ou une cour avant s'il en est, une marge latérale, une ligne arrière ou une cour arrière s'il en est, et un mur latéral et ses prolongements imaginaires.

9. Mur avant :

Mur de bâtiment le plus rapproché de la ligne avant, et parallèle ou sensiblement parallèle à celle-ci. La ligne de ce mur peut être brisée.

10. Mur latéral :

Mur de bâtiment parallèle ou sensiblement parallèle à une ligne latérale. La ligne de ce mur peut être brisée.

1.3.3.11. Mur arrière :

Mur de bâtiment le plus rapproché de la ligne arrière, et parallèle ou sensiblement parallèle à celle-ci. La ligne de ce mur peut être brisée. Sur un terrain d'angle ou transversal, un bâtiment peut ne pas avoir de mur arrière.

1.3.4. Groupe de définitions se rapportant au mot "terrain"

1.3.4.1. Lot :

Fond de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément à l'article 2175 du code civil.

2. Terrain :

Un ou plusieurs lots, ou parties de lots, servant ou pouvant servir à un seul usage principal.

3. Ensemble de terrains :

Un ou plusieurs terrains, ou parties de terrains, servant ou pouvant servir à plus d'un usage principal aux conditions stipulées dans le présent règlement.

4. Terrain d'angle :

Terrain sis à un carrefour de rues mais dont l'angle d'intersection est moindre que cent trente-cinq (135°) degrés. Un terrain sis en bordure d'une rue, en un point où la ligne de rue décrit un arc sous-tendu par un angle de moins de cent trente-cinq (135°) degrés est aussi considéré comme un terrain d'angle. Un terrain d'angle peut ne pas avoir de ligne arrière ou de ligne latérale.

1.3.4.5. Terrain transversal :

Terrain, autre qu'un terrain d'angle, ayant plus d'une ligne avant. Un terrain transversal n'a pas de ligne arrière et peut ne pas avoir de ligne latérale.

6. Terrain d'angle transversal :

Terrain sis à un double carrefour de rues et ayant plus d'une ligne avant. Un terrain d'angle transversal n'a pas de ligne arrière et ne peut avoir plus d'une ligne latérale.

7. Rapport plancher-terrain :

Superficie de plancher d'un bâtiment divisée par la superficie du terrain sur lequel il est érigé. La superficie de plancher d'un bâtiment est la somme des surfaces horizontales de tous les planchers, mesurée de la paroi extérieure des murs extérieurs ou de la ligne d'axe des murs mitoyens. La superficie de plancher inclut la surface d'un sous-sol utilisé à des fins résidentielles, commerciales ou industrielles, mais n'inclut pas :

- la partie du sous-sol utilisée pour l'entreposage ou occupée par des appareils de chauffage ;
- la partie du sous-sol utilisée pour garer des véhicules automobiles ;
- un grenier dont la hauteur a moins de sept (7) pieds.

1.3.5. Définitions diverses

1.3.5.1. Bâtiment :

Construction munie d'un toit supporté par des colonnes ou des murs, et utilisée pour abriter des êtres humains, des animaux ou objets.

1.3.5.2. Construction :

Assemblage de matériaux reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol comprenant, d'une manière non limitative, les affiches et panneaux-réclame, les réservoirs et les pompes à essence.

3. Unité de voisinage :

Ce sont les cellules domiciliaires délimitées sur le plan d'urbanisme directeur.

4. Etage :

Volume d'un bâtiment compris entre un plancher, un plafond et les murs. Le premier étage est celui dont plus de la moitié du volume est situé à un niveau supérieur à celui du niveau moyen du terrain. Toutefois, si le niveau moyen du terrain est plus bas que celui de la rue, le premier étage est celui dont plus de la moitié du volume est situé au-dessus du niveau de la rue.

5. Garage et abri d'auto :

5.1. Garage privé :

Garage situé sur le même terrain que le bâtiment principal et servant à remiser les véhicules automobiles des occupants du bâtiment principal, sujet aux restrictions suivantes :

- au plus trois (3) véhicules par habitation unifamiliale ;
- au plus deux (2) véhicules par logement pour les habitations bifamiliales et trifamiliales ;
- au plus une moyenne de un point cinq (1.5) véhicules par logement pour les habitations multifamiliales.

5.2. Abri d'auto :

Espace recouvert par un toit reposant sur des colonnes, la surface verticale délimitée par les colonnes, le sol et la ligne de toit pouvant être bâtie dans une propor-

1.3.5.5.2. tion de cinquante pour cent maximum (50%). Lorsqu'un côté de l'abri est formé par un mur d'un bâtiment auquel cet abri est attaché, le mur n'est pas compté dans le calcul des cinquante pour cent (50%). Si une porte ferme l'entrée, l'abri est considéré comme un garage aux fins du présent règlement.

5.3. Garage de stationnement :

Bâtiment servant au remisage des véhicules automobiles moyennant rémunération

6. Hauteur d'un bâtiment :

6.1. Exprimée en pieds :

Distance verticale entre le rez-de-chaussée et un plan horizontal passant par :

- la partie la plus élevée de l'assemblage d'un toit plat ;
- le niveau moyen entre l'avant-toit et le faîte dans le cas d'un toit en pente, à tympan, à mansarde ou en croupe.

6.2. Exprimée en étages :

Nombre d'étages compris entre le toit et le rez-de-chaussée.

7. Remorque :

Véhicule avec ou sans roue, utilisé pour vivre, manger et dormir, ou utilisé à des fins commerciales.

8. Rez-de-chaussée :

Le plancher du "premier étage".

1.3.5.9. Rue :

Chemin public donnant accès aux terrains riverains.

10. Sous-sol et cave :

Volume d'un bâtiment compris sous le rez-de-chaussée. Un sous-sol peut être partie d'un logement situé au 1er étage mais ne peut constituer un logement en lui-même.

11. Station-service :

Bâtiment ou terrain avec pompes et réservoir à pétrole où l'on ne dispense aux véhicules que les services suivants :

- vente de carburant, de lubrifiant et d'accessoires pouvant être rapidement incorporés aux véhicules-moteurs ;
- lubrification et remorquage des véhicules-moteurs ;
- lavage des véhicules-moteurs comme service complémentaire ;
- réglage et entretien de moteurs comme service complémentaire.

12. Superficie occupée du terrain :

Projection maximum horizontale sur un terrain de la partie de bâtiment dépassant la surface du sol.

CHAPITRE 1.4. - GROUPEMENT DES USAGES

1.4.1. Intentions

Pour les fins du présent règlement et pour des raisons de brièveté, certains usages sont groupés selon la comptabilité de leurs caractéristiques physiques, leur degré d'interdépendance, leurs effets sur la circulation, les écoles, les parcs et autres services publics, ainsi que d'après le degré de gravité des dangers ou inconvénients normaux ou accidentels qu'ils représentent, soit pour la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, soit pour la santé publique, soit encore pour la propriété ou la végétation. Ces groupes sont les suivants :

- le groupe habitation	I
- le groupe habitation	II
- le groupe habitation	III
- le groupe habitation	IV
- le groupe habitation	V
- le groupe commerce	I
- le groupe commerce	II
- le groupe commerce	III
- le groupe industrie	I
- le groupe industrie	II
- le groupe industrie	III
- le groupe public	I
- le groupe public	II
- le groupe récréation commerciale	I
- le groupe récréation commerciale	II
- le groupe agriculture	I
- le groupe agriculture	II

Le présent règlement de zonage 146 est amendé en ajoutant à l'article 1.4.1, page 22:

- le groupe habitation	VI
- le groupe habitation	VII

Autorité - amendement - règlement no 283.

1.4.2. Les groupes habitations

Dans le groupe habitations sont réunies les habitations apparentées par leur masse ou leur volume, par la densité de peuplement qu'elles expriment ainsi que par leur incidence sur la voirie, l'aqueduc, les égouts, les écoles, les parcs et autres services publics.

1.4.2.1. Groupe habitation I :

Sont de ce groupe les habitations unifamiliales "bungalow".

2. Groupe habitation II :

Sont de ce groupe les habitations unifamiliales isolées, et les habitations unifamiliales jumelées pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux étages.

3. Groupe habitation III :

Sont de ce groupe, pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux étages :

- les habitations unifamiliales triplées ;
- les habitations unifamiliales quadruplées ;
- les habitations unifamiliales contiguës.

4. Groupe habitation IV :

Sont de ce groupe, pourvu qu'elles aient deux (2) étages :

- les habitations bifamiliales isolées ;
- les habitations bifamiliales jumelées ;
- les habitations bifamiliales contiguës ;
- les habitations trifamiliales isolées ;
- les habitations trifamiliales jumelées ;
- les habitations trifamiliales contiguës.

5. Groupe habitation V :

Sont de ce groupe, pourvu qu'elles aient plus de deux (2) étages :

- les habitations multifamiliales isolées ;
- les habitations multifamiliales jumelées ;
- les habitations multifamiliales contiguës.

Le règlement de zonage est amendé en ajoutant à la page 23:

1.4.2.6 Groupe d'habitation VI

Sont de ce groupe les habitations unifamiliales "bungalow" et les habitations unifamiliales isolées pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux (2) étages;

1.4.2.7 Groupe habitation VII

Sont de ce groupe les habitations unifamiliales "bungalow" les habitations unifamiliales isolées et unifamiliales jumelées pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux (2) étages. L'opération de garderie de jour est permise sujet à toute autre réglementation provinciale et municipale à cet effet.

Autorité - amendement - règlement no 283.

1.4.3. Les groupes commerce

1.4.3.1. Groupe commerce I :

Sont de ce groupe les usages du type vente au détail et services dont le rayon d'action est sensiblement limité à l'échelon de l'unité de voisinage, et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- sauf dans les cas énumérés ci-dessous, où il pourrait en être autrement, toutes les opérations sont effectuées à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est déposée à l'extérieur ;

- la marchandise vendue est généralement transportée par le client lui-même ou lui est livrée par des véhicules automobiles dont la charge utile n'excède pas une tonne ;

- la seule force motrice utilisée est l'électricité et sa puissance ne dépassera pas un cheval-vapeur ;

- l'usage n'est d'aucun inconvénient pour le voisinage.

Sont de ce groupe, à titre non limitatif, les établissements, maisons de commerce, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- banques et établissements similaires ; comptoirs-extérieurs ;
- buanderies à lessiveuses individuelles ;
- buanderies sans service de collecte ou de livraison : blanchissage et repassage de linge de corps et de maison ; remaillage ;
- bureaux, immeubles à bureaux comprenant des locaux d'une superficie maximum de deux mille (2,000) pieds carrés ;
- chaussures : réparation de ;
- cliniques médicales ;
- coiffeurs ;
- couturiers, sur mesure ou à façon ;
- fleuristes : à l'exclusion des pépiniéristes ;
- garderies d'enfants ;
- magasins d'alimentation, vente au détail ;

1.4.3.1. - magasins de réception et de distribution de linge à blanchir en buanderies, ou d'effets à traiter par des nettoyeurs-teinturiers, sans atelier annexé ;
- parcs de stationnement de véhicules automobiles à l'usage de la clientèle d'établissements de commerce situés dans le secteur concerné ;
- pharmacies ;
- restaurants, cafés-terrasses ;
- tabac, débits de ;
- taxis, postes de ;
- vêtements, vente de ;

2. Groupe commerce II :

Sont de ce groupe les usages du type vente au détail et services dont le rayon d'action s'étend sur plus d'une unité de voisinage et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- sauf dans les cas énumérés ci-dessous, où il pourrait en être autrement, toutes les opérations sont effectuées à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est déposée à l'extérieur ;

- l'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit de la rue aux limites du terrain.

Sont de ce groupe, à titre non limitatif, les établissements, maisons de commerce, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- automobiles, établissements de lavage d' ;
- bicyclettes, réparation, location, vente de ;
- boissons alcooliques, débits de ;
- bureaux ;
- centrals téléphoniques ;
- chiens, chats, oiseaux, vente de ;
- clubs sociaux ;
- cuisine à emporter ;
- ébénistes ;
- électriciens ;
- enseignement commercial, à but lucratif, établissements d' ;

1.4.3.2. - fourreurs de détail;
- hôpitaux d'animaux domestiques;
- laboratoires médicaux;
- loueurs de costumes;
- magasins à rayons;

- nettoyage à sec, établissements de; aux conditions suivantes:

1) un établissement n'aura pas droit à plus d'un (1) appareil de nettoyage à sec dont la capacité globale par heure d'utilisation n'excédera pas cent vingt-cinq (125) livres d'effets nettoyés;

2) seuls des solvants non inflammables et non détonnants seront employés dans les appareils et dans les établissements.

- parcs de stationnement pour véhicules automobiles;
- plombiers;
- pompes funèbres, établissements de; salons mortuaires;
- rembourreurs;
- reproduction de plans;
- restaurants avec ou sans service extérieur;
- salles d'exposition;
- serres commerciales d'une superficie maximum de mille (1,000) pieds carrés;
- serrurriers;
- sports, établissements de sports exercés entièrement à l'intérieur;
- stations-services;
- tavernes;
- vente au détail, établissement de.

3. Groupes commerce III:

Sont de ce groupe les usages des types vente et service, dont le rayon d'action peut s'étendre sur l'ensemble de la municipalité et qui possèdent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes:

- toutes les opérations sont effectuées à l'intérieur d'un bâtiment et aucune marchandise n'est déposée à l'extérieur;

1.4.3.3. - l'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni de bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit normal de la rue aux limites du terrain.

Sont de ce groupe, à titre non limitatif, les établissements, maisons de commerce, magasins de détail, occupations et métiers mentionnés dans la liste ci-dessous :

- automobiles, établissements de lavage d' ;
- automobiles, vente de ;
- automobiles, vente de pièces d' ;
- cabarets ;
- commerces de gros ;
- encanteurs ;
- fripiers ;
- galeries d'amusement ;
- garages de stationnement ;
- gares d'autobus ;
- habitations collectives ;
- hôtels, motels ;
- journaux, édition, impression ;
- location de voitures automobiles ;
- machinerie lourde, vente de ;
- machinerie aratoire, vente de ;
- matériaux de construction, vente de ;
- motocyclettes, vente seulement ;
- prêteurs sur gage ;
- restaurants;
- studios de radio-diffusion ou de télévision.

1.4.4. Les groupes industrie

1.4.4.1. Groupe industrie I :

Sont de ce groupe, qu'ils soient ou non nommés dans un autre groupe, les établissements industriels et les établissements commerciaux, non apparentés à la vente au détail, qui satisfont aux exigences suivantes :

- ne sont cause, de manière soutenue ou intermittente, d'aucun bruit, d'aucune fumée, d'aucune poussière, d'aucune odeur, d'aucun gaz, d'aucune chaleur, d'aucun éclat de lumière, d'aucune vibration, et n'occasionnent dans le voisinage immédiat aucune autre incommodité, de quelque nature qu'elle soit :

1.4.4.1. - ne représentent aucun danger d'explosion ou d'incendie ;

- toutes les opérations, sans exception, sont menées à l'intérieur d'édifices complètement fermés ;

- aucune marchandise n'est laissée à l'extérieur de l'édifice pour quelque période que ce soit.

2. Groupe industrie II :

Sont de ce groupe les usages des types manufacture, atelier, usine, chantier, entrepôt et les usages non compris dans les autres groupes, s'ils satisfont aux exigences suivantes en regard du bruit, de la fumée, de la poussière, des odeurs, des gaz, des éclats de lumière, de la chaleur, et des vibrations.

2.1. Le bruit :

L'intensité du bruit ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit normal de la rue et de la circulation aux limites du terrain.

2.2. La fumée :

L'émission de fumée est prohibée quelle qu'en soit la source, lorsque sa densité excède celle décrite au numéro 1 de la "Ringleman Chart", à l'exception cependant d'une fumée dont l'ombre ne serait pas plus noire que le numéro 2 de la "Ringleman Chart", pour une période ou des périodes ne dépassant pas quatre (4) minutes par demi-heure.

Pour établir la densité des fumées, on aura recours au diagramme Ringleman publié par le "United States Bureau of Mines".

Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos, pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

1.4.4.2.3. La poussière :

Aucune poussière ou cendre de fumée.

2.4. Les odeurs et les gaz :

L'émission d'odeurs ou de gaz au-delà des limites du terrain est prohibée.

2.5. Les éclats de lumière :

Aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie par le ciel ou autrement, émanant d'arcs électriques, de chalumeaux à acétylène, de phares d'éclairage, de hauts-fourneaux, ou autres équipements industriels de même nature, ne doit être visible d'aucun endroit situé hors des limites du terrain.

2.6. La chaleur :

Aucune chaleur émanant d'un procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites du terrain.

2.7. Les vibrations :

Aucune vibration terrestre ne doit être perceptible aux limites du terrain.

Sont, entre autres, de ce groupe :

- autobus, garages de réparation, d'entretien ;
- automobiles, ateliers de réparation (avec ou sans service de vente) ;
- buanderies avec service de collecte ou de livraison ;
- camions, garages de ;
- camionnage, dépôts d'entreprise de ;
- cinéma, studios de ;
- électriciens, avec entreposage extérieur ;
- entreposage ;
- machinerie aratoire, réparation (avec ou sans service de vente) ;

1.4.4.2.7. - matériaux de construction, cours à, et entrepôts, vente de ;
- matériel d'entrepreneurs, parcs de ;
- moteurs, location, réparation, entretien ;
- nettoyage à sec, non inclus dans le "groupe commerce I" ;
- plombiers, avec entreposage extérieur ;
- pneus, réchapage ;
- stations-service ;

3. Groupe industrie III :

Sont de ce groupe les établissements commerciaux, manufactures, ateliers, usines, chantiers, entrepôts et autres usages non compris dans les autres groupes, s'ils satisfont aux exigences suivantes en regard du bruit, de la fumée, de la poussière, des odeurs, des gaz, des éclats de lumière, de la chaleur et des vibrations.

3.1. Le bruit :

Aux limites de la zone, l'intensité du bruit ne doit pas être supérieure à l'intensité moyenne du bruit normal de la rue et de la circulation aux mêmes endroits.

D'autre part, l'intensité maximum du bruit permissible ailleurs dans la zone est établie dans le tableau ci-après :

Bruit maximum permissible

Bandes de fréquences en cycles, par seconde			Intensité permise aux limites des lots, en décibels
0	à	74	72
75	à	149	67
150	à	299	59
300	à	499	52
500	à	1,199	46
1,200	à	2,399	40
2,400	à	4,799	34
4,800	et	plus	32

1.4.4.3.1. La preuve que les limites permissibles ne sont pas dépassées incombe au demandeur. Il est de plus loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve, aussi souvent qu'elle le juge à propos, pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

Il est aussi loisible à la Corporation d'exiger que les bruits incommodants, mais de nature intermittente, soient assourdis au moyen de silencieux, de gueules-de-loups, ou d'autres dispositifs efficaces.

3.2. La fumée :

L'émission de fumée est prohibée quelle qu'en soit la source, lorsque sa densité excède celle décrite au numéro 2 de la "Ringleman Chart", à l'exception cependant d'une fumée dont l'ombre ne serait pas plus noire que le numéro 3 de la "Ringleman Chart" pour une période ou des périodes ne dépassant pas quatre (4) minutes par demi-heure.

Pour établir la densité des fumées, on aura recours au diagramme Ringleman publié par la "United States Bureau of Mines".

Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos, pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

3.3. La poussière :

La poussière et les cendres ne doivent pas excéder trois (3) grains par pied cube de gaz de fumée à une température de cheminée de 500° F. ; de cette quantité un tamis de gaz métallique 325 U.S. Standard ne doit pas retenir plus de deux (2) grains. Ces conditions doivent être remplies lorsque le surplus d'air contenu dans la cheminée tirant à pleine capacité ne dépasse pas cinquante pour cent (50%).

1.4.4.3.3. Le fardeau de la preuve repose sur le demandeur. Il est loisible à la Corporation d'exiger une telle preuve aussi souvent qu'elle le juge à propos, pour s'assurer de la bonne observance de ce règlement.

3.4. Les odeurs et les gaz :

L'émission d'odeurs ou de gaz au-delà des limites de la zone, en quantité suffisante pour incommoder la population des zones adjacentes ou pour devenir une nuisance ou un danger public, est prohibée.

Dans le cas de litige, on aura recours, selon le cas, au tableau 3 "Odor Thresholds", ou au tableau 1 "Industrial Hygiene Standards, Maximum Allowable Concentration", du cinquième chapitre du "Air Pollution Abatement Manual", Copywright 1951, par Manufacturing Chemists Association Incorporated, Washington, D.C.

3.5. Les éclats de lumière :

Aucune lumière éblouissante, directe ou réfléchie par le ciel ou autrement, émanant d'arcs électriques, de chalumeaux à acétylène, de phares d'éclairage, de hauts-fourneaux et d'autres procédés industriels de même nature, ne doit être visible d'un point quelconque des limites de la zone.

3.6. La chaleur :

Aucune chaleur émanant de procédé industriel ne doit être ressentie hors des limites de la zone.

3.7. Les vibrations :

Tout usage créant des vibrations terrestres perceptibles par le sens de l'homme doit être distant d'au moins cinquante (50) pieds de toute ligne de séparation de terrain.

Sont,entre autres, de ce groupe :

- automobiles usagées, démontage, récupération de partie, de pièce d' :
- bois, cour à ; scierie, rabottage ;
- charbon, cour à
- motocyclettes, location, réparation, vente de, club de.

1.4.5. Les groupes publics et semi-publics

1.4.5.1. Groupe public I :

Sont de ce groupe les usages qui, placés sous l'égide d'organismes à but non lucratif, impliquent comme activités principales la récréation et l'éducation au palier de l'unité de voisinage.

Sont de ce groupe, à titre indicatif, les usages mentionnés ci-dessous :

- bibliothèques ;
- centres communautaires ;
- centres de loisirs ;
- cliniques médicales ;
- édifices du culte ;
- garderies ;
- habitations pour personnes âgées ;
- maisons d'enseignement ;
- musées ;
- parcs et terrains de jeux, publics ;
- résidences de professeurs ;
- salles paroissiales.

2. Groupe public II :

Sont de ce groupe les usages de nature publique ou semi-publique desservant l'ensemble de la communauté.

Sont de ce groupe, à titre indicatif, les usages mentionnés ci-après :

- asiles ;
- couvents ;
- golfs publics ou privés ;
- habitations collectives ;
- hôpitaux ;
- hospices ;
- institutions religieuses en général ;
- maisons de retraite de convalescence, de repos ;
- monastères ;
- noviciats ;
- orphelinats ;
- sanatoriums ;
- séminaires ;
- universités.

1.4.6. Les groupes récréation commerciale

1.4.6.1. Groupe récréation commerciale I :

Sont de ce groupe les usages impliquant comme principale activité la récréation sous l'égide de l'entreprise privée et n'offrant pas d'inconvénient pour le voisinage.

Sont, entre autres, de ce groupe :

- cinémas ;
- culture physique, établissements de ;
- salles de billard ;
- salles de danse, studios de ;
- salles de quilles ;
- salles de réception ;
- salles de spectacle ;
- théâtres ;
- tir, stands de, pour tir réduit, à l'intérieur de bâtiments.

2. Groupe récréation commerciale II :

Sont de ce groupe les usages impliquant comme principale activité la récréation, mais qui, par leur nature, sont sources d'incommodités pour le voisinage.

Sont, entre autres, de ce groupe :

- cirques ;
- courses automobiles ;
- équitation, écoles de, entreprises privées ;
- foires ;
- parcs d'amusements ;
- pistes de course de chevaux ;
- représentation cinématographique en plein air ;
- stades, arènes, établissements de sports exploités par l'entreprise privée ;
- terrains d'exposition ;
- tombola, entreprises privées.

1.4.7. Les groupes agriculture

1.4.7.1. Groupe agriculture I :

Sont de ce groupe les usages apparentés à la culture maraîchère.

Sont, entre autres, de ce groupe :

- culture (commerciale) des fruits et légumes ;
- étalages pour la vente des produits cultivés sur place ;
- pépinières ;
- ruchers, etc. ;
- serres commerciales.

2. Groupe agriculture II :

Sont de ce groupe les usages apparentés à l'agriculture en général et à l'élevage.

CHAPITRE 1.5. - REPARTITION EN ZONES ET PLAN DE ZONAGE

1.5.1. Répartition du territoire en zones de réglementation

Pour les fins de la réglementation des usages, la municipalité est répartie en seize zones ci-après énumérées, apparaissant au plan de zonage ou susceptibles d'y apparaître à même la zone R-X, et identifiées par les lettres d'appellation ci-indiquées :

Zone d'habitation	R-A/A
Zone d'habitation	R-A/B
Zone d'habitation	R-A/C
Zone d'habitation	R-B
Zone d'habitation	R-C
Zone d'habitation	R-X
Zone de commerce	C-A
Zone de commerce	C-B
Zone de commerce	C-C
Zone d'industrie	I-A
Zone d'industrie	I-B
Zone d'industrie	I-C
Zone d'industrie	I-D
Zone d'industrie	I-X
Zone publique et institutionnelle	P-A
Zone publique et institutionnelle	P-B

1.5.2. Répartition du territoire en "secteurs de votation"

Pour les fins de votation, les zones sont subdivisées en secteurs identifiés par un chiffre placé à la suite des lettres d'appellation de zone, et délimitées sur un plan dit "plan de zonage". Un secteur devient ainsi une zone ou un secteur de zones au sens de l'article 392a du code municipal.

Le règlement de zonage no 146 est amendé en ajoutant à l'article 1.5.1, page 36 les items suivants:

zone d'habitation	R-A/D
zone d'habitation	R-A/G

Le présent règlement de zonage est amendé en cancellant à la page 36, à la ligne 2 du premier paragraphe "est répartie en seize (16) zones" et en ajoutant à la ligne deux (2) du paragraphe un (1) "est répartie en dix-huit (18) zones.

Autorité - amendement - règlement no 283.

1.5.3. Plan de zonage

Le plan de zonage composé d'un feuillet, le répertoire des plans de Jean-Claude La Haye, urbaniste-conseil, ainsi que les symboles et autres indications y figurant, authentifiés ce jour sous la signature du maire et du greffier, font partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit.

1.5.4. Règles d'interprétation du plan de zonage

La délimitation des secteurs, ou des zones à secteur unique sur le plan de zonage est faite à l'aide de lignes ou de tracés identifiés dans la légende du plan. Lorsqu'il n'y a pas de mesures, les distances sont prises à l'aide de l'échelle du plan. En cas d'imprécision quant à la localisation exacte de ces limites, les règles suivantes s'appliquent :

1.5.4.1. Les limites doivent coïncider avec les lignes suivantes :

- l'axe ou le prolongement de l'axe des rues existantes, homologuées ou proposées ;
- l'axe des ruelles ou leur prolongement ;
- l'axe des voies principales des chemins de fer ;
- l'axe des cours d'eau ;
- les lignes de lotissement ou leurs prolongements ;
- les lignes de la ville, OU/
- les lignes d'altitude.

2. Lorsque les limites ne coïncident pas ou ne semblent pas coïncider avec les lignes ci-dessus :

Elles sont fixées et doivent se lire sur le plan de zonage comme étant fixées aux distances suivantes de l'axe des rues existantes, homologuées ou proposées :

- 100 pieds plus la moitié de la largeur de la rue dans les zones résidentielles ;

1.5.4.2. - 125 pieds plus la moitié de la largeur de la rue dans les zones commerciales ;

- 150 pieds plus la moitié de la largeur de la rue dans les zones industrielles.

3. Dans les cas spéciaux et exceptionnels :

où,de l'avis du Conseil, il y aurait ambiguïté, imprécision ou confusion quant aux limites d'un secteur, à cause d'une redivision de terrain, d'un déplacement de rue par rapport aux rues proposées, d'une modification d'homologation, d'un changement d'utilisation de terrain ou pour toutes autres raisons, le Conseil modifie ces limites par règlement en procédant selon la loi.

CHAPITRE 2.1. - DIMENSIONS DES MARGES DE RECUL ET DES COURS ARRIERE

2.1.1. Les marges de recul

2.1.1.1. Règle générale :

Le règlement prévoit, dans la majorité des cas, un espace obligatoire entre la ligne de rue et une ligne parallèle à celle-ci. La largeur des marges ainsi créées est déterminée pour chaque cas au titre 3 ou au titre 4. Les dispositions du titre 3 ou du titre 4 sont cependant assujetties aux dispositions du présent article.

2. Règle individuelle :

Nonobstant toutes autres dispositions du présent règlement concernant les marges de recul, sur les rues ci-après identifiées, la largeur de la marge de recul est fixée comme suit :

La voie collectrice principale Nord-Ouest - Sud-Est allant du Campus régional de St-Augustin à Ste-Foy en longeant les limites Nord-Ouest de la municipalité Sur toute la longueur	75 pieds
La voie collectrice principale Nord-Est - Sud-Ouest allant du Campus régional de St-Augustin à Ste-Foy en longeant les limites Nord-Ouest de la municipalité Sur toute la longueur	40 pieds
La voie collectrice secondaire Nord-est - Nord empruntant l'ancienne voie du chemin de fer et passant sous le viaduc pour se raccorder à la rue St-Félix	30 pieds

T I T R E II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2.1.1.3. Règles particulières :

3.1. Terrains d'angle et terrains transversaux - règle générale :

Sur les terrains d'angle et les terrains transversaux, les marges de recul prescrites doivent être observées sur tous les côtés du terrain bornés par une rue.

3.2. Terrain d'angle - règle d'exception :

Sur un terrain d'angle existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement, et dont la largeur serait telle qu'il ne serait pas possible d'observer l'une des marges de recul prescrites tout en observant les exigences relatives aux marges latérales, une marge latérale ou une marge de recul plus étroite pourra être autorisée par la Commission d'Urbanisme, sur demande à cet effet, pourvu qu'aucune de ces marges ne soit moindre que la moitié de chacune des marges autrement exigées.

4. Règles d'exceptions :

Dans les zones d'habitation, le règlement prévoit des exceptions aux marges prescrites au titre 3 ou au titre 4 de la réglementation par zone, dans les cas suivants :

4.1. Cas de constructions existantes sises au-delà de la marge prescrite :

Lorsque des constructions existantes sont implantées au-delà de la marge de recul prescrite, une marge de recul supérieure à la marge prescrite au titre 3 ou au titre 4 devient obligatoire si les terrains riverains d'un tronçon de rue d'au moins mille (1,000) pieds de longueur, ou les terrains riverains d'une rue bornant un îlot, sont construits dans une proportion d'au moins vingt-cinq pour cent (25%) à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Au tel cas, la marge obligatoire est celle qui prévalait avant l'entrée en vigueur de ce règlement.

2.1.1.4.1. Si, d'autre part, la proportion des terrains construits avant l'entrée en vigueur de ce règlement était moindre que vingt-cinq pour cent (25%), le recul obligatoire serait établi par la formule :

$$R \quad \frac{r' + r''}{2}$$

dans laquelle R est le recul obligatoire exprimé en pieds pour le bâtiment projeté, et r' et r", le recul en pieds de chacun des bâtiments existants sur chacun des terrains adjacents au moment où le permis de construire est demandé. En l'absence de tels bâtiments, les valeurs de r' et/ou de r" seront égales à la largeur en pieds de la marge de recul prescrite au titre 3 ou au titre 4.

4.2. Cas de constructions existantes empiétant sur la marge prescrite :

Lorsque des constructions existantes empiètent sur la marge de recul prescrite au titre 3 ou au titre 4, le recul obligatoire est établi comme suit :

Lorsque chacun des terrains adjacents est déjà construit au moment où un permis de construire est demandé, le recul obligatoire est établi par la formule :

$$R \quad \frac{r' + r'' + 2R'}{4}$$

dans laquelle R est le recul obligatoire exprimé en pieds pour le bâtiment projeté, r' et r", les reculs existants des bâtiments de droite et de gauche, et R' le recul prescrit par le règlement présent au titre 3 ou au titre 4 de la réglementation par zone.

Lorsqu'un seul des terrains adjacents est déjà construit, ou qu'un seul des bâtiments construits sur les terrains adjacents empiète sur la marge de recul prescrite au titre 3 ou au titre 4, le recul obligatoire est établi par la formule :

$$R \quad \frac{r + R'}{2}$$

2.1.1.4.2. dans laquelle R est le recul obligatoire exprimé en pieds, r, le recul du bâtiment empiétant sur la marge prescrite, et R' le recul prescrit par le présent règlement.

En aucun cas, les valeurs de r, r' et r" ne peuvent être inférieures à cinq (5) pieds.

2.1.2. Les marges latérales

2.1.2.1. Règle générale :

Le règlement prévoit dans la majorité des cas un espace obligatoire entre la ligne latérale et une ligne parallèle à celle-ci. La largeur des marges ainsi créées est déterminée pour chaque cas au titre 3 ou au titre 4 de la réglementation par zone. Les dispositions du titre 3 ou du titre 4 sont cependant assujetties aux dispositions du présent article.

2. Règles particulières :

2.1. Marges latérales sur un terrain existant lors de l'entrée en vigueur du présent règlement :

Lorsque la largeur d'un terrain, diminuée des marges latérales telles que le présent règlement les établit, est inférieure à la dimension minimum requise pour une construction, il est permis d'y ériger une construction dont la largeur sera égale à la largeur minimum permise dans cette zone. Toutefois, en aucun cas, les marges latérales ne pourront être inférieures à la moitié de celles qui sont applicables à l'usage considéré.

2.2. Marge latérale adjacente à une voie ferrée :

Lorsqu'une marge latérale est adjacente à une voie ferrée, elle doit être d'au moins cinquante (50) pieds de la largeur dans le cas d'une habitation et de deux cents pieds (200) dans le cas d'une maison d'enseignement.

2.1.2.2.3. Marge latérale adjacente à un cimetière :

Lorsqu'une marge latérale est adjacente à un cimetière, les marges prescrites au titre 3 ou au titre 4 doivent être doublées dans le cas des habitations.

2.4. Marge latérale adjacente à une allée pour piétons :

Lorsqu'une marge latérale est adjacente à une allée de piétons, la largeur de la marge prescrite au titre 3 ou au titre 4 doit être doublée si l'allée a moins de quinze (15) pieds, et augmentée du quart, si l'allée a moins de vingt (20) pieds et qu'elle n'est pas inférieure à quinze (15) pieds.

2.5. Marge latérale adjacente à une limite de zone :

Lorsqu'une marge latérale est adjacente à la limite de séparation de deux zones d'habitation, la plus grande des largeurs de marges latérales prescrites au titre 3 ou au titre 4 pour chacune des deux zones est applicable aux deux zones, du côté des limites de séparation.

2.6. Marge latérale adjacente à un parc ou à un terrain de jeux :

Lorsqu'une marge latérale est adjacente à un parc ou à un terrain de jeux, la largeur de la marge prescrite au titre 3 ou au titre 4 doit être doublée.

2.1.3. Les cours arrière

2.1.3.1. Règle générale :

Le règlement prévoit dans la majorité des cas une cour arrière dont la superficie est déterminée pour chaque cas au titre 3 ou au titre 4 de la réglementation par zone. Dans le cas des terrains d'angles, des terrains transversaux et des terrains d'angles transversaux, les cours avant et les cours latérales et une marge latérale peuvent tenir lieu de cour arrière. Les dispositions du titre 3 ou du titre 4 sont cependant assujetties aux dispositions du présent article.

2.1.3.2. Règles particulières :

2.1. Cour arrière adjacente à une voie ferrée :

Lorsqu'une cour arrière est adjacente à une voie ferrée, elle doit être d'au moins cent(100) pieds de profondeur dans le cas d'une habitation ou d'une maison d'enseignement. Cette profondeur se mesure perpendiculairement à l'axe de la voie ferrée.

2.2. Cour arrière adjacente à un cimetière :

Lorsqu'une cour arrière est adjacente à un cimetière, elle doit être d'au moins cinquante (50) pieds de profondeur dans les zones d'habitation. Cette profondeur se mesure perpendiculairement à la ligne arrière.

CHAPITRE 2.2. - USAGES AUTORISES DANS LES MARGES ET LES COURS ARRIERE

2.2.1. Usages permis dans les marges de recul

2.2.1.1. Règle générale :

Aucun usage n'est permis dans les marges de recul, et ces espaces doivent être libres du sous-sol jusqu'au ciel.

2. Exceptions à la règle générale :

Font exception à la règle générale :

- les perrons et les avant-toits ;
- les escaliers emmurés, pourvu que l'empiètement n'excède pas quatre (4) pieds ;
- les fenêtres en baie et les cheminées d'au plus huit (8) pieds de largeur, faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement n'excède pas deux (2) pieds ;
- dans les zones R-A/A, R-A/B, R-A/C et R-B
  les galeries ouvertes et les marquises peuvent empiéter jusqu'à un maximum de six (6) pieds sur la marge de recul ;
- dans la zone R-C
  les galeries ouvertes peuvent empiéter jusqu'à un maximum de six (6) pieds sur la marge de recul ; les marquises peuvent empiéter sur la marge de recul jusqu'à un maximum de cinq (5) pieds de la ligne avant ;
- dans les zones C-A, C-B et C-C
  les marquises peuvent empiéter sur la marge de recul, et même sur l'emprise de la rue jusqu'à un maximum de deux (2) pieds de la chaussée existante ou prévue par la Corporation, l'empiètement maximum de la marquise sur la marge de recul ou sur l'emprise de la rue étant de vingt-quatre (24) pieds. Toutefois, si la

2.2.1.2. marquise empiète sur l'emprise de la rue, le demandeur doit fournir, lors de la demande de permis de construire, une preuve d'assurance-responsabilité jugée suffisante par la Corporation et relevant la Corporation de toute responsabilité, dommages ou jugements pouvant être inférés à la Corporation pour l'émission dudit permis.

- les trottoirs, allées, plantations et autres aménagements paysagistes. Toute la surface du terrain libre, à l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et la circulation pour les piétons et les automobiles, doit être aménagée en gazon et en plantation ;

  Cet aménagement doit être achevé au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment ou la mise en exploitation de l'usage pour lequel un permis a été émis.

- les clôtures et les murs ou murets ne sont cependant permis que dans les opérations d'ensemble réalisées en vertu des dispositions du titre 4 ;

- les affiches directionnelles ;

- les enseignes isolées dans les zones "industrie" et les zones "commerce" pourvu qu'elles soient placées dans la marge à au moins dix (10) pieds de la ligne de rue.

