

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1853

Règlement modifiant le règlement de zonage numéro 1787 afin de créer la zone H01-122.1, à même une partie de la zone C01-122, et de permettre l'usage de résidence privée pour aînés dans la zone C01-122 (Secteur Gentilly)

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de modifier le règlement de zonage numéro 1787 pour permettre l'usage de résidence privée pour aînés dans la zone C01-122, dans le secteur Gentilly;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de séparer en deux la zone C01-122 pour créer, à même une partie de cette zone, la zone H01-122.1 et y retirer les usages commerciaux autorisés donnant sur l'emprise existante et projetée de la rue des Albatros, et ce, afin de favoriser une compatibilité des usages;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné à la séance du 2 février 2026;

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

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

DISPOSITION NUMÉRO 1

Disposition nécessitant l'autorisation des personnes habiles à voter de la zone C01-122

1.1 L'annexe 1 du règlement de zonage numéro 1787 est modifiée par la modification de la grille de spécifications de la zone C01-122 afin :

- d'ajouter, aux colonnes 1 et 2, la note de renvoi numéro 189 ainsi libellée : « *L'usage résidentiel est autorisé exclusivement en mixité avec un usage commercial sur un terrain ayant frontage sur le boulevard Bécancour.* », pour les usages résidentiels « Habitation unifamiliale H-1 », « Habitation bifamiliale H-2 » et « Habitation trifamiliale H-3 »;
- de réduire, à la colonne 2, de 8 à 6 m la marge de recul arrière pour les bâtiments à usages commerciaux et mixtes;
- d'augmenter, à la colonne 2, les marges latérales pour les bâtiments à usages commerciaux et mixtes pour passer de 2 m de marge de recul latérale à 3 m et de 4 à 6 m pour la somme des marges de recul latérales;
- d'augmenter, à la colonne 2, de 3 à 14 le nombre maximum de logements par bâtiment;
- d'ajouter, à la colonne 4, l'usage « Équipement et réseau d'utilité publique P-4 »;
- d'ajouter, à la colonne 5, à la ligne « Usages spécifiquement autorisés », les usages « résidence privée pour aînés » et « maison de retraite » et de préciser les normes d'implantation et de lotissement;
- d'ajouter, à la colonne 5, la note de renvoi numéro 206 relative à la structure du bâtiment ainsi libellée : « *Spécifiquement pour une résidence pour aînés ou une maison de retraite, une marge de recul peut être réduite à zéro (0) m pour la section comportant obligatoirement une terrasse extérieure d'une superficie minimale de 140 m², un corridor mitoyen sur un ou plusieurs niveau(x) d'une superficie maximale de 28 m² par étage et une entrée véhiculaire mitoyenne.* », pour les usages « résidence privée pour aînés » ou « maison de retraite »;
- d'ajouter, à la colonne 5, la note de renvoi numéro 207 ainsi libellée : « *Spécifiquement pour une résidence privée pour aînés ou une maison de retraite, un espace privé extérieur végétalisé d'une superficie minimale équivalente à 10 % de la superficie du terrain est requis. Cet espace doit minimalement contenir trois arbres à moyen ou grand déploiement.* », pour les usages « résidence privée pour aînés » ou « maison de retraite »;

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

1.2 L'annexe 1 du règlement de zonage numéro 1787 est modifiée par l'ajout d'une grille de spécifications relativement à la nouvelle zone H01-122.1 afin :

- d'autoriser, à la colonne 1, les usages « Habitation bifamiliale H-2 » et « Habitation trifamiliale H-3 », à structures isolée et jumelée, et de préciser les normes d'implantation et de lotissement;
- d'autoriser, à la colonne 2, l'usage « Habitation multifamiliale H-4 » (d'un maximum de 12 logements), à structure isolée, et de préciser les normes d'implantation et de lotissement;
- d'ajouter, aux colonnes 1 et 2, la note de renvoi numéro 208 ainsi libellée : « *Les bâtiments situés en frontage de la rue des Albatros à moins de 40 m des lots 3 942 998 et 3 942 999 du cadastre du Québec doivent avoir une hauteur maximale de 2 étages.* » relative au nombre d'étages maximum afin de limiter la hauteur des bâtiments à usages « Habitation bifamiliale H-2 », « Habitation trifamiliale H-3 » et « Habitation multifamiliale H-4 »;

