

DB 1
Notre-Dame

RÉUSSIR MONTREAL

PLAN D'URBANISME

Plan directeur
de l'arrondissement

Mercier/
Hochelaga-Maisonneuve



Ville de Montréal

PLAN D'URBANISME

Plan directeur

de l'arrondissement

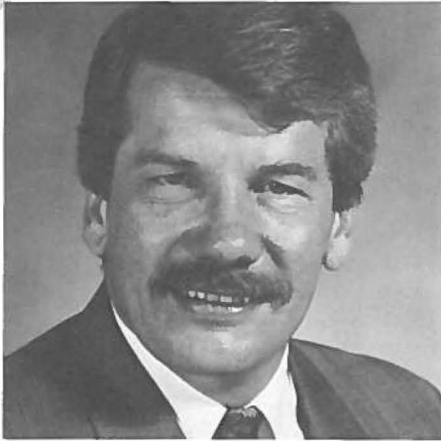
Mercier/

Hochelaga-Maisonneuve

D é c e m b r e 1 9 9 2



Ville de Montréal



*Chères concitoyennes,
Chers concitoyens,*

Le 18 décembre 1992, Montréal se dotait de son premier plan d'urbanisme. En matière d'aménagement et de mise en valeur du territoire montréalais, le Plan d'urbanisme est dorénavant le document de référence aussi bien pour la municipalité que pour ses partenaires privés et publics.

L'adoption par le Conseil municipal de ce document a été l'aboutissement d'un effort original de planification ainsi que d'une démarche de consultation publique qui a impliqué la communauté montréalaise depuis 1987.

Je suis heureux de rendre hommage aux personnes et aux organismes qui ont consacré de leur temps et de leur énergie à enrichir notre réflexion. La vision d'ensemble de l'avenir de Montréal qui se dégage du Plan d'urbanisme doit beaucoup à leur contribution. C'est pourquoi les grandes orientations qui y sont définies peuvent aujourd'hui rallier les forces vives appelées à bâtir le Montréal de demain.

Milieu de vie pour le million de personnes qui l'habitent, Montréal doit répondre aux besoins et aux aspirations de tous ses résidents.

Bassin d'emplois le plus important dans la région et dans l'ensemble du Québec, Montréal doit pouvoir contribuer à l'essor de tous ses secteurs économiques.

Métropole économique et culturelle, Montréal doit être à même d'assumer le rôle de premier plan qui est le sien dans le développement et dans le rayonnement international du Québec.

Par ailleurs, ville consciente de ses responsabilités en matière d'environnement, Montréal a fait le choix du développement viable.

Construit à partir de ces paramètres, le Plan d'urbanisme représente à la fois un instrument grâce auquel nous serons en mesure d'améliorer le cadre de vie de la population montréalaise et un contrat social liant tous les Montréalais et Montréalaises autour d'un objectif commun : le développement économique et culturel de notre métropole.

Le Plan d'urbanisme est une invitation collective à Réussir Montréal.

Le maire de Montréal,

Jean Doré



PRÉFACE

Montréal s'est dotée en décembre 1992 du premier plan d'urbanisme de son histoire. Pour l'ensemble de la ville comme pour chacun des quartiers, il s'agit là d'un outil majeur destiné à améliorer la qualité de vie des Montréalais et des Montréalaises et à soutenir le développement de la collectivité.

Le Plan d'urbanisme de Montréal est le fruit d'une démarche ouverte dès son origine aux contributions des citoyens. Ceux-ci, notamment lors des Forums et Sommets d'arrondissements tenus en 1990, sont venus témoigner de leurs préoccupations, de leurs désirs et des projets qu'ils caressent pour leur ville. Ces attentes sont autant de défis à relever: Montréal doit assumer ses responsabilités de métropole - économique et culturelle - du Québec et de ville centrale d'une région de trois millions d'habitants, tout en pourvoyant pleinement aux besoins économiques, sociaux et culturels de ses quartiers. Le Plan d'urbanisme fait le pari de réussir l'équilibre entre les besoins de l'ensemble et ceux de chacune de ses composantes.

Les plans directeurs d'arrondissement qui forment le Plan d'urbanisme de Montréal se veulent des outils de développement sensibles aux spécificités et aux besoins locaux, attentifs aux éléments qui font la qualité particulière des différents milieux. Dans leur arrondissement respectif, les plans directeurs entendent fournir des balises claires pour consolider les milieux résidentiels, améliorer le cadre de vie, notamment en contrôlant les nuisances, et développer le potentiel économique. Là aussi, le Plan fait le pari de l'équilibre et identifie les conditions qui permettront la cohabitation harmonieuse des multiples activités urbaines.

En plus d'encadrer la révision du zonage, les plans directeurs indiquent diverses mesures à réaliser à court, moyen et long terme, et établissent ainsi un premier niveau de priorités pour les actions municipales. La mise en œuvre du Plan se fera en respectant la capacité de payer de la Ville et de ses partenaires publics et privés.

Pour jouer efficacement leur rôle dans nos quartiers, les plans directeurs doivent rester à l'écoute des gens et des situations. C'est en ce sens qu'une réévaluation des plans est prévue à tous les cinq ans et devra être soumise à la discussion publique. Le Plan d'urbanisme de Montréal est appelé à évoluer à la mesure des attentes des Montréalais et des Montréalaises.

Le Plan d'urbanisme de Montréal veut favoriser un développement concerté et propose une vision d'équilibre, respectueuse des quartiers et des multiples composantes de la société montréalaise. Il est l'expression de la volonté, maintes fois affirmée par notre Administration, de faire de Montréal une grande ville à l'échelle humaine. Avec ce plan d'urbanisme, nous vous convions à vous associer à la poursuite de ce projet né il y a 350 ans.