  Dans ces mêmes zones, les enseignes fixées à un bâtiment pourvu que l'empiètement n'excède pas cinq (5) pieds ;

- le stationnement dans les zones "industrie", dans cette partie de la marge éloignée d'au moins dix (10) pieds de la ligne de rue, et pourvu que la rue bornant cette marge ne soit pas mentionnée au paragraphe 2.1.1.2. ;

- une construction souterraine destinée à l'entreposage ou la réception de marchandises, dans les zones de commerce.

2.2.1.3. Règles particulières concernant les garages privés :

3.1. Garage sur terrain en pente :

Dans les zones "résidence", un garage privé ou un abri d'auto peut être construit jusqu'à cinq (5) pieds de la ligne de rue sur un terrain dont le niveau excède celui de la rue, pourvu que le toit du garage ou de l'abri ne dépasse pas de plus de quatre (4) pieds le niveau naturel du terrain à la mi-profondeur du garage ou de l'abri.

3.2. Garage et abri d'auto durant l'hiver :

Dans les zones "résidence", du quinze (15) novembre d'une année au premier (1er) avril de l'année suivante, un garage privé ou abri d'auto peut empiéter sur toute la largeur de la marge de recul.

2.2.2. Usages permis dans les marges latérales

2.2.2.1. Règle générale :

Aucun usage n'est permis dans les marges latérales et ces espaces doivent être libres du sous-sol jusqu'au ciel.

2. Exceptions à la règle générale :

- les perrons et les escaliers donnant accès au rez-de-chaussée ou à l'étage inférieur ; les avant-toits ;
- les escaliers emmurés, pourvu que l'empiètement n'excède pas quatre (4) pieds ;
- les fenêtres en baie et les cheminées d'au plus huit (8) pieds de largeur, faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement n'excède pas deux (2) pieds ;
- les marquises d'une largeur maximum de quatre pieds et demi (4.5) dans les zones "résidence", et de six pieds et demi (6.5) dans les autres zones ;

2.2.2.2. - les trottoirs, allées, plantations et autres aménagements paysagistes ; la hauteur des clôtures ne peut cependant excéder huit (8) pieds ;

- le stationnement ;

- une construction souterraine.

2.2.3. Usages permis dans les cours arrière, les cours latérales et les cours avant

Sont permis dans les cours arrière, les cours latérales et les cours avant :

- les usages complémentaires ;

- les usages énumérés aux paragraphes 2.2.1.2. et 2.2.2.2.

Sont cependant spécifiquement prohibés dans les cours avant : les réservoirs d'huile à chauffage, les compteurs d'électricité, les cordes à linge et les bombones à gaz.

CHAPITRE 2.3. - AUTRES REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2.3.1. Visibilité aux carrefours

Sur chaque terrain d'angle, un triangle de visibilité est obligatoire. Dans ce triangle, aucun objet, quel qu'il soit, ne peut avoir plus de trente-six (36) pouces de hauteur par rapport au niveau de la chaussée.

Un des angles de ce triangle est formé par chacune des lignes avant de ce terrain, et les côtés formant cet angle doivent avoir chacun vingt-cinq (25) pieds de longueur, mesurés à partir de leur point de rencontre. Le troisième côté du triangle est une ligne droite réunissant les extrémités des deux autres côtés.

Sur un terrain d'angle transversal, un double angle de visibilité est obligatoire.

Sur un terrain sis à plusieurs carrefours de rues, autant d'angles de visibilité sont nécessaires qu'il y a de carrefours.

2.3.2. Matériaux de fini extérieur sur les murs avant

Lorsqu'un bâtiment a plus d'un mur avant, ces murs doivent avoir le même fini extérieur.

2.3.3. Matériaux de fini extérieur prohibés

Sont prohibés comme parements extérieurs les matériaux suivants :

- le papier goudronné ou minéralisé, ou les papiers similaires ;
- le papier imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels, en paquets, en rouleaux, en cartons planches ou les papiers similaires ;

2.3.3. - les peintures imitant ou tendant à imiter des matériaux naturels et artificiels, les enduits de mortier imitant ou tendant à imiter des matériaux naturels et/ou artificiels ;

- la tôle non architecturale, les parements d'aluminium étant cependant permis.

2.3.4. Individualité des marges et des cours

Une marge ou une cour ne peut être considérée comme telle, au sens du présent règlement, que pour un seul terrain.

2.3.5. Escaliers extérieurs

Pour les bâtiments d'habitation, un escalier donnant accès à tout autre plancher que le rez-de-chaussée doit être à l'extérieur des murs ; pour les habitations de deux étages, un escalier extérieur est toutefois autorisé sur le mur arrière.

Pour les bâtiments autres que les habitations, un escalier extérieur donnant accès à tout autre plancher que le rez-de-chaussée n'est autorisé que sur les murs autres que le ou lès murs avant.

T I T R E III - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

CHAPITRE 3.1. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESIDENCE R-A/A

3.1.1. But de la réglementation

Permettre le groupement, pour des raisons esthétiques, des habitations unifamiliales d'un étage, et en particulier, préserver le caractère homogène des groupements d'habitations unifamiliales "bungalow" et à niveau décalé existants.

3.1.2. Usage autorisé

Seul le groupe habitation I "bungalow" est autorisé dans cette zone.

3.1.3. Réglementation applicable

3.1.3.1. Marge de recul :

Sous réserve des dispositions du titre 2, la marge de recul est fixée à [illegible] dans le cas des terrains riverains d'une rue d'au moins cinquante (50) pieds d'emprise. Si l'emprise a moins de cinquante (50) pieds, la largeur de la marge est fixée à [illegible]

x vingt (20) pieds

(xx) vingt-cinq (25) pieds.

2. Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être au moins égale à quarante-cinq pour cent (45%) de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas de terrains formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, celle des cours latérales, pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation ne soit distante de moins de quinze (15) pieds de la ligne arrière du terrain.

3.1.3.3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-huit (28) pieds, sans compter les garages ou les abris d'autos attenants.

4. Marge d'isolement latéral :

La largeur minimum de l'une des marges d'isolement latéral est fixée à six et demi (6.5) pieds. La largeur de l'autre marge est établie tel qu'il est indiqué ci-aprés :.

4.1. Habitation sans garage ni abri d'auto :

Treize (13) pieds.

4.2. Habitation avec abri d'auto attenant à l'habitation :

Un et demi (1.5) pied.

4.3. Habitation avec abri d'auto isolé :

Un et demi (1.5) pied, mais l'abri doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.4. Habitation avec abri d'auto mitoyen :

La marge est nulle, mais l'abri doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

4.5. Garage incorporé à l'habitation :

Six et demi (6.5) pieds.

4.6. Garage attenant à l'habitation :

Six et demi (6.5) pieds.

3.1.3.4.7. Garage isolé :

Trois (3) pieds, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.8. Garage mitoyen :

La marge est nulle, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins neuf (9) pieds. Aux fins du présent alinéa, un garage ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux garages impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

3.1.3.4.9. Le règlement de zonage no 146 est par les présentes amendé en retranchant de la zone unifamiliale R-A/C(1) les terrains portant les numéros de cadastre suivants:

Rue Turcotte	lots nos 47-C-24, 47-C-25, 47-C-26 47-C-27 et 47-C-29, 47-C-28.
Place Beaulieu	lots nos 176-39 à 176-49 inc.
Montée St-Régis	lots nos 176-6, 176-7, 176-8, 176-9, 176-10, 176-16, 176-13, 176-12 et 47-C-16.

et créant une nouvelle zone unifamiliale R-A/A(1) qui englobera les lots ci-haut mentionnés.

Autorité - amendement - règlement no 201.

Le règlement de zonage no. 146 est par les présentes amendé en retranchant de la zone unifamiliale R-A/B(11) les terrains portant les numéros de cadastre suivants:

145-15	145-7-P
145-1	145-9-1
145-3-P	145-9-P
145-5-P	145-11
145-5-2	145-13
145-5-1	145-4-3

ainsi que les terrains suivants sur une profondeur maximum de cent vingt-vingt-cinq (125) pieds chacun,

145-12-P	145-6-P
145-10-P	145-4-1-P
145-8-P	145-4-2-P
145-8-1-P	145-4-4-P
145-6-1-P	145-2-P

et créant une nouvelle zone unifamiliale R-A/A(2) qui englobera les lots ci-haut mentionnés.

Autorité - amendement - règlement no 197.

CANCELLE - règlement no 368.

Le règlement de zonage no 146 est amendé ainsi que le plan directeur en abrogeant la zone R-A/A (2) qui est remplacée par la nouvelle zone R-A/D (4).

CHAPITRE 3.2. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESIDENCE R-A/B

3.2.1. But de la règlementation

Permettre le groupement pour des raisons esthétiques et de contrôle des densités de peuplement, des habitations unifamiliales isolées et jumelées et, en particulier, préserver le caractère des groupements d'habitations unifamiliales isolées et jumelées existants.

3.2.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone le groupe habitation I (bungalow) et le groupe habitation II (unifamiliales isolées et jumelées,pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux étages)

3.2.3. Réglementation applicable au groupe habitation I et aux habitations unifamiliales isolées

3.2.3.1. Marge de recul :

Sous réserve des dispositions du titre 2, la marge de recul est fixée à ~~quinze (15)~~ (x) dans le cas de terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante (60) pieds, la largeur de la marge est fixée à vingt (~~20~~) CINQ (25) pieds.

(x) vingt (20) pieds.

2. Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être au moins égale à quarante pour cent (40%) de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas des terrains formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en

3.2.3.1. A "Dans la zone R-A/B(13), lot 133-103 , la marge de recul est fixée de 18 pieds le long de la rue Blanchette à partir du coin Nord-Ouest du lot 133-103 jusqu'à la borne Nord-Est du même lot dans la partie du rond-point seulement, ce lot étant un lot de coin. "
Autorité - amendement règlement 157

3.2.3.1. B" Dans la nouvelle zone R-A/B(20) située du coté Nord de la rue 109-31, la marge de recul est fixée à 20 pieds au lieu de 25 pieds le long de cette même rue à partir du lot 109-23 jusqu'au lot 109-29 inclusivement ainsi que le lot 109-30 sur une profondeur de 100 pieds à partir de la rue 109-31 soit une longueur approximative de 786 pieds, borné au sud par la Rivière de Cap-Rouge et à l'est par une partie du lot no. 109-30."
Autorité - amendement - règlement no 170.

3.2.3.1.C" Dans une partie de la zone R-A/B(9) la marge de recul est fixée à vingt (20) pieds au lieu de vingt cinq (25) pieds, le long de la rue "Bourg Royal" (lot no. 171-59), du cote Est seulement, soit à partir des terrains portant les numéros de lots 171-98 à 171-109 incl.,
Autorité - amendement - règlement no. 211.

3.2.3.2.B" Dans une partie de la zone R-A/B(9) dans la rue Place Bourg Royal, la cour arrière des propriétés sur les lots 171-98 à 171-109 incl; doit être distante d un minimum de 50 pieds du mur arrière de l'habitation à la ligne arrière du terrain, mesuré horizontalement a partir de la crête du talus, (voir recommandations no. 1, rapport du Laboratoire de Construction Inc.). Annexe B.
Autorité - amendement - règlement no. 211

3.2.3.1.D" Dans une partie des zones R-A/C(1) et R-A/B(9), la marge de recul est fixée à vingt (20) pieds au lieu de vingt cinq (25) pieds, le long de la rue Hamelin, lots nos. (143-37, 143-17-1, 143-13-2, 143-14-1, 146-34-2, 146-35-2, 146-39), à partir des terrains portant les numéros de lots suivants:

143-36	143-38, 142-15
143-16-1	143-18-1, 143-17-2
143-13-1, 143-12-2	143-42, 143-14-2
146-33, 146-34-1	146-30, 146-35-1
146-40	146-38
146-29	146-42
146-41	146-NS

Autorité - amendement - règlement no. 222

3.2.3.1.E" Marge de recul de vingt (20) pieds au lieu de (25) pieds sur une partie de la rue Doré - lots numéros 48-NS et 48-52.
Autorité - amendement règlement numéro 256.

La zone ~~R-A/B-(9)~~ est abrogée et remplacée par R-AC(9) et R-A/B(44).
Cancellé par règlement no. 427.

3.2.2.1.

Le présent règlement de zonage no. 146 est par les présentes amendé en retranchant de la zone multifamilliale R-C(5) les terrains portant les numéros de cadastre suivants et situés du coté Nord de la rue 109-31 ;
lot no. 109-23 à 109-29 inclusivement;
lot no. 109-30 sur une profondeur de 100 pieds à partie de la rue 109-31

et créant une nouvelle zone unifamilliale R-A/B(20) qui englobera ces mêmes lots ci-dessus mentionnés.

Le présent règlement de zonage est amendé en créant les nouvelles zones suivantes à même la zone R-X (5):

R-A/B (23)
R-A/B (24)
R-A/B (25)
R-A/B (26)
R-A/B (27)

Autorité - amendement - règlement no 210.

Le règlement no 146 concernant le zonage dans la municipalité est par les présentes amendé ainsi que le plan directeur qui détermine les limites des zones sont par les présentes modifiés de la manière suivante: la zone actuelle R-B(2) est abrogée et remplacée par la nouvelle zone R-A/B(29).

Les limites de la nouvelle zone créée et désignée R-A/B(29) comprennent les lots P-152 et P-155, bornée au nord par les limites de Ste-Foy, à l'est par le lot 170, à l'ouest par la rue de la Sapinière, et au Sud par les lots 133-156, 133-157, 133-158, 133-52, 133-53, 133-54, 133-55, 133-70 à 133-82 inc.

Autorité - amendement - règlement no. 241.

Le règlement no 146 est par les présentes amendé en retranchant de la zone R-C (13) les terrains portant les nos de lot suivants: 48-NS et 48-52 et créant la nouvelle zone R-A/B (28).

La nouvelle zone créée R-A/B(28) est un emplacement connu comme étant les lots 48-NS, 48-52, bornée au nord par les lots 49, 52, 53-A, 53-B, 55-A, 55-B et 57, à l'est par la rue Doré, au sud par la rue France-Roy, et à l'ouest par les lots 45-4, 45-16, 45-14.

Autorité - amendement -règlement no 256.

Le règlement no 146 concernant le zonage dans la municipalité ainsi que le plan directeur qui détermine les limites des zones sont par les présentes modifiés de la manière suivante: la zone actuelle R-A/C(3) est abrogée et remplacée par la nouvelle zone R-A/B(30);

Les limites de la nouvelle zone créée et désignée R-A/B(30) comprennent les lots 147-9 à 147-27 incl; 134-1-4, 134-1-5, 134-1-6, 134-P, 133-250 à 133-257 incl; 133-259 à 133-272 incl; bornée au nord et au nord-ouest par la rue Provancher, au sud par la rue du Moulin et à l'ouest par le boul. Chaudière.

Autorité - amendement - règlement no. 257.

Le règlement no 146 concernant le zonage dans la municipalité ainsi que le plan directeur qui détermine les limites des zones sont par les présentes modifiés de la manière suivante: la zone commercilae actuelle C-A (1) est abrogée et remplacée par la nouvelle zone unifamiliale R-A/B(30);

Les limites de la nouvelle zone unifamiliale créée et désignée R-A/B(30) comprennet les lots nos 172-70-P, 172-71, 172-72 et 172-73-P, bornée au nord par le lot no 172-73-P, à l'est par la rue J.C . Cantin, au sud par le lot 172-70-P et à l'ouest par les limites de la Paroisse de St-Augustin de Desmaures.

Autorité - amendement - règlement no. 278.

Cancellé par règlement no. 314. voir R-A/D (1), (2) et (3).

Le règlement numéro 146 concernant le zonage dans la Municipalité ainsi que le plan directeur qui détermine les limites des zones sont par les présentes modifiés de la manière suivante: la zone actuelle multifamiliale R-C (6) est abrogée et remplacée par la nouvelle zone unifamiliale R-A/B (31):

Les limites de la nouvelle zone unifamiliale créée et désigneé R-A/B (31) comprennent les lots 157-8-P, 157-9-P, 157-10-P, 157-30-P, 157-27-P, 157-12-P, 157-13-P, 157-14-P, 157-15 à 157-26, 157-P, 157-241-P, 157-242-P, 157-133-P, bornée au nord/est par l'arrière des lots faisant front sur la rue Louis-Ffancoeur à savoir:
les lots 154-302 et 154-304-P, 154-304-P, 154-306, 154-308, 154-310, 154-312-1, 154-312-2, et 154-314-1, 154-314-2 et 154-316-1, 154-316-2, 154-316-3 et 154-320, 154-321 à 154-335 inclusivement, 154-354, 154-NS, bornée au sud-ouest par l'arrière des lots faisant front sur la rue Petitclerc à savoir les lots 158-3, 158-5, 158-6, 158-1, 158-2, 158-13 et 174-2 et 159-8, 157-5 et 159-13, 159-14, 159-15, 159-17, 159-18, 159-25 à 159-28 incl., 159-43 à 159-47 incl. 159-42-1 et 159-42-2, 159-39-P, 159-37-2, 159-35, 159-36, 159-P, bornée au nod-ouest par les lots 157-P, 157-133-P, 157-243, bornée au sud-est par les lots 157-8-P, 157-9-P, 157-10-P, 157-30-P, 157-11-P, 157-12-P, 157-13-P, 157-14-P.

Autorité - amendement - règlement no 300.

Les zones suivantes sont créées à même la zone R-X (6), voir règlement no. 285.

R-A/B(32)
R-A/B(33)
R-A/B(34)
R-A/B(35)
R-AB/(36)
R-A/B(37)
R-A/B(38)
R-A/B(39)
R-A/B(40)

Règlement pourvoyant à amender le règlement de zonage no 146, afin de créer les nouvelles zones R-A/B (41), R-A/B(42), R-B (11), et R-B (12) à même l'annulation des présentes zones R-C (15), R-B (5), R-B(7), secteur du développement domiciliaire "Place Cap-Rouge".

Le règlement de zonage est amendé en retranchant de la zone R-B(7) -première de trois parties- les terrains portant les nos 151-64 à 151-76 incl., et créant la nouvelle zone R-A/B(41);

En retranchant de la zone R-B(7) -deuxième de trois parties- les terrains portant les nos 151-47 à 151-50 incl. et créant dans une -première de deux parties- la nouvelle zone R-B (11).

En retranchant de la zone R-B(7) -troisième de trois parties- les nos 150-18 et 151-124-P, 151-61 à 151-63 incl., 151-16 et 133-187, 133-186 et 151-59, 133-185 et 151-58, 133-184 et 151-57, 133-183 et 151-56, 133-182 et 151-55, 133-242 et 151-128, 133-243 et 151-127, 133-244 et 151-126, en abrogeant la zone R-C(15) et créant dans une deuxième de deux parties- la nouvelle zone R-B (11).

En retranchant de la zone R-B(5) -première de deux parties- l-s terrains nos 133-198 et 133-57-7, 133-199 et 133-57-6, 133-207 et 149-8, 149-13, 149-20, 149-28, 133-208, 133-209 et 149-29, 133-210 et 149-30, 149-31 à 149-35 incl., et créant la nouvelle zone R-A/B (42).

En retranchant de la zone R-B (5) - deuxième de deux parties- les terrains nos 133-200, 133-201 et créant la nouvelle zone R-B (12).

Autorité - amendement - règlement no 305.

Le règlement no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la présente zone multifamiliale R-C (13) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/B (43).

R-A/B(43) comprend les lots 45-4, 45-16, 45-3-2, 45-15-P, 45-3-P, 45-P, 43-P, 169-70-P, 169-69-P, 169-68-2, 43-1, 43-12, 43-13, rue France-Roy.

Autorité- amendement - règlement no 418.

Le règlement no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la présente zone unifamiliale R-A/B (9) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/C (9) et de la nouvelle zone unifamiliale R-A/B (44).

R-A/B (44) comprend les limites suivantes: les rues de la Rivière en partie, Hamelin en partie, de la Rive, Place Bourg-Royal, Du Ruisseau, de l'Ile.

Autorité - amendement - règlement no 427.

Le règlement de zonage no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:
La présente zone R-X (1) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/C(10) et de la nouvelle zone unifamiliale R-A/B (45)

R-A/B (45) comprend les limites soit la rue St-Félix en partie et la Plage St-Laurent dernière partie.

Autorité - amendement - règlement no 430.

3.2.3.2. vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, celle des cours latérales, pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation ne soit distante de moins de quinze (15) pieds de la ligne arrière du terrain.

3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-quatre (24) pieds sans compter les garages ou les abris d'autos attenants.

4. Marges d'isolement latéral :

La largeur de l'une des marges d'isolement latéral doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'habitation avec un minimum de six et demi (6.5) pieds. La largeur minimum de l'autre marge est établie tel qu'il est indiqué ci-après.

4.1. Habitation sans garage ni abri d'auto :

Treize (13) pieds.

4.2. Habitation avec abri d'auto attenant à l'habitation :

Un et demi (1.5) pied.

4.3. Habitation avec abri d'auto isolé :

Un et demi (1.5) pied ; l'abri doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.4. Habitation avec abri d'auto mitoyen :

La marge est nulle, mais l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

3.2.3.4.5. Garage incorporé à l'habitation :

Treize (13) pieds.

4.6. Garage attenant à l'habitation :

Trois (3) pieds.

4.7. Garage isolé :

Trois (3) pieds, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.8. Garage mitoyen :

La marge est nulle, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins neuf (9) pieds. Aux fins du présent alinéa, un garage ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux garages impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

3.2.4. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales jumelées

3.2.4.1. Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 3.2.3.1.

2. Cour arrière :

La cour arrière est assujettie aux dispositions du paragraphe 3.2.3.2.

3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt (20) pieds, sans compter le garage ou les abris d'autos attenants.

3.2.4.4. Marge d'isolement latéral :

La largeur de la marge d'isolement latéral est établie tel qu'il est indiqué ci-après :

4.1. Habitation sans garage ni abri d'auto :

Treize (13) pieds.

4.2. Habitation avec abri d'auto attenant à l'habitation :

Trois (3) pieds.

4.3. Habitation avec abri d'auto isolé :

Trois (3) pieds, mais l'abri doit cependant être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.4. Habitation avec abri d'auto mitoyen :

La marge est nulle, mais l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

4.5. Garage incorporé à l'habitation :

Treize (13) pieds.

4.6. Garage attenant à l'habitation :

Six et demi (6.5) pieds.

4.7. Garage isolé :

Trois (3) pieds, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins neuf (9) pieds.

3.2.4.4.8. Garage mitoyen :

La marge est nulle, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins treize (13) pieds. Aux fins du présent alinéa, un garage d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux garages impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

CHAPITRE 3.3. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESIDENCE R-A/C

3.3.1. But de la réglementation

Permettre le groupement des habitations unifamiliales de tous types, tout en contrôlant les densités de peuplement, et préserver le caractère des groupements des habitations unifamiliales mixtes existants.

3.3.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe habitation I (bungalow) ;
- le groupe habitation II (unifamiliale isolée, unifamiliale jumelée,maximum deux étages) ;
- le groupe habitation III (unifamiliale triplée, quadruplée, contiguë, maximum deux étages).

3.3.3. Réglementation applicable au groupe I et aux habitations unifamiliales isolées

Le groupe habitation I et les habitations unifamiliales isolées sont assujettis aux dispositions de l'article 3.2.3.

3.3.4. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales jumelées

Les habitations unifamiliales jumelées sont assujetties aux dispositions de l'article 3.2.4.

3.3.3.1. Dans une partie des zones R-A/C(1) et R-A/C (2), la marge de recul est fixée à vingt (20) pieds au lieu de vingt cinq pieds (25), le long de la place du St-Brieux no. de cadastre 142-1, 142-2, 142-3, 142-4, 142-5, à partir des terrains portant les numéros de lots suivants: 139-3, 139-4, 139-14, 149-15 et 139-17, 139-16-2, 139-22 à 139-25 incl., 139-26, 139-16-1, 139-27 139-28, 142-17 à 142-19 incl., 142-21 à 142-46 incl., 142-16, 143-27, 142-7, 143-28, 142-8, 143-29, 142-9, 143-30, 142-10, 143-31, 142-11, 143-32 et 143-NS, 142-12, 143-33, 142-13, 143-34, 142-14, 143-35, 142-48, 143-36.
Autorité - amendement - règlement 193.

3.3.3.1.B. Dans une partie des zones R-A/C(1) et R-A/B(9), la marge de recul est fixée à vingt (20) pieds au lieu de vingt cinq (25) pieds, le long de la rue Desjardins, lots nos 143-NS et 143-40, à partir de l'embranchement de la rue le Domaine jusqu'à l'embranchement de la rue Hamelin, soient les terrains portant les numéros de lots suivants:

143-42, 143-14-2	143-7	143-8	143-9-1
143-NS(7terrains)	143-3	143-NS(3)	143-10-1, 143-9-2
143-25	143-15	143-4-P	143-11-1, 143-10-2
143-6	143-16-1	143-5	143-12-1, 143-11-2
143-2	143-17-2, 143-18-1,	143-1	143-13-1, 143-12-2

Autorité - amendement - règlement 222

3.3.3.1.C. Dans une partie de la zone R-A/B(9) la marge de recul est fixée à vingt (20) pieds au lieu de vingt-cinq (25) pieds, le long de la rue de la Rive (lot no. 171-58), à partir de l'embranchement de l'avenue de la Rivière jusqu'à l'embranchement de la rue Place Bourg Royal, soient les terrains portant les numéros de lots suivants:

171-67,	171-95,
171-68,	171-96,
171-69,	171-97,
171-70,	

Autorité - amendement - règlement no. 225

3.3.3.1.D. Dans une partie de la zone R-A/B(18) la marge de recul est fixée à vingt (20) pieds au lieu de vingt-cinq (25) pieds, le long de la rue Petitclerc (lots nos. 159-32, 159-33, 159-34) à partir des terrains portant les numéros de lots suivants:

159-38	159-43	159-47	159-48
159-40	159-44	159-29-1	159-49
159-41	159-45	159-1	159-P(M. Gaston Perri
159-42	159-46	159-2	

Autorisé - amendement - règlement no. 239.

3.3.5. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales triplées

Les habitations unifamiliales triplées sont assujetties aux dispositions de l'article 4.2.2.

3.3.6. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales quadruplées

Les habitations unifamiliales quadruplées sont assujetties aux dispositions de l'article 4.2.3.

3.3.7. Réglementation applicable aux habitations unifamiliales contiguës

Les habitations unifamiliales contiguës sont assujetties aux dispositions de l'article 4.2.4.

Le règlement de zonage no 146 ainsi que le plan directeur qui détermine les limites des zones sont par les présentes modifiés de la manière suivante: la zone actuelle multifamiliale R-C (5) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/C(6).

Les limites de la nouvelle zone unifamiliale créée et désignée R-AC(6) comprennent les lots 109-16 à 109-21 incl., 109-34, 109-13, 109-14, 109-15, 109-42, 109-12, 109-11, 109-10, bornée au nord par les lots 109-23 à 109-30 incl., bornée à l'ouest par une partie du lot 109-22, bornée au sud par une partie des lots 109-4, 109-5, 109-9, bornée à l'est par les lots 109-35, 109-NS, 132-1, 132-2, 130, 129, 128-P, 127-A, 128-P, 127, 124, 123.

Autorité - amendement - règlement no. 277.

R-A/C(4) et R-A/C(5) sont créées à même la zone R-X(6), voir 285.

Le règlement de zonage no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la zone actuelle multifamiliale R-C (14) est abrogée et remplacée par la nouvelle zone unifamiliale R-AC (7), comprenant le lot 133-247, Place Cap-Rouge.

Autorité - amendement - règlement no 371.

Le règlement de zonage no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:
la zone actuelle commerciale C-B (6) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle ZONE UNIFAMILIALE R-A/C (8) et la nouvelle zone commerciale C-B (9).

R-A/C(8) comprend les lots 182, 183, 184, 185, 186, 187 et 188, rue Provancher et Boul. Chaudière.

Autorité - amendement - règlement no. 398.

Le règlement de zonage et le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la présente zone unifamiliale R-A/B(9) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/B (44) et de la nouvelle zone unifamiliale R-A/C (9).

R-A/C (9) comprend les lots 169-P et 146-P, angle boul. Chaudière et Parc de la Rivière.

Autorité - amendement - règlement no 427.

Le règlement de zonage no 146 ainsi que le plan directeur

qui détermine les limites des zones sont, par les présentes, modifiés de la manière suivante:

La présente zone R-X(1) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/C (10) et de la nouvelle zone unifamiliale R-A/B (45)

R-A/C (10) située coin St-Félix et Callière

Autorité - amendement - règlement no 430.

Le règlement no 416 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

La présente zone multifamiliale R-C (11) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/C (10), Chemin Ste-Foy.

~~R-A/C-(10)~~ comprend les lots 152-P, 155-P.

Autorité - amendement - règlement no 458.
Cancellé - règlement no. 467 - voir R-A/C (11).

Le règlement de zonage numéro 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:
la présente zone unifamiliale R-AC/ (10) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/C (11), Chemin Ste-Foy.

R-A/C (11) comprend les lots 152-P, 155-P.

Autorité - amendement - règlement no 467.

CHAPITRE 3.4. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESIDENCE R-B

3.4.1. But de la réglementation

Permettre le groupement des habitations bifamiliales, pour des raisons esthétiques et de contrôle des densités de peuplement, et préserver les groupements d'habitations bifamiliales existants.

3.4.2. Usage autorisé :

Sont autorisés dans cette zone :

- les groupes habitation II et III de deux (2) étages (unifamiliale) ;
- le groupe habitation IV (bifamiliale et trifamiliale) ;

3.4.3. Réglementation applicable aux groupes II et III de deux (2) étages

Les groupes habitation II et III de deux (2) étages sont assujettis aux dispositions des articles 3.2.3., 3.2.4., 4.2.2., 4.2.3. et 4.2.4. respectivement, sauf pour les marges de recul qui sont assujetties aux dispositions de l'alinéa 3.4.4.1.

3.4.4. Réglementation applicable aux habitations bifamiliales isolées

3.4.4.1. Marge de recul :

Sous réserve des dispositions du titre 2, la marge de recul est fixée à vingt (20) pieds dans le cas des

3.4.4.1. terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante (60) pieds, la largeur de la marge est fixée à vingt-cinq (25) pieds.

2. Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à deux (2) étages.

3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-quatre (24) pieds.

4. Cour arrière :

La superficie de la cour arrière doit être d'au moins quarante (40%) pour cent de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas des terrains formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la superficie de la cour arrière peut comprendre, si nécessaire, celle des cours latérales, pourvu qu'aucune partie du mur arrière de l'habitation ne soit distante de moins de quinze (15) pieds de la ligne arrière du terrain.

5. Marge d'isolement latéral :

La largeur des marges d'isolement latéral est établie tel qu'il est indiqué ci-après :

5.1. Habitation sans garage ni abri d'auto :

Deux (2) marges d'au moins treize (13) pieds chacune.

5.2. Habitation avec garage ou abri d'auto attenant à l'habitation :

- avec garage ou abri d'auto simple :
  six et demi (6.5) pieds, du côté du garage ou de l'abri, et treize (13) pieds de l'autre ;

3.4.4.5.2. - avec garage ou abri d'auto simple de chaque côté : deux (2) marges de six et demi (6.5) pieds ;

- avec garage ou abri d'auto double d'un seul côté : six et demi (6.5) pieds du côté du garage ou de l'abri d'auto double et dix (10) pieds de l'autre.

5.3. Habitation avec garage ou abri d'auto isolé :

- avec garage ou abri d'auto simple : une marge de trois (3) pieds du côté du garage ou de l'abri d'auto, qui doit être séparé de l'habitation d'une distance d'au moins neuf (9) pieds, et une marge de treize (13) pieds de l'autre côté ;

- avec garage ou abri d'auto simple de chaque côté : deux (2) marges de trois (3) pieds, mais le garage ou l'abri doit être distant de l'habitation d'au moins neuf (9) pieds ;

- avec garage ou abri d'auto double d'un seul côté ; une marge de trois (3) pieds du côté du garage ou de l'abri qui doit être distant de l'habitation d'au moins neuf (9) pieds, et une marge d'au moins dix (10) pieds de l'autre côté.

5.4. Habitation avec garage incorporé à l'habitation :

- avec garage double : une marge de dix (10) pieds et une de six et demi (6.5) pieds ;

- avec garage simple : une marge de treize (13) pieds et une de six et demi (6.5) pieds.

5.5. Habitation avec garage ou abri d'auto mitoyen :

La marge est nulle du côté du garage ou de l'abri d'auto, mais le garage ou l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins treize (13) pieds. De l'autre côté, s'il n'y a pas de garage ou d'abri d'auto mitoyen, la réglementation qui précède s'applique selon le cas. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

3.4.5. Réglementation applicable aux habitations bifamiliales jumelées

3.4.5.1. Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 3.4.4.1.

2. Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à deux (2) étages.

3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être au moins égale à vingt-quatre (24) pieds.

4. Cour arrière :

La cour arrière est assujettie aux dispositions du paragraphe 3.4.4.4.

5. Marge d'isolement latéral :

La largeur de la marge d'isolement latéral est établie tel qu'il est indiqué ci-après :

5.1. Habitation sans garage ni abri d'auto :

Vingt (20) pieds.

5.2. Habitation avec garage ou abri d'auto attenant à l'habitation :

- avec garage ou abri simple : treize (13) pieds ;
- avec garage ou abri d'auto double : six et demi (6.5) pieds.

3.4.5.5.3. Habitation avec garage ou abri d'auto isolé :

- avec garage ou abri d'auto simple :
  trois (3) pieds, mais le garage ou abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins treize (13) pieds ;

- avec garage ou abri d'auto double :
  trois (3) pieds, mais le garage ou abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins neuf (9) pieds.

5.4. Habitation avec garage incorporé à l'habitation :

- avec garage double : dix (10) pieds ;

- avec garage simple : treize (13) pieds.

5.5. Habitation avec garage ou abri d'auto mitoyen :

A l'exception de la marge qui est nulle, le sous-paragraphe 3.4.5.5.3. s'applique mutatis mutandis. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

3.4.6. Réglementation applicable aux habitations bifamiliales contiguës

Les habitations bifamiliales contiguës sont assujetties aux dispositions de l'article 4.2.6.

3.4.7. Réglementation applicable aux habitations trifamiliales isolées

3.4.7.1. Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 3.4.4.1.

3.4.7.2. Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à deux (2) étages.

3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins trente-six (36) pieds.

4. Cour arrière :

La cour arrière est assujettie aux dispositions du paragraphe 3.4.4.4.

5. Marge d'isolement latéral :

La largeur des marges d'isolement latéral est établie tel qu'il est indiqué ci-après :

5.1. Habitation sans garage ni abri d'auto :

Une marge d'au moins treize (13) pieds, et l'autre d'au moins vingt (20) pieds.

5.2. Habitation avec garage ou abri d'auto attenant à l'habitation :

- avec garage simple : treize (13) pieds de chaque côté ;
- avec garage double : six et demi (6.5) pieds du côté du garage et treize (13) pieds de l'autre ;
- avec garage triple :
  trois (3) pieds du côté du garage, et dix (10) pieds de l'autre ;
- avec garages double et simple :
  six et demi (6.5) pieds du côté du garage double, et trois (3) pieds du côté du garage simple.

3.4.7.5.3. Habitation avec garage incorporé à l'habitation :

- avec garage triple : une marge de dix (10) pieds et une de six et demi (6.5) pieds ;
- avec garage double : une marge de treize (13) pieds et une de six et demi (6.5) pieds ;
- avec garage simple : treize (13) pieds de chaque côté.

3.4.8. Réglementation applicable aux habitations trifamiliales jumelées

3.4.8.1. Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 3.4.4.1.

2. Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à deux (2) étages.

3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être d'au moins trente-six (36) pieds.

4. Cour arrière :

La cour arrière est assujettie aux dispositions du paragraphe 3.4.4.4.

5. Marge d'isolement latéral :

La largeur de la marge d'isolement latéral est établie tel qu'il est indiqué ci-après :

3.4.8.5.1. Habitation sans garage ni abri d'auto :

Vingt-six (26) pieds.

5.2. Habitation avec garage ou abri d'auto attenant à l'habitation :

- avec garage simple : vingt (20) pieds ;
- avec garage double : treize (13) pieds ;
- avec garage triple : six et demi (6.5) pieds.

5.3. Habitation avec garage incorporé à l'habitation :

- avec garage triple : dix (10) pieds ;
- avec garage double : treize (13) pieds ;
- avec garage simple : vingt (20) pieds.

3.4.9. Réglementation applicable aux habitations trifamiliales contiguës

Les habitations trifamiliales contiguës sont assujetties aux dispositions de l'article 4.2.6.

Le présent règlement de zonage no 146 est amendé en créant les nouvelles zones suivantes, à même la zone R-X (5):

~~R-B (5)~~ cancellé - règlement no 305
R-B (6)
~~R-B (7)~~ cancellé - règlement no 305
R-B (8)
R-B (9)

Autorité - amendement - règlement 210.

Le règlement no 146 est amendé en créant les nouvelles zones suivantes à même l'annulation des zones R-C (15), R-B (5) et R-B (7);

R-B (11)
R-B (12)

Autorité - règlement no. 305.

Le règlement no 146 est amendé en retranchant de la zone R-B (8) et de la zone R-C (8) - troisième de quatre parties- les lots 151-92, 151-93, 133-245, 133-191, 151-3-2, 133-248 et 133-245, 133-246-P, et créant une nouvelle zone

R-B (10).

Autorité - amendement - règlement no 237.

Le règlement de zonage no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la présente zone commerciale C-C (1) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone bifamiliale R-B (13) et de la nouvelle zone C-C (2) et I-B (2).

R-B (13) comprend les lots 169-4 à 169-11, 169-16 à 169-19, 169-21 et 169-2, soit la rue de la Rivière, entre la rue St-Félix et le viaduc du CN.

Autorité - amendement - règlement no 419.

CHAPITRE 3.5. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESIDENCE R-C

art 3-4-4

3.5.1. But de la réglementation

Permettre, pour des raisons esthétiques et de contrôle des densités de peuplement, le groupement des habitations multifamiliales, et préserver les groupements des habitations multifamiliales existants.

3.5.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe habitation V (multifamiliale) ;

- les habitations collectives.

