

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 2021-224-3

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 2021-224 AFIN DE MODIFIER CERTAINES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET AUX USAGES ADDITIONNELS ET D'AJOUTER LA GRILLE DES USAGES ET NORMES POUR LA ZONE AG-D-122

- ATTENDU** que le Conseil de la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois a adopté le *Règlement de zonage numéro 2021-224* ;
- ATTENDU** que la Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois est régie par le *Code municipal* et assujettie aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et que le *Règlement de zonage numéro 2021-224* ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi ;
- ATTENDU** que la municipalité juge pertinent de modifier certaines dispositions relatives aux bâtiments accessoires et d'ajouter la grille des usages et normes pour la zone AG-D-122;
- ATTENDU** l'avis de motion numéro 2023-03-043 donné par M. Martin Couillard lors de la séance ordinaire du 14 mars 2023;
- ATTENDU** l'adoption du premier projet de règlement numéro 2021-224-3 lors de la séance ordinaire du 14 mars 2023;
- ATTENDU** la consultation publique portant sur le projet de règlement numéro 2021-224-3 tenue le 6 avril 2023;

En conséquence,

Il est proposé par M. Mathieu Mercier
Appuyé par M. Jacques Giroux
Et unanimement résolu

Qu'il soit statué et ordonné par le Conseil municipal comme suit :

PARTIE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- ARTICLE 1 :** Le présent règlement s'intitule « *Règlement numéro 2021-224-3 modifiant le règlement de zonage numéro 2021-224 afin de modifier certaines dispositions relatives aux bâtiments accessoires et aux usages additionnels et d'ajouter la grille des usages et normes pour la zone AG-D-122* ».
- ARTICLE 2 :** Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement parti par parti, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ses parties devait être déclarée nulle par un tribunal compétent, les autres parties du règlement continuent de s'appliquer.

PARTIE II – DISPOSITIFS DU RÈGLEMENT

- ARTICLE 3 :** Le premier alinéa de l'article 62 intitulé « Bâtiments accessoires autorisés » est remplacé par le suivant :

« Seuls les bâtiments accessoires suivants sont autorisés :

- 1° Les garages privés;
- 2° Les abris d'auto permanents;
- 3° Les bâtiments d'entreposage domestique (remises, cabanes à jardin et cabanons);
- 4° Les serres domestiques
- 5° Les pavillons multifonctionnels
- 6° Les abris de jardin
- 7° Les unités d'habitation accessoires détachées

ARTICLE 4 : L'article 63 est abrogé.

ARTICLE 5 : L'article 66 intitulé « Superficie » est remplacé par le suivant :

« 66. Superficie

La superficie d'implantation au sol cumulée de tous les bâtiments accessoires situés sur un terrain ne doit pas dépasser 15 % de la superficie de celui-ci. Cette superficie n'inclut pas celle d'un garage attenant ou d'un abri d'auto permanent.

ARTICLE 6 : L'article 67 intitulé « Nombre d'étages » est remplacé par le suivant :

« 67. Nombre d'étages

À l'exception des garages privés et des unités d'habitation accessoires détachées, un bâtiment accessoire ne peut comporter qu'un seul étage.

ARTICLE 7 : L'article 68 intitulé « Dispositions relatives aux garages privés est remplacé par le suivant :

« 68. Dispositions relatives aux garages privés détachés

Un seul garage privé détaché est permis par terrain.

La superficie maximale d'un garage privé est établie en fonction de la superficie du terrain sur lequel il est construit :

- a) Terrain d'une superficie inférieure à 1 393 m² : 70 mètres carrés;
- b) Terrain d'une superficie située entre 1 393 m² à 2 499 m² : 110 mètres carrés;
- c) Terrain d'une superficie égale ou supérieure à 2 500 m² : 150 mètres carrés.

La hauteur d'un garage privé détaché ne doit pas excéder celle du bâtiment principal lorsque le bâtiment principal est composé d'un seul étage et 80% de la hauteur du bâtiment principal lorsque celui-ci est composé de 2 étages. Si le bâtiment principal n'est pas une résidence unifamiliale, la hauteur maximale du garage est plutôt de 6,1 mètres. La porte d'un garage ne peut excéder 3,05 m (10 pieds) de hauteur dans le périmètre urbain et 3,66 mètres en zone agricole.

