

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT L'ÎLE-BIZARD - SAINTE-GENEVIÈVE - SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

Deuxième projet de règlement de zonage numéro 385-34
Secteur Sainte-Genève

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 385 DE L'ANCIENNE VILLE DE SAINTE-GENEVIÈVE DE MANIÈRE À MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE ET LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS ET D'USAGES EN REMPLAÇANT LA ZONE CA60 PAR LA ZONE RC105

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance du Conseil d'arrondissement tenue le 5 mai 2003;

ATTENDU QUE ce règlement a pour but de modifier le plan de zonage ainsi que la grille de spécifications et d'usages afin de remplacer la zone commerciale CA60 par la zone résidentielle RC105 et d'assujettir la zone RC105 aux dispositions des articles 89 à 96 du règlement de zonage numéro 385;

ATTENDU QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à la Ville de modifier son règlement de zonage;

IL EST DÉCRÉTÉ PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT L'ÎLE-BIZARD / SAINTE-GENEVIÈVE / SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE, CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

L'annexe «A» : PLAN DE ZONAGE du règlement de zonage numéro 385 est modifiée de la façon suivante :

La zone CA60 est remplacée par la zone RC105.

Le tout tel qu'illustré au plan numéro P-385-34 et faisant partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

L'annexe « B » : GRILLE DE SPÉCIFICATIONS ET D'USAGES est modifiée de la façon suivante :

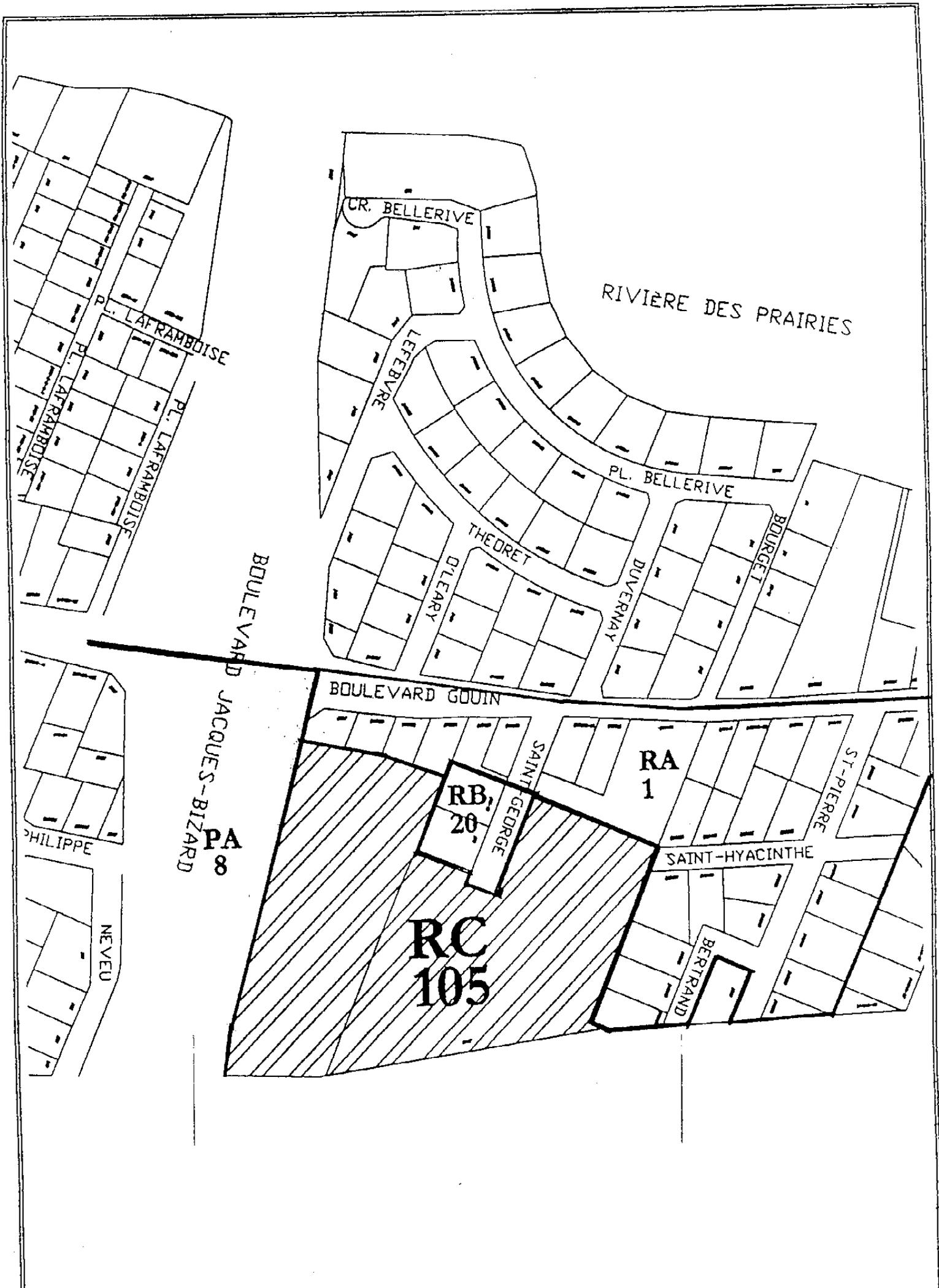
Par le remplacement de la zone CA60 par la zone RC105.

