

VILLE DE
MONT-ROYAL



TOWN OF
MOUNT ROYAL

**AVIS PUBLIC
ADOPTION ET ENTRÉE EN VIGUEUR DU
RÈGLEMENT
N° 1441-15**

À sa séance ordinaire tenue le 16 avril 2024, le conseil municipal de Ville de Mont-Royal a adopté le 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.

Ce 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 présent règlement entre en vigueur en date de ce jour.

Donné à Mont-Royal, le 19 avril 2024.

**PUBLIC NOTICE
ADOPTION AND COMING INTO EFFECT
OF BY-LAW
No. 1441-15**

On April 16, 2024, at its Regular Meeting, the Council of Town of Mount Royal adopted the By-law No. 1441-15 to amend Zoning By-law No. 1441 concerning the Special Provisions applicable to zones M-801, M-802 and M-803.

The 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 By-law comes into effect today.

Given at Mount Royal, on April 19, 2024.

Le greffier,

(signé Alexandre Verdy)

Alexandre Verdy
Town Clerk

RÈGLEMENT N° 1441-15 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1441 EN CE QUI A TRAIT À 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 :	16 AVRIL 2024
ENTRÉE EN VIGUEUR : 2024

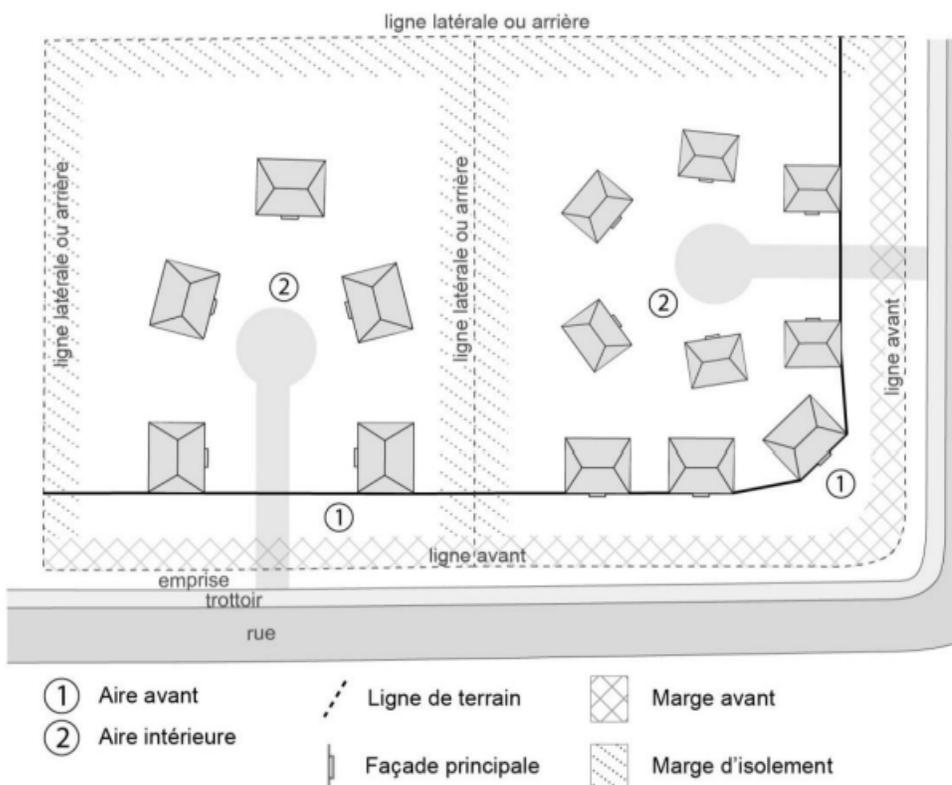
ATTENDU QU'avis de motion a été donné le 20 février 2024 que le projet de règlement a été déposé à la même séance.

