

1 Le projet de règlement

Le territoire visé par le projet de règlement P-03-149 est un vaste terrain vacant, délimité à l'ouest par l'emprise du boulevard Jacques-Bizard, au sud par la limite de l'arrondissement de Pierrefonds / Senneville, à l'est par l'arrière des propriétés qui bordent les rues Saint-Hyacinthe et Bertrand et au nord par l'arrière des propriétés faisant face au boulevard Gouin et à la rue Saint-George. Dans le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Sainte-Genève, ce terrain possède actuellement une affectation « commerce », comme le montre la figure 1.

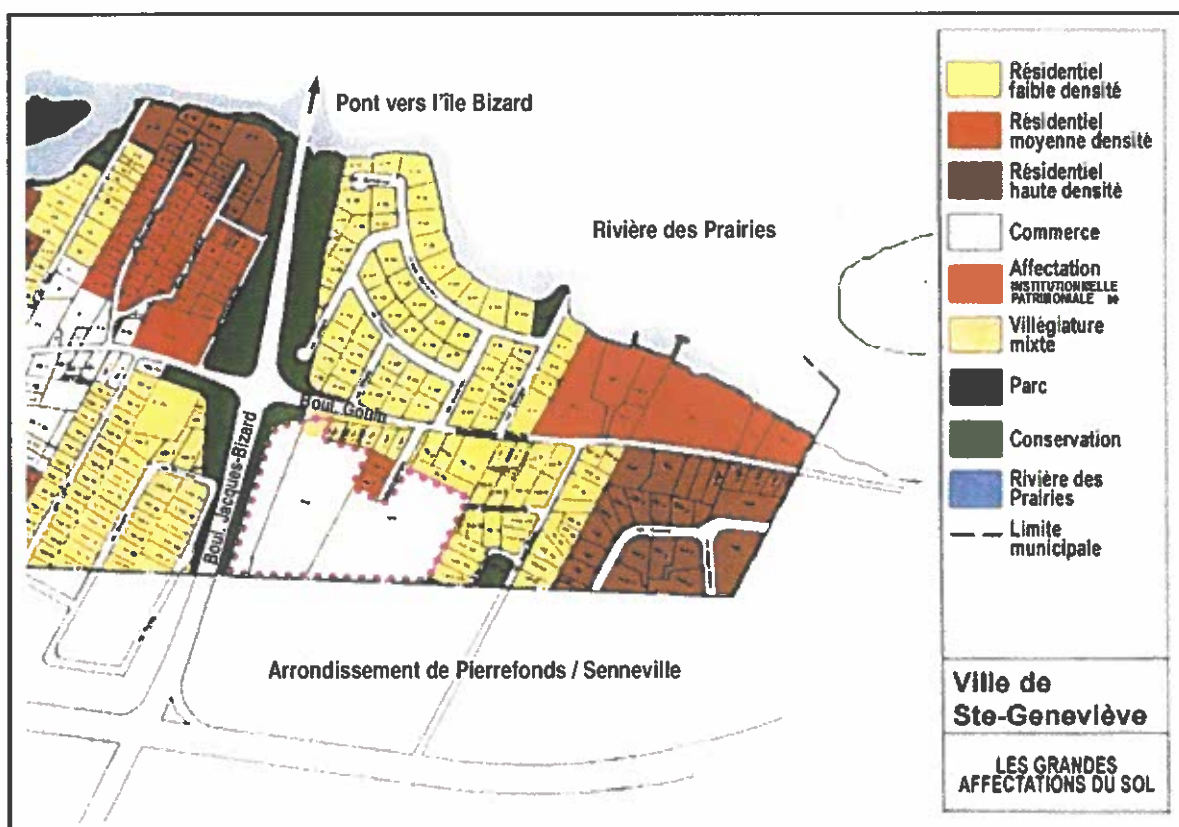


Figure 1 Terrain visé par le projet de règlement P-03-149 et affectations du sol actuelles, partie est de l'ancienne ville de Sainte-Genève



Terrain visé

Source : D'après la *Présentation électronique du projet* (document déposé 6)

Le projet de règlement P-03-149 vise à remplacer l'affectation « commerce » par l'affectation « résidentiel moyenne densité ». Il remplacerait aussi la norme d'occupation du sol, fixée à un maximum de 12 000 m² pour les usages commerciaux, par un coefficient d'occupation du sol pouvant varier entre 0,2 et 1,0.

