



Analyse et commentaires dans le cadre de l'assemblée de consultation publique du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville (01-274) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville (RCA13 09010) (dossier 1259570004)

MANDAT & REPRÉSENTATION

Client : Société de développement commercial District Central

Mandat : Produire une analyse du Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic–Cartierville (O1-274) et le Règlement relatif aux usages conditionnels de l'arrondissement d'Ahuntsic–Cartierville (RCA13 09010) (dossier 1259570004)

Confidentialité : Ce document a pour seul destinataire le client et ne doit pas être utilisé ou invoqué à d'autres fins que celle pour laquelle il a été produit sans l'autorisation écrite d'un représentant autorisé de la firme ELEMENTS Planification Urbaine inc. Il est interdit de reproduire en totalité ou en partie, de modifier ou de partager sous une forme quelconque ce document avec un tiers sans autorisation écrite et à condition que le tiers s'engage à respecter cette même clause de confidentialité. ELEMENTS Planification Urbaine demeure le seul titulaire des droits de propriété intellectuelle des analyses et plans produits dans le cadre du mandat et se réserve le droit de les réutiliser à sa discrétion. ELEMENTS Planification Urbaine s'engage en retour à protéger les informations confidentielles du client.

ELEMENTS Planification Urbaine, spécialisée en planification territoriale et immobilier durable, accompagne depuis de nombreuses années le comité d'aménagement de la SDC District Central pour supporter le développement de la vision et des composantes territoriales dans l'objectif que le District Central soit un quartier d'affaires résilient tout en maintenant son industrie.



Urbanistes mandatés

Martine Peyton, urbaniste, permis 1089

Mathieu Brillon-Corbeil, urbaniste, permis 2022



La Société de développement commercial (SDC) du District Central représente une communauté d'affaires de quelque 2000 entreprises industrielles et commerciales établies au cœur du territoire d'Ahuntsic-Cartierville.

Depuis les dernières années, la SDC a procédé à de nombreuses consultations de ses membres et des résidents du territoire afin de développer une vision d'aménagement commune. D'ailleurs, cette vision fut présentée à l'occasion des nombreux mémoires et avis communiqués auprès des instances municipales concernées lesquels concernaient diverses phases du processus de révision en cours. Notons les éléments suivants :

- [Mars 2019](#) : Mémoire – Réflexion sur l'avenir du terrain vacant situé au 50-150 Louvain Ouest,
- [Février 2020](#) : Avis portant sur le Plan directeur de l'aire TOD Ahuntsic-Chabanel,
- [Décembre 2023](#) : Analyse critique et constructive – PPU du TOD des gares Ahuntsic et Chabanel
- [Janvier 2023](#) : Commentaires relatifs au projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme (PU) de la Ville de Montréal (VdM) (04-047),
- [Novembre 2023](#) : Réflexions sur le règlement d'urbanisme d'Ahuntsic-Cartierville,
- [Juin 2024](#) : Avis portant sur le projet de règlement modifiant le règlement numéro 04-047 sur le PU de la VdM afin de, notamment, intégrer le PPU District central à la partie IV du PU de la VdM

L'ensemble des commentaires formulés reposent sur la consultation et la mobilisation de la communauté d'affaires du District Central dont l'avenir de son territoire lui tient à cœur.



FUTURIO

» LES BONS
COUPS

L'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville a récemment accompli du bon travail en adoptant plusieurs mesures clés visant à assouplir le cadre réglementaire du District Central et ainsi favoriser son dynamisme et son attractivité.

En effet, le règlement de concordance introduit la notion de « Parc de stationnement partagé », une mesure qui a fait l'objet de nombreux échanges entre la communauté et l'arrondissement. Ainsi, nous saluons l'introduction de cette disposition réglementaire qui offre de la flexibilité dans son application et sera susceptible de favoriser la bonification du couvert végétal du territoire, mais également la viabilité des modes de transport alternatif.

Par ailleurs, le règlement de concordance vient autoriser, de plein droit, la catégorie d'usage « A : Agriculture » dans certaines zones du District Central. Le règlement ajoute également des dispositions encadrant cette catégorie d'usage qui cadre avec la réalité des activités. Ainsi, certaines entreprises déjà implantées sur le territoire pourront bénéficier de droits clairs et prévisibles. Ceci favorise donc l'essor de ce secteur d'avenir pour le territoire et contribue à son dynamisme.

Il convient de souligner ces éléments qui témoignent de l'écoute de l'arrondissement envers certains commentaires exprimés par la communauté du District Central.

VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE
RÈGLEMENT DE CONCORDANCE O1-274-XX ET RCA13 09010-X

RÈGLEMENT DE CONCORDANCE MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE (01-274) ET LE RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS DE L'ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE (RCA13 09010)

Vu l'adoption du programme particulier d'urbanisme du secteur du District Central lors de la séance du **XX mois 2024**;

Vu que l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville adopte certaines dispositions dans le règlement d'urbanisme no 01-274 afin d'assurer la concordance au Plan d'urbanisme de Montréal;

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C11.4) et l'article 155 de l'annexe C de cette Charte;

Vu les articles 113, 145.15 et 145.16 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

Vu qu'un avis de motion ainsi que le dépôt d'un projet du présent règlement ont été donnés lors de la séance du 10 mars 2025, le conseil d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville décrète :

1. Le règlement 01-274 est modifié par l'ajout de l'article 208.2 suivant :

« 208.2 Dans les zones 1229, 1254, 1267, 1269, 1273, 1274, 1277, 1285, 1289, 1293, 1296, 1300, 1301, 1309, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1322, 1325, 1327, 1336, 1337, 1338, 1345, 1347, 1349, 1351, 1360, 1368, 1375, 1533 et 1534 où est autorisée la catégorie d'usage C.4, un espace servant à la production ou à la fabrication est autorisé s'il est complémentaire à un commerce et s'il ne dépasse pas 20 % de la superficie de plancher de cet établissement. » ;

2. L'article 226 du règlement 01-274 est modifié par l'ajout du point 4 qui se lit comme suit :

« 4. centre de transbordement de marchandises. » ;

3. Le règlement 01-274 est modifié par l'ajout de l'article 279.1 suivant :

« 279.1. Malgré les exigences de la section I à IV, dans les zones 1229, 1254, 1267, 1269, 1273, 1274, 1277, 1285, 1289, 1293, 1296, 1300, 1301, 1309, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1322, 1325, 1327, 1336, 1337, 1338, 1345, 1347, 1349, 1351, 1360, 1368, 1375, 1533 et 1534, un espace servant à la vente au détail

» COMMENTAIRES

Extrait du règlement de concordance :

« 7. L'article 418.4 est ajouté au règlement O1-274 et se lit comme suit :

« 418.4. Malgré les exigences des articles 418.2 et 418.3, dans les zones 1229, 1254, 1267, 1269, 1273, 1274, 1277, 1285, 1289, 1293, 1296, 1300, 1301, 1309, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1322, 1325, 1327, 1336, 1337, 1338, 1345, 1347, 1349, 1351, 1360, 1368, 1375, 1533 et 1534, au moins 65 % de la superficie d'un terrain non bâti doit être plantée de végétaux en pleine terre, sans toutefois être inférieur à 20% de la superficie totale du terrain. Un espace végétalisé situé sous une saillie ou un volume en surplomb situé à plus de 2 mètres du niveau naturel du sol peut être considéré dans le pourcentage de verdissement. » ;

Commentaires :

La bonification du couvert végétal et de la perméabilité du sol sont d'une importance capitale pour la requalification du secteur. Il s'agit d'éléments qui sont en phase avec les commentaires exprimés par la communauté du District Central.

Toutefois, l'article soulève des questions, notamment les suivantes :

- Il est question de plantation d'une portion minimale de 65 % de la superficie d'un terrain non bâti sans toutefois être inférieur à 20 % de la superficie totale du terrain. Est-ce que l'intention est d'assurer la plantation d'au moins 65 % de la portion d'un terrain qui n'est pas bâti sans toutefois être inférieur à un taux de plantation total de 20 % pour l'ensemble du terrain ?
- Dans le cas contraire, comment la notion de terrain non bâti est elle définie ?
- À partir de quel moment un propriétaire doit s'entendre à devoir planter les végétaux afin de respecter l'article ?

Bien que la bonification du taux de verdissement du territoire constitue un élément essentiel au dynamisme et à la qualité de vie du territoire du District Central, il y a lieu de mettre en place les outils qui misent sur les incitatifs plutôt que la contrainte afin d'assurer l'adhésion des parties prenantes qui vivent et occupent le territoire.

Extrait du règlement de concordance :

« 82. Le règlement RCA13 09010 est modifié par l'ajout de l'article 13 suivant à la section III :

« 13. USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

Les usages « fête populaire », « marché public », « agriculture urbaine », « activité pédagogique de protection de l'environnement », « activité multimédia », « spectacle », « restaurant », « bouffe de rue », « activités récréatives » et « débit de boissons alcooliques » peuvent être autorisés comme usage conditionnel à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment, ou sur un terrain vacant, s'ils remplissent les conditions suivantes : 1° l'usage est de nature temporaire ou saisonnière; 2° l'usage est exercé dans un bâtiment, sur un espace de stationnement, un terrain vacant ou un espace résiduel; 3° aucune démolition ou abattage d'arbre n'est nécessaire pour l'implantation de l'usage. » ;

« 14. CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section doit être faite en considérant les critères suivants :

- 1° l'usage doit être compatible avec le milieu environnant, notamment en termes de superficie, de nombre d'employés, d'heures d'ouverture et d'achalandage ;
- 2° le nombre de cases de stationnement sur rue et hors rue dans le milieu environnant permet de répondre adéquatement aux besoins de l'usage afin de minimiser les impacts pour le secteur ;
- 3° les accès véhiculaires et piétonniers pour accéder au site où l'usage est prévu sont aménagés de façon à minimiser les impacts et favoriser une fluidité de la circulation ;
- 4° les aménagements temporaires en lien avec l'usage proposé doivent viser à minimiser les nuisances hors site (vibrations, émission de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière ou de bruit) ;
- 5° l'usage doit être accompagné de la signalisation nécessaire au bon fonctionnement du site où il est exercé ;
- 6° l'usage doit limiter l'apport de nouvelles enseignes sur le site ;
- 7° l'usage doit être encadré dans le temps et l'espace afin de minimiser les impacts sur le milieu d'insertion. »

Commentaires:

Les usages concernés par la disposition réglementaire sont étroitement liés au projet de mise en valeur du territoire. En effet, celui-ci se doit être animé afin d'en bonifier l'attractivité qui elle, à son tour, favorisera l'implantation d'activité économique à valeur ajoutée. Or, il convient de se questionner quant à la méthode choisie afin d'exercer un contrôle sur ces activités. En effet, le règlement sur les usages conditionnels constituent un outil discrétionnaire qui ajoute une certaine lourdeur administrative, de l'incertitude, de même qu'une lenteur aux processus à un moment où le territoire se doit d'être agile afin de saisir les opportunités qui se présentent.

