

---

**RÈGLEMENT 701-71**  
**(SECOND PROJET)**

---

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 701**  
**AFIN DE REVOIR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS**  
**COMPRENANT UNE MIXITÉ D'USAGES**

**ATTENDU** la demande numéro 2022-0032 visant à modifier le Règlement de zonage 701 afin de revoir les dispositions relatives aux bâtiments comprenant une mixité d'usages sur l'ensemble du territoire;

**ATTENDU QUE** le demandeur désire augmenter l'offre de logements et leur disposition dans des bâtiments mixtes;

**ATTENDU** la recommandation positive du Comité consultatif d'urbanisme sous la résolution CCU-2022-08-004 du procès-verbal du 10 août 2022;

**ATTENDU QUE** lors de la séance ordinaire du 13 septembre 2022, 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 27 septembre 2022;

**ATTENDU QUE** lors de la séance ordinaire du 11 octobre 2022, le deuxième projet de règlement a été adopté;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

**ARTICLE 1 – PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.81 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 701**

Le texte de l'article 4.81 intitulé « Généralités » de la section 13 « Dispositions relatives aux bâtiments comprenant une mixité d'usages » du chapitre 4 « Dispositions applicables à toutes les zones » du Règlement de zonage 701 est remplacé par le texte suivant :

« Lorsqu'un bâtiment principal comprend une mixité d'usages, les dispositions de la présente section s'appliquent.

Pour la présente section, un bâtiment est délimité ainsi :

- a) Dans le cas d'un bâtiment isolé, par les faces externes des murs extérieurs;
- b) Dans le cas d'un bâtiment jumelé ou en rangée, par les faces externes des murs extérieurs et par l'axe central des murs mitoyens.

Pour la présente section, une référence à un usage ou à un local non-résidentiel correspond à un usage ou à un local commercial ou public ou institutionnel. »

### **ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.82 DU RÈGLEMENT DE ZONAGE 701**

Le texte de l'article 4.82 intitulé « Usages du bâtiment » du Règlement de zonage 701 est remplacé par le texte suivant :

« Un bâtiment principal comprenant deux ou plusieurs usages des classes d'usages résidentiels, commerciaux et publics et institutionnels est autorisé dans l'ensemble des zones permettant lesdits usages.

Cependant, aucun logement ne doit être aménagé dans un bâtiment comprenant les usages CD et CE. »

### **ARTICLE 4 – AJOUT DE L'ARTICLE 4.82.1 AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 701**

L'article 4.82.1 intitulé « Disposition des usages dans le bâtiment » est inséré après l'article 4.82 du Règlement de zonage 701 :

#### **« 4.82.1 DISPOSITION DES USAGES DANS LE BÂTIMENT**

L'aménagement d'un bâtiment mixte doit respecter les conditions suivantes :

- a) L'usage non-résidentiel doit être construit au rez-de-chaussée. Il est permis d'aménager un usage non résidentiel sur l'étage au-dessus d'un autre usage non résidentiel;
- b) Les logements doivent avoir un accès distinct des autres usages;
- c) Les logements peuvent être aménagés au-dessus des usages non résidentiels;
- d) Les logements peuvent être aménagés au même étage que les usages non-résidentiels, à condition que l'usage résidentiel n'occupe pas une proportion supérieure à 25% de la façade principale de l'étage;
- e) Aucun logement ne doit être construit dans une cave, au sous-sol ou sous un usage non résidentiel.

Nonobstant le paragraphe d) du premier alinéa, la construction de logements dans les bâtiments mixtes situés dans le secteur Centre-Ville délimité à l'annexe G du présent règlement doit être située aux étages supérieurs ou à l'arrière des usages non résidentiels.

Nonobstant le paragraphe d) du premier alinéa et le deuxième alinéa, un logement ne peut pas être construit à l'arrière d'un ou de locaux non-résidentiels si au moins un des locaux non-résidentiels dans le même bâtiment et adjacent au logement correspond aux caractéristiques suivantes :

- a) Le local est situé au rez-de-chaussée et
- b) La superficie de plancher brute du local excède 300 m<sup>2</sup>

Les usages non-résidentiels sont autorisés au sous-sol ou dans une cave aux conditions suivantes:

- a) Il s'agit d'une prolongation d'un usage non-résidentiel situé au rez-de-chaussée; et
- b) Le local au rez-de-chaussée doit se prolonger au niveau inférieur. »

**ARTICLE 5 – ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beauharnois, le 11 octobre 2022.

---

**Alain Dubuc, maire**

---

**Me Karen Loko, greffière**

Avis de motion :	<u>13 septembre 2022</u>
Adoption du premier projet de règlement :	<u>13 septembre 2022</u>
Adoption du second projet de règlement :	<u>11 octobre 2022</u>
Adoption du règlement final :	<u>8 novembre 2022</u>
Certificat de conformité de la MRC :	<u></u>
Avis public d'entrée en vigueur :	<u></u>