
RÈGLEMENT 706-02
(PROJET)

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 706 RELATIF AUX PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
AFIN D'AGRANDIR LE PÉRIMÈTRE DU SECTEUR INDUSTRIEL ET
D'AJOUTER UN SECTEUR ASSUJETTI POUR LES ZONES
H-112, H-228, H-230 ET H-231**

ATTENDU QUE le Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale adopté le 2 février 2016 a pour but d'accorder à la Ville de Beauharnois un meilleur contrôle qualitatif quant aux projets de construction ou de modification qui ont une incidence sur le gabarit, l'architecture et l'implantation des bâtiments ainsi que sur le paysage naturel;

ATTENDU le Règlement 701-59 modifiant le Règlement de zonage 701 afin de permettre l'implantation d'un centre de données informatiques sur le territoire de la Ville de Beauharnois;

ATTENDU QUE le Règlement 701-59 modifie le plan de zonage 3.7.1 BHN-701-G intitulé « plan de zonage global » du Règlement de zonage 701 afin de, notamment, créer la zone I-233 à même la zone A-64;

ATTENDU la demande du conseil numéro 2022-0051 visant à modifier le Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'agrandir le périmètre du secteur industriel et d'ajouter un secteur assujetti pour les zones H-112, H-228, H-230 et H-231;

ATTENDU QU'il y a lieu d'agrandir le périmètre du secteur industriel assujetti aux PIIA afin d'y incorporer la zone I-233;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire par le fait même faire l'évaluation qualitative du projet résidentiel situé dans le secteur des Champs Perras;

ATTENDU QU'il y a lieu d'ajouter un secteur assujetti au Règlement 706 pour les zones H-112, H-228, H-230 et H-231;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 8 novembre 2022, l'avis de motion du Règlement 706-02 a été dûment donné;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 13 décembre 2022, le projet de règlement a été adopté;

LE CONSEIL MUNICIPAL ORDONNE ET DÉCRÈTE :

ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 – REMPLACEMENT DE L'ANNEXE « B » SECTEUR INDUSTRIEL DU RÈGLEMENT 706 RELATIF AUX PIIA

L'Annexe « B » intitulé Secteur industriel du Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est remplacée par la carte jointe au présent règlement à l'Annexe « 1 ».

ARTICLE 3 – REMPLACEMENT DE L'ARTICLE 1.4 DU RÈGLEMENT 706 RELATIF AUX PIIA

Le texte de l'article 1.4 « Territoire assujetti » du Règlement 706 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est remplacé par le texte suivant :

« Le règlement s'applique aux secteurs de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville de Beauharnois, illustrés aux annexes « A », « B » et « C » du présent règlement. »

L'Annexe « C » du Règlement 706 est ajoutée au présent règlement à l'Annexe « 2 ».

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.1 DU RÈGLEMENT 706 RELATIF AUX PIIA

Le texte de l'article 4.1 de la section IV « Secteur d'application » du Règlement 706 est remplacé par le texte suivant :

« Tout projet qui se situe dans un secteur défini à l'article 1.4 est assujetti à l'approbation préalable, par le conseil municipal, de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale d'une construction ou de travaux visés par le règlement.

4.1.1 Secteur Centre-Ville

Dans le secteur centre-ville délimité à l'annexe A du présent règlement, les interventions assujetties au présent chapitre sont les suivantes :

1. Tous les travaux de construction, de modification, de transformation et d'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire;
2. Tous les travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire;
3. Les travaux de restauration assurant le maintien ou le retour des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment dans leur intégralité. Les interventions doivent être basées sur les plans d'origine ou des photographies d'époque;
4. Tous les travaux d'aménagement paysager pour les nouvelles constructions ou agrandissement d'un bâtiment principal;
5. Tout aménagement d'une aire de stationnement de plus de trois (3) cases.

4.1.2 Secteur industriel

Dans le secteur industriel délimité à l'Annexe B du présent règlement, les interventions assujetties au présent chapitre sont les suivantes :

1. Tous les travaux de construction, de modification, de transformation et d'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire;
2. Tous les travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire;
3. Tous les travaux d'aménagement paysager et d'aménagement d'aires de stationnement;
4. Toute installation d'une construction ou d'un équipement accessoire.

4.1.3 Zones H-112, H-228, H-230 et H-231

Dans le secteur identifié à l'Annexe C du présent règlement, les interventions assujetties au présent chapitre sont les suivantes :

1. Tous les travaux de construction, de modification, de transformation et d'agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire ayant une superficie au sol supérieure à 20m² ;
2. Tous les travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment principal ou secondaire;
3. Tous les travaux d'aménagement paysager et d'aménagement d'aires de stationnement. »

ARTICLE 5 – AJOUT DE L'ARTICLE 4.2

L'article 4.2 est ajouté à la section IV « Secteurs d'application » du Règlement 706 :

« 4.2 Nonobstant l'article 4.1, les interventions suivantes ne sont pas assujetties au présent chapitre :

1. Les travaux qui n'ont pas pour effet de modifier l'apparence extérieure d'un bâtiment principal ou accessoire;
2. Les travaux intérieurs. »

ARTICLE 6 – REMPLACEMENT DE LA SECTION VIII

Le titre et le texte de la section VIII « Projet de lotissement » du Règlement 706 sont remplacés par le titre et le texte suivants :

**« Section VIII
Zones H-112, H-228, H-230 et H-231**

8.1 Secteur d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tous les secteurs de PIIA du présent règlement, délimités sur le plan de l'annexe « C ».

