



PROJET DE MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT D'URBANISME (01-277-74)

**Revoir les usages prescrits à proximité de certains coins
de rue et sur certains tronçons.**

Assemblée publique de consultation

27 janvier 2015

Problématique

Principes généraux

Exemples

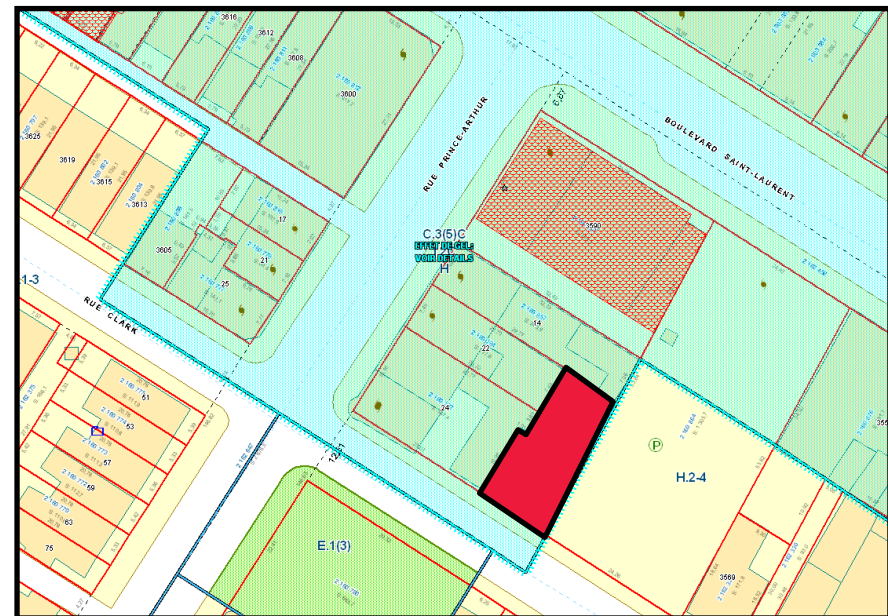
Autres modifications

Processus d'adoption

La transformation du rez-de-chaussée de ce bâtiment en « épicerie » a mis en lumière les effets du manque de précision dans le découpage des zones de la carte « usages prescrits »



3589, rue Clark



Problématique

Principes généraux

Exemples

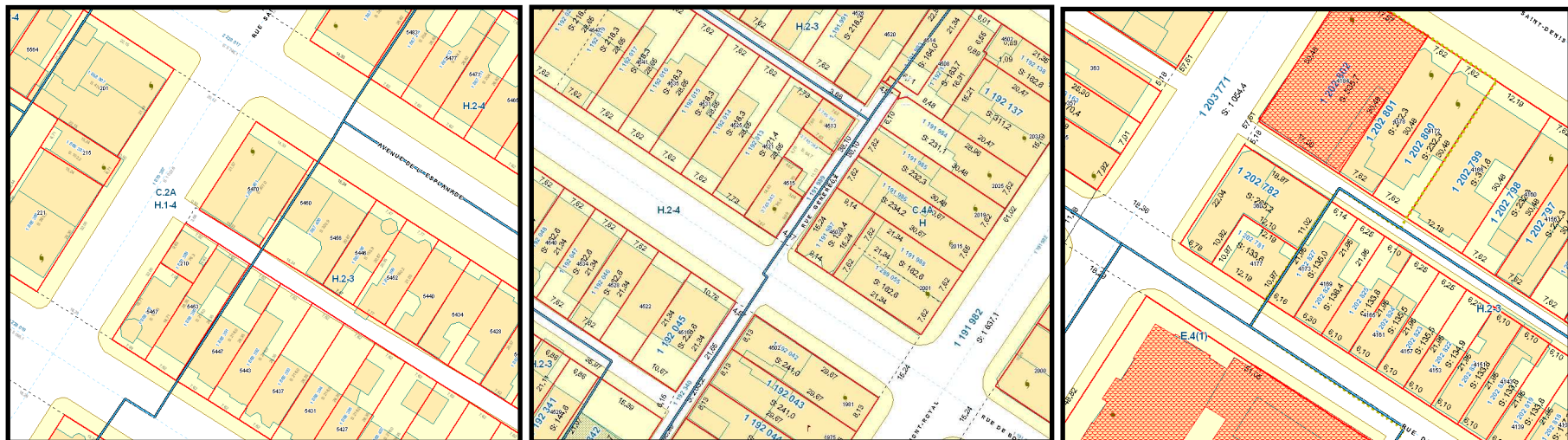
Autres modifications

Processus d'adoption

Cette situation se présente régulièrement.

