



Ville de Beaconsfield
PLAN D'URBANISME

Ville de Beaconsfield

PLAN D'URBANISME

RÈGLEMENT BEAC-165 CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME
Entrée en vigueur : 24 février 2025

CONSOLIDÉ

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements

BEAC-165-1 - 2026-04-20

MOT DU MAIRE

Vers une collectivité durable

La Ville de Beaconsfield place la qualité de vie de ses résidents au cœur de ses priorités et de ses actions. Notre vision stratégique commune repose sur un engagement ferme envers le développement durable, qui valorise nos richesses écologiques, environnementales, sociales et économiques afin d'en maximiser les bienfaits pour l'ensemble de nos citoyens et partenaires.

En 2023, le gouvernement du Québec a adopté une loi novatrice protégeant les municipalités contre les poursuites en expropriation déguisée lorsqu'elles destinent des terrains à des fins de conservation. Cette avancée législative est une excellente nouvelle pour Beaconsfield, car elle nous permet de désigner officiellement le Bois Angell comme zone de conservation. Cette protection essentielle garantit que ce joyau naturel sera préservé pour les générations futures. Il s'agit là de l'une des modifications les plus significatives de notre projet de concordance actuel.

Pour rappel, un projet de règlement de concordance a pour objectif d'harmoniser nos outils d'urbanisme — notamment notre Plan d'urbanisme et nos règlements municipaux avec le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal.

Les modifications présentées dans ce document répondent directement aux exigences du SAD et incluent des initiatives importantes, telles que :

La densification résidentielle près des gares de train afin de favoriser des milieux de vie bien desservis par le transport collectif

L'offre d'une plus grande diversité de types de logements pour mieux répondre aux besoins de notre population

L'élaboration de mesures visant à protéger d'autres secteurs boisés sur le territoire de la municipalité

L'intégration de dispositions en matière de développement durable et de préservation du patrimoine, conformément aux exigences légales

Je vous invite à consulter les futures communications concernant ce projet important. Si vous avez des questions ou souhaitez obtenir des précisions, n'hésitez pas à communiquer avec notre Service de l'aménagement urbain et de la Patrouille municipale.

Ensemble, continuons à bâtir une collectivité durable et harmonieuse.

Le maire de Beaconsfield,

Georges Bourelle



Table des matières

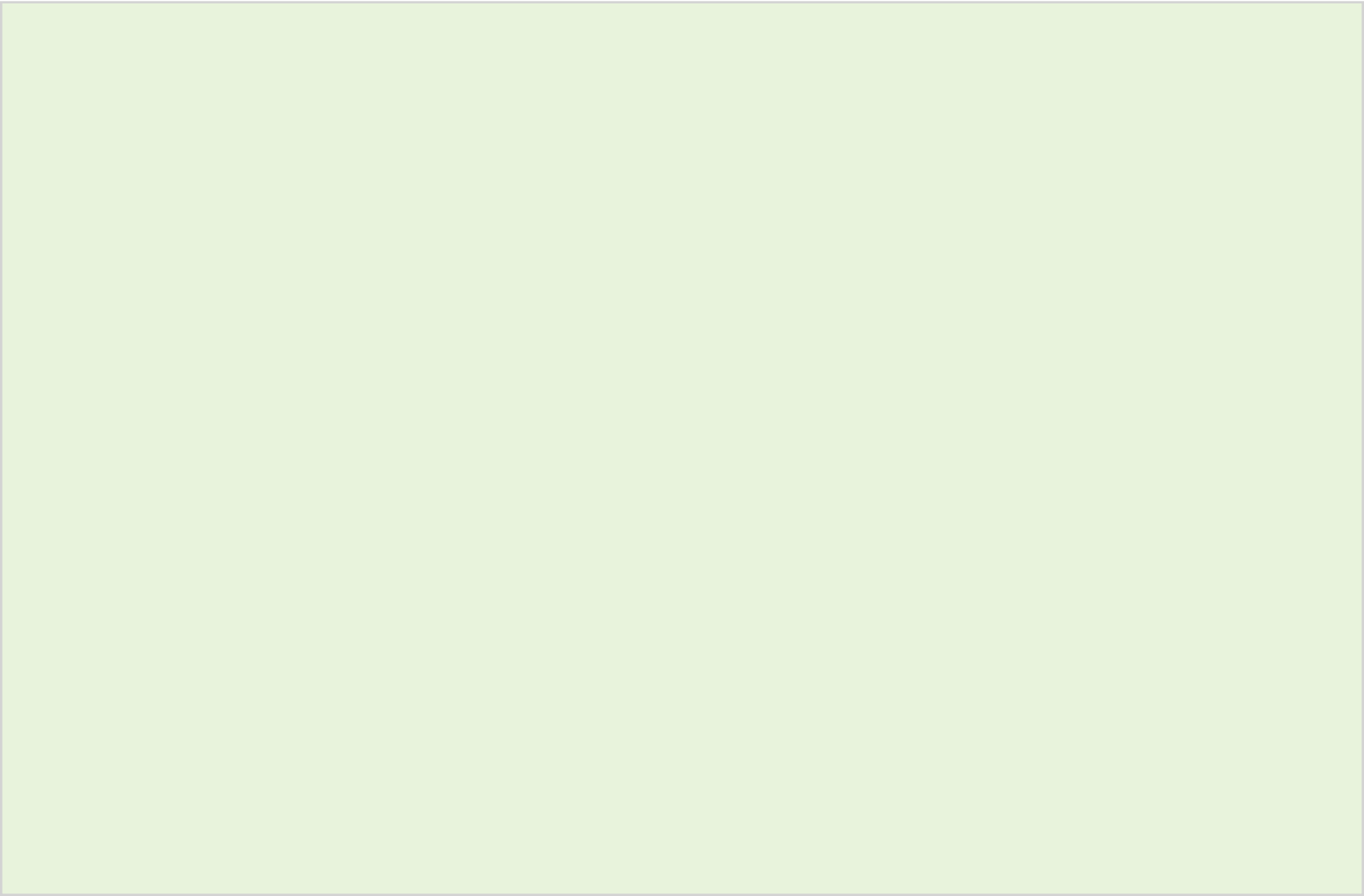
1- Introduction 7

2- Vue d'ensemble du territoire9

3- Vision et objectifs 13

4- Les paramètres réglementaires applicables à la Ville24

5- Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle30



Cartes

Carte 1- Parcours riverain.....	17
Carte 2 - Transport et infrastructures	18
Carte 3- La synthèse des enjeux locaux	19
Carte 4- Affectation du sol	27
Carte 5- Densité de construction	29
Carte 6- Patrimoine bâti	31
Carte 7- Parcs,espaces verts	32



1- INTRODUCTION



1 - INTRODUCTION

La mission de la Ville est de créer une communauté inclusive offrant un milieu de vie de haute qualité respectueux des environnements naturel et bâti, grâce à une gestion responsable et innovatrice. Le plan d'urbanisme de la Ville de Beaconsfield tient compte et intègre cette mission dans tous ses domaines d'intervention.

Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme souscrit aux principes du développement durable quant à l'aménagement du territoire. Ceux-ci mènent à des actions qui tiennent compte à la fois des dimensions environnementales, économiques et d'équité sociale. Le Plan vise également un accroissement marqué de la qualité de l'aménagement urbain et de l'architecture. Le Plan traduit la volonté de la Ville d'opter pour une approche urbanistique sensible aux exigences d'un environnement sain, particulièrement en préservant les milieux naturels et en améliorant le cadre de vie dans les secteurs résidentiels. Dans l'esprit de l'accord de Paris COP 21, le Plan comprend des mesures visant à diminuer la dépendance à l'égard de l'automobile. Il privilégie une plus grande utilisation du transport collectif et des modes de transport actifs tels que la marche et le vélo. Pour ce faire, le Plan prévoit, entre autres, une plus grande intensification et diversification des activités à distance de marche des gares.

Le Plan d'urbanisme mise sur l'amélioration de la qualité de vie des citoyens de Beaconsfield. Il reprend et soutient les orientations, les objectifs et les critères du Plan d'aménagement et de développement (PMAD) ainsi que ceux du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD).

Ces orientations se traduisent notamment par :

- la mise en place de mesures de mitigation atténuant le bruit, la poussière et les vibrations qui émanent de l'autoroute 20 et des voies ferrées;
- la reconnaissance des secteurs significatifs sur le plan patrimonial et des milieux naturels;
- la mise en place de mesures préférentielles au transport collectif desservant la gare de Beaconsfield
- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.



