



AVIS PUBLIC

**MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT DE ZONAGE
N° 1441
(PROJET DE RÈGLEMENT N° 1441-15)**

ASSEMBLÉE PUBLIQUE

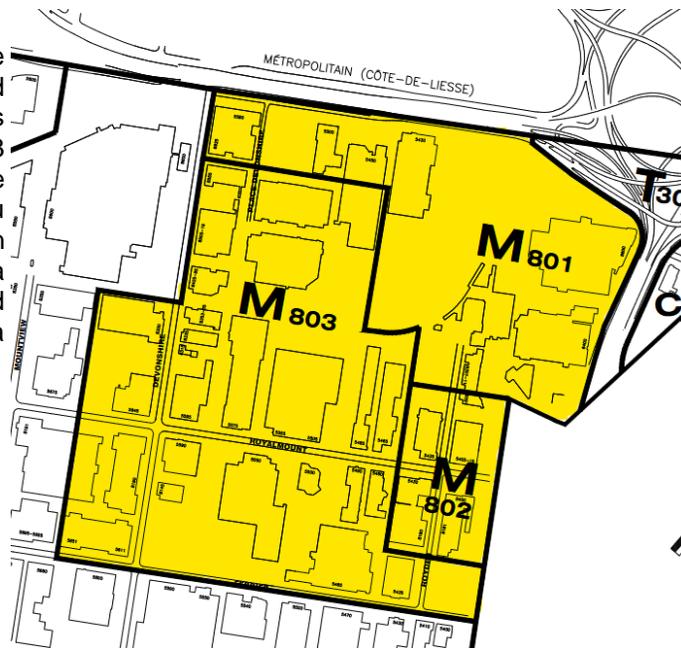
Le conseil municipal de Mont-Royal a adopté, à sa séance ordinaire du 20 février 2024, le premier projet de Règlement N°1441-15 modifiant le règlement de zonage N°1441 concernant les dispositions particulières applicables aux zones M-801, M-802 et M-803.

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le maire expliquera le contenu de ce projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet au cours d'une ASSEMBLÉE PUBLIQUE qui aura lieu le mardi 5 mars 2024, à 18 h au 90, avenue Roosevelt, Mont-Royal.

Le projet de règlement peut être consulté durant les heures d'ouverture, au bureau du greffier situé au 90, avenue Roosevelt ou sur le site web de la ville : www.ville.mont-royal.qc.ca.

Le projet de règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Le territoire visé par le règlement comprend l'ensemble formé par les zones M-801, M-802 et M-803 (ensemble délimité par la rue Ferrier, la ligne arrière du chemin Devonshire, le chemin Devonshire, le chemin de la Côte-de-Liesse, le boulevard Decarie et la limite est de la municipalité).



Pour toute question ou tout renseignement supplémentaire concernant la procédure ci-haut, vous pourrez communiquer avec le soussigné au numéro de téléphone (514) 734-2988.

Donné à Mont-Royal, le 23 février 2024.

Le greffier,

(signé Alexandre Verdy)

Alexandre Verdy
Town Clerk

PUBLIC NOTICE

**AMENDMENT TO ZONING BY-LAW NO. 1441
(DRAFT BY-LAW NO. 1441-15)**

PUBLIC MEETING

Mount Royal Town Council adopted, at its regular sitting of February 20, 2024, First Draft By-law No. 1441-15 to amend Zoning By-law N°1441 concerning the Special Provisions applicable to zones M-801, M-802 and M-803.

In accordance with the *Land Use Planning and Development Act* (CQLR, Chapter A-19.1) the Mayor will explain the object of the Draft By-law and the consequences of its adoption, and will hear every person or body wishing to express an opinion on the subject at a PUBLIC MEETING on, Tuesday, March 5, 2024, at 18:00, at 90 Roosevelt Avenue, Mount Royal.

The draft By-law may be consulted during regular business hours at the Town Clerk's Office located at 90 Roosevelt Avenue, Mount Royal or on the Town's website: www.town.mount-royal.qc.ca.

This Draft By-law does not contain provision making it a by-law subject to approval by way of referendum.

The territory covered by this by-law includes the area formed by zones M-801, M-802 et M-803 (area bounded by Ferrier Street, the rear line of Devonshire Road, Devonshire Road, Côte-de-Liesse Road, Decarie Boulevard and the eastern boundary of the municipality).

For any question or additional information concerning the above procedure, you may contact the undersigned at the telephone number (514) 734-2988.

Given at Mount Royal on February 23, 2024.

