
RÈGLEMENT 701-50
(PREMIER PROJET)

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 701
AFIN D'AGRANDIR LA ZONE H-112 À MÊME LA ZONE H-111,
D'AGRANDIR LA ZONE R-104 À MÊME LES ZONES P-100 ET PAE-105 ET
DE CRÉER LES ZONES H-228, C-229, H-230 ET H-231 À MÊME LES
ZONES PAE-218, H-203, PAE-105 ET P-100**

ATTENDU QU'une demande de modification au Règlement de zonage 701 a été déposée par le promoteur développant un projet immobilier à vocation mixte au pourtour du boulevard Cadieux et des rues Morell et Edmour-Daoust;

ATTENDU QU'un plan d'aménagement d'ensemble a été présenté et approuvé par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 13 avril 2021, un avis de motion du présent règlement a été dûment donné et le premier projet du Règlement 701-50 adopté;

ATTENDU la déclaration de l'état d'urgence sanitaire le 13 mars 2020 par le gouvernement, sur tout le territoire québécois, en raison de la menace grave à la santé de la population provoquée par la pandémie de la COVID-19;

ATTENDU QUE conformément au deuxième alinéa de l'Arrêté 2020-033 précité, l'assemblée publique de consultation sera remplacée par une consultation écrite annoncée quinze (15) jours au préalable par un avis public et que pendant cette période les commentaires écrits seront reçus par courriel ou par courrier;

ATTENDU QU'à l'issue de cette période de consultation écrite, soit le **XXX avril 2021, (résultat);**

ATTENDU QUE, conformément à l'article 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), un avis public relatif aux demandes de participation à la procédure référendaire concernant le second projet du Règlement 701-50 a été publié pendant la période s'échelonnant du **XXX au XXX avril 2021;**

ATTENDU QU'à l'issue de cette période, soit le **XXX mai 2021,** le second projet du Règlement 701-50 **(résultat);**

EN CONSÉQUENCE

LE CONSEIL MUNICIPAL ORDONNE ET DÉCRÈTE :

Article 1 : Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 : Agrandissement de la zone H-112 à même la zone H-111

Le plan de zonage, faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 701, est modifié de la manière suivante :

- 1) Agrandissement de la zone H-112;
- 2) Modification des limites de la zone H-111.

Les feuillets BHN-701-G et BHN-701-E de l'Annexe « B » du Règlement de zonage numéro 701 sont modifiés de manière à agrandir la zone H-112 à même la zone H-111.

Ces modifications sont illustrées à l'Annexe « 1 » du présent règlement, laquelle en fait partie intégrante.

Article 3 : Modification de la grille des usages et des normes de la zone H-112

Le Règlement de zonage numéro 701 est modifié à son Annexe « A » afin d'amender la grille des usages et normes de la zone HC-112 de la façon suivante:

- Dans la section « Usages et constructions autorisés » de la grille de la zone H-112, d'ajouter l'usage « PB – Parcs et espaces verts » ;
- Dans la section « Implantation de la construction », relativement à l'usage HC-1 – Habitation multifamiliale isolée, de modifier la marge avant minimale à 7 mètres;
- Dans la section « Implantation de la construction », relativement à l'usage HC-1 – Habitation multifamiliale isolée, de prévoir le nombre minimal de 30 logements à l'hectare pour la zone H-112.

Ces modifications sont indiquées dans la grille des usages et des normes de la zone HC-112 jointe au présent règlement à l'Annexe « 2 » et qui en fait partie intégrante.

Article 4 : Agrandissement de la zone R-104 à même les zones P-100 et PAE-105

Le plan de zonage, faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 701, est modifié de la manière suivante :

- 1) Agrandissement de la zone R-104;
- 2) Modification des limites de la zone P-100;
- 3) Modification des limites de la zone PAE-105.

Les feuillets BHN-701-G et BHN-701-E de l'Annexe « B » du Règlement de zonage numéro 701 sont modifiés de manière à agrandir la zone R-104 à même les zones P-100 et PAE-105.

Ces modifications sont illustrées à l'Annexe « 3 » du présent règlement, laquelle en fait partie intégrante.