Par l'assujettissement de la zone RC105 aux dispositions des articles 89 à 96 du règlement de zonage numéro 385.

ARTICLE 2

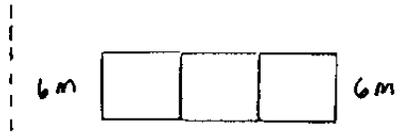
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté le 2 juin 2003



Ville de Montréal	Règlement d'amendement de zonage numéro 385-34	
Arrondissement L'Île-Bizard Sainte-Geneviève Sainte-Anne-De-Bellevue Secteur L'Île-Bizard	Plan numéro : P-385-34 Préparé par : Pierre Proulx	Date : 5 Mai 2003 Approuvé par : Stéphane Morin

3. Habitations contigues (ou en rangée)



a) habitation contiguës

une marge latérale minimum de six (6) mètres est exigée à chacune des extrémités de l'ilot ou groupe d'habitations contiguës.

Article 88

HAUTEUR DES BÂTIMENTS

La hauteur minimum des bâtiments doit être d'un (1) étage de deux mètres quarante-quatre (2,44 m) du sommet de la surface du solage au sommet des murs extérieurs; la hauteur maximum doit être de deux (2) étages ou sept mètres soixante (7,6 m) et moins.

La hauteur est la mesure verticale prise entre la ligne moyenne du niveau du sol entourant le bâtiment et la partie la plus élevée du bâtiment, en excluant la cheminée et le toit du bâtiment. Nonobstant ce qui précède la pente du toit ne pourra excéder 6/12 avec une hauteur maximale de 4 mètres au dessus du plafond de l'étage du niveau supérieur. Il ne pourra y avoir d'aire habitable dans la partie de la structure appelé toit. 385-8

SECTION 11

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES RÉSIDENIELLES MULTIFAMILIALES RC

Article 89

CONSTRUCTION ET USAGES AUTORISÉS

La zone RC est un secteur de forte densité où l'on peut retrouver à la fois des triplex, des habitations multifamiliales et collectives. Sa densité moyenne dépasse 15 unités d'habitation à l'acre brute. Dans cette zone, sont autorisés les constructions et usages suivants:

- a) les triplex;
- b) les habitations multifamiliales (locatif ou condominium);
- c) les habitations collectives;
- d) les garages privés, annexés ou détachés;
- e) les espaces verts, les parcs ou terrains de jeux;
- f) les bâtiments accessoires et les usages complémentaires;
- g) les usages domestiques mais soumis aux restrictions suivantes:

- 1- qu'ils soient situés au rez-de-chaussée des habitations ou au sous-sol;
- 2- moins de vingt-cinq pour cent (25 %) de la superficie de plancher du logement sert à cet usage, exception faite des chambres louées; la superficie de plancher pour un tel usage domestique ne peut excéder vingt-huit (28) mètres carrés;
- 3- pas plus d'une personne résidant ailleurs est occupée à cet usage;
- 4- aucun produit provenant de l'extérieur de l'habitation n'est vendu ou offert en vente sur place;
- 5- aucun étalage n'est visible de l'extérieur de l'habitation;
- 6- toute identification extérieure devra faire l'objet d'une approbation spéciale en accord avec les dispositions concernant les enseignes;
- 7- toute modification de l'architecture de l'habitation devra être soumise à l'inspecteur des bâtiments pour approbation;
- 8- l'usage domestique doit être exercé à l'intérieur du bâtiment seulement;
- 9- aucun usage domestique ne doit créer de préjudice à l'environnement;
- 10- les normes de stationnement exigibles pour un tel usage doivent être respectées;
- 11- il est interdit d'aménager des espaces de stationnement supplémentaires dans la cour avant du bâtiment pour les fins de tel usage;
- 12- l'usage domestique ne comporte pas l'utilisation de véhicules motorisés d'une capacité de plus de trois-quart (3/4) de tonne métrique.