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT N° 1441-15 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1441 EN CE QUI A TRAIT A CERTAINES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES M-801, M-802, M-803

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION	
AVIS DE MOTION ET DÉPÔT :	20 FÉVRIER 2024
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	20 FÉVRIER 2024
ADOPTION DU RÈGLEMENT : 2024
ENTRÉE EN VIGUEUR : 2024

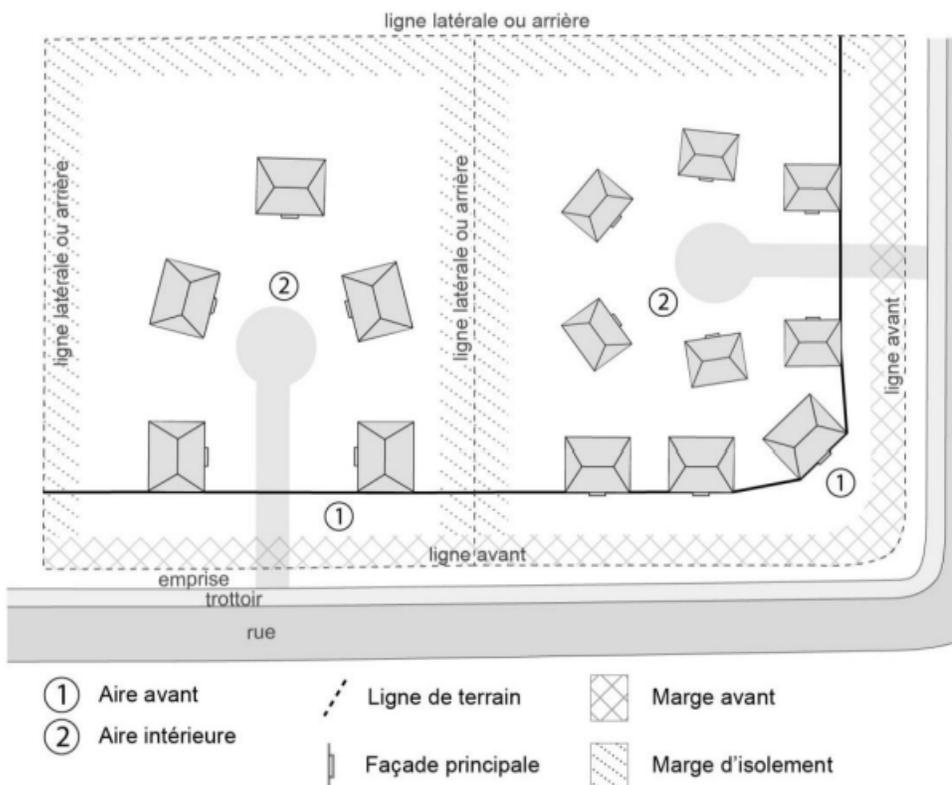
ATTENDU QU'avis de motion a été donné le 20 février 2024 que le projet de règlement a été déposé à la même séance.

LE 2024, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Les articles 546 et 547 du Règlement de zonage n° 1441 sont remplacés par les articles suivants :

« 546. Lorsqu'indiqué à la grille de spécifications de zonage, un projet commercial intégré peut être réalisé dans ces zones.

Aux fins de la Section IV, un projet commercial intégré constitue un regroupement de plusieurs bâtiments, d'un ou plusieurs usages, localisés sur un seul terrain suivant une planification d'ensemble formant une unité architecturale et dont la planification, la gestion et la promotion sont d'initiative unique. Un projet commercial intégré peut être réalisé par phase et est conçu dans le but de favoriser la mise en commun de certains espaces extérieurs, services ou équipements tels les allées véhiculaires, les stationnements, les espaces récréatifs et les espaces verts. L'illustration qui suit illustre le type d'implantation applicable à un tel projet.



Aux fins de cette illustration, les aires avant et intérieure correspondent aux cours avant et arrière aux termes du présent règlement. Les marges avant, latérale et arrière applicables au terrain sont celles indiquées à la grille des spécifications du zonage.

547. Il est possible d'exclure, de vendre ou autrement aliéné un bâtiment et une partie du terrain d'un projet commercial intégré si toutes les dispositions de la réglementation d'urbanisme (zonage, construction, lotissement, etc.) et toutes les exigences des Services techniques (infrastructure, circulation, gestion des matières résiduelles, etc.) sont respectées autant pour le terrain et le bâtiment exclu, vendu ou aliéné que pour la partie restante du projet commercial intégré.

547.1 La réalisation d'un projet commercial intégré peut se faire en phase. Ainsi, la conformité du projet commercial intégré aux normes applicables est traitée en regard de la totalité du projet et non par phase de développement, de telle sorte que le terrain du projet commercial intégré doit respecter les normes relatives aux dimensions et à la superficie de terrain minimales prévues au règlement de lotissement et celles contenues aux grilles des spécifications de zonage. Ces normes s'appliquent pour l'ensemble du terrain sur lequel sont érigés des bâtiments en projet commercial intégré et non pour chaque lot, tout en respectant les autres normes, le cas échéant.