Elle découle d'un découpage qui suit habituellement les lignes de fond de lots ou l'axe des rues/ruelles.

Des lots se voient donc attribuer un zonage ne correspondant pas à la volonté de développement de l'arrondissement.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

Pour réaliser ces corrections, des principes généraux ont été respectés :

1. Corriger seulement les limites de zones lorsque les usages prescrits sont erronés;
2. Attribuer aux lots le zonage applicable sur la rue auquel le bâtiment fait face;
3. Revoir les paramètres de hauteur, d'implantation et de densité selon l'usage prescrit;
 - Maintenir la densité lorsque le Plan d'urbanisme l'oblige.
4. Tracer les limites de zones sur les lignes de lotissement.

Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

La modification en chiffres :

- Plus de 110 corrections;
- Plus de 350 lots touchés;
- Dans 72 % des cas, la catégorie d'usage principale passe de commerciale à résidentielle;
- Dans 23 % des cas, la catégorie d'usage principale reste commerciale, mais diminue d'intensité.

3 classes de correction sont effectuées :

1. Déplacer une limite;
2. Prolonger le zonage;
3. Revoir les usages.

Problématique

Principes généraux

Exemples

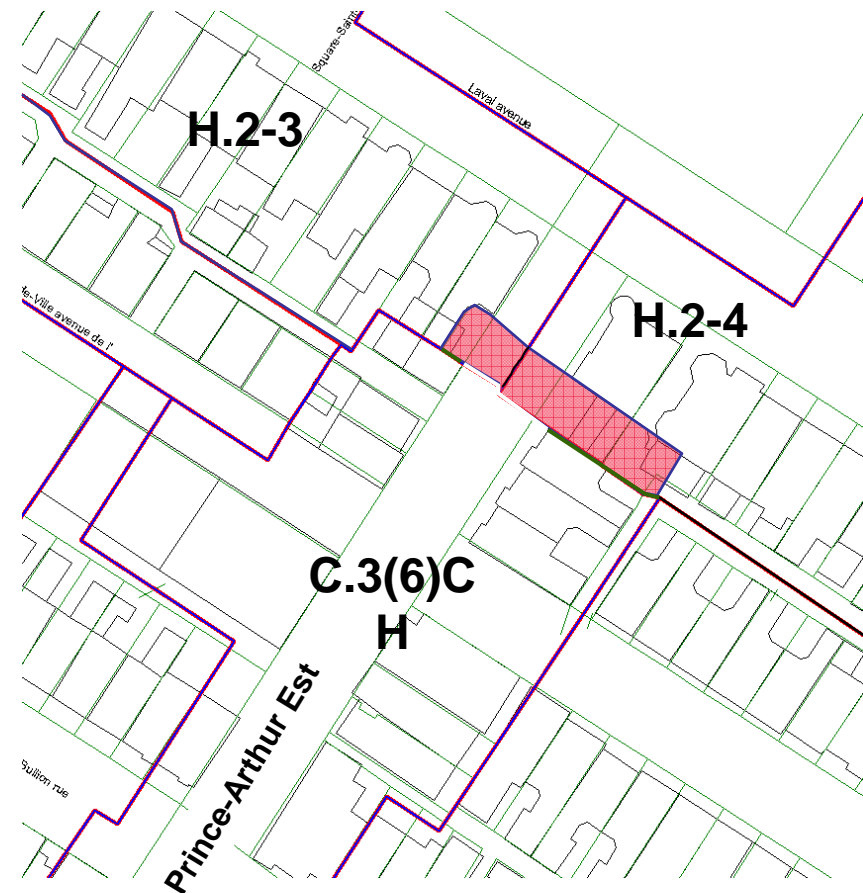
Autres modifications

Processus d'adoption

1. Déplacer une limite

Type 1

- Fond des lots dans le zonage de Prince-Arthur;
- Obligation d'exercer des activités commerciales dans la partie arrière.