Avant de mettre en place la technique des usages conditionnels, il y a lieu de s'interroger si c'est l'usage en soit qui pose problème ou bien l'absence de dispositions normatives permettant un encadrement adéquat. En considérant les critères d'évaluation proposés par le règlement de concordance, il pourrait être possible, par exemple, de gérer certains éléments par le biais d'un règlement encadrant les nuisances couplé à des normes au niveau du règlement d'urbanisme afin de gérer la circulation, les enseignes, le stationnement, l'affichage et de durée dans le temps. Ces usages pourraient être autorisés au moyen d'un certificat ou d'un permis et des documents pourraient également être exigés, tel qu'un plan de signalisation. Les usages conditionnels devrait demeurer une mesure d'exception par rapport à une mesure d'autorisation plus globale mise en place par le zonage. La modification proposée vient exercer un contrôle discrétionnaire sur une panoplie d'usages. Ceci engendrera nécessairement beaucoup de procédures administratives sans que l'arrondissement puisse nécessairement y retirer une valeur ajoutée.

Par ailleurs, certains des usages ciblés par l'article 82 du règlement de concordance encadrent des activités qui ont fréquemment eut lieu lors des dernières années. Pensons notamment, aux activités tenue par la SDC District Central, aux activités environnementales tenues par Ville en Vert, aux camions de nourriture sur rue, etc. L'arrondissement doit donc bien connaître les problématiques qui peuvent être engendrés par ces activités et dispose des outils nécessaires afin de les encadrer, s'il le souhaite.

De plus, il y a lieu de s’interroger si ces dispositions contribuent réellement à l’atteinte des objectifs et des interventions énoncées au PPU. L’extrait ci-contre du plan d’action du PPU est révélateur. En effet, la procédure relative aux usages conditionnels, de par sa nature ne favorise pas l’atteinte de cet objectif ni la mise en œuvre des interventions prévues.

Enfin, mentionnons que cet outil n’était pas explicitement ni implicitement annoncé dans les documents relatifs au PPU du District Central. En effet, la notion d’usages conditionnels n’est nullement évoquée et aucun passage fait état de la nécessité d’encadrer les activités ciblées par la procédure relative aux usages conditionnels. La section portant sur les balises réglementaires ne fait état que des objectifs du PIIA. Ces éléments sont également absents du document complémentaire du PU. Il y a donc lieu de se questionner quant au caractère nécessaire de ces dispositions par rapport au projet de concordance.

À la lumière de ces informations, les questions suivantes conviennent d’être soulevées :

- Est-ce que les usages ciblés par la procédure d’usages conditionnels posent réellement des enjeux ?
- Considérant que le concept d’urbanisme transitoire nécessite de la flexibilité, n’aurait-il pas lieu de simplifier le processus, à la fois pour les demandeurs et pour l’arrondissement ?
- Est-ce que cette modification est réellement nécessaire au projet de concordance ?

D.2 Définir des structures temporaires événementielles, du mobilier et de l’art urbain pour composer ou recomposer l’expérience urbaine	D.2.1 Établir une programmation événementielle pour augmenter l’offre en événements rassembleurs et arrimer l’offre municipale avec les initiatives citoyennes (fête urbaine, bouffe de rue, marché saisonnier, etc.)	P-S
	D.2.2 Assurer la piétonnisation temporaire du domaine public lors des événements dans les sous-secteurs Marché Central et Chabanel en adoptant des dispositions normatives sur l’aménagement des espaces publics	M
	D.2.3 Favoriser la promotion de l’art public temporaire avec la collaboration des artistes ainsi que des artisans et des artisans du milieu	P
	D.2.4 Verdir et aménager de façon tactique et transitoire la place de l’Esplanade : aire de rencontre, terrasses, pots de plantations, mobilier, marquage au sol, kiosques, supports à vélos, etc.	A

Questions :

ART. 1 : « Le règlement O1-274 est modifié par l'ajout de l'article 208.2 suivant : « 208.2 Dans les zones 1229, 1254, 1267, 1269, 1273, 1274, 1277, 1285, 1289, 1293, 1296, 1300, 1301, 1309, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1322, 1325, 1327, 1336, 1337, 1338, 1345, 1347, 1349, 1351, 1360, 1368, 1375, 1533 et 1534 où est autorisée la catégorie d'usage C.4, un espace servant à la production ou à la fabrication est autorisé s'il est complémentaire à un commerce et s'il ne dépasse pas 20 % de la superficie de plancher de cet établissement. » ;

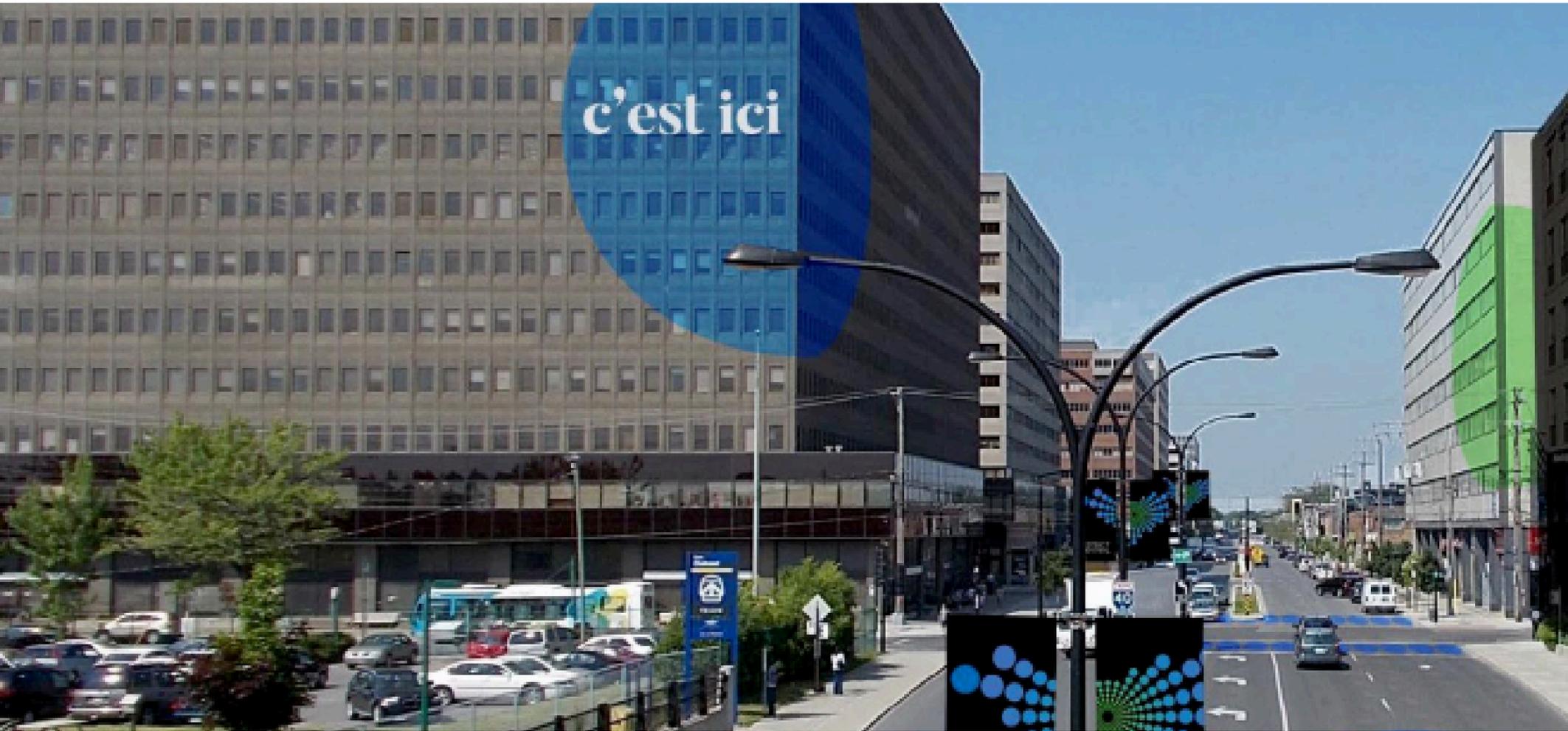
Comment ce ratio a-t-il été déterminé ?

ART. 3: « 279.1. Malgré les exigences de la section I à IV, dans les zones 1229, 1254, 1267, 1269, 1273, 1274, 1277, 1285, 1289, 1293, 1296, 1300, 1301, 1309, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1322, 1325, 1327, 1336, 1337, 1338, 1345, 1347, 1349, 1351, 1360, 1368, 1375, 1533 et 1534, un espace servant à la vente au détail est autorisé s'il est complémentaire à un établissement et s'il ne dépasse pas 20% de la superficie de plancher de cet établissement. » ;

Comment ce ratio a-t-il été déterminé ?

ART. 75 : « La grille de zonage relative à la zone 1368 incluse à l'annexe L du règlement O1- 274 est modifiée de manière à : a) Remplacer les usages C.3(9)C, C.7A, I.1C et I.2C par les usages H.1, H.2, H.3, H.4(1), H.4(2), H.4, H.5, H.6, H.7, C.2C et C.4B ; b) Ajouter l'usage spécifique autorisé en particulier « parc de stationnement partagé » ; c) Remplacer la hauteur en mètres minimale de 20 à 14 mètres. d) Ajouter un coefficient d'occupation du sol de 3 ; e) Remplacer le taux d'implantation minimal de 30% à 50% ; f) Remplacer le PIIA « Saint-Laurent entre Crémazie et Sauvé » par le PIIA « District central ». »

L'usage principal de la grille des usages et des normes 1368 est C.3 (9) C. Compte tenu que le règlement de concordance remplace l'usage C3(9)C, n'aurait-il pas lieu de modifier l'usage principal ?



c'est ici

» COMMENTAIRES



Figure 1: Zones où la catégorie d'usage C.4 est autorisée

Contexte :

Le projet de règlement vient modifier les grilles des usages et des normes du territoire du District Central afin de permettre que les usages issus des classes C.4 et I.4 puissent exercer des usages complémentaires à leur usage principal, soit de vendre ou produire/fabriquer un produit.

L'usage complémentaire ne peut toutefois excéder 20 % de la superficie de plancher de l'usage principal autorisé. La figure 1 illustre la répartition des zones dans lesquelles la catégorie d'usage C.4 est autorisée.

