

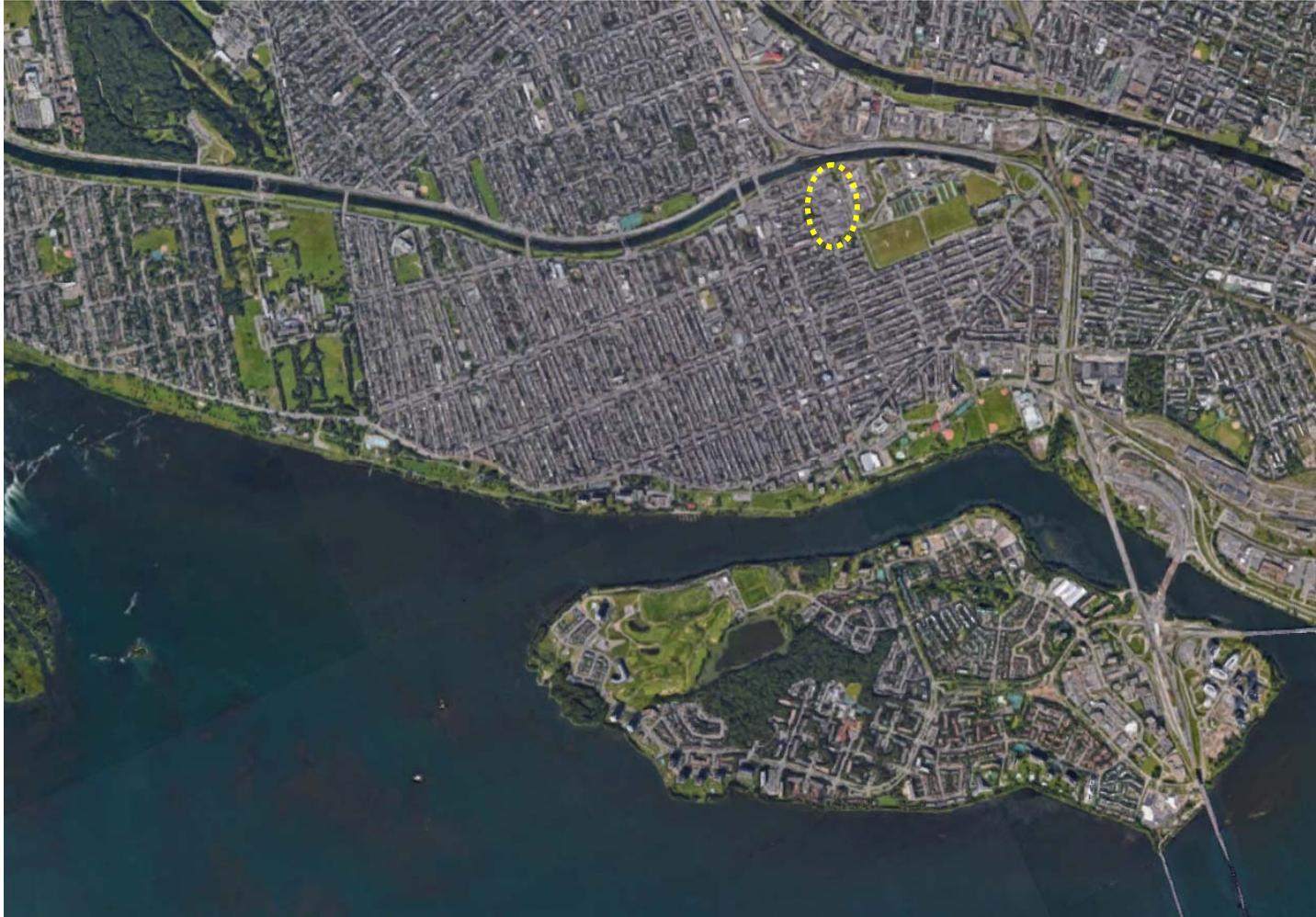


Consultation publique
Projet de règlement de zonage
1700-116

24 avril 2018

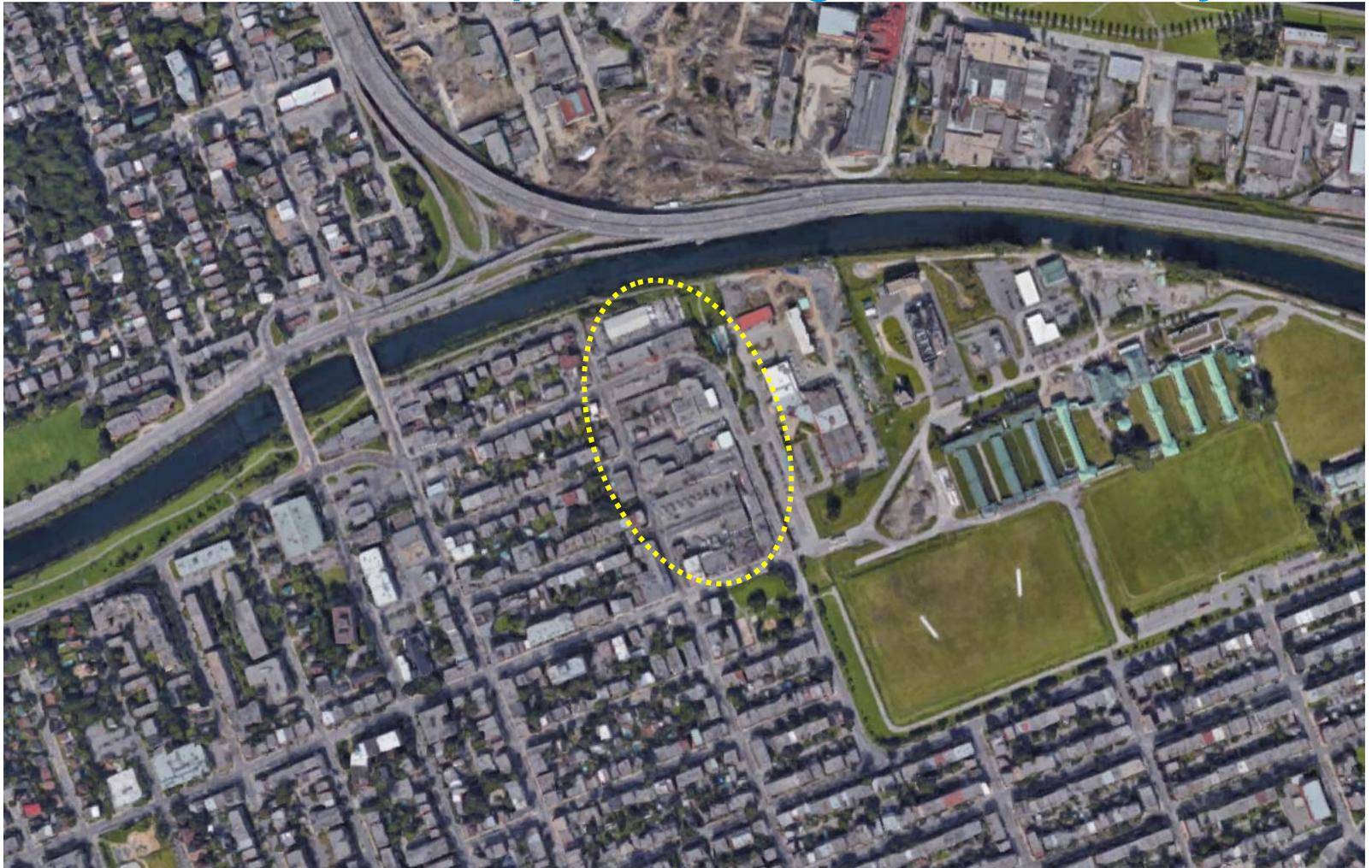
Secteur concerné

Arrondissement



Secteur concerné

Rues Hickson, Dupuis, Lesage et Bannantyne



Situation existante

Constats

- ▶ Secteur commercial et industriel: garages, fabrication, entreposage, services etc.
- ▶ Emplois du secteur primaire
- ▶ Peu de bâtiment d'intérêt architectural, forte vétusté du cadre bâti



Historique

Chapitre d'arrondissement - 2005

- ▶ Secteur de planification détaillée de portée locale
- ▶ «Afin d'évaluer les impacts et la faisabilité des différentes options d'aménagement possibles, il serait approprié d'effectuer une analyse et un exercice de planification détaillée de ce secteur.»

24.4.1

Dupuis-Hickson

Orientations générales

- Modifier la vocation de ce secteur
- Inclure la démolition et la reconstruction à des fins d'activités économiques ou d'habitation



Problématique