2- VUE D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



2-VUE D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La Ville de Beaconsfield a une superficie terrestre de 11 km² où vit une population d'un peu plus de 19 847 habitants. La Ville, située dans l'ouest de l'île de Montréal, longe sur environ 8,5 kilomètres le lac Saint-Louis, entre les limites des villes de Pointe-Claire et de Baie d'Urfé. Elle est bornée au nord, par l'autoroute 40 et les villes de Kirkland et Sainte-Anne-de-Bellevue.

Les corridors de l'autoroute 20 et des voies ferrées du Canadien Pacifique et du Canadien National traversent d'est en ouest la Ville. Deux axes routiers croisent ces corridors de transport; le boulevard Saint-Charles, situé à 1 kilomètre de la limite est de la Ville, et l'avenue Woodland, située dans la partie ouest de son territoire.

Presque la totalité du territoire a une vocation résidentielle, avec ses parcs, ses équipements communautaires et ses commerces de portée locale.

Le milieu de vie établi au sud de l'autoroute 20 est entièrement urbanisé et se compose exclusivement de résidences unifamiliales. Quant au milieu de vie, situé au nord de l'autoroute 20, il comprend une zone encore boisée et en friche, le secteur du bois Angell, d'une superficie d'environ 80 hectares.

Le territoire se caractérise par :

- une occupation majoritairement résidentielle;
- un milieu naturel de qualité, notamment le bois Angell.

Découlant de ces constats, les principaux enjeux d'aménagement de la Ville de Beaconsfield sont :

- La préservation et l'amélioration de la qualité des milieux de vie.
- L'amélioration de la desserte en transport.
- La protection et la mise en valeur du bois Angell.



2- VUE D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La Ville de Beaconsfield compte près de 6690 ménages de 2,9 personnes en moyenne, ce qui est élevé par rapport à l'ensemble de la Ville de Montréal. La majorité des ménages sont propriétaires de leur logement et leur revenu moyen est supérieur à celui de la région métropolitaine de recensement (RMR).

Plus élevé que celle de l'agglomération, l'âge médian est de 43,5 ans pour la ville de Beaconsfield et de 39,2 ans pour l'agglomération. La population de la ville se distingue cependant par une proportion plus élevée de jeunes que dans l'ensemble de l'île. En effet, 34 % de la population de la ville est âgée de moins de 25 ans comparativement à une proportion de 28 % dans l'agglomération.

Entre 1981 et 2011, en observant l'évolution de la population, du nombre de ménages et de l'âge, on constate :

- Une stabilisation de la population totale;
- Un vieillissement de la population;
- Une baisse du nombre d'enfants de moins de 15 ans. Le secteur nord-ouest de Beaconsfield possède la plus forte proportion d'enfants et la plus faible proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus.

Les milieux de vie représentent près de 86 % de la superficie totale du territoire de la Ville. Beaconsfield s'est en grande partie développé autour de parcs de quartier, constituant ainsi des secteurs ayant chacun une personnalité propre et auxquels s'identifient les résidents. Par ailleurs, deux secteurs montrent une typologie résidentielle de plus grande densité, étant composés de maisons de ville et d'immeubles d'appartements situés au nord de l'autoroute 20. Certes, à l'exception de quelques propriétés plus grandes en bordure du lac Saint-Louis, le lotissement est homogène dans son ensemble.

La desserte commerciale est présente dans quatre centres de quartier. D'abord, deux pôles commerciaux sont concentrés à l'angle de l'autoroute 20 et du boulevard Saint-Charles. Puis, le village de Beaurepaire est bordé par le boulevard Beaconsfield, entre les rues Saint-Louis et Woodland. Finalement, la plaza Elm à l'angle de l'avenue Elm et de Fairway Drive.

Les parcs et les écoles sont bien répartis sur le territoire et bien intégrés au milieu de vie. De plus, un centre civique et des services culturels sont établis au sud de l'autoroute 20. D'autre part, le milieu bâti de Beaconsfield a atteint sa maturité et ne devrait pas connaître de transformation majeure.

1- Parc Saint-James



2- Parc Beacon Hill



3- Project domiciaire rue Elm



4- Résidences secteur Grove



2- VUE D'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les transformations connues de la ville se présentent sous la forme de redéveloppement au sein même des milieux de vie établis. Comme les terrains à développer sont devenus rares, particulièrement dans un milieu prisé, les quelques terrains, espaces vacants et occupés par des résidences plus modestes ou en moins bon état sont fortement en demande dans le but d'y faire du redéveloppement. Des mesures devront être mises en place afin de contrôler les projets de modification, d'agrandissement ou de remplacement de résidences existantes ainsi que les projets qui viendront s'insérer sur des lots vacants.

Par ailleurs, le secteur résidentiel de la rue Lakeview s'est développé sans réseau d'égout sanitaire, donc avec des systèmes privés d'épuration des eaux usées sur des terrains de plus de 1 500 m² de superficie. La densité y est plus faible qu'ailleurs sur le territoire: 10 logements par hectares contre 15.

La Ville a révisé en 2015, son règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale qui contient des dispositions limitant le volume des maisons et permettant de mieux cerner les objectifs et critères architecturaux des projets d'insertions dans des secteurs homogènes. Le nouveau règlement tient également compte des nouvelles exigences en conformité avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

La qualité des milieux de vie se manifeste par:

- La faible densité des quartiers résidentiels;
- L'harmonie dans l'architecture et l'implantation des résidences ainsi que dans l'aménagement des terrains;
- La reconnaissance et le respect des bâtiments et des ensembles qui présentent une valeur patrimoniale;
- L'absence d'usages incompatibles avec les secteurs résidentiels;
- Un contrôle du bruit, de la poussière et des vibrations émanant de l'autoroute ainsi que des voies ferrées;
- La sécurité et la quiétude des résidents.

5- Identification du territoire



3 - VISIONS ET OBJECTIFS



3 - VISIONS ET OBJECTIFS

Reconnue pour sa qualité de vie exceptionnelle, Beaconsfield est composée d'environnements urbains sécuritaires où la nature s'intègre pleinement au paysage urbain. La ville souhaite maintenir cet acquis et procurer à ses résidents un cadre de vie propice à l'épanouissement individuel et collectif. Elle veut développer chez les citoyens le sentiment d'appartenance à la ville.

La ville compte à la fois des quartiers plus anciens situés à proximité du lac Saint-Louis, des quartiers correspondant à la banlieue de la première couronne près de l'autoroute 20 et des développements plus récents dans la partie nord-ouest. Dans les quartiers plus anciens situés à proximité du lac Saint-Louis, l'âge, l'état ou les caractéristiques du cadre bâti sont propices à des remplacements et projets d'insertions.



OBJECTIFS 1

MAINTENIR ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DANS LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

ACTIONS

1.1 Reconduire les politiques limitant la subdivision des terrains.

1.2 Développer des politiques de gestion du cadre bâti afin de contrôler la qualité de l'architecture et particulièrement la volumétrie, l'insertion ou le remplacement des résidences. Ces politiques, qui pourront varier selon le degré d'homogénéité des différents secteurs résidentiels et selon la superficie des terrains. Ces politiques s'appliqueront également à l'agrandissement et aux modifications des résidences existantes.

1.3 Adopter des règles de préservation et de mise en valeur des secteurs et des bâtiments d'intérêt patrimonial, notamment quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition de même qu'à la volumétrie des bâtiments, à l'aménagement des terrains, aux caractéristiques architecturales ainsi qu'aux opérations cadastrales.

1.4 Harmoniser la réglementation avec les exigences de la Loi sur le patrimoine culturel en élaborant un inventaire des bâtiments patrimoniaux de la ville et en établissant des critères d'évaluation spécifiques pour encadrer leurs projets de redéveloppement.

1.5 Établir les règles de zonage interdisant tout usage incompatible avec la fonction résidentielle et institutionnelle dans les secteurs déjà bâtis et, pour les secteurs à développer, établir des règles d'harmonisation entre les différents types de constructions résidentielles.

1.6 Prévoir des mesures d'atténuation du bruit et des vibrations pour les usages sensibles adjacents à une emprise ferroviaire, d'une voie à débit important ou d'une voie ferrée.

