

SECOND PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1828

Règlement modifiant le règlement de zonage numéro 1787 afin d'agrandir les limites de la zone H01-140, à même une partie de la zone H01-138, et d'y intégrer un projet d'habitations multifamiliales à structure isolée, sous forme de projet intégré (Secteur Gentilly)

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de modifier le règlement de zonage numéro 1787 afin d'agrandir les limites de la zone H01-140, à même une partie de la zone H01-138, et d'y intégrer un projet d'habitations multifamiliales à structure isolée, sous forme de projet intégré, dans le secteur Gentilly;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné à la séance du 15 septembre 2025;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE BÉCANCOUR DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 1787 – SECTEUR GENTILLY

1.1 La grille de spécifications de la zone H01-140 de l'annexe 1 du règlement de zonage numéro 1787 est remplacée par la grille présente à l'annexe A du présent règlement afin de retirer les usages et normes d'implantation des colonnes n° 2 (Habitation multifamiliale (H-4) à structure jumelée) et n° 3 (Habitation bifamiliale (H-2) à structure jumelée et Habitation trifamiliale (H-3) à structure jumelée) et de modifier les normes d'implantation de la colonne n° 1 concernant l'usage « Habitation multifamiliale (H-4) » à structure isolée, et ce, afin :

- d'augmenter le nombre d'étages min / max autorisés de 2/3 à 3/4 en y ajoutant la note 188;
- de remplacer l'ensemble des marges de recul par la note 188;
- de remplacer le nombre de logements par bâtiment de 12 par un minimum de 18 et un maximum de 36 en y ajoutant la note 188;
- d'ajouter à la superficie minimale d'implantation la note 188;
- de remplacer le rapport bâti / terrain min / max de - / 0,40 par la note 188;
- de rendre applicable la norme spécifique du PIIA;
- de remplacer la superficie minimale du lot de 750 m² par 130 m²/log.;
- de remplacer la profondeur et la largeur minimale du lot par la note 188;
- d'ajouter la note (188) suivante dans les notes de renvoi :

« (188) Nonobstant toute autre définition ou disposition irréconciliable contenue au règlement de construction, au règlement de lotissement et au règlement de zonage, les usages et l'implantation des bâtiments doivent respecter les normes suivantes pour un projet intégré de bâtiments multifamiliaux :

1) Nombre et type de bâtiments par terrain

Un maximum de cinq bâtiments principaux à usage « H-4 Habitation multifamiliale » sont autorisés sur le terrain formé des lots 3 539 122, 3 540 299, 3 540 309, 3 672 096 et d'une partie des lots 3 538 729 et 3 672 102 d'une superficie totale approximative de 21 290 m² à être unifiés en un futur lot unique. Ces bâtiments devront être répartis en deux groupes, chacun de son côté du cours d'eau traversant le terrain. Sur le côté ouest du cours d'eau, on doit retrouver un maximum de deux bâtiments d'au plus 36 logements et un maximum d'un bâtiment d'au plus 24 logements n'excédant pas quatre étages. Du côté est du cours d'eau, on doit retrouver maximum un bâtiment d'au plus 18 logements n'excédant pas trois étages dans la partie nord-est du terrain (approximativement la partie des lots 3 538 729 et 3 540 309) et maximum d'un bâtiment d'au plus 36 logements n'excédant pas quatre étages dans la partie sud-est du terrain (approximativement la partie du lot 3 539 122).

2) Implantation

Les bâtiments principaux doivent être implantés à un minimum de 8 m de toute limite de terrain. Un bâtiment principal doit être implanté à une distance minimale de 15 m d'un autre bâtiment principal sur le même terrain cité au point 1). Les balcons peuvent empiéter d'un maximum de 2 m dans les marges de recul. La superficie d'implantation d'un bâtiment principal à structure isolée maximale est de 670 m² pour des bâtiments comportant jusqu'à 24 logements et maximale de 975 m² pour des bâtiments comportant jusqu'à 36 logements. Les bâtiments principaux doivent tous comporter un maximum de quatre étages à l'exception du bâtiment situé à l'extrémité nord-est du projet qui doit comporter un maximum de trois étages. Au total, le projet sur le terrain cité au point 1) doit respecter un rapport espace bâti/terrain maximum de 0,2. Des conteneurs à déchets communautaires doivent être implantés aux extrémités des allées d'accès menant aux stationnements et doivent être dissimulés par un écran opaque d'un minimum de 2 m de hauteur ou d'une clôture sur les côtés visibles d'une voie publique.