Délimité principalement par les rues Hickson, Barnabeyne et Dupuis ainsi que par le canal de Lachine, ce secteur se caractérise par la présence de bâtiments de nature industrielle d'un seul étage offrant pour la plupart de grands garages. Compte tenu de la vocation initiale des bâtiments, les édifices présentent donc des volumes importants et des parois souvent aveugles.

Au fil des ans, les bâtiments ont été utilisés à plusieurs fins et l'entretien n'a pas toujours été fait sur une base régulière. Certains d'entre eux présentent donc aujourd'hui des lacunes quant à leur état et à leur apparence.

Adossé à un milieu résidentiel et desservi par une trame de rues conventionnelle, ce secteur offre un excellent potentiel de reconversion à des fins d'activités économiques ou d'habitation.

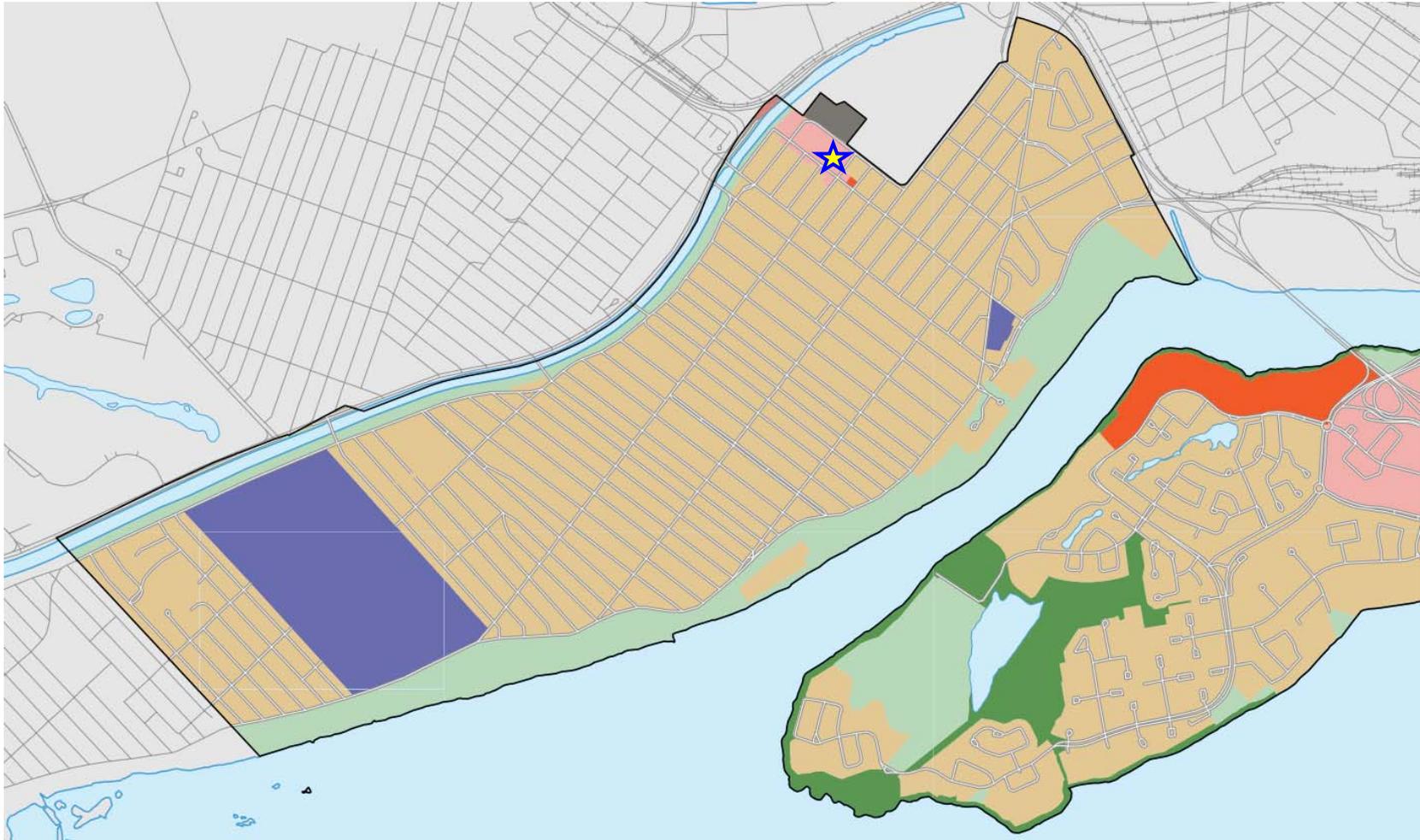
Afin d'évaluer les impacts et la faisabilité des différentes options d'aménagement possibles, il serait approprié d'effectuer une analyse et un exercice de planification détaillée de ce secteur.

