

Q U É B E C

MUNICIPALITÉ DE SAINT-HONORÉ-DE-SHENLEY MRC BEAUCE-SARTIGAN

Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Saint-Honoré-de-Shenley tenue à la salle du conseil située au 499 rue Principale, 7 décembre 2021 à 19H00.

Sont présents à cette séance :
Maire Monsieur Dany Quirion
Siège no 1 Monsieur Francis Quirion
Siège no 2 Madame Karine Champagne
Siège no 3 Monsieur Stéphane Veilleux
Siège no 4 Monsieur Shawn Marier
Siège no 5 Monsieur Alain Poulin
Siège no 6 Monsieur Cédric Quirion

Le conseil siège avec quorum sous la présidence du maire, Monsieur Dany Quirion.

Monsieur Pier-Olivier Busque, directeur général et secrétaire-trésorier agit comme secrétaire d'assemblée.

RÈGLEMENT NUMÉRO 201-2021

RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 55-2006

ADOPTION D'UN 1^{er} PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE

Considérant que le conseil juge opportun d'apporter certaines modifications au règlement de zonage numéro 55-2006 concernant notamment la hauteur des constructions, les habitations multifamiliales et aux aménagements des aires de stationnement, et de prévoir des dispositions spécifiques portant sur les ensembles immobiliers;

Considérant qu'un avis de motion a été donné par monsieur Francis Quirion;

Considérant qu'une consultation écrite aura lieu du 22 décembre 2021 au 10 janvier 2021;

En conséquence, il est proposé par monsieur Stéphane Veilleux et résolu à l'unanimité des conseillers présents ;

Que le conseil adopte le 1^{er} projet de règlement numéro 201-2021 modifiant le règlement de zonage 55-2006 comme suit :

ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.7 (TERMINOLOGIE)

L'article 2.7 du *Règlement de zonage no 55-2006* est modifié :

1^o par l'ajout, après la définition des mots « ENSEIGNE MOBILE », de ce qui suit :

« ENSEMBLE IMMOBILIER :

Groupe de bâtiments principaux constituant un ensemble architectural intégré, érigés sur un seul terrain, ou sur plusieurs terrains distincts qui ne sont pas tous adjacents à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement adopté par la Municipalité en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, et comprenant un aménagement extérieur (ex. : allée de circulation, espace de stationnement, équipement récréatif, etc.) implanté sur un terrain commun.

2^o par l'ajout, après la définition de « PLAN DE GESTION OU PLAN D'AMÉNAGEMENT FORESTIER », de ce qui suit :

« PREMIER ÉTAGE (rez-de-chaussée) :

L'étage le plus élevé dont le plancher se trouve à au plus 2 mètres au-dessus du niveau du sol naturel. »

3^o par l'ajout, après la définition de « SITE PATRIMONIAL PROTÉGÉ (ZONE AGRICOLE PERMANENTE) », de ce qui suit :

« SOUS-SOL :

L'espace situé en-dessous du premier étage (rez-de-chaussée). »

ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.1 (RÉPARTITION DU TERRITOIRE MUNICIPAL EN ZONES)

Le deuxième alinéa de l'article 3.1 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« Sauf dans le cas d'un ensemble immobilier, un seul bâtiment principal ou un seul usage principal par terrain est autorisé. »

ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.2 (CONSTRUCTIONS ET USAGES AUTORISÉS DANS UNE ZONE RÉSIDENNELLE (R))

Le paragraphe c) du premier alinéa de l'article 3.2 est remplacé par ce qui suit :

« À l'intérieur des zones R-3, R-11, R-12 et CA-11, les habitations multifamiliales d'un maximum de 4 logements et d'une hauteur maximale de 3 étages; »

ARTICLE 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 3.2 ET 3.3 (CONSTRUCTIONS ET USAGES AUTORISÉS DANS UNE ZONE RÉSIDENNELLE (R) ET COMMERCIALE (CA))