Les garages privés doivent respecter la marge avant minimale applicable au bâtiment principal. Sur un lot d'angle, la marge avant secondaire applicable à un garage privé est de 4,5m.

Une voie d'accès pour les véhicules, incluant une entrée charretière, doit être aménagée de la voie publique ou privée jusqu'au garage.

Les garages privés ne doivent pas servir au stationnement ou au remisage d'un véhicule commercial. Sont considérés comme véhicules commerciaux et de façon non limitative : les camions, tracteurs, rétrocaveuses, machineries lourdes et autobus. Font cependant exception à la règle les automobiles de classe familiale et les camions d'une masse nette de 3 000 kg ou moins. »

ARTICLE 8 : L'article 70 intitulé « Garage intégré » est modifié par l'ajout, à la fin, de la phrase suivante :

« Les garages privés intégrés doivent respecter les marges minimales applicables au bâtiment principal. »

ARTICLE 9 : L'article 72 intitulé « Dispositions relatives aux bâtiments d'entreposage domestique » est remplacé par le suivant :

« 72. Dispositions relatives aux bâtiments d'entreposage domestique

Au plus, deux bâtiments d'entreposage domestique sont autorisés par terrain.

La superficie maximale d'un bâtiment d'entreposage domestique est fixée à 27,9 mètres carrés. La superficie totale maximale combinée des bâtiments d'entreposage domestique sur un même terrain est toutefois établie en fonction de la superficie du terrain sur lequel ils sont construits :

- a) Terrain d'une superficie inférieure à 1393 m² : 40 mètres carrés;
- b) Terrain d'une superficie située entre 1 393 m² à 2 499 m² : 45 mètres carrés;
- c) Terrain d'une superficie égale ou supérieure à 2 500 m² : 50 mètres carrés.

La hauteur maximale d'un bâtiment d'entreposage domestique est de 4,6 mètres. La porte d'un bâtiment d'entreposage domestique ne peut excéder 2,14 mètres dans le périmètre urbain et 2,44 mètres dans la zone agricole. »

ARTICLE 10 : L'article 75 intitulé « Dispositions relatives aux pavillons » est remplacé par le suivant :

« 75. Dispositions relatives aux abris de jardin

Au plus, deux abris de jardin sont autorisés par terrain.

La superficie maximale d'un abri de jardin est fixée à 27,9 mètres carrés.

La hauteur maximale d'un abri de jardin est de 4,6 mètres.

L'abri de jardin doit être recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé par ce règlement et les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du bâtiment principal. Il peut comprendre une cuisine extérieure, un bar et une toilette. Il ne peut servir de bâtiment d'entreposage, à l'exception des équipements et accessoires de piscines, et ne peut être hivernisé.

Un abri de jardin doit avoir, pour 2 de ses 4 façades, au moins 40 % de leur superficie totale ouverte. Ces ouvertures peuvent toutefois être vitrées ou fermées à l'aide de moustiquaires. »

L'abri de jardin ne peut pas servir de logement au sens du présent règlement et ne peut donc pas avoir un espace pour qu'une personne puisse y dormir.

ARTICLE 11 : La section 3 du chapitre 5 est modifiée par l'ajout des sous-sections 7 et 8 qui se lisent comme suit :

« SOUS-SECTION 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PAVILLONS MULTIFONCTIONNELS

75.1 Dispositions relatives aux pavillons multifonctionnels

Les pavillons multifonctionnels du bâtiment principal sont autorisés, à titre de construction accessoire dans le cas exclusif des habitations de la classe d'usage unifamiliale isolée afin d'y aménager un bureau de télétravail ou un espace de détente, d'y permettre la pratique d'une activité de loisir ou la pratique d'un usage additionnel à l'usage résidentiel correspondant aux commerces de services, conformément aux dispositions de l'article 90 de la section 5 du présent chapitre.

Les usages et activités ne doivent pas causer des nuisances au sens du règlement sur les nuisances actuellement en vigueur.

Un seul pavillon multifonctionnel est permis par terrain.

La superficie maximale d'un pavillon multifonctionnel est établie en fonction de la superficie du terrain sur lequel il est construit :

- a) Terrain d'une superficie inférieure à 1 393 m² : 50 mètres carrés;
- b) Terrain d'une superficie située entre 1 393 m² à 2 499 m² : 60 mètres carrés
- c) Terrain d'une superficie égale ou supérieure à 2 500 m² : 70 mètres carrés.

