RÈGLEMENT 701-72
(PREMIER PROJET)

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 701 AFIN D'Y INTRODUIRE CERTAINES DISPOSITIONS ENCADRANT LES HABITATIONS MULTIFAMILIALES HORIZONTALES ET DE RÉVISER CERTAINES NORMES RELATIVES AUX COURS ET AUX CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES

ATTENDU la demande du conseil numéro 2022-0044 visant à modifier le Règlement de zonage 701 afin d'y introduire certaines dispositions encadrant les habitations multifamiliales horizontales et de réviser certaines normes relatives aux cours et aux constructions accessoires;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 11 octobre 2022, un avis de motion du présent règlement a été dûment donné et le premier projet de règlement adopté;

LE CONSEIL DÉCRÈTE ET ORDONNE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DU CHAPITRE 4 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE PAR L'AJOUT DE LA SECTION 14

Le chapitre 4 « Dispositions applicables à toutes les zones » du Règlement de zonage 701 est modifié par l'ajout de la section 14 qui se lit comme suit :

«

SECTION 14 DISPOSITIONS RELATIVES AUX HABITATIONS MULTIFAMILIALES HORIZONTALES

4.85 GÉNÉRALITÉS

Les dispositions de la présente section s'appliquent uniquement à une zone dont une référence à la présente section est inscrite dans la grille des usages et des normes correspondante.

4.86 COMPOSITION

Nonobstant toute disposition contraire dans ce règlement ou dans le Règlement des permis et certificats, les unités de logements d'un bâtiment d'usage « habitation multifamiliale isolée (sous-classe HC-1) » peuvent être réparties horizontalement les unes à côté des autres. Le bâtiment doit compter au minimum six (6) et au maximum douze (12) unités de logement. Le maximum d'unités de logement pour la zone H-227 est cependant établi à quatorze (14).

4.87 FAÇADE PRINCIPALE ET GESTION DES COURS AVANT POUR LES HABITATIONS DISPOSÉES PERPENDICULAIREMENT À LA VOIE DE CIRCULATION PUBLIQUE

Nonobstant toute disposition contraire dans ce règlement ou dans le Règlement des permis et certificats, pour les habitations multifamiliales disposées perpendiculairement à la voie de circulation publique, la

façade principale de chaque unité d'habitation privative signifie le mur où se trouve l'allée d'accès à chacune de ces unités.

Dans cette situation, la cour avant des unités d'habitation se situe dans la portion de lot en partie privative située face à la façade principale qui n'est pas parallèle à la rue et, pour les unités de coin, face à une ligne imaginaire en prolongement de la façade principale de chaque unité d'habitation privative.

Quant aux unités de coin situées du côté de la rue, la portion de lot en partie privative située entre l'emprise de rue, la façade qui lui fait face ainsi que son prolongement, excluant la cour avant de chaque unité d'habitation privative est considérée comme une cour avant secondaire.

Toute autre disposition applicable à la cour avant et à la cour avant secondaire contenue dans le présent règlement devra faire l'objet d'une adaptation nécessaire (aménagement de terrain, constructions et équipements accessoires, clôtures, etc.).

Pour le résidu du lot en partie commune où aucun lot en partie privative ne se superpose, les dispositions régulières relatives aux marges et cours s'appliquent.

4.88 TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES FAÇADES DONNANT SUR UNE RUE

Nonobstant toute disposition contraire dans ce règlement, toute façade d'un bâtiment principal occupé par une habitation multifamiliale horizontale ayant front sur une rue doit compter un minimum de vingt pour cent (20 %) d'ouverture sous forme de fenêtres et d'une porte donnant accès au rez-de-chaussée. Elle doit être composée dans une proportion minimale de soixante pour cent (60 %) des matériaux de revêtement extérieur suivants : maçonnerie, pierre ou verre. Le revêtement extérieur résiduel sur la façade ayant front sur rue peut être composé de bois peint ou teint ou de tout matériau similaire à apparence de bois.

4.89 STATIONNEMENT EN COMMUN

Nonobstant toute disposition contraire dans le présent règlement, pour toute nouvelle habitation multifamiliale horizontale de six (6) unités de logement et plus, les aires de stationnement en commun doivent être disposées de façon à ne pas gêner la vue d'un vivoir, d'une entrée ou d'une cour avant et être distantes d'au moins deux mètres (2 m) de toute fenêtre d'une unité de logement située à moins de deux mètres (2 m) du niveau du sol.