3.5.3. Réglementation applicable aux habitations multifamiliales isolées

3.5.3.1. Marge de recul :

Sous réserve des dispositions du titre 2, la marge de recul est fixée à vingt-cinq (25) pieds dans le cas des terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds d'emprise. Si l'emprise est inférieure à soixante (60) pieds, la largeur de la marge est fixée à trente (30) pieds.

2. Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à trois (3) étages.

3. Superficie des terrains :

La superficie minimum des terrains est de sept mille (7,000) pieds carrés.

3.5.3.1.A Dans la zone R-C(1), situé du coté Sud-Est de la Place Duchesnay et de la rue Blanchette, la marge de recul est fixé à 20 pieds dans une rue proposé de 50 pieds de largeur, mesurant 192.1 pieds dans sa ligne Nord-Ouest et Sud-Ouest, 181.9 pieds dans sa ligne Nord-Est et Sud-Est, borné à l'ouest par les lots 133-87 et 133-88, appartenant à M. Gérard Robitaille, borné au Sud par le Terrain de la Commission Scolaire de Ste-Foy, borné à l'est par le lot no. P-133 appartenant à Léo Petitclerc Inc. et borné au nord par la rue Duchesnay et Blanchette.
Autorité - amendement - règlement 154.

3.5.3.1.B Dans la zone R-C(2), situé du coté Sud-Est de la Place Duchesnay et de la rue Blanchette, la marge de recul est fixé à 20 pieds le long de la rue Blanchette, à partir du coin Sud-Ouest de la rue 133-113 jusqu'à la borne Sud-Est, du lot 133-111 soit une longueur approximative de 275 pieds, bornée à l'ouest par la rue 133-113, au nord, par la rue 133-89 (rue Blanchette), au sud par le terrain de la Commission Scolaire de Ste-Foy et à l'est par le lot 133-111.
Autorité - amendement no. 156

3.5.3.2.A <u>Hauteur des Habitations</u>:

"La hauteur des habitations est fixee à un maximum de quatre (4) étages."
Autorité - amendement - règlement 186

3.5.3.1.C Marge de recul de vingt (20) pieds au lieu de (25) pieds dans la zone R-C (13).

Autorité - amendement règlement numéro 234

Cancellé par règlement numéro 256.

3.5.2.1. Le règlement de zonage no. 146 est par les présentes amendé en retranchant de la zone multifamilliale R-C(5) les terrains portant les numéros de cadastre suivants et situés du coté Nord de la rue 109-31;

Lot no. 109-23 à 109-31
Lot no. 109-30 sur une profondeur de 100 pieds à partir de la rue 109-31

et créant une nouvelle zone unifamilliale R-A/B(23) qui englobera ces mêmes lots ci-dessus mentionnés.

Autorisé - Règlement no 170

3.5.3.4. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder soixante-quinze centièmes (0.75).

5. Marge d'isolement latéral :

La largeur de chacune des marges d'isolement latéral doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'habitation et, en aucun cas, de moins de quinze (15) pieds.

6. Cour arrière :

La profondeur moyenne minimum de la cour arrière est de trente-cinq (35) pieds. Toutefois, dans le cas des terrains formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur moyenne minimum peut être moindre, si nécessaire, de manière que la somme des aires des cours arrière et latérale soit au moins équivalente à la superficie qu'aurait eue la cour arrière, s'il avait été possible de respecter la profondeur moyenne minimum de trente-cinq (35) pieds.

7. Espaces libres communs :

En plus des espaces déterminés par la marge de recul et des aires de stationnement, des espaces libres communs doivent être prévus, dont la superficie est calculée au gré du requérant, selon l'une des façons suivantes :

- une moyenne de trois cents (300) pieds carrés par logement, OU/
- au moins égale à un tiers de la surface totale de plancher.

Ces espaces libres communs doivent être gazonnés. Il est permis d'y aménager des jeux pour enfants, d'y planter des arbustes et des arbres de haute taille.

3.5.3.4.A. Rapport plancher-terrain:

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder soixante-quinze centième (0.75) pour les habitations de trois (3) étages et quatre-vingt dix centième (0.90) pour les habitations de quatre étages (4)."
Autorité - amendement règlement no. 186

3.5.3.6.A. Cour arrière:

La profondeur moyenne minimum de la cour arrière est de trente-cinq (35) pieds. Toutefois, dans le cas des terrains formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entree en vigueur du présent règlement, la profondeur moyenne minimum peut être moindre, si nécessaire, de manière que la somme des aires des cours arrière et latérale soit au moins équivalente à la superficie qu'aurait eue la cour arrière, s'il avait été possible de respecter la profondeur moyenne minimum de trente-cinq (35) pieds. Aucune partie du batiment ne doit cependant être distante de moins de vingt pieds (20) de la ligne arrière du terrain.
Autorité - amendement- règlement no. 186

3.5.4. Réglementation applicable aux habitations multifamiliales jumelées

3.5.4.1. Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 3.5.3.1.

2. Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à trois (3) étages.

3. Superficie des terrains :

La superficie minimum des terrains est de six mille (6,000) pieds carrés.

4. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder quatre-vingt centièmes (0.80).

5. Marge d'isolement latéral :

La largeur de la marge d'isolement latéral doit être au moins égale aux deux tiers (2/3) de la hauteur de l'habitation, mais, en aucun cas, de moins de quinze (15) pieds.

6. Cour arrière et espaces libres:

La cour arrière et les espaces libres sont assujettis aux dispositions des paragraphes 3.5.3.6. et 3.5.3.7.

3.5.5. Réglementation applicable aux habitations multifamiliales contiguës

3.5.5.1. Marge de recul :

La marge de recul est établie par le paragraphe 3.5.3.1.

3.5.4.2.A. Hauteur des habitations:

La hauteur des habitations est fixée à un maximum de quatre (4) étages.
Autorité - amendement - règlement no. 186

3.5.4.4.A. Rapport plancher-terrain:

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder quatre vingt centième (0.80) pour les habitations de trois (3) étages et de quatre-vingt quinze centième (0.95) pour les habitations de quatre (4) étages.
Autorité - amendement - règlement no. 186

3.5.3.1.D Règlement pourvoyant à amender le règlement de zonage numéro 146 pour permettre la construction d'une maison multifamiliale sur le lot 31-P (RAYMOND LESSARD) et pour créer une nouvelle zone R/C (7).

Autorité - amendement - règlement numéro 189.

3.5.3.1.E. Règlement pourvoyant à amender le règlement de zonage no 146 afin de créer une nouvelle zone R-C (10) à même la présente zone C-A (4).
Autorité - amendement - règlement no 204.

Annulé - voir règlement no 224.

3.5.3.1.F. Le règlement no 146 concernant le zonage dans la Municipalité ainsi que le plan directeur qui détermine la limite des zones sont, par les présentes, modifiés de la manière suivante:
a) la zone actuelle R-C (10) est abrogée et remplacée par la n ouvelle zone R-C (12);
b) les limites de la zone nouvelle créee et désigneé R-C (12) comprennent les lots 134-10 et 134-P bornées au nord par la rue du Moulin, au sud par le lot 134-7, à l'est par la rue Provancher et à l'ouest par la Rivière de Cap-Rouge.

Autorité - amendement - règlement no. 224.

Le règlement no 146 est amendé en retranchant de la zone R-A/B(7) et de l'annulation de la zone R-C (3) les terrains portant les nos 48-52, 45-14-P, 45-3-1-P, 45-3-P, 45-15-P, 45-4, 45-3-2, 45-16, 45-NS, 43-Ns, 43-1-Ns et créant une nouvelle zone R-C (13).

Autorité - amendement - règlement no 234.

Cancellé - règlement no. 418. voir R-A/B (43).

3.5.3.1.G. Règlement pourvoyant à amender le règlement de zonage no 146 afin de créer une nouvelle zone ~~R-C (11)~~ à même la présente zone R-A/B (16), et permettre la construction d'un projet d'habitations en co-propriété de 156 logements à niveaux multiples.

Autorité - amendement- règlement no 223

Cancellé par règlement no 271.
Cancellé - règlement no 458. voir R-AC(10).

3.5.3.1.H. Règlement pourvoyant à amender le règlement de zonage 146 afin d'abroger les articles 4 et 5 du règlement no 223 et de créer des nouvelles dispostions pour permettre la construction d'un projet d'habitation de 200 unités à niveaux multiples.
Autorité - amendement - règlement no. 271

Cancellé par règlement no 458.

3.5.3.1.I. Le règlement no. 146 est amendé en retranchant de la zone R-C (8)-Première de quatre parties- le terrain portant le no de cadastre 133-247 et créant une nouvelle zone ~~R-C (14)~~. cancellé par 371.voir RA/C (7).

Le règlement de zonage no. 146 est amendé en retranchant de la zone R-C(8) -deuxième de quatre parties- les terrains portant les nos de cadastre suivants: 133-186, 133-185 et 151-58, 133-184 et 151-57, 133-183 et 151-56, 133-182 et 151-55, 133-242 et 151-128, 133-243 et 151-127, 133-244 et 151-126 et créant une nouvelle zone R-C(15). -CANCELLE - règlement 305.

Le règlement no 146 est amendé en retranchant de la zone R-B(8) et de la zone R-C(8) -troisième de quatre parties- les nos de cadastre suivants: 151-92, 151-93, 133-245, 133-191 , 151-3-2, 133-248 et 33-245, 133-246-P et créant une nouvelle zone R-B(10).

Le règlement no 146 est amdneé en retranchant de la zone R-C(8) -quatrième de quatre parti-s - et de la zone C-B(4) les terrains portant les nos de cadastre suivants:147-1, 148-7, 133-211-1, 133-211-2, 133-246-P et créant une nouvelle zone C-B (6).

Autorité - amendement - règlement no. 237.

3.5.3.1.2. Le règlement no 146 est amendé en créant les nouvelles suivantes à même la zone R-X (5):

~~R-C (7)~~- cancellé - règlement no 320. Voir zone C-B (8).
R-C(8)

Autorité - amendement - règlement no 210.

3.5.5.2. Hauteur des habitations :

La hauteur des habitations est fixée à trois (3) étages.

3. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder quatre-vingt-cinq centièmes (0.85).

4. Marge d'isolement latéral :

Chacune des marges latérales aux extrémités du bâtiment doit être au moins égale à autant de fois dix (10) pieds qu'il y a d'habitations contiguës dans le bâtiment. Ces marges ne doivent jamais être moindres que la hauteur du bâtiment.

5. Longueur du bâtiment :

La longueur d'un bâtiment ne peut excéder deux cent soixante-dix pieds (270) pieds.

6. Cour arrière et espaces libres :

La cour arrière et les espaces libres sont assujettis aux dispositions des paragraphes 3.5.3.6. et 3.5.3.7.

3.5.6. Réglementation applicable aux habitations collectives

Les habitations collectives sont assujetties aux dispositions de l'article 3.5.3., sauf pour les espaces libres communs qui doivent être d'au moins deux cents (200) pieds carrés par logement, ou de cent (100) pieds carrés par personne. Dans chaque cas, la norme qui donne le plus grand espace libre s'applique.

3.5.5.2.A. Hauteur des habitations:

La hauteur des habitations est fixée à un maximum de quatre étages (4).
Autorité - amendement - règlement no. 186

3.5.5.3.A. Rapport plancher-terrain:

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder quatre-vingt cinq centième (0.85) pour les habitations de trois (3) étages et un point zéro zéro (1.00) pour les habitations de quatre (4) étages.
Autorité - amendement - règlement no. 186.

CHAPITRE 3.6. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESIDENCE R-X

3.6.1. But de la règlementation

Permettre l'aménagement d'un quartier résidentiel, comprenant des habitations de tous genres, et les services communautaires requis pour la desserte d'une unité de voisinage, soit : écoles élémentaires, magasins pour nécessités quotidiennes, églises, parcs et terrains de jeux desservant en tout ou en partie l'unité de voisinage.

3.6.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- les groupes habitations I, II, III, IV et V ;
- les habitations collectives ;
- le groupe commerce I ;
- le groupe public I ;
- les stations-service ;
- les groupes agriculture I et II.

3.6.3. Réglementation

3.6.3.1. Condition de délivrance d'un permis de construire :

Aucun permis de construire ne peut être émis pour cette zone, à moins qu'un plan d'ensemble d'aménagement n'ait été approuvé conformément aux dispositions de cet article. L'émission d'un tel permis est de plus assujettie aux dispositions de l'article 1.1.8. du présent règlement.

3.6.3.2. Avis de l'intention de dresser un plan d'ensemble:

Quiconque désire dresser un plan d'ensemble, tel qu'il est requis au paragraphe précédent, doit, au préalable, formuler sa demande par écrit à la Commission d'Urbanisme en faisant connaître les noms, prénoms et adresse du requérant ou de son procureur, et obtenir l'accord de principe exigé par le règlement de lotissement.

3. Avant projet de plan d'ensemble:

3.1. Si, après avoir obtenu cet accord de la Commission d'Urbanisme, le requérant désire donner suite à son intention de dresser un plan d'ensemble de la zone R-X, il doit soumettre à la Commission un "avant-projet" à l'échelle de 200':1", en quatre exemplaires (4), avec indication des renseignements énumérés au règlement de lotissement (notamment Article 23).

La Commission est seule juge de la qualité effective des plans soumis.

3.2. La Commission est tenue de suggérer au requérant les modifications à apporter, s'il y a lieu, pour rendre le projet conforme à la réglementation énoncée ci-après, et il lui est loisible de différer la présentation de l'avant-projet au Conseil, tant et aussi longtemps que les modifications requises ne sont pas faites.

3.3. Une fois qu'elle l'a jugé conforme, la Commission authentique quatre (4) copies de l'avant-projet avec mention "Acceptable à la Commission d'Urbanisme". Une (1) copie demeure dans les archives de la Commission et les trois (3) autres sont transmises au Conseil avec un rapport d'accompagnement.

4. Réglementation applicable à l'avant-projet:

4.1. L'avant-projet du plan d'ensemble est sujet à la réglementation qui suit:

3.6.3.4.1. - la densité moyenne ne doit pas excéder celle qui est indiquée ci-après pour chaque secteur :

Secteurs RX-1 , RX-2 et RX-3 : 10 logements à l'acre.

La densité moyenne dans un secteur donné s'établit en divisant le nombre total des logements par la superficie totale du secteur exprimée en acres.

- le nombre de logements s'établit en tenant compte des densités maximums suivantes pour chaque genre d'habitation prévu dans le plan :

Habitations unifamiliales "bungalow"	7	logements à l'acre
Habitations unifamiliales isolées	8	" " "
Habitations unifamiliales jumelées	10	" " "
Habitations unifamiliales triplées	13	" " "
Habitations unifamiliales quadruplées	14	" " "
Habitations unifamiliales contiguës	16	" " "
Habitations bifamiliales isolées	16	" " "
Habitations bifamiliales jumelées	18	" " "
Habitations trifamiliales isolées	19	" " "
Habitations bifamiliales contiguës de deux étages	21	" " "
Habitations trifamiliales jumelées	21	" " "
Habitations trifamiliales contiguës	23	" " "
Habitations bifamiliales contiguës de plus de deux (2) étages	24	" " "
Habitations multifamiliales	40	" " "

Le dénominateur servant au calcul du nombre de logements est la superficie du terrain proposé pour fins d'habitation seulement. Cette superficie exclut donc les emprises de rues et les aires proposées pour tout usage autre que l'habitation.

- la superficie proposée pour les usages du groupe public I ne doit pas être inférieure à dix-huit (18) acres.

- la superficie proposée pour les usages du groupe commerce ne doit pas être supérieure à cinq (5) acres.

- les espaces proposés pour les usages du groupe public I devraient être groupés et situés au centre ou près du centre géographique du secteur.

- les espaces proposés pour les habitations multifamiliales devraient être contigus aux espaces proposés pour les usages du groupe public I.

3.6.3.4.1. - les espaces proposés pour les habitations unifamiliales devraient être contigüs à la périphérie du secteur.

- les espaces proposés pour les stations-service doivent être sur les voies périphériques du secteur et quatre (4) seulement de ces stations-service peuvent être prévues.

5. Approbation de l'avant-projet par le Conseil :

5.1. Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission, le Conseil, s'il est satisfait, approuve l'avant-projet en autorisant par résolution le greffier à signer les trois (3) copies de l'avant-projet avec la mention "Acceptable au Conseil".

5.2. Une copie de l'avant-projet, portant les mentions "Acceptable au Conseil" et "Acceptable à la Commission", est remise au requérant qui peut alors procéder à la préparation d'un plan d'ensemble définitif du secteur concerné. Une copie demeure dans les archives de la Corporation, l'autre est remise à la Commission.

6. Projet de plan d'ensemble définitif :

6.1. Si le requérant donne suite à l'approbation de principe déjà reçue, il doit soumettre un projet de plan d'ensemble définitif, à l'échelle de 100' : 1", en quatre (4) exemplaires, avec indication des mêmes renseignements que ceux qui sont exigés pour l'avant-projet.

La Commission est seule juge de la qualité effective des plans soumis.

6.2. Sur réception du projet de plan d'ensemble définitif, la Commission est tenue de suggérer au requérant les modifications à apporter, s'il y a lieu, pour rendre le projet conforme aux règlements, et il lui est loisible de différer la présentation du plan au Conseil, tant et aussi longtemps que les modifications requises ne sont pas faites.

3.6.3.6.3. Une fois qu'elle l'a jugé conforme et acceptable, la Commission authentique quatre (4) copies de l'avant-projet avec mention "Acceptable à la Commission d'Urbanisme". Une copie demeure dans les archives de la Commission et les trois (3) autres sont transmises au Conseil avec un rapport d'accompagnement.

7. Approbation du projet de plan d'ensemble définitif :

7.1. Si le plan d'ensemble est conforme à l'avant-projet ayant déjà fait l'objet d'une approbation en vertu de l'alinéa 3.6.3.5.1., le Conseil l'approuve en autorisant par résolution, le greffier à signer les trois (3) copies avec la mention "Acceptable au Conseil".

7.2. Une copie du plan d'ensemble définitif, portant les mentions "Acceptable au Conseil", et "Acceptation à la Commission", est remise au requérant. Les propriétaires peuvent alors préparer des plans et livre de renvoi conformément à l'article 2175 du Code Civil, au fur et à mesure qu'ils le jugent à propos. Une copie demeure dans les archives de la Corporation, l'autre est remise à la Commission.

8. Effets de l'approbation de l'avant-projet ou du projet de plan d'ensemble définitif :

8.1. Ni l'approbation de l'avant-projet, ni l'approbation du projet de plan d'ensemble définitif ne constituent une autorisation du "Conseil" justifiant le Ministre des terres et forêts, de prendre en considération les plans et livre de renvoi d'une subdivision ou redivision ou de toute modification, ou d'annuler des plans et livre de renvoi d'une subdivision ou redivision. Ces approbations ne peuvent non plus constituer pour la "Corporation" une obligation d'approuver les plans et livre de renvoi, ni d'accepter la cession des rues proposées paraissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles. Elles ne peuvent non plus constituer pour la Corporation une obligation d'émettre des permis de construire.

3.6.3.8.2. Une fois approuvé par le Conseil, le plan d'ensemble de la zone devient partie intégrante du plan directeur de la Corporation. Ce plan servira de guide dans les précisions qui seront apportées à la réglementation de cette zone, au fur et à mesure que des plans et livre de renvoi seront préparés conformément aux dispositions de l'article 2175 du Code Civil, et que ces plans auront été approuvés selon la procédure établie dans le règlement de lotissement.

8.3. Ce n'est qu'une fois que la réglementation aura été précisée par la création de nouveaux secteurs de zone, selon les procédures susdites que des permis de construire peuvent être émis. Les usages ainsi autorisés sont assujettis aux dispositions du présent règlement, applicables aux nouveaux secteurs de zone ainsi créés en remplacement de la zone R-X en tout ou en partie. Lorsque l'ensemble de la zone R-X a fait l'objet d'une réglementation plus précise, cette zone a cessé d'exister.

3.6.3.8.4. Règlement pourvoyant à amender le règlement de zonage no. 146 afin de créer une nouvelle zone R-X à même les présentes zones R-B (2), R-C (1), I-B (3), I-B (2) & C-B (2), pour permettre le nouveau développement "Place Cap-Rouge".

Autorité - amendement - règlement no. 202

Annulé - voir règlement no 210.

3.6.3.8.5. Le règlement de zonage numéro 146 est par les présentes amendé en retranchant des zones R-B (2), R-C (1), I-B (3), I-B (2) et C-B (2) les terrains portant les nos de cadastre suivants: 133-P, 147-P, 149-P, 134-1-P, 151-P et 150-P, et créant une nouvelle zone R-X (5) soumise au plan d'ensemble "Place Cap-Rouge".

Autorité - amendement - règlement no 210.

3.6.3.8.6. Le règlement de zonage no 146 est, par les présentes, amendé en abrogeant les zones R-A/B (11), E-1, et en retranchant de la zone R-A/A (2)-P les numéros de cadastre 148-P, 145-P avec toutes ses subdivisions présentes et/ou futures et créant une nouvelle zone R-X (6) soumise au plan d'ensemble du développement domiciliaire "Place Louis-Hébert".

La nouvelle zone créée R-X (6) comprend les lots 148-P, 145-P et toutes ses subdivisions présentes et/ou futures, bornée au nord par la Ville de Ste-Foy, anciennement la Municipalité de Notre-Dame de Lorette, bornée au nord-est, à l'est et au sud-est par la Rivière de Cap-Rouge, bornée au sud-ouest par une partie des lots 145-13, 145-11, 145-9, 145-7, 145-5-1, 145-5-2, 145-5, 145-3, 145-10, 145-1, 145-15, 145-16, 145-17, 145-18.

Autorité - amendement - réglement no 285.

CHAPITRE 3.7. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE COMMERCE C-A

3.7.1 But de la réglementation

Grouper dans chacune des unités de voisinage qu'ils sont appelés à desservir des établissements fournissant les services usuels et les articles, produits, marchandises d'usage domestique ou courant, et assurer la permanence, dans les unités de voisinage qu'ils desservent, des groupements existants d'établissements de même nature;

Assurer la disponibilité de terrain pour ce type d'établissement en prohibant dans cette zone tout autre usage, y compris l'habitation, afin d'encourager la construction de ce genre d'établissement pour le bien-être des populations futures et pour pallier à des carences actuelles;

Freiner l'empiètement progressif des quartiers résidentiels existants par des usages de nature commerciale;

Favoriser, grâce à une localisation appropriée des secteurs de cette zone, une canalisation des flots de circulation automobiles, de manière à sauvegarder le caractère résidentiel des quartiers desservis.

3.7.2 Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe commerce I;
- les logements dans un bâtiment dont au moins le premier étage sert à des usages de groupe commerce I;
- les stations-service, pourvu qu'il n'y en ait pas plus que deux (2) par secteur.

3.7.3. Réglementation applicable aux bâtiments comportant des usages du groupe commerce I seulement, sans aucun logement

3.7.3.1. Marge de recul :

Sous réserve des dispositions du titre 2, la marge de recul est fixée à vingt (20) pieds dans le cas des terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds de largeur. Si l'emprise a moins de soixante (60) pieds la largeur de la marge est fixée à vingt-cinq (25) pieds.

2. Profondeur des terrains :

La profondeur des terrains doit être au moins égale à cent vingt-cinq (125 pieds.

3. Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Tout bâtiment doit être distant d'au moins trente (30) pieds des limites du secteur.

4. Hauteur des bâtiments :

La hauteur maximum des bâtiments est de deux(2) étages, ou vingt-six (26) pieds.

5. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder trente-trois centièmes (0.33) pour les bâtiments d'un (1) étage, et de quarante-cinq centièmes (0.45) pour les bâtiments de deux (2) étages.

6. Murs :

Un mur en matériaux permanents de six (6) pieds de hauteur doit être érigé sur les limites du secteur de la zone lorsque celles-ci ne coïncident pas avec l'axe d'une rue et que les secteurs adjacents sont des secteurs de zones "R".

3.7.3.7. Aménagement des espaces libres :

A l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et les trottoirs, toute la surface libre doit être gazonnée et plantée.

Cet aménagement doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment pour lequel un permis a été délivré.

3.7.4. Réglementation applicable aux bâtiments comportant des usages du groupe commerce I et des logements

Les bâtiments comportant à la fois des usages du groupe commerce I et des logements sont assujettis aux dispositions de l'article 3.7.3.

De plus, les bâtiments doivent être espacés d'une distance au moins égale à la moitié de la somme de leur hauteur ; ils doivent avoir au moins vingt-quatre (24) pieds de largeur, et la superficie des cours arrière doit être d'au moins quarante (40) pour cent de la superficie du terrain sur lequel est implanté le bâtiment. Une superficie d'au moins six cents (600) pieds carrés par logement doit être réservée dans la cour arrière à l'usage exclusif des occupants de logements.

3.7.5. Afin d'assurer la disponibilité d'établissements fournissant les services usuels et les articles, produits, marchandises d'usage domestique ou courant au résidents des zones CA, CA-2, CA-4 et CA-5 étant donné qu'il est impossible d'exiger les dispositions applicables à la zone commerce CA, dans les quatre zones précitées, toute personne désirant établir un commerce fournissant des services non-existant dans ces quatre zones, pourra soumettre une demande à la Commission d'Urbanisme et au Conseil Municipal afin qu'une étude spéciale du projet soit entreprise afin d'établir la marge de recul qui ne devra être moindre de 20 pieds, la marge d'isolement latéral et cour arrière, la hauteur du bâtiment et le rapport plancher-terrain.

CHAPITRE 3.8. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE COMMERCE C-B

3.8.1. But de la réglementation

Grouper au centre des groupements d'unités de voisinage qu'ils sont appelés à desservir, les établissements récréatifs, commerciaux et de services qu'un trop faible marché ne saurait justifier à l'échelon de l'unité de voisinage, et qui, d'autre part, ne s'adressent qu'à une partie du marché que représente la ville entière ;

Assurer la disponibilité de terrains pour ce genre d'établissement, en prohibant tout usage jugé incompatible ;

Favoriser grâce à une localisation appropriée des secteurs de cette zone, une canalisation des flots de circulation de manière à sauvegarder le caractère résidentiel des quartiers environnants.

3.8.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe commerce I ;
- le groupe commerce II ;
- le groupe récréation commerciale I ;
- logements dans un bâtiment dont au moins le premier étage sert à des usages du groupe commerce I ou du groupe commerce II ;
- les habitations collectives.

3.8.3. Réglementation applicable aux bâtiments ne comportant pas de logement

3.8.3.1. Marge de recul :

Sous réserve des dispositions du titre 2, la marge de recul est fixée à trente (30) pieds dans le cas des terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds de largeur. Dans les autres cas, la marge est fixée à trente-cinq (35) pieds.

2. Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Tout bâtiment doit être distant d'au moins trente (30) pieds des limites de la zone.

3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment :

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas excéder quarante (40) pour cent de l'aire du terrain.

4. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder un point vingt (1.20).

5. Murs :

Un mur en matériaux permanents de six (6) pieds de hauteur doit être érigé à la limite du secteur de la zone, lorsque celle-ci ne coïncide pas avec l'axe d'une rue et que les secteurs adjacents sont des secteurs de zones "R".

6. Aménagement des espaces libres :

A l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et les trottoirs, toute la surface du terrain libre doit être gazonnée et plantée.

Cet aménagement doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment pour lequel un permis a été délivré.

3.8.4. Réglementation applicable aux bâtiments comportant des logements

Les bâtiments comportant à la fois un usage d'un groupe autorisé dans cette zone et des logements, sont assujettis aux dispositions de l'article 3.8.3. En outre, ils sont assujettis à la réglementation suivante :

3.8.4.1. Habitations multifamiliales de trois (3) étages :

La réglementation prévue aux paragraphes 3.5.3.5., 3.5.3.6. et 3.5.3.7. s'applique mutatis mutandis.

2. Habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages :

La réglementation prévue aux paragraphes 3.5.3.5., 3.5.3.7., 4.2.9.5. et 4.2.9.6. s'applique mutatis mutandis.

3. Plan d'ensemble :

Le groupe d'habitation doit être implanté selon un plan d'ensemble dressé conformément aux dispositions de l'article 4.1.1.

4. Approbation du plan d'ensemble :

Le plan d'ensemble doit être approuvé selon la procédure établie au chapitre I du titre 4.

3.8.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS SECTEURS DE ZONE C-B

3.8.5.1 Dispositions particulières à la zone C-B (6)

3.8.5.1.1. Usage additionnel

Dans une partie de la zone C-B (6) soit plus particulièrement sur les terrains portant les numéros de cadastre 147-1 et 147-7-P l'usage de ce terrain sera assujetti pour la construction d'un poste d'essence avec lave-auto.

3.8.6.1. Le règlement no. 146 concernant la zonage dans la municipalité ainsi que le plan directeur qui détermine la limite des zones sont, par les présentes, modifiés de la manière suivante:

a) la zone actuelle R-A/C(2) est modifiée en enlevant de cette zone les lots 143-NS, 142-NS et 147-47-P du cadastre officiel de la Paroisse de St-Félix du Cap-Rouge en créant la nouvelle zone C-B (5);

b) les limites de la nouvelle zone créée et désignée C-B (5) comprennet les lots 142-NS, 143-NS et 147-47-P bornés au Nord-Ouest par la rue Le Domaine, sur une longueur approximative de 117 pieds linéaires, au sud-ouest par le lot 142-NS appartenant à M. Lucien Descarreaux ou Successeurs, sur une longueur approximative de 155 pieds, au sud-est par les lots 142-NS, 143-NS et 142-47-P appartenant à Léo Petitclerc Inc., ou Successeurs, sur une longueur approximative de 115 pieds, au nord-est par les lots 143-NS appartenant à Monsieur Antonio F. Resendes ou Successeurs, sur une longueur approximative de 164 pieds.

Autorité -amendement - règlement no. 226

3.8.6.2. Le règlement no 146 est amendé en créant les nouvelles zones suivantes à même la zone R-X (5):

~~C-B (3)~~ cancellé - règlement no. 306
C-B (4)

Autorité - amendement - règlement no 210.

3.8.6.3. Le règlement de zonage no 146 est amendé en retranchant de la zone R-C (8) - quatrième de quatre parties- et de la zone C-B (4) les terrains nos 147-1, 148-7, 133-211-1, 133-211-2, 133-246-P et créant une nouvelle zone:

~~C-B (6).~~ cancellé - règlement 398. Voir R-A/C(8) et C-B (9).

Autorité - amendement - règlement no 237.

3.8.6.4. Le présent règlement no 146 est amendé afin de créer la nouvelle zone C-B (7), en partie à même la présente zone R-A/B (22) et en partie en abrogeant la présente zone C-B (3), afin de permettre la construction d'un magasin avec pompes à essence de type libre service, comprenant les lots 147-P et 147-4.

Autorité - amendement - règlement no. 306.

Le règlement no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la zone actuelle R-C (7) est abrogée et remplacée par la nouvelle ZONE C-B (8), comprenant les lots 147-6, 133-206, 133-192 (rue), 133-202 à 133-205 incl.

Le règlement no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la zone actuelle commerciale C-B (6) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone unifamiliale R-A/C (8) et de la nouvelle zone commerciale C-B (9).

C-B (9) comprend les lots 189, 147-7-1, 147-7-1-1 et 133-246-1-1.

Autorité - amendement - règlement no 398.

CHAPITRE 3.9. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE COMMERCE C-C

3.9.1. But de la réglementation

Favoriser le développement d'un quartier commercial principal en encourageant une concentration des établissements de vente au détail et de services dont le rayon d'action dépasse les unités de voisinage ou les groupements d'unités de voisinage ;

Assurer la disponibilité de terrains pour usages de cette nature dans l'avenir ;

Orienter le développement de cette zone de manière à ordonner la circulation et le stationnement.

3.9.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe commerce I ;
- le groupe commerce II ;
- le groupe commerce III ;
- le groupe récréation commerciale I ;
- les logements dans un bâtiment dont au moins le premier étage sert à des usages du groupe commerce I ou II ;
- les habitations collectives.

3.9.3. Réglementation applicable aux bâtiments ne comportant pas de logement

3.9.3.1. Marge de recul :

Sur une rue d'au moins quatre-vingts(80) pieds de largeur, aucune marge de recul n'est exigée. Sur les rues d'une largeur moindre que quatre-vingts(80) pieds, les bâtiments doivent être à quarante (40) pieds au moins de l'axe de l'emprise de la rue.

Toutefois, sur les rues dont l'un des côtés est dans une autre zone, la réglementation prescrite pour cette autre zone s'applique des deux côtés de la rue.

2. Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Tout bâtiment doit être distant d'au moins trente (30) pieds des limites de la zone.

3. Superficie de terrain occupée :

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas excéder cinquante (50) pour cent de l'aire du terrain. Toutefois, cette superficie occupée peut atteindre cent pour cent (100%) si les espaces requis pour le stationnement, le chargement et le déchargement sont entièrement aménagés à l'intérieur du bâtiment ou en deça de la distance exigée au chapitre I du titre 5.

4. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder trois point zéro (3.0). Toutefois, pour chaque pied carré de terrain en moins de cinquante (50) pour cent autorisé par l'article précédent, quatre pieds (4) carrés additionnels de plancher peuvent être construits. A cette fin, l'aire de terrain circonscrite par des pilotis est considérée comme inoccupée pourvu que le volume spatial dont cette aire est la base ait au moins douze (12) pieds de hauteur.

3.9.3.5. Accès aux terrains :

Un seul accès à la voie publique pour véhicules automobiles est autorisé sur un terrain de cent (100) pieds au moins de largeur.

Dans les autres cas, le nombre d'accès est limité à deux (2).

Si le terrain est borné par plus d'une voie publique, le nombre d'accès autorisé est applicable pour chacune des voies.

La largéur d'un accès ne peut excéder vingt-quatre (24) pieds.

6. Murs :

Les dispositions du paragraphe 3.8.3.5. s'appliquent mutatis mutandis.

7. Aménagement des espaces libres :

Les dispositions du paragraphe 3.8.3.6. s'appliquent mutatis mutandis.

3.9.4. Réglementation applicable aux bâtiments comportant des logements

Les bâtiments comportant,à la fois,un usage d'un groupe autorisé dans cette zone et des logements sont assujettis aux dispositions de l'article 3.9.3., et à la réglementation des paragraphes 3.8.4.1. à 3.8.4.4. inclusivement. De plus, le groupe doit comprendre au moins cinquante (50) logements et au plus deux cents (200).

Le règlement de zonage no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:
la zone actuelle commerciale C-A (2) est abrogée ainsi qu'une partie de la zone unifamiliale R-A/B (8) et de la zone industrielle I-B (1) et remplacée par la création de la nouvelle zone commerciale

C-C (1) , secteur rue St-Félix et avenue de la Rivière.

Autorité - amendement - règlement no 372.
Cancellé - règlement no 419. voir C-C(2), R-B(13) et I-B (2).

Le règlement no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la présente zone commerciale C-C (1) est abrogée et remplacée par la création de la nouvelle zone bifamiliale R-B (13), de la nouvelle zone commerciale C-C (2) et de la nouvelle zone I-B (2).

C-C (2) comprend les lots 41, 40-P, 44-P, 42-1, 42-P, 46-P, 46-1, 46-2-P, 169-12 à 169-14, 169-15, 51, 54, 56, 47-A-P, 39-P, 43-P, 45-P, 45-3-P, 45-15-P, 45-3-1-P, 45-14-P, 49, 52, 53-A, 53-B, 55-B, 57, 58, 70-1 à 70-5, 59, 60, 70-6, 70-11-1, 70-11-2, 70-11-P et 70-10, rue St-Félix, entre le pont et la rue Lessard.

Autorité - amendement - règlement no 419.

CHAPITRE 3.10. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIE I-A.

3.10.1. But de la réglementation

Favoriser le développement d'une zone industrielle de toute première qualité ne présentant aucun inconvénient pour le voisinage.

3.10.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe industrie I ;
- le groupe commerce III ;
- le groupe récréation commerciale I.

3.10.3. Réglementation applicable

3.10.3.1. Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 3.8.3.1. s'appliquent mutatis mutandis.

2. Marge d'isolement latéral et cour arrière :

La largeur de chacune des marges latérales et la profondeur de la cour arrière doivent être au moins égales à la hauteur du mur adjacent du bâtiment.

De plus, lorsque les limites de la zone coïncident avec celles d'une zone autre qu'une zone I-C ou I-D, la largeur des marges et la profondeur de la cour arrière doivent être d'au moins quarante (40) pieds, à compter de la ligne de division de zone.

3.10.3.3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment :

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas excéder trente (30) pour cent de l'aire du terrain.

4. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain maximum est fixé à un point zéro (1.0).

5. Accès aux terrains :

Les dispositions du paragraphe 3.9.3.5. s'appliquent mutatis mutandis.

6. Aménagement des espaces libres :

En dehors des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre et la circulation des piétons, toute la surface du terrain libre doit être engazonnée et plantée.

Cet aménagement doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment ou l'opération de l'usage pour lequel un permis a été délivré.

CHAPITRE 3.11. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIE I-B.

3.11.1. But de la réglementation

Favoriser le développement d'une zone industrielle présentant peu ou point d'inconvénient pour le voisinage ;

Grouper les usages commerciaux incompatibles avec les buts des zones de commerce C-A, C-B et C-C, et en particulier les usages où les opérations sont menées en tout ou en partie à l'extérieur d'un bâtiment.

3.11.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe industrie I ;
- le groupe industrie II ;
- le groupe commerce III (avec usages permis à l'extérieur) ;
- le groupe récréation commerciale I.

3.11.3. Réglementation applicable

3.11.3.1. Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 3.8.3.1. s'appliquent mutatis mutandis.

2. Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Les dispositions du paragraphe 3.10.3.2. s'appliquent mutatis mutandis.

3.11.3.3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment :

Les dispositions du paragraphe 3.10.3.3. s'appliquent mutatis mutandis.

4. Rapport plancher-terrain :

Les dispositions du paragraphe 3.10.3.4. s'appliquent mutatis mutandis.

5. Accès aux terrains :

Les dispositions du paragraphe 3.9.3.5. s'appliquent mutatis mutandis.

6. Aménagement des espaces libres :

En dehors des espaces utilisés pour le stationnement, les tabliers de manoeuvre, la circulation des piétons et l'entreposage extérieur, toute la surface de terrain doit être engazonnée et plantée.