Problématique

Principes généraux

Exemples

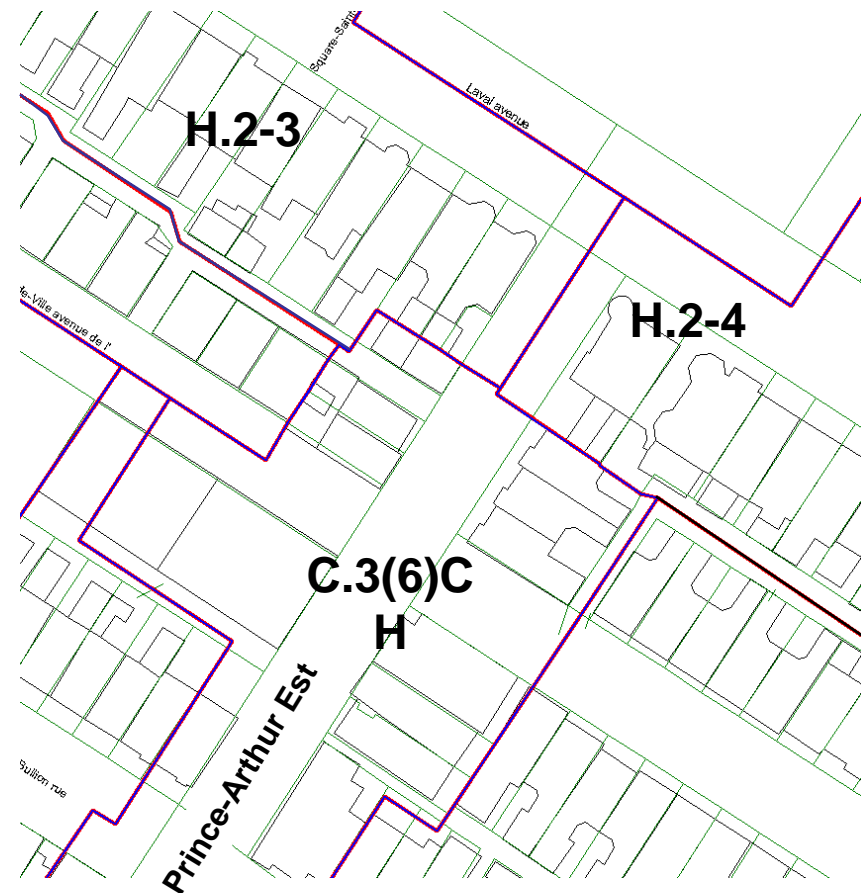
Autres modifications

Processus d'adoption

1. Déplacer une limite

Type 1

- Fond des lots dans le zonage de Prince-Arthur;
- Obligation d'exercer des activités commerciales dans la partie arrière.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

1. Déplacer une limite

Type 2

- La ligne de zonage coupe le terrain en deux;
- Obligation d'exercer des activités commerciales dans la portion sud du bâtiment.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

1. Déplacer une limite

Type 2

- La ligne de zonage coupe le terrain en deux;
- Obligation d'exercer des activités commerciales dans la portion sud du bâtiment.



