
RÈGLEMENT 701-85
(PREMIER PROJET)

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 701 AFIN DE CRÉER LA ZONE H-238 À MÊME UNE PARTIE DES ZONES HC-109 et P-117, DE MODIFIER LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE HC-91 POUR RETIRER DES USAGES COMMERCIAUX AINSI QUE DE MODIFIER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX GARAGES ATTACHÉS

- ATTENDU QUE** le territoire de la Ville de Beauharnois est régi par le Règlement de zonage numéro 701 en vigueur ;
- ATTENDU QUE** la Ville de Beauharnois est régie par la *Loi sur les cités et villes* et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et que le Règlement de zonage numéro 701 ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi ;
- ATTENDU** la demande de modification au Règlement de zonage 2023-0048 ;
- ATTENDU QUE** le conseil municipal a octroyé un mandat pour la mise en place d'habitations abordables ;
- ATTENDU QUE** le conseil municipal juge opportun de modifier le Règlement de zonage numéro 701 afin de créer la zone H-238 à même une partie des zones HC-109 et P-117 ;
- ATTENDU QUE** le conseil municipal juge opportun de modifier le Règlement de zonage numéro 701 afin de modifier la grille des usages et normes de la zone HC-91 pour retirer des usages commerciaux ;
- ATTENDU QU'** un premier projet de règlement a été déposé et qu'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du 15 août 2023 ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE ET ORDONNE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 CRÉATION DE LA ZONE H-238 À MÊME LA ZONE HC-109

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

- 1) Création de la zone H-238 à même la zone HC-109

Les feuillets BHN-701-G et BHN-701-E de l'Annexe « B » du Règlement numéro 701 sont modifiés de manière à créer la zone H-238 à même la zone HC-109.

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 NORMES DE LA ZONE H-238

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-238.

Ces modifications étant plus amplement démontrées à la grille des usages et des normes de la zone H-238 jointe au présent règlement à l'Annexe 2 », comme si elle était ici au long reproduite.

ARTICLE 3 MODIFICATION DE LA GRILLE DES USAGES ET NORMES DE LA ZONE HC-91

Le Règlement de zonage numéro 701 est modifié à son Annexe « A » afin de modifier la grille des usages et des normes de la zone HC-91.

Ces modifications étant plus amplement démontrées à la grille des usages et des normes de la zone HC-91 jointe au présent règlement à l'Annexe 3 », comme si elle était ici au long reproduite.

ARTICLE 4 MODIFICATION DE LA SOUS-SECTION 2 DE LA SECTION 2 DU CHAPITRE 5 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 701

La sous-section 2 « Dispositions générales relatives aux garage attachés » de la section 2 du chapitre 5 « Dispositions applicables aux usages résidentiels » est modifié :

4.1 Par la modification du titre de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre 5 du Règlement de zonage 701 par :

« DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX GARAGES ATTACHÉS ET INTÉGRÉS »

4.2 Par la modification, à l'article 5.10, des mots « garages attachés au bâtiment » par :

« garages attachés ou intégrés au bâtiment »

4.3 Par la modification, à l'article 5.11, des mots « garage attaché » par :

« garage attaché ou intégré »

4.4 Par la modification, à l'article 5.12 au premier alinéa, des mots « garage attaché » par :

« garage attaché ou intégré »

4.5 Par l'ajout de deux alinéas à l'article 5.12 se lisant comme suit :

« Toutefois, la superficie de plancher du garage attaché ou intégré peut être augmenté, dans le cas d'un bâtiment principal comportant un seul étage, à 50% de la superficie de plancher du bâtiment principal.

Et dans le cas d'un bâtiment principal comportant plus d'un étage, la superficie de plancher du garage attaché ou intégré peut être augmenté à 40% de la superficie de plancher du bâtiment principal.

Malgré les alinéas précédents, le garage attaché ou intégré doit respecter la condition suivante :

- a) La superficie de plancher du garage attaché ou intégré ne peut pas excéder la superficie de plancher du bâtiment principal ;

4.6 Par la modification, à l'article 5.13, des mots « garage attaché » par :

« garage attaché ou intégré »

4.7 Par la modification, à l'article 5.14, des mots « garage attaché » par :

« garage attaché ou intégré »

4.8 Par le remplacement intégral de l'article 5.15 se lisant comme suit :

« Les toits plats sont prohibés pour tout garage attaché ou intégré, sauf lorsque le toit du bâtiment principal est plat.

Les pentes de toit des garages attachés ou intégrés doivent être similaires à celles du bâtiment principal.