André Lavallée

Membre du Comité exécutif de la
Ville de Montréal,
responsable de l'aménagement et
du développement urbain

**RÉSOLUTION D'ADOPTION
DU PLAN D'URBANISME
DE MONTRÉAL**

**Assemblée du Conseil municipal
du 18 décembre 1992**

ATTENDU que la Ville de Montréal a décidé de se doter d'un plan d'urbanisme pour l'ensemble de son territoire;

ATTENDU que le Comité exécutif a adopté, en 1987, une résolution visant à entreprendre, dans une première étape, l'élaboration d'un plan d'urbanisme pour le centre-ville de Montréal;

ATTENDU que le Comité exécutif a décidé, en février 1989, d'étendre la démarche d'élaboration du Plan d'urbanisme aux autres arrondissements de Montréal et a créé à cet effet le Bureau du plan d'urbanisme au sein du Service de l'habitation et du développement urbain;

ATTENDU que, suite à de nombreuses opérations de concertation et de consultation publiques, le Conseil municipal a adopté, en octobre 1990, le Plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement Ville-Marie;

ATTENDU que, suite à une importante démarche de concertation publique menée dans l'ensemble des autres arrondissements en 1990, le projet de Plan d'urbanisme de Montréal, comprenant le document intitulé «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme de Montréal» et les plans directeurs des arrondissements de Montréal, fut rendu public en juin 1992;

ATTENDU, qu'en septembre 1992, une Commission spéciale d'étude du Conseil a étudié lors de séances publiques le contenu du document intitulé «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme de Montréal» et que les comités-conseil d'arrondissement ont étudié publiquement le contenu du projet de Plan directeur de leur arrondissement respectif;

ATTENDU que la Commission spéciale d'étude du Conseil et les comités-conseil d'arrondissement ont déposé au Comité exécutif, en novembre 1992, leurs recommandations à l'égard du projet de Plan d'urbanisme de Montréal;

ATTENDU que le Comité exécutif dépose au Conseil municipal, en décembre 1992, sa réponse aux recommandations de la Commission spéciale d'étude du Conseil et des comités-conseil d'arrondissement ainsi que les modifications apportées au projet de Plan d'urbanisme de Montréal;

ATTENDU que, suite à l'étude publique réalisée par le Comité-conseil de l'arrondissement Ville-Marie portant sur le Cadre réglementaire de l'arrondissement, le Comité exécutif a déposé, en septembre 1992, sa réponse aux recommandations du Comité-conseil et que les amendements ont été apportés en conséquence au Plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement Ville-Marie;

ATTENDU que le Plan d'urbanisme de Montréal comprend les documents suivants :

- «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme de Montréal» et l'addenda qui lui est joint;
- «Le Plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement Ville-Marie», les plans et l'addenda qui lui sont joints;
- «Le Plan directeur de l'arrondissement Ahuntsic/Cartierville», les plans et l'addenda qui lui sont joints;
- «Le Plan directeur de l'arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc Extension», les plans et l'addenda qui lui sont joints;
- «Le Plan directeur de l'arrondissement Rosemont/Petite-Patrie», les plans et l'addenda qui lui sont joints;
- «Le Plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve», les plans et l'addenda qui lui sont joints;
- «Le Plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud», les plans et l'addenda qui lui sont joints;
- «Le Plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce», les plans et l'addenda qui lui sont joints;
- «Le Plan directeur de l'arrondissement Sud-Ouest», les plans et l'addenda qui lui sont joints;
- «Le Plan directeur de l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles», les plans et l'addenda qui lui sont joints;

Le Comité exécutif recommande :

1. ADOPTION ET MISE EN OEUVRE

- 1.1 que soit adopté le Plan d'urbanisme de Montréal ci-annexé comprenant le document intitulé «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme de Montréal» et l'addenda ci-joint, l'addenda modifiant le Plan directeur d'aménagement et de développement de l'arrondissement Ville-Marie ainsi que les plans directeurs des autres arrondissements et les plans et les addenda qui leur sont joints;
- 1.2 que le Plan d'urbanisme de Montréal soit le document de référence officiel qui guidera dorénavant les décisions et les interventions de la Ville en matière d'aménagement et de développement de son territoire et qu'il serve d'outil d'encadrement pour la révision de la réglementation d'urbanisme;
- 1.3 que, pour les fins d'interprétation du Plan d'urbanisme, le document intitulé «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme de Montréal» et son addenda ci-joint aient préséance sur les plans directeurs d'arrondissement;
- 1.4 qu'à chaque année soit déposé au Conseil municipal un bilan rendant compte des actions municipales entreprises et prévues pour mettre en oeuvre le Plan d'urbanisme et que soit également jointe, à chaque version annuelle du programme triennal d'immobilisations (PTI), une annexe présentant le bilan des investissements reliés à la mise en oeuvre du Plan d'urbanisme;

- 1.5 que le rapport annuel de chacune des sociétés paramunicipales fasse état des éléments du Plan d'urbanisme qu'elles ont contribué à mettre en oeuvre;

**2. RÉVISION ET CONFORMITÉ
DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME**

- 2.1 que dans un délai de deux ans suivant l'adoption de la présente résolution, la réglementation d'urbanisme fasse l'objet d'une révision en vue de la rendre conforme aux orientations, aux objectifs et aux paramètres d'encadrement réglementaire compris dans le Plan d'urbanisme;
- 2.2 que durant la période intérimaire comprise entre l'adoption du Plan d'urbanisme et l'adoption de la réglementation d'urbanisme révisée, un projet non conforme aux paramètres d'encadrement réglementaire prescrits dans le Plan d'urbanisme, mais jugé conforme aux objectifs qui sont poursuivis dans le Plan, puisse être autorisé en vertu de la procédure appropriée (modification à la réglementation de zonage, procédure d'approbation de projets, autorisation spéciale accordée en vertu du règlement 2713, procédure d'autorisation des usages conditionnels); le processus d'étude d'un tel projet ne pouvant s'enclencher que sur un mandat du Comité exécutif, suite à une recommandation en ce sens du directeur du Service de l'habitation et du développement urbain;
- 2.3 que suite à l'élaboration de la nouvelle réglementation d'urbanisme, les paramètres d'encadrement réglementaire compris dans le Plan d'urbanisme puissent faire l'objet d'une révision qui sera soumise à l'approbation du Conseil municipal afin d'assurer la conformité entre la réglementation d'urbanisme révisée et les éléments du Plan d'urbanisme énumérés à l'article 2.1;

3. PROCESSUS DE MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

- 3.1 que suite à son adoption en décembre 1992, le Plan d'urbanisme de Montréal soit révisé à tous les cinq ans selon une procédure prévoyant des mécanismes de consultation publique;
- 3.2 qu'entre les révisions quinquennales, le Plan d'urbanisme puisse faire l'objet de modification au besoin; que tout amendement au Plan d'urbanisme fasse l'objet d'une consultation publique selon une procédure établie par le Comité exécutif. Selon la portée de l'enjeu soulevé par cet amendement au Plan d'urbanisme, le Comité exécutif mandatera le comité-conseil de l'arrondissement concerné ou le Bureau de consultation de Montréal de tenir la consultation publique; à la suite de la procédure de consultation publique, les amendements apportés au Plan d'urbanisme seront adoptés par le Conseil municipal.