6- Le bocage



7- Cottage typique



8- Parc



9- Résidence typique du bord du lac



OBJECTIFS 2

MAINTENIR L'ACCÈS AUX PARCS ET AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET AMÉLIORER L'ACCÈS AU LAC SAINT- LOUIS TOUT EN METTANT EN VALEUR LE PARCOURS RIVERAIN

Dans le cadre de son engagement à offrir un cadre de vie de qualité à ses citoyens, la Ville de Beaconsfield se distingue par une offre variée de services, d'activités et d'événements. Cette richesse est rendue possible grâce à la présence d'une trentaine de parcs et d'espaces verts qui ponctuent son territoire. Afin de préserver, mettre en valeur et optimiser la gestion de ces espaces essentiels, un premier Plan directeur des parcs et espaces verts a été adopté en 1989, suivi d'une mise à jour en 2017.

Reconnue pour ses activités nautiques, notamment avec ses deux marinas contribuant à la qualité de vie, la ville reconnaît également l'importance du parcours riverain longeant le chemin Lakeshore et le boulevard Beaconsfield. Cette route pittoresque offre donc plusieurs percées visuelles sur le lac Saint-Louis et panoramas et des paysages significatifs. Elle donne également accès à de multiples parcs riverains et éléments du patrimoine. **(VOIR CARTE 1- PARCOURS RIVERAIN)**

Dans le cadre du Plan d'urbanisme, la Ville se donne pour objectif l'accès aux parcs et aux équipements communautaires bien adaptés aux différents besoins de la population et d'améliorer les conditions d'accès au lac Saint- Louis fin que le plus grand nombre de résidents puisse en bénéficier.

ACTIONS

2.1 Signaler adéquatement les accès publics à l'eau

2.2 Favoriser l'utilisation des points d'accès aux rives pour toute activité récréative non motorisée liée au plan d'eau, susceptible d'améliorer la qualité de vie des résidents.

2.3 Maintenir et préserver les percées visuelles sur l'eau et mettre en valeur les points de vue d'intérêt.

2.4 Maintenir et préserver l'aspect d'ensemble du parcours riverain par un aménagement de qualité des domaines public et privé.

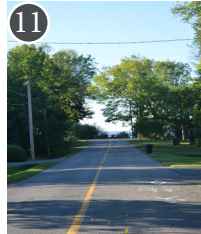
2.5 Remplacer et améliorer les équipements de parcs de manière à desservir tout type d'utilisateur (jeunes, adultes, personnes à mobilité réduite, etc.)

2.6 Adopter un plan directeur des parcs et espaces verts.

10- Parc Saint-Louis



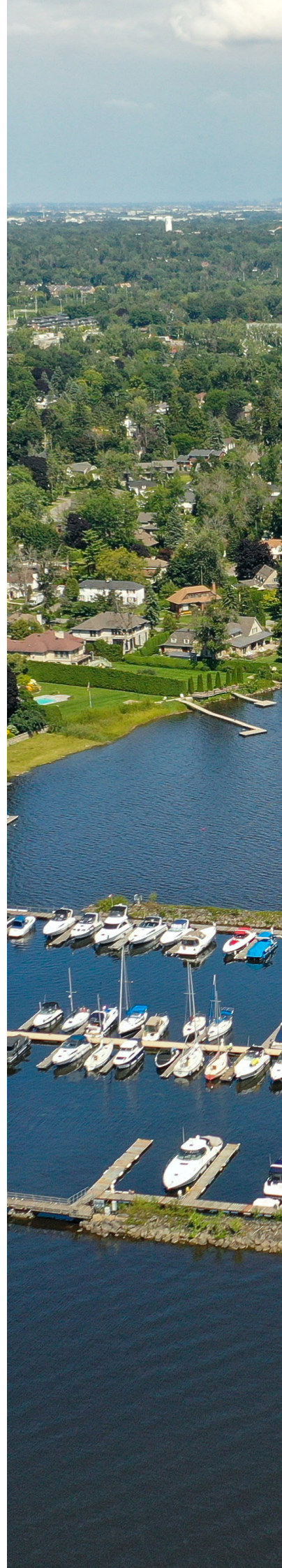
11- Boulevard Saint-Charles



12- Marina Beaconsfield Yacht Club



13- Lac Saint-Louis



OBJECTIFS 3

MAINTENIR UNE DESSERTE ÉQUILIBRÉE EN COMMERCE ET SERVICES DE VOISINAGE

Quatre secteurs commerciaux bien distincts desservent la Ville de Beaconsfield.

Premièrement, le centre commercial de Beaconsfield, près de l'échangeur du boulevard Saint-Charles au sud de l'autoroute 20, présente une typologie de commerces et de services diversifiée, dont la banque, une épicerie, des établissements de restauration rapide, un dentiste ou encore une bijouterie.

Deuxièmement, le pôle commercial localisé au nord de l'autoroute 20 près de la gare de Beaconsfield est composé de complexes à bureaux, d'un bureau de poste et d'un dépanneur libre-service.

Troisièmement, le village de Beaurepaire, sur le boulevard Beaconsfield, regroupe quelques commerces spécialisés et des services de voisinage. Cette artère commerciale, située au cœur du secteur résidentiel sud, agit ainsi de noyau villageois et a été mise en valeur dans le cadre d'un programme de revitalisation.

Quatrièmement, le centre commercial de l'avenue Elm (Plaza Elm) est en perte de vitalité malgré qu'elle loge quelques petits commerces de proximité variés.

ACTIONS

3.1 Consolider les secteurs commerciaux.

3.2 Étudier la possibilité d'agrandir le secteur du village de Beaurepaire pour y inclure quelques propriétés situées à l'extérieur des limites actuelles et qui se prêteraient à des usages complémentaires, tels des bureaux de professionnels.

3.3 Soutenir et encourager la mise en valeur de tous les usages commerciaux

3.4 Encourager les commerces locaux à se démarquer des grandes chaînes de manière à créer une ambiance basée sur le concept «green-village».

