

**ADAPTATION DU CHAPITRE DE L'ARRONDISSEMENT PIERREFONDS-ROXBORO DU PLAN
D'URBANISME DE MONTRÉAL AU NOUVEAU TERRITOIRE ET RÈGLEMENTS DE
CONCORDANCE**

Sommaire des principales modifications

Présenté à :

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ET

AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT PIERREFONDS-ROXBORO

Projet n° 27072

2 mai 2007

CONTENU

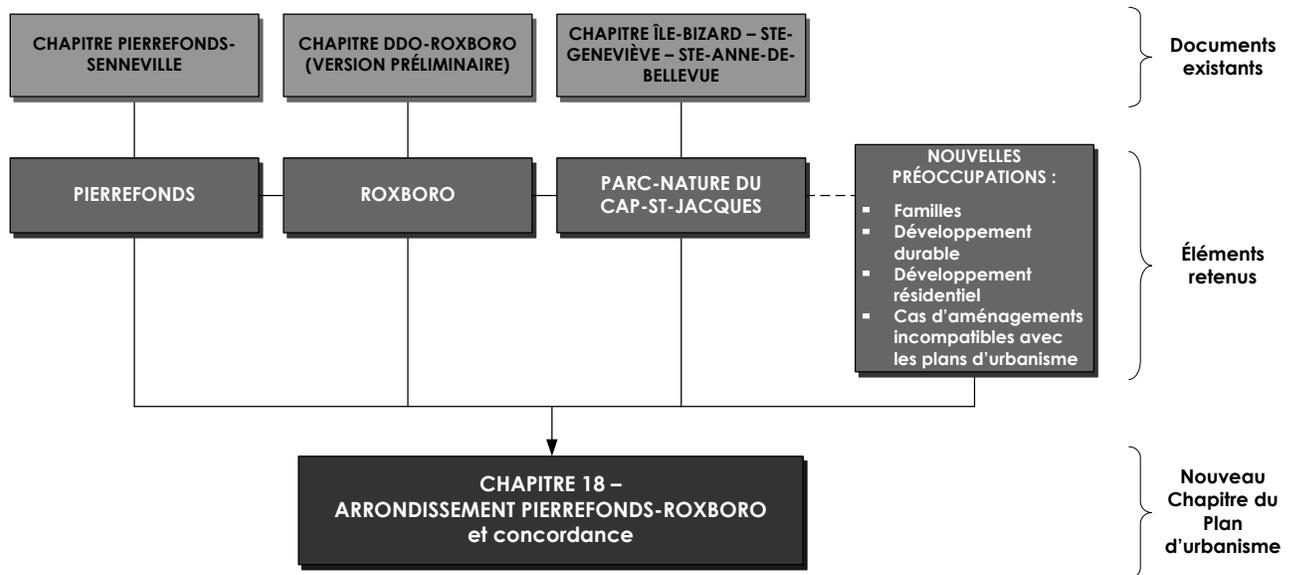
	Page
BUT DE L'INTERVENTION	1
1. Adaptation du chapitre 18 du plan d'urbanisme de Montréal au nouveau territoire	2
2. Ajout de préoccupations grandissantes	5
3. Cas incompatibles avec le plan d'urbanisme et obligation de concordance	6
4. Autres cas de concordance	8

BUT DE L'INTERVENTION

Le mandat consistait à adapter le chapitre d'arrondissement au nouveau périmètre de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro soit :

- Reprendre le contenu de **Pierrefonds** dans le chapitre d'arrondissement Pierrefonds-Senneville;
- Ajouter les préoccupations liées au parc-nature du **Cap-Saint-Jacques** citées dans le chapitre d'arrondissement L'île-Bizard-Sainte—Geneviève—Sainte-Anne-de-Bellevue;
- Ajouter les éléments du secteur **Roxboro** compris dans la version préliminaire du chapitre d'arrondissement de Dollard-des-Ormeaux—Roxboro.

L'adaptation du chapitre 18 du plan d'urbanisme de Montréal représente aussi l'opportunité de souligner les **préoccupations grandissantes** à l'égard des familles, du développement durable et du développement résidentiel en plus de rendre conforme des **cas d'aménagement incompatibles** avec le plan d'urbanisme. Par ailleurs, la modification du plan d'urbanisme entraîne l'adoption de **règlements de concordance**. Ces règlements touchent le règlement de zonage et le règlement sur les PIIA.



En résumé, le mandat a touché quatre étapes :

1. Adaptation du chapitre 18 du plan d'urbanisme de Montréal au nouveau territoire;
2. Ajout de préoccupations grandissantes;
3. Cas incompatibles avec le plan d'urbanisme et obligation de concordance;
4. Autres cas de concordance

1. Adaptation du chapitre 18 du plan d'urbanisme de Montréal au nouveau territoire

De façon générale, le chapitre d'arrondissement Pierrefonds-Senneville a servi de base pour l'élaboration du chapitre Pierrefonds-Roxboro auquel nous avons retiré les éléments liés à Senneville.