Sont, d'une manière non limitative, considérés comme occupations domestiques:

- la location d'au plus deux (2) chambres pour au plus quatre (4) personnes pourvu que lesdites chambres fassent partie intégrante du logement;
- l'exercice par l'occupant des professions dites libérales; sont de ce groupe, et d'une manière non limitative, les professions suivantes et autres professions comparables;
 - dessinateur;
 - agence de manufacturiers;
 - agence immobilière;
 - bureau privé d'entrepreneurs;
 - bureaux de professions libérales

- cabinets de dentistes;
- cabinets de médecins et de chirurgiens;
- cordonneries;
- courtiers d'assurance;
- couturières;
- métiers d'artisanat;
- professeur d'art;
- professeur privé;
- réparation d'appareils électriques domestiques;
- services de publicité;
- services de santé divers;
- studio de photographie;
- syndicats ouvriers et associations professionnelles;
- tailleur

- L'aire artisanale (RC-LD) est une zone déterminée par des critères dont l'évaluation quant aux dimensions du produit fini, des nuisances générées par la pratique du métier d'art ou d'artiste en art visuel et le type d'équipement requis correspondent à un pointage allant de 20 à 30. Les usages quant aux dispositions particulières aux zones résidentielles RC s'appliquent lorsqu'elles sont pertinentes sauf lorsqu'elles contreviennent aux spécifications de l'aire artisanale RC-LD. A ne pas confondre les métiers d'artisanat mentionnés dans les zones RC et les métiers des aires artisanales RC-LD qui correspondent à la définition retrouvée au P.P.U. 385-11

L'usage "artisanal" dans les aires artisanales plus particulièrement dans les zones RC-LD, est permis l'occupation mixte soit la possibilité de faire une galerie pour vendre les produits dont la fabrication origine du même endroit dans une proportion n'excédant pas 40% de la superficie / plancher.

Le privilège accordé à un artisan lui permettant un usage mixte des fonctions commerciales et résidentielles ne confère aucun droit acquis quant au propriétaire de la bâtisse ou aux futurs occupants ou locataires. Lors de transactions subséquentes (ventes, locations ou sous-locations) du local aménagé pour un artisan en milieu résidentiel ou commercial, les lieux devront être remis dans leur état d'origine et ne permettront pas à autre qu'un artisan au sens du présent P.P.U. l'utilisation mixte de l'espace dans les proportions permises.

Article 90

HABITATION AU SOUS-SOL

L'habitation au sous-sol sera permise pour tous les types de construction se trouvant dans les zones résidentielles RC, et ce, à condition:

1. Que ces logements aient une hauteur minimum de deux mètres vingt-huit (2,28 m) claire de toute obstruction et dont au moins la moitié de la hauteur, du plancher au plafond, sera au-dessus du niveau moyen du terrain adjacent;
2. Que ces logements aient deux entrées distinctes;
3. Que ces logements soient conformes au règlement de construction.

Article 91

DIMENSION DES LOTS DESSERVIS PAR LES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT POUR LES ZONES RC

N.B. Chaque dimension correspond à un minimum permis.

<u>Type de résidence:</u>	Triplex	
<u>Dimension du lot d'angle:</u>	Largeur	23 mètres
	Profondeur	27 mètres
	Superficie	621 mètres carrés
<u>Dimension du lot intérieur:</u>	Largeur	21 mètres
	Profondeur	27 mètres
	Superficie	567 mètres carrés
<u>Types de résidences:</u>	multifamiliales, habitations collectives	
<u>Dimension du lot d'angle:</u>	Largeur	26 mètres
	Profondeur	27 mètres
	Superficie	702 mètres carrés
<u>Dimension du lot intérieur:</u>	Largeur	23 mètres
	Profondeur	27 mètres
	Superficie	621 mètres carrés

Le coefficient d'occupation au sol d'un bâtiment dans une zone résidentielle ne pourra être inférieur à 0.20 et jamais supérieur à 1.00

Article 92

MARGE DE REcul AVANT

La marge de recul avant est fixée par rapport à l'emprise des rues et doit être conforme aux normes édictées à l'article 23 du présent règlement.