Problématique

Principes généraux

Exemples

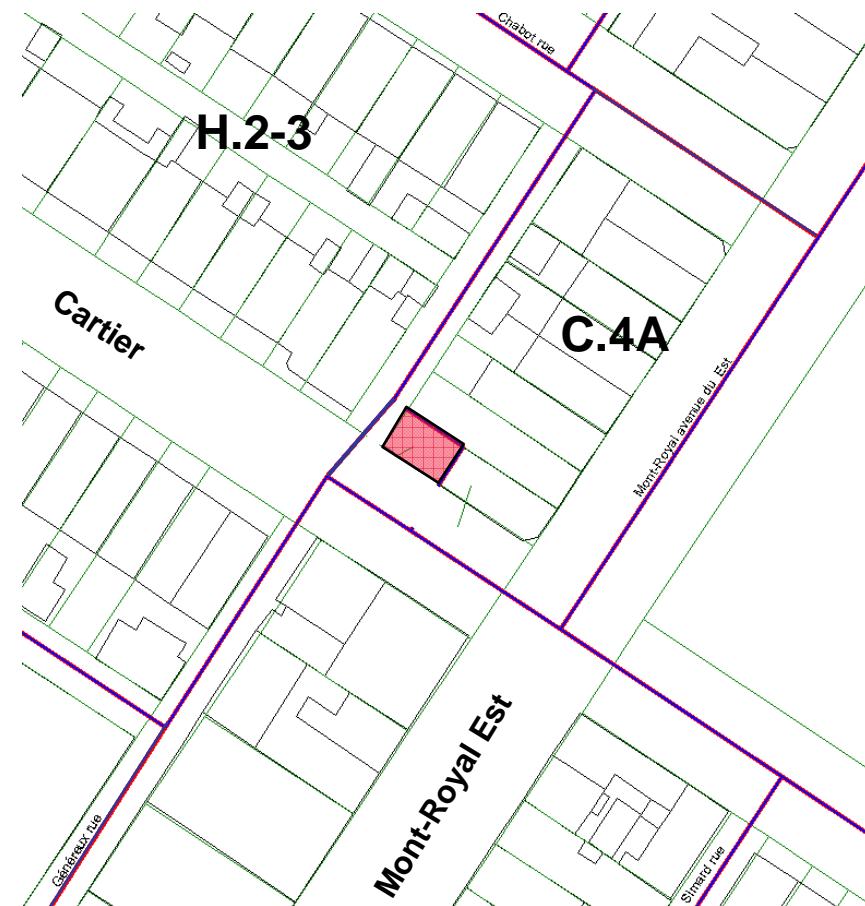
Autres modifications

Processus d'adoption

2. Prolonger le zonage

Type 1

- Découpage des zones dans la ruelle;
- Bâtiment face à la rue Cartier profitant du zonage de l'avenue du Mont-Royal Est.