Les ajouts pour tenir compte du nouveau territoire se résument comme suit :

Section du texte	Modification
18.3.1 La consolidation et le développement de milieux de qualité, diversifiés, attrayants et complets	Ajouts : <ul style="list-style-type: none"> • 1.1 Élaborer un PPU pour le secteur du noyau villageois Roxboro • 1.7 Mettre en valeur l'île Roxboro (en plus du secteur des Rapides-du-Cheval-Blanc)
18.3.2 La consolidation des secteurs commerciaux locaux conviviaux et bien intégrés à leur milieu, répondant à tous les besoins	<ul style="list-style-type: none"> • 5.1 Ajout du secteur du noyau villageois Roxboro en tant que secteur de planification détaillée
18.3.3 La mise en place de réseaux de transport efficaces et performants	Éléments enlevés : <ul style="list-style-type: none"> • Implantation d'une gare dans le secteur des Rapides-du-Cheval-Blanc Ajouts : <ul style="list-style-type: none"> • 9.4 Créer un lien cyclable dans l'axe du boulevard Jacques-Bizard et son prolongement (reprise du chapitre DDO-Roxboro) • 9.5 Créer un lien cyclable permettant de relier les milieux de vie aux gares
18.3.4 La réalisation d'un paysage urbain de qualité, respecté et apprécié	Aucune modification notable
18.3.5 La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et archéologique	Ajouts : <ul style="list-style-type: none"> • 15.1 Ajout du secteur du noyau villageois Roxboro (conservation patrimoine bâti) • 16.4 Poursuivre la mise en œuvre du Plan directeur de mise en valeur de l'île

	<p>Roxboro et de ses berges, qui a pour objectif de favoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation de la biodiversité faunique et floristique - l'amélioration de l'accessibilité - l'intégration au parcours riverain et au réseau bleu de Montréal <ul style="list-style-type: none"> • 16.6 Mettre en œuvre le plan directeur des parcs et des espaces récréatifs de Pierrefonds à l'échelle de l'arrondissement (incluant le secteur Roxboro)
<p>18.3.6 La réalisation d'un environnement urbain sain et sécurisé</p>	<p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18.4 Implanter des mesures de réduction et de récupération des matières résiduelles
<p>18.4 Planification détaillée de portée locale</p>	<p>Ajouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Précision quant au périmètre illustré des secteurs de planification détaillée (SPD) : «Le périmètre des SPD pourra être défini de manière plus précise, notamment dans le cadre de l'élaboration d'un PPU». • Secteur du noyau villageois Roxboro
<p>18.4.2 Secteur du noyau villageois Roxboro</p>	<p>Ajouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientations générales • Problématique • Balises d'aménagement • Délimitation du périmètre du secteur de planification détaillé
<p>18.4.3 Secteur commercial Des Sources</p>	<p>Modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agrandissement du périmètre du SPD par l'insertion du territoire Roxboro.
<p>18.5 Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration des catégories de densité de Roxboro à celles de Pierrefonds • Secteur 18-C2 : enlevé • Liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et

	<p>architectural hors secteur de valeur exceptionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptation de la liste avec ajout des bâtiments à Roxboro et retrait des bâtiments à Senneville.
18.6 Les outils d'aménagement spécifiques	Aucune modification
18.7 Le programme particulier d'urbanisme	<p>Élément enlevé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif du PPU de mise en valeur du cœur de l'arrondissement (reporté dans le secteur central de Pierrefonds)
18.8 Le plan d'action	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du plan d'action en fonction des retraits/ajouts effectués dans la partie des orientations, objectifs et actions • Changement des terminologies de l'échéancier passant d'un nombre d'années à court-moyen et long terme. <p>Adaptation de l'échéancier pour certaines actions afin de tenir compte</p>