Commentaires :

Le seuil maximal permettant la production ou la fabrication de produits (20 % de la superficie de vente) pourrait se révéler plutôt contraignant. Dans l'optique où le territoire cherche à se dynamiser, il y a lieu de mettre en place des balises réglementaires réalistes qui tiennent compte des particularités du lieu récepteur des activités, particulièrement en regard du cadre bâti. En effet, il n'est pas impossible que des situations particulières fassent en sorte que certains espaces bâtis requièrent des superficies supérieures afin de réalistement exercer un usage complémentaire. Pensons notamment à des contraintes techniques issues du respect des normes de sécurité incendie, aux éléments structuraux d'un bâtiment qui peuvent limiter l'utilisation optimale de certaines superficies de plancher, des accès aux bâtiments ou encore des ouvertures. Il convient de rappeler que certaines zones comprennent un cadre bâti existant avec lequel les demandeurs devront composer.

Commentaires :

Ainsi, une réglementation plus flexible devrait être privilégiée afin d'éviter les itérations et la lourdeur administrative qui pourrait émaner d'une réglementation trop restrictive et peu adaptée au cadre bâti. Ceci pourrait être effectué, par exemple, en incluant des dispositions générales relatives à la classe d'usage ou encore en s'appuyant sur la notion d'usage complémentaire (ajout au chapitre portant sur l'interprétation). Un ratio de superficie de plancher plus permissif pourrait même être envisagé. Celui-ci pourrait refléter la notion d'usage principal et d'usage complémentaire en suivant le ratio de base 51/49 %.

Mentionnons également qu'il pourrait être opportun de revoir la classification des usages. Par exemple, certains usages de la catégorie C.3 pourraient bénéficier de cette complémentarité. Pensons à un fleuriste qui effectue la vente de ses produits tout en cultivant ses propres fleurs ou encore une entreprise qui produit et vend ses propres vêtements ou chaussures. Ce type d'activités s'inscrit tout à fait dans l'ADN du District Central.

Contexte :

« 3. Le règlement O1-274 est modifié par l'ajout de l'article 279.1 suivant :

« 279.1. Malgré les exigences de la section I à IV, dans les zones 1229, 1254, 1267, 1269, 1273, 1274, 1277, 1285, 1289, 1293, 1296, 1300, 1301, 1309, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1322, 1325, 1327, 1336, 1337, 1338, 1345, 1347, 1349, 1351, 1360, 1368, 1375, 1533 et 1534, un espace servant à la vente au détail est autorisé s'il est complémentaire à un établissement et s'il ne dépasse pas 20% de la superficie de plancher de cet établissement. »

Commentaires :

Le texte du projet de règlement laisse des zones grises quant à la portée de l'application de la disposition. En effet, l'article 3 viendrait, logiquement, s'insérer à la suite de l'article 279 qui se trouve dans la « SOUS-SECTION 2 – EXIGENCES RELATIVES À LA CATÉGORIES I.4 ». Toutefois, l'article 3 du règlement de concordance fait référence aux sections I à IV qui concernent les dispositions des catégories d'usages relatives à la « FAMILLE INDUSTRIE ».

Il va sans dire, que la notion de commerçant-industriel s'applique à tous les usages industriels et ne saurait être confinée qu'à la seule catégorie d'usage « I.4 », laquelle n'est entièrement autorisée que dans une seule zone. Le fait de permettre la vente des produits manufacturés ou fabriqués constituent un élément essentiel au dynamisme du territoire du District Central et permet à son legs industriel de s'actualiser, renforçant l'identité et l'attractivité du territoire. Nous recommandons de clarifier le règlement afin d'assurer que l'usage complémentaire de vente soit bel et bien permis pour tous les usages concernés par les articles 255 à 279 de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

USAGES – MODIFICATIONS AUX USAGES PERMIS DANS LES ZONES

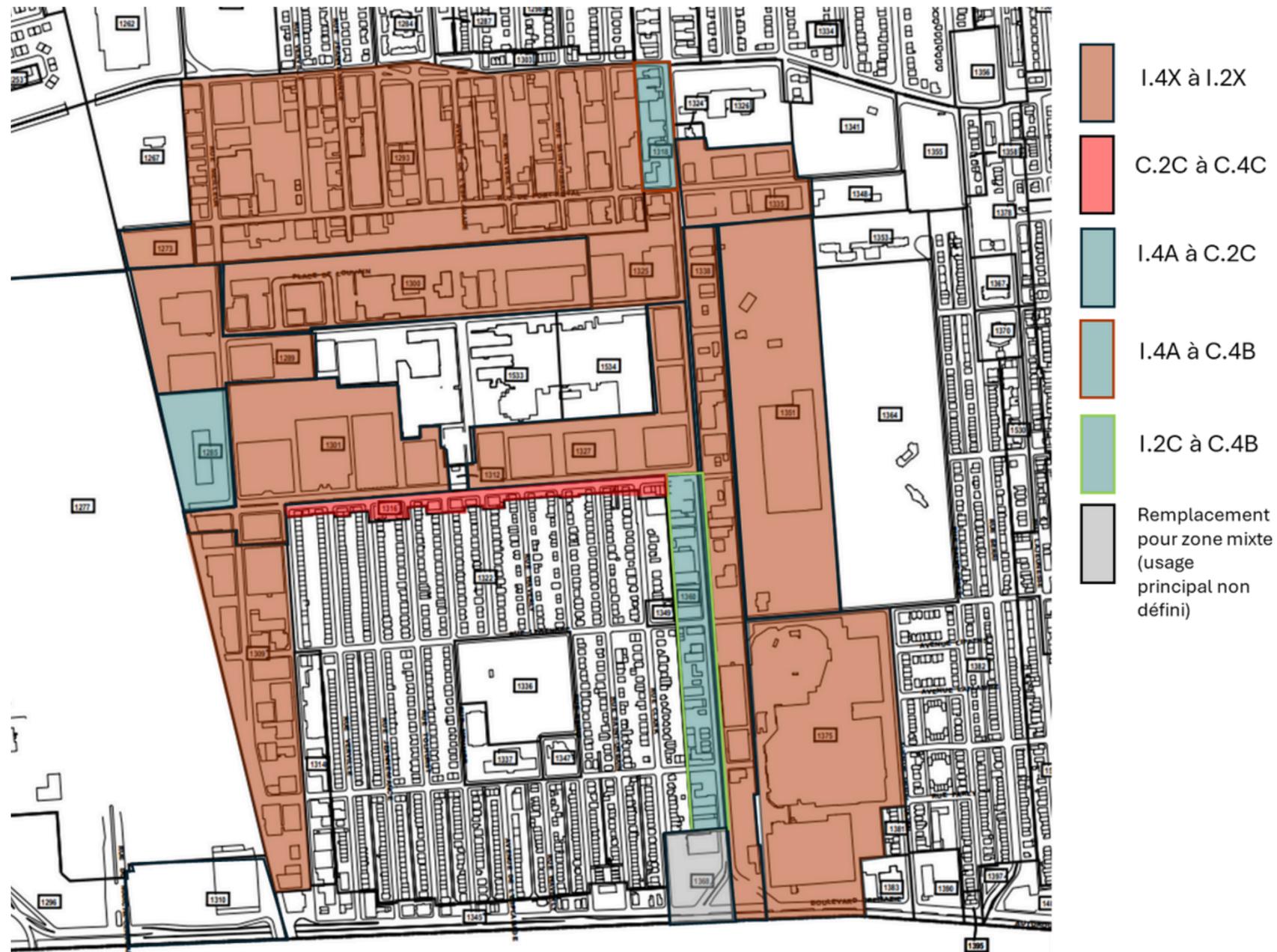


Figure 2 : Zones ayant fait l'objet de modifications quant aux usages permis.

Commentaires :

Le règlement de concordance vient modifier substantiellement les usages qui sont permis dans les diverses zones. La plupart des modifications se résume par une diminution de l'activité économique en retirant des usages de la classe I.4 qui étaient autrefois autorisés. Pourtant le fait de restreindre les options de viabilité économique des immeubles n'était pas explicitement annoncé au PPU.

Bon nombre des zones identifiées à la figure 2 concordent avec les secteurs désignés comme étant à consolider, tel qu'identifié à la carte 20 du PPU. Or, la notion d'« Ensembles à consolider » vise plutôt le maintien des usages et ne fait état d'aucune mesure annonçant la perte d'activités économiques potentielles.

Le passage suivant est limpide : « En ce sens, les pôles d'emplois à consolider visent à **maintenir les activités urbaines actuelles**, souvent de nature industrielle et commerciale de gros. L'introduction de nouveaux usages parmi ces secteurs doit se limiter à des activités compatibles avec celles déjà établies. Les bureaux, les ateliers d'artistes et l'agriculture urbaine sont des exemples de nouveaux créneaux d'emplois qui pourront s'y établir » (PPU, p. 77).



Soulevons également que les secteurs de planification détaillée n'annoncent pas non plus ces changements. Les pages suivantes font état de certains secteurs de planification détaillée issus de la section O6 portant sur la mise en œuvre du PPU.

Secteur « Port-Royal (PTR) ».

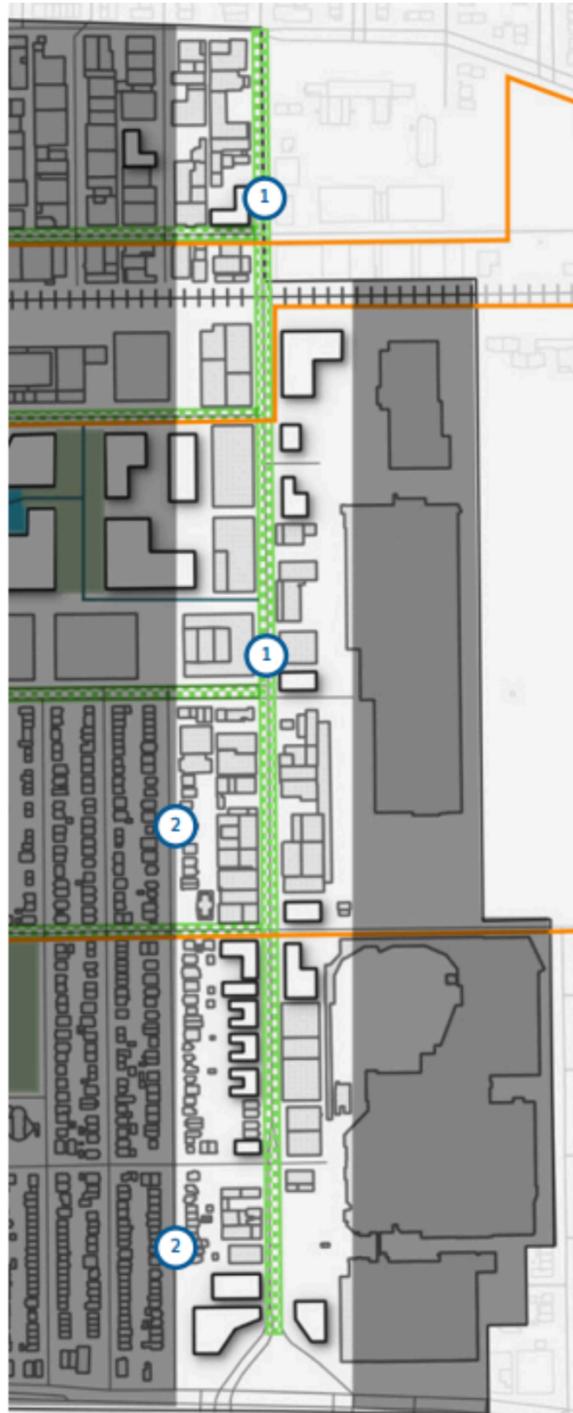
Notons les points suivants :

- La vision sommaire : « Consolider le pôle d'emplois en introduisant une nouvelle gamme d'activités économiques »,
- L'objectif d'aménagement : « Permettre une nouvelle gamme d'activités économiques, tout en préservant l'identité du secteur »,
- Le seul élément de planification détaillé relatif à l'usage est le point PTR 3.3 : « Permettre des usages commerciaux aux abords de l'espace public »

Aucun autre élément visant explicitement le retrait de la catégorie d'usages.