LE 16 AVRIL 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 quatre ans de l'émission du permis de construction. 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 lorsque le terrain mesure au moins trois cent cinquante mètres (350 m) de frontage, 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

BY-LAW NO. 1441-15 AMENDING ZONING BY-LAW NO. 1441 REGARDING SPECIAL PROVISIONS APPLICABLE TO ZONES M-801, M-802 AND M-803

ADOPTION PROCEDURE SUMMARY	
NOTICE OF MOTION AND FILING:	FEBRUARY 20, 2024
ADOPTION OF THE DRAFT BY-LAW:	FEBRUARY 20, 2024
ADOPTION OF THE BY-LAW:	APRIL 16, 2024
COMING INTO FORCE:, 2024

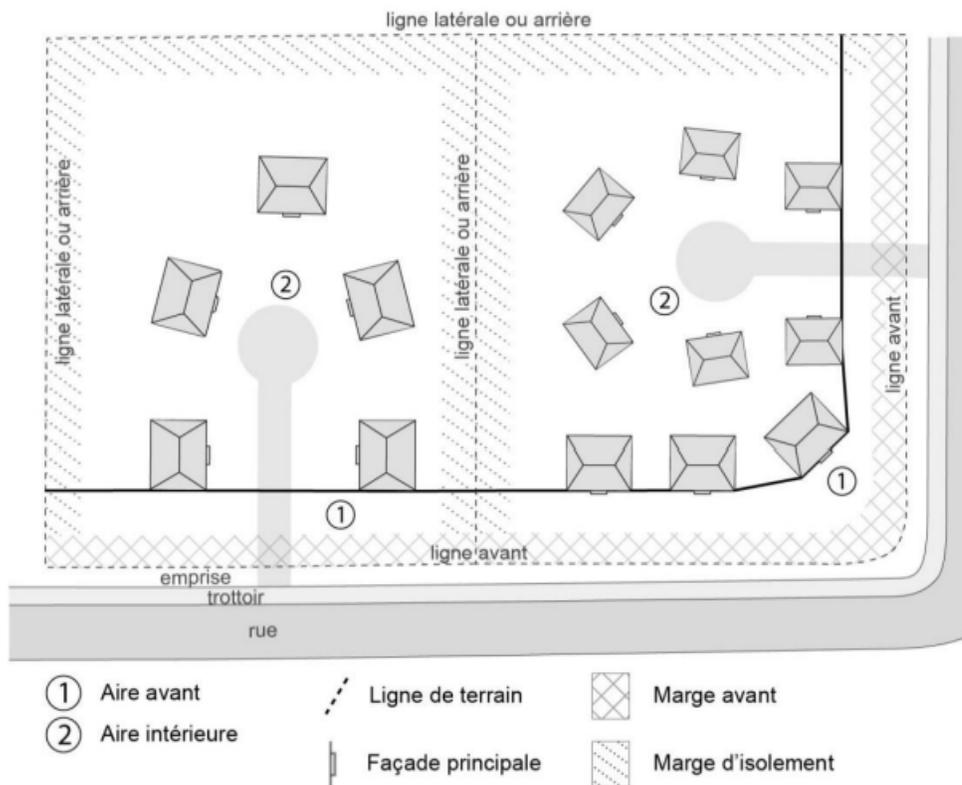
WHEREAS notice of motion was given on February 20, 2024, that the draft By-law was filed at the same meeting.

ON APRIL 16, 2024, COUNCIL ENACTED THE FOLLOWING:

1. Sections 546 and 547 of Zoning By-law No. 1441 are replaced by the following sections:

“546. When shown on the zoning specification grid, an integrated commercial project may be constructed in these zones.

For the purposes of Division IV, an integrated commercial project shall consist of a group of several buildings, with one or more uses, located on a single property in accordance with an overall plan forming an architectural whole and the planning, management and development of which are all part of a single initiative. An integrated commercial project may be carried out in phases and is designed to encourage the sharing of certain outdoor spaces, services and equipment, such as laneways, parking, recreation areas and green spaces. The following illustration shows the type of placement applicable to such a project.



For the purposes of this illustration, the front and court areas correspond to the front and back yards hereunder. The front, side and rear setbacks applicable to the property are those shown in the zoning specification grid.

