



Dossier # : 1185291002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Règlement 1700-116 modifiant le Règlement de zonage 1700 de manière à retirer les classes d'usages « h2-habitation familiale, h3-habitation multiplex, h4-habitation multifamiliale », ainsi que « c4-commerce urbain, c5-commerce artériel lourd » de la zone C02-60.

Il est recommandé :

De donner avis de motion et d'adopter le premier projet du Règlement modifiant le Règlement de zonage n° 1700-116.

Signé par Pierre WINNER **Le** 2018-03-27 13:50

Signataire :

Pierre WINNER

Directeur d'arrondissement
Verdun , Bureau du directeur d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1185291002

Unité administrative responsable :	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Règlement 1700-116 modifiant le Règlement de zonage 1700 de manière à retirer les classes d'usages « h2-habitation familiale, h3-habitation multiplex, h4-habitation multifamiliale », ainsi que « c4-commerce urbain, c5-commerce artériel lourd » de la zone C02-60.

CONTENU

CONTEXTE

La modification réglementaire vise à restreindre les conditions de développement dans la zone C02-60 (secteur Dupuis-Hickson). Caractérisé par une forte présence industrielle depuis le milieu du siècle dernier, ce secteur offre aujourd'hui un excellent potentiel de reconversion à des fins d'activités économiques ou d'habitation si l'on tient compte de la vétusté du cadre bâti et de la proximité de secteurs habités. Le Plan d'urbanisme de Montréal de 2005 (04-047) en fait le constat alors qu'il identifie le secteur comme étant propice à un développement à des fins mixtes.

Bien que considéré dans le Plan d'urbanisme de 2005 comme un secteur de planification détaillée à portée locale, les orientations exprimées dans le document, visant à modifier la vocation du secteur ou encore la reconstruction à des fins économiques ou d'habitation, n'ont pas été suivies d'une réelle planification.

Dans la poursuite des objectifs de mixité, l'arrondissement a cependant modifié en 2010 la grille de zonage du secteur afin d'introduire la possibilité d'y développer de l'habitation dans des immeubles pouvant aller jusqu'à huit étages. Ce geste réglementaire n'a pas donné les effets escomptés.

Aujourd'hui, avec la rareté des terrains dans l'arrondissement et sa popularité grandissante, l'intérêt des promoteurs pour le secteur se fait de plus en plus sentir comme en témoignent les diverses demandes d'informations portant sur les conditions de développement reçues à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE).

L'analyse de ces demandes, certaines réflexions internes, de même que des éléments de contexte externe, telle l'Opération populaire d'aménagement (OPA) de la table Concertation en développement social de Verdun (CDSV), conduisent l'arrondissement à conclure qu'en l'absence d'une réelle planification les risques d'un développement incohérent et anarchique s'avèrent très élevés. Aussi, le secteur visé partage à certains égards des éléments de problématique du territoire voisin (arrondissement Sud-Ouest) ayant fait l'objet récemment d'un Plan de développement urbain, économique et social (PDUES – Turcot). Ayant suivi de près cette démarche prometteuse, l'arrondissement de Verdun entrevoit d'intéressantes opportunités d'arrimage avec ce secteur.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

Le règlement modifiant le règlement de zonage vise à modifier la grille des usages et normes C02-60 de manière à retirer les classes d'usages « h2-habitation familiale, h3-habitation multiplex, h4-habitation multifamiliale », ainsi que « c4-commerce urbain, c5-commerce artériel lourd ».

JUSTIFICATION

Tenant compte du contexte exposé précédemment, propre à Verdun et au grand Sud-Ouest, de même que dans l'intérêt public, l'arrondissement entend restreindre momentanément le potentiel de développement du secteur en modifiant la grille de zonage, le temps de se doter d'une réelle planification cohérente et concertée pour le secteur.

L'arrondissement, de concert avec la population et les différents acteurs concernés, entend ainsi mobiliser les ressources nécessaires pour s'assurer de poser un bon diagnostic, se doter d'une vision, élaborer une stratégie d'intervention et un plan d'action, et ce dans un horizon de 18 mois.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

DÉVELOPPEMENT DURABLE

La modification à la grille de zonage constitue le premier jalon d'une démarche menant à un développement concerté et harmonieux pour le secteur Dupuis-Hickson. La stratégie d'intervention découlant de l'exercice de planification contiendra des mesures exemplaires et innovantes en matière de développement durable.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Le potentiel de développement du secteur sera restreint de manière à réduire les risques de voir s'élever une construction qui pourrait s'avérer préjudiciable pour l'avenir du secteur, ou encore aller à l'encontre d'une vision qui reste à définir.

Le projet de règlement génère des situations de droits acquis pour des usages des groupes « c4-commerce urbain » et « c5-commerce artériel lourd ».