Lorsque cinquante pour cent (50 %) et plus de la façade principale d'un bâtiment principal est recouverte de matériaux de maçonnerie, la façade principale du garage attaché ou intégré devra être recouverte d'un minimum de trente pour cent (30 %) de maçonnerie.

Les garages attachés ou intégrés doivent être construits sur des fondations continues de béton monolithe coulé sur place sur toute sa superficie.

4.9 Par l'ajout de l'article 5.15.1 se lisant comme suit :

« 5.15.1 LARGEUR

La largeur maximale du garage ne doit pas excéder, en façade principale, la largeur de la portion du bâtiment occupé à des fins d'habitation. »

ARTICLE 5 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Alain Dubuc, maire

Sandra Boulanger, greffière par intérim

Avis de motion :	<u>15 août 2023 – 2023-08-388</u>
Adoption du premier projet de règlement :	<u>15 août 2023 – 2023-08-389</u>
Assemblée de consultation :	_____
Adoption du deuxième projet de règlement :	_____
Adoption du règlement final :	_____
Certificat de conformité de la MRC :	_____
Avis public d'entrée en vigueur :	_____

ANNEXE 1



ANNEXE 2

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		1/3											
	Hauteur en mètres min / max													
	Largeur minimale (mètre)		6											
Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)		65												

ZONE
H-238
USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS
USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges													
	Avant minimale (mètre)		4.5											
	Latérale minimale (mètre)		2											
	Total minimal des deux latérales (mètre)		4											
	Arrière minimale (mètre)		4.5											
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal		0,65										
Nombre maximal de logements par bâtiments		48												
Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone														

DISPOSITIONS SPÉCIALES
Malgré les dispositions aux articles 5.93 et 11.7 du Règlement de zonage 701, le nombre minimal de cases de stationnement requis est de 1,25 / logement.

LOT	Dimensions													
	Superficie minimale (mètre carré)		465											
	Largeur frontale minimale (mètre)		15											
Profondeur minimale (mètre)		30												

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

Ancienne(s) zone(s)
HC-109

AMENDEMENTS

Numéro de règlement	Numéro d'article	Description de la modification	Date d'entrée en vigueur
701-75		Création de la zone H-238 à même une partie des zones HC-109 et P-117	

ANNEXE 3

GRILLES DES USAGES ET NORMES PAR ZONE

USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	CLASSES ET SOUS-CLASSES D'USAGES PERMIS		HA-1	HB-1	HB-3	HC-1	CA-1							
			Habitation unifamiliale isolée	■										
	Habitation bifamiliale isolée		■											
	Habitation trifamiliale isolée			■										
	Habitation multifamiliale isolée				■									
	Usages de bureaux						■							

BÂTIMENT	Structure	Isolée	■	■	■	■								
		Jumelée												
		En rangée												
	Dimensions et superficie	Hauteur en étages min / max	1/2	1/2	1/2	1/2								
		Hauteur en mètres min / max												
		Largeur minimale (mètre)	6	6	6	6								
		Superficie d'implantation au sol minimale (mètre carré)	55	55	55	65								

ZONE
HC-91
USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS
USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU

IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	Marges	Avant minimale (mètre)	4.5	4.5	4.5	4.5								
		Latérale minimale (mètre)	2	2	2	2								
		Total minimal des deux latérales (mètre)	4.5	4.5	4.5	4.5								
		Arrière minimale (mètre)	4.5	4.5	4.5	4.5								
	Densité	Coefficient d'emprise au sol maximal	0,65	0,65	0,65	0,65								
		Nombre maximal de logements par bâtiments	1	2	3	4								
		Nombre minimal de logements à l'hectare pour la zone												

DISPOSITIONS SPÉCIALES
La sous-classe CA-1 est autorisé uniquement dans nouveau bâtiment à occupation mixte (soit résidentiel et commercial).

LOT	Dimensions	Superficie minimale (mètre carré)	370	370	370	465								
		Largeur frontale minimale (mètre)	12	12	12	15								
		Profondeur minimale (mètre)	30	30	30	30								

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

Ancienne(s) zone(s)
C-8, C-9, H-24, H-25

AMENDEMENTS			
Numéro de règlement	Numéro d'article	Description de la modification	Date d'entrée en vigueur
701-02	1.1 et 1.2	Ajout de l'usage « Entreprise en construction » de la sous-classe CE-1	2015-01-29
701-85		Modification de la grille afin de retirer tous les usages commerciaux	