Article 5 : Création de la zone H-228 à même les zones PAE-218 et H-203

Le plan de zonage, faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 701, est modifié de la manière suivante :

- 1) Création de la zone H-228;
- 2) Abrogation des zones PAE-218 et H-203.

Les feuillets BHN-701-G et BHN-701-E de l'Annexe « B » du Règlement de zonage numéro 701 sont modifiés de manière à créer la zone H-228 à même les zones PAE-218 et H-203.

Ces modifications sont illustrées à l'Annexe « 4 » du présent règlement, laquelle en fait partie intégrante.

Article 6 : Création de la grille des usages et des normes de la zone H-228

Le Règlement de zonage numéro 701 est modifié à son Annexe « A » afin d'ajouter la grille des usages et des normes de la zone H-228.

Ces modifications étant plus amplement démontrées à la grille des usages et des normes de la zone H-228 jointe au présent règlement à l'Annexe « 5 » et qui en fait partie intégrante.

Article 7 : Création des zones C-229 et H-230 à même la zone PAE-105

Le plan de zonage, faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 701, est modifié de la manière suivante :

- 1) Création des zones C-229 et H-230;
- 2) Abrogation de la zone PAE-105.

Les feuillets BHN-701-G et BHN-701-E de l'Annexe « B » du Règlement de zonage numéro 701 sont modifiés de manière à créer les zones C-229 et H-230 à même la zone PAE-105.

Ces modifications sont illustrées à l'Annexe « 6 » du présent règlement, laquelle en fait partie intégrante.

Article 8 : Création des grilles des usages et des normes des zones C-229 et H-230

Le Règlement de zonage numéro 701 est modifié à son Annexe « A » afin d'ajouter les grilles des usages et des normes des zones C-229 et H-230.

Ces modifications étant plus amplement démontrées aux grilles des usages et des normes des zones C-229 et H-230 jointes au présent règlement à l'Annexe « 7 » et qui en fait partie intégrante.

Article 9 : Création de la zone H-231 à même la zone P-100

Le plan de zonage, faisant partie intégrante du Règlement de zonage numéro 701, est modifié de la manière suivante :

- 1) Création de la zone H-231;
- 2) Modification des limites de la zone P-100.

Les feuillets BHN-701-G et BHN-701-E de l'Annexe « B » du Règlement de zonage numéro 701 sont modifiés de manière à créer la zone H-231 à même la zone P-100.

Ces modifications sont illustrées à l'Annexe « 8 » du présent règlement, laquelle en fait partie intégrante.

Article 10 : Création de la grille des usages et des normes de la zone H-231

Le Règlement de zonage numéro 701 est modifié à son Annexe « A » afin d'ajouter la grille des usages et des normes de la zone H-231.

Ces modifications étant plus amplement démontrées à la grille des usages et des normes de la zone H-231 jointe au présent règlement à l'Annexe « 9 » et qui en fait partie intégrante.

Article 11 : Entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beauharnois, le 13 avril 2021.

