
RÈGLEMENT 701-95

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 701 AFIN D'INTRODUIRE DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

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 règlementaire 2024-0012 ;

ATTENDU QUE le conseil municipal juge opportun de remplacer les dispositions applicables à un logement additionnel et à un logement intergénérationnel par celles relatives aux unités d'habitation accessoires ;

ATTENDU la vision du Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD) de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) d'optimiser le développement urbain dans une perspective d'aménagement et de développement durable du territoire métropolitain ;

ATTENDU QUE la Ville de Beauharnois fait partie de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM) ;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 12 mars 2024, un avis de motion du présent règlement a été dûment donné et le premier projet adopté ;

ATTENDU QUE l'assemblée publique de consultation s'est déroulée le 4 avril 2024;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 9 avril 2024, le second projet de règlement a été adopté;

ATTENDU l'absence de demande d'approbation référendaire ;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 14 mai 2024, le règlement a été adopté ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE ET ORDONNE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

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

Le titre et le contenu de la section 5 du chapitre 5 « Dispositions applicables aux usages résidentiels » du Règlement de zonage 701 sont modifiés par :

« **SECTION 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES**

5.79 GÉNÉRALITÉS

- a) Les unités d'habitation accessoires sont autorisées sur tout le territoire de la Ville de Beauharnois ;
- b) Un maximum de 3 unités d'habitation accessoires est autorisé selon les dispositions des sous-sections 1 et 2 de la présente section ;
- c) Le propriétaire de l'immeuble doit demeurer dans le logement principal ou dans l'unité d'habitation accessoire ;
- d) L'unité d'habitation accessoire doit respecter les exigences du règlement de construction en vigueur ;
- e) Aucun bâtiment, construction, équipement ou usage accessoire extérieur ne doit être prévu pour l'unité d'habitation accessoire.

5.79.1 EXIGENCES DE CONCEPTION D'AMÉNAGEMENT

- a) Un accès piéton minéralisé d'un minimum de 1 mètre de largeur menant à l'unité d'habitation accessoire doit être aménagé ;
- b) Un minimum d'une case de stationnement est requis par unité de logement ;
- c) La même entrée des services publics comme l'électricité, l'aqueduc, l'égout et le gaz doit être utilisée pour l'unité d'habitation accessoire ;
- d) Un arbre abattu pour la construction et l'aménagement de l'unité d'habitation accessoire doit être remplacé ;
- e) L'unité d'habitation accessoire doit bénéficier d'un accès extérieur indépendant et d'une adresse distincte ;
- f) L'aménagement d'un escalier extérieur autre que celui donnant accès au rez-de-chaussée ou au sous-sol d'un bâtiment est prohibé.

SOUS-SECTION 1 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES ATTACHÉES OU INTÉGRÉES

5.80 IMPLANTATION

Tout habitation accessoire attachée ou intégrée doit respecter toutes les exigences suivantes :

- a) Les unités d'habitation accessoires attachées ou intégrées sont autorisées seulement pour les habitations unifamiliales isolées.
- b) Une unité d'habitation accessoire peut être localisée au rez-de-chaussée, au deuxième étage ou au sous-sol.
- c) Les marges à respecter correspondent aux marges du bâtiment principal prescrites à la grille des usages et des normes du Règlement de zonage en vigueur.
- d) Une seule unité d'habitation accessoire attachée ou intégrée est autorisée par propriété.

5.80.1 EXIGENCES DE CONCEPTION INTÉRIEURE

- a) La superficie nette de plancher de l'unité d'habitation accessoire ne doit pas excéder celle du logement principal. Dans le calcul de la superficie nette de plancher, sont exclus :
 - l'escalier d'issue de l'unité d'habitation accessoire, commun ou non ;
 - le garage attaché ou intégré, commun ou non ;
 - le hall d'entrée, s'il ne comporte aucun espace de rangement ;
 - tout local technique comportant les équipements de plomberie, ou de chauffage et de ventilation.

- b) L'unité d'habitation accessoire ne peut occuper plus de 50 % du rez-de-chaussée du bâtiment principal. Le calcul est basé sur la superficie nette telle que définie au paragraphe précédent.
- c) L'unité d'habitation accessoire doit avoir une hauteur intérieure minimale de 2,30 mètres et doit être exempte de toute obstruction du plancher au plafond fini.
- d) L'unité d'habitation accessoire doit être distincte du logement principal. Toutefois, une porte percée dans un mur intérieur conduisant le logement principal à l'unité d'habitation accessoire est autorisée.

