

Identification		Numéro de dossier : 1032640042
Unité administrative responsable	Arrondissement Dollard-des-Ormeaux/Roxboro , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-12-15
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Présenter une demande au Conseil Municipal afin d'entreprendre la procédure d'adoption d'un projet de règlement modifiant le règlement du plan d'urbanisme numéro 89-799 de l'ancienne Ville de Dollard-des-Ormeaux aux fins de modifier les affectations prévues pour certains des secteurs de la partie nord du boulevard Saint-Jean, de certains des secteurs du boulevard des Sources situés au nord du boulevard de Salaberry et pour une partie du secteur attenant aux rues Lake et De Salaberry, le tout tel qu'apparaissant au plan numéro 3 relatif au plan d'affectation du sol faisant partie intégrale du plan d'urbanisme	

Contenu

Contexte

Une réunion de travail avait été convoquée en juin 2002 par le Conseil de l'arrondissement et le service de l'Aménagement urbain dans le but d'établir une stratégie de développement pour les terrains vacants de l'Arrondissement et les garderies.

Bien que le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Dollard-des-Ormeaux ait établi certaines politiques de planification pour les terrains vacants longeant les boulevards St-Jean et des Sources et ainsi que pour le terrain faisant face au Marché de l'Ouest, tous avaient conclu lors de cette réunion que le développement de l'Arrondissement s'inscrivait dans une dynamique locale changeante qui commandait une vision stratégique différente de celle qui avait été développée dans le passé.

Le concept de densification des abords des boulevards Saint-Jean et des Sources a donc été revu pour voir à la protection du caractère résidentiel de l'Arrondissement. Les projets résidentiels de faible et de moyenne densité seraient donc privilégiés sur les terrains vacants afin d'amoindrir leurs impacts sur le cadre bâti existant.

Au moment de cette rencontre, il avait également été recommandé de voir à ce que les pôles commerciaux de l'Arrondissement soient consolidés afin de mieux les positionner sur le plan régional. Le concept de « Carrefour civique » du boulevard De Salaberry prévu au plan d'urbanisme devait également s'adapter aux nouvelles réalités du marché résidentiel et commercial de l'Ouest de l'île.

Suite à cette rencontre, plusieurs changements de zonage ont été lancés de manière à redéfinir l'affectation prévue pour les lots vacants longeant les boulevards Saint-Jean et des Sources ainsi que pour certains secteurs attenant au « Carrefour civique » de l'Arrondissement.

Étant donné que ces changements de zonage requièrent la modification de plusieurs des affectations prévues au plan d'urbanisme et qu'un règlement modifiant le plan d'urbanisme n'ait pas été adopté jusqu'à présent, ceux-ci ont été mis en suspens.

Le présent projet de règlement corrigera cette situation selon les dispositions des articles 109 et suivants en respect de la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1). Par ailleurs, tel que prévoit l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique de Montréal devra tenir une consultation publique sur le sujet.

Décision(s) antérieure(s)

Les règlements suivants ont été adoptés en Arrondissement suivant la procédure prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ils sont en attente d'un certificat de conformité.

- **RCA06-2002-851-06** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT 97-851 - PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.) - Secteur désigné zone R3k - Projet résidentiel de moyenne densité.

(L'entrée en vigueur de l'article 1.1 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

- **RCA06-2002-704-134** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE - Substituer la zone K-1g pour la zone R-3k - Habitations résidentielles multiplex, sixplex, maisons en rangées.

(L'entrée en vigueur de l'article 1.1 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

- **RCA06-2002-704-126** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE (82-704) DE L'ANCIENNE VILLE DE D.D.O. - Redéfinir les limites des zones C-1b, C-3a et C-3d aux fins de permettre un usage pour concessionnaire automobile.

(L'entrée en vigueur de l'article 1.2 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

- **RCA06-2002-704-150** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE (82-704) DE L'ANCIENNE VILLE DE D.D.O. - Créer la zone R-3h à même une partie de la zone K-1b - Habitations résidentielles multiplex, sixplex, maisons en rangées, immeubles à appartements

(L'entrée en vigueur de l'article 1.3 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

- **RCA06-2002-704-133** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE (82-704) DE L'ANCIENNE VILLE DE D.D.O. - Créer la zone R-3i à même une partie de la zone K-1b - Habitations résidentielles multiplex, sixplex, maisons en rangées.

(L'entrée en vigueur de l'article 1.4 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

- **RCA06-2002-704-140** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE (82-704) DE L'ANCIENNE VILLE DE D.D.O. - Créer la zone R-3n à même une partie de la zone K-1b - Habitations résidentielles multiplex, sixplex, et immeubles à appartements d'une hauteur maximale de 4 étages.

(L'entrée en vigueur de l'article 1.5 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

- **RCA06-2002-704-136** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE (82-704) DE L'ANCIENNE VILLE DE D.D.O. - Créer la zone R-3l à même une partie de la zone K-1a - Habitations résidentielles multiplex et sixplex.