- d'autoriser, à la colonne 3, avec la note de renvoi numéro 209 ainsi libellée : « Ces usages sont autorisés uniquement sur le lot 3 538 280 du cadastre du Québec. », les usages « Restauration C-6 a) » et « Récréation intérieure R-2 », à structure isolée, et de préciser les normes d'implantation et de lotissement;
- d'autoriser, à la colonne 4, les usages « Service public P-3 » et « Équipement et réseau d'utilité publique P-4 », à structure isolée,

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

1.3 Le plan de zonage intitulé « Secteur Gentilly » de l'annexe 2 du règlement de zonage numéro 1787 est modifié par la création de la nouvelle zone H01-122.1 à même une partie de la zone C01-122, le tout tel qu'illustré à l'annexe C du présent règlement.

2. **DISPOSITIONS DIVERSES**

2.1 Les annexes A à C 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 2 FÉVRIER 2026, PAR LA RÉSOLUTION NUMÉRO 26-__.

Annie Gauthier, mairesse suppléante

M^e Sébastien Rheault, assistant-greffier

Avis de motion	2 février 2026
Premier projet de règlement	2 février 2026
Second projet de règlement	
Adoption du règlement	
Certificat de conformité	
Entrée en vigueur	

ANNEXE A

Zones C01-122

Numéro de colonne		1	2	3	4	5	6	7	8
USAGES PERMIS									
Habitation (H)	H-1	Habitation unifamiliale	X ⁽¹⁸⁹⁾						
	H-2	Habitation bifamiliale		X ⁽¹⁸⁹⁾					
	H-3	Habitation trifamiliale		X ⁽¹⁸⁹⁾					
	H-4	Habitation multifamiliale			X				
	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		X					
	C-1	b) Autres établissements de vente au détail		X					
	C-2	Commerce de gros		X					
	C-3	Service professionnel et personnel							
	C-3	a) Service professionnel		X					
	C-3	b) Service personnel de soins non médicaux		X					
	C-3	c) Service financier et immobilier		X					
	C-3	d) Garderie et CPE							
	C-3	e) Service de soins médicaux		X					
	C-3	f) Autre service							
	C-4	Commerce agricole							
	C-5	Commerce d'hébergement							
	C-5	a) Hébergement commercial		X					
	C-5	b) Hébergement résidentiel		X					
	C-6	Commerce de restauration et débit d'alcool							
	C-6	a) Restauration		X					
	C-6	b) Débit d'alcool		X					
	C-7	Commerce lié aux véhicules motorisés, transport et construction							
	C-7	a) Service, réparation et transport		X					
	C-7	b) Vente et location de véhicules		X					
	C-7	c) Services de construction							
	C-8	Commerce lourd		X					
	C-9	Commerce de carburant				X			
	C-10	Commerce de nature érotique							
Communautaire (P)	P-1	Service communautaire et public		X					
	P-2	Service communautaire et public régional		X					
	P-3	Service public				X ⁽¹⁾			
	P-4	Équipement et réseau d'utilité public				X			
	P-5	Conservation							

Zones C01-122

[illegible]

Zones C01-122

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

NORMES D'IMPLANTATION

Normes applicables à un bâtiment principal	Structure							
	Isolée	X	X	X	X	X		
	Jumelée	X				(206)		
	Contigüe							
	Hauteur et largeur du bâtiment							
	Nombre d'étages min / max	1/2	1/4	1/3		1/4		
	Hauteur min / max (m)							
	Largeur minimale de la façade avant	7	10	15		45		
	Implantation							
	Marge de recul avant min / max (m)	8/-	8/-	8/-		8/-		
	Marge de recul arrière (m)	6	6	8		4		
	Marge de recul latérale (m)	2	3	2		2,5 ⁽²⁰⁶⁾		
	Sommes des marges de recul latérale (m)	4	6	6		6		
	Nombre de logements et occupation au sol							
	Nombre de logements par bâtiment min / max	-/1	- / 14	-/12		-/24		
	Superficie minimale d'implantation (m²)	70	90					
	Rapport bâti / terrain min / max		0,10/-			(207)		
	Normes spécifiques							
	PAE							
	PIIA							
	PPCMOI							
	Usages conditionnels							
	Zonage incitatif							