Balises d'aménagement

- 1 Mettre en place de nouvelles dispositions réglementaires pour le zonage et l'occupation des immeubles, de manière à entreprendre graduellement le changement de vocation de ce secteur.
- 2 Inclure la démolition ou la reconstruction des immeubles actuellement en place à des fins d'activités économiques ou d'habitation, soit en favorisant la conversion du secteur à des fins résidentielles, soit en requalifiant les immeubles en place pour en faire un parc d'entreprises.
- 3 Requalifier les activités commerciales et industrielles causant des nuisances aux milieux résidentiels adjacents ou à venir.
- 4 Envisager la mise en place d'un programme de subventions destinées à l'entreprise privée, afin d'encourager la mise en œuvre de l'orientation choisie.

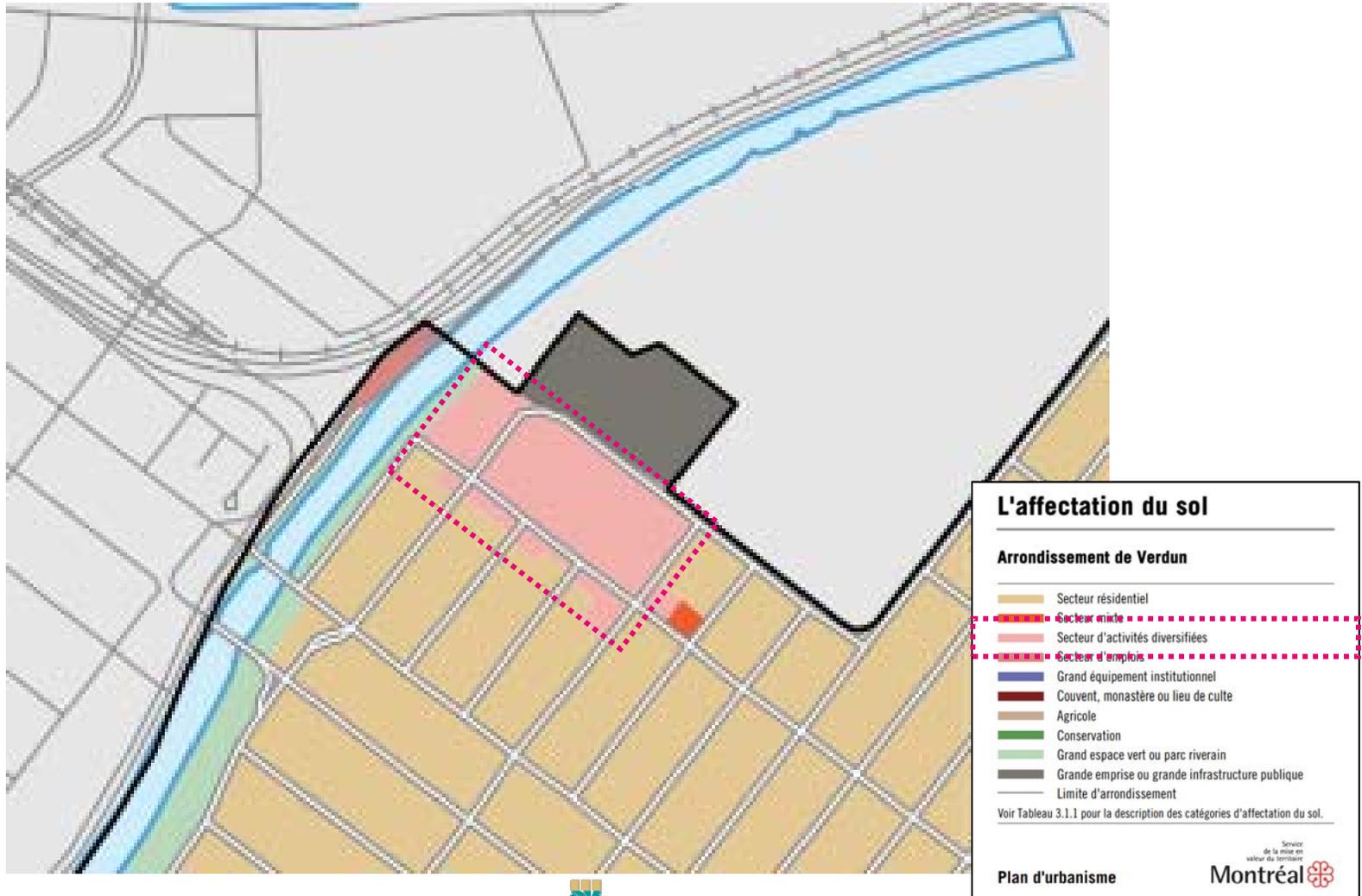
Plan d'urbanisme

Affectation – secteur d'activité diversifiée



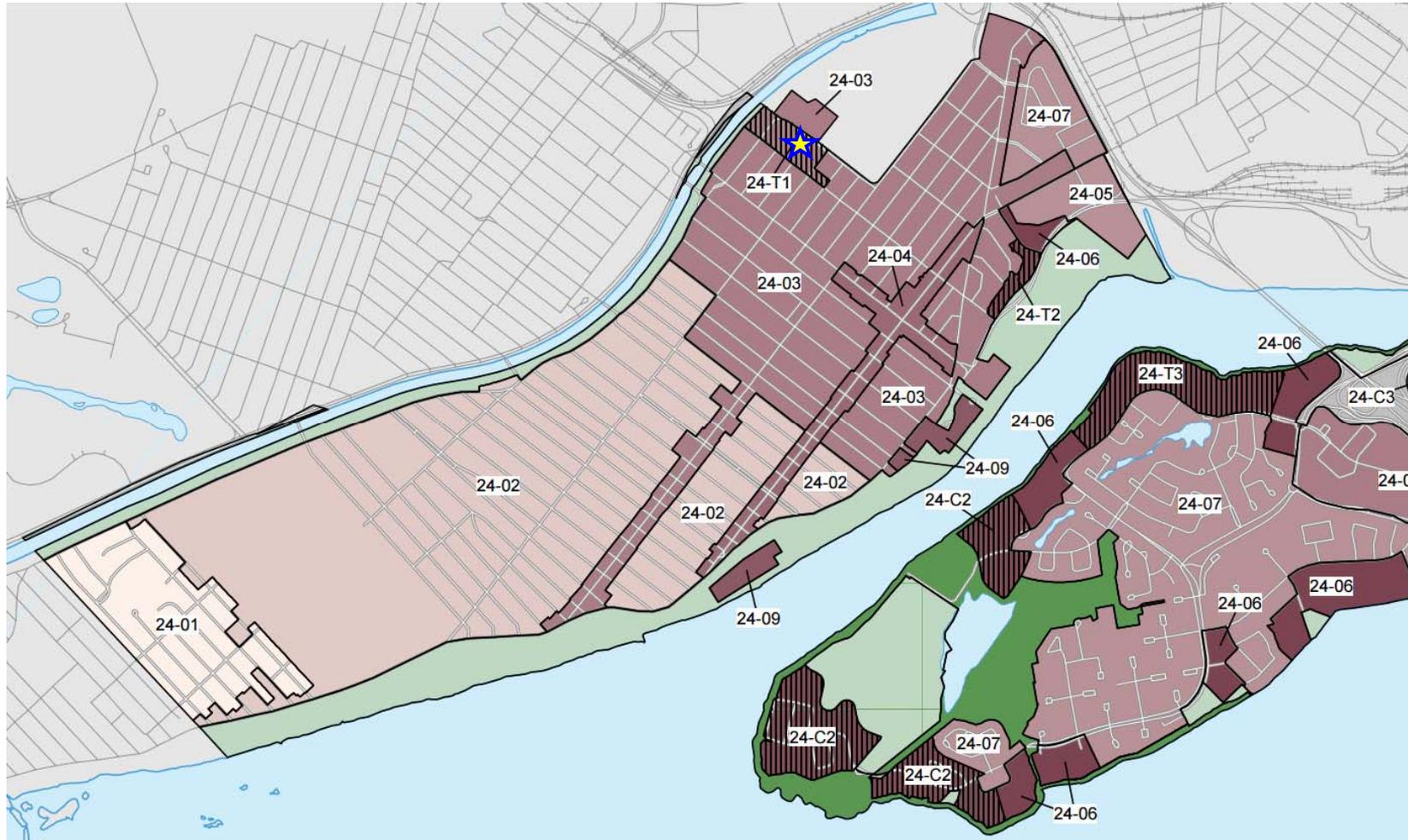
Plan d'urbanisme

Affectation – Secteur d'activités diversifiées



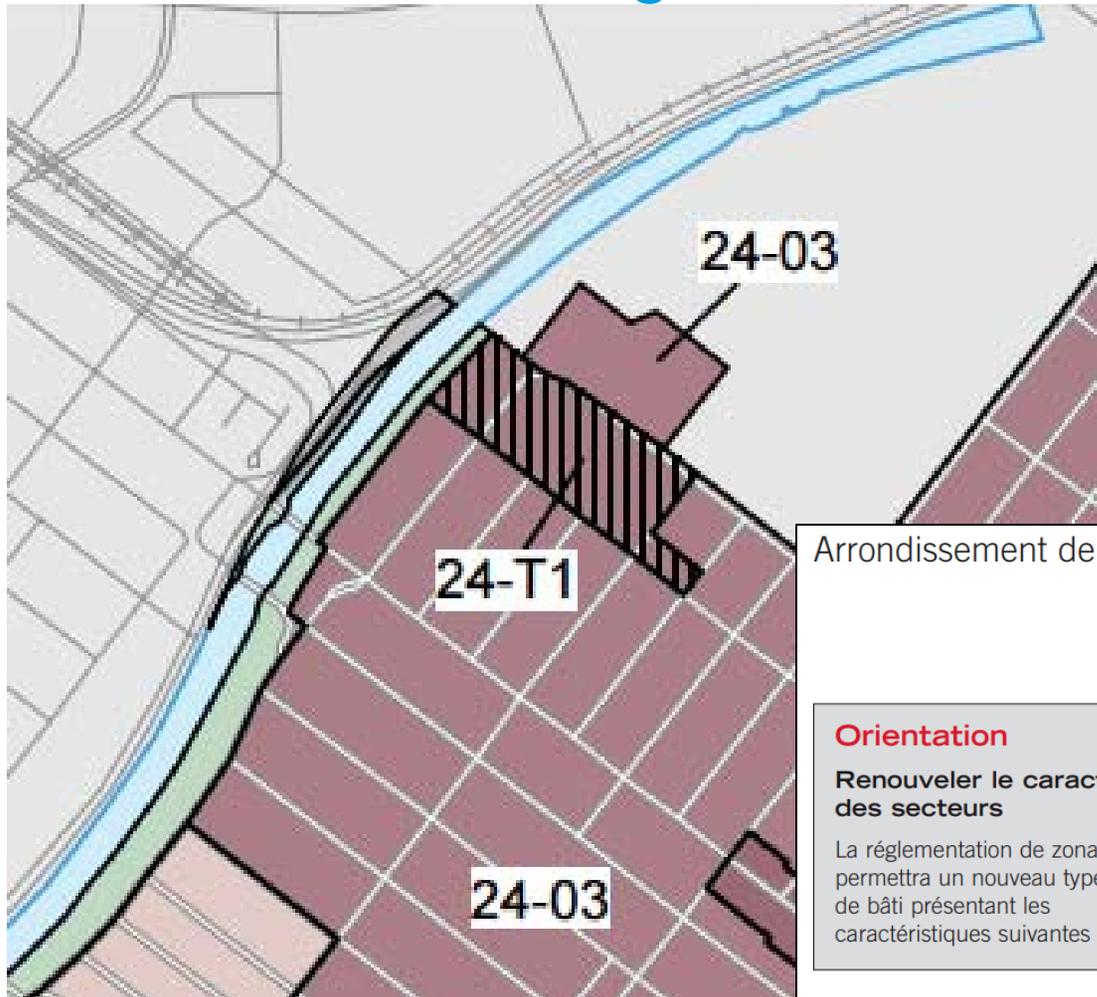
Plan d'urbanisme

Densité



Plan d'urbanisme

Densité – 2 à 8 étages, COS max 4



Arrondissement de Verdun

Secteurs à transformer

Orientation

Renouveler le caractère des secteurs

La réglementation de zonage permettra un nouveau type de bâti présentant les caractéristiques suivantes :

Secteur 24-T1 :

- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 0,7;
- C.O.S. maximal : 4,0.

Secteur 24-T2 :