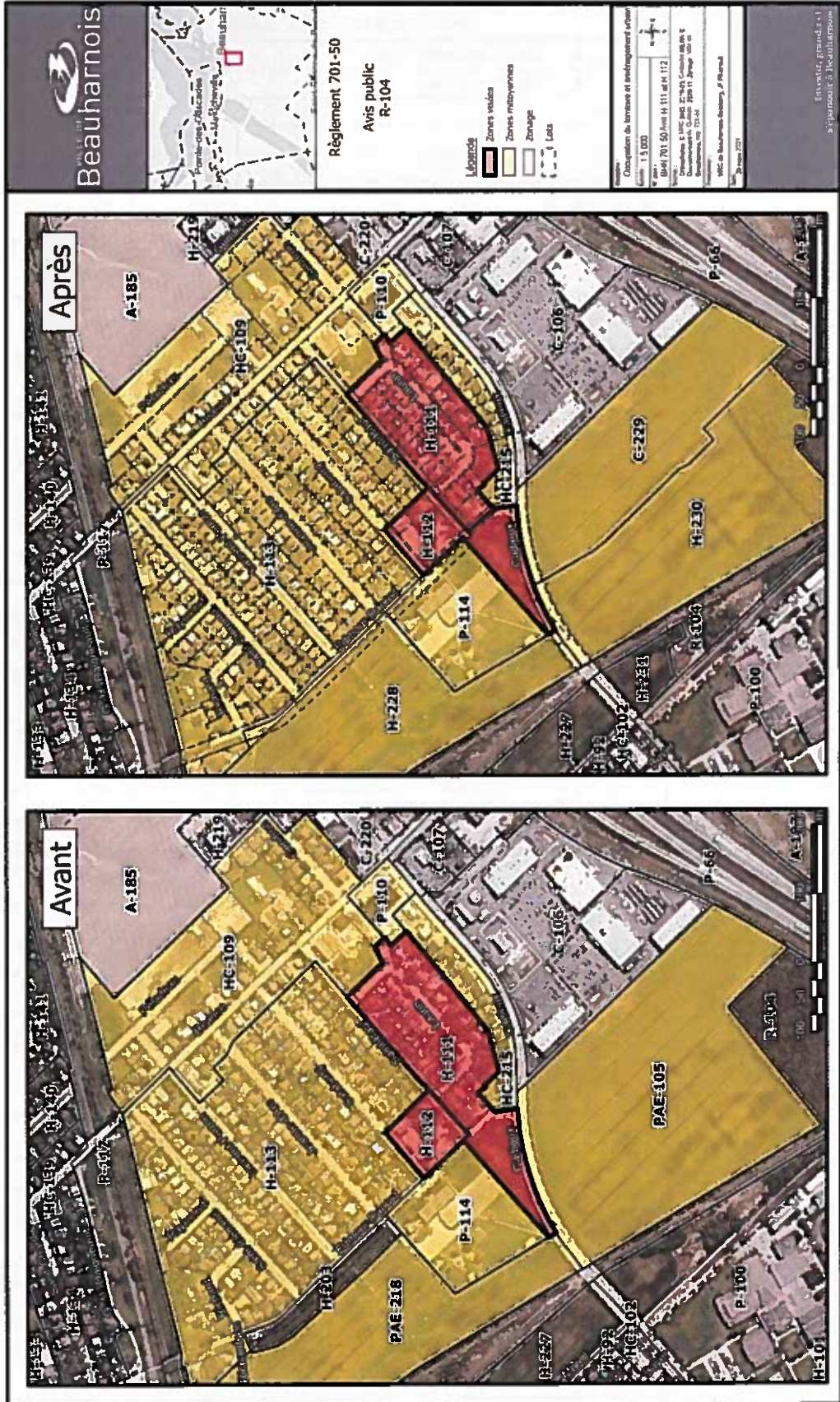
Copie certifiée conforme
Beauharnois, P.Q.
 14 AVR. 2021
 ca

 greffier

Avis de motion :	23 mars 2021
Adoption du premier projet de règlement :	23 mars 2021
Adoption du second projet de règlement :	13 avril 2021
Demande de participation à un référendum :	14 avril 2021
Adoption du règlement final :	11 mai 2021
Certificat de conformité de la MRC :	
Avis public d'entrée en vigueur :	

ANNEXE 1


EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (ZONE H-112)



ANNEXE 2

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES DE LA ZONE H-112

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE										
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	HC-1	Habitation multifamiliale isolée	■						
		PB	Parcs et espaces verts		■					
BÂTIMENT	Structure	Isolée		■						
		Jumelée								
		En rangée								
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max		1/6						
		Hauteur en mètres min / max								
		Largeur minimale (mètre)		20						
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)		100						
		Nombre minimal de logements par bâtiment								
Nombre maximal de logements par bâtiment										
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (mètre)		7						
		Latérale minimale (mètre)		2						
		Total minimal des deux latérales (mètre)		4,5						
		Arrière minimale (mètre)		7,5						
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal		0,5						
		Nombre maximal de logements par bâtiment								
		Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone					30			
LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)		925						
		Largeur frontale minimale (mètre)		30						
		Profondeur minimale (mètre)		30						
SERVICES REQUIS (A = Aqueduc / E = Égout / AE = Aqueduc et égout)				AE						
AMENDEMENTS										
Numéro de règlement	Numéro d'article	Description de la modification						Date d'entrée en vigueur		