3) Phasage

Suivant l'émission du premier permis de construction, la zone tampon végétalisée doit être plantée de manière à respecter les normes de plantation. Le permis de construction relatif au bâtiment situé au nord-est du terrain (à moins de 30 m des lots 3 538 725 et 3 538 727) ne peut être émis que lorsque la majorité des arbres situés dans la zone tampon auront atteint une hauteur de 6 m.

4) Aménagement des aires de stationnement et des allées d'accès

Dans les deux sections du projet séparées par le cours d'eau, des allées de circulation sans stationnement d'une largeur maximale de 6 m doivent relier les stationnements intérieurs et les stationnements extérieurs aux avenues de la Croix-du-Sud et des Constellations. Pour le bâtiment situé à l'extrémité nord-est du projet, l'entrée charretière menant au stationnement intérieur doit être bordée d'une haie d'arbustes denses d'une hauteur minimale de 120 cm afin de limiter la projection de lumière vers les terrains voisins. La largeur et la densité de cette haie doivent permettre de bloquer la lumière des voitures en permanence. Cette haie doit être entretenue et remplacée au besoin afin de perdurer dans le temps. Toute case de stationnement extérieure doit être implantée à au moins 3 m d'un bâtiment principal et à au moins 1 m d'une portion en saillie (balcon, perron, etc.). Un minimum de 1,25 case de stationnement par logement est nécessaire pour ce projet. Au maximum, 60 cases de stationnement peuvent se trouver à l'extérieur et le reste des cases nécessaires doivent être situées à l'intérieur des bâtiments. L'ensemble des stationnements extérieurs doit comporter des aménagements d'îlots de verdure respectant les normes établies à la section 1 du chapitre 9 du règlement de zonage 1787 ainsi que les dimensions prévues au point 3 de l'article 9.1.2 du règlement de zonage 1787. Les îlots de verdure doivent être compris dans les aires de stationnement, c'est-à-dire entourés sur trois côtés par une allée de circulation et/ou des cases de stationnement. À proximité des entrées des bâtiments principaux et des allées de circulation, on doit retrouver des espaces pour stationner un total minimal de 38 vélos. Des sentiers et une passerelle piétonne doivent également être aménagés pour permettre aux résidents du quartier de traverser le cours d'eau et d'accéder de façon sécuritaire aux terrains donnant sur le boulevard Bécancour.

5) Traitement architectural

Tous les bâtiments doivent comporter une toiture de type plat. Le traitement architectural de l'ensemble des façades de chacun des bâtiments doit être traité comme des façades avant principales.

6) Espaces communs

Les bâtiments de quatre étages peuvent comporter une terrasse sur le toit qui doit être aménagée de façon que les limites du garde-corps possèdent un retrait minimum de 2 m par rapport aux façades. Un espace collectif au niveau du sol doit être aménagé à l'extérieur afin de permettre aux résidents de se rassembler, d'échanger et/ou de cultiver des végétaux.

7) Végétalisation et zone tampon

À la limite nord-est du projet, une zone tampon de type écran protecteur : écran végétal d'une largeur minimale de 6 m doit être aménagée le long des lots 3 538 725 et 3 538 727 se prolongeant vers le sud-est jusqu'à un minimum de 3 m de l'allée de circulation en respect des points a) à e) du point 3 du deuxième alinéa de l'article 15.7.1 du règlement de zonage 1787. Aucun bâtiment principal ne peut se retrouver à moins de 8 m de cet écran protecteur : écran végétal.

Les arbres et végétaux présents dans la bande riveraine doivent être conservés. L'abattage de quelques arbres devra toutefois être autorisé pour l'aménagement de la passerelle piétonne.

En plus des arbres déjà présents dans la zone tampon et la bande riveraine, la plantation de vingt (20) arbres supplémentaires est requise. Parmi ceux-ci, quatorze (14) doivent être des essences à grand déploiement. Les essences plantées doivent être majoritairement indigènes et présenter une bonne diversité. »,

le tout tel que présenté à l'annexe A du présent règlement.

- 1.2 Le plan de zonage intitulé « Secteur Gentilly » de l'annexe 2 du règlement de zonage numéro 1787 est modifié par l'agrandissement de la zone H01-140 à même une partie de la zone H01-138, le tout tel qu'illustré à l'annexe B du présent règlement.

2. **DISPOSITIONS DIVERSES**

- 2.1 Les annexes A et B font partie intégrante du présent règlement comme si elles étaient reproduites au long.
- 2.2 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ LE 17 NOVEMBRE 2025, PAR LA RÉOLUTION NUMÉRO 25-____.