2. Ajout de préoccupations grandissantes

Section du texte	Modification
Familles	
18.3.1 La consolidation et le développement de milieux de qualité, diversifiés, attrayants et complets	Ajout : <ul style="list-style-type: none"> • Action 1.4 Établir une politique de logement qui tienne compte aussi du volet familial
Développement durable	
18.3 Les enjeux, les objectifs et les actions à l'échelle locale	Ajout : <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt grandissant de la population face aux enjeux environnementaux
18.3.6 La réalisation d'un environnement urbain sain et sécurisé	<ul style="list-style-type: none"> • Ajout de «durable» dans le titre de la section 18.3.6 • Précision de l'action 18.3 (éducation communautaire en matière d'environnement) par l'ajout de l'objectif 19 et les actions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - 19.1 Identifier les priorités en termes de propreté et d'éco-civisme afin de proposer et mettre en place des solutions à court terme - 19.2 Proposer et réaliser des projets environnementaux en lien avec la campagne de propreté. - 19.3 Encourager le transport collectif et actif : marche, transport collectif, vélo, covoiturage. - 19.4 Encourager la préservation du patrimoine végétal par la participation des citoyens (corvées de nettoyage, plantations d'arbres). - 19.5 Par la réglementation d'urbanisme, favoriser des mesures de réduction d'îlots de chaleur (matériaux de construction et de revêtement de la chaussée, végétalisation, etc.).
Développement résidentiel	
18.3 Les enjeux, les objectifs et les actions à l'échelle locale	Ajouts : Importante superficie de terrains à l'ouest de son territoire pour développement résidentiel

3. Cas incompatibles avec le plan d'urbanisme et obligation de concordance

Cas	Modification souhaitée	Modification plan d'urbanisme (cartes)	Concordance
Cas D : Parc des Arbres, avenue de Versailles	Agrandir le parc des Arbres à même quatre lots affectés et zonés résidentiels.	Oui	Oui
Cas E : Île Ménard	Modifier l'affectation et le zonage pour de l'île Ménard en «parc»	Oui	Oui
Cas F : Zone-tampon le long de l'A-440	Créer une zone-tampon (nouveau parc) à l'ouest de l'emprise de l'autoroute 440 projetée.	Oui	Oui
Cas H : Incompatibilité du zonage avec plan d'urbanisme	Zonage incompatibles avec aires d'affectation du sol du plan d'urbanisme, ce qui implique : - adaptation limite des aires de densité jumelée à ; - adaptation zones	Oui	Oui
Cas I : Incompatibilité du zonage avec plan d'urbanisme	Zonage incompatibles avec aires d'affectation du sol du plan d'urbanisme, ce qui implique : - adaptation limite des aires de densité jumelée à ; adaptation zones	Oui	Oui
Cas J : Nouvelle limite des secteurs de densité qui tiennent compte des limite des zones	Adaptation des limites de secteurs de densité avec les zones, ce qui implique : - adaptation	Oui	Oui

	<p>limite des aires de densité jumelée à ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation zones 		
<p>Cas K : Nouveau parc nature des Rapides-du-Cheval-Blanc</p>	<p>Insérer le nouveau parc-nature des Rapides du Cheval-Blanc au plan d'urbanisme et aux règlements</p> <p>Discussions en cours pour la réserve de terrains</p>	Oui	Oui
<p>Cas L : Manoir Pierrefonds – Boulevard Gouin Ouest</p>	<p>Projet : Construction d'un immeuble résidentiel de 10 étages</p> <p>Problématique : Le nombre d'étages maximal autorisé est de trois (3) étages (catégorie de densité 18-05)</p>	<p>Oui</p> <p>Modification suggérée : Créer une nouvelle catégorie de densité 18-07 qui autoriserait dix (10) étages</p>	Oui

4. Autres cas de concordance

Cas incompatibles avec les règlements de zonage et sur les PIIA

Certains cas incompatibles tels que mentionnés dans la section précédente ne touchaient que la modification de la réglementation d'urbanisme. Ils ont été corrigés dans le cadre de l'élaboration des règlements de concordance modifiant le règlement de zonage et le règlement sur les PIIA.

Cas	Modification souhaitée
Cas A : Site des neiges usées	Modifier le zonage pour rendre conforme le site des neiges usées.
Cas B : Site du CLCS projeté	Ajouter une sous-catégorie d'usage dans la catégorie d'usage «public»
Cas C : Site Monastère des Jésuites	Ajuster le zonage aux aires d'affectation du sol du plan d'urbanisme
Cas G : Incompatibilité du zonage avec plan d'urbanisme	Zone RE à cheval sur deux secteurs de densité.

Nouvelles dispositions du plan d'urbanisme

De plus, les règlements de concordance incluent de nouvelles dispositions qui se sont ajoutées au plan d'urbanisme depuis l'entrée en vigueur des trois chapitres d'arrondissement associés au territoire de Pierrefonds-Roxboro.

Règlement	Ajout
Règlement de zonage	<ul style="list-style-type: none">• Densités dans les secteurs existants et de développement;• Impacts microclimatiques;• Stationnements pour vélo;• Zone située à 500 m et moins de la gare de train de banlieue Roxboro-Pierrefonds;• Protection des arbres.

<p>Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)</p>	<ul style="list-style-type: none">• Établissements commerciaux de vente au détail de plus de 4000 m² de superficie de plancher;• Terrains adjacents aux arrondissements voisins;• Terrains riverains des boulevards Gouin et Lalande;• Les territoires et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural;• Milieux naturels.
--	---