**TABLE
DES MATIÈRES**



Liste des plans	viii
Liste des tableaux	viii
Liste des figures	ix
Liste des illustrations	ix

INTRODUCTION **1**

1 LA PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE DE L'ARRONDISSEMENT **3**

1.1 Le profil de l'arrondissement	4
1.2 Le rappel des enjeux d'aménagement et de développement	7
1.3 Le parti d'aménagement	8

2 LES ORIENTATIONS, LES OBJECTIFS ET LES STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT **9**

2.1 Renforcer l'activité industrielle dans les secteurs propices à cette fonction	10
2.2 Développer les activités tertiaires	13

2.3 Développer les activités touristiques	15
2.4 Améliorer le transport et la circulation	18
2.5 Développer un cadre de vie de qualité en améliorant l'environnement urbain et en respectant le patrimoine bâti	21
2.6 Améliorer et préserver l'offre de logements de qualité et abordables	25
2.7 Améliorer la desserte en parcs et en équipements collectifs	27
2.8 Assurer une desserte commerciale adéquate et bien intégrée aux quartiers résidentiels	31

3 LE CADRE DE CONTRÔLE ET DE GESTION DE L'UTILISATION DU SOL **35**

3.1 L'affectation du sol	37
3.2 Les limites de hauteur et de densité	42
3.3 Les orientations réglementaires particulières	46
3.4 La planification de site	46

4 LES SECTEURS DE PLANIFICATION PARTICULIÈRE **47**

4.1 L'axe Sherbrooke, de la rue Viau à l'autoroute 25	49
4.2 Le secteur Maisonneuve	51
4.3 Le secteur Contrecoeur	53



Lexique	55
Abréviations	56
Annexe	
Les immeubles de valeur patrimoniale	57

LISTE

DES PLANS

1. Les arrondissements de Montréal	2
2. Le territoire	4
3. L'industrie	11
4. Le pôle récréotouristique	15
5. Le transport collectif et le stationnement	18
6. Les voies de circulation	19
7. Les voies de camionnage et les interfaces	21
8. Le patrimoine	23
9. L'habitation	26
10. Les parcs et les lieux publics	29
11. Le commerce	31
12. La réglementation de zonage	36
13. Les secteurs de planification particulière	48

En pochette:

L'affectation du sol

Les limites de hauteur et de densité

LISTE

DES TABLEAUX

1. Les principales caractéristiques socio-économiques	5
2. L'évolution de la population et du nombre de logements dans Hochelaga-Maisonneuve, 1961 à 1986	5
3. La répartition des emplois par grand secteur d'activité économique dans l'arrondissement	6
4. Les accords de développement	14
5. Les catégories d'affectation du sol	38-39
6. Les orientations réglementaires relatives aux usages commerciaux	40
7. Les limites de hauteur et de densité	42
8. Les orientations réglementaires relatives aux limites de hauteur et de densité	44

LISTE
DES FIGURES

1.	L'évolution de la structure d'âge, 1971-1986	5
2.	La répartition du nombre d'emplois par secteur d'activité économique secondaire et tertiaire	6