Pascal Blondin, maire

M^e Isabelle Auger St-Yves, greffière

Avis de motion	15 septembre 2025
Premier projet de règlement	15 septembre 2025
Second projet de règlement	17 novembre 2025
Adoption du règlement	
Certificat de conformité	
Entrée en vigueur	

ANNEXE A

Zones H01-140

Numéro de colonne		1	2	3	4	5	6	7	8
USAGES PERMIS									
Habitation (H)	H-1	Habitation unifamiliale							
	H-2	Habitation bifamiliale			A)				
	H-3	Habitation trifamiliale			A)				
	H-4	Habitation multifamiliale	X ⁽¹⁸⁸⁾	A)					
	H-5	Habitation collective							
	H-6	Maison mobile							
	H-7	Minimaison							
Commerces et services (C)	C-1	Commerce de vente au détail							
	C-1	a) Magasin d'alimentation							
	C-1	b) Autres établissements de vente au détail							
	C-2	Commerce de gros							
	C-3	Service professionnel et personnel							
	C-3	a) Service professionnel							
	C-3	b) Service personnel de soins non médicaux							
	C-3	c) Service financier et immobilier							
	C-3	d) Garderie et CPE							
	C-3	e) Service de soins médicaux							
	C-3	f) Autre service							
	C-4	Commerce agricole							
	C-5	Commerce d'hébergement							
	C-5	a) Hébergement commercial							
	C-5	b) Hébergement résidentiel							
	C-6	Commerce de restauration et débit d'alcool							
	C-6	a) Restauration							
	C-6	b) Débit d'alcool							
	C-7	Commerce lié aux véhicules motorisés, transport et construction							
	C-7	a) Service, réparation et transport							
	C-7	b) Vente et location de véhicules							
	C-7	c) Services de construction							
	C-8	Commerce lourd							
	C-9	Commerce de carburant							
	C-10	Commerce de nature érotique							
Communautaire (P)	P-1	Service communautaire et public							
	P-2	Service communautaire et public régional							
	P-3	Service public		X ⁽¹⁾					
	P-4	Équipement et réseau d'utilité public							
	P-5	Conservation							

[illegible]

Zones H01-140

Numéro de colonne	1	2	3	4	5	6	7	8
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

NORMES D'IMPLANTATION

Normes applicables à un bâtiment principal

Structure

Isolée	X	X						
Jumelée								
Contigüe								

Hauteur et largeur du bâtiment

Nombre d'étages min / max	3/4 ⁽¹⁸⁸⁾							
Hauteur min / max (m)								
Largeur minimale de la façade avant	15							

Implantation

Marge de recul avant min / max (m)	(188)							
Marge de recul arrière (m)	(188)							
Marge de recul latérale (m)	(188)							
Sommes des marges de recul latérale (m)	(188)							

Nombre de logements et occupation au sol

Nombre de logements par bâtiment min / max	18/36 ⁽¹⁸⁸⁾							
Superficie minimale d'implantation (m²)	200 ⁽¹⁸⁸⁾							
Rapport bâti / terrain min / max	(188)							

Normes spécifiques

PAE								
PIIA	X							
PPCMOI								
Usages conditionnels								
Zonage incitatif								

NORMES RELATIVES AU LOTISSEMENT

Superficie min (m²)	130m²/ log.							
Profondeur min (m)	(188)							
Largeur min (m)	(188)							

Notes de renvois**Amendements**

(1) Seul l'usage « Réseau d'aqueduc, réseau d'égout » est autorisé.

(188) Nonobstant toute autre définition ou disposition irréconciliable contenue au règlement de construction, au règlement de lotissement et au règlement de zonage, les usages et l'implantation des bâtiments doivent respecter les normes suivantes pour un projet intégré de bâtiments multifamiliaux :

1) Nombre et type de bâtiments par terrain

Un maximum de cinq bâtiments principaux à usage « H-4 Habitation multifamiliale » sont autorisés sur le terrain formé des lots 3 539 122, 3 540 299, 3 540 309, 3 672 096 et d'une partie des lots 3 538 729 et 3 672 102 d'une superficie totale approximative de 21 290 m² à être unifiés en un futur lot unique. Ces bâtiments devront être répartis en deux groupes, chacun de son côté du cours d'eau traversant le terrain. Sur le côté ouest du cours d'eau, on doit retrouver un maximum de deux bâtiments d'au plus 36 logements et un maximum d'un bâtiment d'au plus 24 logements n'excédant pas quatre étages. Du côté est du cours d'eau, on doit retrouver maximum un bâtiment d'au plus 18 logements n'excédant pas trois étages dans la partie nord-est du terrain (approximativement la partie des lots 3 538 729 et 3 540 309) et maximum d'un bâtiment d'au plus 36 logements n'excédant pas quatre étages dans la partie sud-est du terrain (approximativement la partie du lot 3 539 122).