Toutes les phases du projet commercial intégré doivent être complétées dans les sept ans de l'émission du permis de construction pour la phase 1. La conformité du projet commercial intégré aux normes d'implantation prévues à la réglementation est évaluée par la Ville à l'expiration de cette période en fonction du plan global du projet commercial intégré préalablement approuvé par la Ville. ».

2. Les articles 550 et 551 de ce Règlement sont remplacés par les articles suivants :

550. Toute allée d'accès à l'intérieur d'un projet commercial intégré doit être d'une largeur minimum de six mètres (6 m). De plus, chaque allée d'accès doit prévoir une hauteur libre minimale de cinq mètres (5 m). La pente maximale autorisée pour ces allées d'accès est de 1 :12,5. Lorsque nécessaire, le rayon de courbure minimale doit être de douze mètres (12 m). Toutes les allées d'accès qui ne mènent pas à une rue publique doivent se terminer dans une aire de stationnement ou un cercle de virage d'un minimum de 9 mètres de diamètre avec une pente maximale de 7 %.

Aucune rue publique n'est autorisée à l'intérieur d'un projet commercial intégré.

551. Le nombre de cases de stationnement du projet commercial intégré doit être calculé pour l'ensemble des usages projetés et non pour chacun des usages. Toute aire de stationnement aménagée dans le cadre d'un projet commercial intégré est assujettie au respect des dispositions relatives au stationnement hors rue du présent règlement.

551.1 La distance minimale entre chaque accès à la propriété est de trente mètres (30 m). Au-delà des accès à la propriété autorisés au présent règlement, tout nouvel accès à la propriété, jusqu'à concurrence de quatre (4) accès par rue publique de plus de trois cent cinquante mètres (350 m), devra faire l'objet d'une approbation de la Ville via le dépôt d'une étude de circulation incluant toutes les simulations, ainsi qu'un plan de circulation interne et externe du projet commercial intégré.

La largeur des entrées charretières doit être conforme aux dispositions applicables du présent règlement. Tout bâtiment ou terrain qui se situe dans le projet commercial intégré approuvé par la Ville doit être accessible par une allée d'accès ou une rue privée située à l'intérieur de ce dernier. Aux fins du présent article, le calcul de la distance minimale et du nombre d'accès à la propriété par projet commercial intégré n'est pas modifié par l'exclusion, la vente ou l'aliénation de tout bâtiment ou partie de terrain compris dans le projet commercial intégré.

551.2 Tout terrain visé par un projet commercial intégré est assujéti aux conditions suivantes:

- a) le terrain doit être contigu à une rue publique;
- b) il est permis de créer à l'intérieur du projet commercial intégré des lots dont les dimensions et la superficie sont inférieures aux normes applicables aux termes du Règlement de lotissement et celles contenues aux grilles des spécifications de zonage;
- c) tout lot à bâtir ou sur lequel se situe un bâtiment doit être minimalement accessible depuis une rue privée ou une allée d'accès située à l'intérieur du projet commercial intégré;
- d) l'implantation de plus d'un bâtiment et usage principal est autorisée sur un même lot.

551.3 L'implantation de bâtiment à l'intérieur d'un projet commercial intégré doit respecter les dispositions suivantes :

- a) L'implantation de tout bâtiment principal par rapport aux limites du terrain formant l'assiette du projet commercial intégré doit respecter les marges de recul minimales applicables à la zone concernée;
- b) La distance entre les bâtiments et les lignes de lots à l'intérieur du projet intégré n'est pas réglementée;
- c) Un bâtiment ne peut se retrouver à plus de 45 mètres d'une rue publique, rue privée ou allée de circulation;
- d) La distance minimale à respecter entre les bâtiments est de 5 mètres;
- e) Le coefficient d'occupation du sol inscrit à la grille des spécifications de zonage pour la zone concernée est calculé en considérant la superficie totale de plancher de tous les bâtiments du projet commercial intégré;
- f) Le projet commercial intégré doit comprendre une aire d'agrément d'une superficie minimale fixée à 5 % de la superficie du terrain formant le projet. L'aire d'agrément peut être distribuée à différents endroits sur le terrain formant le projet intégré.

3. L'article 555 de ce Règlement est remplacé par l'article suivant :

555. Tout projet commercial intégré doit comprendre une place publique aménagée accessible à la clientèle et aux passants. L'implantation des bâtiments doit s'articuler autour de cette place publique, qui sert de lien entre les différents bâtiments compris à l'intérieur du projet commercial intégré.

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

Le maire,

Le greffier,

Peter J. Malouf

Alexandre Verdy