VILLE DE
Beauharnois

ZONE

H-112

USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS

USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU

DISPOSITIONS SPÉCIALES

Ancienne(s) zone(s)

H-111, H-112

ANNEXE 3

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (ZONE R-104)



ANNEXE 5

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES DE LA ZONE H-228

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE													
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	HA-1	Habitation unifamiliale isolée	■									
		HB-3	Habitation trifamiliale isolée		■								
		HB-4	Habitation trifamiliale jumelée			■							
		HC-1	Habitation multifamiliale isolée				■						
		PB	Parcs et espaces verts					■					
BÂTIMENT	Structure	Isolée		■	■		■						
		Jumelée				■							
		En rangée											
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max	1/2	2/3	2/3	3/4							
		Hauteur en mètres min / max											
		Largeur minimale (mètre)	6,5	8	8	18							
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)	70	88	88	300							
		Nombre minimal de logements par bâtiment											
		Nombre maximal de logements par bâtiment	1	3	3	16							
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (mètre)	6	6	6	6							
		Latérale minimale (mètre)	2	2	0	3							
		Total minimal des deux latérales (mètre)	4	4	3,5	6							
		Arrière minimale (mètre)	8	8	8	10							
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal	0,45	0,35	0,35	0,4							
		Nombre maximal de logements par bâtiment											
	Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone											30	
LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)	364	512	416	1400							
		Largeur frontale minimale (mètre)	13	18	13	35							
		Profondeur minimale (mètre)	28	32	32	40							
SERVICES REQUIS (A = Aqueduc / E = Égout / AE = Aqueduc et égout)			AE	AE	AE	AE							
AMENDEMENTS													
Numéro de règlement	Numéro d'article	Description de la modification								Date d'entrée en vigueur			



ZONE

H-228

USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS

USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU

DISPOSITIONS SPÉCIALES

-Malgré l'article 4,19, les habitabons trifamiliales jumelées situées sur un lot à l'extérieur d'une courbe peuvent être implantées sans respecter l'orientation prescrite afin de maintenir l'alignement de façade.

-Malgré l'article 4,24, l'empiètement maximal des cours angla-ses, perrons, galeries et tout balcons dans la cour avant est de 2,5 mètres.