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

N/A

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

CA : 3 avril 2018 - Avis de motion et premier projet de règlement

Avis public : avril 2018

Consultation publique : 24 avril 2018

CA : 1er mai 2018 - Second projet de règlement

Avis public: mai 2018 - réception des requêtes

CA : 5 juin 2018 - Adoption du règlement

Certificat de conformité

Entrée en vigueur

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

Conforme à l'article 130 de la Charte de la Ville de Montréal et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

Ce projet de règlement contient une disposition susceptible d'approbation référendaire (usage par zone).

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114

ENDOSSÉ PAR

Le : 2018-03-26

Sylvain THÉRIAULT
Chef de Division

Tél : 514.765.7093
Télécop. :

Dossier # : 1185291002

**Unité administrative
responsable :**

Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet :

Règlement 1700-116 modifiant le Règlement de zonage 1700 de
manière à retirer les classes d'usages « h2-habitation familiale,
h3-habitation multiplex, h4-habitation multifamiliale », ainsi que
« c4-commerce urbain, c5-commerce artériel lourd » de la zone
C02-60.



Règlement 1700-116.docAnnexe A 1700-116 TFE.pdfAnnexe B - Grille C02-60.xls

RESPONSABLE DU DOSSIER

Frédéric ST-LOUIS
Conseiller en aménagement

Tél : 514 765-7257
Télécop. : 514 765-7114

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT VERDUN

RÈGLEMENT NO 1700-116

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
DE ZONAGE 1700 DE L'ARRONDISSEMENT
DE VERDUN.

(Adopté par le Conseil d'arrondissement le _____.)

1. Le plan 2/2 de l'annexe B du Règlement de zonage numéro 1700 est remplacé par le plan joint à l'annexe A du présent règlement pour en faire partie intégrante;
2. L'annexe C, Grilles des usages et normes, de ce règlement est modifié par le remplacement de la grille des usages et normes relative à la zone C02-60 par la grille jointe en annexe B du présent règlement pour en faire partie intégrante.