- bâti de deux à quinze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 2,75;
- C.O.S. maximal : 4,0.

Projet de règlement

Objectif de l'arrondissement de Verdun

- ▶ Restreindre momentanément les conditions de développement
 - ▶ Amorcer l'analyse du secteur
 - ▶ Mener un exercice de planification urbaine
 - ▶ Se doter d'une vision et d'orientations d'aménagement
 - ▶ Mettre en place la réglementation cohérente avec la vision et les orientations identifiées
 - ▶ Élaborer un plan d'action et soutenir un développement urbain en lien avec les orientations d'aménagements
- ▶ Objectif: Dans l'intérêt public et compte tenu du contexte – mieux planifier le développement urbain à venir

Projet de règlement

Modification de la grille C02-60

- ▶ 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,
 - ▶ c4-commerce urbain,
 - ▶ c5-commerce artériel lourd.

- ▶ Certains usages commerciaux seront dorénavant en droits acquis

Projet de règlement

Grille C02-60 (c4 et c5)

VILLE DE VERDUN
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"
AFFECTATION PRINCIPALE : C
NUMÉRO DE ZONE : 02-60
page 1

CLASSE DES USAGES PERMIS									
HABITATION									
1	unifamiliale	h1							
2	familiale	h2							
3	multiplax	h3							
4	multifamiliale	h4							
COMMERCE									
5	de voisinage	c1	X	X					
6	de quartier	c2							
7	mixte	c3							
8	urbain	c4				X	X	X	
9	artériel lourd	c5		X	X	X			
10	service pétrolier	c6							
11	érotisme	c7							