La hauteur maximale d'un pavillon multifonctionnel est fixée à 5 mètres et ne doit pas excéder celle du bâtiment principal.

Les pavillons multifonctionnels doivent respecter la marge avant minimale applicable au bâtiment principal. Sur un lot d'angle, la marge avant secondaire applicable à un pavillon multifonctionnel est de 4,5 m.

SOUS-SECTION 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES DÉTACHÉES

75.2 Dispositions relatives aux unités d'habitation accessoires détachées.

Une seule unité d'habitation accessoire détachée par terrain est autorisée, à titre de construction accessoire dans le cas exclusif des habitations de la classe d'usage unifamiliale isolée. Elle ne doit pas comporter de sous-sol.

Une habitation munie d'une unité d'habitation accessoire attachée ou d'un logement au-dessus d'un garage ne peut se prévaloir du droit de construire une habitation d'habitation accessoire détachée.

La superficie au sol maximale d'une unité d'habitation accessoire détachée doit avoir une superficie minimale au sol de 60 mètres carrés et ne doit pas dépasser 80% de la superficie au sol du bâtiment principal.

La hauteur d'une unité d'habitation accessoire détachée ne doit pas excéder celle du bâtiment principal lorsque le bâtiment principal est composé d'un seul étage et 80% de la hauteur du bâtiment principal lorsque celui-ci est composé de 2 étages.

Les unités d'habitation accessoires doivent respecter la marge avant minimale applicable au bâtiment principal. Sur un lot d'angle, la marge avant secondaire applicable à une unité d'habitation accessoire est de 4,5 m. Une distance minimale de 2 mètres de toute autre ligne de lot doit être respectée.

L'aménagement de l'unité d'habitation accessoire détachée doit respecter les conditions énumérées à l'article 88 du présent règlement.

ARTICLE 12 : L'article 87 est modifié de la manière suivante :

10.1 Par le remplacement du premier paragraphe du premier alinéa par le suivant :

« 1° une unité d'habitation accessoire »

10.2 Par le remplacement de l'expression « logements supplémentaires » par l'expression « unités d'habitation accessoires » aux paragraphes 6° et 13 du deuxième alinéa.

ARTICLE 13 : L'article 88 est remplacé par le suivant :

« 88. Dispositions relatives aux unités d'habitation accessoires

Une seule unité d'habitation accessoire par bâtiment principal est autorisée, à titre d'usage additionnel dans le cas exclusif des habitations de la classe d'usage unifamiliale isolée. L'unité d'habitation accessoire peut servir de logement intergénérationnel ou de logement destiné à une personne non apparentée et est comptabilisée dans le nombre de logements de la propriété au rôle d'évaluation.

L'unité d'habitation accessoire peut être attachée au bâtiment principal, détachée ou aménagée dans un garage détaché et doit répondre aux conditions suivantes :

- a) Le logement principal de l'habitation doit être occupé par le propriétaire du bâtiment pour se prévaloir du droit d'aménager une unité d'habitation accessoire;
- b) L'apparence extérieure de l'habitation doit posséder les caractéristiques architecturales d'une habitation unifamiliale isolée;
- c) Une entrée commune en façade doit servir à la fois au logement principal et à l'unité d'habitation accessoire. Si une entrée supplémentaire est aménagée, celle-ci doit donner dans une cour latérale ou arrière;