Article 93

MARGE DE REcul ARRIÈRE (voir article 24.7 – R 385-12)

La superficie de la cour arrière doit être au moins égale à vingt-cinq pour cent (25 %) de la superficie du terrain, et ce, pour les lots d'angle comme pour les lots intérieurs et en tout temps un espace d'au moins deux (2) mètres de profondeur devra être conservé libre entre la ligne arrière du lot et le mur du bâtiment principal.

Article 94

MARGES DE REcul LATÉRALES (voir article 24.7 – R 385-12)

La dimension minimale de la cour latérale libre de toute construction doit être égale à la moitié de la hauteur du mur adjacent et jamais moindre que cinq (5) mètres. La somme des largeurs des deux (2) cours latérales devra être de dix (10) mètres minimum.

Article 95

HAUTEUR DES BÂTIMENTS

La hauteur des bâtiments sera de trois étages maximum et ne pourra dépasser 10,7 m.

La hauteur est la mesure verticale prise entre la ligne moyenne du niveau du sol entourant le bâtiment et la partie la plus élevée du bâtiment, en excluant la cheminée et le toit du bâtiment. Nonobstant ce qui précède la pente du toit ne pourra excéder 6/12 avec une hauteur maximale de 4 mètres au dessus du plafond de l'étage du niveau supérieur. Il ne pourra y avoir d'aire habitable dans la partie de la structure appelé toit.

385-8

Article 96

Si un bungalow, ou une construction de type RA est localisée dans une zone RC, les marges de recul latérales telles que définies à l'article 80 s'appliqueront audit bâtiment mutadis mutandis.

SECTION 12DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES RÉSIDENTIELLES MULTIFAMILIALES RD

Article 97

CONSTRUCTION ET USAGES AUTORISÉS

La zone RD est un secteur de forte densité où l'on peut retrouver à la fois des triplex, des habitations multifamiliales et collectives. Sa densité moyenne dépasse 15 unités d'habitation à l'acre brute. Dans cette zone, sont autorisés les constructions et usages suivants:

- a) les habitations multifamiliales; (locatif ou condominium) multifamiliales semi-détachées;
- b) les habitations collectives;
- c) les garages privés, annexés ou détachées;
- d) les bâtiments accessoires et les usages complémentaires;
- e) les usages domestiques mais soumis aux restrictions suivantes:

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

PROJET DE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 385-34
Secteur Sainte-Geneviève

Procès-verbal de l'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement numéro 385-34 présidée par le président de l'arrondissement et tenue par le Conseil d'arrondissement, à la salle sise au 13, rue Chauret, Sainte-Geneviève, Québec, le lundi, 2 juin 2003 à 18 h 30, et à laquelle étaient présents:

Monsieur le conseiller de la ville et président de l'arrondissement: Jacques Cardinal,
Monsieur le conseiller d'arrondissement : Richard Bélanger

Le directeur d'arrondissement et le directeur du bureau de l'arrondissement et secrétaire d'arrondissement étaient également présents.

L'assemblée publique de consultation concernant le projet de règlement numéro 385-34 est ouverte sous la présidence du président de l'arrondissement.

Projet de règlement numéro 385-34 intitulé :

«RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 385 DE L'ANCIENNE VILLE DE SAINTÉ-GENEVIÈVE DE MANIÈRE À MODIFIER LE PLAN DE ZONAGE ET LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS ET D'USAGES EN REMPLAÇANT LA ZONE CA60 PAR LA ZONE RC105– SECTEUR SAINTÉ-GENEVIÈVE»

M. Jacques Cardinal, conseiller de la ville et président d'arrondissement, donne des explications sur ce projet de règlement ainsi que sur les conséquences de son adoption.

Il ouvre ensuite la période de questions du public concernant ces modifications au règlement de zonage.

Aucune personne ne manifeste le désir d'intervenir.

L'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement numéro 385-34 est levée.

Jacques Cardinal
Conseiller de ville et
Président de l'arrondissement

M. Saâd Moumni
Directeur du bureau d'arrondissement et
Secrétaire d'arrondissement