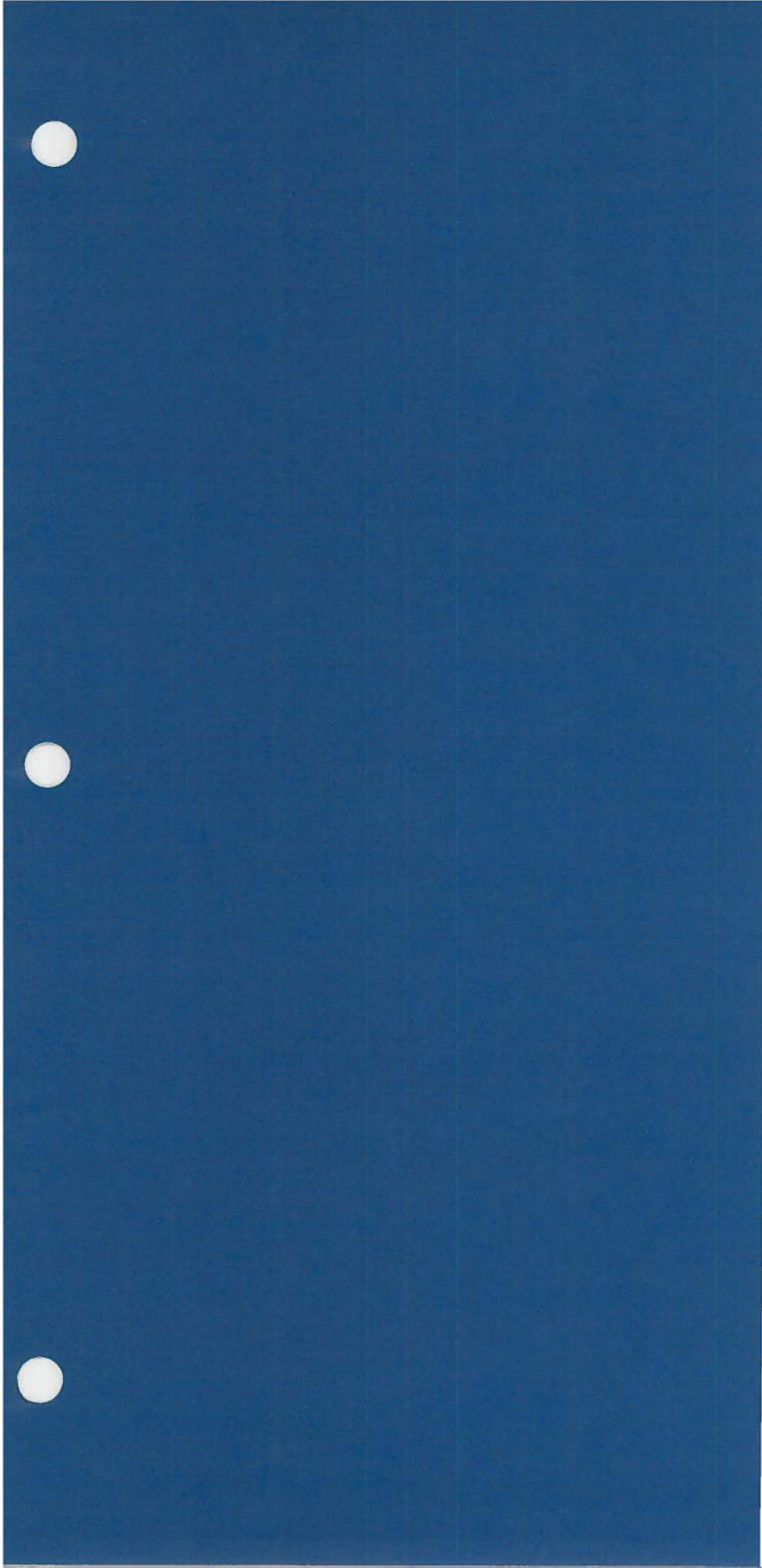
LISTE
DES ILLUSTRATIONS

Illustrations 1 et 2	
L'interface industrielle / résidentielle	12
Illustrations 3 et 4	
Les éléments architecturaux à préserver	24
Illustration 5	
Le réseau vert	28
Illustration 6	
La continuité commerciale au rez-de-chaussée	33
Illustration 7	
Les principaux types de bâtiments résidentiels	43
Illustrations 8, 9 et 10	
La consolidation du cadre bâti	45

LES GRANDES PRIORITÉS DU PLAN D'URBANISME

Parmi les interventions annoncées par le Plan d'urbanisme, un certain nombre d'interventions prioritaires ont été adoptées par le Conseil municipal à la suite du processus de consultation publique. Ces priorités, qui apparaissent dans l'encart ci-contre, ont été retenues pour leur effet structurant sur le développement de Montréal.

- La mise en œuvre de mesures pour soutenir la croissance du Centre des affaires.
- Le développement résidentiel des faubourgs Québec, Saint-Laurent et des Récollets dans l'arrondissement Ville-Marie.
- La poursuite des efforts relatifs au développement de la Cité internationale.
- La revitalisation de la rue Sainte-Catherine.
- La construction du pont Wellington.
- La réfection du boulevard Henri-Bourassa dans le quartier Rivière-des-Prairies.
- Le parachèvement du boulevard urbain Ville-Marie et son raccordement avec l'autoroute 25.
- La réalisation du Parc d'entreprises du canal et du Technoparc.
- Le redéveloppement des abords de la voie du CP.
- L'implantation de voies réservées au transport collectif.
- La révision complète de la réglementation de zonage.
- La mise en valeur du mont Royal.
- L'établissement d'accords de développement entre la Ville et les grandes institutions.
- La réalisation du réseau vert.
- La mise en œuvre de mesures pour accroître la qualité de vie et la sécurité dans les milieux résidentiels.
- La création et le réaménagement de parcs dans les quartiers en déficit d'espaces verts.
- La consolidation du réseau des grands équipements culturels et de loisirs.
- La consolidation du réseau d'équipements culturels et de loisirs dans les quartiers.
- La consolidation des artères commerciales de quartier.
- L'opération massive de plantation d'arbres.



INTRODUCTION

Le Plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve constitue un élément du Plan d'urbanisme de Montréal, adopté le 18 décembre 1992 par le Conseil municipal.

Le Plan d'urbanisme est l'outil par lequel la Ville définit sa vision de l'aménagement et du développement urbains de son territoire et présente les mesures qu'elle entend mettre en œuvre pour atteindre ses objectifs.

Le Plan d'urbanisme de Montréal comprend dix documents:

- «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme» établit les orientations municipales privilégiées pour l'aménagement et le développement de l'ensemble du territoire montréalais ainsi que les objectifs et les stratégies qui en assureront la mise en œuvre;
- les plans directeurs des neuf arrondissements de Montréal concrétisent, en fonction des enjeux locaux, les orientations adoptées pour l'ensemble du territoire de la ville et indiquent l'affectation du sol ainsi que les limites de hauteur et de densité prescrites pour les différents secteurs.

Le statut juridique du Plan directeur et la conformité des instruments d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme a été adopté par le Conseil municipal le 18 décembre 1992. La réglementation de zonage et les autres instruments d'urbanisme devront se conformer aux éléments suivants tirés du Plan d'urbanisme:

- les orientations et les objectifs relatifs à l'ensemble de la ville et à chacun des arrondissements;
- les paramètres d'encadrement réglementaire, c'est-à-dire l'affectation du sol, les limites de hauteur et de densité ainsi que les textes explicatifs connexes.

Le zonage sera révisé dans un délai de deux ans suivant l'adoption du Plan d'urbanisme par le Conseil municipal. Un projet de cadre réglementaire couvrant l'ensemble du territoire de chaque arrondissement sera alors soumis à une consultation publique. L'affectation du sol et les limites de hauteur et de densité

indiquées dans les plans directeurs constitueront un cadre de référence pour l'élaboration de la nouvelle réglementation de zonage.

D'ici l'adoption du zonage révisé, des mesures intérimaires sont appliquées au sein de l'arrondissement afin d'éviter toute intervention qui soit en contradiction avec le contenu du Plan d'urbanisme.