Cet aménagement paysagiste doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment pour lequel un permis a été délivré.

7. Clôture :

Une clôture doit entourer toute partie du terrain affecté à l'entreposage extérieur au moment de l'affectation du terrain à cet usage. Cette clôture doit avoir au moins six (6) pieds de hauteur dans le cas d'usages du groupe industrie II et au moins quatre (4) pieds de hauteur dans le cas des usages du groupe commerce III.

Le règlement no 146 ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:

la présente zone commerciale C-C (1) est abrogée et remplacée par la nouvelle zone R-B (13), la nouvelle zone C-C (2) et la nouvelle zone industrielle I-B (2) .

I-B (2) comprend le lot 169-20, rue de la Rivière.

Autorité - amendement - règlement no 419.

CHAPITRE 3.12. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIE I-C.

3.12.1. But de la réglementation

Grouper les usages commerciaux incompatibles avec les buts des zones de commerce C-A, C-B et C-C, et en particulier les usages où les les opérations sont menées en tout ou en partie à l'extérieur d'un bâtiment ;

Grouper certains usages de récréation commerciale à cause des inconvénients qu'ils présenteraient ailleurs, soit parce qu'ils requièrent de trop vastes terrains, qu'ils engendrent de forts volumes de circulation ou qu'ils soient cause de bruit et autres inconvénients pour le voisinage ;

Grouper des usages industriels qui présentent peu d'inconvénients pour le voisinage ;

Assurer le développement rationnel de cette zone en y prohibant tout usage jugé incompatible et non spécifiquement autorisé ;

Canaliser la circulation des véhicules lourds.

3.12.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe industrie I ;
- le groupe industrie II ;
- le groupe commerce I ;
- le groupe commerce II ;
- le groupe commerce III (avec usage permis à l'extérieur) ;
- le groupe récréation commerciale I ;
- le groupe récréation commerciale II.

3.12.3. Réglementation applicable

3.12.3.1. Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 3.8.3.1. s'appliquent mutatis mutandis.

2. Marge d'isolement latéral et cour arrière :

La largeur de chacune des marges latérales et la profondeur de la cour arrière doivent être au moins égales à la hauteur du mur adjacent du bâtiment.

De plus, lorsque les limites de la zone coïncident avec celles d'une zone autre qu'une zone I-C ou I-D, la largeur des marges et la profondeur de la cour arrière doivent être d'au moins soixante (60) pieds, à compter de la ligne de division de zone.

3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment :

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas excéder quarante (40) pour cent de l'aire du terrain.

4. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder un point vingt (1.20).

5. Accès aux terrains :

Les dispositions du paragraphe 3.9.3.5. s'appliquent mutatis mutandis.

6. Aménagement des marges de recul :

En dehors des espaces utilisés pour le stationnement et la circulation des piétons, les marges de recul doivent être engazonnées et plantées.

Cet aménagement doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment ou l'opération de l'usage pour lequel un permis a été délivré.

CHAPITRE 3.13. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIE I-D.

3.13.1. But de la réglementation

Grouper les usages incompatibles avec ceux des autres zones, à cause des inconvénients normaux ou accidentels qu'ils présentent, soit pour la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage, soit pour la santé publique ou encore pour la propriété ou la végétation ;

Canaliser la circulation des véhicules lourds.

3.13.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- les groupes industrie ;
- les groupes commerce I et commerce II ;
- le groupe commerce III (avec usages permis à l'extérieur ;
- les groupes récréation commerciale .

3.13.3. Réglementation applicable

Les dispositions de l'article 3.12.3. s'appliquent mutatis mutandis, sauf que le rapport plancher-terrain peut atteindre deux point zéro (2.0).

CHAPITRE 3.14. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INDUSTRIE I-X.

3.14.1. But de la réglementation

Préserver ce territoire en vue d'un développement rationnel, lorsque la croissance ordonnée de la municipalité le justifiera, en prohibant tout usage qui pourrait éventuellement nuire à cet objectif ;

Encourager l'exploitation maximum des services publics existant ailleurs, ou leur extension logique, en prohibant dans cette zone tout usage pouvant requérir des services publics avant que de tels services ne soient économiquement justifiés par le rythme de développement normal de la municipalité ;

Protéger les intérêts des propriétaires en puissance en empêchant le développement généralisé des terres inaptes à la construction comme les marécages, les carrières, les anciens dépotoirs, les terres de roc, les terres inondables, les terres sous les cônes (corridors aériens) d'envol d'avion , et tout autre endroit où l'aménagement des services publics ordinaires occasionnerait des déboursés trop considérables pour son propre usage.

3.14.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone :

- le groupe agriculture I ;
- le groupe agriculture II ;
- le groupe récréation commerciale II.

3.14.3. Réglementation applicable

Pour le groupe récréation commerciale II, les dispositions des paragraphes 3.8.3.1., 3.12.3.2., 3.9.3.5. et 3.9.3.7. s'appliquent mutatis mutandis.

3.14.4. Permis de construire et obligation de la Corporation

L'émission d'un permis de construire dans cette zone ne peut constituer pour la Corporation un engagement de construire des services publics de quelque nature que ce soit.

De plus, tout plan de développement d'ensemble devra être fait en conformité des directives du plan d'urbanisme directeur.

CHAPITRE 3.15. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE EDIFICES PUBLICS P-A.

3.15.1. But de la réglementation

Assurer une bonne répartition géographique des parcs et des terrains de jeux ;

Favoriser le groupement des maisons d'enseignement du niveau unité de voisinage au centre démographique des populations qu'elles desservent.

3.15.2. Usage autorisé

Seul le groupe public I est autorisé dans cette zone.

3.15.3. Réglementation applicable

3.15.3.1 Marge de recul :

Pour les bâtiments, les dispositions du paragraphe 3.8.3.1. s'appliquent mutatis mutandis.

2. Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Chacune des marges latérales et la profondeur de la cour arrière doivent être au moins égales à la hauteur du mur adjacent du bâtiment.

Toutefois, lorsque les limites de la zone coïncident avec celles d'une zone autre que les limites des zones I-C et I-D, la largeur des marges et la profondeur de la cour arrière doivent être de deux (2) fois la hauteur du mur adjacent du bâtiment, mais jamais moindre que quarante (40) pieds. Cette distance se mesure à compter de la ligne de division de la zone.

ARTICLE 3.15.3.2.A. Dans une partie de la zone P-A (4) lot 99-3, la marge d'isolement latérale est fixée à vingt (20) pieds le long des limites de la zone C-A (6), lots P-98 et 99,(Voir plan de localisation- Annexe A).
Autorité - amendement règlement numéro 258 -

Le règlement no 146 est amendé en créant la nouvelle suivante à même la zone R-X (5):

P-A (7)

Autorité. amendement - règlement 210.

3.15.3.3. Superficie de terrain occupée par le bâtiment :

La superficie occupée par le bâtiment ne doit pas excéder trente (30) pour cent de l'aire du terrain.

4. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain maximum est fixé à un point zéro (1.0).

5. Grandeur des terrains d'école :

Nonobstant les dispositions des paragraphes 3.15.3.3. et 3.15.3.4., le rapport plancher-terrain pour chaque école ne doit pas excéder :

- école de garçons de un (1) étage : 0.16
- école de garçons de plus d'un (1) étage et école de filles de un (1) étage : 0.18
- école de filles de plus d'un (1) étage : 0.20

Toutefois, lorsqu'il est prévu plus d'une école sur un terrain ou des terrains contigüs, la somme des superficies de terrain requise d'après les présentes normes peut être diminuée de dix (10) pour cent.

CHAPITRE 3.16. - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE EDIFICES PUBLICS P-B.

3.16.1. But de la réglementation

Encourager l'établissement dans cette zone des usages publics ou semi-publics requérant, en général, des terrains assez étendus, afin de réserver dans les autres zones suffisamment de terrain pour les usages qui y sont prévus, et de ne pas déséquilibrer les densités de peuplement ;

Assurer à ces établissements le milieu le plus souhaitable en y prohibant tout usage jugé incompatible.

3.16.2. Usage autorisé

Seuls les groupes public I et II sont autorisés dans cette zone.

3.16.3. Réglementation applicable

3.16.3.1. Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 3.8.3.1. s'appliquent mutatis mutandis.

2. Marge d'isolement latéral et cour arrière :

Les dispositions du paragraphe 3.15.3.2. s'appliquent mutatis mutandis.

3. Accès aux terrains :

Les dispositions du paragraphe 3.9.3.5. s'appliquent mutatis mutandis.

3.16.3.4. Aménagement des espaces libres :

A l'exception des espaces utilisés pour le stationnement, les cours de service, la circulation des piétons, toute la surface de terrain doit être engazonnée et plantée.

Cet aménagement paysagiste doit être complété au plus tard deux (2) ans après l'occupation du bâtiment pour lequel un permis a été émis.

5. Superficie de terrain occupée par le bâtiment :

Les dispositions du paragraphe 3.15.3.3. s'appliquent mutatis mutandis.

6. Rapport plancher-terrain :

Le rapport maximum plancher-terrain ne doit pas excéder un point deux (1.2).

7. Dimensions des terrains d'écoles élémentaires :

Nonobstant les dispositions des paragraphes 3.16.3.5. et 3.16.3.6., les dispositions du paragraphe 3.15.3.5. s'appliquent mutatis mutandis.

3.16.3.5.1 Le règlement no 146 est amendé en retranchant de la zone R-X(3) le terrain portant le numéro de cadastre 23-1 et créant une nouvelle zone P-B (5). Contruction Centre d'Accueil.

Autorité - amendement - règlement no 238.

3.16.3.5.2 Le règlement no 146 est amendé en créant les nouvelles zones suivantes à même la zone R-X (5);

P-B (2)
P-B (3)
P-B (4)

Autorité - amendement - règlement no. 210

3.16.3.5.3. Le règlement de zonage no 146 est amendé afin de créer la nouvelle zone publique P-B (11) en parties à même la présente zone commerciale C-A (5) et la présente zone multifamiliale R-C (2), pour permettre l'aménagement du parc-école municipal, la nouvelle zone comprenant les lots 133-23, 133-P, 133-24-3-P et 133-88-P.

Autorité - amendement - règlement no 309.

CHAPITRE 3.17 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EXPANSION E

3.17.1 But de la réglementation

Préserver ce territoire en vue d'un développement rationnel, lorsque la croissance ordonnée de la municipalité le justifiera, en prohibant tout usage qui pourrait éventuellement nuire à cet objectif;

Encourager l'exploitation maximum des services publics existant ailleurs, ou leur extension logique, en prohibant dans cette zone tout usage pouvant requérir des services publics avant que de tels services ne soient économiquement justifiés par le rythme de développement normal de la municipalité;

Protéger les intérêts des propriétaires en puissance en empêchant le développement généralisé des terres inaptes à la construction comme les marécages, les carrières, les anciens dépotoirs, les terres de roc, les terres inondables, les terres sous les cônes (corridors aériens) d'envol d'avion, et tout autre endroit où l'aménagement des services publics ordinaires occasionnerait des déboursés trop considérables pour son propre usage.

3.17.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone:

- le groupe agriculture I;
- le groupe agriculture II;
- le groupe récréation commerciale II.

3.17.3. Réglementation applicable

Pour le groupe récréation commerciale II, les dispositions des paragraphes 3.8.3.1., 3.12.3.2., 3.9.3.5. et 3.9.3.7. s'appliquent mutatis mutandis.

3.17.4. Permis de construire et obligatoire de la Corporation

L'émission d'un permis de construire dans cette zone ne peut constituer pour la Corporation un engagement de construire des services publics de quelque nature que ce soit.

De plus, tout plan de développement d'ensemble devra être fait en conformité des directives du plan d'urbanisme directeur.

CHAPITRE 3.18 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESIDENCE R-A/D

3.18.1. But de la réglementation

Permettre le groupement, pour des raisons esthétiques, des habitations unifamiliales de un (1) et de deux (2) étages et en particulier, préserver le caractère homogène des groupements d'habitations unifamiliales "bungalow" et à niveau décalé existants.

3.18.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone le groupe habitation "bungalow" et le groupe habitation unifamiliale isolée pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux (2) étages.

3.18.3. Réglementation applicable

3.18.3.1. Marge de recul:

Sours réserve des dispositions du titre 2, la marge de recul est fixée à 20 pieds dans le cas des terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante (60) pieds, la largeur de la marge est fixée à ving-cinq (25) pieds.

2. Cour arrière:

La cour arrière doit être d'au moins vingt-cinq (25) pieds de profondeur. Toutefois, dans le cas de terrains formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur de la cour arrière peut être de quinze (15) pieds minimum.

3.18.3.3. Largeur des habitations:

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-huit (28) pieds, sans compter les garages ou les abris d'autos attenants.

4. Marge d'isolement latéral:

La largeur minimum de l'une des marges d'isolement latéral est fixée à six et demi (6.5) pieds. La largeur de l'autre marge est établie tel qu'il est indiqué ci-après:

4.1. Habitation sans garage ni abri d'auto:

Treize (13) pieds.

4.2. Habitation avec abri d'auto attenant à l'habitation:

Un et demi (1.5) pied.

4.3. Habitation avec abri d'auto isolé:

Un et demi (1.5) pied, mais l'abri doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.4. Habitation avec abri d'auto mitoyen:

La marge est nulle, mais l'abri doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

4.5. Garage incorporé à l'habitation:

Six et demi (6.5) pieds.

4.6. Garage attenant à l'habitation:

Six et demi (6.5) pieds.

4.7. Garage isolé:

Trois (3) pieds, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.8 Garage mitoyen:

La marge est nulle, mais le garage doit être distant de l'habitation d'ua moins neuf (9) pieds. Aux fins du présent allinéa, un garage ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux garages impliqués sont construits en même temps après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

Le règlement no 146 concernant le zonage ainsi que le plan directeur sont modifiés de la manière suivante:
les zones actuelles unifamiliales R-A/B(2), (3), (4) et (30) sont abrogées et remplacées par les nouvelles zones unifamiliales R-A/D (1), R-A/D (2), R-A/D (3). Secteur Club de Golf.

Autorité - amendement - règlement no 314.

Le règlement de zonage no 146 ainsi que le plan directeur sont mofifiés de la manière suivante: la zone actuelle unifamiliale R-A/A (2) est abrogée et remplacée par la nouvelle zone unifamiliale R-A/D(4), comprenant les lots:

145-15, 145-1, 143-3-P, 145-5-P, 145-5-2, 145-5-1, 145-7-P, 145-9-1, 145-9-P, 145-11, 145-13, 145-4-3, ainsi que les lots suivants sur une profondeur maximum de 125 pieds chacun:

145-12-P, 145-10-P, 145-8-P, 145-8-1-P, 145-6-1-P, 145-6-P, 145-4-1-P, 145-4-2-P, 145-4-4-P, 145-2-P,

Autorité - amendement - règlement no 368.

CHAPITRE 3.19. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE RESIDENCE R-A/G

3.19.1. But de la réglementation

Permettre le groupement pour des raisons esthétiques et de contrôle des densités de peuplement, des habitations unifamiliales isolées et jumelées et en particulier, préserver le caractère des groupements d'habitations unifamiliales isolées et jumelées existants.

3.19.2. Usage autorisé

Sont autorisés dans cette zone le groupe habitation I (bungalow) et le groupe habitation II (unifamiliales isolées et jumelées pourvu qu'elles n'aient pas plus de deux (2) étages) ainsi que l'opération de garderie de jour sujet à toute autre réglementation provinciale et municipale à cet effet.

3.19.3. Réglementation applicable au groupe habitation I et aux habitations unifamiliales isolées

3.19.3.1. Marge de recul:

Sous réserve des dispositions du titre 2, la marge de recul est fixée à 20 pieds dans le cas de terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds d'emprise. Si l'emprise a moins de soxiante (60) pieds, la largeur de la marge est fixée à vingt-cinq (25) pieds.

2. Cour arrière:

La cour arrière doit être d'au moins vingt-cinq (25) pieds de profondeur. Toutefois, dans le cas de terrains formés d'un ou de plusieurs lots cadastrés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur de la cour arrière peut être de quinze (15) pieds minimum.

3. Largeur des habitations:

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt-quatre (24) pieds sans compter les garages ou les abris d'autos attenants.

4. Marges d'isolement latéral:

La largeur de l'une des marges d'isolement latéral doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de l'habitation avec un minimum de six et demi (6.5) pieds. La largeur minimum de l'autre marge est établie tel qu'il est indiqué ci-après.

4.1. Habitation sans garage ni abri d'auto:

Treize (13) pieds.

4.2 Habitation avec abri d'auto attenant à l'habitation:

Un et demi (1.5) pied.

4.3. Habitation avec abri d'auto isolé:

Un et demi (1.5) pied; l'abri doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.4. Habitation avec abri d'auto mitoyen:

La marge est nulle, mais l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

4.5. Garage incorporé à l'habitation:

Six et demi (6.5) pieds.

4.6. Garage attenant à l'habitation:

Six et demi (6.5) pieds.

4.7. Garage isolé:

Trois (3) pieds, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds.

4.8. Garage mitoyen:

La marge est nulle, mais le garage doit être distant de l'habitation d'au moins neuf (9) pieds. Aux fins du présent alinéa, un garage ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux garages impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

3.19.4 Réglementation applicable aux habitations unifamiliales jumelées

3.19.4.1. Marge de recul:

La marge de recul est établie par le paragraphe 3.19.3.1.

2. Cour arrière:

La cour arrière est assujettie aux dispositions du paragraphe 3.19.3.2.

3. Largeur des habitations:

La largeur des habitations doit être d'au moins vingt (20) pieds, sans compteur le garage ou les abris d'autos attenants.

3.19.4.4. Marge d'isolement latéral:

La largeur de la marge d'isolement latéral est établie tel qu'il est indiqué ci-après:

4.1. Habitation sans garage ni abri d'auto:

Treize (13) pieds.

4.2. Habitation avec abri d'auto attenant à l'habitation:

Trois (3) pieds.

4.3. Habitation avec abri d'auto isolé:

Trois (3) pieds, mais l'abri doit cependant être distant de l'habitation d'ua moins six et demi (6.5) pieds.

4.4. Habitation avec abri d'auto mitoyen:

La marge est nulle, mais l'abri d'auto doit être distant de l'habitation d'au moins six et demi (6.5) pieds. Aux fins du présent alinéa, un abri d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux abris impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

4.5. Garage incorporé à l'habitation:

Six et demi (6.5) pieds

4.6. Garage attenant à l'habitation:

Six et demi (6.5) pieds.

4.7. Garage isolé:

Trois (3) pieds, mais le garage doit être distant de l'habitaiton d'au moins neuf (9) pieds.

4.8. Garage mitoyen:

La marge est nulle, mais le garage doit être distant de l'habitaiton d'ua moins treize (13) pieds. Aux fins du présent alinéa, un garage d'auto ne peut être considéré comme mitoyen que si les deux (2) garages impliqués sont construits en même temps, après avoir fait l'objet de permis de construire émis concurremment.

T I T R E IV - OPERATIONS D'ENSEMBLE

CHAPITRE 4.1. - DISPOSITIONS GENERALES

4.1.1. Procédure à suivre

Quiconque désire réaliser une opération d'ensemble peut le faire en vertu de la réglementation du titre 3, ou en vertu des dispositions du présent titre, aux conditions énoncées ci-après:

4.1.1.1. Condition de délivrance des permis de construire:

Aucun permis de construire, dans le contexte d'une opération d'ensemble, ne peut être émis avant qu'un plan d'ensemble du groupe de construction proposé n'ait été approuvé conformément aux dispositions du présent article. L'émission d'un tel permis est de plus assujetti aux dispositions de l'article 1.1.8. du présent règlement.

2. Avis d'intention de dresser un plan d'ensemble:

Quiconque désire dresser un tel plan d'ensemble doit, au préalable, en donner avis, par écrit, à la Commission d'Urbanisme, en faisant connaître les noms, prénoms ainsi que l'adresse du requérant ou de son procureur, et obtenir de la Commission d'Urbanisme un accord pour préparer ce plan d'ensemble.

3. Avant-projet de plan d'ensemble:

3.1. Si, après avoir obtenu cet accord, le requérant donne suite à son intention de dresser un plan d'ensemble pour une "opération d'ensemble", il doit soumettre à la Commission un "avant-projet", à l'échelle de 100':1", en quatre (4) exemplaires avec indication des renseignements suivants: identification des plans d'architecture et indication des dimensions, des clôtures, des garages, des plantations, des niveaux, des

4.1.1.3.1. réseaux d'alimentation électrique et téléphonique et de tout autre renseignement que la Commission pourrait exiger pour une parfaite compréhension du projet.

La Commission est seule juge de la qualité effective des plans soumis.

3.2. La Commission est tenue de suggérer au requérant les modifications à apporter, s'il y a lieu, pour rendre le projet conforme aux règlements, et il lui est loisible de différer la présentation de l'avant-projet au Conseil, tant et aussi longtemps que les modifications requises ne sont pas faites, ou même, si elle le juge à propos, d'appliquer la réglementation du titre 3.

3.3. Une fois qu'elle l'a jugé conforme et acceptable, la Commission authentique quatre (4) copies de l'avant-projet, avec mention "Acceptable à la Commission d'Urbanisme. Une (1) copie demeure dans les archives de la Commission, et les trois (3) autres sont transmises au Conseil avec un rapport d'accompagnement.

4. Approbation du plan-projet par le Conseil :

4.1. Après avoir pris connaissance du rapport de la Commission, le Conseil, s'il est satisfait, approuve l'avant-projet en autorisant, par résolution, le greffier à signer les trois (3) copies de l'avant-projet avec la mention "Acceptable au Conseil".

4.2. Une copie de l'avant-projet, portant les mentions "Acceptable au Conseil" et "Acceptable à la Commission d'Urbanisme", est remise au requérant qui peut alors procéder à la préparation d'un plan d'ensemble définitif du secteur concerné. Une copie demeure dans les archives de la Corporation, l'autre est remise à la Commission.

4.1.1.5. Projet de plan d'ensemble définitif :

5.1. Si le requérant donne suite à l'approbation de principe déjà reçue, il doit soumettre à la Commission d'Urbanisme un projet de plan d'ensemble définitif à l'échelle de 40' : 1", en quatre (4) exemplaires, avec indication des renseignements suivants :

- tous les renseignements pour l'avant-projet, mais avec cotes d'altitude d'au plus cinq (5) pieds d'intervalle ;

- les esquisses préliminaires de tous les plans d'architecture des habitations ou autres constructions prévues au plan ;

- l'implantation détaillée de chaque construction, y compris clôtures, garages, aires de stationnement, espaces libres privés et communs, circulation hors rues, poubelles, lignes téléphoniques et électriques, etc. ;

- le nivellement proposé ;

- le plan d'ensemble d'architecture paysagiste ;

- le bordereau détaillé de l'utilisation du sol, indiquant en pieds carrés et en pourcentage, les aires affectées à chaque usage indiqué sur le plan.

La Commission est seule juge de la qualité effective des renseignements fournis.

5.2. Sur réception du projet de plan d'ensemble définitif, la Commission est tenue de suggérer au requérant les modifications à apporter, s'il y a lieu, pour rendre le projet conforme et acceptable.

5.3. Une fois qu'elle l'a jugé conforme et acceptable, la Commission authentique quatre (4) copies du projet de plan d'ensemble définitif. Une (1) copie demeure dans les archives de la Commission, et les trois (3) autres sont transmises au Conseil avec rapport d'accompagnement.

4.1.1.6. Approbation du projet de plan d'ensemble définitif :

6.1. Lorsque le projet de plan d'ensemble définitif est conforme à l'avant-projet préalablement accepté, le Conseil l'approuve en autorisant, par résolution, le greffier à signer trois (3) copies du plan avec mention "Acceptable au Conseil".

6.2. Un exemplaire est remis au requérant qui peut alors procéder à la préparation des plans d'exécution, tant pour la cadastration que pour l'architecture.

7. Effets des approbations de l'avant-projet et du projet de plan d'ensemble définitif :

Ni l'approbation de principe de l'avant-projet, ni l'approbation du projet de plan d'ensemble définitif ne peuvent constituer une autorisation du Conseil pour le Ministre des terres et forêts, de prendre en considération les plans et livre de renvoi d'une subdivision ou redivision ou toute modification, ou annulation des plans et livre de renvoi d'une subdivision ou redivision. Ces approbations ne peuvent non plus constituer pour la Corporation une obligation d'approuver les plans et livre de renvoi, ni d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles. Elles ne peuvent non plus constituer pour la Corporation une obligation d'émettre des permis de construire.

8. Cadastre :

Une fois le projet de plan d'ensemble définitif approuvé, le requérant, s'il désire y donner suite, prépare les plans et livre de renvoi de la subdivision ou redivision, conformément aux dispositions de l'article 2175 du code civil. Le Conseil, s'il est satisfait que ces plans et livre de renvoi soient conformes au projet de plan d'ensemble définitif préalablement approuvé, les approuve en autorisant ainsi le Ministre des terres et forêts à "prendre lesdits plans et livre de renvoi en considération".

4.1.1.9. Permis de construire :

Aucun permis de construire ne peut être émis avant que toutes les conditions susdites n'aient été remplies.

Au surplus, en aucun temps la somme des permis de construire émis ne doit impliquer une densité supérieure à la densité moyenne du projet de plan d'ensemble définitif approuvé par le Conseil.

10. Modification du plan d'ensemble :

Si, pour quelque raison que ce soit, le plan d'ensemble définitif approuvé doit être subséquemment modifié, mais sans que la densité soit augmentée, il devra l'être par un nouveau plan approuvé selon les procédures susdites.

CHAPITRE 4.2. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE DE GROUPE D'HABITATIONS HOMOGENES.

4.2.1. Groupe d'habitations unifamiliales isolées et jumelées

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre, dans une zone résidence, autre que la zone R-A/A, la construction d'un groupe d'habitations unifamiliales isolées ou jumelées, peut sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1. procéder sous l'autorité du présent titre pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

4.2.1.1. Nombre minimum d'habitations :

Le groupe doit comprendre au moins cinquante (50) habitations.

2. Densité maximum :

La densité nette ne doit pas être supérieure à :

huit (8) logements à l'acre pour les habitations unifamiliales isolées ;

dix (10) logements à l'acre pour les habitations unifamiliales jumelées.

Si le groupe se compose de plus d'un de ces types d'habitations, la densité maximum permise est établie en tenant compte de chacune des densités individuelles autorisées.

3. Marge de recul :

Les marges de recul sont fixées à quinze (15) pieds de largeur dans le cas des terrains riverains d'une rue d'au moins cinquante (50) pieds d'emprise. Si l'emprise a moins de cinquante (50) pieds, la largeur des marges est fixée à vingt (20) pieds.

4.2.1.4. Eloignement des lignes périphériques :

Le long des lignes périphériques du terrain compris dans le plan d'ensemble, la réglementation de la zone adjointe concernant les cours arrière ou les marges latérales s'applique, selon le cas.

5. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.2. Groupe d'habitations unifamiliales triplées

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre, dans une zone résidence, autre que les zones R-A/A et R-A/B, la construction d'un groupe d'habitations unifamiliales triplées, peut, sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous le régime du présent titre, pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

4.2.2.1. Nombre de logements :

Le groupe doit comprendre au moins neuf (9) logements, et au plus trente-six (36).

2. Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 4.2.1.3. s'appliquent mutatis mutandis.

3. Superficie bâtissable :

Dans le cas d'une habitation d'un (1) étage, la superficie de terrain occupée par l'habitation ne peut pas dépasser trente-cinq (35) pour cent de la superficie totale du terrain. Dans le cas d'une habitation de deux (2) étages, cette superficie ne peut dépasser vingt-sept (27) pour cent.

4.2.2.4. Superficie de plancher :

La superficie de plancher, de chacun des logements ne peut pas être inférieure à mille deux cents pieds carrés (1,200).

5. Marge d'isolement latéral :

Les dispositions du paragraphe 3.2.4.4. s'appliquent mutatis mutandis.

6. Hauteur des habitations :

La hauteur maximum est de deux (2) étages.

7. Forme des terrains :

La longueur de chacune des lignes latérales doit être au moins égale à la longueur de la ligne avant.

8. Clôture :

Une clôture doit être érigée en même temps que l'habitation sur la ligne arrière, sur les lignes latérales jusqu'à la marge de recul et sur la limite de la marge de recul parallèle à la ligne de rue. Ces clôtures doivent avoir entre trois (3) et cinq (5) pieds de hauteur, et être en parfaite harmonie de forme et de couleur avec l'habitation elle-même. A la limite de la marge de recul, la clôture peut être remplacée par une haie.

9. Eloignement des lignes périphériques :

Les dispositions du paragraphe 4.2.1.4. s'appliquent mutatis mutandis.

10. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.3. Groupe d'habitations unifamiliales quadruplées

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre dans une zone résidence, autre que les zones R-A/A et R-A/B, la construction d'un groupe d'habitations unifamiliales quadruplées, peut,sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous l'autorité du présent titre, pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

4.2.3.1. Nombre de logements :

Le groupe doit comprendre au moins douze (12) logements et au plus trente-six (36).

2. Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 4.2.1.3. s'appliquent mutatis mutandis.

3. Superficie bâtissable :

Dans le cas d'une habitation d'un (1) étage, la superficie de terrain occupée par l'habitation ne peut dépasser trente-cinq (35) pour cent de la superficie totale du terrain. Dans le cas d'une habitation de deux (2) étages, cette superficie ne peut dépasser vingt-sept (27) pour cent.

4. Superficie de plancher :

La superficie de plancher de chacun des logements ne peut être inférieure à mille cent pieds carrés (1,100).

5. Marge d'isolement latéral :

Les dispositions du paragraphe 3.2.4.4. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.3.6. Hauteur des habitations :

La hauteur maximum est de deux (2) étages.

7. Forme des terrains :

Les dispositions du paragraphe 4.2.2.7. s'appliquent mutatis mutandis.

8. Clôture :

Les dispositions du paragraphe 4.2.2.8. s'appliquent mutatis mutandis.

9. Eloignement des lignes périphériques :

Les dispositions du paragraphe 4.2.1.4. s'appliquent mutatis mutandis.

10. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.4. Groupe d'habitations unifamiliales contiguës

Nonobstant toute autre disposition incompatible du règlement, quiconque désire entreprendre, dans une zone résidence, autre que les zones R-A/A et R-A/B, la construction d'un groupe d'habitations unifamiliales contiguës, peut sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous le régime du présent titre, pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

4.2.4.1. Nombre de logements :

Le groupe doit comprendre au moins seize (16) logements et au plus cinquante (50).

4.2.4.2. Marge de recul :

Les marges de recul sont fixées à quinze (15) pieds de largeur dans le cas des terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante (60) pieds, la largeur des marges est fixée à vingt (20) pieds.

3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être au moins égale à dix-huit (18) pieds.

4. Longueur d'un bâtiment ou d'une série d'habitations :

La longueur d'un bâtiment ou d'une série d'habitations ne peut dépasser deux cent quarante (240) pieds.

5. Cour arrière :

La cour arrière de chacun des logements doit avoir une superficie d'au moins six cents (600) pieds carrés. Cette cour doit être à l'usage exclusif de l'occupant du logement.

6. Clôture :

La cour arrière doit être entourée d'une clôture de trois (3) à cinq (5) pieds de hauteur, érigée en même temps que l'habitation. Cette clôture doit être en parfaite harmonie de forme et de couleur avec l'habitation elle-même.

7. Espaces libres communs :

En plus des espaces déterminés par la marge de recul des cours arrière et des aires de stationnement, des espaces libres communs doivent être prévus dont la superficie est calculée au gré du requérant, selon l'une des façons indiquées ci-après.

4.2.4.7. - une moyenne de huit cents (800) pieds par habitation (logement), OU/

- au moins égale à deux tiers de la surface totale de plancher.

Ces espaces libres communs doivent être gazonnés et plantés d'arbustes et d'arbres de haute taille. On peut y aménager des jeux. La densité nette ne peut jamais excéder seize (16) habitations (logement) à l'acre.

8. Accès à la cour arrière :

La cour arrière doit être accessible sans passer par l'intérieur des habitations.

9. Isolement latéral des bâtiments :

L'isolement latéral des bâtiments doit être au moins égal à leur hauteur.

10. Emplacement des garages et des espaces de stationnement :

Les garages et les espaces de stationnement ne peuvent pas être localisés à l'arrière des bâtiments.

11. Superficie de plancher :

La superficie de plancher de chacun des logements ne peut être inférieure à mille (1,000) pieds carrés.

12. Poubelles :

Les poubelles doivent être remisées dans des remises en harmonie de forme et de couleur avec les habitations.

13. Eloignement des lignes périphériques :

Les dispositions du paragraphe 4.2.1.4. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.4.14. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.5. Groupe d'habitations bifamiliales isolées et/ou jumelées ; et/ou habitations trifamiliales isolées et/ou jumelées

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre, dans une zone résidence, autre que les zones R-A la construction d'un groupe d'habitations bifamiliales isolées, jumelées ou isolées et jumelées, et/ou d'un groupe d'habitations trifamiliales isolées et/ou jumelées, peut sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous le régime du présent titre, pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

4.2.5.1. Nombre minimum de logements :

Le groupe doit comprendre au moins trente-six (36) logements.

2. Densité maximum des groupements :

La densité nette ne doit pas être supérieure à :

seize (16) logements à l'acre pour les habitations bifamiliales isolées ;

dix-neuf (19) logements à l'acre pour les habitations trifamiliales isolées ;

dix-huit (18) logements à l'acre pour les habitations bifamiliales jumelées ;

vingt et un (21) logements à l'acre pour les habitations trifamiliales jumelées.

Si le groupe se compose de plus d'un de ces types d'habitations, la densité maximum permise est établie en tenant compte de chacune des densités individuelles autorisées.

4.2.5.3. Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 4.2.4.2. s'appliquent mutatis mutandis.

4. Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques du terrain :

Tout bâtiment doit être distant des lignes périphériques du terrain compris dans le plan d'ensemble, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

5. Plan d'ensemble et approbation du plan d'ensemble :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.6. Groupe d'habitations bifamiliales contiguës et/ou trifamiliales contiguës de deux (2) étages

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre , dans une zone résidence, autre que les zones R-A, la construction d'un groupe d'habitations bifamiliales contiguës et/ou trifamiliales contiguës de deux (2) étages, peut, sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous le régime du présent titre pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

4.2.6.1. Nombre de logements :

Le groupe doit comprendre au moins trente-deux (32) logements et au plus cent (100).

2. Marge de recul :

La marge de recul est fixée à vingt (20) pieds dans le cas des terrains riverains d'une rue d'au moins soixante (60) pieds d'emprise. Si l'emprise a moins de soixante (60) pieds, la marge est fixée à vingt-cinq (25) pieds.

4.2.6.3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être au moins égale à vingt-quatre (24) pieds dans le cas des habitations bifamiliales ; trente-six (36) pieds dans le cas des habitations trifamiliales.

4. Longueur d'un bâtiment ou série d'habitations :

Les dispositions du paragraphe 4.2.4.4. s'appliquent mutatis mutandis.

5. Espaces libres communs :

En plus des espaces déterminés par la marge de recul, et des aires de stationnement, des espaces libres communs et/ou des cours arrière doivent être prévus dont la superficie est calculée au gré du requérant, selon l'une des façons indiquées ci-après :

- une moyenne de neuf cents (900) pieds carrés par logement, OU/

- au moins égale à la surface totale de plancher.

Ces espaces libres communs doivent être engazonnés et plantés d'arbustes et d'arbres de haute taille.

La densité nette ne peut cependant jamais excéder vingt-et-un (21) logements à l'acre dans le cas des habitations bifamiliales ou vingt-trois (23) logements à l'acre dans le cas des habitations trifamiliales.

6. Accès aux espaces libres communs :

Tous les espaces libres communs doivent être accessibles à tous les occupants.

7. Isolement latéral des bâtiments :

Les dispositions du paragraphe 4.2.4.9.s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.6.8. Emplacement des garages et des espaces de stationnement :

Les dispositions du paragraphe 4.2.4.10. s'appliquent mutatis mutandis.

9. Superficie de plancher :

La superficie de plancher de chacun des logements ne peut être inférieure à huit cents (800) pieds carrés.

10. Poubelles :

Les dispositions du paragraphe 4.2.4.12. s'appliquent mutatis mutandis.

11. Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques du terrain :

Les dispositions du paragraphe 4.2.5.4. s'appliquent mutatis mutandis.

12. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.7. Groupe d'habitations bifamiliales contiguës de trois (3) ou quatre (4) étages

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre, dans une zone R-C, la construction d'un groupe d'habitations bifamiliales contiguës de trois (3) ou quatre (4) étages, peut, sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous le régime du présent titre, pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

4.2.7.1. Nombre de logements :

Le groupe doit comprendre au moins trente-deux (32) logements, et au plus cent (100).

2. Marge de recul :

La réglementation du paragraphe 4.2.6.2. s'applique mutatis mutandis.

3. Largeur des habitations :

La largeur des habitations doit être au moins égale à dix-huit (18) pieds.

4. Longueur d'un bâtiment ou série d'habitations :

La longueur maximum d'un bâtiment ou d'une série d'habitations ne peut dépasser deux cents (200) pieds.

5. Espaces libres communs :

En plus des espaces déterminés par la marge de recul et des aires de stationnement, des espaces libres communs et/ou des cours arrière doivent être prévus dont la superficie est calculée au gré du requérant, selon l'une des façons ci-après :

- une moyenne de 1,000 pieds carrés par logement, OU/

- au moins égale à la surface totale de plancher.

Ces espaces libres communs doivent être engazonnés et plantés d'arbustes et d'arbres de haute taille.

La densité nette ne peut excéder vingt-quatre (24) logements à l'acre.

6. Accès aux espaces libres communs :

Tous les espaces libres communs doivent être accessibles sans qu'il soit nécessaire de traverser les habitations.

4.2.7.7. Isolement latéral des bâtiments :

Les dispositions du paragraphe 4.2.4.9. s'appliquent mutatis mutandis.

8. Emplacement des garages et des espaces de stationnement :

Les dispositions du paragraphe 4.2.4.10.s'appliquent mutatis mutandis.

9. Poubelles :

Les dispositions du paragraphe 4.2.4.12. s'appliquent mutatis mutandis.

10. Eloignement des bâtiments par rapport aux limites périphériques du terrain :

Les dispositions du paragraphe 4.2.5.4. s'appliquent mutatis mutandis.

11. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.8. Groupe d'habitations multifamiliales de trois (3) étages

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre, dans une zone R-C, la construction d'un groupe d'habitations multifamiliales de trois (3) étages, peut sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous le régime du présent titre pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies :

4.2.8.1. Nombre minimum de logements :

Le groupe doit comprendre au moins cinquante (50) logements.

2. Marge de recul :

La réglementation du paragraphe 4.2.6.2. s'applique mutatis mutandis.

3. Rapport plancher-terrain :

Le rapport plancher-terrain ne doit pas excéder un point zéro (1.0).

4. Eloignement des lignes périphériques :

Les dispositions du paragraphe 4.2.5.4. s'appliquent mutatis mutandis.

5. Autre réglementation :

La réglementation des paragraphes 3.5.3.2., 3.5.3.3., 3.5.3.5., 3.5.3.6., 3.5.3.7., 3.5.4.3., 3.5.5.4.,et 3.5.5.5. s'appliquent mutatis mutandis.

6. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

4.2.9. Groupe d'habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre, dans une zone R-C, la construction d'un groupe d'habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages peut, sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous le régime du présent titre, pourvu que toutes les conditions soient remplies :

4.2.9.1. Nombre de logements :

Le groupe doit comprendre au moins cent (100) logements et au plus deux cents (200). Un seul projet de ce genre peut être localisé dans un secteur.

2. Marge de recul :

La largeur de la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais moindre que trente (30) pieds.

3. Rapport plancher-terrain :

Le tableau ci-dessous indique la valeur maximum que peut prendre le rapport plancher-terrain, en fonction de la hauteur du bâtiment exprimée en étages.

Le rapport plancher-terrain pour immeubles dont la hauteur n'est pas indiquée au tableau qui suit est déterminé par simple interpolation.

Hauteur (en étages)	Rapport plancher-terrain
4	1.2
6	1.4
8	1.7
10	2.0
12	2.4
14	2.7
16 et plus	3.0

4. Eloignement des lignes périphériques :

Les dispositions du paragraphe 4.2.5.4. s'appliquent mutatis mutandis. ½ de la hauteur

5. Espacement des bâtiments entre eux :

L'espacement minimum entre deux bâtiments est établi par la formule :

$$E = \frac{La + Lb + 2\ (Ha + Hb)}{6}$$

4.2.9.5. où/

E est la distance horizontale minimum entre tout mur d'un bâtiment "a", quel que soit le niveau, et tout mur d'un bâtiment "b", quel que soit le niveau ou le prolongement vertical de l'un ou l'autre ;

La est la longueur d'un mur(s) ou partie(s) de mur du bâtiment "a" d'où, vues en plan, des perpendiculaires à ce mur(s) ou partie(s) de mur interceptant un ou des murs du bâtiment "b".

Lb est la longueur d'un mur(s) ou partie(s) de mur du bâtiment "b" d'où, vues en plan, des perpendiculaires à ce mur(s) ou partie(s) de mur interceptant un ou des murs du bâtiment "b".

Ha est la hauteur du bâtiment "a" sur la longueur "La".

Hb est la hauteur du bâtiment "b" sur la longueur "Lb".

Si La + Lb = 0, la formule ne s'applique pas et l'espacement minimum est fixé à trente (30) pieds.

De plus, (E) peut être réduit de quinze (15) pour cent lorsque :

- un des bâtiments a deux (2) étages ou moins, alors que l'autre en a six (6) ou plus, et/
- que la différence de hauteur entre les deux bâtiments est d'au moins soixante (60) pieds.

6. Ascenseurs :

Les bâtiments doivent être munis d'ascenseurs.

7. Espaces libres communs :

Les dispositions du paragraphe 3.5.3.7. s'appliquent mutatis mutandis.

8. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

CHAPITRE 4.3. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE DE GROUPES D'HABITATIONS MIXTES

4.3.1. Groupe d'habitations mixtes dans les zones résidences, autres que la zone R-A/A

Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, quiconque désire entreprendre la construction d'un groupe d'habitations mixtes dans n'importe quelle zone résidence, autre que la zone R-A/A, peut, sous réserve des dispositions de l'article 4.1.1., procéder sous le régime du présent titre pourvu que toutes les conditions suivantes soient remplies.

4.3.1.1. Nombre minimum de logements :

Le groupe d'habitations mixtes doit comprendre au moins cent (100) logements, et être composé d'au moins deux (2) types d'habitation, tel que défini à l'article 1.3.1. Aucun des types d'habitation composant le groupe ne peut contenir plus de soixante-quinze (75) pour cent du nombre total de logements compris dans le groupe, ni occuper plus de cinquante (50) pour cent de la superficie affectée à l'un des types de logements formant le groupe.

2. Densité maximum :

La densité moyenne du groupement ne doit pas être supérieure à :

- dix (10) logements à l'acre dans la zone résidence R-A/B ;
- quinze (15) logements à l'acre dans la zone résidence R-A/C ;
- vingt (20) logements à l'acre dans la zone résidence R-B ;
- cinquante (50) logements à l'acre dans la zone résidence R-C.

Le dénominateur servant au calcul de la densité est la superficie totale du terrain, moins la superficie à être affectée à l'emprise des rues.

4.3.1.3 Eloignement des bâtiments par rapport aux lignes périphériques du terrain :

Tout bâtiment doit être distant des lignes périphériphériques du terrain compris dans le plan d'ensemble, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

4. Plan d'ensemble et approbation du plan :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

5. Réglementation applicable aux habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages :

5.1. Marge de recul :

Les dispositions du paragraphe 4.2.9.2. s'appliquent mutatis mutandis.

6. Réglementation applicable par types d'habitation autres que les habitations multifamiliales de plus de trois (3) étages :

6.1. Habitations unifamiliales isolées et jumelées :

Les dispositions des paragraphes 4.2.1.2., 4.2.1.3. et 4.2.1.4. s'appliquent mutatis mutandis.

6.2. Habitations unifamiliales triplées :

Les dispositions des paragraphes 4.2.2.2. à 4.2.2.9. inclusivement s'appliquent mutatis mutandis.

6.3. Habitations unifamiliales quadruplées :

Les dispositions des paragraphes 4.2.3.2. à 4.2.3.9. inclusivement s'appliquent mutatis mutandis.

4.3.1.6.4. Habitations unifamiliales contiguës :

Les dispositions des paragraphes 4.2.4.2. à 4.2.4.13. inclusivement s'appliquent mutatis mutandis.

6.5. Habitations bifamiliales isolées et jumelées et habitations trifamiliales isolées et jumelées :

Les dispositions des paragraphes 4.2.5.2. et 4.2.5.3. ainsi que 4.2.5.4. s'appliquent mutatis mutandis.

6.6. Habitations bifamiliales contiguës et habitations trifamiliales contiguës de deux (2) étages :

Les dispositions des paragraphes 4.2.6.2. à 4.2.6.11. inclusivement s'appliquent mutatis mutandis.

6.7. Habitations bifamiliales contiguës de trois (3) ou quatre (4) étages :

Les dispositions des paragraphes 4.2.7.2. à 4.2.7.10. inclusivement s'appliquent mutatis mutandis.

6.8. Habitations multifamiliales de trois (3) étages :

Les dispositions des paragraphes 4.2.8.2. à 4.2.8.5. inclusivement s'appliquent mutatis mutandis.

CHAPITRE 4.4. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE D'UN GROUPE D'HABITATIONS COMPRENANT AU MOINS 75 LOGEMENTS.

4.4.1. Nonobstant toute autre disposition incompatible du présent règlement, lorsque quiconque désire entreprendre la construction d'un groupe d'habitations comprenant au moins soixante-quinze (75) logements, selon un plan d'ensemble préparé selon les dispositions de l'article 4.1.1., un espace n'excédant pas soixante-quinze mille (75,000) pieds carrés de terrain peut être utilisé à des fins commerciales du "groupe commerce 1".

Toutefois, aucun permis pour un usage de nature commerciale ne peut être émis avant que cinquante (50) logements au moins n'aient été complétés. De plus, la réglementation de la zone "commerce A" s'applique. Les établissements prévus à des fins commerciales peuvent cependant être partie intégrante d'un bâtiment d'habitations.

T I T R E V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CAS D'ESPECES

CHAPITRE 5.1. - STATIONNEMENT HORS-RUE ET ESPACE POUR LE CHARGEMENT

5.1.1. Stationnement hors-rue

5.1.1.1. Règle générale :

Un permis de construire ne peut être émis à moins que n'aient été prévues des cases de stationnement hors-rue selon les dispositions du présent article.

Cette exigence s'applique tant aux travaux de modification ou d'agrandissement d'un usage qu'aux travaux de construction d'un bâtiment neuf.

De plus, un permis d'occuper ne peut être émis avant que les cases de stationnement requises n'aient été aménagées.

2. Dimensions des cases de stationnement :

Lorsque le stationnement se fait à angle droit par rapport aux allées d'accès, la profondeur minimum des cases doit être de dix-huit (18) pieds, et leur largeur d'au moins huit pieds et demi (8.5) si l'allée d'accès est d'au moins vingt-quatre (24) pieds de largeur, et d'au moins dix (10) pieds si l'allée d'accès est d'une largeur moindre que vingt-quatre (24) pieds.

Pour le stationnement à quarante-cinq (45) degrés, par rapport aux allées d'accès, la profondeur minimum des cases doit être de quinze (15) pieds, et leur largeur d'au moins huit pieds et demi (8.5) si l'allée d'accès est d'au moins vingt (20) pieds de largeur, et de dix (10) pieds si l'allée d'accès est d'une largeur moindre que vingt (20) pieds.

Lorsque le stationnement est parallèle à l'allée d'accès, la case doit avoir au moins vingt (20) pieds de longueur.

Dans les autres cas, les dimensions susdites s'appliquent mutatis mutandis.

5.1.1.3. Accès aux cases de stationnement :

Il doit être prévu des allées pour accéder aux cases et en sortir sans être contraint à déplacer un autre véhicule. En aucun cas, ces allées ne peuvent être inférieures à vingt-deux (22) pieds dans le cas où le stationnement est à angle droit, et à quinze (15) pieds dans le cas où le stationnement est à quarante-cinq (45) degrés.

Toutefois, lorsque les automobiles sont garées par un homme préposé à cette tâche, les dispositions du présent paragraphe peuvent ne pas s'appliquer si la Commission d'Urbanisme est satisfaite des ententes ratifiant cet état de chose.

4. Nombre de cases requises :

Le nombre de cases de stationnement requises est établi ci-dessous :

4.1. Allées de quilles :

Une case par deux (2) allées.

4.2. Automobiles et machinerie lourde :

Une (1) case par mille (1,000) pieds carrés de plancher, ou une (1) case par cinq (5) employés ; le plus grand des deux s'applique.

4.3. Banques, bureaux :

Une (1) case par quatre cents (400) pieds carrés de plancher.

4.4. Bibliothèques, musées

Une (1) case par quatre cents (400) pieds carrés de plancher.

5.1.1.4.5. Bureaux d'entreprises ne recevant pas de clients sur place :

Une (1) case par huit cents (800) pieds carrés de plancher.

4.6. Cinémas, théâtres :

Une (1) case par cinq (5) sièges jusqu'à huit cents (800) sièges, plus une (1) case par huit (8) sièges, au-delà de huit cents (800).

4.7. Cliniques médicales, cabinets de consultation :

Trois (3) cases par médecin.

4.8. Eglises :

Une (1) case par six (6) sièges.

4.9. Etablissements de vente au détail non mentionnés ailleurs :

- moins de cinq mille (5,000) pieds carrés de plancher :
  une (1) case par trois cents (300) pieds carrés ;

- entre cinq mille (5,000) et vingt mille (20,000) pieds carrés de plancher :
  dix-sept (17) cases plus une (1) par cent cinquante (150) pieds carrés au-delà de cinq mille (5,000) pieds carrés ;

- plus de vingt mille (20,000) pieds carrés de plancher :
  dix-sept (17) cases, plus une (1) par cent cinquante (150) pieds carrés jusqu'à vingt mille (20,000) pieds carrés plus une (1) par cent (100) pieds carrés au-delà de vingt mille (20,000) pieds carrés.

5.1.1.4.10. Etablissements de vente en gros, terminus de transport, entrepôts, cours d'entrepreneurs, cours à bois et autres usages similaires :

Une (1) case par cinq (5) employés, plus toutes les cases nécessaires pour garer les véhicules des employés.

4.11. Habitations :

Une (1) case par logement.

4.12. Hôpitaux :

Une (1) case par deux (2) lits, ou une (1) case par mille (1,000) pieds carrés de plancher, le plus grand des deux s'applique.

4.13. Hôtels :

Une (1) case par deux (2) chambres pour les quarante (40) premières chambres, et une (1) case par quatre (4) chambres pour les autres. De plus, si l'hôtel contient une salle d'assemblée, un bar, un restaurant, un club de nuit, des magasins de vente au détail, des établissements de service et autres, autant de cases supplémentaires sont requises que si tous ces éléments étaient considérés individuellement.

4.14. Industries :

Une (1) case par huit cents (800) pieds carrés de plancher.

4.15. Magasins de meubles, quincailleries, vente d'appareils ménagers, merceries :

Une (1) case par six cents (600) pieds carrés de plancher.

4.16. Maisons d'enseignement :

Une (1) case par deux (2) employés, plus une (1) case par classe, plus les cases requises pour les places d'assemblée conformément au sous-paragraphe 5.1.1.4.19.

5.1.1.4.17. Maisons de pension :

Une (1) case par deux (2) chambres louées, plus une (1) case pour le propriétaire.

4.18. Maisons de touristes, motels, parc de remorques :

Une (1) case pour chaque chambre, chaque cabine (tourist cabins), chaque emplacement de remorque. Chaque usage complémentaire est aussi sujet aux exigences du présent sous-paragraphe. Pour les maisons de touristes, une (1) case additionnelle est requise pour chaque famille y résidant de manière permanente.

4.19. Lieux d'assemblée :

Incluant les clubs privés, salles de congrès, salles d'exposition, stadiums, gymnases, centres communautaires, arénas, pistes de courses, cirques, salles de danse et autres lieux similaires d'assemblée publique :

Une (1) case par dix (10) sièges, et une (1) case par section de quatre cents (400) pieds carrés de plancher pouvant servir à des rassemblements, mais ne contenant pas de sièges fixes.

4.20. Restaurants, bars, tavernes, clubs de nuit et autres établissements servant à boire et à manger :

Une (1) case pour quatre (4) sièges.

4.21. Sanatoriums, asiles, orphelinats, maisons de convalescence et autres usages similaires :

Une (1) case par médecin, plus une (1) case par deux (2) employés.

4.22. Salons mortuaires :

Une (1) case par cent (100) pieds carrés de plancher.

5.1.1.4.23 Usages non mentionnés dans le présent paragraphe :

Le nombre de cases est déterminé par le Conseil, sur recommandation de la Commission d'Urbanisme, en tenant compte des exigences du présent paragraphe pour un usage comparable.

5. Emplacement des cases de stationnement :

Les cases de stationnement doivent être situées sur le même terrain que l'usage desservi.

Dans les zones C-B et C-C cependant, les cases peuvent être situées sur un terrain adjacent ou sur un terrain distant de moins de cinq cents (500) pieds de l'usage desservi, pourvu que cet espace de stationnement soit garanti par servitude notariée et enregistrée et qu'il ne soit pas dans une zone "R" ou "P".

Marge de recul obligatoire de 15 pieds par rapport à la rue.

6. Stationnement commun :

L'aménagement d'un espace commun de stationnement devant desservir plus d'un usage peut être autorisé par la Commission d'Urbanisme lorsqu'elle est satisfaite des ententes à cet effet, et pourvu que cet espace de stationnement soit garanti par servitude notariée et enregistrée.

7. Tenue des espaces de stationnement :

Tous les espaces de stationnement doivent être aménagés et entretenus selon les dispositions suivantes :

7.1. Toutes les surfaces doivent être pavées ou autrement recouvertes, de manière à éliminer tout soulèvement de poussière et de façon qu'il ne puisse s'y former de boue.

7.2. Tout espace de stationnement, non clôturé, doit être entouré d'une bordure de béton, d'asphalte ou de madrier, d'au moins six (6) pouces de hauteur, et situé à au moins deux (2) pieds des lignes de séparation des terrains adjacents. Cette bordure doit être solidement fixée et bien entretenue.

5.1.1.7.3. Lorsqu'un espace de stationnement est adjacent à un terrain situé dans une zone "résidence R", il doit être séparé de ce terrain par un mur de matériaux permanents, une clôture ou une haie dense de six (6) pieds de hauteur. Prolongé le long de la limite de la marge de recul la plus éloignée de la ligne de rue, cette haie, cette clôture ou ce mur ne peut avoir plus de trois pieds et demi (3.5) de hauteur.

Toutefois, si l'espace de stationnement en bordure du terrain de la zone "résidence" était à un niveau inférieur d'au moins six (6) pieds par rapport à celui du terrain adjacent, ni mur, ni clôture, ni haie ne serait requis.

8. Permanence des espaces de stationnement :

Les exigences de stationnement établies par cet article ont un caractère obligatoire continu, et prévalent tant et aussi longtemps que le bâtiment qu'elles desservent demeure en existence et que l'emploi qu'on en fait requiert des cases de stationnement en vertu des dispositions de cet article.

Il est donc illégal pour le propriétaire d'un "usage" affiché par le présent article, de supprimer de quelque façon que ce soit des cases de stationnement ou des espaces de chargement et de déchargement requis par cet article. Il est aussi illégal pour une personne, société ou corporation, d'utiliser sans satisfaire aux exigences de cet article un bâtiment qui, à cause d'une modification qui lui aurait été apportée ou d'un morcellement de terrain, ne possède plus les espaces de stationnement requis.

9. Plans d'aménagement des espaces de stationnement :

Aucun permis de construire ne peut être émis à moins qu'un plan d'aménagement des espaces de stationnement n'ait été fait conformément aux dispositions de cet article et approuvé par le Commission d'urbanisme.

5.1.1.9. Le plan d'aménagement doit être accompagné de tous les renseignements requis pour l'émission d'un permis de construire avec en plus les renseignements et documents suivants :

- la forme et les dimensions des cases et des allées, le dessin et l'emplacement des bordures ;
- le nombre de cases et les renseignements nécessaires pour l'établir ;
- l'emplacement des entrées et des sorties ;
- le système de drainage de surface ;
- le dessin et l'emplacement des enseignes directionnelles ;
- le dessin et l'emplacement des clôtures, si requises.

5.1.2. Espaces pour le chargement et le déchargement des véhicules :

5.1.2.1. Règle générale :

Un permis de construire ne peut être émis à moins que n'aient été prévus des espaces de chargement ou de déchargement, selon les dispositions du présent article.

Cette exigence s'applique tant aux travaux de modification ou d'agrandissement d'un usage qu'aux travaux de construction d'un bâtiment neuf.

De plus, un permis d'occuper ne peut être émis avant que les espaces de chargement et de déchargement requis n'aient été aménagés.

2. Espaces de chargement et de déchargement requis :

Le nombre d'emplacements de chargement (berth) requis est établi par le tableau ci-après :

5.1.2.2.

Type d'usage	Superficie de plancher	Nombre minimum d'emplacements
Habitations collectives et multifamiliales	de 10 à 30 logements	1
	31 logements et plus	1 par 30 log.
Etablissements de vente et de service	3,000 - 15,000	1
	15,001 - 45,000	2
	45,001 - 75,000	3
	75,001 - 105,000	4
	105,001 - et plus	5
Etablissements industriels	3,500 - 40,000	1
	40,001 - 80,000	2
	80,001 - 120,000	3
	120,001 - 160,000	4
	160,001 - et plus	5
Edifices publics et semi-publics	3,000 - 20,000	1
	20,001 - 50,000	2
	50,001 - 80,000	3
	80,001 - 110,000	4
	110,001 - et plus	5
Hôtels et bureaux	3.500 - 50,000	1
	50,001 - 110,000	2
	110,001 - et plus	3

3. Situation des emplacements de chargement :

Les emplacements de chargement ainsi que les tabliers de manoeuvre prévus au paragraphe suivant doivent être situés entièrement sur le terrain de l'usage desservi.

4. Tabliers de manoeuvre :

Chaque emplacement de chargement doit être entouré d'un tablier de manoeuvre d'une superficie suffisante pour qu'un véhicule puisse y accéder en marche avant et changer complètement de direction sans pour cela emprunter la voie publique.

5.1.2.5. Tenue des emplacements de chargement - permanence des tabliers de manoeuvre - plans d'aménagement :

En ce qui concerne la tenue des emplacements de chargement, la permanence des tabliers de manoeuvre et les plans d'aménagement, les dispositions des paragraphes 5.1.1.7., 5.1.1.8. et 5.1.1.9.s'appliquent mutatis mutandis.

CHAPITRE 5.2. - ENSEIGNES.

5.2.1. Définitions

5.2.1.1. Enseignes :

Le mot "enseigne" désigne tout écrit (comprenant lettre, mot ou chiffre), toute représentation picturale (comprenant illustration, dessin, gravure, image ou décor), tout emblème (comprenant devise, symbole ou marque de commerce), tout drapeau (comprenant bannière, banderole ou fanion), ou toute autre figure aux caractéristiques similaires qui :

- est une construction ou une partie d'une construction, ou qui y est attachée, ou qui y est peinte, ou qui est représentée de quelque manière que ce soit sur un bâtiment ou une construction et,
- est utilisée pour avertir, informer, annoncer, faire de la réclame, faire de la publicité, faire valoir, attirer l'attention et,
- est visible de l'extérieur d'un bâtiment.

2. Enseigne publicitaire :

Une enseigne attirant l'attention sur une entreprise, une profession, un produit, un service ou un divertissement, exploité, pratiqué, vendu ou offert sur un autre terrain que celui où elle est placée.

3. Enseigne commerciale :

Une enseigne attirant l'attention sur une entreprise, une profession, un produit, un service ou un divertissement exploité, pratiqué, vendu ou offert sur le même terrain que celui où elle est placée.

5.2.1.4. Enseigne d'identification :

Une enseigne donnant les nom et adresse de l'occupant d'un bâtiment, ou les nom et adresse du bâtiment lui-même, ainsi que l'usage qui y est autorisé, mais sans mention d'un produit.

5. Enseigne lumineuse :

Une enseigne conçue pour émettre une lumière artificielle, soit directement, soit par transparence ou par translucidité, soit par réflexion.

6. Enseigne lumineuse translucide :

Une enseigne conçue pour émettre une lumière artificielle par translucidité grâce à la combinaison d'une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et d'une paroi translucide.

7. Enseigne illuminée par réflexion :

Une enseigne dont l'illumination provient entièrement d'une source fixe de lumière artificielle non reliée à l'enseigne ou éloignée de celle-ci.

8. Enseigne à éclats (flashing signs) :

Une enseigne lumineuse, fixe ou rotative, sur laquelle l'intensité de la lumière artificielle et la couleur ne sont pas maintenues constantes et stationnaires.

Les enseignes lumineuses indiquant l'heure, la température et autres renseignements similaires ne sont cependant pas considérées comme enseignes à éclats si :

- la surface de ces enseignes a moins de seize (16) pieds carrés ;
- les changements de couleur et d'intensité lumineuse ne se produisent pas plus d'une fois la minute, à l'exception des chiffres ou des arrangements lumineux indiquant la température.

5.2.1.9. Enseigne directionnelle :

Une enseigne qui indique une direction à suivre pour atteindre une destination elle-même identifiée.

10. Aire d'une enseigne :

Surface délimitée par une ligne continue, effective ou imaginaire, entourant les limites extrêmes d'une enseigne, à l'inclusion de toute matière servant à dégager cette enseigne d'un arrière-plan, mais à l'exclusion des montants.

Lorsqu'une enseigne lisible sur deux côtés est identique sur chacune de ses faces, l'aire est celle d'un des deux côtés seulement, pourvu que la distance moyenne entre les faces ne dépasse pas vingt-huit (28) pouces. Si, d'autre part, l'enseigne est lisible sur plus de deux côtés identiques, l'aire de chaque face additionnelle sera considérée comme celle d'une enseigne séparée.

Dans le cas d'une enseigne pivotante ou rotative, l'aire de l'enveloppe imaginaire décrite par la rotation est celle de l'enseigne.

11. Hauteur d'une enseigne :

La hauteur d'une enseigne est la distance verticale entre le sol et le point le plus élevé de l'enseigne.

5.2.2. Portée de la réglementation

La réglementation du présent chapitre s'applique à toutes les enseignes à l'exception de celles énumérées ci-dessous, qui sont autorisées dans toutes les zones sans permis à cet effet :

- les enseignes émanant de l'autorité publique et les enseignes commémorant un fait historique ;
- les drapeaux ou emblèmes d'un organisme politique, civique, philanthropique, éducationnel ou religieux ;

5.2.2.

- les enseignes temporaires annonçant une compagne organisée par des organismes mentionnés au paragraphe précédent ou un autre évènement les concernant ;

- les inscriptions sur les cénotaphes et les pierres tombales ;

- les enseignes identifiant l'architecte, l'ingénieur et l'entrepreneur et les sous-entrepreneurs d'une construction, pourvu qu'elles soient sur le terrain où est érigée la construction, et qu'elles n'aient pas plus de soixante-quinze (75) pieds carrés ;

- les enseignes prescrites par la loi, pourvu qu'elles n'aient pas plus de dix (10) pieds carrés ;

- les enseignes conçues pour l'orientation et la commodité du public, y compris les enseignes indiquant un danger, ou identifiant les cabinets d'aisance, les entrées de livraison et autres choses similaires, pourvu qu'elles n'aient pas plus de cinq (5) pieds carrés et qu'elles soient placées sur le même terrain que l'usage auquel elles renvoient.

5.2.3. Forme de la demande d'un "permis d'afficher"

Aucun permis d'afficher ne peut être émis à moins qu'une demande n'ait été formulée conformément aux dispositions de cet article.

La demande doit être accompagnée des documents et renseignements suivants, en trois (3) copies :

- les nom, prénom et adresse du requérant ou de son procureur fondé ;

- un plan à l'échelle de l'enseigne, et un plan de situation ;

- les plans et renseignements nécessaires pour juger de la conformité de la demande ;

5.2.3. - une preuve d'un certificat d'assurance dégageant la Corporation de toute responsabilité pour tous dommages et intérêts d'un montant minimum de $100,00. inclusivement réclamés à ce sujet ;

- le permis donné par la Cité n'engage évidemment en rien la responsabilité de la Corporation pour tout dommage résultant de par ladite enseigne ou pouvant être causé par elle.

5.2.4. Dispositions générales

Toute enseigne lumineuse de couleur ou de forme telles que l'on peut la confondre avec les signaux de circulation, est prohibée dans le territoire circonscrit par un cercle de cent soixante-quinze (175) pieds de rayon, et dont le centre est au point de croisement de deux axes de rue.

Toute enseigne à éclats tendant à imiter ou imitant les dispositifs avertisseurs lumineux communément employés sur les voitures de police, les ambulances et les voitures de pompiers, ou encore toute enseigne à éclats de même nature que ces dispositifs, est interdite.

Lorsqu'une enseigne est illuminée par réflexion, la source lumineuse doit être doit être disposée de telle manière qu'aucun rayon lumineux ne soit projeté hors du terrain sur lequel est située l'enseigne.

Aucune enseigne lumineuse, à l'exception de l'enseigne d'identification d'une station-service, n'est autorisée en-deça de cent (100) pieds des limites d'une zone de "résidence".

Aucune enseigne publicitaire n'est autorisée, sous réserve toutefois des dispositions du paragraphe 5.2.7.1.

5.2.5. Dispositions applicables aux zones résidences R et aux zones publiques P

5.2.5.1. Enseignes autorisées :

Sont autorisées dans ces zones :

- les enseignes d'identification d'une personne indiquant le nom et l'adresse de l'occupant, et l'usage permis ;

- les enseignes d'identification d'un bâtiment indiquant le nom de l'usage permis, le nom et l'adresse d'un bâtiment ou celui de l'exploitant ;

- les enseignes "à vendre" ou "à louer", applicables à un seul terrain ou un seul bâtiment ou usage ;

- les enseignes indiquant une "opération d'ensemble" selon les termes de l'article 4.1.1.

  OU/

  annonçant un ou des lots qu'on vient de morceler en terrains, dans le but de les vendre ou de les louer ;

- les enseignes directionnelles.

2. Réglementation particulière :

2.1. Les enseignes d'identification indiquant le nom et l'adresse de l'occupant et l'usage permis d'un logement ne peuvent avoir plus de quatre (4) pouces de largeur ni plus de seize (16) pouces de longueur. Une seule enseigne est autorisée par logement. Parmi les enseignes lumineuses, seule l'enseigne lumineuse translucide ou l'enseigne illuminée par réflexion est autorisée. Pour ces enseignes, le permis d'afficher n'est pas requis.

2.2. Les enseignes d'identification indiquant l'usage permis, le nom et adresse d'un bâtiment ou celui de l'exploitant, ne peuvent avoir plus de douze (12) pieds carrés. Sur un auvent, les lettres et les chiffres ne peuvent avoir plus de douze (12) pouces de hauteur.

5.2.5.2.3. Les enseignes "à vendre" ou "à louer", ne peuvent avoir plus de trois (3) pieds carrés. Il ne peut y en avoir plus de deux (2) par terrain ou lot, et elles doivent être sur le terrain ou le lot auquel elles réfèrent.

2.4. Les enseignes indiquant une "opération d'ensemble" ne peuvent avoir plus de trois cents (300) pieds carrés. Il ne peut y en avoir plus d'une (1) par "opération". Ces enseignes sont considérées comme un usage provisoire et la durée maximum du permis d'afficher est d'une année.

2.5. Les enseignes directionnelles ne peuvent être à plus de sept (7) pieds de hauteur, ni avoir plus de trois (3) pieds carrés. A moins qu'elles n'indiquent les entrées et les sorties d'un espace permanent de stationnement, ces enseignes sont considérées comme un usage provisoire et la durée maximum du permis d'afficher est d'une année.

Dans le cas des enseignes directionnelles provisoires, leur nombre est limité à quatre (4).

3. Réglementation générale :

3.1. Parmi les enseignes lumineuses, seule l'enseigne lumineuse translucide ou l'enseigne illuminée par réflexion est autorisée.

3.2. La hauteur des enseignes ne peut excéder la hauteur du plafond du rez-de-chaussée ou vingt (20) pieds, la plus petite hauteur étant applicable.

5.2.6. Dispositions applicables dans la zone commerce C-A et les zones industrie I-A et industrie I-B

5.2.6.1. Enseignes autorisées :

Sont autorisées dans cette zone :

- les enseignes autorisées dans les zones résidence R et P sujettes aux dispositions de l'article 5.2,5.;
- les enseignes commerciales.

5.2.6.2. Réglementation applicable aux enseignes commerciales :

2.1. Aire des enseignes :

L'aire des enseignes ne peut excéder un (1) pied carré pour chaque pied de largeur du mur sur lequel elles sont posées, ou un demi-pied (½) carré pour chaque pied de largeur du terrain sur lequel elles sont posées, pourvu toutefois que l'aire totale n'excède pas cinquante (50) pieds carrés et qu'elle puisse avoir au moins vingt (20) pieds carrés.

Un calcul distinct peut être fait pour chacune des façades du bâtiment ou du terrain avec une entrée publique donnant sur une rue, un stationnement ou un mail pour piétons.

L'aire des enseignes posées sur la face intérieure d'une fenêtre et visible de la rue, d'un stationnement ou d'un mail pour piétons, doit être comptée dans la surface autorisée.

2.2. Eclairage des enseignes :

Parmi les enseignes lumineuses, seules les enseignes lumineuses translucides et les enseignes illuminées par réflexion sont autorisées.

2.3. Hauteur des enseignes :

Aucune enseigne posée sur un bâtiment ne peut être plus haute que le plafond du rez-de-chaussée. Une enseigne posée à terre ne peut dépasser vingt (20) pieds.

5.2.7. Dispositions applicables dans les zones C-B, C-C, I-C, I-D et I-X

5.2.7.1. Enseignes autorisées :

Les dispositions du paragraphe 5.2.6.1. s'appliquent mutatis mutandis.

5.2.7.1. De plus, dans les zones commerce C-C, industrie I-C et industrie I-D, les enseignes publicitaires sont autorisées sur permission spéciale du Conseil. Ces enseignes doivent être enlevées dans les soixante (60) jours qui suivent un avis du Conseil.

2. Réglementation applicable :

2.1. Aire des enseignes :

Dans la zone C-B, l'aire des enseignes ne peut excéder un pied et demi (1.5) carré pour chaque pied de largeur du mur sur lequel elles sont posées ou trois quarts ($\frac{3}{4}$) de pied carré pour chaque pied de largeur du terrain sur lequel elles sont posées, pourvu toutefois que l'aire totale n'excède pas soixante-quinze (75) pieds carrés et qu'elle puisse avoir au moins vingt (20) pieds carrés.

Un calcul distinct peut être fait pour chacune des façades du bâtiment ou du terrain avec une entrée publique donnant sur une rue, un stationnement ou un mail pour piétons.

L'aire des enseignes posées sur la face intérieure d'une fenêtre et visible de la rue, d'un stationnement ou d'un mail pour piétons, doit être comptée dans la surface autorisée.

Dans les zones C-C, I-C, I-D et I-X, l'aire des enseignes n'est pas réglementée.

2.2. Eclairage des enseignes :

Dans la zone I-X, les enseignes à éclats sont prohibées.

2.3. Hauteur des enseignes :

Dans la zone C-B, la hauteur maximum est fixée à vingt-cinq (25) pieds.

Dans les zones C-C, I-C, I-D et I-X, la hauteur maximum d'une enseigne est fixée à quarante (40) pieds à l'exception toutefois des enseignes à éclats dont la hauteur ne peut excéder vingt-cinq (25) pieds.

5.2.8. Dispositions spéciales concernant les opérations d'ensemble

5.2.8.1. Centres commerciaux :

Pour un groupe d'établissements de vente au détail et de service, construits d'après un plan d'ensemble ayant fait l'objet d'une approbation globale de la Commission d'Urbanisme, deux (2) enseignes additionnelles d'identification sont autorisées pour ce groupement, aux conditions ci-après :

1.1. Dans les zones C-A, la hauteur de l'enseigne ne doit pas dépasser vingt (20) pieds et parmi les enseignes lumineuses, seules l'enseigne lumineuse translucide et l'enseigne illuminée par réflexion sont autorisées.

1.2. Dans les zones C-B, la hauteur de l'enseigne ne peut excéder vingt-cinq (25) pieds, et les enseignes à éclats sont prohibées.

1.3. Dans les zones C-C, la hauteur de l'enseigne ne peut excéder quarante-cinq (45) pieds, et les enseignes à éclats sont prohibées.

2. Parcs industriels, groupe d'habitations et groupe d'édifices publics :

Pour un groupement d'établissements industriels, d'habitations multifamiliales ou d'édifices publics, construits d'après un plan d'ensemble ayant fait l'objet d'une approbation globale de la Commission d'Urbanisme, une enseigne additionnelle d'identification du groupement est autorisée aux conditions ci-après :

2.1. Parcs industriels :

La hauteur de l'enseigne ne doit pas dépasser vingt-cinq (25) pieds et l'enseigne à éclats est prohibée.

5.2.8.2.2. Groupement d'habitations multifamiliales et groupement d'édifices publics :

L'aire de l'enseigne ne doit pas être supérieure à douze (12) pieds carrés et sa hauteur maximum est fixée à vingt (20) pieds. Parmi les enseignes lumineuses, seule l'enseigne lumineuse translucide ou l'enseigne illuminée par réflexion est autorisée.

CHAPITRE 6.1. - DISPOSITIONS GENERALES

6.1.1. Nature d'un usage dérogatoire

Usage non conforme au présent règlement et existant en construction ou déjà approuvé par le Conseil à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

6.1.2. Genres d'usages dérogatoires

Les usages dérogatoires peuvent être groupés de la façon suivante :

- les constructions dérogatoires ;
- les occupations dérogatoires d'un bâtiment dérogatoire ;
- les occupations dérogatoires d'un bâtiment conforme ;
- les occupations dérogatoires d'un terrain ;
- les enseignes, affiches, panneaux-réclame dérogatoires.

6.1.3. Intention

Dans le cadre des objectifs généraux assignés au présent règlement par l'article 1.1.1., le présent titre vise à asservir les usages dérogatoires à l'une des prescriptions générales suivantes ou à plusieurs d'entre elles :

- exiger que cesse, dans une période de temps raisonnable, une occupation dérogatoire ;
- exiger, dans une période de temps raisonnable, le déplacement ou la démolition d'un usage dérogatoire ;
- permettre, pour une durée établie, la continuation d'un usage dérogatoire ;
- restreindre l'agrandissement d'un usage dérogatoire ;
- établir les conditions selon lesquelles un usage dérogatoire peut être amélioré.

6.1.4. Effet d'un usage dérogatoire sur un terrain

Tant et aussi longtemps qu'il existe un usage dérogatoire sur un terrain, aucun autre usage ne peut y être établi.

T I T R E VI - USAGES DEROGATOIRES

CHAPITRE 6.2. - CONTINUATION ET AGRANDISSEMENT D'UN USAGE DEROGATOIRE

6.2.1. Autorisation de continuer un usage dérogatoire

Le mot "oui" dans le tableau ci-après indique les cas où un usage dérogatoire peut être continué. Dans les autres cas indiqués par le mot "non", l'usage dérogatoire doit cesser, compte tenu des dispositions de l'article 6.3.1.

Autorisation de continuer un usage dérogatoire

Genres d'usages dérogatoires	Genres de zones			
	R & PA	CA,IA,IB IX & PB	CB & CC	IC & ID
Construction dérogatoire	oui pour habitation seulement	oui	oui	oui sauf pour l'habitation
Occupation dérogatoire d'un bâtiment dérogatoire	oui pour habitation seulement	oui	oui	oui sauf pour l'habitation
Occupation dérogatoire d'un bâtiment conforme	non	oui	oui	oui sauf pour l'habitation
Occupation dérogatoire d'un terrain	non	non	non	oui
Enseignes, affiches	non	non	non	oui
Panneaux-réclames	non	non	non	non

6.2.2. Autorisation d'agrandir un usage dérogatoire

Le mot "oui" dans le tableau ci-après indique les cas où un usage dérogatoire peut être agrandi ; dans les cas où le mot "non" est inscrit, tout agrandissement est prohibé.