Une fois adoptée, la modification du plan d'urbanisme permettrait l'entrée en vigueur d'amendements au règlement de zonage. En vertu du zonage actuel, le terrain visé constitue la zone CA60, vouée au commerce de détail. Par le Règlement n° 385-34 adopté en juin 2003, le conseil d'arrondissement de L'Île-Bizard / Sainte-Geneviève / Sainte-Anne-de-Bellevue a remplacé la zone CA60 par la nouvelle zone RC105 (figure 2), où sont autorisés les usages résidentiels de type multifamilial (document déposé 5.4).

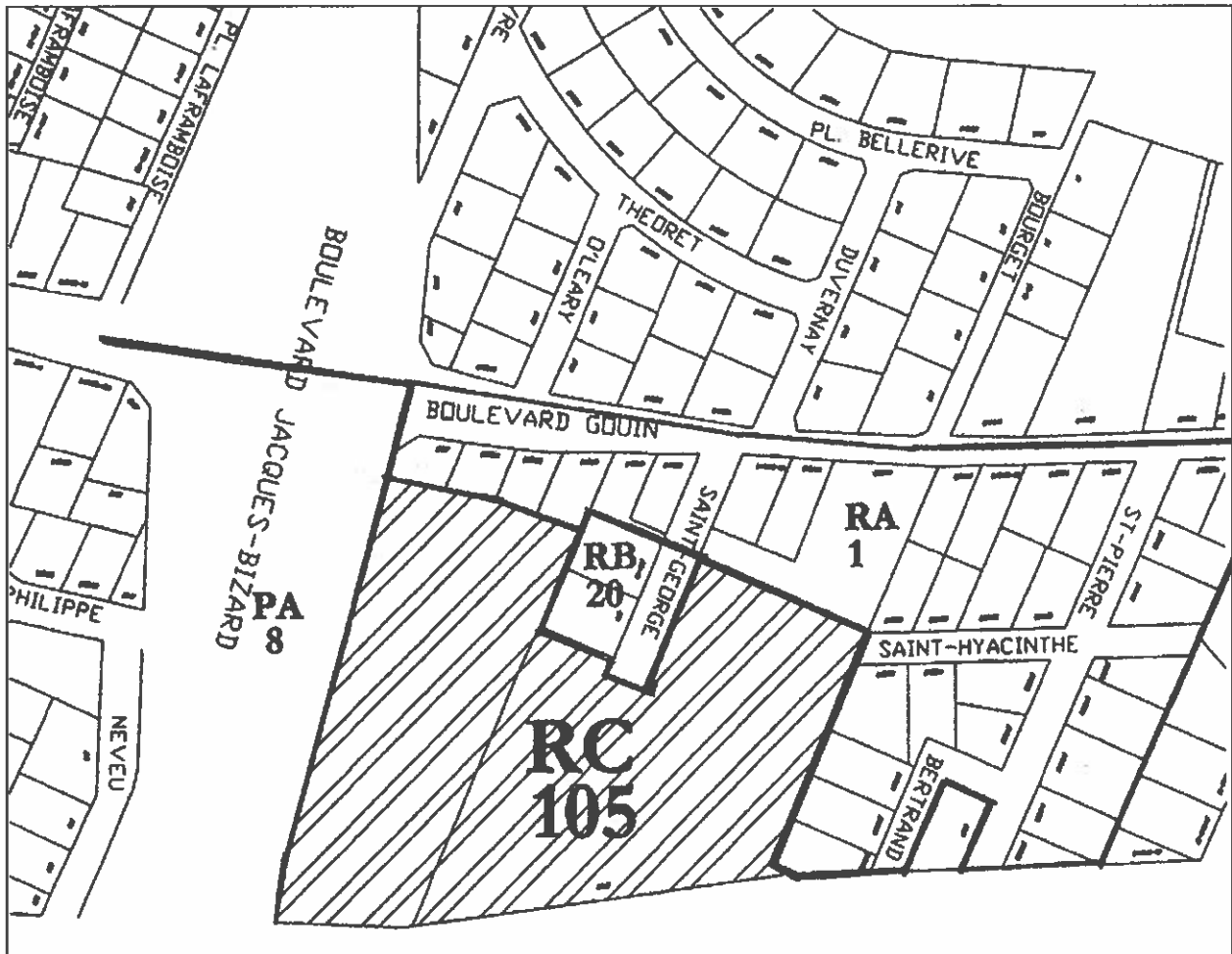


Figure 2 Nouvelle zone RC105 et zones voisines

Source : Extrait de la *Présentation électronique du projet* (document déposé 6)

Le tableau de la figure 3 compare les dispositions du plan d'urbanisme et du règlement de zonage en vigueur actuellement à celles qui s'appliqueraient, une fois le projet de règlement P-03-149 adopté.

Plan d'urbanisme							
	Avant			Après			
Affectation du sol	Commerce			Résidentiel moyenne densité - trifamilial - multifamilial			
Occup. du sol	Maximum 12 000 m ²			C.o.s. de 0.20 à 1.00			
Règlement de zonage							
	Avant			Après			
Usages	Zone CA60 : Commercial - vente au détail et services de voisinage - établ. pompes funèbres, salons mortuaires - logements dans les établ. commerciaux - centres d'achats			Zone RC105 : Résidentiel multifamilial - triplex - multifamilial - habitations collectives - espaces verts, parcs et terrains de jeux - usages domestiques			