Les articles 3.2 et 3.3 de ce règlement sont modifiés par l'ajout, à la fin, dans chacun de ces articles, de ce qui suit :

« Toutes les dispositions particulières pour les habitations multifamiliales prévues au présent règlement s'appliquent, en faisant les adaptations nécessaires, aux habitations de type « triplex ». »

ARTICLE 5. MODIFICATION À L'ARTICLE 4.1.1 (RÈGLE GÉNÉRALE – CONSTRUCTIONS ET USAGES ACCESSOIRES OU COMPLÉMENTAIRES)

Le premier alinéa de l'article 4.1.1 de ce règlement est modifié par l'ajout, à la fin, de la phrase suivante :

« Dans le cas d'un ensemble immobilier, ces constructions doivent être implantées sur le même terrain (sauf pour la partie privative) que celui de l'ensemble des bâtiments principaux qu'on y retrouve (terrain commun). »

ARTICLE 6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.2 (CONSTRUCTIONS ET USAGES PERMIS DANS LES COURS AVANT)

L'article 4.2 de ce règlement est modifié comme suit :

1° par le remplacement du premier alinéa par ce qui suit :

« Sous réserve des dispositions particulières prévues à l'article 4.4.1, dans l'espace compris entre la façade d'un bâtiment et la ligne de rue, seuls sont permis les constructions et les usages suivants : ».

ARTICLE 7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.3 (CONSTRUCTIONS ET USAGES PERMIS DANS LES COURS LATÉRALES)

Le premier alinéa de l'article 4.3 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« Sous réserve des dispositions particulières prévues à l'article 4.4.1, seuls sont permis dans les cours latérales : »

ARTICLE 8. MODIFICATION À L'ARTICLE 4.4 (CONSTRUCTIONS ET USAGES PERMIS DANS LES COURS ARRIÈRES)

Le premier alinéa de l'article 4.4 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« Sous réserve des dispositions particulières prévues à l'article 4.4.1, seuls sont autorisés dans les cours arrières : »

ARTICLE 9. AJOUT DE L'ARTICLE 4.4.1 (DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HABITATIONS MULTIFAMILIALES)

Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 4.4, de l'article 4.4.1 qui se lit comme suit :

« 4.4.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HABITATIONS MULTIFAMILIALES

Malgré les articles 4.2, 4.3 et 4.4, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions et usages permis dans les cours avant, arrières ou

latérales, sur un terrain occupé par un usage « Habitation multifamiliale ». Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les dispositions générales applicables dans chacune des cours continuent de s'appliquer, à moins de dispositions particulières ci-après énoncées :

a) Galeries, perrons, patios et balcons :

- i. sont permis dans toutes les cours;
- ii. ils peuvent empiéter dans la marge avant prescrite d'un maximum de 2,5 mètres sans jamais être à moins de 1.5 mètre de la ligne avant;
- iii. ils peuvent empiéter en cour latérale mais une distance minimale de 2 mètres doit être maintenue, sauf dans le cas d'une habitation jumelée ou en rangée où, à l'égard de la ligne latérale commune, aucune distance minimale ne s'applique;
- iv. une distance minimale de 2 mètres doit être maintenue quant à la ligne arrière.

b) Escalier ouvert menant au rez-de-chaussée :

- i. permis dans toutes les cours;
- ii. les distances minimales suivantes doivent être respectées :
 - 1,5 mètre par rapport à la ligne avant;
 - 1,5 mètre par rapport à toute ligne latérale;
 - 2 mètres par rapport à la ligne arrière.

c) Escalier ouvert menant aux étages supérieurs :

- i. permis dans toutes les cours;
- ii. les distances minimales suivantes doivent être respectées :
 - 1 mètre par rapport à toute ligne latérale;
 - 2 mètres par rapport à la ligne arrière.
- iii. un empiètement de 2,7 mètres est autorisé dans la marge avant prescrite.

d) Escalier ouvert, escalier emmuré menant à un sous-sol ou à une cave :