Autorisation d'agrandir un usage dérogatoire

Genres d'usages dérogatoires	Genres de zones			
	R & PA	CA,IA,IB IX & PB	CB & CC	IC & ID
Construction dérogatoire	non	oui sauf dans CA	oui	oui
Occupation dérogatoire d'un bâtiment dérogatoire	oui	oui	oui	oui
Occupation dérogatoire d'un bâtiment conforme	non	oui sauf dans CA	oui	oui
Occupation dérogatoire d'un terrain	non	non	non	non
Enseignes, affiches	non	non	non	non
Panneaux-réclames	non	non	non	non

6.2.3. Ampleur des agrandissements

Dans les cas autorisés, l'agrandissement d'un usage dérogatoire ne peut être supérieur à cinquante (50) pour cent de la superficie actuelle de plancher. De plus, cet agrandissement doit être fait sur un terrain adjacent dont le propriétaire était, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, le même que celui de l'usage dérogatoire qu'on projette d'agrandir. Au surplus, l'agrandissement ne peut servir à une fin dérogatoire

6.2.3. autre que l'usage dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Par ailleurs, toutes les autres dispositions de ce règlement s'appliquent mutatis mutandis à de tels travaux d'agrandissement.

6.2.4. Retour à une occupation dérogatoire

Un bâtiment dérogatoire qui aurait été modifié de manière à le rendre conforme, ne peut être utilisé à nouveau de manière dérogatoire.

6.2.5. Abandon d'une occupation dérogatoire

Lorsqu'une occupation dérogatoire a cessé ou a été abandonnée durant cent quatre-vingts jours (180), toute occupation subséquente du même bâtiment ou terrain doit être conforme à ce règlement. Cette disposition ne s'applique pas aux usages des groupes "Agriculture" mentionnés à l'article 1.4.7. du présent règlement.

CHAPITRE 6.3. - OBLIGATION DE DEMOLIR ET RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT PAR LE FEU.

6.3.1. Obligation de démolir et période d'amortissement

6.3.1.1. Dans les zones résidence :

Dans les zones résidence, une construction dérogatoire, autre qu'une habitation, doit être démolie, déplacée ou modifiée de manière à devenir conforme, dans la limite de temps établie par le tableau ci-dessous. Ce temps se mesure à compter de la date de construction d'un bâtiment non conforme. Sauf pour les affiches, enseignes et panneaux-réclames, cette limite de temps ne peut être inférieure à cinq (5) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Période d'amortissement pour
la démolition d'une construction dérogatoire

Type de construction*	Période
Charpente de bois protégée et non protégée	20 ans
Charpente de madrier	25 ans
Construction non combustible non protégée	35 ans
Construction à l'épreuve du feu	45 ans
Enseignes, affiches d'un coût inférieur à $1,000.00	1 an
Panneaux-réclames, enseignes et affiches d'une valeur supérieure à $1,000.00	3 ans

* Selon la définition qu'en donne le Code National du Bâtiment du Canada (3.1.3.1.-3.4. et 5. 1960)

6.3.1.2. Dans les zones industrie I-C et I-D :

Dans les zones d'industrie, toute construction dérogatoire servant à l'habitation doit être démolie, déplacée ou modifiée de manière à devenir conforme, dans les limites de temps établies au paragraphe 6.3.1.1.

6.3.2. Extension de la période d'amortissement

Dans une zone résidence, le Conseil peut, sur présentation d'une pétition signée par la majorité des électeurs propriétaires de la zone affectée, prolonger la période d'amortissement prévue au paragraphe 6.3.1.1. aux conditions qu'il juge à propos pour protéger les propriétés environnantes.

6.3.3. Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire détruit par le feu

Rien dans le présent titre ne peut être interprété comme un empêchement pour un propriétaire de reconstruire ou réparer un bâtiment dérogatoire endommagé par le feu, une explosion, ou toute autre cause y compris tout cas de force majeure, après l'entrée en vigueur de ce règlement, pourvu que le coût de reconstruction ou de réparation, selon la détermination qui en est faite par les évaluateurs municipaux, ne dépasse pas cinquante (50%) pour cent de la valeur marchande de remplacement du bâtiment le jour précédant les dommages subits.

T I T R E VII - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

CHAPITRE 7.1. - APPLICATION, FORME ET CONTENU DES DEMANDES DE PERMIS, PROCEDURE D'EMISSION DES PERMIS.

7.1.1. Application du règlement

7.1.1.1. Commission d'Urbanisme :

L'administration de ce règlement est confiée à une "Commission d'Urbanisme" créée par règlement du Conseil en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués par les articles 392d et 392e du code municipal. Au sens du présent règlement, la Commission d'Urbanisme est l'officier désigné à cette fin, dont il est fait mention à l'article 392a du code municipal.

2. L'inspecteur des bâtiments :

La Commission est assistée dans sa tâche par un inspecteur des bâtiments dont le rôle est établi par le présent chapitre.

3. Autres employés de la Corporation :

Tout officier ou fonctionnaire municipal investi de l'autorité d'émettre des permis, licences ou certificats requis par la loi, doit se conformer aux exigences du présent règlement. Aucun permis, licence ou certificat qui viendrait en conflit avec l'une des clauses quelconques de ce règlement, ne peut être émis. Tout permis, licence ou certificat qui serait en contradiction avec ce règlement est nul et sans effet.

Aucune information ou directive donnée par les officiers ou les employés de la Corporation n'engage la responsabilité de la Corporation, à moins que telle information ou directive ne soit conforme aux dispositions du présent règlement.

7.1.2. Présentation, forme et contenu des permis

Toute demande de permis doit être présentée par écrit à l'inspecteur des bâtiments sur des formules fournies à cet effet par la Corporation, et accompagnée des documents prévus ci-dessous, selon qu'il s'agit d'un permis de construire, d'un permis d'occuper ou d'un permis d'afficher.

7.1.2.1. Permis de construire :

Selon qu'il s'agit de permis de construire pour érection ou construction, pour agrandissement, modification et réparation, ou pour déplacement d'un bâtiment, les documents suivants doivent être joints à la formule de demande. (Le permis de construire exigé par le règlement de construction est le même que celui qui est exigé en vertu du présent règlement).

1.1. Pour érection et construction :

- un plan de cadastre du terrain et description des servitudes, s'il y a lieu ;
- un plan de situation exécuté à l'échelle ;
- les plans, élévations, coupes, croquis et cahiers des charges nécessaires pour une parfaite compréhension de la nature de la demande ;
- les documents requis par le chapitre 5.1. s'il y a lieu.

1.2. Pour agrandissement, modification et réparation :

- un plan de cadastre du terrain ainsi qu'une description des servitudes, s'il y a lieu ;
- un plan de la situation actuelle et de la situation projetée, exécuté à l'échelle ;

7.1.2.1.2. - les plans, élévations, coupes, croquis, représentant l'usage avant et après l'agrandissement, la modification ou la réparation, ainsi que les cahiers des charges nécessaires pour une parfaite compréhension de la nature de la demande ;

- les documents requis par le chapitre 5.1.

1.3. Pour déplacement :

- les documents requis au sous-paragraphe 7.1.2.1.2. ;

- l'itinéraire projeté ;

- des photographies du bâtiment, du terrain proposé et des bâtiments adjacents au terrain proposé.

2. Permis d'occuper :

- le permis de construire si l'usage a déjà fait l'objet d'un tel permis ;

- les documents requis par le chapitre 5.1.

3. Permis d'afficher :

Les dispositions de l'article 5.2.3. s'appliquent mutatis mutandis.

4. Permis et opération d'ensemble :

Les dispositions de l'article 4.1.1. s'appliquent mutatis mutandis.

5. Permis de lotir :

Les dispositions du règlement de lotissement s'appliquent mutatis mutandis.

7.1.3. Méthode de délivrance des permis

7.1.3.1. Présentation de la formule de demande à l'inspecteur des bâtiments :

Toute formule de demande de permis, dûment remplie par le demandeur, doit être transmise à l'inspecteur des bâtiments.

1.1. Accuser réception :

1.2. S'assurer que le dossier de la demande est complet et voir à ce qu'il soit complété s'il y a lieu. L'inspecteur est juge de la qualité effective des documents soumis et il lui est loisible d'exiger tout autre détail et renseignement qu'il juge nécessaire, pour une complète compréhension de la demande, et pour s'assurer de la parfaite observance des dispositions de ce règlement.

1.3. Etudier la conformité de la demande avec les dispositions de ce règlement ou de tout autre règlement de la Corporation.

1.4. Faire rapport à la Commission d'Urbanisme sur la conformité de la demande.

Si la demande est conforme, le rapport de l'inspecteur est présenté sous forme d'un permis de construire portant sa signature.

Si la demande n'est pas conforme, le rapport de l'inspecteur consiste en un exposé écrit des raisons qui rendent la demande non conforme. Cet exposé est fait sur une formule ad hoc qu'il joint à la formule de demande de permis.

Si l'usage faisant l'objet de la demande ne figure pas dans la nomemclature du titre I, chapitre 4, le rapport de l'inspecteur consiste à faire part à la Commission de cet état de chose.

7.1.3.2. Présentation du rapport de l'inspecteur à la Commission d'Urbanisme, et délivrance du permis :

Sur réception du rapport de l'inspecteur, la Commission d'Urbanisme, après s'être assurée de la validité du rapport quant à la conformité de la demande, doit :

2.1. Lorsque la demande est conforme :

Contresigner le permis portant déjà la signature de l'inspecteur et en ordonner la délivrance par l'inspecteur.

2.2. Lorsque la demande n'est pas conforme :

Ordonner à l'inspecteur de faire rapport écrit au demandeur, en donnant les raisons motivant le refus d'octroyer le permis demandé et, si la chose est possible, en précisant à quelles conditions le permis pourrait être délivré ; OU/

Saisir l'occasion, si la chose lui paraît souhaitable au point de vue de l'intérêt commun, de recommander au Conseil une modification à ce règlement. Une telle recommandation doit être faite dans un rapport écrit donnant les raisons à l'appui.

2.3. Lorsque l'usage faisant l'objet de la demande n'est pas classé :

Recommander au Conseil une classification pour cet usage, conformément à l'esprit du règlement.

3. Présentation au Conseil, par le demandeur, d'une demande de permis :

Si le demandeur juge à propos de transmettre sa formule de demande directement au Conseil ou à la Commission d'Urbanisme, la Commission doit transmettre cette formule de demande à l'inspecteur, et le Conseil doit la transmettre à la Commission qui la transmet à son tour à l'inspecteur qui procède selon les dispositions des paragraphes 7.1.3.1. et 7.1.3.2.

7.1.4. Délai pour la délivrance des permis

Lorsque l'objet d'une demande est conforme aux dispositions du présent règlement, le permis demandé doit être délivré en-deçà de trente (30) jours de la date de réception de la demande, par l'inspecteur des bâtiments.

Lorsque l'objet de la demande n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, le rapport de l'inspecteur, dont il est fait mention à l'alinéa du sous-paragraphe 7.1.3.1.2. doit aussi parvenir au demandeur en-deçà de trente (30) jours de la date de réception de la demande par l'inspecteur des bâtiments.

5. Appel du demandeur au Conseil de la Corporation

Lorsqu'un demandeur en appelle au Conseil de la Corporation d'une décision ou d'une recommandation de la Commission d'Urbanisme, le Conseil doit convoquer la Commission ou son représentant à une séance régulière, et aussi lui fournir l'occasion d'exposer publiquement les motifs de sa décision ou de sa recommandation.

CHAPITRE 7.2. - AMENDEMENT, CONTRAVENTION, RECOURS AUX TRIBUNAUX, PENALITE, VALIDITE

7.2.1. Initiative d'un amendement au présent règlement

L'initiative d'un amendement au présent règlement peut être le fait d'un contribuable, de la Commission d'urbanisme ou du Conseil.

7.2.1.1. Sur l'initiative d'un contribuable :

Lorsqu'un contribuable ou son agent désire faire amender le présent règlement, il doit présenter sa requête par écrit à la Commission d'Urbanisme sur des formules fournies à cet effet par la Corporation, en expliquant les motifs de sa requête.

Sur réception d'une telle requête, la Commission doit convoquer le requérant à sa prochaine réunion et entendre son plaidoyer.

1.1. Rapport favorable à la Commission :

Si la Commission est favorable à la requête, elle fait un rapport en ce sens au Conseil, en recommandant que les mesures nécessaires soient prises pour procéder selon la loi à un amendement. Le Conseil, s'il est satisfait de la recommandation de la Commission, et s'il la juge à propos, adopte un règlement d'amendement et procède selon les dispositions de l'article 392a du code municipal.

1.2. Rapport défavorable de la Commission :

Si la Commission est défavorable à la requête, elle fait rapport par écrit en ce sens au requérant.

7.2.1.1.3. Requête d'un contribuable transmise au Conseil directement :

Lorsqu'une requête pour amendement est transmise directement au Conseil par un contribuable, le Conseil doit la transmettre à la Commission d'Urbanisme pour étude et recommandation.

2. Sur l'initiative de la Commission d'Urbanisme :

Lorsque la Commission d'Urbanisme désire, de sa propre initiative, faire amender le présent règlement, elle doit faire une recommandation écrite en ce sens au Conseil de la Corporation, sur des formules fournies à cet effet par la Corporation, en justifiant sa recommandation.

Le Conseil, s'il est satisfait de la recommandation de la Commission, et s'il le juge à propos, adopte un règlement d'amendement et procède selon les dispositions de l'article 392a du code municipal.

3. Sur l'initiative du Conseil :

Lorsque le Conseil désire amender le présent règlement, il doit au préalable en aviser la Commission et exiger d'elle, dans le délai qu'il assigne, une expression d'opinion sur le règlement d'amendement qu'il entend adopter.

7.2.2. Contravention à ce règlement

Si quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement, l'inspecteur, sur un ordre de la Commission d'Urbanisme, doit :

- ordonner la suspension des travaux ou de l'usage ;
- aviser le propriétaire par lettre recommandée, en lui donnant ses instructions en regard de la contravention ;
- dresser un procès-verbal de contravention et le transmettre à la Commission.

7.2.2. Si le délinquant ne donne pas suite dans un délai de trois (3) jours, à l'avis de l'inspecteur, la Commission, sur l'ordre du Conseil, avise à nouveau le délinquant par lettre recommandée de se conformer aux dispositions du présent règlement.

7.2.3. Initiative des poursuites judiciaires

Tout usage dérogeant aux dispositions du présent règlement est, par la présente, déclaré nuisance publique et entaché d'illégalité.

A défaut par le propriétaire de donner suite à l'avis de la Commission de se conformer, dans le délai indiqué, aux dispositions du présent règlement, le procureur de la Corporation, sur ordre du Conseil, doit prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité et cette nuisance.

7.2.4. Pénalité

MODIFIE PAR 196

Toute infraction à l'une quelconque des dispositions du présent règlement rend le délinquant passible d'une amende n'excédant pas $100.00 et les frais et, à défaut du paiement de l'amende et des frais dans le délai fixé, d'un emprisonnement n'excédant pas deux (2) mois, le dit emprisonnement devant cesser dès le paiement de l'amende et des frais.

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera jour par jour une infraction séparée.

Au surplus, et sans préjudice des dispositions prévues aux deux premiers alinéas du présent article, [illegible] conservera tout autre recours pouvant lui appartenir pour défaut d'accomplissement de l'une ou l'autre des obligations imposées par le présent règlement.

ⓧ la Municipalité de Cap-Rouge

Lorsque l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou société reconnue par la Loi, cette amende et ces frais peuvent être prélevées par la saisie et vente des biens et effets de la corporation ou société, en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour, la procédure se faisant sur ce bref de même manière prescrite pour les saisies-exécution en matière civile.

7.2.5. **Validité**

Le Conseil de la Municipalité de Cap-Rouge décrète le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa d'icelui était ou devait être en ce jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

7.2.6. Fait aussi parti de ce règlement le plan directeur de la Société Archambault et Cassista, urbaniste-conseil, portant le numéro 38-00-C-1, daté de janvier 1969 et revisé en mars 1969, joint au présent règlement pour en faire parti sous la cote annexe B, le tout après avoir été signé par son honneur le maire et le secrétaire-trésorier, et comprenant 56 zones telles que ci-dessous décrites:

- 22 zones R-A/B
- 2 zones R-A/C
- 3 zones R-B
- 6 zones R-C
- 4 zones R-X
- 6 zones C-A
- 2 zones C-B
- 3 zones I-B
- 6 zones P-A
- 1 zone P-B
- 1 zone E-1

ADOPTE A ST-FELIX DU CAP-ROUGE CE 3 SEPTEMBRE 1969.

Jacques Lessard
JACQUES LESSARD, maire

L.A. Bombardier
L.A. BOMBARDIER, sec-trés.

R A P P O R T D' A C C O M P A G N E M E N T

D E

L ' A V A N T P R O J E T D E P L A N D' U R B A N I S M E

D E

S A I N T - F E L I X - D U - C A P - R O U G E

LA SOCIETE JEAN-CLAUDE LA HAYE

Urbanistes-Conseils

Québec - 1963-1967-

T A B L E D E S M A T I E R E S

PREMIERE PARTIE - ANALYSE DU PROBLEME

I. Cadre physico-socio-économique

I.I. Situation géographique et notes historiques
I.2. Le site
I.3. Evolution et structure de la population
I.4. Particularités de l'économie municipale.

2. Structure urbaine

2.I. Implantation territoriale
2.2. Equipement résidentiel
2.3. Equipement commercial et industriel
2.4. Equipement communautaire
2.5. Adduction d'eau et assainissement
2.6. Voirie

3. Sommaire des faits saillants

DEUXIEME PARTIE - PLAN DIRECTEUR

I. De l'enquête préliminaire au plan d'urbanisme directeur

2. La conception et les normes

2.I. La conception de l'aménagement domiciliaire
2.2. Nécessité d'une collaboration multipartite

3. Les lignes de force du plan

3.I. Les déterminants

3.I.I. Niveau régional
3.I.2. Niveau municipal

3.2. L'utilisation du sol proposée

3.2.I. Zones résidentielles et parcs
3.2.2 Ressources naturelles et zones de villégiature
3.2.3. Commerce
3.2.4. Institutions et édifices publics
3.2.5. Industrie

4. Redéfinition et modifications des limites administratives

5. Conclusions et procédures de mise en oeuvre

6. Recommandations essentielles à l'application du plan d'urbanisme directeur

L I S T E D E S P L A N C H E S

Planche		Page
I	Coupe topographique médiane d'axe nord-ouest - sud-est, municipalité de Saint-Félic-du-Cap-Rouge	8
II	Evolution de la population, province de Québec, région métropolitaine et Cap-Rouge	I0
III	Natalité, mortalité et taux d'accroissement naturel, municipalité de Saint- Félix- du- Cap- Rouge	I4
IV	Répartition procentuelle de la population selon l'âge et le sexe, I96I	I6
V	Répartition de la main-d'oeuvre âgée de I5 ans et plus, I96I	I9
VI	Organigrammes d'aménagement des cellules domiciliaires	35

PREMIERE PARTIE

ANALYSE DU PROBLEME

I. CADRE PHYSICO-SOCIO-ECONOMIQUE

I.I. Situation géographique et notes historiques.

Banlieue résidentielle de type périphérique, la municipalité occupe un site de premier choix au goulot d'entrée de la dépression Limoilou- Cap-Rouge, à quelque dix milles à l'ouest du noyau métropolitain de Québec. Sans relation directe avec les grands axes de ciruclation, l'agglomération est par contre à proximité de la route provinciale No 2 en plus d'être accessible par la voie ferrée du Canadien National, laquelle subdivise en deux parties l'ensemble du territoire municipal. Les municipalités voisines sont Saint-Augustin à l'ouest, l'Ancienne-Lorette au nord et Sainte-Foy à l'est.

La concentration embryonnaire d'établissements à Cap-Rouge, à la confluence de la rivière du même nom et du fleuve Saint-Laurent, tient avant tout à certains faits historiques et serait aussi ancienne que celle des paroisses environnantes, soit vers 1700. Dès 1541, Jacques-Cartier y avait érigé deux forts pour protéger ses vaisseaux en hivernement. Plus tard, Roberval y fit des essais de colonisation, mais ce n'est qu'en 1859 qu'un curé y réside en permanence. C'est du II mars 1872 que date l'érection civile de cette municipalité, après que son territoire # en fut détaché des paroisses de Sainte-Foy, de l'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin.

Le plateau sur lequel s'élève la paroisse de Saint-Félix-du-Cap-Rouge se termine par un abrupt, formé de schistes rouges en strates; de là le nom du "Cap-Rouge", qui s'est étendu à toute la paroisse.

Lequel comprend une partie des seigneuries de Desmaures et de Gaudarville.

I.2. Le site

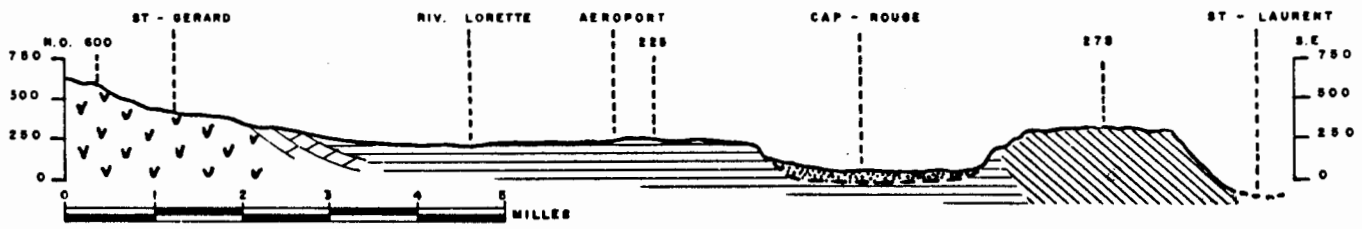
Les constituants topographiques sont de nature relativement complexe, comme en témoigne notre plan d'enquête sur les pentes et boisés. La municipalité chevauche deux entités morphologiquesdifférentes: un grand palier subhorizontal d'une part, et la dépression Limoilou - Cap-Rouge d'autre part. La première, qui comprend une partie du niveau de l'Ancienne-Lorette et l'extrémité ouest de la plateforme de Québec, correspond à un niveau d'érosion taillé dans les schistes tendres des formations Utica et Lorraine à une altitude s'échellonnant entre 200 et 250 pieds. La seconde, où l'altitude ne dépasse pas 50 pieds, est un ancien bras du Saint-Laurent ou immense dépression s'alignant avec celle qu'emprunte le cours du fleuve au nord de l'Ile d'Orléans.

Des deux composantes de cette dépression, une longue vallée sud-ouest- nord-est du Lac St-Augustin à Limoilou et la courte trouée du Cap-Rouge, la première est adaptée à la structure, étant creusée dans les schistes tendres de Lorraine le long de la faille qui les met en contact avec les roches plus dures de la zone appalachienne, la seconde, la trouée du Cap-Rouge, a pu naître d'un ravin au droit duquel s'ouvrait un col entre la vallée du Saint-Laurent et la vallée longitudinale creusée dans les schistes tendres au Nord de la colline de Québec. Lors de l'englaciation, ce col a livré passage à des diffluences ou des transfluences glaciaires qui auraient contribué au surcreusement de la trouée, laquelle a pu être empruntée temporairement par un bras du Saint-Laurent lors des phases subséquentes d'émersion, ce qui justifierait l'existence des terrasses et du remblaiement alluvial actuels.

Par ailleurs, le fond même de la dépression, où Cap-Rouge a partiellement ses assises, n'est qu'un épais comblement d'argiles marines, de schistes argileux et de détritus morainiques. De nombreux sondages ont en effet révélé que les alluvions de la

PLANCHE . I

COUPE TOPOGRAPHIQUE MEDIANE D' AXE NORD-OUEST SUD-EST, MUNICIPALITE DE SAINT - FELIX - DU - CAP - ROUGE



GNEISS ET GRANITE DES LAURENTIDES

SCHISTES, GRES ET CALCAIRES DE LA ZONE APALACHIENNE

CALCAIRE DE TRENTON

SCHISTES UTICA ET LORRAINE

DEPOTS PLEISTOCENES RECENTS DE LA DEPRESSION CAP - ROUGE LIMOILOU (GRAVIERS ET ARGILES)

SOURCE: LA MORPHOLOGIE DES ENVIRONS DE QUEBEC ET LA BASSE - VALLEE DU SAINT - LAURENT, FRANCOIS TAILLEFER 1956

mer Champlain atteignent sous la plaine d'énormes épaisseurs et qu'il existe, taillée dans la roche en place, une dépression par endroits aussi profonde que la vallée du Saint-Laurent #. Subséquemment, avec l'évanouissement de la mer Champlain, l'ancien bras du Saint-Laurent fut voué aux atterrissements comme en témoignent les basses terrasses d'argile et de sable qui ourlent la plaine du Saint-Charles, et le cours d'eau proprement dit y fut remplacé par les eaux paresseuses des rivières Saint-Charles et Cap-Rouge, cherchant leur voie sur le lit sans pente de l'ancien bras comblé par de sinueux méandres, tels que ceux visibles actuellement dans le secteur nord-est de la municipalité.

I.3. Evolution et structure de la population

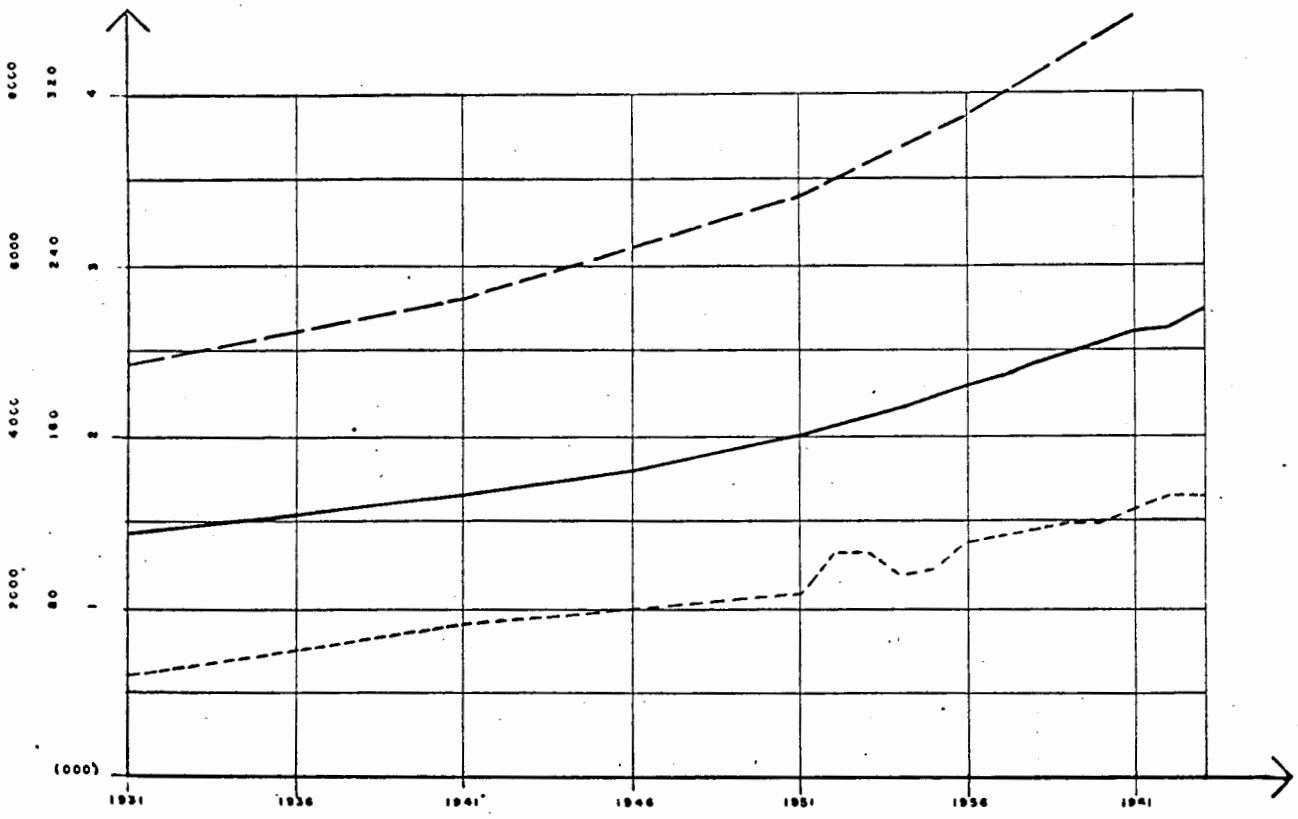
Sont rassemblés sous ce chapitre les renseignements disponibles à partir des recensements canadiens, des statistiques provinciales et municipales, et autres documents de diverses provenances. A ces éléments de base, s'ajoutent également des données et illustrations graphiques de nature à compléter au maximum l'éventail des considérants d'ordre démographique. Cette documentation vise avant tout à fournir les matériaux nécessaires à l'observation et à l'analyse de l'appareil démographique, ainsi qu'à projeter l'évolution urbaine future ##.

Malgré une situation très marginale, Cap-Rouge subit une forte influence de la masse urbaine Québecoise.

Voir à cet effet les détails de la coupe topographique médiane planche I

Etudes de la Commission d'enquête sur le Logement de la Cité de Québec pour une analyse d'ensemble des faits démographiques à l'échelle métropolitaine. (Vol. II, chp. I).

EVOLUTION DE LA POPULATION
PROVINCE DE QUEBEC, REGION METROPOLITAINE ET CAP-ROUGE



SOURCES : GUIDES MUNICIPAUX, 1931 - 1964
ANNUAIRES STATISTIQUES DU QUEBEC, 1931 - 1964
RECENSEMENTS CANADIENS, 1931 - 1961

——— PROVINCE DE QUEBEC
— — REGION METROPOLITAINE DE QUEBEC
- - - - - CAP-ROUGE

Cette particularité, souvent propre aux banlieues résidentielles de type parasitaire, se double d'un handicap sérieux : la carence de données statistiques valables au palier gouvernemental.

Les registres paroissiaux n'offrent des statistiques qu'à partir de 1951. L'élaboration d'un tableau comparatif des effectifs # dénote pour Cap-Rouge une augmentation de population relativement constante, à force purement moyenne et s'écartant sensiblement des taux d'accroissement provincial et métropolitain en raison d'une faible participation seulement à la pousssée démographique métropolitaine et aux développements domiciliaires d'après-guerre.

Voir tableau page I3 et planche III.

Il en va tout autrement des mécanismes migratoires où les données mettent en lumière certaines constatations significatives. L'on sait entre autre que l'écart annuel entre l'augmentation réelle de la population d'une ville et son augmentation naturelle est assez symptomatique de son dynamisme. Un tel écart indique jusqu'à quel point une ville peut absorber sa propre population, dans quelle mesure elle reçoit des immigrants, et enfin, dans quelle proportion également elle laisse ses propres effectifs s'écouler vers l'extérieur. Le bilan migratoire de Cap-Rouge #, compilé sur une période de treize ans, établit en ce sens un potentiel d'absorption assez considérable de l'accroissement naturel en même temps qu'un taux d'augmentation réelle assez près de la moyenne dans l'ensemble, à l'exception de l'année 1954, où un point d'inflexion de l'activité sociale et économique transpose l'agglomération sur le plan de l'émigration.

Il faut cependant noter que toutes ces fluctuations au bilan migratoire sont en partie conséquentes des modes et des processus de distribution de la population : en 1964 par exemple, la population saisonnière groupait à elle seule, environ 66.6% du total, ce qui lui attribue déjà une forte influence sur l'ensemble du bilan. Du point de vue de l'habitat, l'enquête sur place individualise au moins trois types de population à Cap-Rouge :

1) une population autochrone de vieille souche concentrée au noyau paroissial,

2) une population estivale installée en bordure immédiate du fleuve,

3) une population récente de banlieue implantée à même les sites les plus avantageux.

Au total, une telle distribution met en relief l'importance des surplus positifs enregistrés au

---

Voir tableau page I3 et planche III.

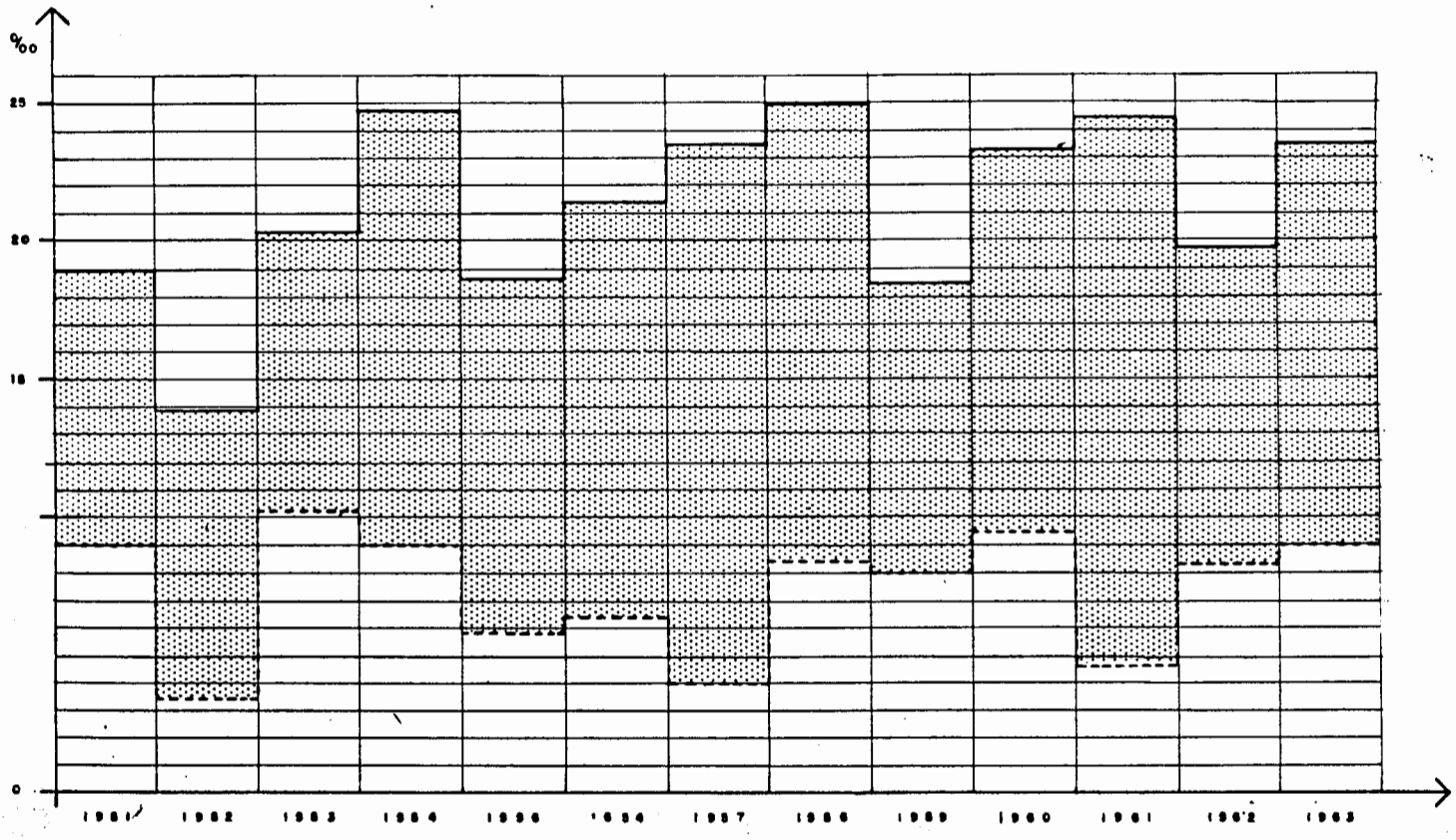
BILAN MIGRATOIRE, SAINT-FELIX-DU-CAP-ROUGE, I95I-I964

Année	Population	Naissances	Décès*	Accroissement naturel	Accroissement réel	Immigration	Emigration
I95I	I,I09	2I	I0	II	-	-	-
I952	I,340	I9	5	I4	23I	2I7	-
I953	I,350	28	I4	I4	I0	-	4
I954	I,2I0	30	II	I9	- I40	-	I59
I955	I,225	23	7	I6	I5	-	I
I956	I,402	30	9	2I	I77	I56	-
I957	I,450	34	6	28	48	20	-
I958	I,480	37	I2	25	30	5	-
I959	I,565	29	I2	I7	85	68	-
I960	I,568	37	I5	22	3	-	I9
I96I	I,60I	39	9	30	33	3	-
I962	I,674	33	I4	I9	73	54	-
I963	I,674	39	I5	24	0	-	24
I964	-	39**	I2**	27	-	-	-

Source : registres paroissiaux

* Nombre de sépultures seulement
** Approximatif

NATALITE, MORTALITE ET TAUX D'ACCROISSEMENT NATUREL
MUNICIPALITE DE SAINT-FELIX-DU-CAP-ROUGE



SOURCE: D'APRES LES REGISTRES PAROISSIAUX

NATALITE
MORTALITE
ACCROISSEMENT NATUREL

bilan démographique actuel et souligne l'aspect immigratoire de la municipalité ;c'est d'ailleurs un phénomène normal dans toute banlieue résidentielle marginale.

Le jeu des processus d'immigration lié étroitement, à des taux d'accroissement différenciés, découle en majeure partie de la structure même de la pyramide d'âge. L'analyse de la population par groupes d'âge # démontre en cette matière un état de déséquilibre dans les diverses répartitions: deux apophyses importantes, l'une au groupe 10-19 ans (femmes) et l'autre au groupe 35-49 (hommes)##, atrophient la structure pyramidale, tandis que les éléments jeunes des groupes 0-9 ans prennent de plus en plus d'importance. Ces divergences fondamentales traduisent des situations sociales et économiques où les tensions des divers besoins diffèrent considérablement.