La structure du document

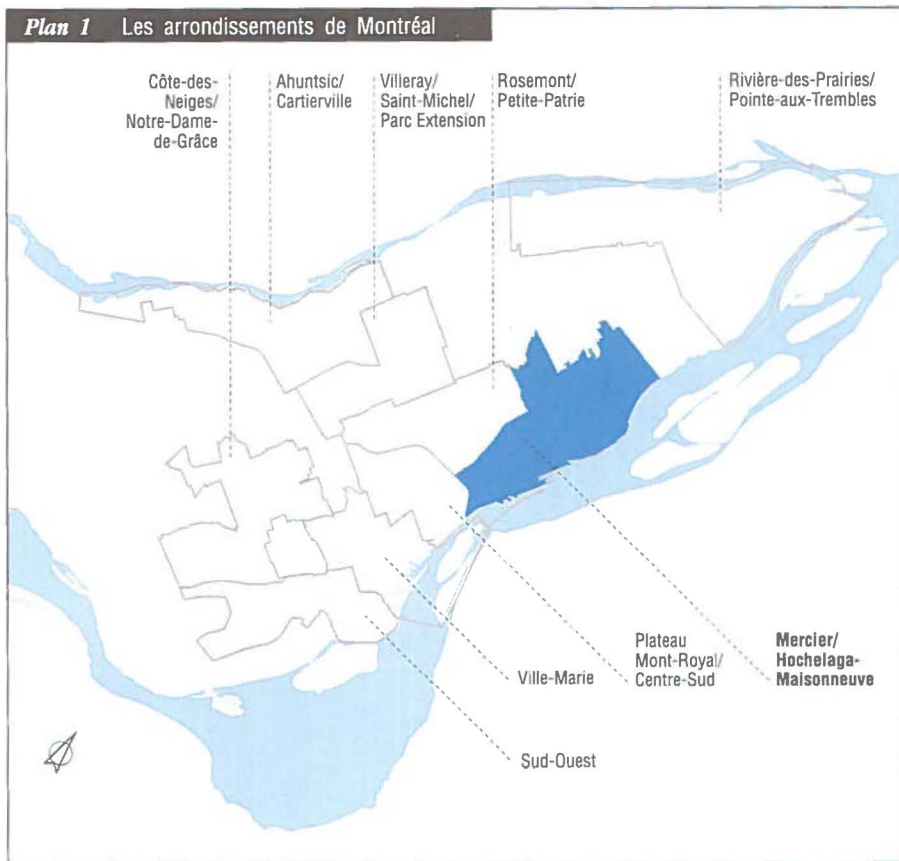
Le Plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonnette présente les orientations à suivre pour l'aménagement et le développement de ce territoire et fixe les règles auxquelles devront se conformer aussi bien la Ville que les autres intervenants en cette matière. Il traduit, à l'échelle locale, les orientations et les stratégies adoptées pour l'ensemble du territoire de la ville en tenant compte de la situation urbaine propre à l'arrondissement et des préoccupations exprimées par la population lors de la concertation publique de 1990.

Le chapitre 1 dresse un portrait général de l'arrondissement et présente le parti d'aménagement retenu pour ce territoire.

Le chapitre 2 indique les orientations et les objectifs que se fixe la Ville pour l'aménagement et le développement de l'arrondissement ainsi que les stratégies qu'elle a définies pour assurer leur mise en œuvre.

Le chapitre 3 porte sur l'affectation du sol et les limites de hauteur et de densité prescrites dans les différents secteurs de l'arrondissement, ainsi que sur les divers éléments qui seront pris en compte lors de la révision de la réglementation du zonage.

Le chapitre 4 établit les orientations ainsi que les objectifs et les stratégies d'aménagement retenus pour les secteurs qui feront l'objet d'une planification particulière après l'adoption du Plan d'urbanisme.





La problématique générale de l'arrondissement

Le présent chapitre dresse un portrait de la problématique générale de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. Il comprend d'abord une brève présentation des principales caractéristiques de l'arrondissement, en ce qui a trait à sa population et à son territoire. En second lieu, il rappelle les enjeux présentés dans le document «Synthèse des enjeux d'aménagement et de développement» publié en janvier 1990. Enfin, il présente le parti d'aménagement retenu pour l'arrondissement qui s'inscrit dans la poursuite des grandes orientations définies pour l'ensemble du territoire de Montréal.

Le profil de l'arrondissement

Le territoire

Situé dans la partie sud-est de la Ville de Montréal, l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, qui couvre 23 kilomètres carrés, est délimité au nord par la rue Sherbrooke et les municipalités de Saint-Léonard et d'Anjou, au sud par le fleuve Saint-Laurent, à l'est par la municipalité de Montréal-Est et à l'ouest par les voies ferrées du CP et le boulevard Lacordaire.

L'évolution de l'industrie et des transports a profondément marqué le territoire de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. La présence de vastes zones industrielles, du port de Montréal et d'axes de transport d'im-

portance régionale caractérisent l'organisation du territoire et déterminent la répartition de l'activité urbaine.

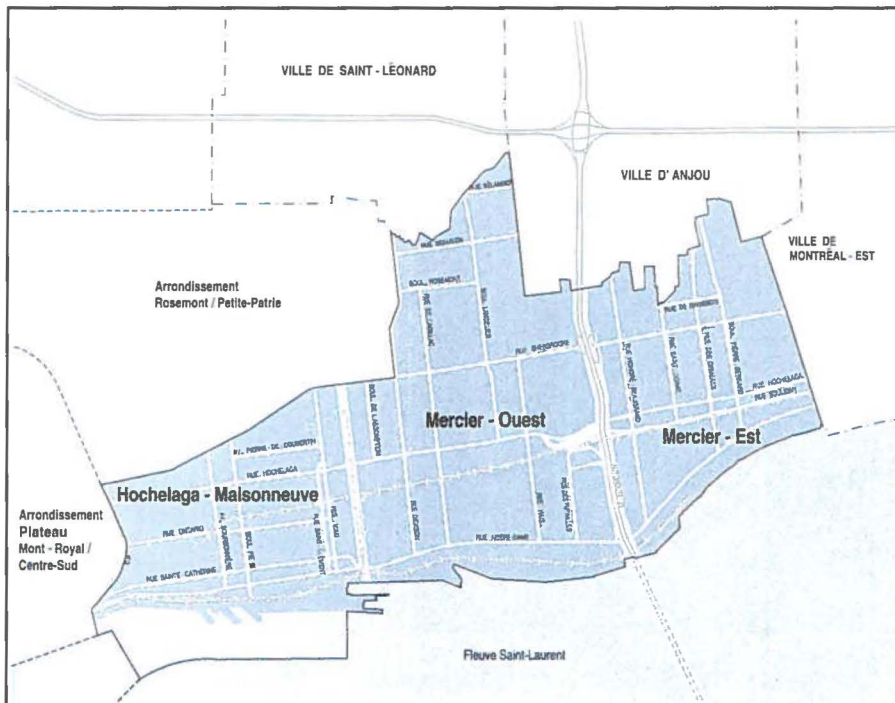
Trois grands secteurs ont été retenus pour l'analyse: Mercier-Est, Mercier-Ouest et Hochelaga-Maisonneuve. Les deux secteurs de Mercier sont séparés par l'autoroute 25 tandis que la limite entre Mercier-Ouest et Hochelaga-Maisonneuve se situe dans l'axe de la cour de triage, à l'est de la rue Viau. Bien qu'ils aient approximativement le même nombre de résidents, ces trois secteurs diffèrent sensiblement par leurs caractéristiques urbaines et sociales.