- i. permis dans toutes les cours mais ne doit pas être localisé sur toute la largeur de la cour avant située devant la façade principale;
- ii. les distances minimales suivantes doivent être respectées :
 - 1 mètre par rapport à toute ligne latérale;
 - 2 mètres par rapport à la ligne arrière.
- iii. un empiètement de 2,7 mètres est autorisé dans la marge avant prescrite.

e) Escalier emmuré menant au rez-de-chaussée ou aux étages supérieurs :

- i. permis dans toutes les cours;
- ii. les marges prévues pour le bâtiment principal doivent être respectées et ce, à l'égard de toutes les lignes (latérales, arrière ou avant).

f) Garage privé ou cabanon :

Un garage privé, un abri d'auto ou un cabanon (ou autre bâtiment accessoire ou complémentaire) doit respecter les normes suivantes (superficies et nombre) lorsque ce bâtiment est accessoire à un usage « Habitation multifamiliale » :

- i. abri d'auto :
 - un seul;
 - superficie maximale : 60 m².
- ii. cabanon ou autre bâtiment accessoire ou complémentaire (autre qu'un garage ou un abri d'auto) :
 - un seul, d'une superficie maximale de 25 m², laquelle est augmentée de 3,5 m² par logement à partir du troisième logement;
 - lorsque la superficie excède 25 m², celle-ci doit être répartie entre deux cabanons ou constructions et la largeur de chacun ne doit pas excéder 10 m;

- possibilité d'aménager des bâtiments d'entreposage (de type cabanon), « en rangée », pour permettre l'entreposage « par logement » en considérant les superficies maximales précédemment mentionnées.

PROJET

iii. garage détaché :

- un seul, d'une superficie maximale de 75 % de l'occupation au sol du bâtiment principal.

ARTICLE 10. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.9.1 (STATIONNEMENT – RÈGLE GÉNÉRALE)

Les trois premiers alinéas de l'article 4.9.1 de ce règlement sont remplacés par ce qui suit :

« L'exercice de tout usage, selon les catégories d'usage identifiées à l'article 4.9.4 et, le cas échéant, la délivrance de tout permis ou certificat permettant l'exercice d'un tel usage ou d'une construction devant l'abriter, doit être desservi par un espace de stationnement hors rue conforme aux dispositions du présent chapitre. Cette exigence s'applique également aux travaux de modification ou d'agrandissement d'un usage ou d'une construction.

Dans le cas d'un espace de stationnement dont le nombre de cases n'est pas conforme aux exigences du présent règlement mais qui est protégé par droit acquis, aucun ajout, remplacement ou modification d'un usage ne doit aggraver la situation dérogatoire. »

ARTICLE 11. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.9.3 (ACCÈS AUX AIRES DE STATIONNEMENT)

L'article 4.9.3 de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« Tout espace de stationnement hors rue doit inclure, sur le terrain où se situent les cases de stationnement requises en vertu du présent règlement, une allée d'accès permettant l'entrée et la sortie des véhicules soit par deux allées d'accès simples ou une allée d'accès double, en respectant les normes suivantes :

- 1° pour une allée d'accès simple, servant seulement pour l'entrée, soit pour la sortie des véhicules automobiles :
 - i. largeur minimale : 3 m;
 - ii. largeur maximale : 6,5 m.

2° allée d'accès double (servant à la fois pour l'entrée et la sortie des véhicules automobiles) :

- i. largeur minimale : 6,5 m, avec un rayon maximal de 3 m;
- ii. largeur maximale : 8 m.

Les aires de stationnement doivent être séparées, en tout point, de la ligne de rue par un espace minimal de 1,5 m. Il en est de même pour l'espace minimal qui doit être maintenu entre deux accès.