Extrait des objectifs du PPU :

- « optimiser l'utilisation du sol et l'emploi des infrastructures de transport collectif sur le territoire;
- consolider le pôle d'emplois en concevant un territoire **attrayant pour de nouvelles entreprises** tout en s'assurant d'**exploiter les immeubles existants à leur plein potentiel** ; (p. 10) »

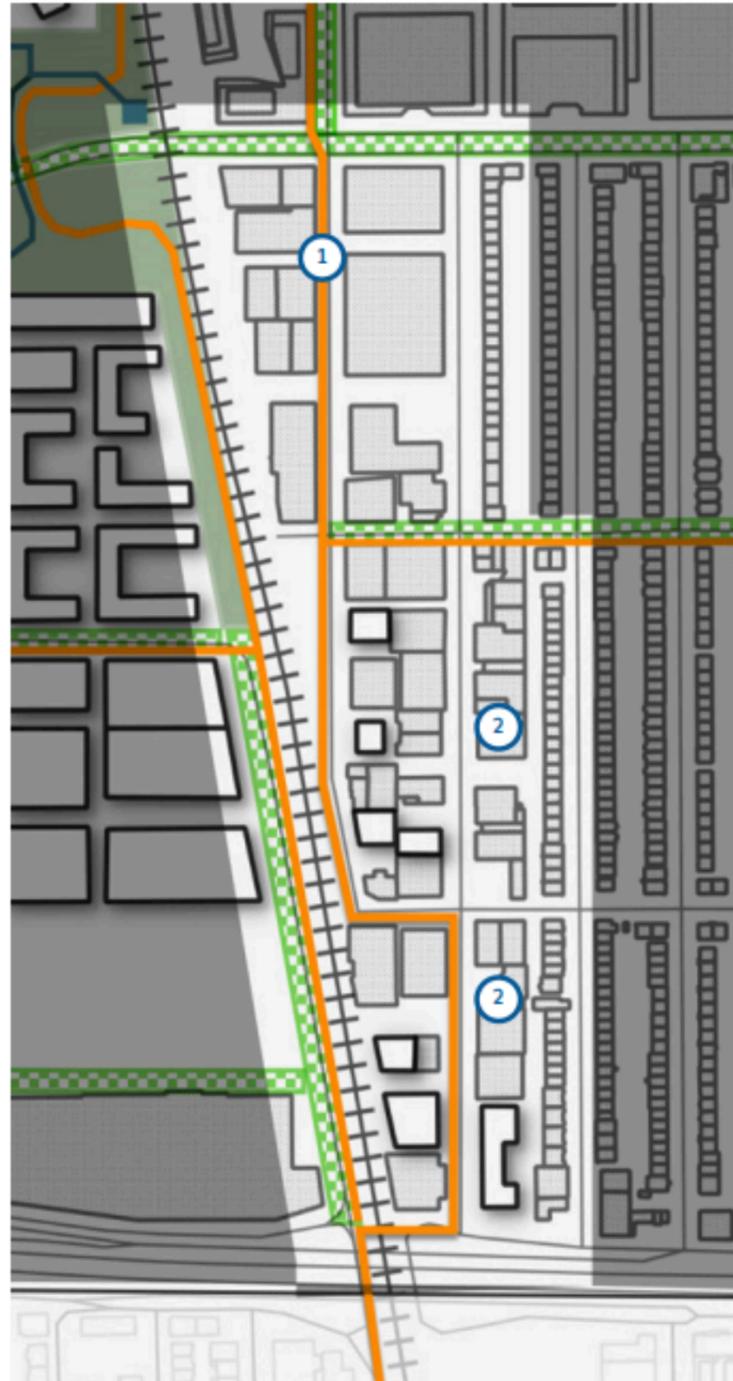


Secteur « Saint-Laurent (SLT) »

Notons les points suivants :

- La vision sommaire : « Consolider le cadre bâti et créer un axe de mobilité plus urbain »,
- L'objectif d'aménagement : « Favoriser une gamme d'activités diversifiées en assurant une intégration harmonieuse de l'usage habitation selon les contraintes du milieu »,
- Le seul élément de planification détaillé relatif à l'usage est le point SLT 3.3 : « Intégrer l'usage habitation du côté ouest de l'artère Saint-Laurent afin d'assurer une meilleure cohabitation avec les usages existants »

Aucun autre élément visant explicitement le retrait de la catégorie d'usages.



Secteur « Meilleur/Parc (MPA) »

Notons les points suivants :

- La vision sommaire : « Consolider l'enclave économique en optimisant le cadre bâti »,
- L'objectif d'aménagement : « Favoriser une gamme d'activités diversifiées en assurant une intégration harmonieuse des nouveaux usages avec les contraintes du milieu »,

Aucun autre élément de planification détaillé n'est relatif aux usages.

Commentaires :

Ainsi, les éléments soulevés au PPU ne permettent pas de déduire que les usages I.4 sont appelés à ne plus être autorisés et soulèvent donc les questions suivantes :

- Est-ce que les changements du projet de règlement sont en concordance avec le règlement de Plan d'urbanisme modifié ?
- Dans l'éventualité où ils le seraient, sont-ils nécessaires ?

Il convient de souligner que les usages de nature industrielle font partie intégrante de l'ADN du District Central, et donc, sont importants pour son passé, mais également pour son avenir. Dans l'état actuel des choses, il est à se questionner si les changements proposés permettent d'atteindre les objectifs du PPU, notamment, en ce qui à trait à la consolidation du secteur.

La question de la cohabitation des usages et les nuisances qui peuvent découler de certaines activités en est une complexe, surtout dans le cadre d'un territoire qui l'est tout autant comme celui du District Central. La réglementation n'est pas sans faille et comporte son lots de conséquences qui a lieu de soupeser avant de mettre en place un cadre qui peut inhiber des potentiels de transformation catalyseurs pour le territoire.

En ce sens, la catégorie d'usage I.4 telle que définie par la réglementation actuelle, n'est pas explicitement incompatible avec l'affectation au PU ni les objectifs énoncés au PPU. D'autant plus que le groupement des usages soulève quelques questions. En effet, il est compréhensible que certains usages soit désignés comme étant incompatibles avec un secteur en requalification comprenant une composante d'usages sensibles. Citons en exemple, les usages « 71. portes, fenêtres et huisseries en bois, en métal ou de vinyle » ou encore « 36. abrasifs ». Il existe toutefois une marge entre ces usages et d'autres usages issus de la catégories I.4 tel que : « 38. alcool et vins, sauf alcool méthylique, 43. boulangerie, 44. brasserie ou encore 75. savon (fabrication par fonte ou traitement de corps gras). De tels usages pourraient disposer d'une superficie complémentaire dédiée à la vente et cadreraient tout à fait dans la vision du District Central.

À défaut de retravailler la classification des usages, il est envisageable de maintenir les usages actuellement autorisés tel qu'évoqué au PPU et d'encadrer les nuisances en ajoutant des dispositions, par exemple, à l'article 276 ou encore en ajoutant un article spécifique au territoire d'application.