Des quartiers anciens, denses et variés, composent la partie ouest de l'arrondissement alors que le nord et l'est, qui ont connu une urbanisation plus récente, présentent des quartiers plus homogènes et une densité plus faible.



La population

Selon le recensement de 1986, plus de 137 000 personnes habitent dans Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, ce qui représente 13,5 % de la population de la Ville de Montréal. Globalement, l'arrondissement se distingue assez peu du profil statistique montréalais, si l'on excepte sa forte proportion de résidents francophones (86 % contre 64 % à Montréal) et son faible pourcentage de personnes ayant fréquenté l'université, 13 % contre 21 % à Montréal. Notons par exemple que la



Plan 2 Le territoire

L'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve couvre 2 222 hectares et est subdivisé, pour les fins du Plan directeur, en trois grands secteurs.

- Limite municipale
- Limite d'arrondissement

Tableau 1 Les principales caractéristiques socio-économiques

	Hochelaga - Maisonnette	Mercier - Ouest	Mercier - Est	Arrondissement	Ville de Montréal
Population (1986)	47 510	46 090	44 070	137 670	1 014 945
Évolution de la population (1961-1986)	- 42 %	+ 14 %	+ 1 %	- 17 %	- 21 %
Groupe de 65 ans et plus (1986)	14 %	13 %	11 %	13 %	14 %
Niveau de formation inférieur à la 13 ^e année (1986)	71 %	59 %	62 %	64 %	58 %
Revenu des ménages (1985)	19 800 \$	30 400 \$	30 800 \$	27 000 \$	26 300 \$
Familles monoparentales / familles avec enfant(s) (1986)	45 %	28 %	29 %	34 %	33 %
Taux de locataires (1986)	86 %	68 %	60 %	72 %	74 %
Source: Statistique Canada					

proportion de personnes âgées de plus de 65 ans (13 %) correspond à peu de choses près à celle de Montréal.

Par contre, des disparités notables existent entre les deux secteurs de Mercier, d'une part, et le secteur Hochelaga-Maisonnette, d'autre part, notamment en ce qui concerne l'évolution démographique et la situation économique.

Entre les années 1961 et 1986, Montréal a perdu 21 % de sa population, Hochelaga-Maisonnette, 42 %. Il s'agit avant tout d'une baisse importante du nombre de personnes par logement puisque le nombre de logements en 1986 est légèrement supérieur à celui de 1961 (voir le tableau 2). Au cours de la même période, le développement résidentiel a fait augmenter le nombre de résidents dans Mercier-Ouest (+14 %) et a permis à Mercier-Est de maintenir sa population. L'évolution dans ces deux derniers secteurs est encore plus significative si l'on tient compte de la tendance générale à la baisse du nombre de personnes par ménage.

Des disparités économiques apparaissent également si l'on compare le revenu moyen des ménages en 1985, à savoir 26 000 \$ à Montréal, 20 000 \$ dans Hochelaga-Maisonnette, 30 000 \$ dans les deux secteurs de Mercier et 33 000 \$ dans l'ensemble de la région métropolitaine.

Figure 1
L'évolution de la structure d'âge,
1971-1986

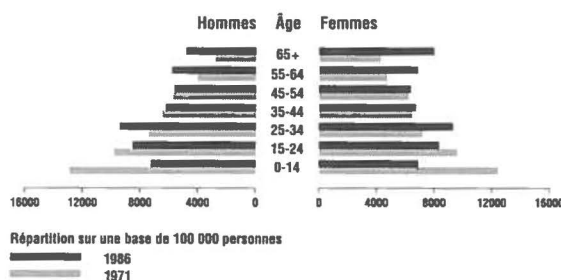


Tableau 2 L'évolution de la population et du nombre de logements
dans Hochelaga-Maisonnette, 1961 à 1986

	Population totale	Logements privés occupés	Moyenne de personnes par logement
1961	82 470	21 046	3,92
1966	79 900	22 066	3,62
1971	72 970	21 335	3,42
1976	59 290	20 945	2,83
1981	50 580	20 790	2,43
1986	47 510	21 240	2,24
Source: Statistique Canada			

Tableau 3 La répartition des emplois par grand secteur d'activité économique dans l'arrondissement

Secteur d'activité de l'employeur	Emploi total	%
Industrie manufacturière et construction	11 900	26
Commerce, restauration et hébergement	12 700	27
Transport, communication, services aux entreprises, finance et immeuble	4 400	10
Services gouvernementaux, enseignement et santé	14 800	32
Autres	2 500	5
Total des emplois	46 300	100

Source: Recensement des établissements et de l'emploi à Montréal 1988
 Traitement: INRS-Urbanisation, 1990

Note:
 L'enquête REEM a porté sur 38 045 places d'affaires montréalaises, soit environ 92 % des places d'affaires existantes en 1988.
 L'emploi total comprend l'ensemble des emplois réguliers et à temps partiel.
 Ces données peuvent être considérées comme une approximation valable de la réalité.

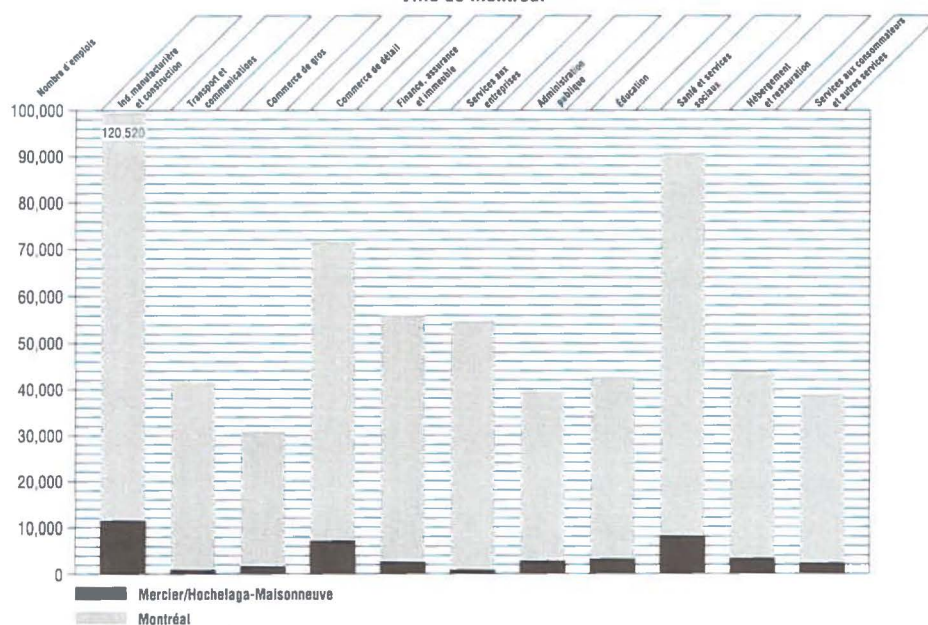
On constate que les familles monoparentales sont concentrées dans Hochelaga-Maisonneuve, puisqu'elles y représentent 45 % des familles avec enfants, contre 33 % à Montréal. Le pourcentage de locataires est aussi très élevé (86 %) par rapport à celui du secteur Mercier-Est, où le taux (60 %) se rapproche de la moyenne métropolitaine (55 %).