NORMES RELATIVES AU LOTISSEMENT

Superficie min (m²)	450	600	750		2400			
Profondeur min (m)	30	30	30		30			
Largeur min (m)	15	20	25		30			

Notes de renvois**Amendements**

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

(189) L'usage résidentiel est autorisé exclusivement en mixité avec un usage commercial sur un terrain ayant frontage sur le boulevard Bécancour.

(206) Spécifiquement pour une résidence pour aînés ou une maison de retraite, une marge de recul peut être réduite à zéro (0) m pour la section comportant obligatoirement une terrasse extérieure d'une superficie minimale de 140 m², un corridor mitoyen sur un ou plusieurs niveau(x) d'une superficie maximale de 28 m² par étage et une entrée véhiculaire mitoyenne.

(207) Spécifiquement pour une résidence privée pour aînés ou une maison de retraite, un espace privé extérieur végétalisé d'une superficie minimale équivalente à 10 % de la superficie du terrain est requis. Cet espace doit minimalement contenir trois arbres à moyen ou grand déploiement.

No de règlement

1853

ANNEXE B

Zones H01-122.1

Numéro de colonne		1	2	3	4	5	6	7	8
USAGES PERMIS									
Habitation (H)	H-1	Habitation unifamiliale							
	H-2	Habitation bifamiliale	X						
	H-3	Habitation trifamiliale	X						
	H-4	Habitation multifamiliale		X					
	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			X ⁽²⁰⁹⁾				
	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			
	P-4	Équipement et réseau d'utilité public				X			
	P-5	Conservation							

Numéro de colonne		1	2	3	4	5	6	7	8
USAGES PERMIS									
Récréatif (R)	R-1	Récréation extérieure							
	R-1	a) Activité récréative intensive							
	R-1	b) Activité récréative extensive							
	R-1	c) Activité nautique							
	R-2	Récréation intérieure			X ⁽²⁰⁹⁾				
Industriel (I)	I-1	Industrie légère							
	I-2	Industrie lourde							
	I-3	Industrie matières résiduelles							
	I-4	Industrie extractive							
Agricole (A)	A-1	Élevage							
	A-2	Culture du sol							
	A-3	Exploitation forestière							
	A-4	Chenil et pension							
Usages spécifiquement autorisés									
Usages spécifiquement prohibés									

Zones H01-122.1

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

NORMES D'IMPLANTATION

Normes applicables à un bâtiment principal

Structure

Isolée	X	X	X	X				
Jumelée	X							
Contigüe								

Hauteur et largeur du bâtiment

Nombre d'étages min / max	1/3 ⁽²⁰⁸⁾	1/3 ⁽²⁰⁸⁾	1/2					
Hauteur min / max (m)								
Largeur minimale de la façade avant	7	10	15					

Implantation

Marge de recul avant min / max (m)	8/-	8/-	8/-					
Marge de recul arrière (m)	6	8	8					
Marge de recul latérale (m)	2	5	2					
Sommes des marges de recul latérale (m)	4	10	6					

Nombre de logements et occupation au sol

Nombre de logements par bâtiment min / max	-/3	4 / 12	0/0					
Superficie minimale d'implantation (m²)	70	90						
Rapport bâti / terrain min / max		0,10/-						

Normes spécifiques

PIIA								
PPCMOI								
Usages conditionnels								
Zonage incitatif								

NORMES RELATIVES AU LOTISSEMENT

Superficie min (m²)	450	600	750					
Profondeur min (m)	30	30	30					
Largeur min (m)	15	20	25					

Notes de renvois

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

(208) Les bâtiments situés en frontage de la rue des Albatros à moins de 40 m des lots 3942998 et 3942999 du cadastre du Québec doivent avoir une hauteur maximale de 2 étages.