12	microbrasserie	c8							
INDUSTRIE									
13	prestige	i1							
EQUIPEMENT COLLECTIF									
14	institutionnel, administratif	e1							
15	récréation intensive	e2							
PARC ET ESPACE VERT									
16	récréation extensive et légère	p1							
17	conservation	p2							
GOLF									
18	golf écologique	g1							
UTILITÉ PUBLIQUE									
19	légère	u1							
20	lourde	u2							
21	usage spécifiquement exclu		(1)	(1)					
22	usage spécifiquement permis								
NORMES PRESCRITES									
TYPOLOGIE									
23	isole		X	X			X		
24	jumelle		X		X			X	
25	contiguë				X				X
TERRAIN									
26	superficie (m ²)	min.	240	200	240	200	140	240	200
27	profondeur (m)	min.	20	20	20	20	20	20	20
28	frontage (m)	min.	12	10	12	10	7	12	10
MARGES									
29	avant (m)	min.	0	0	0	0	0	0	0
30	latérale (m)	min.	0	0	3	0	0	3	0
31	latérale arrière (m)	min.	5	3	5	3	3	5	3
32	arrière (m)	min.	5	5	5	5	5	5	5
BÂTIMENT									
33	hauteur (étage)	min.	2	2	2	2	2	2	2
34	hauteur (étage)	max.	2	2	3	3	3	3	3
35	hauteur (m)	max.							
36	largeur (m)	min.	7	7	7	7	7	7	7
RAPPORTS									
37	logement/bâtiment	max.							
38	espace bâti/terrain	min.	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
39	espace bâti/terrain	max.	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
40	c.o.s.	min.	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
41	c.o.s.	max.	1,40	1,40	2,10	2,10	2,40	2,10	2,40
DISPOSITIONS SPÉCIALES									
42									
NOTES									
43	(1) article 39 (v)								