No de règlement

1828 A) retrait bi tri multi colonnes 2 et 3

Notes de renvois (suite)**2) Implantation**

Les bâtiments principaux doivent être implantés à un minimum de 8 m de toute limite de terrain. Un bâtiment principal doit être implanté à une distance minimale de 15 m d'un autre bâtiment principal sur le même terrain cité au point 1). Les balcons peuvent empiéter d'un maximum de 2 m dans les marges de recul. La superficie d'implantation d'un bâtiment principal à structure isolée maximale est de 670 m² pour des bâtiments comportant jusqu'à 24 logements et maximale de 975 m² pour des bâtiments comportant jusqu'à 36 logements. Les bâtiments principaux doivent tous comporter un maximum de quatre étages à l'exception du bâtiment situé à l'extrémité nord-est du projet qui doit comporter un maximum de trois étages. Au total, le projet sur le terrain cité au point 1) doit respecter un rapport espace bâti/terrain maximum de 0,2. Des conteneurs à déchets communautaires doivent être implantés aux extrémités des allées d'accès menant aux stationnements et doivent être dissimulés par un écran opaque d'un minimum de 2 m de hauteur ou d'une clôture sur les côtés visibles d'une voie publique.

3) Phasage

Suivant l'émission du premier permis de construction, la zone tampon végétalisée doit être plantée de manière à respecter les normes de plantation. Le permis de construction relatif au bâtiment situé au nord-est du terrain (à moins de 30 m des lots 3 538 725 et 3 538 727) ne peut être émis que lorsque la majorité des arbres situés dans la zone tampon auront atteint une hauteur de 6 m.

4) Aménagement des aires de stationnement et des allées d'accès

Dans les deux sections du projet séparées par le cours d'eau, des allées de circulation sans stationnement d'une largeur maximale de 6 m doivent relier les stationnements intérieurs et les stationnements extérieurs aux avenues de la Croix-du-Sud et des Constellations. Pour le bâtiment situé à l'extrémité nord-est du projet, l'entrée charretière menant au stationnement intérieur doit être bordée d'une haie d'arbustes denses d'une hauteur minimale de 120 cm afin de limiter la projection de lumière vers les terrains voisins. La largeur et la densité de cette haie doivent permettre de bloquer la lumière des voitures en permanence. Cette haie doit être entretenue et remplacée au besoin afin de perdurer dans le temps. Toute case de stationnement extérieure doit être implantée à au moins 3 m d'un bâtiment principal et à au moins 1 m d'une portion en saillie (balcon, perron, etc.). Un minimum de 1,25 case de stationnement par logement est nécessaire pour ce projet. Au maximum, 60 cases de stationnement peuvent se trouver à l'extérieur et le reste des cases nécessaires doivent être situées à l'intérieur des bâtiments. L'ensemble des stationnements extérieurs doit comporter des aménagements d'îlots de verdure respectant les normes établies à la section 1 du chapitre 9 du règlement de zonage 1787 ainsi que les dimensions prévues au point 3 de l'article 9.1.2 du règlement de zonage 1787. Les îlots de verdure doivent être compris dans les aires de stationnement, c'est-à-dire entourés sur trois côtés par une allée de circulation et/ou des cases de stationnement. À proximité des entrées des bâtiments principaux et des allées de circulation, on doit retrouver des espaces pour stationner un total minimal de 38 vélos. Des sentiers et une passerelle piétonne doivent également être aménagés pour permettre aux résidents du quartier de traverser le cours d'eau et d'accéder de façon sécuritaire aux terrains donnant sur le boulevard Bécancour.

5) Traitement architectural

Tous les bâtiments doivent comporter une toiture de type plat. Le traitement architectural de l'ensemble des façades de chacun des bâtiments doit être traité comme des façades avant principales.

6) Espaces communs

Les bâtiments de quatre étages peuvent comporter une terrasse sur le toit qui doit être aménagée de façon que les limites du garde-corps possèdent un retrait minimum de 2 m par rapport aux façades. Un espace collectif au niveau du sol doit être aménagé à l'extérieur afin de permettre aux résidents de se rassembler, d'échanger et/ou de cultiver des végétaux.