La plantation d'une rangée d'arbustes longeant la limite de propriété adjacente au stationnement commun en cour arrière est obligatoire.

4.90 CLÔTURE PARALLÈLE À LA VOIE PUBLIQUE

En sus des autres dispositions du présent règlement, dans le cas d'une installation d'une clôture parallèle à la rue, la plantation d'une rangée d'arbustes ou d'une haie longeant une clôture parallèle à la ligne de rue est obligatoire. Tout arbuste mort ou gravement malade doit être remplacé. »

ARTICLE 3 : MODIFICATION DES GRILLES DES USAGES ET NORMES DES ZONES H-227 ET H-236

L'annexe A du règlement intitulée « La grille des usages et normes est modifiée de la manière suivante :

1. Par le remplacement des deux premiers points de la section « Dispositions spéciales » de la grille des usages et normes pour la zone H-227 par le point suivant :

   «

   - Voir section 14 du chapitre 4 du présent règlement concernant les dispositions relatives aux habitations multifamiliales horizontales »

2. Par le remplacement des deux premiers points de la section « Dispositions spéciales » de la grille des usages et normes pour la zone H-236 par le point suivant :

   «

   - Voir section 14 du chapitre 4 du présent règlement concernant les dispositions relatives aux habitations multifamiliales horizontales »

Le tout tel qu'indiqué à l'annexe A du présent règlement qui en fait partie intégrante.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.19

L'article 4.19 intitulé « Alignement des constructions » du chapitre 4 du Règlement de zonage est modifié par l'ajout, à la suite du paragraphe h), de :

«

i) Les constructions visées par la section 14 du chapitre 4, à condition que l'alignement de la façade principale n'excède pas un angle de 90 degrés par rapport à la ligne avant du lot. »

ARTICLE 5 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.6

Les paragraphes f) et g) de l'article 4.6 intitulé « Généralités applicables aux constructions accessoires » du chapitre 4 du Règlement de zonage sont abrogés.

ARTICLE 6 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.8

Le texte de l'article 4.8 intitulé « Localisation » du chapitre 4 « Dispositions applicables à toutes les zones » du Règlement de zonage est remplacé par le texte suivant :

« Sauf disposition contraire dans le présent règlement, les constructions et équipements accessoires ne sont autorisés que dans les cours arrière, latérales et en cour avant secondaire.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments temporaires visés par les articles 4.9 à 4.14.

Une construction ou un équipement accessoire ne peut être autorisé en cour avant secondaire que si la cour est protégée visuellement par une clôture

opaque ou une haie dense d'au-moins 1,2m de haut aux conditions prévues par le règlement.

Sauf disposition contraire dans le présent règlement, une construction ou un équipement accessoire ne peut être édifié en cour avant secondaire que si la construction ou l'équipement est situé à au-moins 1,5m de l'emprise de la voie publique.

Nonobstant l'alinéa 4 du présent article, les piscines résidentielles doivent être implantées à au-moins 3,5m de l'emprise de la voie publique. »

ARTICLE 7 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.24

Le texte de l'article 4.24 intitulé « Exceptions » du chapitre 4 « Dispositions applicables à toutes les zones » est remplacé par le texte suivant :

« Les constructions suivantes font exception à la règle générale, à condition qu'elles n'empiètent pas sur l'emprise d'une voie publique, et qu'il existe déjà sur le lot, un bâtiment principal:

a) Les perrons, les galeries et les vérandas, dont le plancher ne doit pas excéder, en hauteur, le plancher du rez-de-chaussée, et les balcons à l'étage, pourvu que l'empiètement dans la cour avant n'excède pas deux (2) mètres et qu'ils soient situés à au moins 1,5 mètre du trottoir, de la bordure ou de la partie carrossable selon l'extrémité de la voie publique. L'empiètement maximal en cour avant ne s'applique pas dans une cour avant secondaire.