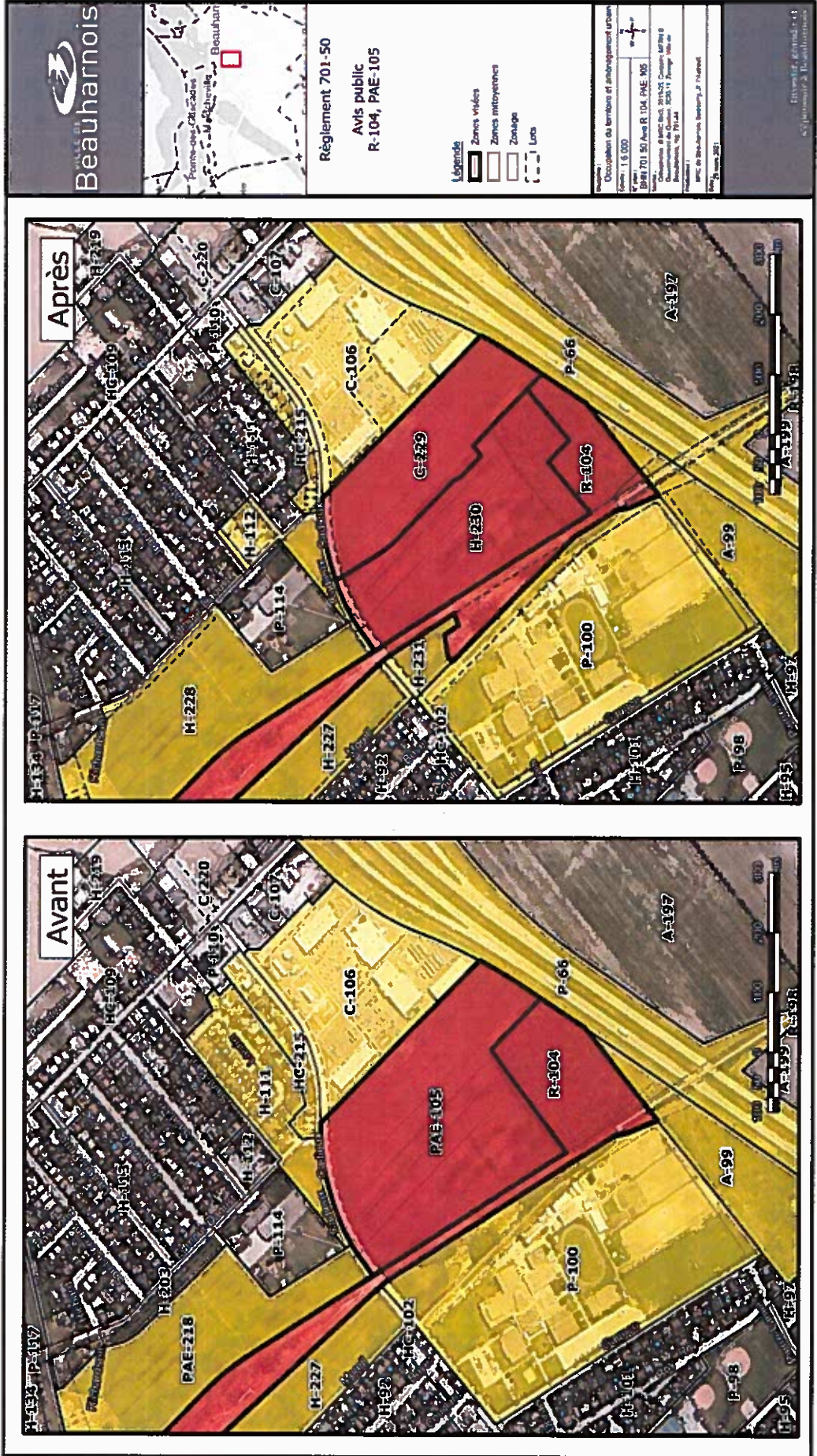
-Malgré l'article 4,26, Dans le cas des habitations jumelées, les galeries et pabos peuvent être mitoyens à condition d'énger un écran d'intimité d'une hauteur de 2 mètres.

Ancienne(s) zone(s)

PAE-218, H-203

ANNEXE 6

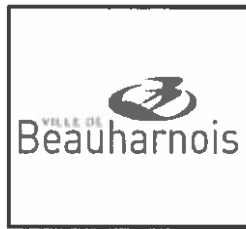
EXTRAITS DU PLAN DE ZONAGE (ZONES C-229 ET H-230)



ANNEXE 7

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES DES ZONES C-229 ET H-230

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE											
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	CA	Usages de bureaux, de services et de commerces au détail	□							
		CB	Usages commerciaux – Culturel et social		□						
		CD-1	Poste d'essence			■					
		CD-2	Station-service et lave-auto				■				
		CE-2	Établissement de commerce en gros, d'entreposage, de transport					□			
		CC-3	Commerces de restauration						■		
		RA	Récréatif intensif							□	
		PB	Parcs et espaces verts								■
BÂTIMENT	Structure	Isolée		■	■	■	■	■	■		
		Jumelée									
		En rangée									
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max		1/3	1/3	1/1	1/1	1/3	1/3	1/3	
		Hauteur en mètres min / max									
		Largeur minimale (mètre)		10	10	5	5	10	10	10	
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)		500	500	50	50	500	180	500	
		Nombre minimal de logements par bâtiment									
		Nombre maximal de logements par bâtiment									



ZONE
C-229

USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS
CB Sous-classes CB-2, CB-4 et CB-5
CE-2 Vente de matériaux de construction, établissement d'entreposage
RA: Centre de conditionnement physique

USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU
CA-8
CA-10 Marché aux puces, Préteur sur gages