VILLE DE VERDUN
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"
AFFECTATION PRINCIPALE : C
NUMÉRO DE ZONE : 02-60
page 1

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

Projet de règlement

Grille C02-60 (h1, h2 et h3)

VILLE DE VERDUN
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE : C
NUMÉRO DE ZONE : 02-60
page 2

CLASSE DES USAGES PERMIS				
HABITATION H				
1	unifamiliale	h1		
2	familiale	h2	X	
3	multiplax	h3		X
4	multifamiliale	h4		X
COMMERCE C				
5	de voisinage	c1		
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		
EQUIPEMENT 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			
22	usage spécifiquement permis			
NORMES PRESCRITES				
TYPLOGIE				
23	isolée			
24	jumelle			
25	contiguë			
TERRAIN				
26	superficie (m ²)	min.		
27	profondeur (m)	min.		
28	frontage (m)	min.		
MARGES				
29	avant (m)	min.		
30	latérale (m)	min.		
31	latérales totales (m)	min.		
32	arrière (m)	min.		
BÂTIMENT				
33	hauteur (étage)	min.	2	2
34	hauteur (étage)	max.	3	3
35	hauteur (m)	max.	3	3
36	largeur (m)	min.		
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.	0,60	0,60
41	c.o.s.	max.	3,00	3,00
DISPOSITIONS SPÉCIALES				
42				
NOTES				
43				

règlement 1700 / 1700-12 / 1700-47 / 1700-50 / 1700-74-2 / 1700-82

VILLE DE VERDUN
GRILLE DES USAGES ET NORMES ANNEXE "C"

AFFECTATION PRINCIPALE :
NUMÉRO DE ZONE :

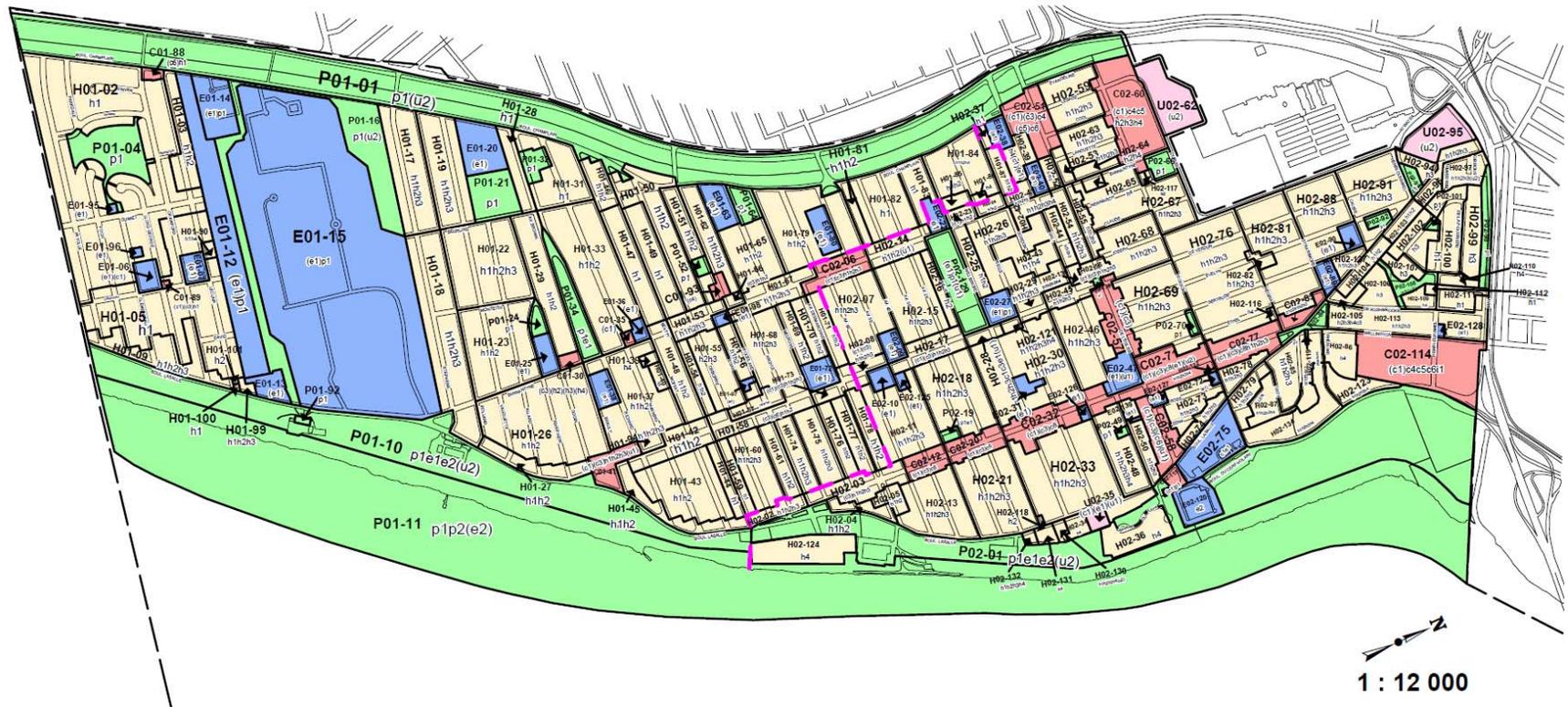
C
02-60
page 2

CLASSE DES USAGES PERMIS

HABITATION H				
1	unifamiliale	h1		
2	familiale	h2	X	
3	multiplax	h3		X
4	multifamiliale	h4		X
COMMERCE C				
5	de voisinage	c1		
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		
EQUIPEMENT 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			
22	usage spécifiquement permis			