14- Village de Beaurepaire



15- Village de Beaurepaire



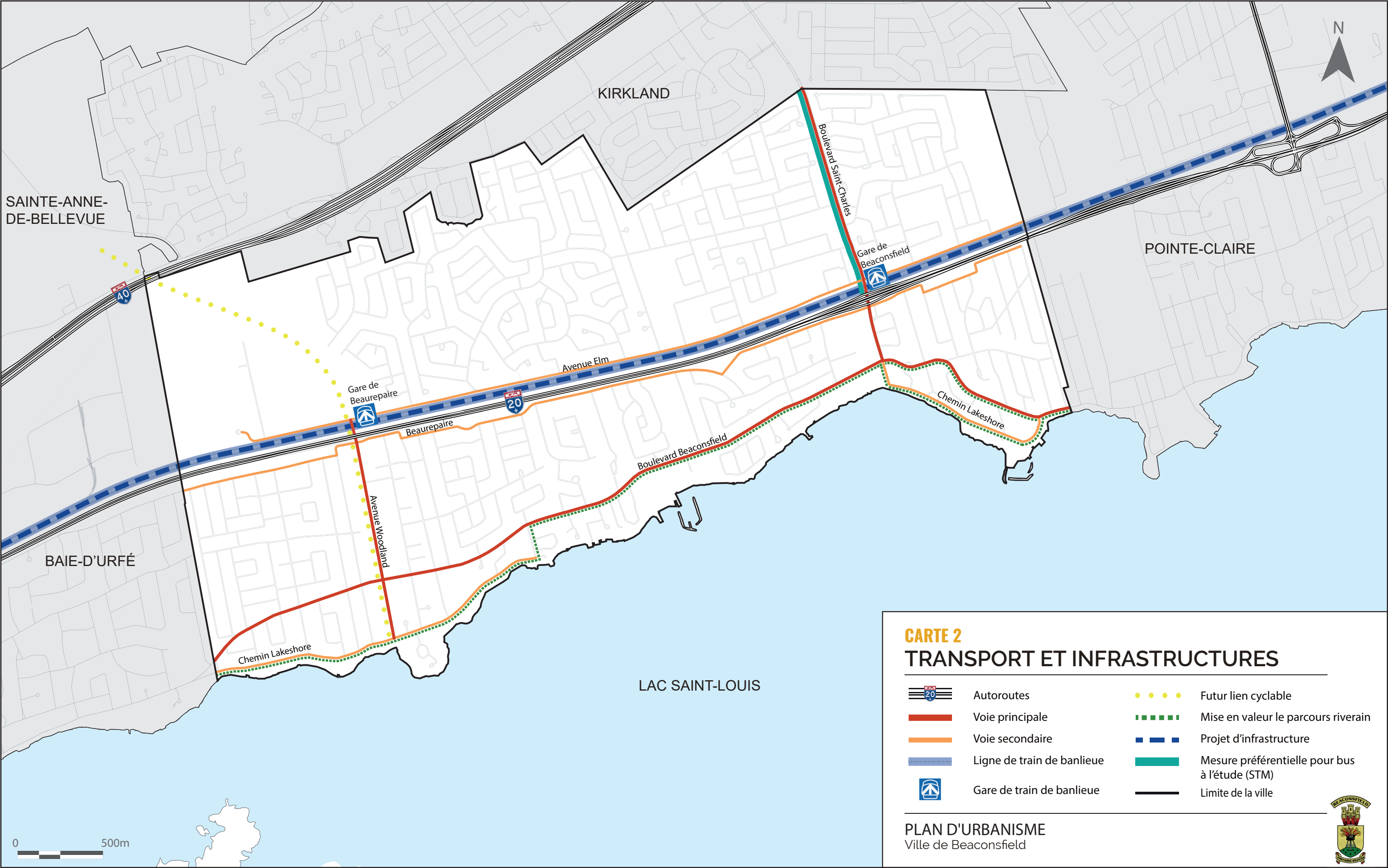
16- Centre commercial de Beaconsfield



17- Vue aérienne de Beaconsfield





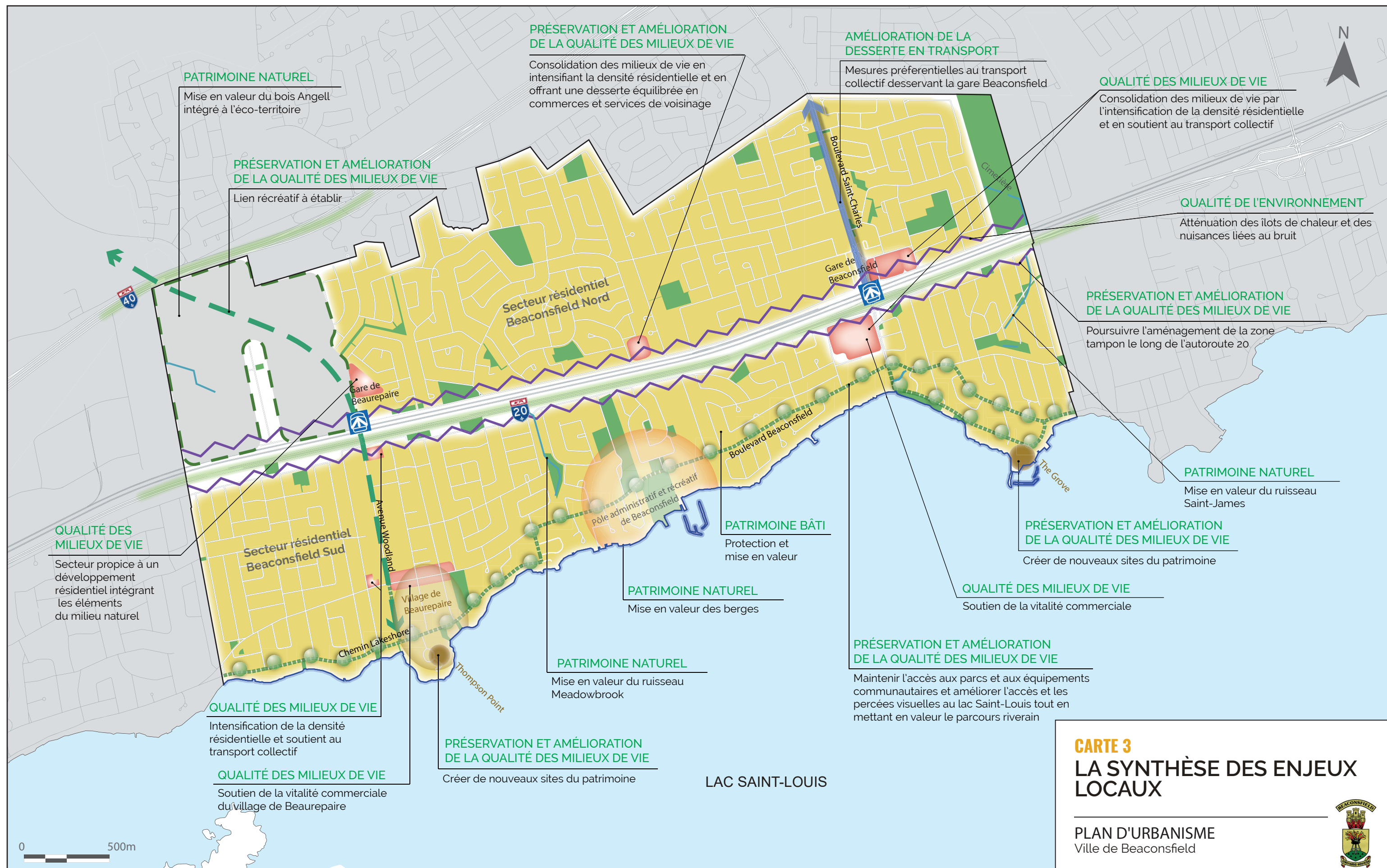


CARTE 2
TRANSPORT ET INFRASTRUCTURES

- | | | | |
|--|----------------------------|--|--|
| | Autoroutes | | Futur lien cyclable |
| | Voie principale | | Mise en valeur le parcours riverain |
| | Voie secondaire | | Projet d'infrastructure |
| | Ligne de train de banlieue | | Mesure préférentielle pour bus à l'étude (STM) |
| | Gare de train de banlieue | | Limite de la ville |

PLAN D'URBANISME
Ville de Beaconsfield





OBJECTIFS 4

SOUTENIR LE SENTIMENT D'APPARTENANCE À LA COMMUNAUTÉ ET REHAUSSER LA QUALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Le sentiment d'appartenance est lié à la stabilité des résidents et à leur participation à la vie communautaire, principalement culturelle et récréative. Dans cette optique, la Ville entend offrir aux citoyens la possibilité de résider le plus longtemps possible dans leur communauté, en permettant à chacun, à l'intérieur de certains paramètres, de modifier et d'utiliser sa résidence selon l'évolution de ses besoins et de ses moyens, notamment sous forme de logements adaptés à la population vieillissante. La Ville entend également favoriser la régénération de la population en invitant de jeunes ménages à se joindre à la communauté afin de préserver l'équilibre entre les différents groupes d'âge et maintenir le dynamisme communautaire.

L'amélioration de l'aménagement du domaine public se traduit essentiellement par le respect de la topographie naturelle des lieux dans le tracé de nouvelles rues et lors de la réfection de rues existantes, de même que dans l'implantation de nouvelles constructions ou les travaux d'agrandissement de constructions existantes.

ACTIONS

4.1 Adapter la réglementation afin de favoriser la modification ou l'agrandissement des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs, afin d'adapter les résidences aux besoins de ceux qui y demeurent.

4.2 Pour les secteurs à développer :

- Construire un certain nombre d'unités de logements accessibles et adaptables aux différents besoins de la population de la Ville, particulièrement pour les personnes âgées;
- Favoriser la construction et la rénovation de logements accessibles aux jeunes familles.

4.3 Créer une signalisation publique adaptée à Beaconsfield.

4.4 Poursuivre les politiques de normalisation du mobilier urbain et marquer les entrées de la Ville et du village de Beaurepaire par une signalisation et des aménagements qui reflètent le caractère particulier de Beaconsfield.

4.5 Intégrer les principes de l'accessibilité universelle dans la réalisation de projets situés sur le domaine public.

4.6 Favoriser des projets de redéveloppement axés sur une multiplicité de choix de transport priorisant un mode de vie actif par la création de sentiers dédiés aux vélos, aux piétons et soutenant les principes d'accessibilité universelle.

18- Ensemble résidentiel



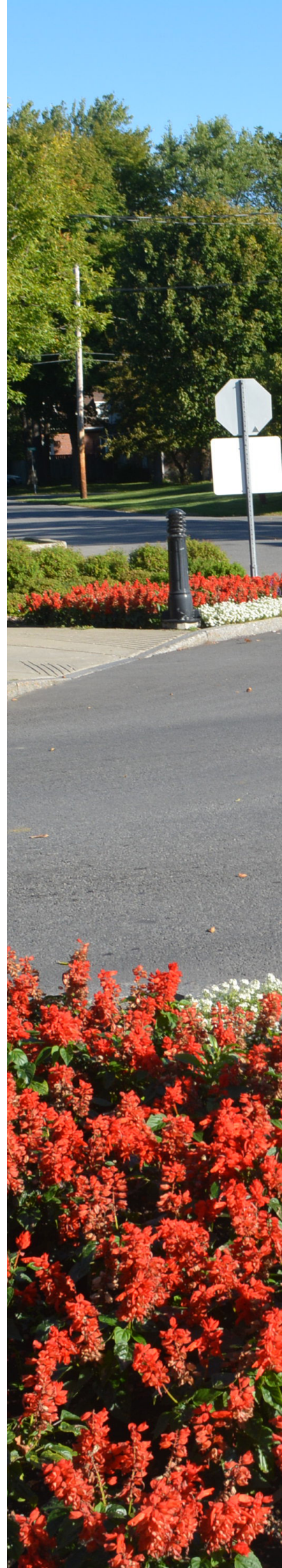
19- Aménagement paysager



20- Centre récréatif



21- Village de Beaurepaire



OBJECTIFS 5

L'AMÉLIORATION DE LA MOBILITÉ DURABLE

La Ville est bien desservie par le réseau autoroutier. Cela étant dit, les autoroutes 20 et 40 traversent d'est en ouest le territoire reliant la banlieue ouest avec le centre-ville.