(L'entrée en vigueur de l'article 1.6 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

- **RCA06-2002-704-142** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE (82-704) DE L'ANCIENNE VILLE DE D.D.O. - Créer une nouvelle zone communautaire à même une partie de la zone R-1e - Édifice éducationnel de niveau primaire, entre de la petite enfance, garderie, halte-garderie et jardin d'enfants.

(L'entrée en vigueur de l'article 1.7 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

- **RCA06-2002-704-129** - MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE (82-704) DE L'ANCIENNE VILLE DE D.D.O. - Créer la zone R-3g à même une partie de la zone K-1a - Habitations résidentielles multiplex, sixplex, maisons en rangées.

(L'entrée en vigueur de l'article 1.8 du règlement modifiant le plan d'urbanisme permettrait d'en établir la conformité.)

Note : Ces neuf règlements sont réputés approuvés par les personnes habiles à voter, vu l'absence de demande de participation référendaire.

Description

Les changements de zonage effectués par le Conseil de l'Arrondissement visent essentiellement à réduire la densité des développements résidentiels longeant les boulevards Saint-Jean et des Sources. Ceux-ci établiront une vocation dite « locale » sur les parties de ces boulevards situées au nord du boul. De Salaberry tout en consolidant la vocation résidentielle de l'Arrondissement. Le concept de « Carrefour civique » sera développé par la relance du « Marché de l'Ouest » et par la mise en chantier prochaine d'un projet résidentiel d'ensemble (220 logements) sur le terrain vacant longeant le boulevard De Salaberry faisant face au « Marché ».

Dans le cadre de ces changements de zonage, les modifications demandées au plan d'urbanisme sont détaillées dans le projet de règlement joint au présent sommaire décisionnel.



Texte de document juridique - règlement 89-799

Justification

Une diminution de densité favorise la mise en valeur du territoire de l'Arrondissement dans une perspective de maintien de la qualité vie des citoyens.

Une diminution de densité limite la masse de circulation automobile sur les axes nord-sud de l'Arrondissement. (Plusieurs projets résidentiels de haute densité situés au nord des limites de l'Arrondissement ajoutent au problème existant de congestion sur les boulevards Saint-Jean et des Sources).

Un changement d'une vocation commerciale mixte à une vocation résidentielle, se justifie au fait que la construction de projets à portée régionale sur les parties nord des grands boulevards de l'Ouest de l'Île ne s'est pas développée face au pouvoir d'attraction qu'exercent les carrefours régionaux longeant l'autoroute 40 dans ce domaine d'activités.

Lorsque les modifications demandées au plan d'urbanisme seront mises en vigueur, les neuf règlements modifiant le règlement de zonage énumérés dans la section « Décision (s) antérieures » ci-dessus pourront être examinées et approuvées par le comité exécutif, le cas échéant, pour permettre leur entrée en vigueur.

Aspect(s) financier(s)

Pas applicable.

Impact(s) majeur(s)

Aucun.

Opération(s) de communication

Pas applicable.

Calendrier et étape(s) subésequente(s)

Calendrier prévu

- 2 septembre - Conseil d'arrondissement - Résolution sur la modification du plan d'urbanisme et la consultation publique par l'Office de consultation publique.
- 10 septembre - Comité exécutif - Mise à l'ordre du jour du dossier pour le conseil du 22 septembre.
- 22 septembre - Conseil municipal - Adoption du projet de règlement et mandat à l'Office de consultation publique.
- Octobre - Greffe - Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté aux arrondissements de la ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de Montréal.
- Octobre - Consultation publique par l'Office de consultation publique.
- 24 novembre - Conseil municipal - Adoption du règlement modifiant le plan d'urbanisme.
- Décembre - Greffe - Publication d'un avis d'entrée en vigueur du règlement modifiant le plan d'urbanisme et d'un résumé et transmission aux instances concernées.

Échéancier initial de réalisation du projet

Début: 2003-09-01 **Fin:** 2003-12-01

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux modalités de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

6° par le remplacement d'une partie de l'aire d'affectation « mixte » bordant l'ouest de la rue Mirabel située à l'intersection sud-ouest de la rue Ernest et de la rue Mirabel par une aire d'affectation résidentielle de moyenne densité;

7° par la création d'une aire d'affectation institutionnelle dans un secteur situé au sud de la rue Anselme-Lavigne et des rues Collingwood, Baderwood et Alouette ;

8° par le remplacement d'une partie de l'aire d'affectation « mixte » et de l'aire d'affectation commerciale à l'est du boulevard St-Jean, dans le secteur situé à proximité des rues Cézanne, Biscaye, Mirabel, etc., par une aire d'affectation résidentielle de moyenne densité.

Le tout tel qu'illustré aux plans figurant à l'annexe A du présent règlement.

2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE A : PLANS MODIFIANT LE FEUILLET 3 RELATIF AU PLAN D'AFFECTATION DU SOL