Dimensions min. des lots	Lots d'angle	Lots intérieurs		L. d'angle triplex	L. intér. triplex	L. d'angle multifam.	L. intér. multifam.
- largeur	25 m	21 m		23 m	21 m	26 m	23m
- profondeur	27 m	27 m		27 m	27 m	27 m	27 m
- superficie	675 m ²	567 m ²		621 m ²	567 m ²	702 m ²	621 m ²
Marges							
- avant	7,5 m (emprise de moins de 20 m) ou 9,0 m (emprise de plus de 20 m)			4,6 m (rue Saint-George)			
- arrière	8 m			25 % du terrain en cour arrière (minimum 2 m)			
- latérales	2 m chacune, total 5 m			5 m chacune, total 10 m			
Hauteur	Maximum 10,5 m + 4 m (toit)			Maximum 10,7 m + 4 m (toit)			
Occup. du sol							
- c.o.s.	0,20 à 0,70 (maximum 12 000 m ²)			0,20 à 1.00			
- implantation	maximum 70%			n/d			

Figure 3 Tableau des modifications proposées, projet de règlement P-03-149 de la ville de Montréal, modifiant le plan d'urbanisme et Règlement n° 385-34 de l'arrondissement de L'Île-Bizard / Sainte-Geneviève / Sainte-Anne-de-Bellevue modifiant le règlement de zonage

Source : D'après la *Présentation électronique du projet* (document déposé 6)

Selon l'information communiquée en séance publique, c'est l'arrondissement qui a pris l'initiative de modifier le plan d'urbanisme et le règlement de zonage. L'administration voulait ainsi favoriser à la fois le développement résidentiel dans un secteur déjà occupé par cette fonction et le regroupement des commerces dans le « Quartier latin » de Sainte-Geneviève (voir aussi le *Sommaire décisionnel*, document déposé 4.1).