

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

Sommaire des modifications

Présenté à :

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Projet n° 27072

14 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. Ajustements du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement (sans concordance)	6
4. Ajustements du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement (avec concordance)	6
5. Ajustement « techniques » au règlement de zonage (concordance) pour tenir compte des mises à jour du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement	9
6. Autres dispositions du plan d'urbanisme ajoutées dans les règlements d'urbanisme	9

BUT DE L'INTERVENTION

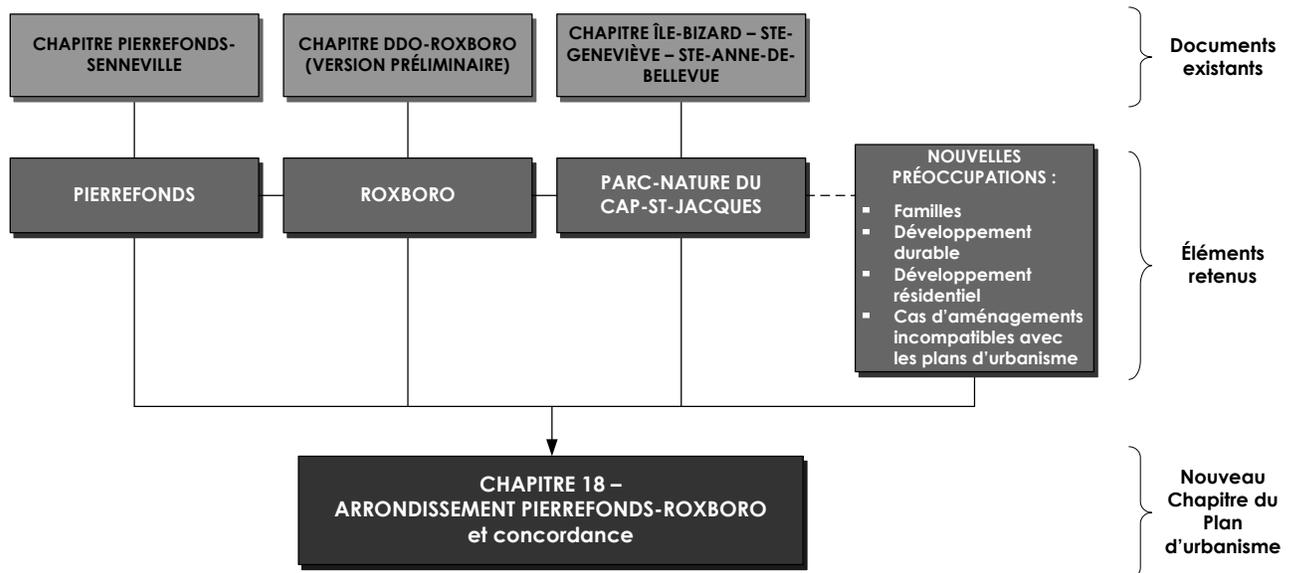
Le mandat consistait à adapter le chapitre d'arrondissement au nouveau périmètre de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro soit :

- 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.

Enfin, le travail a consisté à adapter la cartographie pour régulariser certains cas d'aménagements. L'ajustement de la cartographie s'est fait sous trois angles :

- ajustement des cartes du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement sans ajustement au plan de zonage (**sans obligation de concordance**);
- ajustement des cartes du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement entraînant l'obligation d'ajuster le plan de zonage (**avec obligation de concordance**);
- ajustement « techniques » au règlement de zonage (concordance) pour tenir compte des **misés à jour** du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement.