7) Végétalisation et zone tampon

À la limite nord-est du projet, une zone tampon de type écran protecteur : écran végétal d'une largeur minimale de 6 m doit être aménagée le long des lots 3 538 725 et 3 538 727 se prolongeant vers le sud-est jusqu'à un minimum de 3 m de l'allée de circulation en respect des points a) à e) du point 3 du deuxième alinéa de l'article 15.7.1 du règlement de zonage 1787. Aucun bâtiment principal ne peut se retrouver à moins de 8 m de cet écran protecteur : écran végétal.

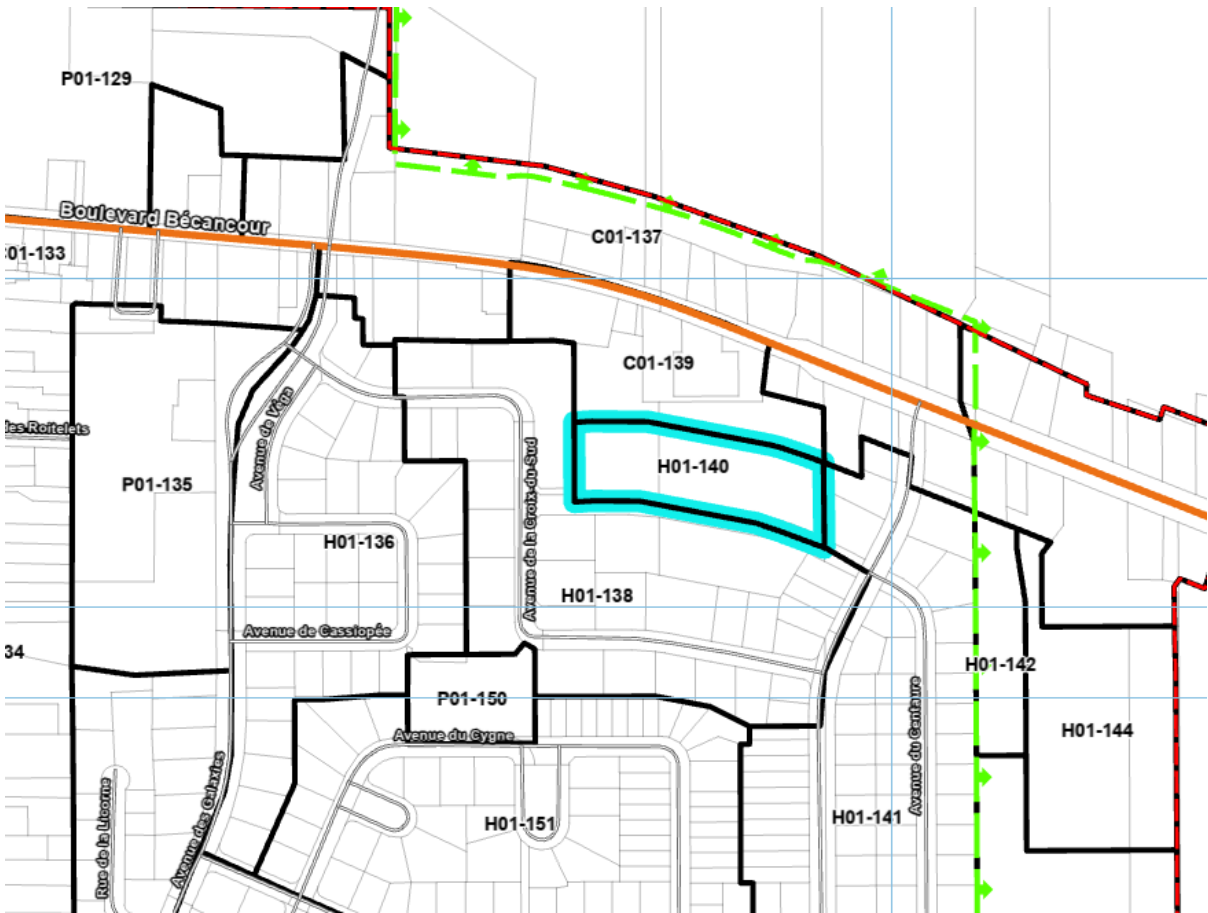
Les arbres et végétaux présents dans la bande riveraine doivent être conservés. L'abattage de quelques arbres devra toutefois être autorisé pour l'aménagement de la passerelle piétonne.

En plus des arbres déjà présents dans la zone tampon et la bande riveraine, la plantation de vingt (20) arbres supplémentaires est requise. Parmi ceux-ci, quatorze (14) doivent être des essences à grand déploiement. Les essences plantées doivent être majoritairement indigènes et présenter une bonne diversité.

ANNEXE B

ANNEXE B

Limites de la zone H01-140 avant la modification



Limites de la zone H01-140 après la modification