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (mètre)	7	7	7	7	7	7	
		Latérale minimale (mètre)	5	5	5	5	5	5	5
	Total minimal des deux latérales (mètre)	10	10	10	10	10	10	10	
	Arrière minimale (mètre)	10	10	10	10	10	10	10	
Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
	Nombre maximal de logements par bâtiment								
	Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone								30

DISPOSITIONS SPÉCIALES
- Pour un bâtiment commercial adjacent à un sentier piéton ou une place publique située sur une emprise distincte la marge arrière peut être réduite à 6 mètres
- Malgré les dispositions de l'article 11.8, le nombre minimal de cases requies pour les établissements d'entreposage (sous-classe CE-2) est de 1 case /300 mètres carrés.
- Malgré l'article 4.2, il est permis d'élever plus d'un bâtiment principal par terrain.
- Malgré l'article 4.6 du règlement de lotissement no 702, la largeur frontale exigible mesurée à la ligne avant peut être diminuée à 6 mètres

LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)	1350
		Largeur frontale minimale (mètre)	30
		Profondeur minimale (mètre)	45

SERVICES REQUIS (A = Aqueduc / E = Égout / AE = Aqueduc et égout)	AE	AE	AE	AE	AE	AE	AE
--	----	----	----	----	----	----	----

Ancienne(s) zone(s)
PAE-105, R-104

AMENDEMENTS			
Numéro de règlement	Numéro d'article	Description de la modification	Date d'entrée en vigueur

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE											
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	HC-1	Habitation multifamiliale isolée	■							
		HC-1	Habitation multifamiliale isolée		■						
		HC-1	Habitation multifamiliale isolée			■					
		HE	Habitation communautaire				■				
		PB	Parcs et espaces verts					■			
BÂTIMENT	Structure	Isolée		■	■	■	■				
		Jumelée									
		En rangée									
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max		4/6	4/8	4/6	4/7				
		Hauteur en mètres min / max									
		Largeur minimale (mètre)		18	18	18	60				
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)		300	600	800	1800				
		Nombre minimal de logements par bâtiment									
		Nombre maximal de logements par bâtiment		16	36	76	400				



ZONE
H-230

USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS
HE - Résidence pour personnes âgées, maison de retraite

USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (mètre)	6	6	6	6			
		Latérale minimale (mètre)	2	2	4	6			
		Total minimal des deux latérales (mètre)	4	4	8	12			
		Arrière minimale (mètre)	5	10	4,5	10			
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal	0,4	0,4	0,45	0,45			
		Nombre maximal de logements par bâtiment							
		Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone						30	

DISPOSITIONS SPÉCIALES
-Malgré les articles 4.25 et 4.26 les, porons, galeries et tout balcons dans les cours latérales et la cour arrière peuvent être situés à 0,9 mètre des limites de propriétés.
-Malgré l'article 5.91, les superficies de terrains consacrées aux allées de circulation d'un projet intégré peut atteindre jusqu'à 15% de la superficie du terrain.
-Malgré l'article 5.93, le nombre minimal de cases de stationnement requis dans le cadre d'un projet intégré est de 1,25 case/logement.
-Malgré l'article 5.95, l'aire d'agrément requis d'un projet intégré regroupant des bâtiments de 50 logements et plus doit être supérieure à 20% de la superficie brute des planchers.
-Malgré l'article 11.30 une résidence pour personnes âgées peut avoir un maximum de 4 accès charretiers.
-Malgré l'article 11.7, pour les habitations de type HC-1, le ratio de cases de stationnement requis peut être réduit à 1,25 case/logement.

LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)	1400	1600	2250	6400			
		Largeur frontale minimale (mètre)	35	40	45	80			
		Profondeur minimale (mètre)	40	40	50	80			

SERVICES REQUIS (A = Aqueduc / E = Egout / AE = Aqueduc et égout)	AE	AE	AE	AE				
--	----	----	----	----	--	--	--	--

Ancienne(s) zone(s)
PAE-105, R-104

AMENDEMENTS			
Numéro de règlement	Numéro d'article	Description de la modification	Date d'entrée en vigueur

ANNEXE 8

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (ZONE H-231)