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	Ajout / Modification du texte
<p>18.3.1 La consolidation et le développement de milieux de qualité, diversifiés, attrayants et complets</p>	<p>Ajouts :</p> <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)
<p>18.3.2 La consolidation des secteurs commerciaux locaux conviviaux et bien intégrés à leur milieu, répondant à tous les besoins</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 5.1 Ajout du secteur du noyau villageois Roxboro en tant que secteur de planification détaillée
<p>18.3.3 La mise en place de réseaux de transport efficaces et performants</p>	<p>Éléments enlevés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation d'une gare dans le secteur des Rapides-du-Cheval-Blanc <p>Ajouts :</p> <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
<p>18.3.4 La réalisation d'un paysage urbain de qualité, respecté et apprécié</p>	<p>Aucune modification notable</p>
<p>18.3.5 La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et archéologique</p>	<p>Ajouts :</p> <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

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.

Section du texte	Ajout / modification du texte
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. Ajustements du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement (sans concordance)

En ce qui concerne la cartographie, le travail a d'abord consisté à corriger sur la carte «Les parcs et les espaces verts» deux irrégularités.

Cas	Description	Modification plan d'urbanisme (cartes)
Cas L : Manoir Pierrefonds – Boulevard Gouin Ouest	Projet : Construction d'un immeuble résidentiel de 10 étages Problématique : Le nombre d'étages maximal autorisé est de trois (3) étages (catégorie de densité 18-05)	Modification suggérée : Créer une nouvelle catégorie de densité 18-07 qui autoriserait dix (10) étages Carte «La densité de construction» : ajout d'un secteur de densité plus élevée
Cas M : Parc Alexander	Retirer du parc Alexander un terrain destiné à une construction résidentielle	Parcs et espaces verts : retrait du terrain adjacent au parc
Cas N : Parc Olympia	Remettre une partie du terrain du parc Olympia en zone résidentielle pour régulariser les limites d'un terrain résidentiel.	Parcs et espaces verts : retrait de la partie de terrain adjacent au parc

4. Ajustements du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement (avec concordance)

Le travail a aussi consisté à corriger des irrégularités qui ont entraîné la modification du règlement de zonage (concordance).

Cas	Description	Modification plan d'urbanisme (cartes)	Modification zonage - Concordance (plan de zonage)
Cas D : Parc des Arbres, avenue de Versailles	Agrandir le parc des Arbres à même quatre lots affectés et zonés résidentiels.	Parcs et espaces verts : agrandissement du parc	Sur les lots 1 169 392, 1 169 393, 1 169 394 et 1 169 395, en agrandissant une zone PA à même une partie d'une zone RA
Cas E : Île Ménard	Modifier l'affectation et le zonage pour de l'île	• Affectations du sol : changement de	Sur le lot 1 841 520 (île Ménard), en

	Ménard en «parc»	secteur rural à grand espace vert ou parc riverain <ul style="list-style-type: none"> • Densité de construction : remplacement de faible densité pour grand espace vert ou parc riverain • Parcs et espaces verts : ajout comme parc riverain 	remplaçant une zone RA par une zone PA
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.	Parcs et espaces verts : ajout comme parc	Sur les lots 2 855 150, 2 860 653, 3 395 907 et 3 395 961, en créant une zone PA à même une partie d'une zone RA
Cas H : Incompatibilité du zonage avec plan d'urbanisme	Zonage incompatibles avec aires d'affectation du sol du plan d'urbanisme, ce qui implique : <ul style="list-style-type: none"> - adaptation limite des aires de densité jumelée à ; - adaptation zones 	Densité de construction : ajustement de la limite de densité (précision)	Sur les lots 1 977 332, 1 977 383, 1 977 384, 1 977 389 à 1 977 392, 1 977 394 et 2 811 334, en créant à même une zone AG-P et deux zones AG, trois nouvelles zones RA
Cas I : Incompatibilité du zonage avec plan d'urbanisme	Zonage incompatibles avec aires d'affectation du sol du plan d'urbanisme, ce qui implique : <ul style="list-style-type: none"> - adaptation limite des aires de densité jumelée à ; adaptation zones 	Densité de construction : ajustement de la limite de densité (précision)	Sur les lots 1 977 245, 1 977 251, 1 977 263, 1 977 264, 1 977 266 à 1 977 275, 1 977 306, 1 977 311, 1 977 313 et 3 337 338 et sur une partie des lots 1 977 299, 1 977 304, 1 977 312, 1 977 315, 1 978 990 et 3 337 339, en créant à même une partie d'une zone AG une nouvelle zone RA et en agrandissant une zone RA à même une autre zone RA, une zone AG-P et une partie d'une zone AG
Cas J : Nouvelle limite des secteurs de densité qui	Adaptation des limites de secteurs de densité avec les zones, ce qui	Densité de construction : ajustement de la limite	Sur les lots 2 855 075, 2 855 077 à 2 855 088, 2 855 092 à 2 855 094,