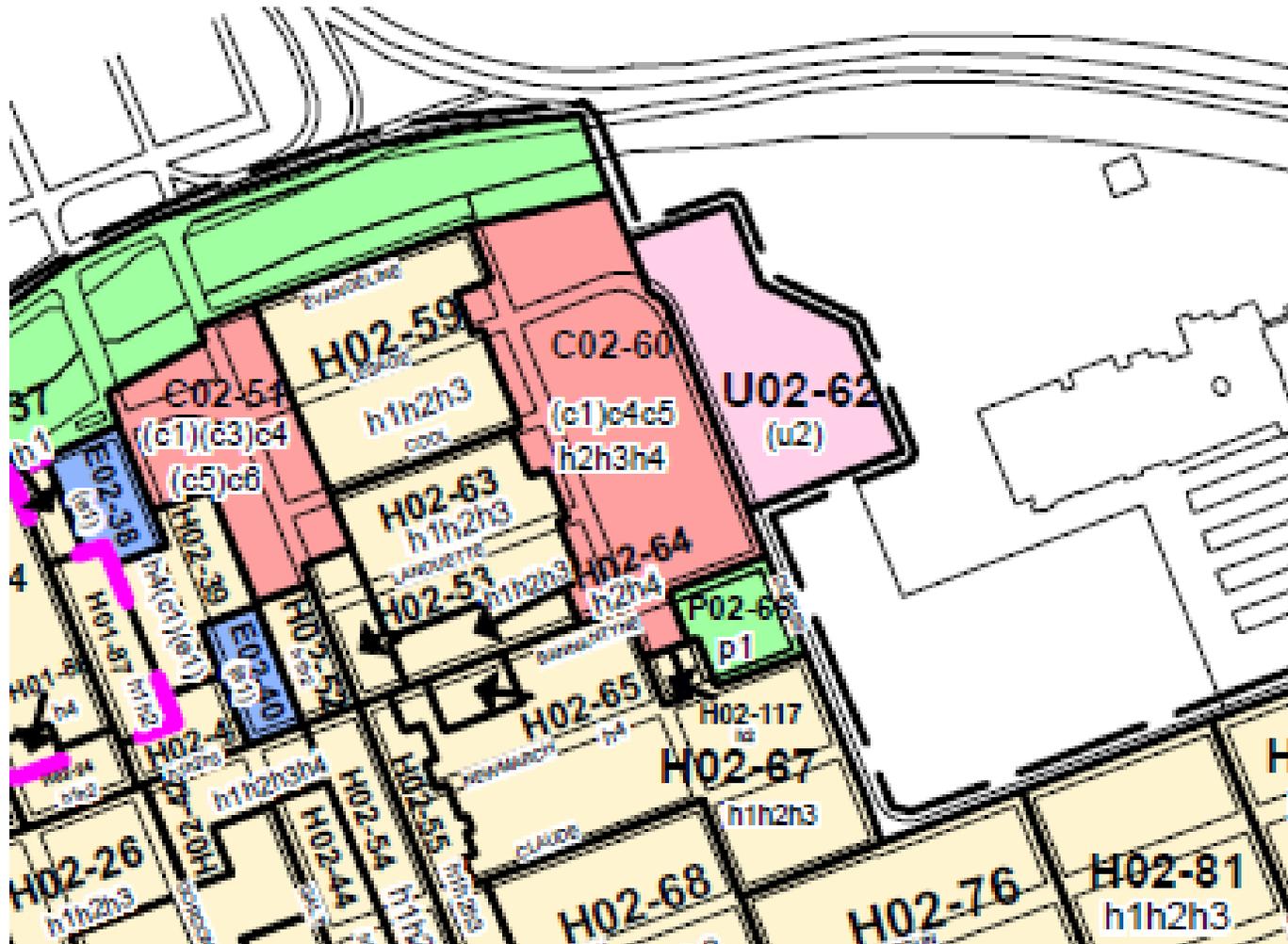
Projet de règlement

Zone C02-60



Projet de règlement

Zone C02-60



Étapes

Approbation de la modification

- ▶ CA : 3 avril 2018 - premier projet de résolution
 - ▶ Consultation publique : 24 avril 2018

- ▶ CA : 1er mai 2018 - Second projet de règlement
 - ▶ Avis public: 17 mai 2018 - réception des requêtes