Problématique

Principes généraux

Exemples

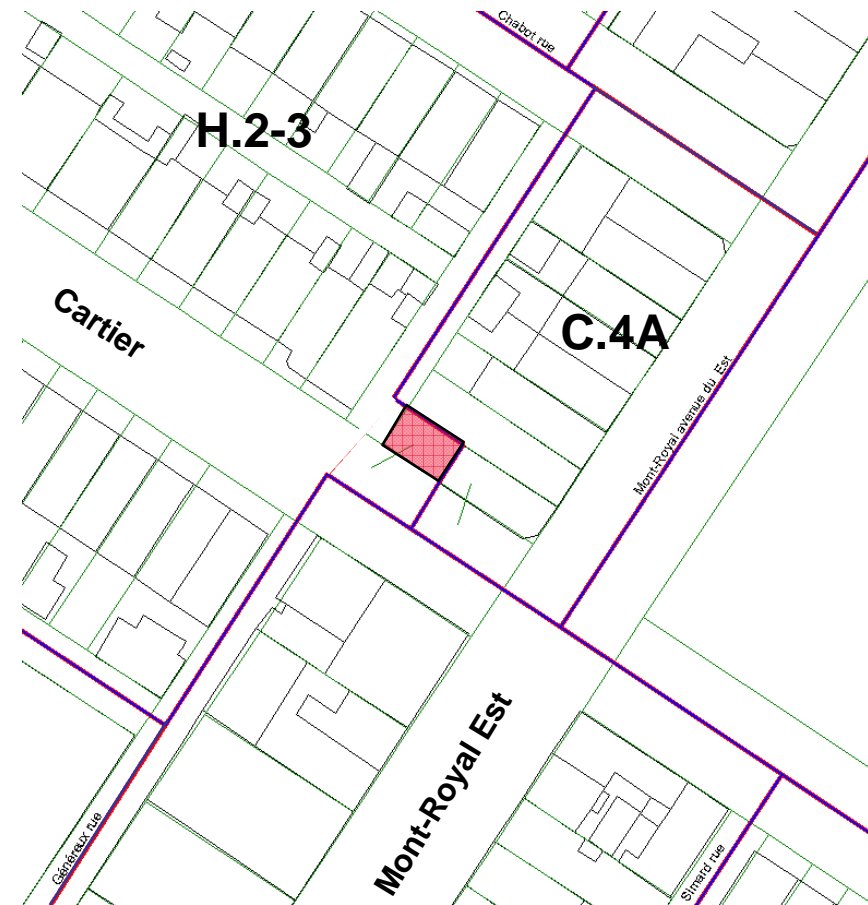
Autres modifications

Processus d'adoption

2. Prolonger le zonage

Type 1

- Découpage des zones dans la ruelle;
- Bâtiment face à la rue Cartier profitant du zonage de l'avenue du Mont-Royal Est.



Problématique

Principes généraux

Exemples

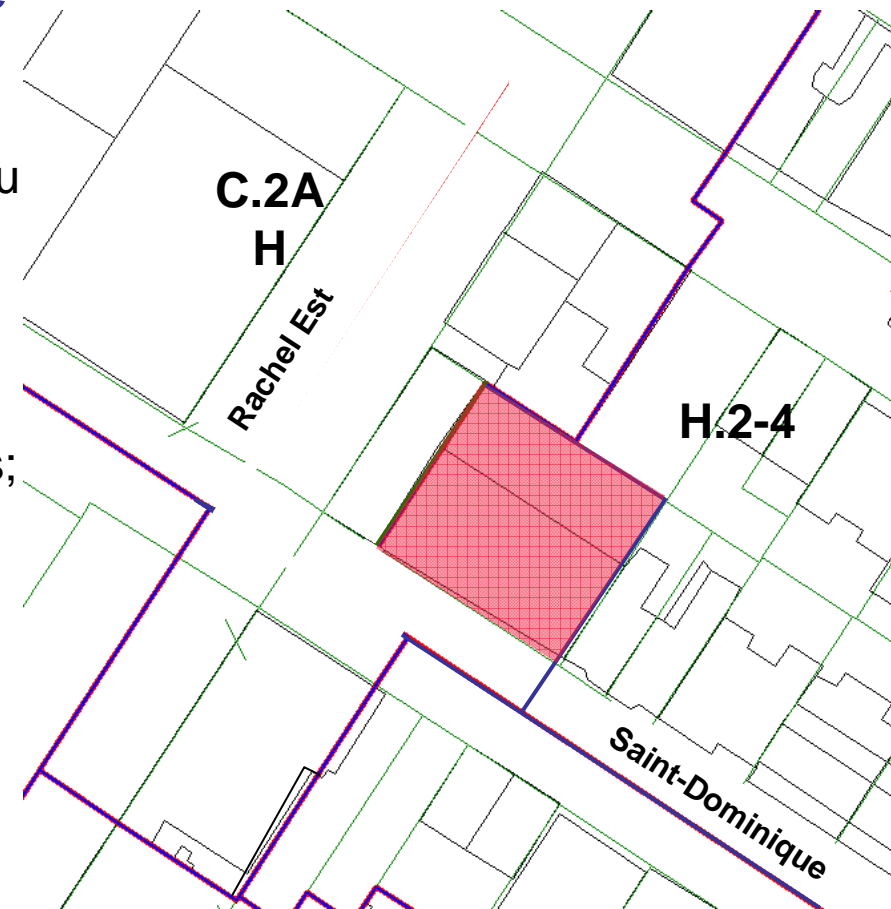
Autres modifications

Processus d'adoption

2. Prolonger le zonage

Type 2

- Découpage des zones au mauvais endroit;
- Obligation d'avoir des activités commerciales;
- Plusieurs locaux vacants;
- Commerces existant en droit acquis.