En tout temps, les accès aménagés doivent permettre l'entrée et la sortie des véhicules par l'aménagement d'accès simples ou d'un accès double. »

ARTICLE 12. AJOUT DE L'ARTICLE 4.9.3.1 (LOCALISATION D'UN ESPACE DE STATIONNEMENT HORS RUE)

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 4.9.3, de l'article 4.9.3.1 qui se lit comme suit :

« 4.9.3.1. Localisation d'un espace de stationnement hors rue

Un espace de stationnement hors rue (incluant ses accès) doit être localisé sur le même terrain que l'usage qu'il dessert ou sur un terrain adjacent ou distant, au moins partiellement, de 300 mètres maximum. Dans ce dernier cas, le droit d'utilisation du terrain comme espace de stationnement (de même que pour une allée d'accès) doit être confirmé par une servitude réelle et perpétuelle inscrite au Bureau de la publicité des droits. »

ARTICLE 13. MODIFICATION AU TITRE DU CHAPITRE 6 (NORMES D'IMPLANTATION)

Le titre du CHAPITRE 6 (NORMES D'IMPLANTATION) de ce règlement est remplacé par ce qui suit :

« CHAPITRE 6 – NORMES D'IMPLANTATION ET HAUTEUR »

ARTICLE 14. AJOUT – DISPOSITIONS INTRODUCTIVES DU CHAPITRE 6

Ce règlement est modifié par l'insertion, après les deux premiers alinéas qui suivent le titre du CHAPITRE 6, de ce qui suit :

« La hauteur minimale ou maximale d'un bâtiment est prescrite en étages.

Le calcul de la hauteur en étages du bâtiment principal s'effectue depuis le plancher du premier étage. Un niveau de plancher n'est pas pris en compte dans le calcul du nombre d'étages lorsque sa superficie, mesurée dans les parties où la hauteur entre le plancher et le plafond fini est d'au moins 2,1 mètres, représente moins de 40% de la superficie du niveau de plancher inférieur. Une cave, un sous-sol ou un vide sanitaire ne constitue pas un étage. »

ARTICLE 15. AJOUT DU CHAPITRE 9 (DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENSEMBLES IMMOBILIERS)

Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 8.7, du chapitre suivant :

« CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENSEMBLES IMMOBILIERS

Un ensemble immobilier est permis dans toutes les zones de types résidentiel (R) et dans la zone CA-11, avec des bâtiments principaux occupés ou destinés à être occupés par un usage de type « Multifamilial », selon ce qui est autorisé dans la zone concernée et ce, aux conditions suivantes :

- 1° le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 300 mètres carrés;
- 2° le nombre minimal de bâtiments principaux est fixé à trois;
- 3° la distance minimale entre les bâtiments principaux est fixée à 6,5 m;
- 4° les marges de recul des bâtiments principaux doivent respecter les normes d'implantation prévues dans la zone concernée et ce, à l'égard de toute rue publique ou privée ou ligne latérale du lot commun, en faisant les adaptations nécessaires;
- 5° une superficie équivalente à au moins de 20 % de la superficie totale du terrain commun (ensemble immobilier) doit être aménagée en aire d'agrément. Une aire d'agrément doit être gazonnée ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Malgré ce qui précède, il est permis d'installer dans une aire d'agrément une construction ou un équipement destiné à la détente, tel une piscine, un module de jeu, une terrasse ou un terrain de sport.
- 6° malgré toute norme prévue au présent règlement et au Règlement de lotissement no 56-2006, les dimensions minimales prescrites (dimensions et superficies) ne s'appliquent pas à un terrain créé pour les fins de délimiter la superficie privative d'une ou de plusieurs constructions principales comprises dans un ensemble immobilier.

- 7° Le nombre maximal de bâtiments accessoires ne peut excéder le nombre de bâtiments principaux ou un seul bâtiment accessoire ayant une superficie maximale de 50% de la moyenne des superficies des bâtiments principaux peut être érigé. »

ARTICLE 16. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SAINT-HONORÉ-DE-SHENLEY
ce 2021

Dany Quirion
Maire

Pier-Olivier Busque
Directeur général et secrétaire-
trésorier