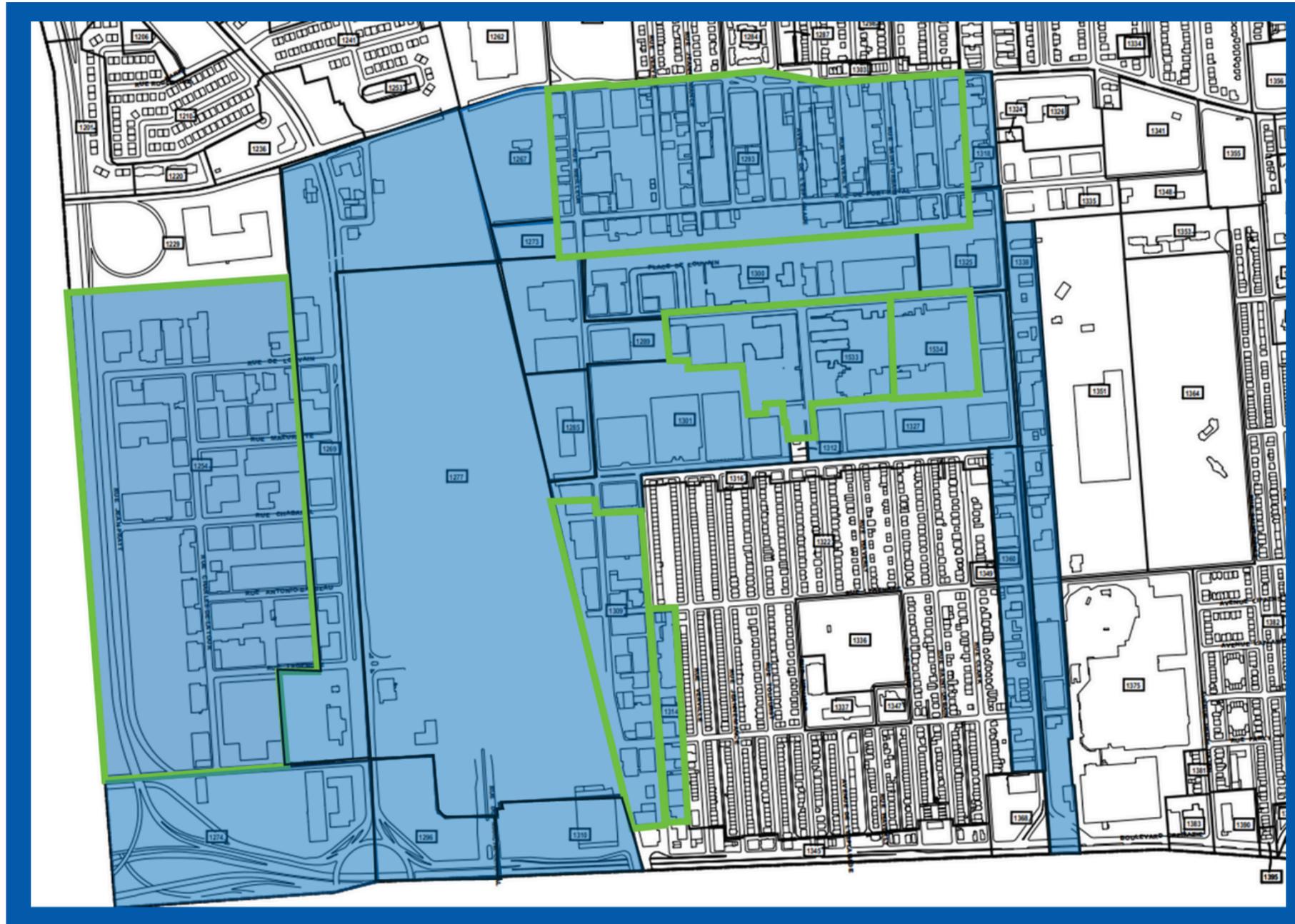


Figure 3 : Zones où sont autorisés l'usage A  et zones visées par l'article 81 du règlement de concordance. .

Contexte :

1- Le projet de règlement vient modifier les grilles des usages et des normes pour les zones 1254, 1293, 1309, 1314, 1533 et 1534 afin de notamment autoriser spécifiquement l'usage « A : Agriculture ». Le règlement vient également ajouter des dispositions réglementaires permettant :

- Un espace servant à la vente au détail associé à l'usage « A : agriculture » (max 20 % de la superficie totale de l'établissement) ;
- L'entreposage extérieur d'équipements et d'infrastructures servant à la production ;
- Les dépendances sans la nécessité d'un bâtiment principal.

2- Les modifications réglementaires introduisent l'usage « agriculture urbaine » au règlement portant sur les usages conditionnels. Ceci fait donc en sorte qu'il est possible de formuler une demande pour cet usage dans les zones 1254, 1267, 1269, 1273, 1274, 1277, 1285, 1289, 1293, 1296, 1300, 1301, 1309, 1310, 1314, 1318, 1325, 1327, 1338, 1360, 1533 et 1534.

Commentaires :

Nous saluons les modifications réglementaires proposées qui constituent assurément un pas dans la bonne direction afin d'autoriser plus librement ce secteur économique d'avenir. Toutefois, les zones où la catégorie d'usage A est autorisée de plein droit semblent plutôt restreintes. En effet, le contexte urbain des zones localisées au pourtour des zones 1533 et 1534 se prête très bien à ce type d'usage. Le fait de permettre cet usage à plus grande échelle serait pourtant en concordance avec le PPU. En effet, citons les éléments suivants :

- Grandes orientations – A. TRAME VERTE – 5. « Favoriser la ville nourricière et l'agriculture urbaine pour devenir un lieu de célébration d'une alimentation saine et durable, sous plusieurs formes. » (PPU, P. 74),
- L'introduction de l'agriculture urbaine comme étant un « exemples de nouveaux créneaux d'emplois » pour les ensembles à consolider (PPU, p. 77).

Par ailleurs, le ratio maximal permettant la vente des produits peut toutefois se révéler plutôt contraignant pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment en relation avec la complémentarité des usages de production ou de fabrication et la vente de ceux-ci. Encore une fois, il pourrait être intéressant d'introduire une disposition plus flexible, par exemple en encadrant les nuisances que l'on tente d'éviter. Ceci pourrait être effectué, par exemple, en incluant des dispositions générales relatifs à la classe d'usage ou encore en s'appuyant sur la notion d'usage complémentaire (ajout au chapitre portant sur l'interprétation).

De plus, le fait que la procédure relative aux usages conditionnels (UC), qui comprend l'usage « agriculture urbaine » cible des zones dans lesquelles seraient également autorisées la catégorie d'usage A soulève des questions. En effet, l'usage d'agriculture urbaine ne semble pas explicitement défini à la réglementation et n'est mentionné qu'au règlement portant sur les UC.

Comme mentionné précédemment, les usages tels que l'agriculture urbaine gagneraient à être utilisés comme un levier pour la dynamisation du secteur. Ceci implique davantage de flexibilité que ce que la modification réglementaire propose.

Commentaires :

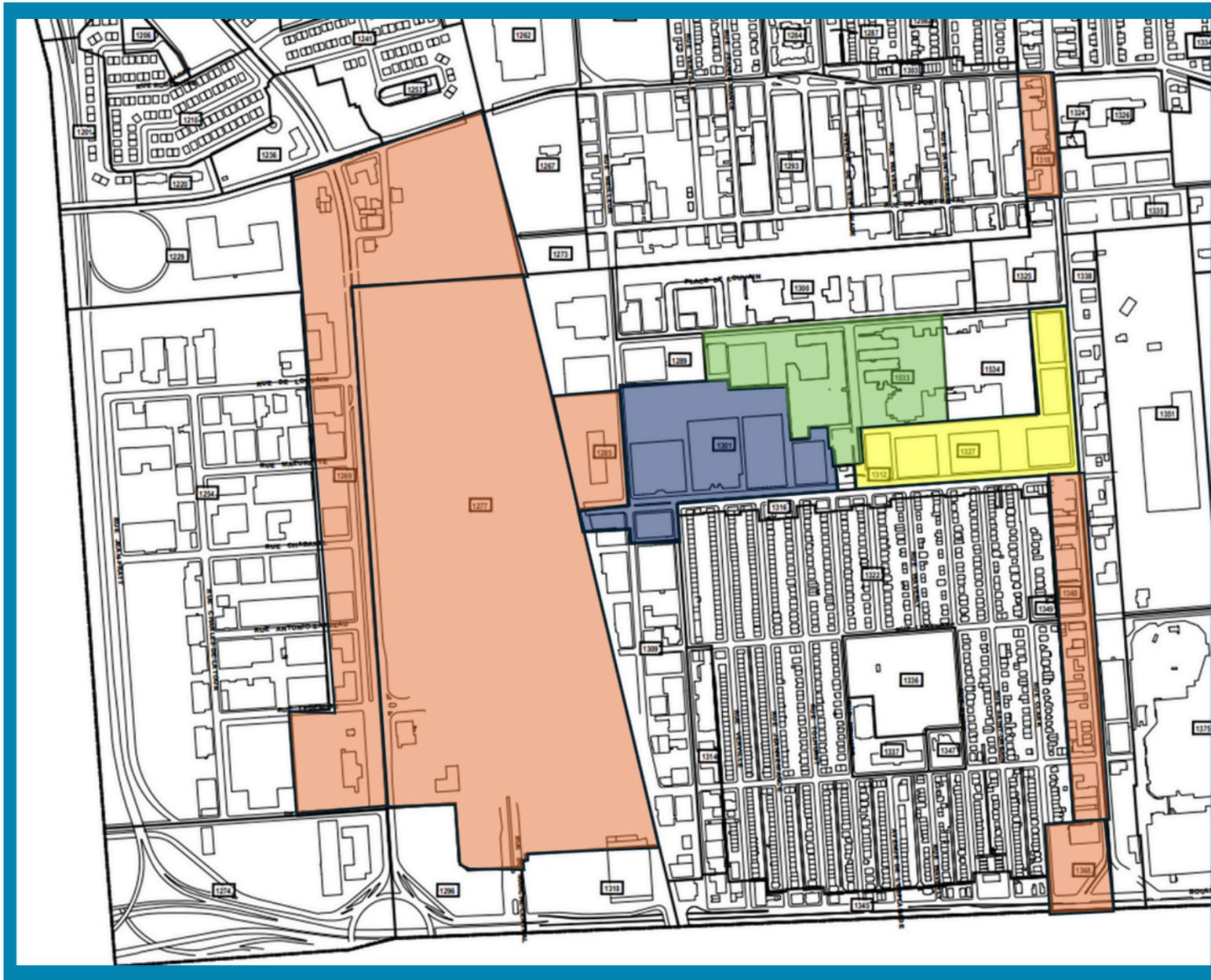
En ce sens, le caractère transitoire ou éphémère de certaines déclinaisons de l'agriculture urbaine peut être encadré par voie normative, par exemple, en ajoutant des dispositions à une sous classe d'usage. Ceci permettrait de rendre la réglementation plus claire et prévisible tout en simplifiant les processus administratifs d'approbation des demandes.

Finalement, dans l'éventualité où l'usage « agriculture urbaine » demeure assujetti à la procédure relative au règlement portant sur les UC, il importerait de clarifier à partir de quel moment est-ce qu'une activité agricole devient un usage « agriculture urbaine » et donc assujetti à la procédure du règlement sur les UC.

Questions :

- Dans la perspective où le territoire est en pleine transformation, et que donc, l'animation des lieux est requise, est-ce qu'il est nécessaire d'utiliser la procédure relative aux usages conditionnels afin d'encadrer la pratique d'agriculture urbaine ?
- Comment le ratio maximal de 20 % de la superficie de plancher permettant à un établissement tenant des activités relatives à la catégorie d'usage A d'effectuer la vente de produit a-t-il été déterminé ?

USAGE RÉSIDENTIEL, DENSITÉ ET CONCORDANCE



-  Changement réglementaire permettant l'habitation en compatibilité avec l'affectation mixte
-  Affectation Habitation autorisée si compatible avec l'intensité des nuisances et des risques + nature cadre bâti et autorisée au règlement d'urbanisme de AC
-  Affectation Habitation partiellement autorisée si compatible avec l'intensité des nuisances et des risques + nature cadre bâti, mais non autorisée au règlement d'urbanisme de AC
-  Affectation habitation autorisée si compatible avec l'intensité des nuisances et des risques + nature cadre bâti, mais non autorisée au règlement d'urbanisme de AC

Contexte :

Le projet de règlement vient modifier les grilles des usages et des normes pour plusieurs zones dans un objectif de concordance au plan d'urbanisme modifié. Plusieurs modifications concernent les usages et la densité de construction permise.

Figure 4 : localisation des zones permettant la fonction résidentielle et zones situées dans une aire d'affectation compatible.