(209) Ces usages sont autorisés uniquement sur le lot 3538280 du cadastre du Québec.

Amendements

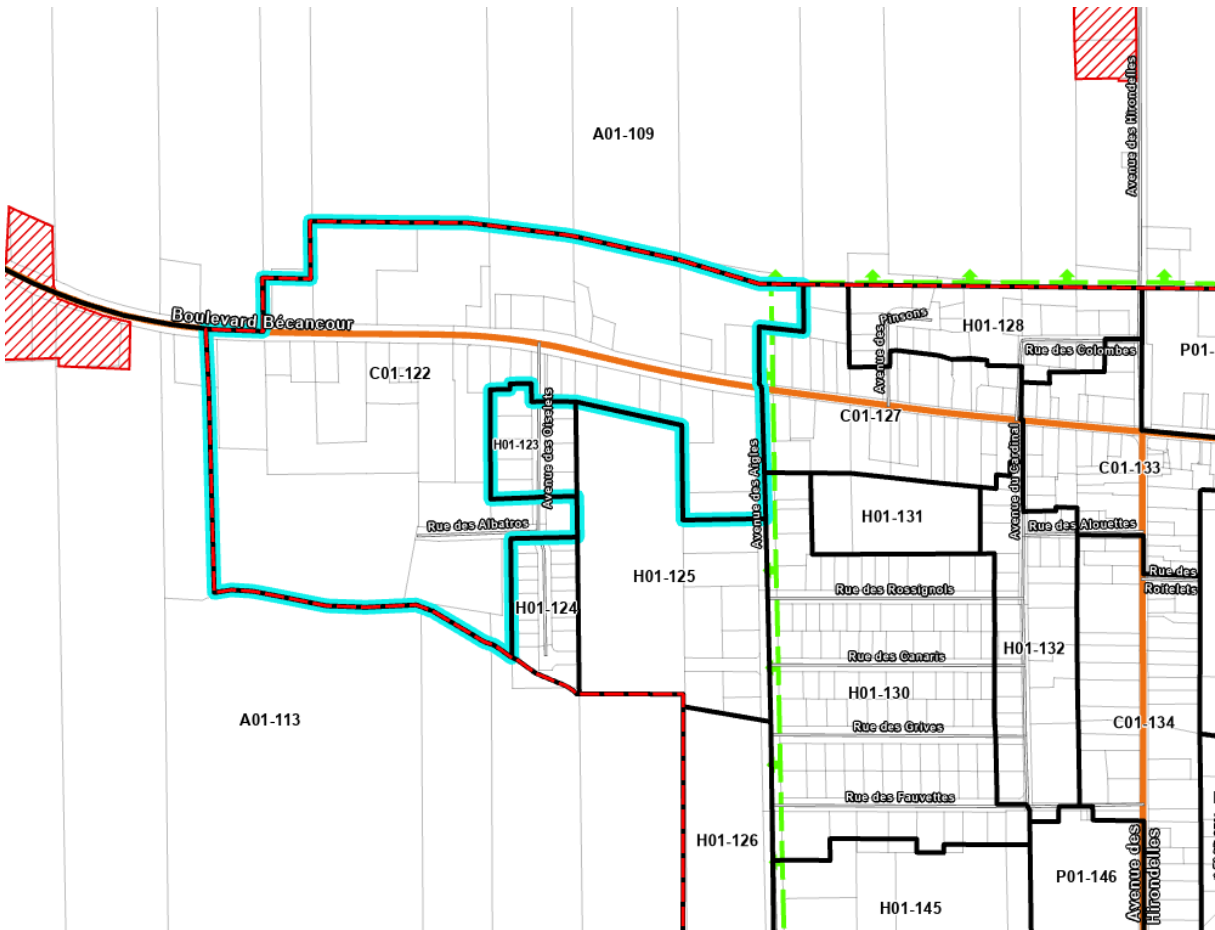
No de règlement

1853

ANNEXE C

ANNEXE C

Limites de la zone C01-122 avant modifications



Nouvelles limites des zones C01-122 et H01-122.1 après modifications

