
RÈGLEMENT 701-62

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 701
AFIN DE CRÉER LES ZONES H-235 ET H-236 À MÊME LA ZONE PAE-6
(PROJET 1^{ère}, 2^e, 3^e et 4^e avenue)**

ATTENDU QU'un projet de développement a été présenté à la Ville afin de développer les lots 4 717 191, 4 717 192, 5 412 467, 5 412 468, 5 412 470 du cadastre du Québec, situés dans le prolongement de la 1^{ère} à la 4^e avenue dans le secteur Melocheville;

ATTENDU QUE, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Ville de Beauharnois, sous la résolution CCU-2021-12-010 du procès-verbal du 8 décembre 2021, recommande à l'unanimité au conseil municipal d'accepter la demande 2021-0067 relative au PAE-6 en tenant compte de certaines adaptations lors de la modification de zonage à venir;

ATTENDU QUE le 15 décembre 2021, le conseil de la Ville de Beauharnois a approuvé par la résolution numéro 2021-12-620, la demande 2021-0067 relative au PAE-6 selon le concept d'aménagement intégré au document déposé par la firme BC2 intitulé « Développement de la zone PAE-6 », daté du 26 novembre 2021 et portant le numéro 3592101 concernant le projet de développement – prolongation des avenues 1, 2, 3 et 4.

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le Règlement de zonage 701 afin de créer les zones H-235 et H-236 à même la zone PAE-6;

ATTENDU QUE la demande de modification du Règlement de zonage 701 est pour permettre la construction d'un projet domiciliaire regroupant une mixité d'usages résidentiels;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 8 mars 2022, un avis de motion du Règlement 701-62 a été dûment donné et le premier projet du Règlement adopté;

ATTENDU QU'à l'issue de la période de consultation écrite sur le projet de Règlement 701-62 qui s'est échelonnée du 15 au 30 mars 2022, le Service du greffe de la Ville de Beauharnois n'a reçu aucun commentaire ou question écrite;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 12 avril 2022, le deuxième projet de Règlement 701-62 a été adopté;

ATTENDU l'absence de demandes d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 10 mai 2022, le Règlement 701-62 a été adopté;

LE CONSEIL MUNICIPAL ORDONNE ET DÉCRÈTE :

Article 1 : Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 : Création des zones H-235 et H-236 à même la zone PAE-6

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

1) Remplacement de la zone PAE-6 par les zones H-235 et H-236

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 H-235 et H-236 à même la zone PAE-6.

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

Article 3 : Création de la grille des usages et des normes de la zone H-235

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-235.

Ces modifications étant plus amplement démontrées à la grille des usages et des normes de la zone H-235 jointe au présent règlement à l'Annexe « 2 », comme si elle était ici au long reproduite.

Article 4 : Création de la grille des usages et des normes de la zone H-236

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-236.

Ces modifications étant plus amplement démontrées à la grille des usages et des normes de la zone H-236 jointe au présent règlement à l'Annexe « 3 », comme si elle était ici au long reproduite.

Article 5 : Entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beauharnois, le 10 mai 2022.

Alain Dubuc, maire

Me Karen Loko, greffière

Avis de motion :	<u>8 mars 2022</u>
Adoption du premier projet de règlement :	<u>8 mars 2022</u>
Adoption du second projet de règlement :	<u>12 avril 2022</u>
Adoption du règlement final :	<u>10 mai 2022</u>
Certificat de conformité de la MRC :	<u>19 mai 2022</u>
Avis de publication :	<u>26 mai 2022</u>

**ANNEXE 1
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (ZONE PAE-6)**

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (NOUVELLES ZONES H-235 ET H-236)

		<p>Projet de règlement 701-62 Annexe A</p> <p>Règlement modifiant le règlement de zonage 701</p>	<p>Lois</p> <p>Zonage</p> <p>Zone visée</p> <p>Zones contiguës</p>	<p>ÉCHELLE: 1:7000 PROJECTION: NAD83 - MTM 8</p> <p>BC2</p>
---	---	---	--	--



ANNEXE 2
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES DE LA ZONE H-235

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE						
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	HA-1	Habitation unifamiliale isolée	■		
		HA-1	Habitation unifamiliale jumelée		■	
BÂTIMENT	Structure	Isolée		■		
		Jumelée			■	
		En rangée				
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max		1/2	1/2	
		Hauteur en mètres min / max				
		Largeur minimale (mètre)		6,5	6	
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)		70	70	