Commentaires :

Comme mentionné aux consultations publiques précédentes, l'augmentation de l'intensité de la fonction résidentielle est essentielle au District Central afin que celui-ci puisse véritablement devenir un milieu de vie complet. En effet, la population locale est un élément essentiel à l'animation des lieux et permet de supporter les activités économiques notamment par le biais de l'augmentation du bassin de main-d'œuvre et du potentiel de consommateurs. L'introduction de la fonction résidentielle à plus large échelle est tout à fait compatible avec les objectifs du PPU (voir encadré ci-contre), notamment, afin de briser la monofonctionnalité des sous-ensembles et à la diversification de l'utilisation du sol. Le fait de permettre une intensification importante de la fonction résidentielle est également susceptible de contribuer positivement à la crise du logement abordable qui sévit actuellement. Une mesure qui serait cohérente avec les actions récentes de l'arrondissement (CA24 09 0336). Particulièrement, pour le secteur Chabanel (délimité par la voie ferrée, la rue Chabanel, la rue Meilleur et le boulevard Saint-Laurent qui est le cœur du District Central).

En effet, le tissu urbain permet une intensification des activités en laissant la place au développement des transports actifs tout en s'appuyant sur le patrimoine industriel comme pierre d'assise du développement identitaire. Il n'est pas impossible d'y imaginer un quartier complet. Ainsi, à défaut d'élargir l'aire d'affectation mixte ou le secteur d'activités diversifiées permettant l'habitation, les zones 1301 et 1327 (partiellement) pourraient accueillir la fonction résidentielle tout en étant conforme aux affectations du sol. Ceci permettrait de poursuivre des transformations comme celle de La Fabrique 125 (dont la transformation est même citée par le PPU) en établissant des bases réglementaires prévisibles qui pourraient rassurer les investisseurs.

Extrait du PPU :

« Physiquement, les barrières que sont les voies ferrées et les grandes artères de circulation, mais aussi la taille des parcelles de terrains et l'espace occupé par le stationnement rendent difficiles les échanges et les liens complémentaires entre ces sous-ensembles. La **monofonctionnalité** des sous-ensembles **nourrit** également ce **manque de connectivité** et de **complémentarité**.

Il y a donc un enjeu à renouveler les sites de redéveloppement vers une utilisation plus **diversifiée** et plus **compacte**. La **conversion des surfaces de plancher à d'autres fins constitue également une perspective vers ce changement**. Le retour d'une **proximité** entre l'emploi et d'autres fonctions fait partie des **bonnes pratiques prônées en urbanisme** pour créer des villes de **courtes distances** à plus **faible empreinte écologique**, plus **dynamiques** et plus **agréables à vivre**. (p. 71)

»

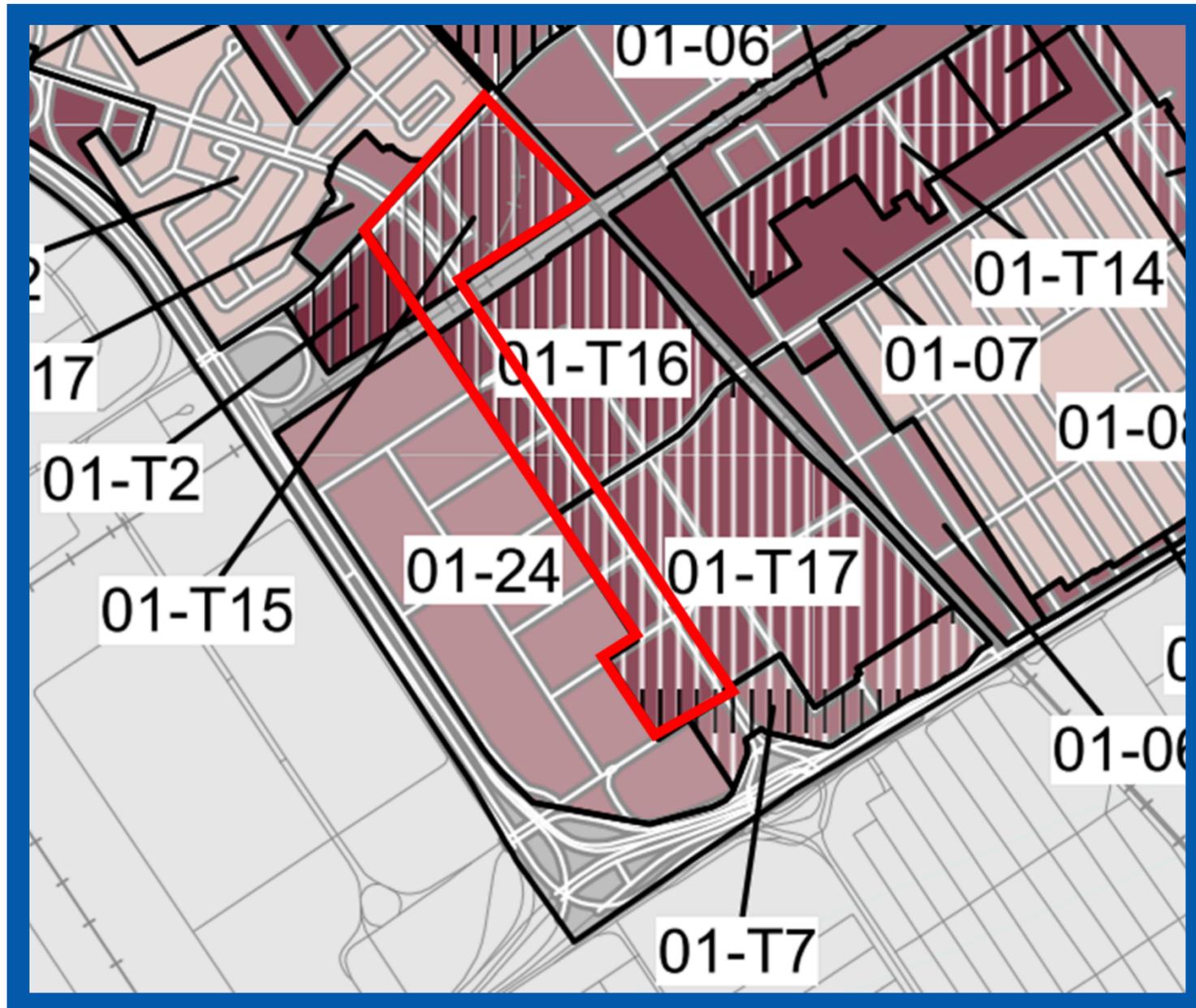
Commentaires :

Nous accueillons néanmoins favorablement les changements réglementaires permettant la fonction résidentielle dans certaines zones. Toutefois, comme mentionné précédemment, la densification de la fonction résidentielle constitue un des éléments névralgiques à la transformation du District Central. Dans cet ordre d'idées, nous devons nous interroger quant à certains choix de paramètres portés au zonage en relation avec les intentions annoncées au PPU. En effet, les paramètres de certaines zones, étant désormais destinés à accueillir des logements, semblent ne pas concorder avec les paramètres des secteurs de densité du PPU. Bien que les limites entre les zones et les secteurs ne soient pas les mêmes, il est possible de valider si les objectifs sont atteints par moyenne. Ceci étant dit, il semble y avoir un certain décalage entre la densité permise par les secteurs de densité de construction et les zones afférentes. C'est notamment le cas de la zone 1269, 1277 et 1360. Les pages suivantes en font état.

À défaut d'élargir la fonction mixte pour le territoire, il est impératif de minimalement permettre les maximums autorisés au PU et de capitaliser sur les affectations autorisées en autorisant l'usage résidentiel où il est possible de le faire. Ceci est en phase avec les objectifs du PPU visant la diversification des milieux tout en étant compatible au niveau de la cohabitation des usages. Un territoire dense est un territoire attractif.

Extrait des objectifs du PPU :

- « créer un milieu de vie durable et **diversifié**, tout en considérant les enjeux de **cohabitation** et de **complémentarité** entre les fonctions urbaines;
- consolider le pôle d'emplois en concevant un territoire **attrayant pour de nouvelles entreprises** tout en s'assurant d'**exploiter les immeubles existants à leur plein potentiel** ; (p. 10) »



Commentaires :

Les hauteurs et le COS maximum permis pour la zone 1269 est en deçà des paramètres prescrits pour les secteurs de densification afférents.

	Zone 1269	01-T15	01-T16	01-T17
Nombre d'étages min. / max.	6/8	6/10	4/15	4/12
COS min. / max.	3/4	2/4,5	3/6	2,5/5
CES min. / max.	50/85%	moyen ou élevé	moyen ou élevé	moyen ou élevé

Figure 5 : extrait de la carte portant sur les secteurs de densité modifiée afin de superposer les nouvelles limites proposées pour les zones