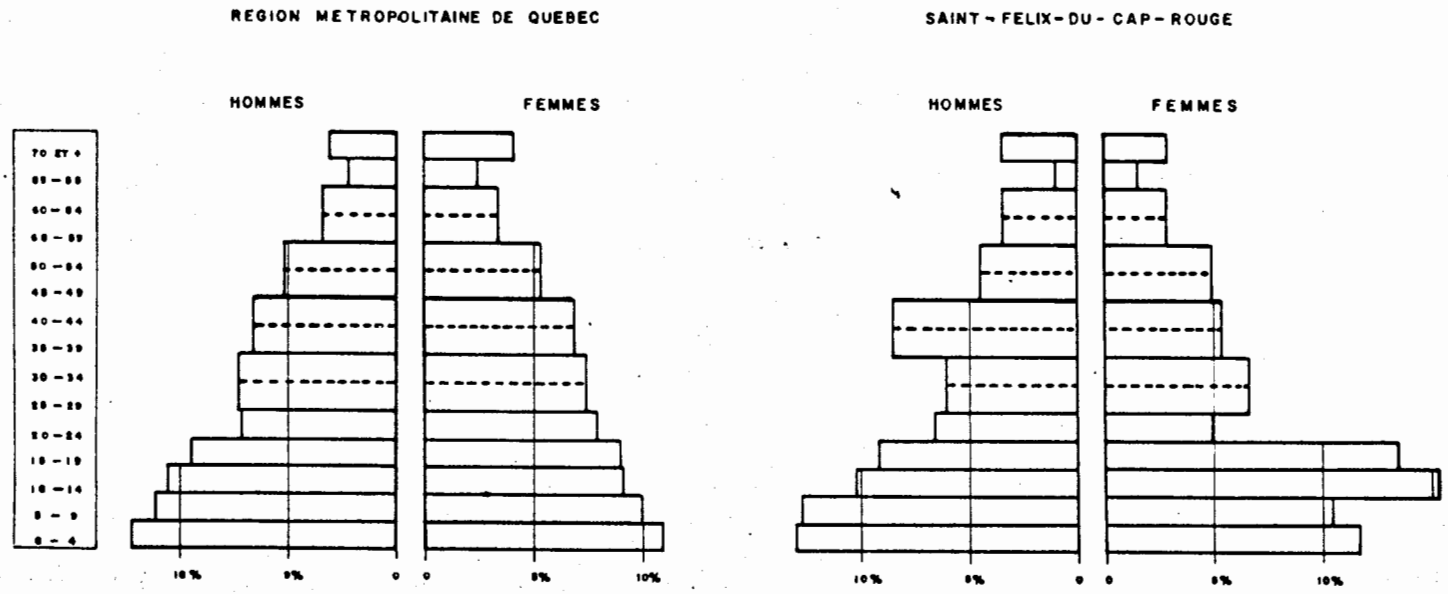
Ainsi, les groupes de 0 à 20 ans, en raison de leur forte proportion, se caractérisent par des besoins importants en logements, en emplois, en établissements d'enseignement et de formation professionnelle. La construction, l'organisation de la circulation et des services sociaux, l'aménagement des espaces de détente et de sport devront alors tenir compte du fait qu'un habitant sur deux à Cap-Rouge a moins de vingt ans.

\# Voir planche IV.

\## Ces apophyses s'expliquent sans doute partiellement par la seule existence des deux groupes sociaux suivants: Le Foyer Notre-Dame-de-la-Garde groupant environ 125 jeunes filles et l'Etablissement Besmetal Industries Inc. réunissant une centaine d'employés.

PLANCHE . IV

REPARTITION PROCENTUELLE DE LA POPULATION SELON L'AGE ET LE SEXE, 1961



SOURCE : RECENSEMENTS DU CANADA, POPULATION, BULLETINS 3P-1 ET 1.2-3, 1961

L'évaluation des besoins à partir de critères purement démographiques, si elle ne possède qu'une valeur indicative, demeure quand même suffisante dans le cas présent pour souligner certains courants migratoires généraux : en particulier un déplacement de la population adulte en quête de travail vers le centre d'activités métropolitain #, et mouvement inverse d'émigration de jeunes familles, en relation directe avec le phénomène actuel de banlieue. A toutes fins pratiques, il semble bien que les diverses facettes de l'armature démographique restent inhérentes à des aspects économiques particuliers de l'agglomération dont il convient d'ailleurs d'énoncer les principes généraux.

I.4. Particularités de l'économie municipale

Du seul point de vue répartition des activités, les distributions reproduites sur la planche VI suffisent à souligner la prédominance des secteurs manufacturiers et manoeuvres à Cap-Rouge. Les chiffres bruts les plus élevés concernent toutefois le groupe d'occupations diverses, la majorité de cette main-d'oeuvre travaille à l'extérieur, l'on obtient ipso facto de sérieux indices quant aux migrations diurnes de la population active sous forme de pulsation rythmée. C'est en quelque sorte l'illustration du rôle non autonome de la banlieue vis-à-vis du noyau central, où la concentration des services, du commerce et de l'industrie draine les principaux courants circulatoires.

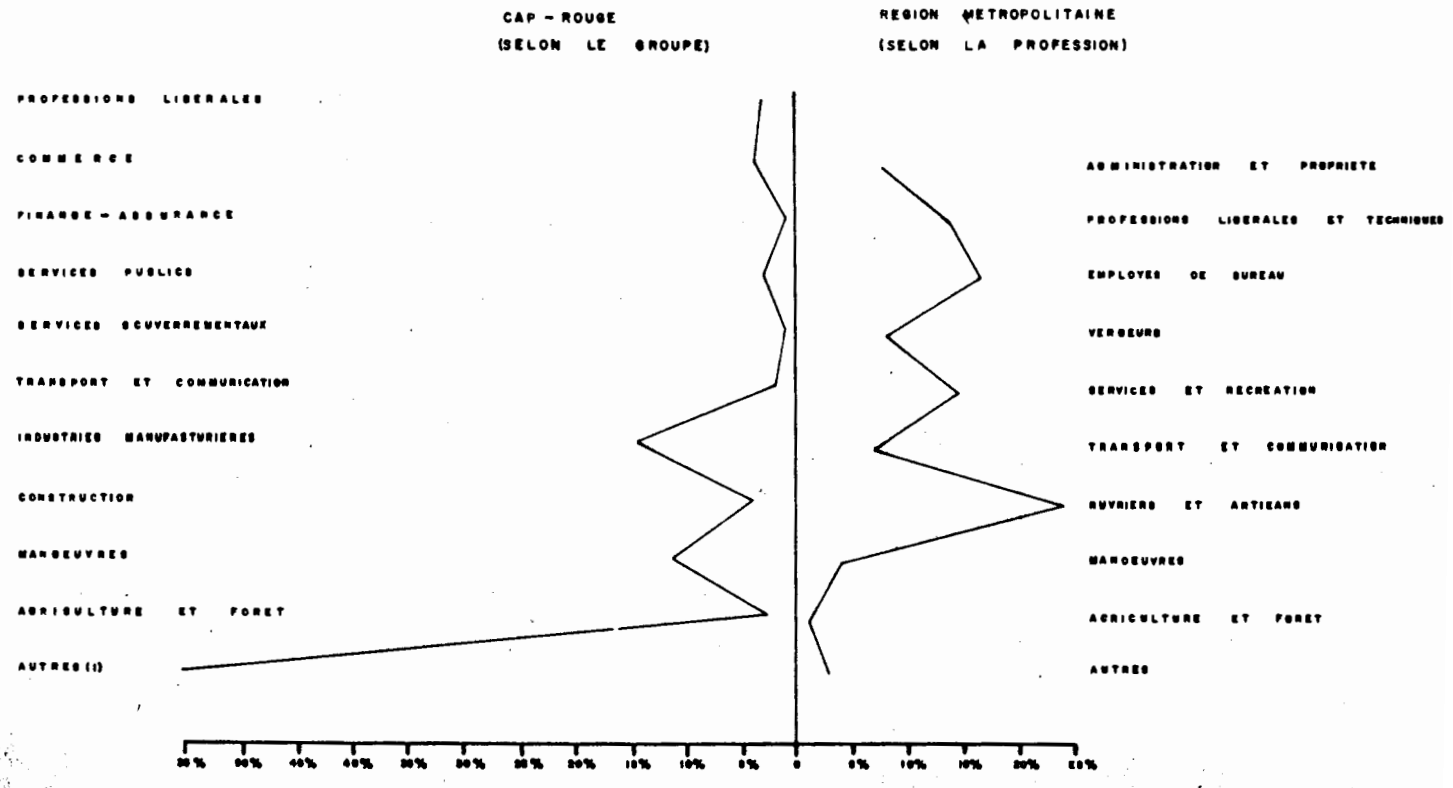
Cette sujétion économique, observée d'après l'importance relative des divers groupes occupationnels, apparaît par contre moins évidente lorsque considérée sous l'angle de la construction. Les statistiques à ce sujet sont indiquées au tableau de la page suivante.

Confirmé par l'analyse de la répartition de la main-d'oeuvre.

D'après le nombre de permis accordés par type de construction et selon la valeur des bâtiments inscrits, l'on observe que la municipalité a connu un essor domiciliaire relativement important, surtout avec le récent développement du "Domaine des Vétérans"; l'année de pointe, 1962, englobe entre autres 32 habitations unifamiliales et diverses autres constructions. Dans l'ensemble la construction seule d'habitations unifamiliales groupe plus de 90% de la valeur totale des années 1955-64.

PLANCHE . V

REPARTITION DE LA MAIN - D' OEUVRE AGEE DE 15 ANS ET PLUS, 1961



(1) TRAVAILLANT A L' EXTERIEUR

SOURCES: RECENSEMENT FEDERAL, 1961
INVENTAIRE ECONOMIQUE ET INDUSTRIEL, PROVINCE DE QUEBEC, 1960

Evolution de la construction domiciliaire par unité de logement, Cap-Rouge, 1955-1964

Année	Commencées	Terminées	En construction (Déc. 31)
1955	11	3	4
1956	21	16	9
1957	3	10	2
1958	10	11	1
1959	15	13	3
1960	9	10	2
1961	13	8	7
1962	27	32	2
1963	23	15	10
1964 #	17	18	10

Source : B.F.S., New Residential Constructions, 1955-64.

Octobre inclusivement.

Evaluée par individu, l'industrie de la construction est donc un facteur important de croissance pour Cap-Rouge, et il semble même que ce soit le seul secteur économique dont l'exploitation puisse soutenir à court terme un potentiel de main-d'oeuvre raisonnable, bien qu'encore là, les disponibilités d'espaces bâtissables soient considérablement réduites par l'état actuel de la structure foncière et par la rigueur de la topographie.

L'interprétation des statistiques rassemblées ne permet d'envisager pour la municipalité qu'un développement à force purement moyenne, s'inscrivant en prolongement des développements domiciliaires de Sainte-Foy, avec tendance accrue à l'immigration d'une part, et essor relatif dans l'indus-

trie de la construction d'autre part. Il faut souligner enfin l'importance d'une action concertée au sein du Bureau Métropolitain de Québec, particulièrement en ce qui concerne le développement intensif du commerce et l'implantation de nouvelles industries.

2. STRUCTURE URBAINE

Les renseignements généraux relatifs à l'utilisation globale du territoire ont été compilés et rassemblés sur un plan général d'enquête à 200':I", représentant l'ensemble du territoire municipal. Ce document fournit des indications quant à la localisation et la répartition des principales composantes de la morphologie urbaine, à savoir :

- les données topographiques,
- le drainage naturel de surface, les marécages et surface d'eau,
- les boisés et la végétation,
- l'affectation du sol : habitations, chalets, commerce, industries, édifices publics et communautaires, golf municipal.
- les grandes propriétés foncières,
- les réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement,
- les limites municipales.

2.I. Implantation territoriale

Le plan général d'enquête sur l'affectation du territoire, ainsi qu'un plan du cadastre et des grandes propriétés foncières, fournissent des indications quant aux modes d'implantation et d'évolution de la structure urbaine. Par suite de la fixation du noyau paroissial à la confluence du fleuve et de la rivière du Cap-Rouge, le développement, d'abord limité à quelques proliférations favorisées par l'ancienneté du peuplement de part et d'autre de la rivières, s'est allongé subséquemment en bor-

dure de l'ancienne voie vicinale (rue Saint-Félix) pour former un semis linéaire du peuplement intercalé entre les fortes terrasses bordières et le fleuve proprement dit. Une seconde étape de cette extension spatiale en forme de "village-rue" concerne la rue Provencher où le même type d'implantation a prévalu le long de la rivière Cap-Rouge pour déboucher sur les lotissements systématiques d'après-guerre du Domaine des Vétérans. Mises à part ces dernières concentrations plus récentes, il convient donc de noter que la trame urbaine actuelle, même si elle s'est développée suivant une forme géométrique assez régulière, dénote une certaine improvisation aussi bien dans l'évolution physique de la municipalité que dans la succession même des différents types d'utilisation du sol.

2.2. Equipement résidentiel

Le mode spatial d'implantation des divers types d'habitation varie suivant les étapes du développement de la municipalité d'une part, et suivant les objectifs d'occupation de la population locale d'autre part. L'enquête sur l'habitation détermine à ce sujet trois types différents de structure résidentielle :

1) divers bungalows exploitant les meilleurs sites (population de type récent) et concentrés au Domaine des Vétérans, en bordure de la rue Provencher et sur les rues St-Louis et Francoeur.

2) maisons ancestrales (population autochtone de vieille souche) allant de l'unifamiliale isolée aux multifamiliales et échelonnées le long des rues St-Félix, de l'Eglise et Provencher.

3) chalets et résidences d'été (population saisonnière seulement) de qualité médiocre à excellente, implantés en bordure

immédiate du fleuve et dans un secteur au sud du Domaine des Vétérans.

Un repérage approximatif des constructions détériorées, selon leur indice de dépréciation spécifique, indique que la qualité des habitations est partout excellente, exception faite de certaines unités isolées à l'intérieur du noyau paroissial et d'une minorité de chalets aux secteurs ci-haut mentionnés.

2.3. Equipement commercial et industriel

Le plan général d'enquête sur l'affectation du territoire fournit également une distribution spatiale de chaque établissement commercial et industriel. La simple observation des répartitions suffit à ne reconnaître que de faibles dissémination d'entreprises commerciales, non intégrées en zones fonctionnelles et constituées uniquement par un type de commerce à rayonnement strictement local, i.e. quelques stations de service et restaurants le long de la rue St-Félix et une boulangerie sur la rue de l'Eglise, au coeur de la paroisse, etc...

Pour le secteur industriel, une seule entreprise d'importance a été localisée sur la rue St-Félix, soit la Besmetal Industries Inc. ; cette industrie fabrique des portes et châssis en aluminium et emploie environ 100 ouvriers non spécialisés. Au total, une telle carence aux secteurs commerciaux et industriels explique les migrations de la population active vers les foyers extérieurs (voir précédemment). Des mesures devraient être prises pour attirer l'implantation de nouvelles industries et pour faciliter la multiplication et la diversification des établissements commerciaux actuels.

2.4. Equipement communautaire

Equipement cultuel et culturel :

L'équipement cultuel de Cap-Rouge se résume à l'historique église paroissiale de Saint-Félix, érigée en 1862 et ayant une capacité de 350 sièges. L'équipement scolaire comprend par contre quatre institutions d'importance : deux écoles paroissiales au niveau primaire, l'orphelinat Saint-Charles pour filles, le foyer Notre-Dame-de-la-Garde (maison d'enseignement et de réhabilitation pour jeunes filles) auxquels s'ajoute un institut d'intérêt public, le musée Provencher. La plupart de ces institutions sont de construction récente et comptent un nombre de classes suffisant pour répondre aux besoins actuels de la population scolaire. Leur répartition à travers la municipalité pose cependant certains problèmes d'accessibilité pour plusieurs écoliers, étant donné la configuration actuelle du réseau de voirie.

Equipement récréatif :

Puisque Cap-Rouge est surtout un centre de villégiature avec immigration de forts contingents saisonniers venant de l'extérieur, l'équipement récréatif local est peu important : un terrain de jeux d'une superficie d'environ trois acres utilisé pour jeux extérieurs l'été et patinoire l'hiver, et quelques autres équipements divers le constitue.

Par ailleurs, sur le plan régional, la municipalité circonscrit dans ses limites un terrain de golf de 18 trous avec services d'un chalet moderne et une plage sablonneuse pouvant être aménagée facilement pour des fins d'utilisation publique.

2.5. Adduction d'eau et assainissement

Les renseignements concernant les réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement ont été compilés avec l'aide de l'ingénieur de la municipalité et paraissent à la fois sur notre plan d'enquête à 200':1" et sur un plan des services publics à 400':1". Le système d'alimentation en eau s'approvisionne par sources dans la partie sud-ouest des terrains des Soeurs-du-Bon-Pasteur et pourvoit à une consommation domestique de 126,000 gallons par jour, avec capacité de pompage d'au moins 180,000 gallons. Le réseau d'assainissement s'identifie pour sa part aux différents bassins de drainage et ne présente aucune difficulté d'ordre majeur.

2.6. Voirie

Un plan documentaire, établi en collaboration avec l'ingénieur de la municipalité donne le réseau général des voiries existantes.

Le plan général d'enquête à 200':1" fixe par ailleurs le cadre à l'agglomération en illustrant la conformation du réseau général des voies de communication.

Sont notamment mises en relief les quelques voies d'accès principales et les artères les plus importantes de l'ensemble du réseau. L'on note que le système actuel des rues à axes linéaires le long du fleuve et de la rivière du Cap-Rouge pose plusieurs problèmes d'accessibilité au niveau métropolitain#.
A ce stade du travail une solution plausible semble être le raccordement éventuel du système actuel par une voie de transit importante en bordure des limi-

Ces problèmes sont accentués surtout l'hiver par la raideur et la multiplicité des pentes.

tes nord de la municipalité, soit en l'occurence le prolongement vers l'ouest du boulevard Charest, ou la création d'une nouvelle artère.

3. SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

Les études menées sur le milieu géomorphologique, sur les critères socio-économiques et sur l'état actuel de la structure urbaine permettent de faire ressortir les points saillants du milieu urbain, de même que l'identification des problèmes de première importance. Ces points sont les suivants:

- Situation au goulot d'entrée de la dépression Limoilou- Cap-Rouge, à dix milles à l'ouest du noyau métropolitain de Québec.

- Accessibilité relative par le chemin Sainte-Foy, mais carence de relation directe par voie de transit à l'ensemble du réseau métropolitain de voirie.

- Accessibilité directe cependant par voie ferrée du Canadien National.

- Caractère historique de la municipalité et ancienneté du peuplement.

- Milieu géomorphologique différencié : palier subhorizontal entre 200 et 250 pieds, taillé dans les schistes tendres et dépression Limoilou- Cap-Rouge ne dépassant pas 50 pieds et constituée de terrasses d'argiles marines, de schistes argileux et de tétritus morainiques.

- Faible taux d'augmentation brute de la population depuis 1931, avec écart sensible des taux d'accroissement provinciaux et métropolitains.

- Taux d'augmentation réelle près de la moyenne avec tendance à l'immigration (sauf pour l'année 1954).

- Trois types différents de population à Cap-Rouge : population autochtone de vieille souche, population estivale de villégiature et banlieusards de fraîche date.

- Importance de la population saisonnière qui groupait à elle seule 66.6% du total en 1964.

- Etat de déséquilibre dans la structure des pyramides d'âge, avec apophyses aux groupes 10-19 ans pour les femmes et 35-49 ans pour les hommes.

- Recrudescence des fronts d'éléments jeunes (tranche 0-9 ans) depuis la dernière décade.

- Prédominance apparente du secteur manufacturier et des manoeuvres ; prédominance réelle cependant du groupe d'occupations diverses travaillant à l'extérieur, d'où sérieux indicatif de migrations diurnes de la population active.

- Essor moyen de l'industrie de la construction (surtout Domaine des Vétérans), avec prépondérance d'habitations unifamilaiales depuis la dernière décade dans une proportion de 90%.

- Perspectives d'une tendance accrue à l'immigration et d'un essor relatif dans l'industrie de la construction, facteur fondamental de croissance pour Cap-Rouge.

- Réduction considérable de la disponibilité d'espaces bâtissables, vu la multiplicité des pentes et l'état actuel de la structure foncière (implantation du golf et terrains des Soeurs-du-Bon-Pasteur).

- Implantation territoriale constituée par un semis linéaire de peuplement, principalement en bordure des rues Saint-Félix et Provencher.

- Improvisation dans l'évolution physique de la municipalité, en particulier dans la succession des divers types d'utilisation du sol.

- Structure résidentielle groupant trois catégories : bungalows de type récent, vieilles maisons ancestrales, chalets et résidences d'été.

- Dégradation de certaines constructions et chalets sur l'ensemble du territoire.

- Importance négligeable du commerce et de l'industrie, avec zones d'influence locale seulement.

- Quatre institutions d'importance au secteur de l'équipement scolaire : deux écoles paroissiales au niveau primaire, un orphelinat et une maison de réhabilitation pour jeunes filles.

- Equipement récréatif insuffisant ; sites d'implantation avantageux, mais meilleures possibilités actuellement aux mains de sociétés privées.

- Problèmes d'accesssibilité issus du réseau actuel de voirie à axes linéaires.

- Nécessité d'un raccordement du système de voirie au réseau métropolitain par voie rapide de tansit.

DEUXIEME PARTIE

PLAN DIRECTEUR

I. DE L'ENQUETE PRELIMINAIRE A L'AVANT-PROJET DU PLAN D'URBANISME.

Les études menées permettent de faire ressortir les points saillants du milieu urbain, de même que l'identification des problèmes de première importance.

Cette enquête préliminaire étayée par une analyse des caractéristiques n'est qu'un des instruments qui servent à l'élaboration d'un plan préliminaire d'aménagement. A partir de cette enquête l'urbaniste propose des moyens d'arriver à un développement harmonieux de la ville et de la communauté qui y vit et aussi les moyens aptes à favoriser ce développement. Ces propositions engagent l'avenir de la ville d'une façon quasi définitive : des modifications au plan sont toujours possibles, des révisions en sont même souhaitables, mais malgré cela le choix de départ marque son empreinte de façon indélébile. Qu'il s'agisse de freiner ou de promouvoir le développement domiciliaire ou industriel, qu'il s'agisse de modifier le réseau routier, qu'il s'agisse encore de tabler particulièrement sur une ressource plutôt que sur une autre, ce sont là toute une série de décisions qui seront prises dans le cadre d'une politique d'urbanisme appliquée à toute la ville. Chacune d'entre elles sera analysée, discutée, critiquée, à la lumière de la conjoncture dans laquelle s'effectue le développement du territoire considéré par les autorités responsables.

C'est dans cet esprit que seront formulées aux pages suivantes les grandes lignes de force de notre plan préliminaire d'aménagement. L'objectif envisagé consiste avant tout à transposer graphiquement ces idées maîtresses.

Les propositions maîtresses de l'avant-projet de plan d'urbanisme fourniront au planificateur les matériaux nécessaires à l'élaboration du plan d'urbanisme proprement dit et à la production des documents qui le complètent et en permettent l'application. (plans particuliers d'aménagement, règlements, etc...).

2. LA CONCEPTION ET LES NORMES

2.I. La conception de l'aménagement domiciliaire

L'avant-projet de plan d'urbanisme est fondé sur "la paroisse" ou cellule domiciliaire comme idée maîtresse. Le plan est axé sur la création de cadres résidentiels capables de satisfaire les besoins quotidiens des résidents et propices à l'éclosion d'une vie communautaire cohérente.

Le plan général d'aménagement représente l'aboutissement de l'assemblage organique d'un certain nombre de petites cellules communautaires relativement autonomes, groupant en leur centre les équipements d'utilité quotidienne. La paroisse est à l'échelle de la famille, de la maison, du groupement simple de familles et de maisons. Elle se situe au niveau des activités individuelles, collectives et sociales de la vie quotidienne. Ses cadres concident avec ceux de la communauté qui naît spontanément de ces activités. Le plan a pour objectif la création des conditions matérielles favorisant l'éclosion et l'épanouissement de cette communauté.

Les conditions favorables à l'éclosion d'un esprit communautaire sont les suivantes :

- une paroisse devrait grouper environ 1,200 familles # ;

Il n'existe pas de panacée pour déterminer la population idéale de la cellule domiciliaire; les exigences de l'enseignement élémentaire constituent un critère généralement valable. La norme proposée semble cependant la mieux adaptée aux caractéristiques de la société québécoise, où la paroisse religieuse représente la cellule domiciliaire traditionnelle. Or, selon les spécialistes en sociologie religieuse, plusieurs raisons militent en faveur de la petite paroisse : entre autres:

- elle devrait être petite en étendue, afin que les édifices et les espaces publics soient aisément accessibles aux piétons;

- elle devrait former une entité géographique et sociologique ;

- elle devrait être diversifiée dans sa composition socio-démographique, âge des familles, échelle sociale des paroissiens, etc. ;

- elle devrait réunir dans ses limites les établissements de commerce et de service d'utilité quotidienne, de même que les équipements publics nécessaires à l'épanoissement des paroissiens : école primaire, église, salle paroissiale, bibliothèque et terrains de jeux;

- ces constructions devraient réfléter le caractère intime de la paroisse ;

- l'équipement social, culturel et cultuel de la paroisse devraient en occuper le centre géographique ;

- le curé peut mieux connaître et aider ses paroissiens;

- les paroissiens bénéficient d'une intimité favorable à l'entraide et à la mise en commun de leurs préoccupations et de leurs problèmes ;

- les curés seront nommés plus jeunes et pourront consacrer le meilleur de leurs forces à un ministère où leur responsabilité est plus engagée ;

- elle évite le danger du monumental dans la construction des églises.

- toutes les rues domiciliaires devraient converger vers ce centre, alors que les artères principales de circulation reliant les paroisses entre elles seraient situées à la périphérie.

Les organigrammes de la page suivante, illustrent quelques-uns des principes d'aménagement de paroisses à appliquer dans le plan, en les groupant sous deux chefs correspondant à des fonctions-clés de la vie quotidienne : la circulation (organigramme de gauche) et l'habitation (organigramme de droite).

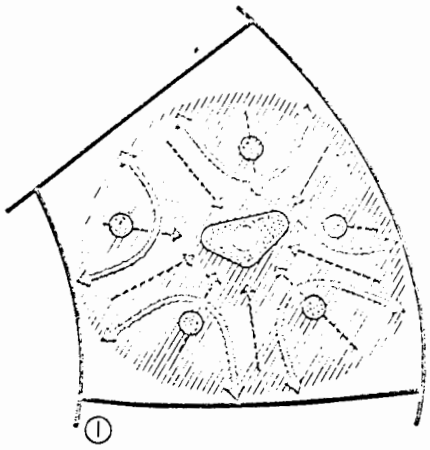
Le premier organigramme illustre le convergence du réseau de circulation de piétons vers le noyau paroissial et l'orientation vers la périphérie de la circulation automobile. Ce mode d'organisation permet d'éliminer presque complètement la circulation de transit.

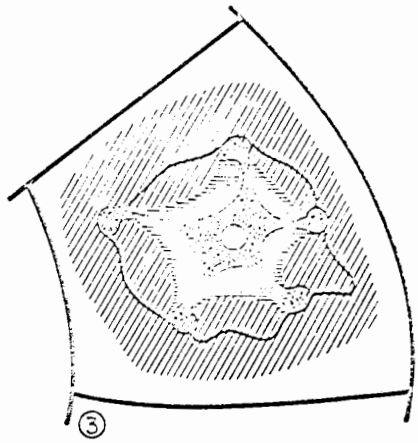
Le deuxième organigramme, au bas de la page, illustre un groupement de paroisses autour d'un noyau contenant les institutions d'enseignement secondaire et les équipements publics à caractère supra-paroissial. Il illustre également le réseau des voies de circulation reliant les unités entre elles.

Le troisième organigramme montre comment les habitations, selon les genres et les densités, peuvent être disposées dans la paroisse : les zones jaune clair, jaune, jaune foncé et vert, contiennent respectivement l'habitation à faible densité, l'habitation à densité moyenne, l'habitation à forte densité et les immeubles communautaires dans les espaces verts.

Enfin, le dernier organigramme esquisse une répartition spatiale des habitations selon la densité dans un groupement de paroisses autour d'un noyau commun dont le caractère a été défini plus haut.

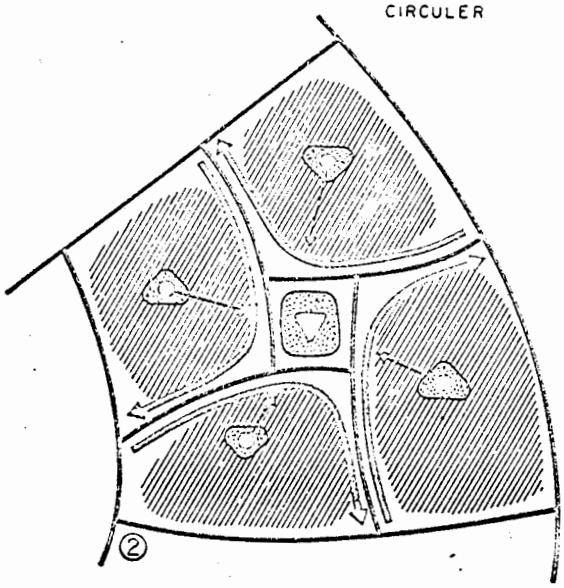
ORGANIGRAMMES D'AMENAGEMENT DES CELLULES DOMICILIAIRES

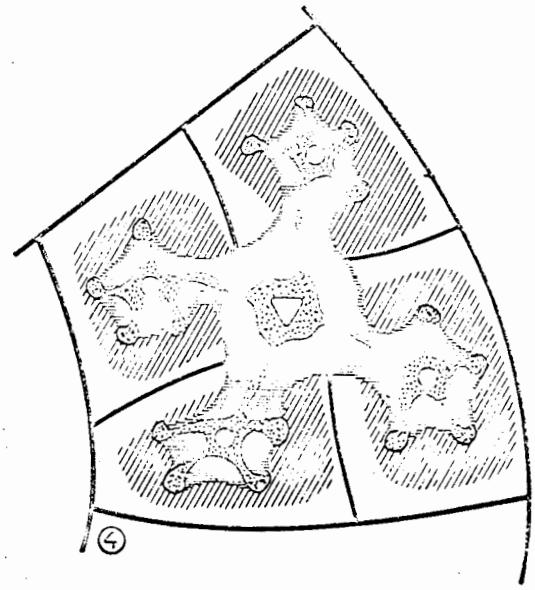




CIRCULER

HABITER





L'avant-projet de plan d'urbanisme et les documents qui le complètent appliquent ces principes dans un cadre déjà réalisé en partie et plus ou moins immuable.

2.2. Nécessité d'une collaboration multipartite

Nous avons dit que l'aménagement des paroisses est la clé de voûte du plan, ce qui, par ailleurs, exige une mise au point, vu que l'aménagement des paroisses en tant qu'entités sociales relève de trois juridictions : la corporation municipale, la commission scolaire et l'archevêché de Québec.

Or, aucun de ces organismes ne commande à lui seul un champ d'autorité suffisant pour réaliser une paroisse en sa totalité.

Les principaux éléments d'une paroisse conçue, comme unité de planification sont : l'école, l'église, les rues et les parcs, ainsi que les magasins de fréquentation quotidienne.

La délimitation d'une paroisse ou cellule domiciliaire primaire en fonction de l'église relève de l'archevêché et des fabriques qui déterminent le nombre de paroissiens, le nombre de prêtres appelés à les desservir, la grandeur, le coût et l'emplacement de l'église.

Les questions scolaires, d'autre part, relèvent des commissions scolaires : c'est à celles-ci qu'il appartient de décider du nombre d'élèves par classe, du nombre de classes par école, du nombre de degré, du choix des maîtres, de l'emplacement des édifices, de l'usage para-scolaire qui peut en être fait, etc.

Pour ce qui est de l'emplacement des rues, de l'aménagement des parcs, du zonage ou, si l'on préfère, des usages qui peuvent être faits sur le territoire municipal, de la densité de population, etc., c'est à la corporation municipale qu'appartient toute autorité.

Il est évident que si chaque groupe détenteur d'autorité tentait de travailler comme si les autres organismes n'existaient pas, toute planification serait impossible. Comment pourrait-on imaginer que l'archevêché, par exemple, établisse sans consultation les limites d'une future paroisse alors que c'est la corporation municipale qui a plein pouvoir en matière de zonage ? On devine l'anomalie d'une situation où tout le terrain environnant le site d'une future église serait "zoné" pour fins industrielles seulement.

Seule une corporation municipale a plein pouvoir pour réglementer, par le zonage, la population éventuelle d'un territoire donné, alors que c'est l'archevêché qui décide du nombre de paroissiens. On a déjà dit que la logique commandait qu'une école primaire élémentaire soit située au centre du territoire qu'elle dessert, que les rues résidentielles devraient converger vers cette école, et que, de plus, les jeunes écoliers devraient pouvoir s'y rendre sans avoir à croiser une seule voie majeure de circulation. Comment une commission scolaire pourrait-elle atteindre ces objectifs, alors qu'elle ne possède aucun pouvoir à cet effet ? Seule la corporation municipale peut décider de l'emplacement des rues.

L'archevêché et la commission scolaire isolément ou conjointement n'ont pas les pouvoirs voulus pour faire de la planification rationnelle d'aménagement paroissial.

En conséquence, une étroite collaboration entre ces trois organismes est une condition sine qua non de succès dans tous les travaux d'aménagement urbain.

De plus, la ville doit prendre toute mesure destinée à faciliter une intégration des actions (homologation par exemple).

3. LES LIGNES DE FORCE DU PLAN

3.I. Les déterminants

Les caractères généraux du plan découlent directement d'une série de facteurs qui conditionnent le développement futur de la municipalité. Pour certains d'entre eux, situation géographique, caractéristiques naturelles, etc. aucune modification n'est possible ; d'autres, au contraire, exigeront une action continue dans la mise au point et l'application du plan directeur, principalement en ce qui a trait aux aspects socio-économiques, à l'aménagement des ressources présentement inutilisées et à la conception du réseau des voies de communication. Dans le cas présent les principaux déterminants font l'objet des paragraphes suivants :

3.I.I. Niveau régional

Un simple coup d'oeil à la carte métropolitaine suffit à reconnaître que l'aménagement du territoire de Cap-Rouge doit être envisagé dans une perspective régionale et réalisé conjointement avec celui des municipalités limitrophes du secteur ouest, en particulier l'Ancienne-Lorette, Sainte-Foy et Saint-Augustin. Cependant l'absence, encore actuellement, de directives générales d'aménagement de la région métropolitaine, ainsi que d'une politique précise de sa mise en valeur, pose des problèmes de taille dont le rythme de la croissance économique et démographique, l'allure de la construction, le type d'industries prévisible et le futur rôle dévolu à Cap-Rouge ne sont pas les moindres.

Une grande inconnue reste cependant l'implantation précise du réseau général de voirie dont la réalisation aura des répercussions considérables sur la région et la municipalité proprement dite ; de telles déficiences dans

la planification du grand ensemble métropolitain forcent donc à adopter une conception d'aménagement prévoyant un éventail assez étendu de possibilités industrielles et commerciales comme en témoignent les grandes lignes.

Ce plan a été conçu avant tout en fonction de la topographie et du cadre physicospatial au niveau métropolitain. De la sorte, deux axes principaux de type transit ont été déterminés :

I- Voie interurbaine de pénétration

L'un de direction nord-ouest - sud-est perpendiculaire au fleuve et aménagé dans l'amorce du plateau subhorizontal aura comme fonction de relier les boulevards Métropolitain et Charest au pont de Québec, à la rive sud et au futur boulevard Champlain, et offrira une nouvelle voie rapide vers Québec.

II-Voie interurbaine de transit

L'autre de direction sud-ouest - nord-est sera aménagé en bordure nord-ouest des limites municipales et reliera le campus de Saint-Augustin à la région métropolitaine en doublant l'ancienne route no 15.

Ces deux axes déterminent en définitive l'ossature du plan général d'aménagement et leurs tracés ont reçu l'accord de principe des autorités du Ministère de la Voirie. En plus d'établir de nouveaux liens au niveau métropolitain, un tel système a le mérite de créer un échangeur important pouvant offrir un potentiel commercial débordant de Cap-Rouge et intégrant toutes les paroisses de l'Ancienne-Lorette sises en contrebas du plateau.

3.I.2. Niveau municipal

A l'échelle urbaine, le système de voirie prévu au plan a été conçu afin de respecter les intérêts particuliers de la municipalité de Cap-Rouge tout en s'inscrivant d'une façon fonctionnelle au réseau métropolitain. Les grandes composantes de ce système sont les suivantes:

I. Implantation d'un axe au centre de la dépression Limoilou- Cap-Rouge, de direction sud-ouest - nord-est, à même l'emprise de l'ancienne voie ferrée du Canadien National. Cette artère établira une liaison entre les secteurs nord-est et sud-ouest de la municipalité en raccrochant la rue St-Félix ouest au grand axe de transit est-ouest ci-haut mentionné.
(dédoublement de l'ancienne rue commerciale).

2. Consolidation et élargissement de Provencher- Route du Domaine jusqu'à l'intersection de l'axe précédent puis prolongement en direction nord en empruntant la route de la rivière.

3. Dans le secteur sud-ouest, établissement d'une voie nord-ouest - sud-est immédiatement à l'est du golf de Cap-Rouge dans le prolongement de bellevue ; fonction : relier la rue commerciale locale (rue St-Félix) au grand axe de transit nord-est-sud-ouest, au nord des limites municipales.

4. Au secteur sud-ouest également, ouverture d'une voie périphérique paroissiale reliée à la précédente et longeant le rebord du plateau dans sa partie sud jusqu'à la voie ferrée du Canadien National, puis prolongement vers le nord-ouest en deux sections différentes : l'une en bordure de la voie ferrée et l'autre du côté est parallèlement

au grand axe de transit nord-ouest - sud-est. Cette dernière, aménagée sur une terrasse le long de la côte d'altitude I50' donne lieu à l'établissement d'une zone d'industrie secondaire pouvant être particulièrement bien desservie (chemin de fer - voie de desserte urbaine - proximité d'un axe de transit).

Ce système de voies prévu au plan local permettra de porter à son maximum les potentialités de l'ancien réseau utilisable et de créer des liaisons fonctionnelles entre les diverses parties de la municipalité. Par ailleurs, l'emplacement et le recoupement des tracés permettront une répartition adéquate des fonctions urbaines, particulièrement en suscitant aux intersections, des zones de commerce et de services communautaires.

En définitive, la conception générale de ce système de voirie rejoint les idées maîtresses qui doivent présider à tout aménagement à l'échelle urbaine et dont voici les principales :

I- Agencement fonctionnel et économique des divers éléments de la cité : quartiers résidentiels, industriels et commerciaux, et localisation judicieuse des diverses institutions publiques.