Problématique

Principes généraux

Exemples

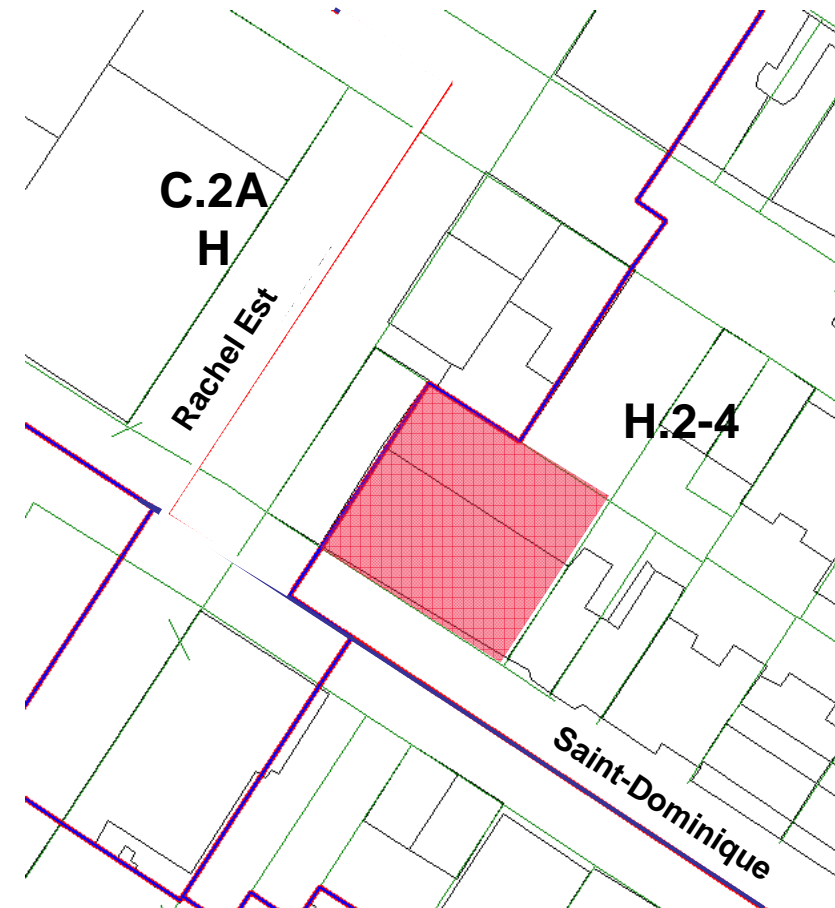
Autres modifications

Processus d'adoption

2. Prolonger le zonage

Type 2

- Découpage des zones au mauvais endroit;
- Obligation d'avoir des activités commerciales;
- Plusieurs locaux vacants;
- Commerces existant en droit acquis.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

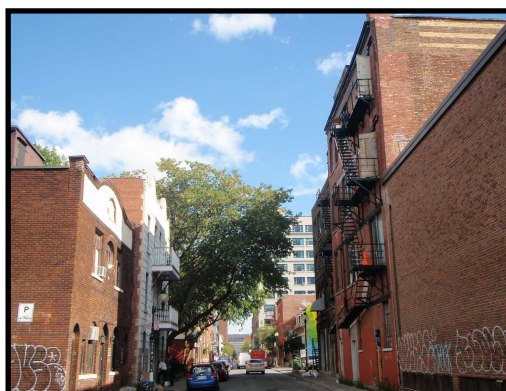
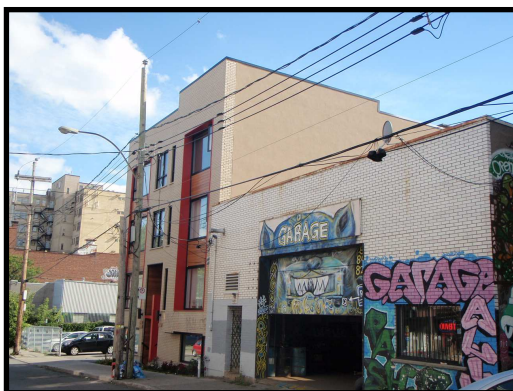
Processus d'adoption

3. Revoir les usages

Clark et Saint-Dominique

•Problématique

- Les usages autorisés correspondent à ceux permis sur le boulevard Saint-Laurent;
- Une interface avec des activités résidentielles;
- Les gabarits des bâtiments sont différents.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

3. Revoir les usages

Clark et Saint-Dominique

• Constats

- Le quart des lots sont traversants;
 - L'arrière-cour est souvent utilisée pour le stationnement.
- Les nouvelles constructions sont pour la plupart résidentielles;
- Peu d'établissements commerciaux ont leur entrée sur ces rues (14). Cinq sont déjà en droits acquis.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