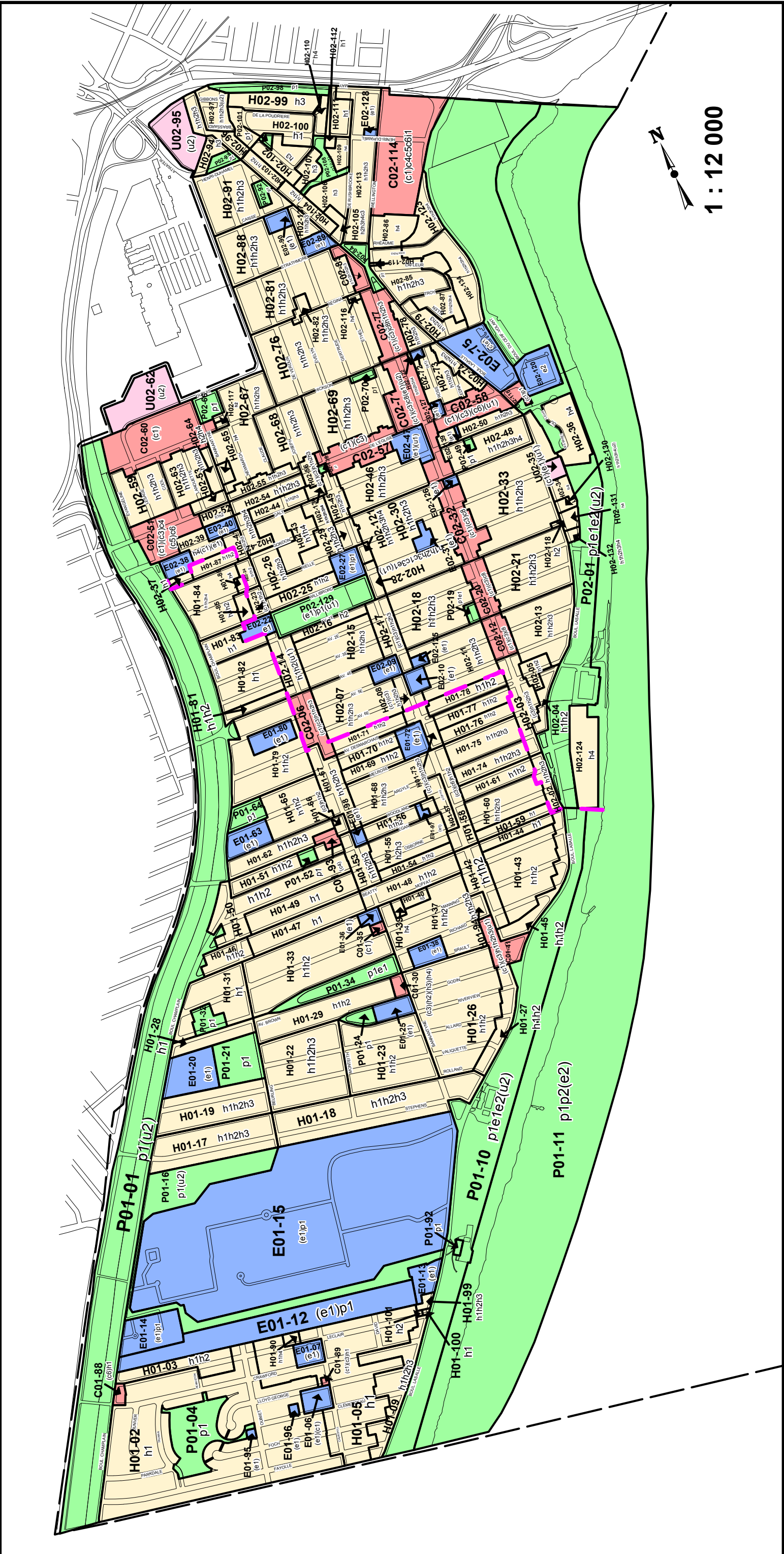
ANNEXE A

PLAN 2/2

ANNEXE B

GRILLE DES USAGES ET NORMES RELATIVE À LA ZONE C02-60

GDD 1185291002



DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE, DES ÉTUDES
TECHNIQUES ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES

Verdun

4555, RUE DE VERDUN local 109
VERDUN (QUÉBEC) H4G 1M4

Montreal

ANNEXE "B"
RÈGLEMENT DE ZONAGE
Règlement 1700-116

PLAN

2/2

AFFECTATION PRINCIPALE

Commerce

(19)

Equipement collectif

(35)

Habitation

(152)

Parc et espace vert

(25)

Utilité publique

(3)

H

affectation principale

h1

classe d'usage

H

habitation

h1

unifamiliale

h2

familiale

h3

mixte

h4

multifamiliale

U

utilité publique

u1

léger

u2

lourd

0-00

numéro de zone

(c2)

classe d'usages autorisée en partie

—

limite municipale

—

limite de zone

—

limite de quartier

E

équipement collectif

C

commerce

c1

de voisinage

c2

de quartier

c3

mixte

c4

urbain

c5

arériel lourd

c6

service pétrolier

c7

érotisme

P

parc et espace vert

e1

institutionnel, administratif

e2

recreation intensive

p1

récréation extensive et légère

p2

conservation

7/8

CLASSE DES USAGES PERMIS

	HABITATION	H									
1	unifamiliale	h1									
2	familiale	h2									
3	multiplex	h3									
4	multifamiliale	h4									
	COMMERCE	C									
5	de voisinage	c1	X	X							
6	de quartier	c2									
7	mixte	c3									
8	urbain	c4									
9	artériel lourd	c5									
10	service pétrolier	c6									
11	érotisme	c7									
12	microbrasserie	c8									
	INDUSTRIE	I									
13	prestige	i1									
	ÉQUIPEMENT COLLECTIF	E									
14	institutionnel, administratif	e1									
15	récréation intensive	e2									
	PARC ET ESPACE VERT	P									
16	récréation extensive et légère	p1									
17	conservation	p2									
	GOLF	G									
18	golf écologique	g1									
	UTILITÉ PUBLIQUE	U									
19	légère	u1									
20	lourde	u2									
21	usage spécifiquement exclu		(1)	(1)							
22	usage spécifiquement permis										

NORMES PRESCRITES

	TYPLOGIE										
23	isolée		X								
24	jumelée			X							
25	contiguë										
	TERRAIN										
26	superficie (m2)	min.	240	200							
27	profondeur (m)	min.	20	20							
28	frontage (m)	min.	12	10							
	MARGES										
29	avant (m)	min.	0	0							
30	latérale (m)	min.	0	0							
31	latérales totales (m)	min.	5	3							
32	arrière (m)	min.	5	5							
	BÂTIMENT										
33	hauteur (étage)	min.	2	2							
34	hauteur (étage)	max.	2	2							
35	hauteur (m)	max.									
36	largeur (m)	min.	7	7							
	RAPPORTS										
37	logement/bâtiment	max.									
38	espace bâti/terrain	min.	0,3	0,3							
39	espace bâti/terrain	max.	0,7	0,7							
40	c.o.s.	min.	0,70	0,70							
41	c.o.s.	max.	1,40	1,40							

DISPOSITIONS SPÉCIALES

42											
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

NOTES

43	(1) article 39 b) xvi)	
----	------------------------	--