L'activité économique

Il y avait plus de 46 000 emplois dans l'arrondissement selon les données du Recensement des établissements et de l'emploi à Montréal, effectué en 1988. Le tableau 3 présente la répartition de ces emplois par grand secteur d'activité économique.

Trois emplois sur quatre se retrouvent dans le secteur tertiaire, principalement dans les services publics et les commerces. Le secteur manufacturier représente le quart de l'emploi total soit davantage qu'à l'échelle montréalaise où ce secteur n'occupe qu'une personne sur six (voir la figure 2).

Figure 2
 Répartition du nombre d'emplois par secteur d'activité économique secondaire et tertiaire
 Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve
 Ville de Montréal



Note: L'enquête REEM a porté sur 38 045 places d'affaires montréalaises, soit environ 92 % des places d'affaires existantes en 1988. Le nombre d'emplois comprend l'ensemble des emplois réguliers et à temps partiel. Ces données peuvent être considérées comme une approximation valable de la réalité.

Le rappel des enjeux d'aménagement et de développement

Le Plan directeur de l'arrondissement vise à répondre en termes d'aménagement, aux principaux défis auxquels est confronté ce territoire. Ces défis ou enjeux ont fait l'objet de discussions publiques lors du processus de concertation organisé en 1990. La présente section se veut un bref rappel de cette étape cruciale.

On se souvient que le tableau de l'arrondissement dressé à l'époque nous amenait à constater une dégradation progressive du secteur manufacturier traditionnel, une situation socio-économique difficile pour les résidents d'Hochelaga-Maisonneuve et une prospérité relative dans les deux secteurs de Mercier.

L'arrondissement possède un potentiel de développement économique et des possibilités d'intervention se dégagent, tant dans le domaine industriel que tertiaire. La présence du Parc olympique et des éléments récréotouristiques qui l'entourent offrent d'excellentes possibilités de mise en valeur. Cependant, le boulevard Ville-Marie reste à compléter.

En ce qui concerne la qualité du cadre de vie, les quartiers du nord et de l'est de l'arrondissement s'avèrent des plus attrayants et ceux d'Hochelaga-Maisonneuve offrent une mixité de fonctions urbaines non dépourvue d'intérêt. Certaines déficiences existent cependant qui touchent la qualité de certains logements ainsi que le nombre et la répartition des éléments de support au milieu résidentiel, tels les espaces verts, les installations collectives et les espaces publics et commerciaux.

De ce constat découlaient cinq enjeux majeurs pour l'aménagement et le développement de l'arrondissement au cours des prochaines années:



Le soutien de l'emploi et le développement économique

Ce premier enjeu consiste à favoriser le développement économique par la mise en valeur et l'amélioration des facteurs de localisation, ce qui permettra de maintenir les emplois existants et d'accueillir de nouvelles entreprises susceptibles d'embaucher en bonne partie une main-d'œuvre locale peu mobile, et dont le niveau d'employabilité doit être rehaussé. L'harmonisation des fonctions résidentielle et industrielle doit également être prise en considération.

Le développement du pôle récréotouristique et la mise en valeur du quartier environnant

Il s'agit d'examiner comment l'arrondissement peut tirer profit économiquement de la présence et du potentiel de développement d'un pôle récréotouristique majeur, tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec son voisinage. Il s'agit également de reconnaître le fort potentiel patrimonial du quartier et le mettre en valeur.

L'amélioration du transport et de la circulation à l'intérieur de l'arrondissement

Le défi en matière de transport et de circulation consiste à compléter le réseau de voies rapides à l'échelle métropolitaine, à faciliter les déplacements à l'intérieur de l'arrondissement et à limiter les nuisances causées par le camionnage et le stationnement.

L'amélioration de la qualité des logements et le maintien de leur accessibilité à la population en place

L'enjeu consiste à préserver, dans Mercier, la qualité des habitations et à améliorer celle du cadre bâti dans Hochelaga-Maisonneuve, tout en maintenant ces logements accessibles à la population en place.

La mise en valeur des installations de support au milieu de vie résidentiel

Le dernier enjeu concerne l'amélioration de la desserte en espaces verts, en équipements collectifs et en commerces. Des progrès dans ces domaines augmenteraient la qualité du cadre de vie et donc l'attrait de l'arrondissement pour les entreprises et les résidents.

Le parti d'aménagement

Le processus de concertation sur les enjeux d'aménagement et de développement a mené à la conclusion que **la planification de l'arrondissement pose un double défi: revitaliser l'économie locale et améliorer la qualité du cadre de vie des résidents.** Le principal but du Plan directeur de l'arrondissement est de relever ce double défi. Il conditionne l'ensemble des orientations et des objectifs retenus.

Certaines considérations fondamentales sont à prendre compte, par exemple le fait que chaque quartier de l'arrondissement a ses particularités et qu'il importe de bâtir l'avenir à partir des acquis. Le Plan directeur se veut une vision pour les dix prochaines années et a comme perspective le développement urbain viable.

Le Plan directeur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve s'inscrit également dans la poursuite des grandes orientations définies pour l'ensemble de Montréal. À cet égard, certains de ses objectifs, comme le renforcement des activités portuaires ou l'achèvement du réseau routier principal, soutiennent et mettent en valeur le rôle de métropole de Montréal et le déploiement des activités économiques au bénéfice de l'ensemble de la collectivité. Plusieurs objectifs suivent les grandes orientations retenues pour Montréal et visent à accroître la qualité des milieux résidentiels et l'environnement urbain.

Le Plan directeur traduit et articule en huit orientations les cinq enjeux préalablement définis.