ZONE
H-235

USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS

--

USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU

--

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (m)		6	6	
		Latérale minimale (mètre)		2	0	
		Total minimal des deux latérales (mètre)		4	2	
		Arrière minimale (mètre)		8	8	
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal		0,6	0,6	
		Nombre maximal de logements par bâtiment		1	1	
		Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone		12		

DISPOSITIONS SPÉCIALES

* Malgré l'article 3,5 du Règlement sur le lotissement no. 702, le prolongement d'une emprise de rue existante est d'au minimum de 12 mètres et peut être plus étroite que l'emprise de rue existante

* Malgré l'article 3,5 du Règlement sur le lotissement no. 702, le prolongement des rues existantes est autorisé malgré la création d'îlots d'une longueur supérieure à 360 mètres le sans sentier servant de voie de secours.

* La marge avant secondaire est réduite à un minimum de 3,5 mètres et à un maximum de 4,5 mètres.

* Un écran sonore en bordure de l'Autoroute 30 devra être construit avant la délivrance de tout permis de construction pour des bâtiments résidentiels. Les plans de cet écran devront être préparés, signés et scellés par un ingénieur, suivant les recommandations de l'étude d'impact sonore.

LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)		340	230	
		Largeur frontale minimale (mètre)		14	8	
		Profondeur minimale (mètre)		27	27	

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

Ancienne(s) zone(s)

PAE-6

AMENDEMENTS			
N° règlement	N° d'article	Description	Date d'entrée vigueur

ANNEXE 3
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES DE LA ZONE H-236

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE						
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS	HC-1	Habitation multifamiliale isolée	■		
BÂTIMENT	Structure	Isolée		■		
		Jumelée				
		En rangée				
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max		1/2		
		Hauteur en mètres min / max				
		Largeur minimale (mètre)		6		
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)		300		



ZONE
H-236

USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS
USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (m)	3		
		Latérale minimale (mètre)	0		
		Total minimal des deux latérales (mètre)	4		
		Arrière minimale (mètre)	8		
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal		0,5	
		Nombre maximal de logements par bâtiment		12	
		Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone		24	

DISPOSITIONS SPÉCIALES
* Un bâtiment d'usage « habitation multifamiliale (HC-1) isolée » n'a pas à comprendre au moins deux (2) logements au-dessus de deux (2) autres logements, mais doit compter au minimum six (6) et au maximum douze (12) unités de logement réparties horizontalement les unes à côté des autres
* Les habitations multifamiliales peuvent être implantées perpendiculairement à la rue à la condition que la façade face à la rue soit traitée comme une façade principale. Cette façade doit comprendre une porte donnant accès au rez-de-chaussée et avoir un pourcentage d'ouverture minimal de 20%.
* Une remise et une pergola par unité de logement sont autorisées pour les habitations multifamiliales.
* Un escalier ouvert donnant accès au rez-de-chaussée doit être situé à au moins 1 mètre de l'emprise de la voie publique.
* Un aménagement végétal composé d'une haie dense d'une hauteur minimale de 0,91m est requis pour dissimuler une ou des cases de stationnement adjacente à une voie publique. Le stationnement en cour arrière est permis sans l'ajout de mur de maçonnerie, de clôture ou de haie dense entre les aires de stationnement.
* La marge avant maximale d'un bâtiment principal est d'au plus 4,4 mètres.
* Un écran sonore en bordure de l'Autoroute 30 devra être construit avant la délivrance de tout permis de construction pour des bâtiments résidentiels. Les plans de cet écran devront être préparés, signés et scellés par un ingénieur, suivant les recommandations de l'étude d'impact sonore.
* Malgré l'article 4.6 du Règlement sur le lotissement no. 702, la largeur frontale d'un lot donnant sur la ligne extérieure d'une courbe de rue peut être réduite jusqu'à 6 mètres.

LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)	600		
		Largeur frontale minimale (mètre)	20		
		Profondeur minimale (mètre)	28		

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

Ancienne(s) zone(s)
PAE-6

AMENDEMENTS			
N° règlement	N° d'article	Description	Date d'entrée vigueur