8.2 Buts et intentions d'aménagement

- 1° Favoriser le développement de projets résidentiels harmonisés;
- 2° Prévoir des aménagements extérieurs et une architecture de qualité.

8.3 Critères d'implantation

1° Favoriser une implantation harmonieuse des bâtiments :

- a) Le gabarit d'une nouvelle construction s'agence aux bâtiments aux propriétés avoisinantes afin de permettre une certaine homogénéité;
- b) Un bâtiment accessoire visé est peu perceptible de la rue.

8.4 Critères architecturaux

1° Préserver l'uniformité architecturale des bâtiments et mettre en valeur l'importance des lieux :

- a) Les bâtiments sont d'architecture moderne ou contemporaine;
- b) Le choix de matériaux telle la brique, la pierre ou tout autre matériau similaire est privilégié pour la façade principale et les façades secondaires donnant sur rue;
- c) Le revêtement extérieur de la façade avant d'un bâtiment est composé d'un minimum de 50% de brique, de pierre ou de tout autre matériau similaire (excluant les ouvertures);
- d) Des matériaux durables et de qualité sont utilisés comme revêtement extérieur;
- e) Le choix des matériaux et des couleurs utilisés s'arrime à ceux des bâtiments avoisinants assujettis au PIIA;
- f) La façade d'un bâtiment présente une articulation et une apparence soignées;
- g) Les façades secondaires font l'objet d'un traitement particulier;
- h) Un bâtiment n'est pas identique à ses voisins immédiats par les détails architecturaux, les volumes ou décrochés ainsi que dans les couleurs de parement extérieur;
- i) Les murs de fondation sont peu apparents de la voie publique;
- j) La couleur et le matériau d'un toit plat doivent permettre de réduire l'effet d'îlot de chaleur;
- k) Le revêtement métallique en aluminium est favorisé pour un toit en pente afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur;
- l) La construction de bâtiments écoresponsables est privilégiée.

8.5 Critères d'aménagement

1° Favoriser la présence d'espaces verts sur le terrain :

- a) Les plantations d'arbres ou les aménagements paysagers distinctifs sont proposés dans la cour avant et en bordure de rue;
- b) Les espaces verts en cour avant ou avant secondaire sont suffisamment grands pour permettre de planter le nombre suffisant d'arbres exigés par le Règlement de zonage;
- c) Un espace dédié et suffisamment grand est prévu pour l'entreposage de la neige;
- d) Le type et la couleur d'une clôture sont harmonisés avec les clôtures avoisinantes;
- e) Les espaces libres sont agrémentés d'aménagements paysagers de qualité.

2° Minimiser l'impact visuel d'une aire de stationnement et des conteneurs à matières résiduelles :

- a) L'impact visuel des aires de stationnement à partir des voies publiques et des étages inférieurs est atténué par des aménagements paysagers de qualité;
- b) Une dissimulation visuelle des conteneurs à matières résiduelles (ordure, recyclage et composte) à partir de la voie publique et des unités d'habitation est favorisée;

8.6 Contenu de la demande

Une demande de PIIA dans le secteur des zones H-112, H-228, H-230 et H-231 doit contenir les renseignements et documents suivants :

- a) Les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- b) Deux (2) copies d'un plan du niveau de sol du terrain montrant les niveaux de terrain existants et projetés;
- c) Deux (2) copies des plans d'architecture montrant le bâtiment existant ou projeté;
- d) Une (1) esquisse architecturale en perspective ou un modèle informatisé en trois (3) dimensions en perspective en couleur de tout bâtiment et construction projetés montrant notamment la couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur;
- e) La couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur de tout bâtiment et construction existants à proximité;
- f) Deux (2) copies d'un plan de localisation montrant toute clôture, tout mur ou muret et toute haie et plantation ainsi qu'une description technique de ceux-ci, notamment en termes de matériaux, hauteur et essence;

- g) Une photographie récente de tout bâtiment existant à proximité et montrant les éléments suivants :
 - i) leur entrée;
 - ii) tout mur donnant sur une rue;
 - iii) leur toiture;
 - iv) leurs ornements architecturaux.
- h) La hauteur en étage de tout bâtiment à proximité, du faite au sol des quatre (4) façades;
- i) La marge avant de tout bâtiment à proximité. »

ARTICLE 7 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beauharnois, le 13 décembre 2022.

Alain Dubuc, maire

Me Karen Loko, greffière

Avis de motion :
Adoption du projet de règlement :
Adoption du règlement final :
Certificat de conformité de la MRC :
Avis public d'entrée en vigueur :

8 novembre 2022

13 décembre 2022

17 janvier 2023

ANNEXE 1

ANNEXE « B » - SECTEUR INDUSTRIEL DU RÈGLEMENT 706 RELATIF AUX PIIA

ANNEXE 2

**ANNEXE C - SECTEURS H-112, H-228, H-230 ET H-231 DU RÈGLEMENT 706 RELATIF
AUX PIIA**