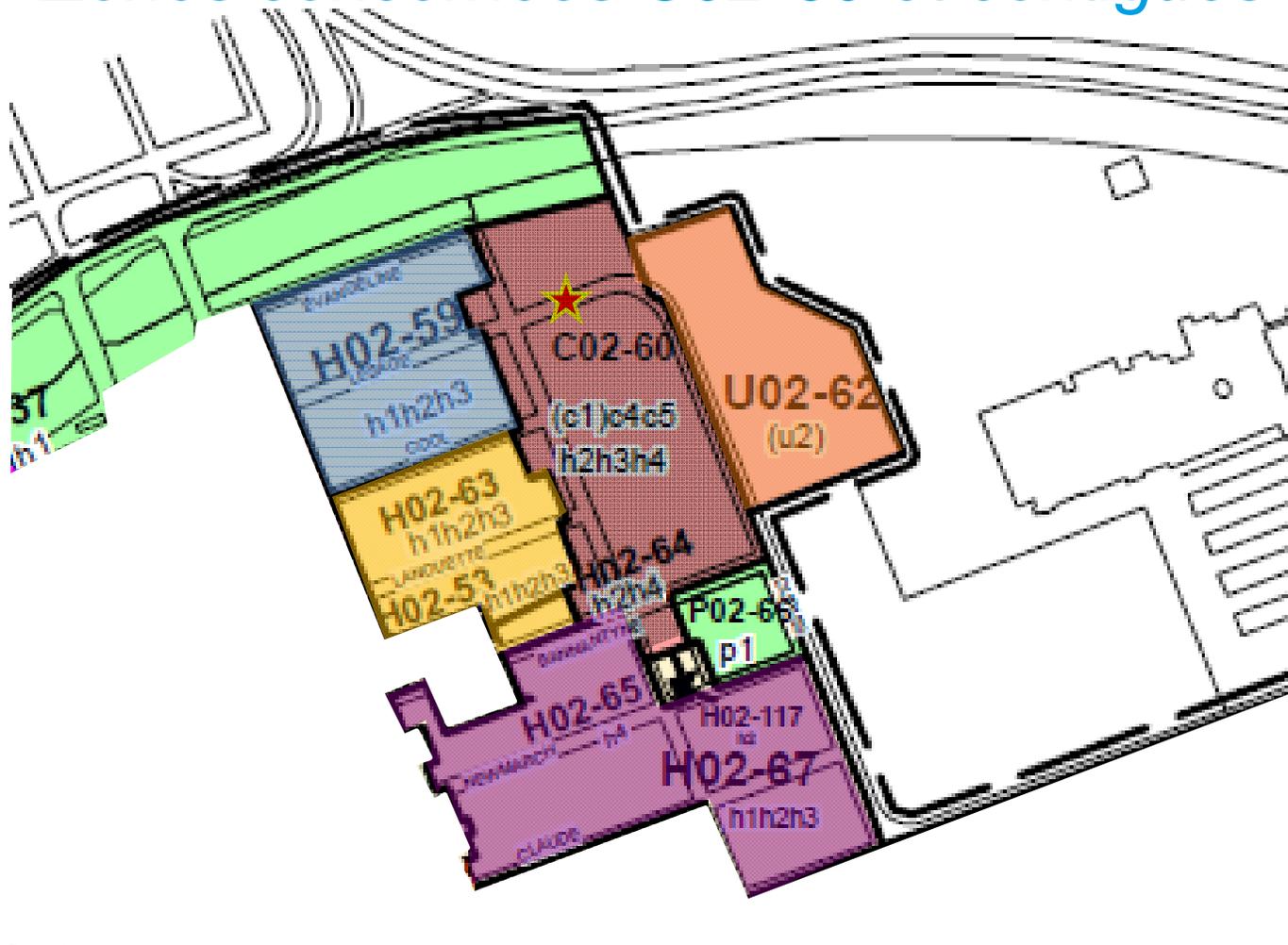
- ▶ CA : 5 juin 2018 - Adoption du règlement

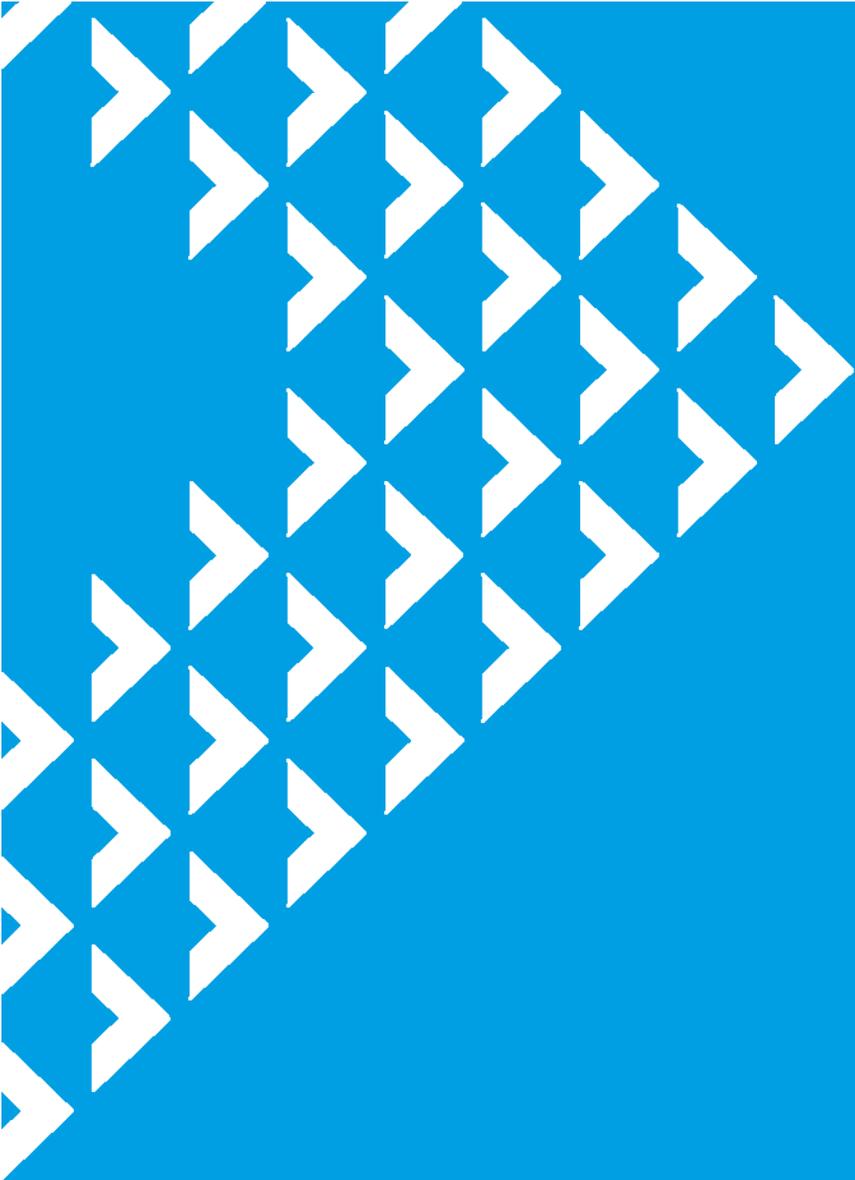
- ▶ Certificat de conformité

- ▶ Entrée en vigueur

Plan de zonage

Zones concernées C02-60 et contigües





MERCI