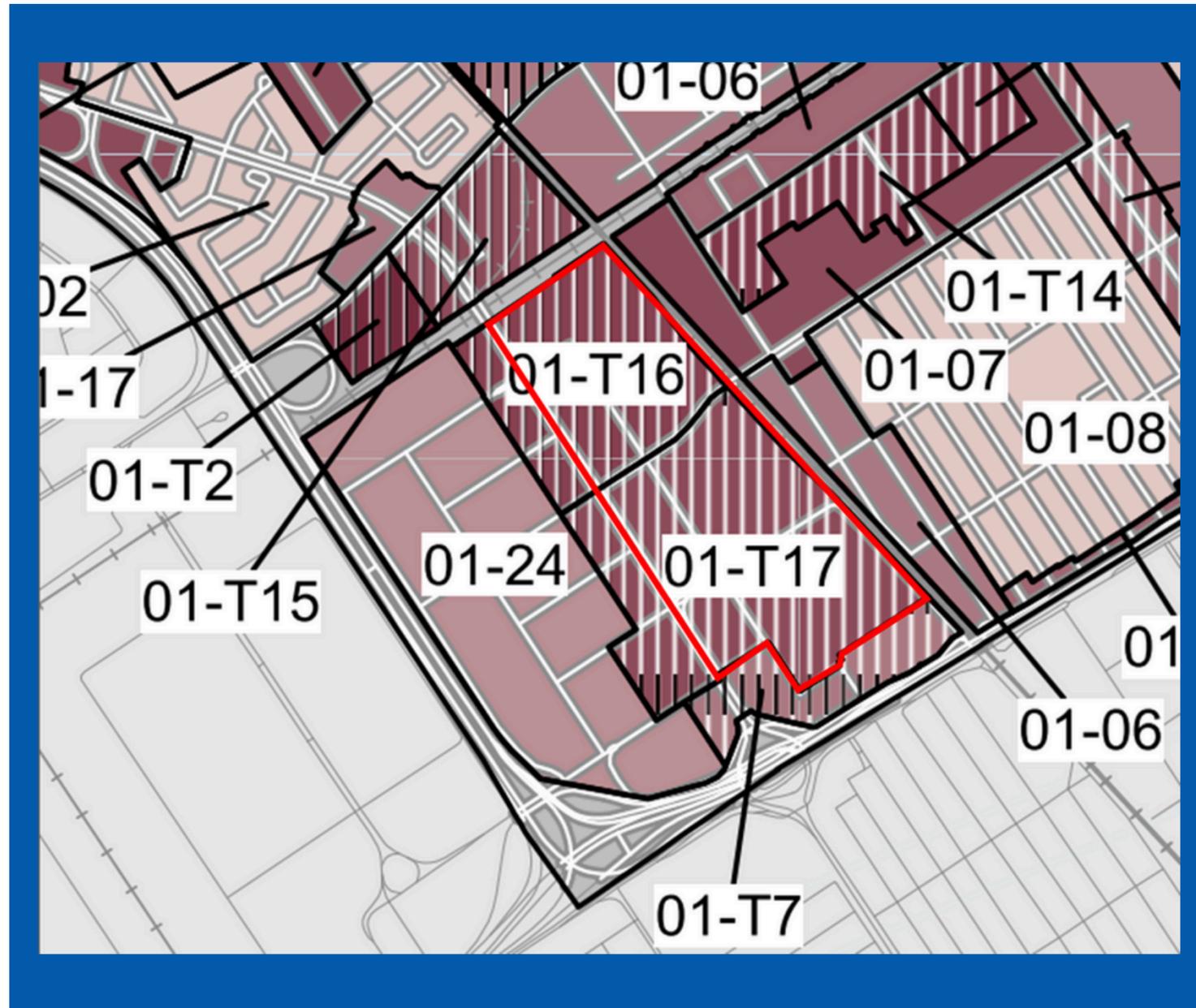


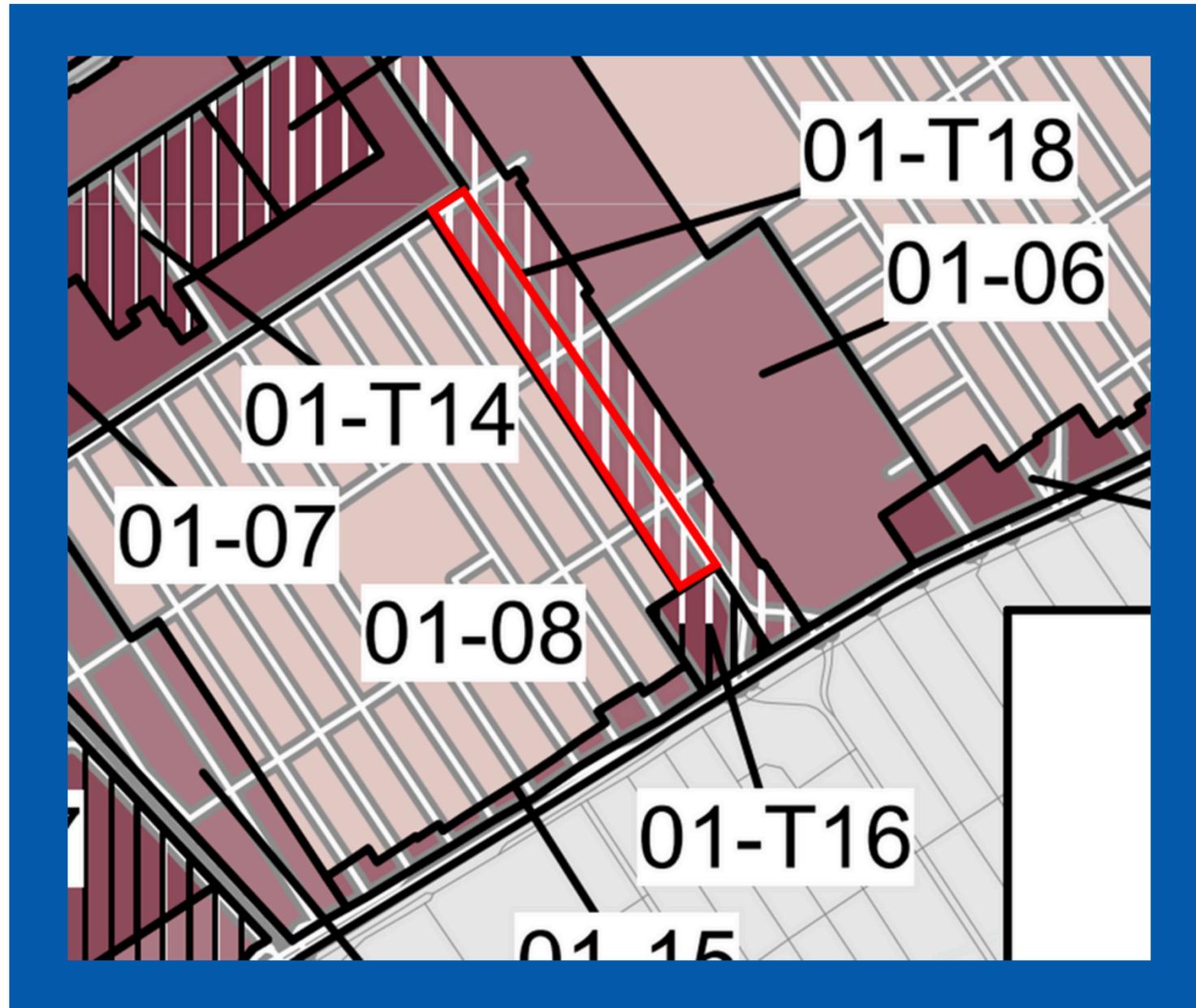
Figure 6 : extrait de la carte portant sur les secteurs de densité modifiée afin de superposer les nouvelles limites proposées pour les zones

Commentaires :

Les hauteurs et le COS maximum permis pour la zone 1277 sont bien en deçà des paramètres prescrits pour les secteurs de densification afférents.

Également bien en deçà de l'élément de planification détaillé suivant : « LAS 3.2 : Autoriser un cadre bâti de plus forte densité (jusqu'à 15 étages) à proximité de la gare et de l'axe Chabanel »

	Zone 1277	01-T16	01-T17
Nombre d'étages min. / max.	6/8	4/15	4/12
COS min. / max.	3/4	3/6	2,5/5
CES min. / max.	50/85%	moyen ou élevé	moyen ou élevé



Commentaires :

La zone 1360 permet un COS maximal de 3, alors que le secteur 01-T18 permet un COS maximal de 4,5. La zone 1338 qui complète le secteur autorise un COS maximal de 3. La hauteur n'est pas non plus permissive.

	Zone 1360	01-T18
Hauteur min. / max.	7/24 m	2/8 étages
COS min. / max.	2/3	2/4,5
CES min. / max.	50/85%	moyen ou élevé

Figure 7 : extrait de la carte portant sur les secteurs de densité modifiée afin de superposer les nouvelles limites proposées pour les zones

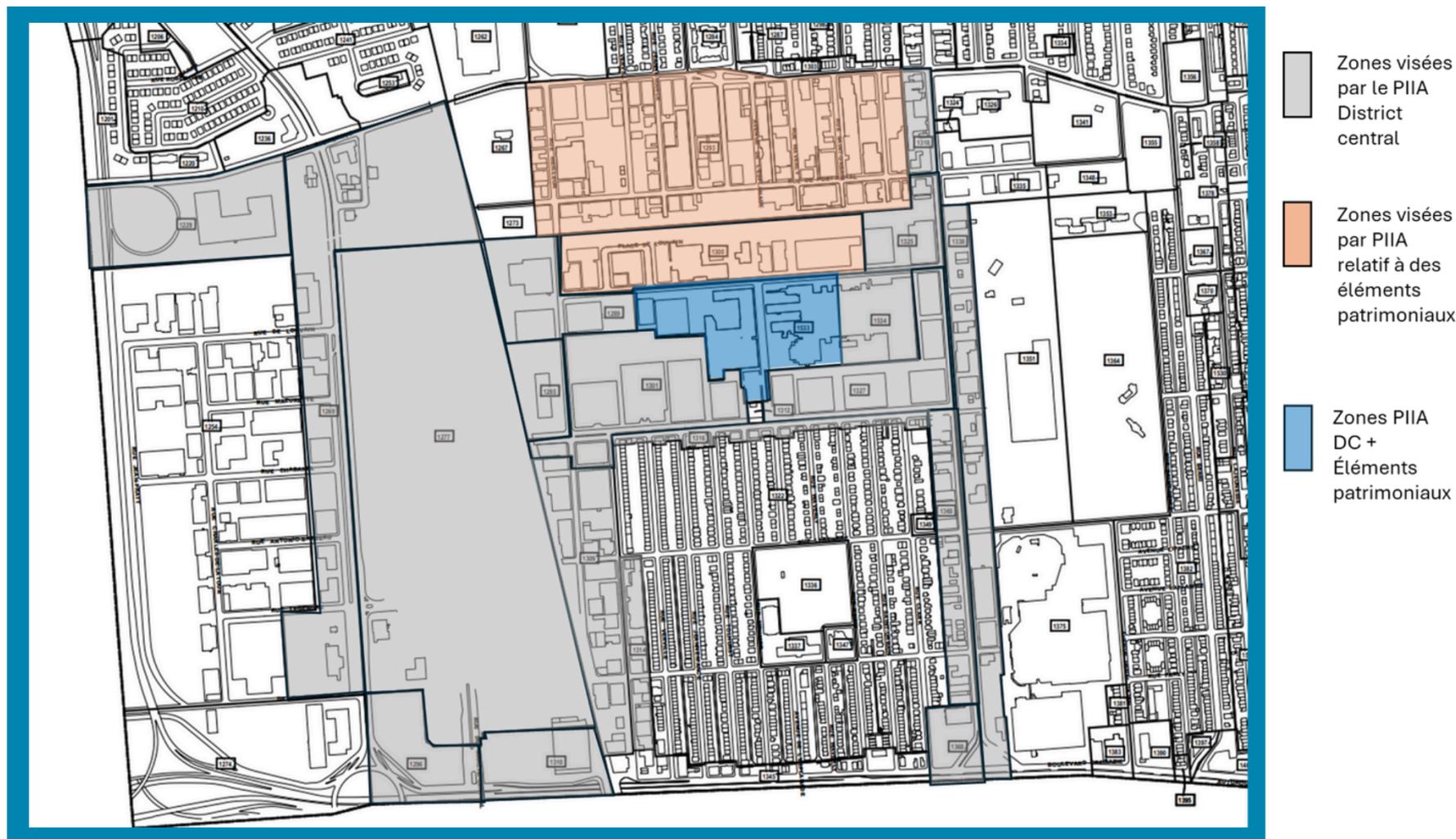
Contexte :

Le projet de règlement ajoute l'article 566.2 lequel encadre les exigences de stationnement par usage pour les zones concernées avec de nouveaux ratios. Les ratios de stationnement sont simplifiés, notamment, en regroupant la catégorie commerciale. Le ratio maximal autorisé est de 1 case par 100 m² de superficie de plancher. Bien que l'amélioration de la mobilité durable soit souhaitable, il convient de mettre en place des paramètres réalistes pour la gestion d'un territoire en pleine transformation qui mise sur un développement de l'offre en transport alternatif. Le PPU en fait même mention : « Les mesures de gestion du stationnement proposées dans le secteur du District central devront toutefois composer avec des enjeux particuliers et inhérents au District. D'un côté, la présence de plusieurs lieux d'emplois, la nature des activités des entreprises présentes, le manque de population résidant sur le territoire et [surtout l'absence d'équipements structurants tels que le REM ou le métro sur le territoire expliquent la forte présence de ces stationnements et le défi que représente un changement à ce sujet](#). Néanmoins des réponses se doivent d'être apportées afin de permettre l'évolution du territoire en concordance avec la vision élaborée. (p. 93) ».