   Les constructions précédentes doivent être situées à au-moins 1,5m des limites de propriété privée. Elles sont toutefois permises à une distance minimale de trente (30) centimètres d'une limite de propriété mitoyenne privée dans le cas des habitations jumelées, en rangées ou visées par la section 14 du chapitre 4, à condition qu'une structure permettant le respect de la vie privée d'une hauteur maximale de 2,5 mètres soit érigée sur la portion de la construction longeant cette ligne mitoyenne.

b) Les avant-toits et les corniches, pourvu que l'empiètement dans la cour avant n'excède pas deux (2) mètres et qu'ils soient situés à au-moins cinquante (50) centimètres d'une limite de propriété privée.

c) Les terrasses commerciales;

d) Les patios, à condition qu'ils soient situés à au-moins 1,5m du trottoir, de la bordure ou de la partie carrossable selon l'extrémité de la voie publique;

e) Les auvents et les marquises d'une profondeur maximale de deux (2) mètres dans les zones dont l'usage dominant est l'habitation et de trois (3) mètres dans les zones ayant toute autre utilisation dominante. L'auvent ou la marquise doit être situé à une distance minimale de 1,5 mètre de l'emprise de la voie publique.

f) Un vestibule d'entrée (tambour) peut être installé à l'entrée des édifices dans toutes les cours à condition qu'il n'empiète pas sur l'emprise d'une voie de circulation et qu'il soit composé de plexiglas, et ce, entre le 1er novembre d'une année au 1er avril de l'année suivante seulement.

g) Les abris temporaires conformément aux dispositions énoncées à l'article 5.25 du présent règlement;

h) Les fenêtres en saillie et les cheminées faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement dans la cour avant n'excède pas soixante-quinze (75) centimètres;

i) Les trottoirs, allées, murets, clôtures, haies, plantations et autres aménagements paysagers conformément aux dispositions du présent règlement;

j) Les escaliers ouverts donnant accès au sous-sol ou au rez-de-chaussée. Ils doivent cependant être situés à au moins 1,5 mètre du trottoir, de la bordure ou de la partie carrossable selon l'extrémité de la voie publique.

k) Les rampes pour handicapés. Elles doivent cependant être situées à au moins 1,5 mètre du trottoir, de la bordure ou de la partie carrossable selon l'extrémité de la voie publique.

l) Les allées d'accès au stationnement et les cases de stationnement conformément aux dispositions du chapitre 11 du présent règlement;

m) Les pompes à essence et les marquises, dans les zones où les commerces pétroliers sont autorisés conformément aux dispositions du présent règlement;

n) Les jardins privés de plantations et de semences alimentaires, à condition que les constructions associées (bacs, cadres, supports et autres) soient situées à au-moins 1m du trottoir, de la bordure ou de l'extrémité de la voie publique;

o) En cour avant secondaire, toutes les constructions accessoires à l'usage principal autorisées en vertu du présent règlement;

p) Dans le cas d'un lot de coin, en cour avant secondaire seulement, les appareils de chauffage et de climatisation, conformément à toute autre disposition du présent règlement;

q) Toute construction souterraine et non apparente, à condition qu'aucun accès à cette construction ne soit dans la cour avant;

r) Les accessoires, en surface du sol, aérien ou souterrain du réseau d'électricité et de télécommunications;

s) Les installations servant à l'éclairage et à l'affichage, conformément aux dispositions du présent règlement;

t) Les porte-à-faux, à condition que l'empiètement dans la cour avant n'excède pas un (1) mètre et qu'il n'y ait aucun empiètement dans la marge de recul avant prescrite par le règlement;

u) Les conteneurs semis-enfouis;

v) En cour avant secondaire, les modules de jeux, à condition qu'ils soient situés à une distance minimale de 1,5 mètre d'une limite de propriété;

w) En cour avant secondaire, les foyers extérieurs. »

ARTICLE 8 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.25

Le texte de l'article 4.25 intitulé « Usages et constructions autorisées dans les cours latérales » du chapitre 4 du Règlement de zonage est remplacé par le suivant :
« Les constructions et les usages suivants sont autorisés dans les cours latérales si un bâtiment principal est érigé sur le lot :

a) Tous les usages et les constructions autorisés dans les cours avant, tels qu'énumérés à l'article 4.24;

b) Les perrons, les galeries, les balcons, les vérandas et les escaliers extérieurs pourvu que ces constructions respectent une distance minimale de 1,5m des limites de propriété.