2- Tracé d'un réseau d'artères urbaines s'accrochant au réseau actuel utilisable et permettant des liaisons entre chaque partie de la ville.

3- Nouvelle voie de ceinture à la périphérie de l'agglomération qui absorberait une partie du trafic de transit.

4- Renforcement des zones dont l'affectation actuelle est à poursuivre (industrielle, résidentielle, commerciale) et limitation des zones dont les effets sont préjudiciables à la collectivité.

5- Division des zones résidentielles en agglomérations cellulaires de base.

6- Restauration du centre d'activités afin de l'adapter aux modifications apportées au réseau de circulation et de lui faciliter la concurrence avec les centres commerciaux éventuels de la périphérie. Création de nouveaux secteurs de commerce pour répondre aux besoins futurs.

7- Groupement des industries dans des zones spécialisées protégées contre les utilisations hétérogènes, économiquement exploitables et desservies adéquatement.

8- Etablissement de densités de peuplement dans les nouveaux secteurs résidentiels en fonction des conditions locales et régionales.

9- Assouplissement et et aération de la trame du tissu urbain par l'incorporation d'espaces de verdure multiples et diversifiés.

IO- Répartition sur le territoire urbain des immeubles et des terrains des institutions religieuses, semi-publiques et publiques, essentielles à l'épanouissement de la collectivité.

II- Etablissement de l'affectation du territoire en regard des ressources naturelles effectivement exploitables (loisirs - tourisme - villégiature).

3.2. L'utilisation du sol proposée

3.2.I. Zones résidentielles et parcs

L'établissement des zones résidentielles a été déterminé par :

I- la topographie locale particulière

2- l'implantation générale du réseau de voirie (qui découle lui aussi du terrain).

Comme consécration de la situation de fait avec les découpures de la rivière et de la voie ferrée actuelle, la voie interurbaine de pénétration prévue au plan subdivise en deux entités distinctes l'ensemble du territoire et détermine deux régimes différents d'aménagement et de propriétés.

Il est proposé au plan d'urbanisme la création de paroisses ou unités de voisinage au nombre de six.

Dans l'optique du plan d'ensemble, la partie nord-est pourra faire l'objet d'un développement prioritaire puisqu'on y trouve déjà en place une amorce d'expansion avec les semis linéaires de peuplement en bordure de la rue Provencher et de la route du Domaine, que la majorité des services publics y sont installés et que l'exploitation du relief peut se faire aisément. Les axes prévus au plan local de voirie (voir précédemment) structurent de la sorte toutes les superficies de ce secteur sises dans la dépression en déterminant deux paroisses (no 4 et no 5) de part et d'autre de la rivière du Cap-Rouge. L'une, la paroisse sud-est (no 5) serait centrée sur l'équipement urbain existant (églises, écoles, commerce) le long de la rue Provencher.

L'autre, à l'ouest de la rivière (no 4) pourrait s'organiser autour d'éléments communautaires nouveaux à créer. Ces derniers devraient se situer à peu près au centre du territoire à desservir.

Remarquons qu'aucune de ces deux paroisses n'a la forme idéale souhaitée du fait de la topographie. Il n'empêche que l'organisation préconisée reste valable et que la localisation des éléments communautaires dans la paroisse ouest (no 4)n'en prend que plus d'importance et par suite devra être respectée au maximum pour assurer un mécanisme valable dans la vie communautaire.

Un tel type d'aménagement permet, entre autres choses, de:

I- Consolider l'implantation actuelle des semis de peuplement par l'organisation de deux unités cellulaires organiques à densité moyenne et basées sur une circulation centrée sur le noyau, existant ou futur, groupant les éléments paroissiaux d'utilité quotidienne.

2- Assurer la liaison entre ces deux unités par la voirie déjà existante.

3- Etablir au carrefour des voies de transit local c'est-à-dire la route du Domaine et la rue Gaudarville un centre commercial communautaire pourvu des services nécessaires à la desserte des deux unités paroissiales ci-haut mentionnées.

4- Ménager aux abords de la rivière du Cap-Rouge des espaces verts qui, en plus de garantir la continuité du paysage en bordure du cours d'eau, ont une double fonction : l'une récréative, i.e. parcs communautaires pouvant desservir adéquatement les deux paroisses et l'autre protec-

trice, i.e. zone isolante formant écran entre les noyaux résidentiels et la future zone industrielle prévue à l'est.

L'implantation de ces divers équipements conditionne donc la priorité d'un développement dans ces deux paroisses (no 4 et no 5) aussi bien des services publics municipaux, que de la construction d'habitations et d'institutions publiques. Du point de vue aménagement paroissial cependant, la réduction considérable qu'on y trouve d'espaces bâtissables due à la multiplicité des pentes et à l'état actuel de l'occupation du sol, implique une augmentation dans les normes habituelles de densité paroissiale. (implantation d'habitations multifamiliales, unifamiliales jumelées, ou contigues).

Ces superficies auxquelles il faut ajouter naturellement l'ancienne zone résidentielle paroisse no 1 en bordure ouest du fleuve forment donc le périmètre d'agglomération souhaitable pour un développement sûr et rationnal. Il aura l'avantage, entre autre, de protéger la zone d'expansion urbaine de tout développement sporadique et de sauvegarder ainsi l'ordonnance économique et fonctionnelle de la municipalité.

Quant à la portion est du territoire formée par la pointe de la plateforme de Québec et sise près des limites de Ste-Foy paroisse no 6, il est recommandé que ce secteur retombe sous la juridiction administrative de Ste-Foy, tant sur le plan des services municipaux que sur celui de l'organisation paroissiale. Ces considérations seront d'ailleurs reprises en détail au chapitre sur les modifications des limites administratives.

Cependant, dans l'attente d'une entente administrative sur le sujet, une mesure immédiate de protection pourrait être prise sous forme d'un plan particulier d'aménagement d'une paroisse en accord avec la Cité de Ste-Foy. Ainsi, qu'il y ait ou non redressement des limites administratives, l'entité

physique de la paroisse serait sauvegardée au bénéfice des deux municipalités.

D'autre part, la section ouest de la municipalité sise sur le plateau fait également l'objet d'un aménagement paroissial d'ensemble (paroisses no 2 et no 3). Le réseau de voirie au niveau interparoissial et local prévu au plan structure les cellules urbaines. Ici, les conditions topographiques et géomorphologiques étant excellentes, deux paroisses sont prévues et proposées selon les normes résidentielles optima (superficie, densité, éléments collectifs de base et de circulation infraparoissiale pourront être étudiées avec facilité et grande chance de succès). En outre, le développement résidentiel en périphérie du terrain de golf est prévu pour s'intégrer plus tard aux deux noyaux précédents, l'ensemble du système devant être équipé d'une zone centrale de commerce communautaire au niveau interparoissial.

De plus, si une utilisation ultérieure du terrain de golf actuel devait être faite, deux paroisses nouvelles pourraient être créées qui compléteraient un ensemble centré sur le commerce prévu.

Une remarque s'impose concernant la limite est de ces paroisses no 2 et no 3. En effet, elles sont ceinturées par un boulevard qui, occupant le sommet d'un talus doit être traité en boulevard panoramique (profil particulier de l'emprise, absence de construction entre la voie et le ravin notamment) Mais le tracé de ce boulevard et par suite la forme des paroisses, sont envisagés dans les cas où la voie du chemin de fer subsiste ou disparaît. Dans le tracé proposé, l'ordre des évènements (développement en paroisses et disparition du chemin de fer) n'influencera pas et surtout n'hypothèquera pas la vie des deux paroisses futures.

A partir des considérations précédentes sur la fixation du périmètre rentable d'agglomération, il est évident qu'il n'y a aucun intérêt

pour les contribuables de Cap-Rouge à ce que s'établissent pour l'instant des lots individuels dans cette portion du territoire, étant donné la non-rentabilité évidente des services requis à brève échéance. De telles initiatives n'auraient d'autres effets que celui de grever le budget municipal et de soumettre les contribuables à une hémorragie de deniers publics. Seul pourrait être envisagé un développement selon un plan d'ensemble conforme aux directives du plan et suffisant pour la mise en place des services municipaux pouvant desservir de 150 à 200 unités unifamiliales.

Une remarque particulière doit être faite au sujet des paroisses no 1 et no 5. Elles forment pour le moment les territoires les plus occupés et les plus équipés de la municipalité. Chacune d'elle prise séparément ne couvre pas la superficie idéale allouée pour une paroisse. Par suite, pour atteindre dans chacune d'elle la quantité de population souhaitable la solution consisterait à ne préconiser sur leur territoire que de la densité forte. Or, d'une part le sol est déjà occupé en grande partie, et par de la densité faible, d'autre part, il est certain que la densité forte ne répond pas actuellement au voeu de la population.

De plus, les terrains libres ne constituent pas d'importantes réserves.

Dans ce cas, il peut être considéré qu'au point de vue social ces deux paroisses continueront à vivre en utilisant leurs éléments communautaires existants(école, église, commerce) ; leur économie ne doit pas souffrir momentanément grâce à l'équipement et aux services existants; des remaniements pourront avoir lieu ultérieurement lorsque la nécessité s'en fera sentir.

Les parcs

Comme expliqué au cours de l'exposé des

principes, chaque paroisse se voit dotée d'un équipement de parcs et de terrains de jeux. De plus, des zones de verdure aménagées en parcs peuvent garnir les espaces non utilisables à d'autres fins et servir de tampons entre des utilisations du sol à voisinage immédiat incompatible.

Dans le cadre du plan seules les indications générales concernant les espaces verts ont pu être portées.

D'autre part, les parcs et terrains de jeux paroissiaux devront faire l'objet de localisation et de soins attentifs de la part des autorités, pouvant en ce domaine se prévaloir des prérogatives accordées par la loi (Code Municipal Art. 392 f & g).

3.2.2. Ressources naturelles et zones de villégiature

L'analyse de la structure urbaine a démontré l'importance de la fonction "villégiature" de Cap-Rouge dans le contexte de la région métropolitaine ; si l'on considère en effet que la bordure littorale de la municipalité # groupe une population saisonnière faisant à elle seule plus de 60% de la population totale, il ne fait nul doute que des mesures devront être prises en vue de consolider et d'accroître cette fonction de villégiature par une valorisation maximum des attraits du site, d'où la nécessité de préparer éventuellement un plan particulier d'aménagement pour ces secteurs. Un tel plan devra tenir compte d'un certain nombre de critère de base et devra être axé sur les facteurs de développement et de mise en valeur suivants :

I- Situation privilégiée en périphérie de la région métropolitaine et à proximité du Pont de Québec.

---

en particulier Plage Saint-Laurent.

2- Beauté exceptionnelle du site, de part et d'autre du goulot d'entrée de la dépression Limoilou - Cap-Rouge, mis en relief par un abrupt formé de schistes rouges en strates, avec plage marine en contrebas.

3- Valeur hautement historique et caractère d'ancienneté du peuplement (premier débarquement de Jacques-Cartier).

4- Etroits paliers de terrasses propices à une implantation particulièrement originale de chalets et résidences d'été

La "Plage Saint-Laurent", corporation avec administration autonome, groupe actuellement environ I,I00 résidents, soit la grande majorité de cette population estivale de villégiature #, et n'offre à l'usage du public qu'une portion minime du littoral utilisable. Dans l'optique d'une démocratisation des zones récréatives ou de villégiature basée sur une conception d'aménagement débordant des cadres d'initiatives individuelles, nous recommandons, comme préliminaire au plan particulier d'aménagement, l'adoption des mesures suivantes :

I- Modification du statut de l'actuelle plage Saint-Laurent et transfert de l'administration sous la juridiction de l'autorité municipale.

2- Homologation de secteurs en bordure du littoral pour une utilisation publique et non restrictive des plages utilisables, créant une totale liberté d'accès au plan d'eau.

3- Aménagement du complexe littoral en regard de la topographie locale et des possibilités de groupement propres à faire obstacle au développement linéaire actuel des chalets.

Population saisonnière totale en 1965 : I,200 personnes.

4- Etablissement d'équipements et de services indispensables à la desserte des résidents.

5- Mise en place de services publics municipaux adéquats et fonctionnels.

6- Ouverture au public de l'actuelle voie privée en bordure du fleuve et entretien par la voirie municipale.

7- Revalorisation des chalets d'été au Domaine des Vétérans et à la plage Jacques-Cartier.

8- Application de toute la règlementation municipale à la localisation et à la construction de "chalets".

Parallèlement à la fonction villégiature, devront également être mises en valeur toutes les ressources naturelles effectivement exploitables. Une attention particulière devra être apportée ainsi à l'aménagement paysagiste du golf municipal, des abords de la rivière Cap-Rouge, du littoral dans son ensemble et de toutes les superficies ne pouvant être affectées à une utilisation quelconque (ravins, pentes fortes, golf, etc.)

3.2.3. Commerce

Les critères d'établissement des zones commerciales découlent nécessairement de l'implantation du réseau de voirie au niveau régional et local et ont été déterminés par les conditions topographiques, le contexte régional, la structure des municipalités limitrophes, l'emplacement des unités de voisinage existantes et futures, et par la localisation actuelle des moyens de desserte commerciale.

Au niveau régional, le croisement des deux grands axes (voir chapitre sur voirie) à la hauteur des limites nord-ouest de la

municipalité donne lieu à une possibilité d'activités commerciales avec effets multiplicateurs. Le plan y prévoit donc l'implantation d'un secteur commercial à fonction intermunicipale et régionale (hôtels, motels, stations de service) dont la zone d'influence débordera de Cap-Rouge sur l'Ancienne-Lorette, en contrebas du plateau.

Au niveau communautaire, le plan recommande la consolidation des deux principaux noyaux commerciaux sis de part et d'autre de la rivière Cap-Rouge, par une extension pondérée de leurs superficies actuelles le long des rues St-Félix et Provencher; ceci permettra entre autres choses d'exploiter au maximum les avantages de la voirie existante et cette confirmation ne pourrait qu'avantager les commerces déjà en place. Deux autres noyaux commerciaux de type interparoissial sont également prévus respectivement dans les parties nord-est et sud-ouest de la municipalité, ils desserviront éventuellement les futures paroisses proposées au plan et auront également l'avantage d'être localisés géographiquement au centre des territoires à desservir, ils seront donc facilement accessibles par la voirie existante ou proposée.

Par ailleurs, d'autres commerces sont également prévus au plan d'ensemble afin de répondre aux besoins locaux des unités de voisinage ; ce sont des commerces paroissiaux destinés à la desserte quotidienne (ravitaillement et services mineurs) de la population, à distance réduite des points extrêmes du territoire paroissial. Le plan recommande dans les unités de voisinage proposées l'installation de tels petits centres commerciaux ; leur superficie devrait être d'environ 1.25 acre à deux acres, incluant les dégagements, espa-

ces verts, les accès, les bâtiments et les stationnements. Ces commerces seront intégrés dans le complexe d'éléments communautaires formé par le noyau paroissial.

En résumé, le plan d'aménagement prévoit donc l'implantation de quatre types différents d'activités commerciales :

I- Commerce régional, au carrefour des deux grandes voies interurbaines de transit et de pénétration.

2- Commerce interparoissial sis au centre géographique des territoires ou futures paroisses à desservir.

3- Commerce paroissial intégré au complexe d'éléments communautaires paroissiaux et destiné uniquement à desserte quotidienne.

4- Commerce existant confirmé par la consolidation éventuelle des établissements actuels.

3.2.4. Institutions et édifices publics.

Ces zones joueront pleinement leur rôle si elles répondent aux exigences suivantes :

- assurer à la cité des espaces nécessaires aux institutions dont les services sont destinés à la population locale et régionale,

- occuper une superficie suffisamment grande d'un seul tenant,

- se situer en un endroit d'accès facile depuis la ville et à partir des environs,

- ne pas être localisées en marge de la vie de la cité de façon à conserver le contact avec les activités urbaines,

- pouvoir s'isoler pour bénéficier du calme et du silence nécessaires aux travaux intellectuels.

Dans le cas de Cap-Rouge, l'exiguité du territoire municipal utilisable et les besoins en terrains industriels, commerciaux et récréatifs ont obligé un choix qui ne répond pas entièrement aux critères énoncés mais autorise tout de même une utilisation maximum des disponibilités. D'autre part, ce choix a dû être limité au niveau paroissial étant donné l'influence et le rôle aux paliers supérieurs (du campus de Saint-Augustin) et autres institutions dans les municipalités limitrophes.

De la sorte, des institutions de base sont prévues pour chacune des paroisses ou unités de voisinage. La paroisse existante ne subit aucune modification dans l'ensemble : l'église, les institutions, les écoles primaires existantes, l'hôtel de ville sont conservés comme tels, certains d'entre eux pouvant cependant faire l'objet de quelques améliorations (église, hôtel de ville). Pour les futures paroisses, est recommandée l'implantation d'équipement scolaire primaire et d'équipement cultuel concentrés au noyau paroissial sur les espaces réservés à cette fin. En ce qui concerne les superficies pour fins scolaires, les normes souhaitables au niveau primaire sont de 5 acres pour garçons et 3 acres pour filles. De façon générale, l'agencement des éléments du noyau devra être conçu de manière à donner à l'église une place dominante et au pavillon paroissial une disposition qui convienne au rôle prépondérant qu'il joue au sein du groupement.

3.2.5. Industrie

Les principes énoncés précédemment quant aux critères d'établissement des zones commerciales prévalent également pour ceux des zones industrielles, bien qu'ici la topographie et surtout le contexte régional jouissent d'une influence prédominante. Du point de vue aménagement, les zones industrielles doivent être conçues d'une façon fonctionnelle et économique. Elles comptent parmi les sources principales de la vitalité de la ville et à ce titre doivent être d'exploitation facile et peu coûteuse. Leur conception devra donc être établie avec souplesse et selon les normes qu'imposent les besoins d'aménagement des zones industrielles modernes ; ces normes se rattachent aux principes suivants:

I- Accessibilité facile aux grandes voies de communication : routes, chemin de fer.

2- Accessibilité aux artères urbaines qui la relient directement aux zones de résidence de la main-d'oeuvre.

3- Topographie peu accidentée et utilisation des sols impropres à recevoir d'autres fonctions.

4- Facilité d'installation des services d'utilité publique.

5- Isolement des zones résidentielles.

6- Dimension relativement grande des zones.

7- Aménagement du chemin de fer de façon telle qu'il constitue la colonne vertébrale de chaque zone. Dans chacune d'elle, il se déploie en voies de service en forme d'arête afin :

- d'éliminer le plus grand nombre de traverses à niveau,

- de desservir individuellement chaque lot par l'arrière.

8- Encerclement de la zone par une route de ceinture avec éperons routiers de service qui pénètrent à l'intérieur.

9- Composition architecturale soignée des édifices, dégagement des constructions et implantation dans la verdure.

10- Souplesse du lotissement de sorte qu'on puisse mettre à la disposition de l'industrie des lots de diverses surfaces et profondeurs.

II- Servitudes architecturales.

I2- Règlementation stricte de zonage.

La délimitation et l'aménagement des zones industrielles prévues au plan tiennent compte de ces principes et cela avec d'autant plus de latitude que la structure industrielle existante étant peu développée, aucun obstacle ne peut entraver le système de répartitions proposées.

A partir d'une optique régionale et en accord avec la topographie locale, le plan recommande l'implantation d'une première zone industrielle avec voies de desserte fonctionnelles, au secteur nord de la municipalité en prolongement des zones industrielles de Sainte-Foy et de l'Ancienne-Lorette et du complexe de la Vallée de la Saint-Charles. En regard d'une planification industrielle à l'échelle métropolitaine et régionale, il paraît souhaitable en effet de procéder à une concentration d'activités industrielles en des points propres à favoriser un effet multiplicateur maximum ; la dépression Limoilou - Cap-Rouge, de la rivière Cap Rouge au centre industriel Saint-Malo, possède à cet effet des avantages incontestables : relief plat, isolement des zones résidentielles, chemin de fer et voie de transit du Boulevard Charest, accessibilité

facile aux autres grandes voies de communication et artères urbaines, etc...

Une autre zone industrielle, proche du centre ville actuel (rue St-Félix) est proposée.

Cette zone constituerait une extension de l'amorce existante (Besmetal) à un endroit où l'occupation du sol ne présente pas de problème, où se trouvent déjà les services municipaux, et près de la concentration du domaine bâti pour le moment.

Cette zone serait la première à se développer le cas échéant pour les raisons citées. Elle pourrait l'être aux moindres frais et avec facilité d'installation et d'accès.

La proximité du centre de la ville commande par contre que son aménagement soit particulièrement soigné. Ceci se conçoit aisément et comme cette zone ne peut bénéficier de la desserte ferroviaire, sa destination à la "petite industrie" semble tout indiquée. Cette affectation s'accomode très bien du souci de l'environnement requis.

4. REDEFINITION ET MODIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES

Les déterminants du plan, en particulier ceux de la voirie ainsi que le type proposé d'utilisation du sol dictent des lignes de force qui auront des incidences aux niveaux régional et local. Au niveau régional d'abord puisque les grands axes de transit du plan font partie intégrante du réseau métropolitain et déterminent la direction et le volume des mouvements de population, ainsi que l'emplacement des principaux pôles d'activités économiques; au niveau local ensuite puisque la répartition des fonctions urbaines et les procédures conséquentes de zonage déterminent la localisation des unités de voisinage des centres commerciaux, des zones industrielles, etc., en plus de remettre en question le statut et les champs de juridiction de l'administration municipale en matière d'urbanisme.

Or ces incidences, notamment les tracés de voirie (particulièrement le voie interurbaine de transit au nord-ouest des limites) et procédures de zonage impliquent nécessairement une redéfinition assez importante des limites municipales actuelles en vue d'un développement équilibré et d'une répartition rationnelle des fonctions urbaines de Cap-Rouge. Compte tenu du contexte régional et de la localisation des limites existantes, cette redéfinition devrait être établie à partir de trois points de vue différents :

I- En premier lieu, la possibilité de modifications aux limites municipales nord-ouest entre l'Ancienne-Lorette et Cap-Rouge. Cette modification basée sur une communauté d'intérêt serait établie suivant une procédure d'échanges de terrains.

   - 136 acres de territoire acquis en bordure sud-ouest du grand axe de transit chevauchant les deux municipalités,

   - 13 acres cédés dans l'extrémité nord-ouest de part et d'autre de la rivière Cap-Rouge.

2- En second lieu, la possibilité d'intégration par la cité de Sainte-Foy d'un territoire de 127 acres formé par l'éperon ouest de la plateforme de Québec et sis à l'extrémité sud-est des limites municipales. L'homogénéité de ce territoire du point de vue de la topographie, la géomorphologie, l'écologie et des bassins de drainage, en fait le prolongement naturel de la plateforme de Québec et se prête admirablement bien à un aménagement d'ensemble du territoire de Sainte-Foy. En conséquence, considérant les problèmes techniques, juridiques et financiers que l'aménagement de ce territoire pourrait soulever pour la municipalité de Cap-Rouge, nous recommandons sa cession à la Cité de Sainte-Foy dont la juridiction administrative s'étendrait aussi bien sur le plan des services municipaux que sur celui de l'organisation paroissiale. Il paraît souhaitable par ailleurs que de telles modifications soient pondérées par certaines mesures de compensation de façon à ce que soit respectée intégralement l'équité pour les municipalités concernées ; c'est dans cet esprit que fut élaboré le plan d'ensemble traitant des échanges souhaitables de terrains et des limites administratives suggérées.

3- Enfin, la possibilité d'acquisition pour Cap-Rouge d'un territoire de 8 acres appartenant à Sainte-Foy et sis aux limites nord-est en contrebas du plateau ; ainsi pourrait être établie au plan de Cap-Rouge une zone de verdure intégrée à l'équipement paroissial pour fins d'activités récréatives, permettant l'aération de la trame du tissu urbain et servant de protection des quartiers d'habitation des utilisations non compatibles.

Au total, le bilan du partage des terrains pour une redéfinition adéquate des limites entre les municipalités de l'Ancienne-Lorette, Sainte-Foy et Cap-Rouge s'établit comme suit :

Pour Cap-Rouge	:	territoire à acquérir	- 144 acres
		territoire à céder	- 140 acres

De telles modifications aux limites administratives soulèvent à coup sûr des problèmes complexes de réorganisation administrative et juridique, certaines adaptations de limites d'accès et une restructuration de la taxe foncière, etc.; cependant, l'importance des problèmes et des interrelations municipales prend de plus en plus une dimension régionale, au fur et à mesure que s'accroissent l'importance et la complexité de la vie urbaine. C'est donc au niveau métropolitain que devront être considérés, analysés et résolus, en premier lieu, les problèmes relatifs à l'ajustement des limites administratives, aujourd'hui désuètes, de certaines municipalités, et en second lieu, les modalités d'un schéma d'ensemble relatif au regroupement municipal, tel qu'envisagé et préconisé par la politique gouvernementale actuelle. Ainsi seulement parviendra-t-on à une conception d'aménagement du territoire permettant de façon générale :

I- Une planification d'ensemble de tous les services administratifs.

2- Une organisation plus rentable des services publics urbains,

3- Une meilleure répartition des équipements sociaux, culturels et paroissiaux.

4- Une distribution plus logique des diverses fonctions urbaines (résidence, industrie, commerce, parcs, etc.)

5- Une organisation mieux adaptée des réseaux de communication.

5. CONCLUSIONS ET PROCEDURES DE MISE EN OEUVRE

Au terme des travaux qui ont conduit à l'élaboration de ce plan et à la suite des considérations qui font l'objet du présent rapport, un certain nombre de conclusions peuvent être dégagées dont voici les principales :

En premier lieu, il ressort que la nécessité d'un plan d'urbanisme était manifestement fondée. Il est donc fort heureux que les autorités municipales de Cap-Rouge aient pris la décision d'étudier les problèmes d'aménagement dans leur ensemble et de doter la collectivité locale des moyens de se forger un avenir à la mesure de ses besoins et de ses aspirations.

Il ressort également que le plan soumis, bien qu'impliquant certaines options de base qui marqueront le développement de l'agglomération, n'engage en rien l'utilisation "absolue" du territoire municipal et ne constitue que le point de départ d'un effort de planification devant se poursuivre au cours des prochaines années et qui devra nécessairement tenir compte de l'évolution du contexte régional, des structures socio-économiques et des politiques d'aménagement à ce niveau.

Il serait par ailleurs illusoire de croire que ce plan représente la garantie absolue d'un développement rationnel sans que ne soient prises des mesures appropriées de mise en oeuvre. Dans le cas présent, cette mise en oeuvre implique à priori la nécessité d'une organisation administrative et l'établissement de cadres permanents permettant de canaliser les initiatives individuelles vers l'objectif commun ; un premier effort en ce sens a été la création d'une Commission Municipale d'Urbanisme groupant des membres représentatifs de la collectivité, mais qui est autre chose qu'une simple émanation du conseil de ville, auquel incombent déjà les décisions administratives.

Entre autres avantages, cette Commission peut mettre en vigueur les principales recommandations du plan en soulignant l'importance d'une réglementation appropriée sur le zonage, la construction, le contrôle des lotissements et les programmes d'immobilisation, et en aidant l'administration

municipale à se prévaloir des textes légaux du code municipal pour faire procéder à la confection de plans particuliers d'aménagement.

Ce dernier point revêt un caractère d'absolue nécessité, si la ville veut conduire son développement.

Ces plans pourraient se faire par paroisses projetées par exemple, pour les parties du territoire où les constructions sont le plus susceptibles de se localiser. Il faut aussi que ces plans et directives plus particulières soient rendus obligatoires au même titre que le plan d'urbanisme.

REMARQUE CONCERNANT LE PLAN ET LE REGLEMENT DE ZONAGE.

Un plan et un règlement de zonage accompagnent le présent dossier.

Ces documents sont ceux sur lesquels se fondent tous les espoirs des mandataires municipaux pour l'organisation de leurs territoires parce que traditionnellement ils forment la base de l'arsenal administratif comme outils acceptés et adaptables.

Ils sont donc de manipulation aisée, de force incontestée et de très grande souplesse.

Les caractéristiques du plan et du règlement sont de préciser jusque dans le détail les utilisations futures du sol. Lorsqu'il existe un plan d'urbanisme il est évident que ces précisions confirment ce plan. En l'absence de plan d'urbanisme, le zonage ne trouve pas d'assises rationnelles et ne peut rendre les services que l'on attend delui. C'est ce qui s'est passé dans presque toutes les villes où seul le "zonage" avait été confectionné. Il n'a donc pu remplir efficacement son rôle et c'est pourquoi les municipalités se sont tournées vers des études complètes à tous points de vue, c'est-à-dire vers l'urbanisme.

Ainsi est-il maintenant considéré que le zonage s'appuyant sur l'urbanisme est l'aboutissement normal, obligatoire et souhaité d'un dossier d'urbanisme.

Il est certain cependant que le "zonage" ne peut, sous peine de reconduire aux déboires passés, ne prendre pour base qu'une étude sommaire d'urbanisme. En effet, le zonage précis, et détaillé ne peut l'être valablement que si, l'urbanisme qui le précède est lui-même suffisamment poussé pour permettre précisions et détails.

Dans le cas de Saint-Félix-du-Cap-Rouge, l'avant-projet de plan d'urbanisme est néanmoins suivi des documents de zonage, plan et règlement.

Afin de permettre à la ville une adaptation des plus aisées et aussi des plus équitables de ces documents d'une part, et d'autre part de lui fournir l'arsenal le plus complet possible en vue de l'utilisation future du territoire municipal, le plan et le règlement sont présentés de façon particulière.

LE PLAN

Dans le plan, l'accent a été mis sur la partie en voie de développement de la municipalité, soit les paroisses Nos 1, 4 et 5.

Cependant, dans ces deux paroisses, et de façon à autoriser aux décisions municipales le plus de souplesse possible, les zones et secteurs de zones, notamment en ce qui concerne les densités résidentielles à respecter ainsi que les éléments communautaires, conservent une valeur indicative d'emplacements souhaitables. La précision des limites pourra ainsi faire l'objet d'études plus détaillées et respecter les voeux des citoyens concernés lors de la prise de décisions en la matière.

Il est certain évidemment que les autorités municipales devraient aussitôt entreprendre l'étude de ces problèmes de façon à ce que la population connaisse les intentions du conseil et du comité consultatif d'urbanisme et que la distribution fonctionnelle des éléments puissent tenir compte et de la situation existante et des impératifs d'une organisation logique (groupement des densités, répartition des espaces verts et des éléments communautaires, homogénéité et aspect architectural, etc.,)

En ce qui concerne les autres zones et paroisses, des positions plus fermes peuvent dès à présent être prises.

Les paroisses Nos 2,3,et 6 sont placées sous l'empire des prescriptions R-X-. Ceci signifie que, dans l'intention de protéger le développement futur de ces zones, le règlement de zonage prévoit préalablement à la construction, la confection d'un plan d'ensemble de la zone concernée. Ces plans particuliers d'aménagement, réalisés à échelle plus grande et répondant aux spécifications du règlement de contrôle des lotissements seront composés lorsque le moment sera venu soit lorsque la demande se fera et lorsque les autorités jugeront que l'économie municipale n'aura pas à en souffrir.

LE REGLEMENT

Le règlement de zonage a été composé en tenant compte du plus grand nombre de possibilités de façon à permettre à la municipalité

- de l'appliquer immédiatement à son territoire en suivant le plan,

- d'étudier dès à présent des prescriptions qu'elle n'utilisera que dans le futur, mais qu'elle pourra à ce moment employer en pleine connaissance de cause.

En effet, certaines immatriculations de zones (R.C., résidence à forte densité, I.A., I.C..,--- industrie de différents types notamment) apparaissent au règlement, mais pas au plan. La connaissance de l'existence et des spécifications de telles zones doit permettre à la municipalité d'adapter son plan aux besoins lorsque la nécessité s'en fera sentir, et ce en sachant à quoi elle s'engage pour elle-même et la population.

Ceci autorise également d'une part une préparation minutieuse des décisions et d'autre part une grande souplesse dans le choix et l'application des mesures sélectionnées.

En conclusion, il ne faut pas perdre de vue en effet que, même dans le cas de confection d'un plan d'urbanisme, il est souhaitable que des revisions périodiques des dispositions adoptées soient faites.

Elles sont généralement proposées tous les cinq ans, période que l'expérience montre comme étant convenable.

A ces occasions, la revision de la base du travail, le plan d'urbanisme pouvant subir des amendements, le plan de zonage pourrait être adapté aux nouveaux objectifs visés.

6. RECOMMANDATIONS ESSENTIELLES A L'APPLICATION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

P r é l i m i n a i r e s :

Les recommandations formulées dans ce chapitre se révèlent d'une importance primordiale si la Cité veut mettre en oeuvre une politique d'urbanisme. Son absolue nécessité est par ailleurs prouvée d'abondance, le développement urbain étant compromis en toute occasion par le régime d'improvisation dont nous portons le fardeau lourd de conséquences sur les plans financiers, économiques et sociaux.

Ces recommandations qui entrent dans le cadre de la missions dont nous étions chargés constituent un schéma-guide, un exposé des lignes directrices qui doivent être suivies et adaptées aux éléments et effectifs de la Cité en en conservant l'esprit. Ce dernier, se manifestant dans l'organisation et l'utilisation du territoire municipal, ne manquera pas d'influencer favorablement le contexte dans lequel il se développe. C'est vers la rationalisation de l'"entreprise municipale" que doit tendre toute action d'une autorité municipale avertie.

R e c o m m a n d a t i o n s :

Compte tenu du temps de mise en oeuvre de certaines recommandations, il est urgent que les mesures soient prises immédiatement pour :

I- Donner au plan la force obligatoire autorisée par le code municipal.

2- Faire faire des plans particuliers d'aménagement.

3- Homologuer la grande voirie et les noyaux paroissiaux, ces derniers sur la base de plans particuliers d'aménagement.

4- Amorcer les démarches pour établir une redéfinition des limites administratives basée sur une procédure d'échanges de terrains avex les municipalités limitrophes.

5- Mettre sur pied un comité de fonds d'expansion industrielle et encourager l'acquisition de terrains destinés aux fins industrielles,

6- Abroger par les moyens légaux plan et règlement de zonage en vigueur et adopter les nouveaux plans et règlements composés d'après les données du plan d'urbanisme,

7- Prendre toutes les dispositions nécessaires à l'entrée en vigueur et à une stricte application du règlement de lotissement,

8- Ordonner le préparation d'un programme de dépenses capitales à long terme, tenant compte des priorités et urgences établies dans le programme de développement municipal,

9- Entreprendre les démarches nécessaires auprès des organismes concernés afin que le développement municipal s'effectue en harmonie avec le développement régional et que soit pris en considération l'impact de la fonction "villégiature" à Cap-Rouge,

10- Faire les représentations nécessaires auprès du ministère de la voirie afin d'intégrer efficacement et dans l'intérêt public le réseau local de voirie dans le cadre de la région métropolitaine,

II- Provoquer des réunions publiques dans le but de faire connaître le plan d'urbanisme et d'intéresser les divers corps constitués et la population à sa mise en oeuvre.

Pinsonnault, Ferland, Forest & Simard

Avocats et Procureurs

GUY PINSONNAULT, B.A. LL. L.
MAURICE FERLAND, B.A. LL. L.
RÉAL FOREST, B.A. LL. L.
MICHEL SIMARD, B.A. LL. L.

TÉLÉPHONE : 529-9787

75, Grande-Allée est,
Québec (4e)

Dictée le 10 août 1967

le 11 août 1967

Monsieur L.A. Bombardier,
Secrétaire-trésorier,
St-Félix du Cap Rouge,
Comté Louis Hébert.

RE: Opinion légale - procédures - approbation - règlement modification zonage - notre dossier: 9029-1 -

---

Cher monsieur,

Pour faire suite au téléphone de ce jour, je désire vous confirmer par écrit l'opinion lgale que je vous ai donnée verbalement relativement à la procédure d'approbation requise pour la modification de votre règlement de zonage.

Je comprends que tel que vous me l'avez mentionné au téléphone, votre nouveau règlement de construction et de zonage remplace l'ancien règlement de construction et de zonage dans votre municipalité.

En conséquence, un tel règlement devra, en vertu de l'article 392-A duCode Municipal du Québec, suivre la procédure suivante.

Après l'adoption de votre règlement en assemblée de votre conseil municipal, vous devrez adopter une résolution fixant la date de l'assemblée publique des électeurs propriétaires.

Cette assemblée publique devra être tenue entre le 15e et 25e jour de l'adoption du règlement et être précédée d'un avis public deconvocation de 5 jours francs (7 jours).

... 2

Cette assemblée est présidée par monsieur le maire ou en l'absence de monsieur le maire par le pro-maire ou par un conseiller.

Le secrétaire-trésorier agit comme secrétaire de l'assemblée.

Il doit lire le règlement de zonage au complèt.

Si dans l'heure qui suit la fin de la lecture du règlement, 6 électeurs propriétaires présents et habiles à voter sur le règlement éxigent qu'il y ait un référendum, le président devra fixer un référendum à une date qui se situe dans les 40 jours faisant suite à cette assemblée publique. entre 12 jours et 40 jours date
J'attire votre attention sur la différence qu'il y a entre cette procédure d'assemblée publique et la procédure générale de l'article 758 concernant les règlements d'emprunts.

Ici il suffit de 6 électeurs propriétaires pour exiger le référendum.

De plus, ces électeurs propriétaires doivent être présents et exiger le référendum dans l'heure qui suit la fin de la lecture du règlement.

Votre procès-verbal de l'assemblée publique devra donc indiquer à quelle heure l'assemblée a été ouverte, généralement à 7.00 heures du soir et déterminer également l'heure à laquelle la lecture du règlement a été terminée.

Espérant que le tout sera à votreplus entière satisfaction, je demeure,

Votre tout dévoué,
PINSONNAULT, SIMARD, POTHIER & FOREST, avocats,

Guy Pinsonnault

GUY PINSONNAULT, avocat,
Procureur de la corp.
GP/dc
copie à m. le maire.

avis de Promotion – (1)

approuvé.

(2) adoption Règ. aux modifications – tel que modifié par Com. d'Urbanisme – annulé

abrogé Règ 106 + Résolution fixant

date de l'avis public au 22 Août

Résolution fixant date inter

15 + 25me jour