547. A building and part of the land of an integrated commercial project may be excluded, sold or otherwise transferred provided all urban planning by-laws (zoning, construction, subdivision, etc.) and all Technical Services requirements (infrastructure, traffic, residual materials management, etc.) are complied with for both the excluded, sold or transferred land and building and the remaining part of the integrated commercial project.

547.1 An integrated commercial project may be carried out in phases. In such cases, compliance of the integrated commercial project with the applicable standards shall be for the project as a whole and not per development phase, so that the land of the integrated commercial project complies with the standards for the minimum land dimensions and surface area specified in the subdivision by-law and those contained in the zoning specification grid. These standards apply to the entire property on which the buildings of the integrated commercial project was constructed and not to each lot, while complying with the other standards, whenever appropriate.

All phases of the integrated commercial project shall be completed in the four years following the issuing of the construction permit. Compliance of the integrated commercial project with the placement standards imposed by the by-laws shall be determined by the Town upon expiry of the period based on the overall plan for the integrated commercial project previously approved by the Town.”.

2. Sections 550 and 551 of this By-law are replaced by the following sections:

“550. Any driveway inside an integrated commercial project shall be at least six metres (6 m) wide. In addition, each driveway shall have a minimum free height of five metres (5 m). The maximum authorized slope for such driveways shall be 1:12.5, When necessary, the minimum radius of curvature shall be twelve metres (12 m). All driveways that do not lead to a public street shall end in a parking area or a turning circle with a minimum diameter of 9 metres and a maximum slope of 7%.

Public streets are not authorized within an integrated commercial project.

551. The number of parking spaces in the integrated commercial project shall be calculated for all the planned uses and not for each of the uses. Any parking area included as part of an integrated commercial project shall be subject to compliance with the provisions regarding off-street parking contained herein.

551.1 The minimum distance between each access to the property shall be thirty metres (30 m). Beyond the accesses to the property authorized hereunder, any new access to the property, up to a total of four (4) accesses per public street when the lot measures at least three hundred and fifty metres (350 m) in frontage, shall be subject to the approval of the Town following the submission of a traffic study that includes all simulations and a traffic plan for inside and outside the integrated commercial project.

The width of the driveway ramps shall comply with the applicable provisions hereof. Each building and property located in the integrated commercial project approved by the Town shall be accessible via a driveway or private street located inside the project. For the purposes of this section, the calculation of the minimum distance and of the number of accesses to the property per integrated commercial project shall not be changed by the exclusion, sale or transfer of any building or part of property included in the integrated commercial project.

551.2 Any property included in an integrated commercial project shall be subject to the following conditions:

- a) The property shall be contiguous with a public street;
- b) Within the integrated commercial project may be created lots whose dimensions and surface areas are less than the standards applicable under the Subdivision By-law and those in the zoning specification grids;
- c) Any lot on which construction will occur or a building is located shall, at the very least, be accessible from a private street or driveway located in the integrated commercial project;
- d) Having more than one building and one main use shall be authorized on a given lot.

551.3. The placement of buildings in an integrated commercial project shall comply with the following provisions:

- a) The placement of any main building in relation to the boundaries of the property forming the site of integrated commercial project shall comply with the minimal setbacks applicable to the zone concerned;
- b) The distance between the buildings and the lot lines inside the integrated project is not regulated;
- c) A building may not be located more than 45 metres from a public street, private street or laneway;
- d) The minimum distance allowed between buildings is 5 metres;
- e) The floor area ratio shown on the zoning specification grid for the zone concerned shall be calculated using the entire floor area of all the buildings in the integrated commercial project;
- f) The integrated commercial project shall include an amenity area with a minimum surface area set at 5% of the surface area of the property forming the project. The amenity area may be broken up into various locations on the property forming the integrated project.”.

3. Section 555 of this By-law is replaced by the following section:

“555. Each integrated commercial project shall include a designed or developed public place accessible to customers and passers-by. The buildings shall be configured around this public place, which acts as a link among the various buildings comprised in the integrated commercial project.”

4. This By-law enters into force according to law.

Peter J. Malouf
Mayor

Alexandre Verdy
Town Clerk