3. Revoir les usages

Clark et Saint-Dominique

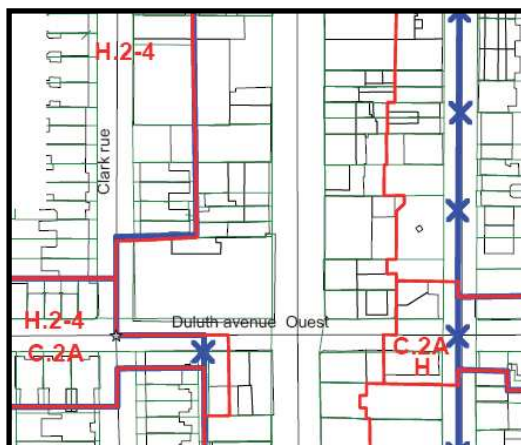
- Proposition :

- Revoir les usages prescrits pour autoriser seulement les activités résidentielles :

- Les commerces demeureront permis dans le prolongement des rues est-ouest.

- Établir des paramètres de hauteur et un taux d'implantation correspondant aux activités résidentielles :

- 2 à 3 étages;
 - 12.5 m maximum;
 - 70 % de taux d'implantation maximums.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

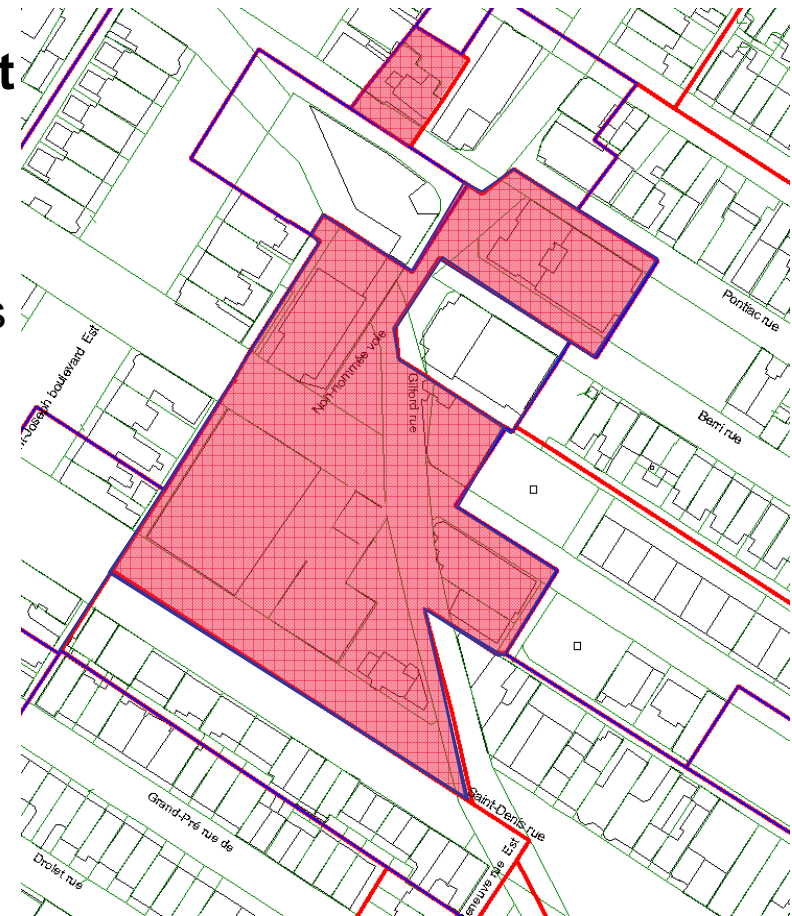
Processus d'adoption

3. Revoir les usages

Gilford entre Saint-Denis et Resther

• Problématique

- Les usages autorisés sont comparables à ceux sur l'avenue du Parc.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