Quelques artères d'intérêts principales et secondaires sont également présentes sur le territoire afin de canaliser la circulation, favoriser l'accessibilité et lier différents secteurs résidentiels. Le boulevard Beaconsfield, l'avenue Woodland, le boulevard Saint-Charles sont classés comme voies principales, alors que le chemin Lakeshore, l'avenue Elm et Beaurepaire Drive sont classés comme étant voies secondaires.

Par conséquent, la congestion observée à l'heure de pointe du matin sur l'autoroute 20 et aux abords des échangeurs amène certains automobilistes recherchant un trajet alternatif à emprunter la voirie locale, perturbant ainsi la tranquillité dans certains secteurs résidentiels.

Le transport collectif est également présent sur le territoire. Deux gares de train de banlieue de la ligne de train Vaudreuil-Dorion permettent l'embarquement, soit la gare Beaurepaire à l'ouest et la gare Beaconsfield à l'est. Toutefois, la fréquence des trains de banlieue limite l'efficacité de ce moyen de transport pour les utilisateurs. Ainsi les lignes d'autobus de la STM permettent également le transport à l'échelle métropolitaine, mais aussi à l'échelle locale rendant les déplacements plus faciles dans l'ouest de l'île de Montréal.

Le transport actif est tout autant priorisé et intégré à la trame urbaine. La voie partagée entre automobilistes et cyclistes le long du parcours riverain est fortement fréquentée autant de façon pratique que récréative.

22- Gare de Beaurepaire



23- Gare de Beaconsfield



24- Boulevard Saint-Charles



25- Gare de Beaconsfield



L'AMÉLIORATION DE LA MOBILITÉ DURABLE

ACTIONS

5.1 Prévoir la mise en place de mesures préférentielles pour les autobus le long du boulevard Saint-Charles, desservant la gare Beaconsfield, et le long des axes desservant la gare Beaurepaire.

5.2 Prévoir la mise en place de mesures de mesures préférentielles pour le nouveau REM Kirkland situé au nord de Beaconsfield.

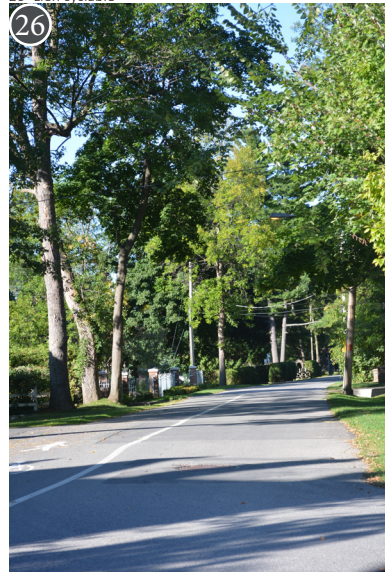
5.3 Créer des liens cyclables nord-sud, notamment dans l'axe du boulevard Saint-Charles et dans l'axe de l'avenue Woodland, pour relier le parc-nature de l'Anse-à-l'Orme, le bois Angell et la gare Beaurepaire au chemin Lakeshore. Des liens cyclables doivent également être créés pour assurer un lien avec le REM de Kirkland.

5.4 Améliorer les conditions de circulation des piétons et des cyclistes dans les différents secteurs résidentiels et créer un réseau convivial, notamment pour les enfants, permettant d'atteindre en toute sécurité les parcs, les écoles et les équipements communautaires.

5.5 Améliorer la fréquence et la disponibilité des trains de banlieue.

5.6 Relier par autobus le train d'EXO et le REM.

26- Lien cyclable



27- Train EXO



4- LES PARAMÈTRES APPLICABLES



4 - LES PARAMÈTRES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA VILLE

Les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme qui ont une portée réglementaire se traduisent dans la réglementation d'urbanisme de la Ville. Le zonage est le principal instrument réglementaire de mise en oeuvre du Plan d'urbanisme. Il détermine la vocation des différentes zones du territoire afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

L'AFFECTATION DU SOL

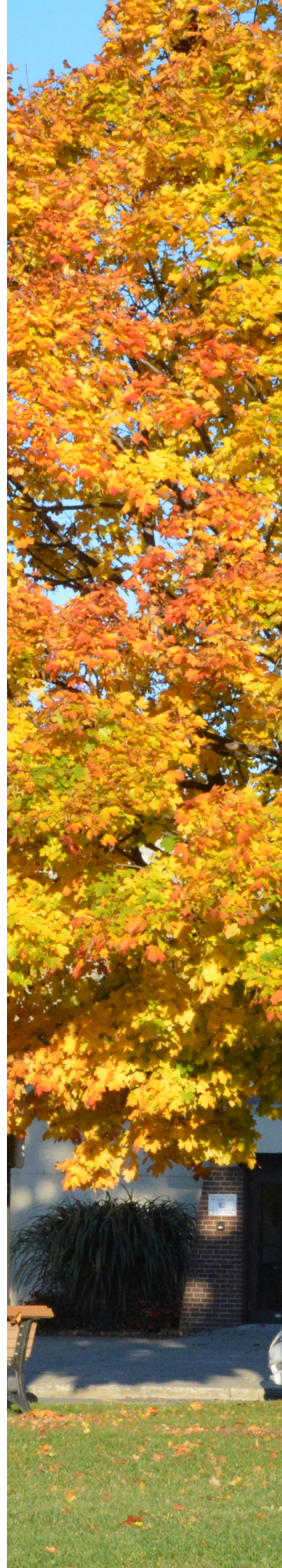
Découlant des orientations du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération montréalaise, l'extrait de la carte 4 intitulée **Affectation du sol** applicable à la Ville de Beaconsfield exprime la vocation souhaitée dans les secteurs à construire ou à transformer et confirme celle des secteurs établis. Selon le concept retenu, les catégories d'affectation traduisent la nature générale des milieux, s'éloignant ainsi d'une forme d'affectation dont le caractère trop normatif conduirait à un découpage trop précis du territoire. Inclusives, ces catégories favorisent la mixité et regroupent une variété d'activités pouvant avoir cours au sein d'une même aire d'affectation, moyennant des règles de complémentarité ou de compatibilité que précise la réglementation d'urbanisme de la Ville. Cette approche, plus argumentaire que réglementaire, permet une gestion souple du développement urbain et simplifie les procédures administratives. Dans cet esprit, le recours à la procédure de modification du Plan d'urbanisme s'applique aux changements ayant une portée significative sur le devenir de la ville.

LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION

Les paramètres de densité de construction permettent d'encadrer la production architecturale et de déterminer l'échelle de la forme urbaine de même que l'intensité des activités sur les différentes portions du territoire. Pour chacun des secteurs à construire ou à transformer, les paramètres énoncés traduisent les intentions du Plan, du Schéma (SAD) et du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) quant au caractère souhaité pour le territoire alors que dans les secteurs établis, ces paramètres correspondent au caractère général du bâti existant dont le Plan vise la pérennité.

L'extrait de la carte 5 intitulée **Densité de construction** applicable à la Ville exprime la densité de construction selon une échelle de couleurs intégrant les différents paramètres de densité. Un descriptif énonce les paramètres s'appliquant à chaque secteur. Précisés par des annotations, le cas échéant, ces paramètres décrivent le caractère général actuel ou souhaité d'un secteur, en fonction de l'un ou l'autre ou de l'ensemble des éléments suivants :

- Le nombre d'étages hors-sol (excluant les mezzanines);
- Le mode d'implantation : isolée, jumelée, contiguë;
- Le taux d'implantation au sol (CES) des bâtiments;
- Le coefficient d'occupation du sol (CO.), notamment dans les secteurs à transformer ou à construire



4 - LES PARAMÈTRES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA VILLE

LES PARCS, ESPACES VERTS ET MILIEUX NATURELS

Le Plan d'urbanisme souhaite assurer la protection et la mise en valeur des parcs, des espaces verts et des milieux naturels illustrés à l'extrait de la carte 7 intitulée **Parcs, espaces verts et milieux naturels**.

