RÈGLEMENT 701-71
(PREMIER 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;

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 faite 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 m²

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 13 septembre 2022.

Copie certifiée conforme
Beauharnois, P.Q.
ce 14 SEP. 2022
greffier

Alain Dubuc, maire

Me Karen Loko, greffière

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