<p>tiennent compte des limite des zones</p>	<p>implique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - adaptation limite des aires de densité jumelée à ; - adaptation zones 	<p>de densité (précision)</p>	<p>2 855 145, 2 860 677, 2 860 744, 3 093 421 à 3 093 425, 3 138 090 à 3 138 099, 3 205 550, 3 205 551, 3 263 946 à 3 263 950, 3 395 822 à 3 395 830 et une partie du lot 1 855 144, en créant à même une partie d'une zone RA une nouvelle zone RA</p>
<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>	<p>Affectation du sol : ajout comme espace vert ou parc riverain</p> <p>Densité de construction : ajout comme espace vert ou parc riverain</p>	<p>Sur les lots 1 172 399, 1 169 397, 3 093 110, 3 093 109, 3 093 112, 3 093 111, 3 093 116, 3 093 115, 1 170 671, 1 170 672, 1 170 674, 1 170 675, 2 355 978, 1 170 673, 3 093 119, 1 170 676, 1 170 738, 1 170 739, 1 170 740, 3 093 122, 1 170 743, 1 170 744, 3 093 124, en créant à même une zone RG-1 trois nouvelles zones PD et trois nouvelles zones RG-1</p>

5. Ajustement « techniques » au règlement de zonage (concordance) pour tenir compte des mises à jour du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement

Certains ajustements ont été apportés au règlement de zonage pour tenir compte des mises à jour du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement.

Cas	Description	Modification zonage - Concordance (plan de zonage)
Cas A : Site des neiges usées	Modifier le zonage pour rendre conforme le site des neiges usées à l'affectation « infrastructure publique »	Sur le lot 1 977 652, en créant une nouvelle zone PB-5 à même une partie de la zone RA-5 et de zones RA, RD et RG
Cas B : Site de l'usine de filtration	Ajouter une sous-catégorie d'usage dans la catégorie d'usage « public »	Sur le lot 1 978 967, en remplaçant une zone PB par une nouvelle zone PB-5
Cas C : La Villa St-Martin en bordure du parc-nature Bois-de-Liesse	Ajuster le zonage aux limites des aires d'affectation « couvent, monastère ou lieu de culte » et « grand espace vert ou parc riverain »	Sur les lots 1 898 913, 1 898 911 et sur une partie des lots 1 902 626 et 1 898 903, en créant une nouvelle zone PB à même une partie d'une zone PD et d'une zone PD-P, en créant une nouvelle zone PB à même une partie d'une zone PD et en créant une nouvelle zone PD à même une partie d'une zone PD-P
Cas G : Incompatibilité du zonage avec plan d'urbanisme	Régulariser la zone RE, à cheval sur deux secteurs de densité tels qu'illustrés sur le plan « La densité de construction » du plan d'urbanisme et du chapitre d'arrondissement	Sur les lots 1 841 740, 1 841 741, 1 841 742, 1 841 746, 1 841 748, 1 841 786, 1 841 883, 2 217 983 et 3 307 506, en créant une nouvelle zone RE à même une partie d'une zone RE

6. Autres dispositions du plan d'urbanisme ajoutées dans les règlements d'urbanisme

Enfin, 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;

	<ul style="list-style-type: none"> • Zone située à 500 m et moins de la gare de train de banlieue Roxboro-Pierrefonds; • Protection des arbres.
Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	<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.