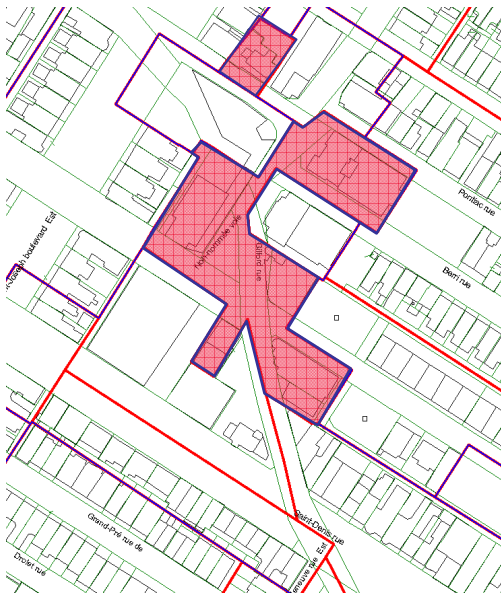
Processus d'adoption

3. Revoir les usages

Gilford entre Saint-Denis et Resther

• Proposition

- Remplacer la catégorie d'usage principale C.4C par la catégorie C.2C;
 - Permits de maintenir des bureaux à tous les niveaux;
 - Limite l'implantation des usages les plus nuisibles (ex. : bars et salles de spectacles).



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

3. Revoir les usages

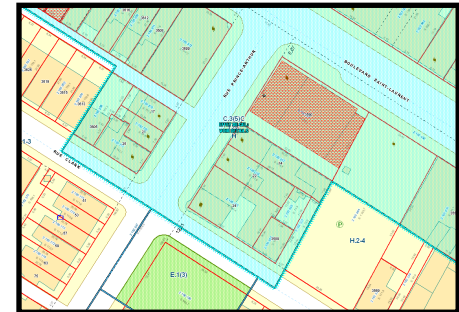
Prince-Arthur Ouest entre Clark et Saint-Laurent

• Problématique

- Attribution du zonage du boulevard Saint-Laurent alors qu'on est dans le prolongement d'une voie d'habitation.

• Constat

- Commerce uniquement au rez-de-chaussée;
- 7 commerces dont 1 bar et 3 restaurants;
- 2 cafés-terrasses sont autorisés.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

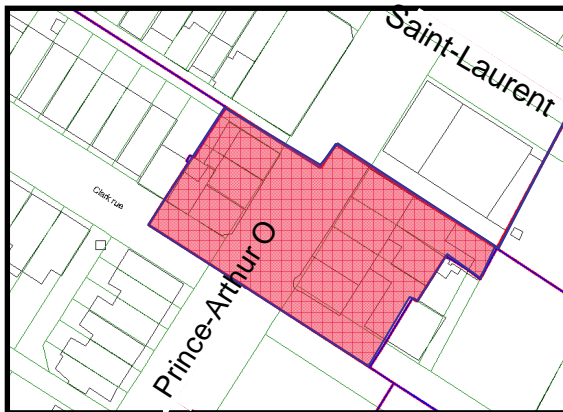
Processus d'adoption

3. Revoir les usages

Prince-Arthur Ouest entre Clark et Saint-Laurent

• Proposition :

- Remplacer les catégories d'usages C.3(5)C I.1C H par C.2B H.
 - Permet l'aménagement d'usages de faible nuisance au deuxième étage tel que des bureaux, des ateliers d'artistes et des écoles d'enseignements spécialisées;
 - Maintiens l'autorisation d'aménager des cafés-terrasses;
 - Limite la superficie des usages spécifiques à 200 m;
 - Retire la possibilité de faire des usages industriels.



Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

La DDTTP profite également de cette modification pour retirer le mot *maximales* du titre de la carte « taux d'implantation maximaux et densités maximales », car le plan indique aussi des densités minimales.

Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

Calendrier d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme	7 octobre 2014
Avis de motion et adoption du 1 ^{er} projet de règlement	1 ^{er} décembre 2014
Assemblée publique de consultation	27 janvier 2015
Adoption du 2 ^e projet de règlement	2 février 2015
Période pour demande d'approbation référendaire	Février 2015
Adoption du règlement	2 mars 2015
Entrée en vigueur	Fin mars

Problématique

Principes généraux

Exemples

Autres modifications

Processus d'adoption

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- Les usages, les hauteurs et les densités prescrits (à l'exception de ceux prescrits par le Plan d'urbanisme);

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8^e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

Période de questions