LE PATRIMOINE BÂTI

L'ensemble des bâtiments identifiés à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle ainsi que l'ensemble des bâtiments situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux opérations cadastrales, travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés, notamment le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). **(VOIR CARTE 6 - PATRIMOINE BÂTI)**

Afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères d'un lieu de culte d'intérêt, la Ville devra définir les usages compatibles et évaluer l'intérêt patrimonial. À cet effet, la réglementation devra assurer :

- La préservation des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt;
- La protection et la mise en valeur des percées visuelles;
- La protection et la mise en valeur des espaces extérieurs;
- Assurer la réversibilité des interventions

28- Le Bois Angell



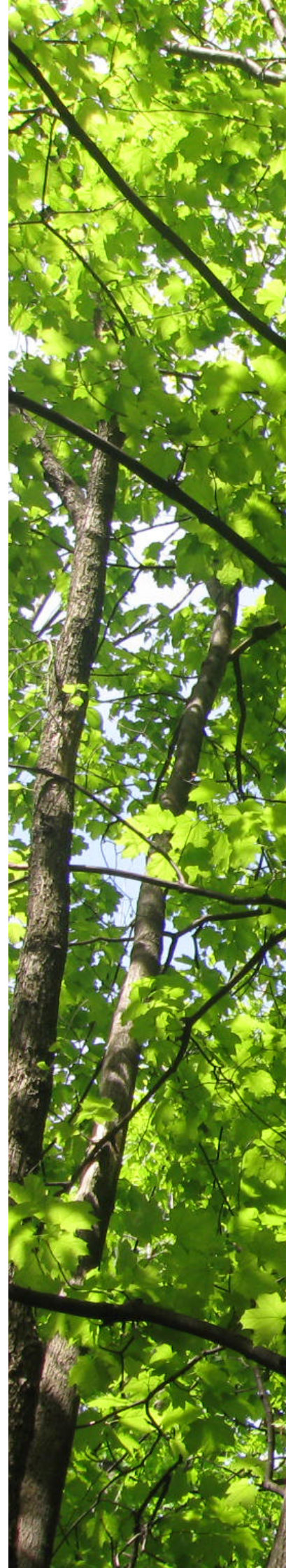
29- Parc Drummond



30- Rivière à l'orme



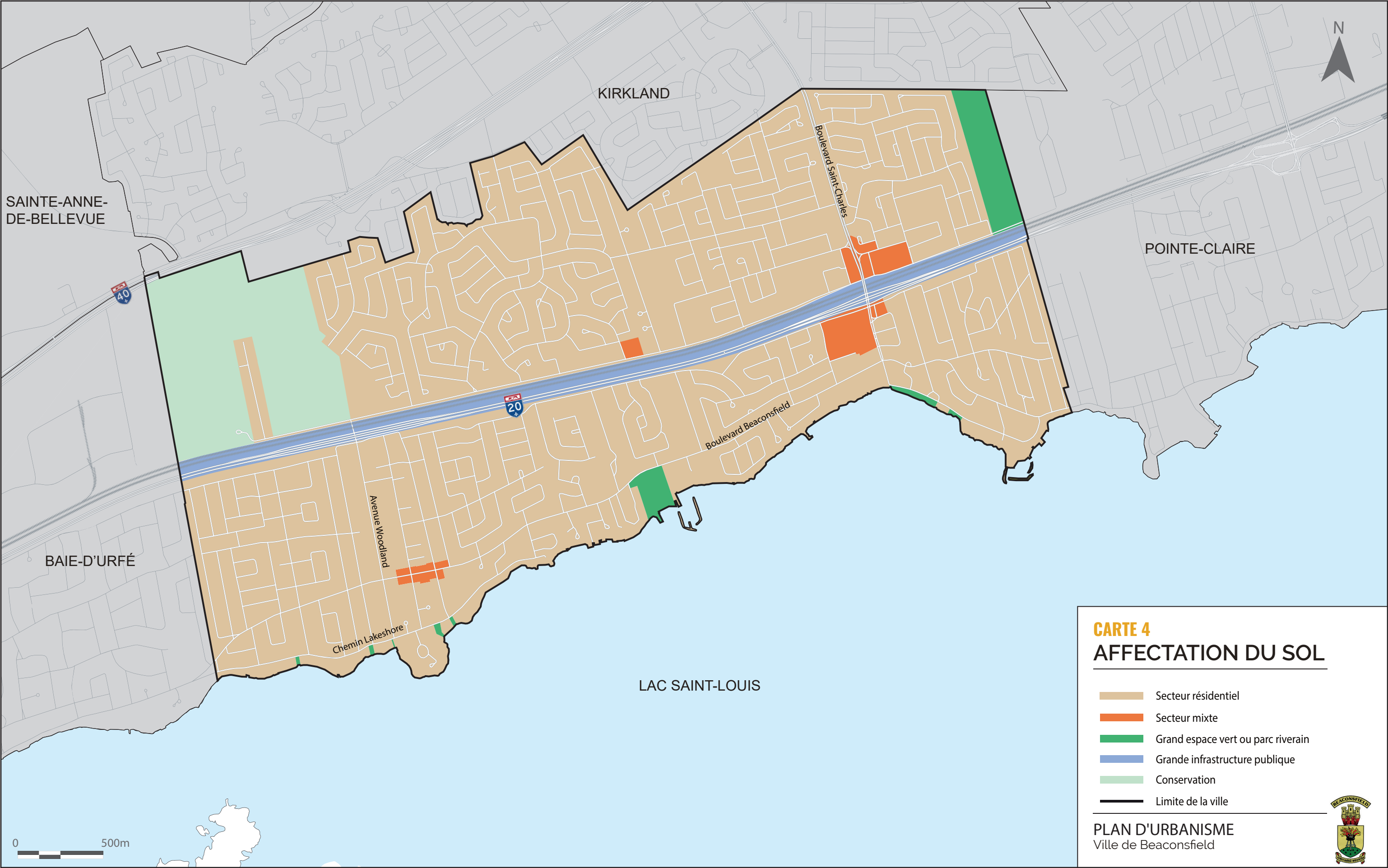
31- Église Saint Edmund of Canterbury



Catégories d'affection du sol

TABLEAU 1 - MILIEUX URBAINS DISTINCTS

DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
SECTEUR RÉSIDENTIEL		
Aires à vocation principalement résidentielle.	• Logements • Équipements collectifs ou institutionnels • Parcs publics et espaces verts • Infrastructures publiques	La réglementation assure le découpage en zones distinctes des secteurs essentiellement résidentiels. Elle détermine les catégories d'usages selon la nature des milieux et le caractère public.
SECTEUR MIXTE		
Aires à vocation principalement commerciale comportant des activités liées à la vente au détail ou de services..	• Logements • Commerces • Immeubles de bureaux • Immeubles commerciaux • Infrastructures publiques • Équipements collectifs ou institutionnels • Parcs publics et espaces verts	
SECTEUR DE CONSERVATION		
Aire réservée à la protection, au rehaussement et à la mise en valeur de la biodiversité ainsi que du patrimoine naturel et paysager	• Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature • Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive • Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité	
GRANDE INFRASTRUCTURE PUBLIQUE		
Terrains et bâtiments réservés à des fins de services publics.	• Voies de chemin de fer (férées) • Lignes de transport d'énergie • Cours de voirie • Voies publiques de circulation	
GRAND ESPACE VERT OU PARC RIVERAIN		
Aire réservée aux autres grands espaces verts relevant de l'agglomération ainsi qu'aux espaces verts donnant un accès physique ou visuel aux rives aux berges et aux îles ainsi qu'aux grands cimetières	• Cimetières • Installation d'équipement ou aménagement de récréation intensive ou extensive • Équipement récréatif culturel ou institutionnel	



DENSITÉ DE CONSTRUCTION

SECTEURS ÉTABLIS

SECTEUR 01 :

- Bâti d'un ou deux étages hors-sol;
- Implantation isolée;
- Taux d'implantation au sol faible ou moyen.