5.80.2 EXIGENCES DE CONCEPTION EXTÉRIEURE

Un seul accès au logement d'appoint peut être aménagé en façade : dans ces conditions, cet accès doit également permettre d'accéder au logement principal. Tout autre accès au logement d'appoint doit être localisé sur le mur arrière, un mur latéral ou un mur donnant sur la cour avant secondaire. Toutefois, lorsqu'une porte supplémentaire est existante en façade à la date d'entrée en vigueur du présent article, celle-ci peut être utilisée pour accéder à un logement d'appoint.

5.80.3 EXIGENCES PARTICULIÈRES EN ZONE AGRICOLE

Malgré le paragraphe e) de l'article 5.79.1, à moins d'une autorisation ou d'un avis de conformité de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, le cas échéant, une unité d'habitation accessoire intégrée ou attachée devra avoir la même adresse municipale que le logement principal et devra être reliée au logement principal de façon à permettre la communication par l'intérieur.

SOUS-SECTION 2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES

5.81 IMPLANTATION

Toute habitation accessoire détachée doit respecter toutes les exigences suivantes :

- a) Les unités d'habitation accessoires détachées sont autorisées pour les habitations unifamiliales isolées, bifamiliales isolées, tiffamiliales isolées ou multifamiliales isolées.
- b) Une unité d'habitation accessoire détachée ne doit pas être prise en compte dans la détermination du nombre de bâtiments accessoires autorisés ;
- c) Une seule unité d'habitation accessoire détachée est autorisée par propriété. Par contre, deux unités d'habitation accessoire détachées sont autorisées pour les lots de plus de 2 000 m².
- d) L'unité d'habitation accessoire doit se situer sur le même lot que le bâtiment principal. Le lot ne peut être détenu en copropriété divisée ;
- e) L'unité d'habitation accessoire doit se situer dans la cour arrière, la cour latérale ou cour avant secondaire ;
- f) L'unité d'habitation accessoire doit être construite sur une fondation en béton coulé sur place avec empattement approprié ;
- g) La localisation d'un bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire doit être minimalement à 2,5 m de toute ligne de lot ;
- h) La localisation d'un bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire doit être à 2 m du bâtiment principal et à 1 m de toute autre construction accessoire.

5.81.1 SUPERFICIE

- a) La superficie maximale d'une unité d'habitation accessoire est fixée selon la superficie du lot sur lequel elle est projetée, tel qu'indiqué au tableau suivant :

Superficie du lot	Superficie maximale au sol
800 m ² à 1 499 m ²	90 m ²
1 500 m ² à 1 999 m ²	120 m ²
2 000 m ² et plus	150 m ²

- b) La superficie au sol de l'unité d'habitation accessoire ne peut dépasser celle du logement principal ;
- c) La superficie au sol minimale de l'unité d'habitation accessoire est de 30 m².

5.81.2 HAUTEUR

- a) Le nombre d'étage maximal de l'unité d'habitation accessoire est limité à un ;
- b) La hauteur maximale d'un bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire est de 6 m, sans dépasser la hauteur du bâtiment principal.

5.81.3 MATÉRIAUX

- a) À l'exception de l'article 4.32, les dispositions aux articles 4.27 à 4.38 s'appliquent pour le bâtiment servant d'unité d'habitation accessoire. Il est considéré comme un bâtiment principal pour l'application de ces articles.
- b) Les toits plats sont prohibés, à l'exception des cas suivants :
- Le toit est végétalisé ;
 - Le bâtiment principal a un toit plat.

5.83 EXIGENCES PARTICULIÈRES EN ZONE AGRICOLE

Une autorisation ou avis de conformité de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, le cas échéant, est nécessaire avant la construction d'une unité d'habitation accessoire détachée. »

ARTICLE 3 ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Alain Dubuc, maire

Me Janie Arseneau, greffière

Avis de motion :	<u>12 mars 2024 – 2024-03-131</u>
Adoption du premier projet de règlement :	<u>12 mars 2024 – 2024-03-132</u>
Assemblée de consultation :	<u>4 avril 2024</u>
Adoption du deuxième projet de règlement :	<u>9 avril 2024 – 2024-04-188</u>
Demande d'approbation référendaire	<u>12 avril 2024</u>
Adoption du règlement final :	<u>14 mai 2024 – 2024-05-253</u>
Certificat de conformité de la MRC :	<u>20 juin 2024</u>
Avis public d'entrée en vigueur :	<u>26 juin 2024</u>