- d) Une unité d'habitation accessoire partage le même accès au système d'approvisionnement électrique, d'approvisionnement d'eau potable et d'évacuation d'eaux usées que le logement principal. Elle doit être desservie par le réseau d'égout municipal ou par une installation septique de capacité suffisante conforme à la réglementation applicable;
- e) Une unité d'habitation accessoire peut partager la même adresse civique que le logement principal ou encore obtenir une adresse distincte par la municipalité;
- f) Une case de stationnement hors rue supplémentaire doit être disponible ou aménagée à même l'aire de stationnement de l'habitation principale;
- g) Une unité de logement accessoire compte au maximum une cuisine, un salon, deux chambres à coucher et une salle de bain;
- h) Un maximum de 2 chambres à coucher est autorisé dans une unité d'habitation accessoire;
- i) La hauteur minimale de la pièce habitable doit être de 2,3 mètres;
- j) L'unité d'habitation accessoire doit disposer de son propre chauffe-eau;
- k) Aucune superficie supplémentaire pour les bâtiments accessoires n'est autorisée pour une unité d'habitation accessoire ;
- l) Les cours ne peuvent être aménagées de manière à restreindre l'accès aux espaces extérieurs à l'un ou à l'autre des occupants;
- m) La superficie maximale d'une unité d'habitation accessoire attachée est de 45% de la superficie de plancher du bâtiment principal;
- n) Une unité d'habitation accessoire peut également être détachée du logement principal selon les normes de construction et d'implantation prévues à l'article 75.2 du présent règlement;
- o) Une unité d'habitation accessoire peut également être installée à l'étage d'un garage détaché aux conditions suivantes :
 - a. l'unité d'habitation accessoire doit respecter les dispositions des paragraphes a) à l) du deuxième alinéa du présent article et être située à l'étage du garage;
 - b. l'unité d'habitation accessoire doit respecter une superficie maximale de plancher brute équivalente à 80% de la superficie au sol du bâtiment principal;
 - c. l'unité d'habitation accessoire doit répondre aux normes de construction en vigueur;
 - d. l'unité d'habitation accessoire doit être desservie par une source d'alimentation en eau potable et être reliée au réseau d'égout ou à une installation septique conforme à la réglementation applicable.

ARTICLE 14 : Le dernier alinéa de l'article 90 intitulé « Dispositions relatives aux commerces de services » est remplacé par le suivant :

« L'usage additionnel « commerce de services » est assujéti aux conditions suivantes :

- a) Lorsqu'exercé à l'intérieur d'un bâtiment principal, il ne doit pas occuper une superficie de plancher supérieure à 25 % de la superficie d'implantation au sol du bâtiment principal ni à 50 mètres carrés;
- b) Il peut être exercé à l'intérieur d'un pavillon multifonctionnel conforme aux dispositions de l'article 75.1;
- c) Il doit être exercé par l'occupant du bâtiment principal dans lequel il se situe et le nombre maximal de personnes domiciliées ailleurs que dans le bâtiment principal qui peuvent y travailler est limité à deux à la fois en plus de l'occupant;
- d) Aucune vitrine ou fenêtre de présentation donnant sur l'extérieur n'est autorisée.

ARTICLE 15 : La section 6 du chapitre 5 est abrogée.

ARTICLE 16 : L'annexe B intitulée « Grilles des usages et normes » est modifiée par l'ajout de la grille des usages et normes de la zone AG-D-122. Le tout tel qu'indiqué à l'annexe A du présent règlement.

PARTIE III – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 17 : Les dispositions du présent règlement ont préséance sur toute disposition et sur toute illustration incompatible pouvant être contenue au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 18 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Martin Dumaresq, maire



Isabelle Dion, directrice générale et greffière-trésorière

Dépôt du projet de règlement	:	Le 14 mars 2023
Avis de motion	:	Le 14 mars 2023
Adoption du premier projet de règlement	:	Le 14 mars 2023
Assemblée de consultation	:	Le 6 avril 2023
Adoption du second règlement	:	Le 11 avril 2023
Adoption du règlement :		
Entrée en vigueur du règlement	:	

ANNEXE A

Grille des usages et des normes de la zone AG-D-122

Zone AG-D-122

Usages autorisés						
Catégories d'usages permis :		A1, A3, H1,				
Usages spécifiquement permis :						
Usages spécifiquement interdits :						
Bâtiment						
Dimensions	Minimum		Maximum	Marges	Minimum	Maximum
Largeur	8	m		Avant	7,5	m
Superficie	70	m ²		Latérale	2,5	m
Hauteur		m		Latérale totale		m
				Arrière	8	m
Architecture						
Typologie	Détaché					
				Revêtement des murs	Minimum	Maximum
				Mur avant		
				A, B	70%	
				C, D, E		30%
				Autres murs	Minimum	Maximum
				A, B, C, D	0%	
				E		30%
Densité				Superficie	Minimum	Maximum
Rapport bâtiment/terrain (c.e.s.)	Maximum			Local commercial		
Rapport plancher/terrain (c.o.s.)	0,25 m			Local industriel		
Logement/bâtiment	1			Aire verte	40%	
Normes particulières						
Notes						
Modifications						