SECTEURS À TRANSFORMER OU À CONSTRUIRE

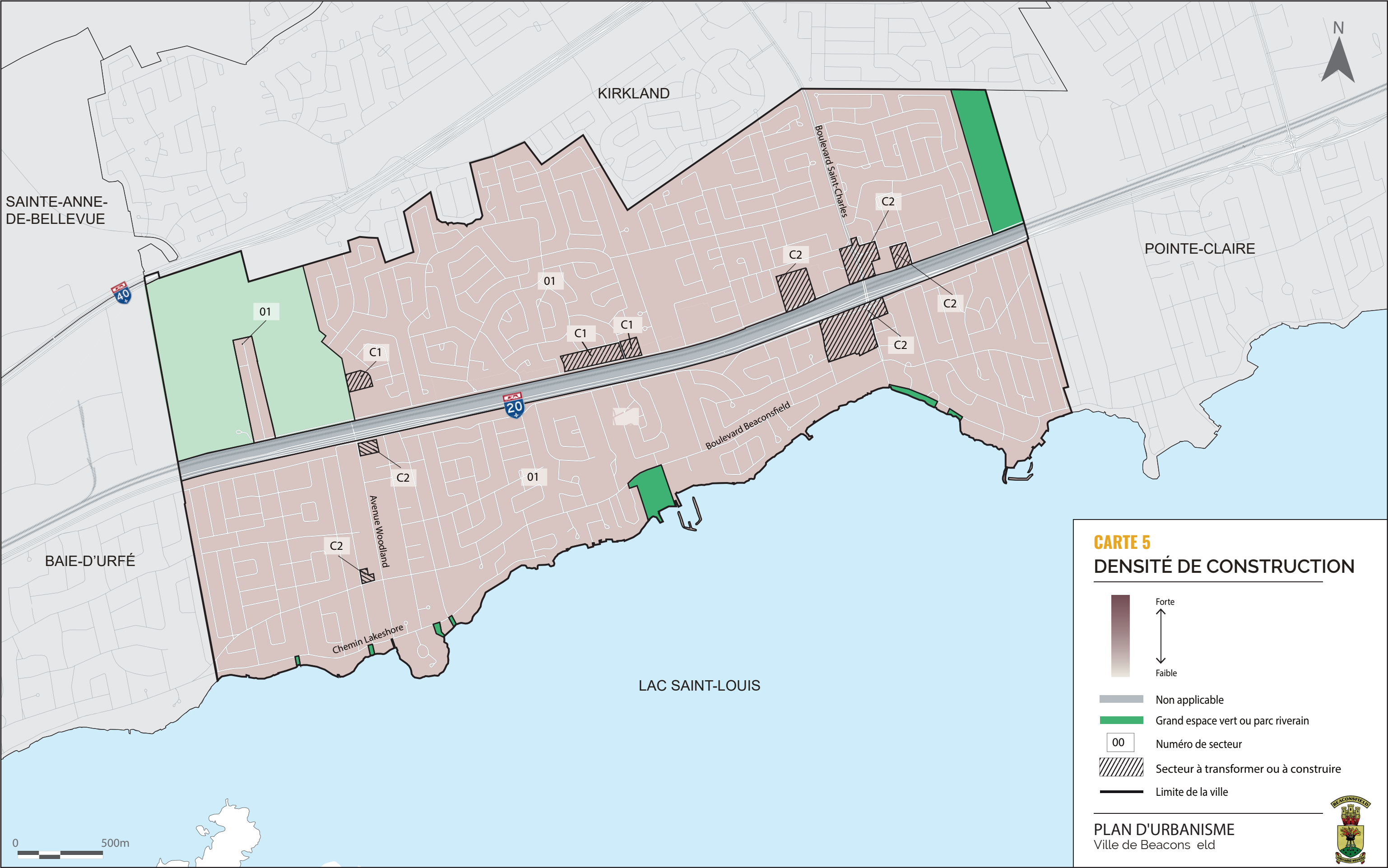
SECTEUR C1 :

- Bâti allant jusqu'à trois étages hors-sol;
- Implantation isolée;
- Taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 0,6;
- C.O.S. maximal : 1,0.

SECTEUR C2 :

- Bâti de deux à quatre étages hors-sol;
- Taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 1,6;
- 52 logements par hectare minimum

Règl., BEAC-165-1, art. 1



5-BÂTIMENTSD'INTÉRÊTPATRIMONIALETARCHITECTURALHORS SECTEURS DE VALEUR EXCEPTIONNELLE

Les bâtiments d'intérêt patrimonial de la Ville doivent être protégés et gérés conformément aux dispositions de la Loi sur le patrimoine culturel. Pour répondre aux exigences de cette loi, la liste des bâtiments concernés est incluse en annexe du règlement municipal sur la démolition. Cette liste constitue un outil essentiel pour assurer un contrôle rigoureux des interventions, comme le prescrit la loi. En plus des bâtiments patrimoniaux, cette liste recense également les lieux de culte présentant un intérêt patrimonial sur le territoire de la Ville.

Les bâtiments identifiés dans la liste suivante et l'ensemble de ceux situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle ou dans les grandes propriétés à caractère institutionnel doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux opérations cadastrales, travaux de construction, de rénovation et de démolition, ou changement d'usage, par les outils réglementaires appropriés, notamment les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

LES LIEUX DE CULTE

25, Fieldfare Beaurepaire United	455, Church Christ Church Beaurepaire
70, boulevard Beaconsfield Briarwood Presbyterian	202, Woodside Beaconsfield United
105, boulevard Beaconsfield St. Edmund of Canterbury	

LES ÉDIFICES SCOLAIRES

16, Neveu École Saint-Rémi	450, Church Ancienne école
257, boulevard Beaconsfield Centre pour adultes Cartier	91, Sweetbriar École primaire Beaconsfield