   Ces constructions sont toutefois permises à une distance minimale de trente (30) centimètres d'une limite de propriété mitoyenne privées dans le cas des habitations jumelées, en rangées ou visées par la section 14 du chapitre 4, à condition qu'une structure permettant le respect de la vie privée d'une hauteur maximale de 2,5 mètres soit érigée sur la portion de la construction longeant cette ligne mitoyenne.

   Une toiture peut être construite sur les constructions précédemment mentionnées, aux conditions prévues par le présent règlement. Toutefois, l'égouttement de la toiture ne doit se faire que sur le terrain sur lequel la construction est érigée.

c) Les patios;

d) Les fenêtres en saillie et les cheminées faisant corps avec le bâtiment, pourvu que l'empiètement dans la cour latérale n'excède pas soixante-quinze (75) centimètres;

e) Les auvents et les marquises d'une profondeur maximale de deux (2) mètres, à condition que leur extrémité soit située à au moins cinquante (50) centimètres de la ligne de propriété;

f) Les avant-toits et les corniches, pourvu que l'empiètement dans la marge latérale n'excède pas 2 mètres et qu'ils soient situés à au moins cinquante (50) centimètres de la ligne de propriété;

   Cette disposition ne s'applique pas aux constructions visées par le point b).

g) Les abris temporaires conformément aux dispositions énoncées à l'article 5.25 du présent règlement;

h) Les rampes d'accès pour handicapés. Elles doivent cependant être situées à au moins un (1) mètre de la ligne de propriété;

i) Les trottoirs, allées, clôtures, haies, murets, plantations et autres aménagements paysagers conformément aux dispositions du présent règlement;

j) Les antennes paraboliques d'un diamètre inférieur ou égal à soixante-quinze (75) centimètres, conformément aux dispositions du présent règlement;

k) Toutes les constructions et tous les équipements accessoires à l'usage principal, autorisés en vertu du présent règlement;

l) Les cordes à linge;

m) Les foyers extérieurs. »

ARTICLE 9 : MODIFICATION DE LA STRUCTURE DE L'ARTICLE 4.26

Le texte de l'article 4.26 intitulé « Usages et constructions autorisées dans la cour arrière » du chapitre 4 du Règlement de zonage est remplacé par le texte suivant :

« Sont autorisés dans la cour arrière :

a) Tous les usages et les constructions autorisés dans les cours latérales et avant, tels qu'énumérés aux articles 4.24 et 4.25;

b) Les foyers extérieurs, les réservoirs d'huile ou de gaz propane, à condition qu'ils soient situés à au moins deux (2) mètres de la ligne de propriété;

c) Tout type de composteur ou tout autre contenant fermé utilisé pour la transformation de déchets organiques en compost, à condition qu'ils soient situés à au moins un (1) mètre de la ligne de propriété;

d) Les conteneurs à déchets, à condition qu'ils soient situés à au moins un (1) mètre de la ligne de propriété;

e) Toutes les constructions et tous les équipements accessoires à l'usage principal, autorisés en vertu du présent règlement. »

ARTICLE 10 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.77

Le texte de l'article 4.77 intitulé « Patios » du chapitre 4 du Règlement de zonage est remplacé par le texte suivant :

« Les patios doivent être érigés conformément aux dispositions des articles 4.24 à 4.26, du présent règlement.

Les matériaux autorisés pour la construction de patios sont les suivants :

1) Le bois traité, huilé, peint, teint ou vernis;
2) Les dalles et pavés de béton;
3) Les blocs de béton;
4) Le pavé-uni. »

ARTICLE 11 : ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beauharnois, le 11 octobre 2022.

_____

Alain Dubuc, maire

_____

Me Karen Loko, greffière

Avis de motion :	11 octobre 2022
Adoption du premier projet de règlement :	11 octobre 2022
Adoption du deuxième projet de règlement :	8 novembre 2022
Adoption du règlement final :	13 décembre 2022
Certificat de conformité de la MRC :	
Avis public d'entrée en vigueur :	

ANNEXE A

LES MODIFICATIONS SONT INSCRITES EN ROUGE