En effet, bien que l'imposition de ratios maximums soit une avenue à considérer dans le contexte du territoire, il est important de prendre en considération l'état actuel des lieux lors de la mise en place des balises réglementaires. Or, la proposition du règlement de concordance reste muette quant à la façon dont les espaces de stationnement déjà construits, mais dont le nombre excéderait le maximum permis pour un nouvel usage dans un bâtiment existant sera traité. Notamment, pour les bâtiments de grands gabarits qui bordent la rue Chabanel et le boulevard Saint-Laurent, de même que pour le Marché Central. Minimalement, les ratios gagneraient à être modulés en fonction des caractéristiques des secteurs. Un point qui était d'ailleurs évoqué par le document de PPU : « Revoir les ratios minimums et maximums de stationnement [pour chacun des sous-ensembles](#), en fonction des objectifs fixés. (p. 93) »

Questions :

- Lors d'une demande pour un nouvel usage dans un bâtiment existant et dont le nombre de stationnements construits excède le maximum permis, comment les espaces de stationnement déjà aménagés seront traités ? Est-ce que le demandeur pourra obtenir son permis en dépit du fait qu'il possède une construction dérogatoire ? Est-ce que les espaces de stationnement pourront tout de même être utilisés ?



Le règlement de concordance révisé les objectifs et les critères de PIIA pour le District Central. Ces modifications concordent avec les objectifs énoncés au PPU. Toutefois, le territoire d'application du PIIA est élargi à la quasi totalité du District Central.

Ceci n'est pas nécessairement problématique pour certains travaux telles que les nouvelles construction ou encore les projets d'agrandissement visibles depuis la voie publique. Toutefois, certaines interventions localisées dans des secteurs spécifiques deviennent assujetties à la procédure ce qui aura un effet sur le développement du territoire. En effet, les procédures discrétionnaires rallongent considérablement les délais tout en ajoutant une part d'incertitude aux projets sans offrir nécessairement un contrôle pertinent pour les instances municipales. C'est notamment le cas des projets relatifs aux murales.

Figure 8 : localisation des zones où la procédure relative au PIIA est applicable

Il existe plusieurs raisons qui militent en faveur de la protection du patrimoine immobilier. Un audit de performance du Vérificateur général du Québec duquel découle les modifications apportées à la LPC en 2021 en citent quelques-unes (Lavoie-Lemieux et Laflamme, 2023) :

- « Enrichir le capital social et contribuer à soutenir la cohésion sociale et territoriale;
- La réhabilitation d'un bâtiment existant est parfois plus économique que la construction d'un nouveau;
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine immobilier favorisent l'industrie touristique (retombées économiques et emplois créés);
- La conservation et la valorisation des immeubles patrimoniaux contribuent à la revitalisation des secteurs qui, à son tour, accroît la valeur foncière. »
- La construction d'un nouveau bâtiment peut requérir autant d'énergie que de faire fonctionner un bâtiment existant pendant de nombreuses années.

Toutefois, les problématiques liées à son maintien sont nombreuses, notamment en raison des coûts élevés et de la rareté de main-d'oeuvre. Il s'agit d'un enjeu complexe, mais afin que le patrimoine devienne un réel levier pour le territoire, il convient de s'assurer de mettre en place plusieurs mesures permettant d'augmenter les probabilité de sa conservation. En effet, la seule mesure de contrôle qu'est le PIIA offre peu de probabilité de réussite.

Il convient de déployer plusieurs mesures comme par exemple, des programmes de subventions, des allègements fiscaux ou encore des allègements réglementaires permettant la viabilité économique des interventions. Dans le cas contraire, les risques de démolition par abandon pourraient être élevés.

Plusieurs éléments d'une dynamique territoriale peuvent engendrer la nécessité d'adopter un PPU. Les extraits du PPU ci-contre évoquent les raisons qui ont mené à sa révision. Il s'agit notamment du contexte novateur du territoire, la transformation perceptible de celui-ci et la nécessité exprimée que « ce nouvel élan » soit « encouragé et concrétisé dans un nouvel outil de planification et par des interventions structurantes qui pourront dynamiser celui-ci. Les vastes espaces industriels disponibles ne peuvent être conservés intégralement dans la nouvelle économie du savoir. Les activités de production qui demeurent ont des besoins en espace différents et sont compatibles avec d'autres fonctions. (PPU, p. 70) ». Cette volonté exprimée d'encadrer la transformation du secteur est en phase avec les raisons supportant l'utilité d'adopter un PPU qui sont évoquées par Le guide de prise de décision en urbanisme (voir l'encadré ci-contre).

« En général, on peut mentionner trois raisons pouvant amener le conseil municipal à adopter un PPU pour une partie de son territoire :

...

L'identification par le conseil, les citoyens, les gens d'affaires ou par d'autres intervenants d'une préoccupation particulière concernant l'avenir d'un secteur de la municipalité, de problèmes ou de possibilités de mise en valeur peut démontrer la nécessité, pour la municipalité, d'assumer un leadership à l'égard d'un secteur afin d'influencer le processus de développement et de coordonner les actions des divers intervenants intéressés (p. ex. centre-ville, **centre d'affaires**, rues et ruelles trop étroites, choix et variétés de commerces limités, manque de stationnements ou, inversement, trop d'espace occupé par le stationnement, difficultés aux intersections, absence d'harmonie architecturale, **nouveau dynamisme économique**, présence d'un marché potentiel pour certains services, **paysage urbain intéressant une fois les éléments négatifs éliminés, caractère historique**, élimination des enseignes inadéquates). »

Source : Programme particulier d'urbanisme, Le guide de prise de décision en urbanisme.

Bien que les changements réglementaires proposés constituent un pas dans la bonne direction, il est plutôt difficile de concevoir qu'ils permettront de pleinement mettre en œuvre la vision et les objectifs du PPU. En effet, les changements aux zones visent globalement à permettre la fonction résidentielle avec une certaine densité tout en limitant les usages industriels autorisés. Certains de ces éléments de modification du texte semblent être mis en place afin d'assurer la concordance au document complémentaire du PUM tel que l'ajout de l'usage « centre de transbordement » (PUM, DC 10.6), les paramètres quant aux nombres d'unités de stationnement pour véhicules automobiles (PUM, DC 10.1.1, 10.1.3, 10.1.4), les ajustements pour les paramètres de stationnement pour vélo (PUM, DC 1.2.1, 1.2.2, 1.3). Ce qui en soi n'est pas nécessairement problématique si cela peut permettre d'éviter de réviser le règlement de nouveau afin d'en assurer la concordance au nouveau cadre de planification. Toutefois, certaines de ces mesures ne semblent pas avoir été adéquatement adaptées au cadre de planification du secteur, pensons notamment aux normes relatives aux espaces de stationnement qui n'ont pas été modulées en fonction des sous-secteurs de planification, même si le PPU indiquait clairement qu'il entendait le faire.

De plus, certaines normes proposées sont plutôt timides, peu flexibles ou pourraient être élaborées davantage afin d'en assurer l'opérationnalisation. Ainsi, de manière générale, les changements proposés semblent viser davantage le respect des processus de concordance établies par la LAU, plutôt que l'atteinte des objectifs mis de l'avant par le document de planification, notamment par rapport au cadre de planification qui devait être établi pour « les vingt prochaines années (PPU, p. 10)

Néanmoins, l'autorisation de la fonction résidentielle dans quelques zones aura assurément un impact positif sur le « contexte novateur » émergent et la « transition urbaine de plus en plus perceptible (PPU, p. 10) ». Il est à espérer que le projet territorial sera adéquatement monitoré, ce qui inclut une ouverture aux modifications réglementaires qui permettront de soutenir et promouvoir l'élan de transformation en cours.

- Codification administrative du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville (01-274), Arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville, Ville de Montréal, règlement no 01-274, adopté le 19 août 2024, modifications entrées en vigueur le 6 mai 2024
- Lavoie-Lemieux, M. et Laflamme, A. (2023). En bref: la protection du patrimoine immobilier au Québec. Bibliothèque de l'Assemblée Nationale. 18 décembre 2023. <https://premierelecture.bibliotheque.assnat.qc.ca/2023/12/13/en-bref-la-protection-du-patrimoine-immobilier-au-quebec/>
- RÈGLEMENT DE CONCORDANCE MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT D'AHUNTESIC-CARTIERVILLE (01-274) ET LE RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS DE L'ARRONDISSEMENT D'AHUNTESICCARTIERVILLE (RCA13 09010), Arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville, Ville de Montréal, règlement no 04-047-266, adopté le 10 mars 2025, non en vigueur.
- RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT 04-047 SUR LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL, ARRONDISSEMENT D'AHUNTESIC-CARTIERVILLE, Ville de Montréal, règlement no 04-047-266, adopté le 19 août 2024, entré en vigueur le 27 septembre 2024
- Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - Arrondissement d'Ahuntesic-Cartierville, Ville de Montréal, règlement no 04-047-266, adopté le 19 août 2024, entrée en vigueur le 27 septembre 2024
- Règlement révisant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et son document complémentaire et le remplaçant par le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, Ville de Montréal, avis de motion adopté le 17 juin 2024
- Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), Ville de Montréal, règlement no 04-047, adopté en mai 2005, modifications entrées en vigueur le 27 septembre 2024
- URBANITÉ - Revue de l'ordre des urbanistes du Québec. (2020). AUTOMNE 2020 [Article]. <https://ouq.qc.ca/wp-content/uploads/2020/12/urbanite-automne2020.pdf>