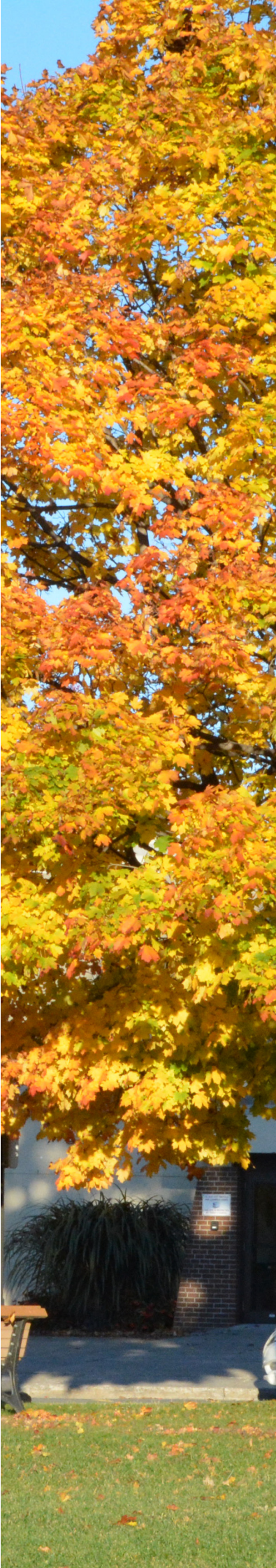
LES ÉDIFICES PUBLICQUES

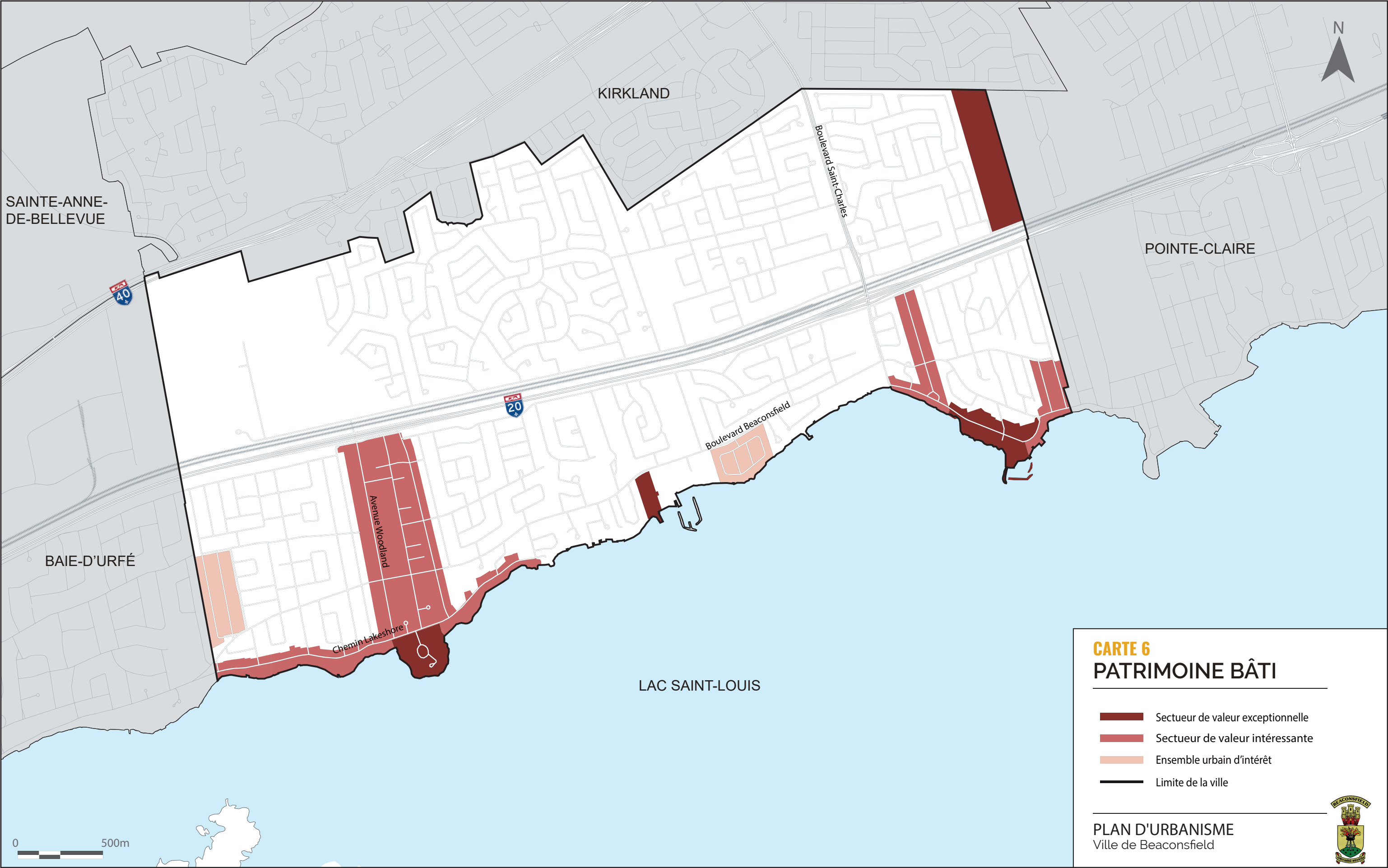
104, Elm Gare Beaconsfield	28, Lakeshore The Grove, Yacht club de Beaconsfield
288, boulevard Beaconsfield Édifice Centennial	

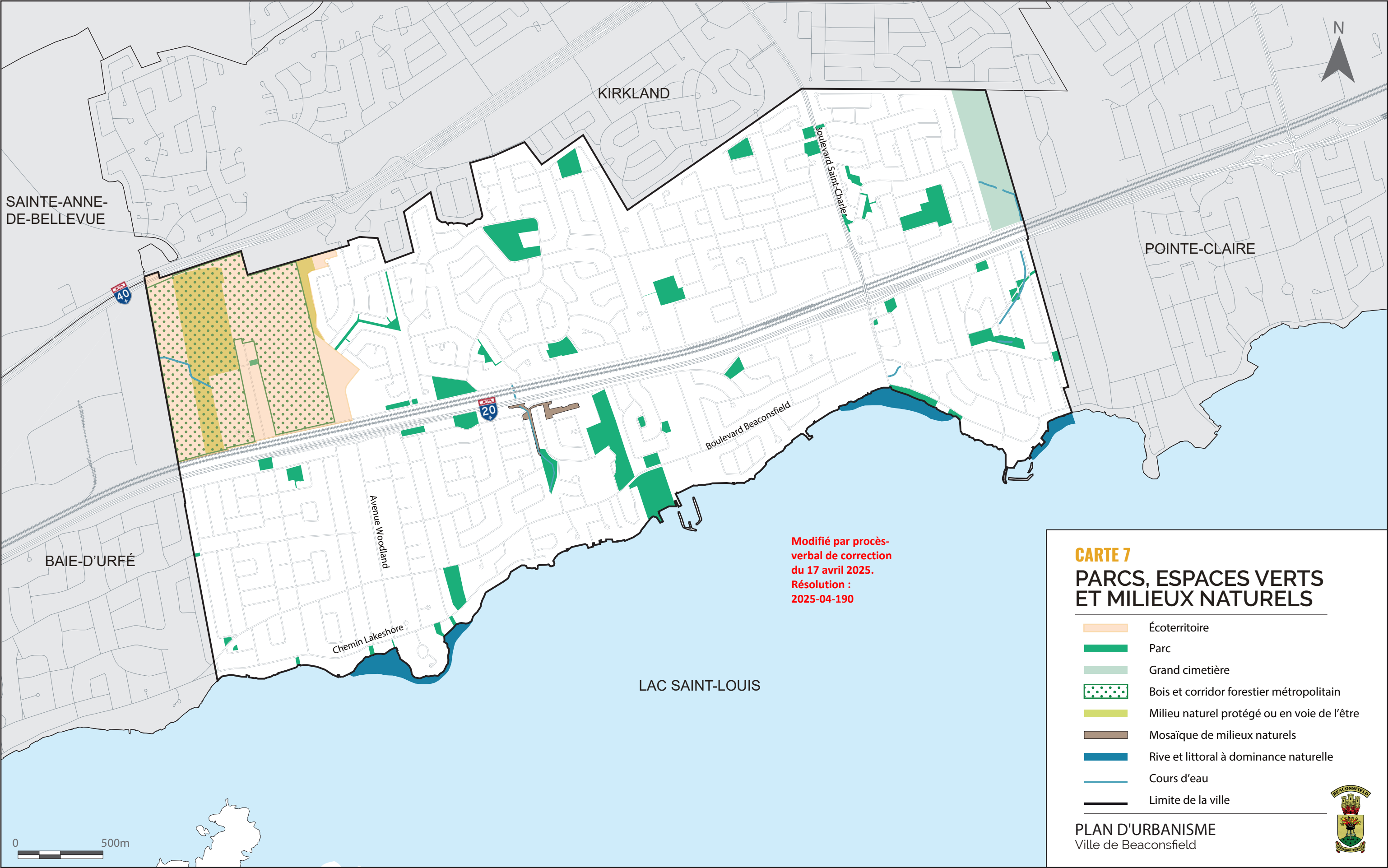
LES HABITATIONS

1, boulevard Beaconsfield
43, boulevard Beaconsfield
47, boulevard Beaconsfield
Édifice Centennial
489, boulevard Beaconsfield
17, chemin du Lakeshore
19, chemin du Lakeshore
26, chemin du Lakeshore
29, chemin du Lakeshore 30, chemin du Lakeshore
31, chemin du Lakeshore
32-32A, chemin du Lakeshore
33, chemin du Lakeshore
34, chemin du Lakeshore
35, chemin du Lakeshore
37, chemin du Lakeshore
39, chemin du Lakeshore
41, chemin du Lakeshore
43A, chemin du Lakeshore
49, chemin du Lakeshore
383, chemin du Lakeshore
430, chemin du Lakeshore
431, chemin du Lakeshore
460, chemin du Lakeshore
476, chemin du Lakeshore
530, chemin du Lakeshore Maison Mary Garbutt-Angell, monument historique cité
538, chemin du Lakeshore
590, chemin du Lakeshore
597, chemin du Lakeshore

Modifié par
procès-verbal de
correction du 17
avril 2025.
Résolution :
2025-04-190







Ville de Beaconsfield

PLAN D'URBANISME

Ville de Beaconsfield
303 Beaconsfield Boulevard
Beaconsfield , Québec H9W 4A7
514-428-4400
<http://www.beaconsfield.ca>



BEACONSFIELD



RÈGLEMENT BEAC-165

RÈGLEMENT CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME

À la séance ordinaire du Conseil de la Ville de Beaconsfield, tenue à l'Hôtel de Ville, 303, boulevard Beaconsfield, Beaconsfield, Québec, le lundi 24 février 2025 à 20 h;

ÉTAIENT PRÉSENTS Son Honneur le maire Georges Bourelle et les conseillers Dominique Godin, Martin St-Jean, Robert Mercuri, David Newell, Roger Moss et Peggy Alexopoulos

Dépôt, avis de motion et adoption	2024-12-16
Consultation publique	2025-01-20
Adoption (avec modifications)	2025-02- 24 Sur motion donnée par la conseillère Dominique Godin, appuyée par le conseiller Roger Moss et RÉSOLUE À L'UNANIMITÉ.
Entrée en vigueur	Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

MAIRE

GREFFIÈRE