Les enjeux économiques, soit le soutien de l'emploi et le développement du pôle récréotouristique, nous amènent à retenir trois orientations:

- renforcer les activités industrielles dans les secteurs propices à cette fonction;
- développer les activités tertiaires, créatrices d'emplois;
- développer les activités touristiques en harmonie avec le quartier Maisonneuve.

Quant au transport et à la circulation, qui touchent autant à l'économique qu'à la qualité du milieu de vie, ils donnent lieu à une orientation particulière:

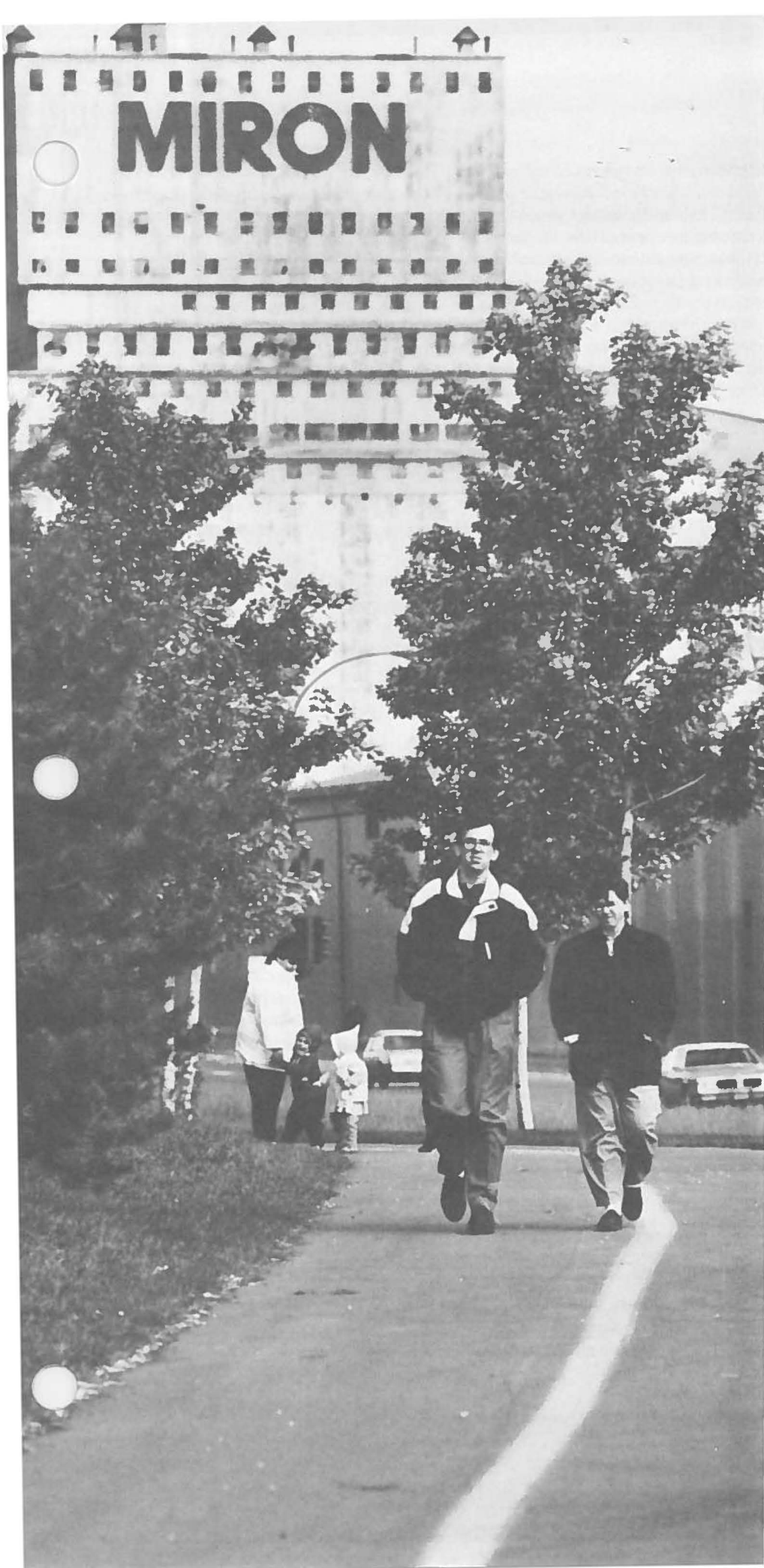
- améliorer le transport et la circulation en privilégiant le transport collectif, en complétant le réseau routier et en facilitant le déplacement des piétons et des cyclistes.

Les enjeux liés à l'habitation et à l'aménagement du cadre résidentiel se traduisent en quatre orientations:

- développer un cadre de vie de qualité en améliorant l'environnement urbain;
- améliorer et préserver l'offre de logements de qualité et abordables;
- améliorer la desserte en parcs et en équipements collectifs;
- assurer une desserte commerciale adéquate et bien intégrée aux quartiers résidentiels.

Ces orientations et l'ensemble des objectifs et stratégies d'aménagement qui en découlent visent à la fois une plus grande vitalité économique de l'arrondissement et un habitat de qualité pour ses résidents. Il s'agit là du parti pris du présent Plan directeur.





MIRON

Les orientations, les objectifs et les stratégies d'aménagement

Le chapitre 2 présente les orientations que la Ville poursuit en matière d'aménagement et de développement urbains dans l'arrondissement. Pour chacune des orientations, sont formulés des objectifs et des stratégies d'aménagement qui identifient les interventions de la Ville et les règles qu'elle prévoit pour l'aménagement futur de ce territoire, particulièrement dans un horizon de dix ans.

Ces objectifs et stratégies d'aménagement tiennent compte des situations particulières à l'arrondissement et des préoccupations exprimées par la population lors de la démarche de concertation publique tenue en 1990. Ils s'inscrivent également dans la poursuite des grandes orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la ville, énoncées à l'intérieur du document «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme de Montréal».

Renforcer l'activité industrielle dans les secteurs propices à cette fonction



La fonction industrielle occupe 20 % du territoire de l'arrondissement et le secteur manufacturier représente à lui seul près du quart des emplois.

Il faut se rappeler que l'industrialisation de l'ouest de l'arrondissement a atteint son plein essor au début du siècle, grâce à la proximité du port et des réseaux ferroviaires, et à une main-d'œuvre abondante peuplant les quartiers environnants, en plein développement. Mais les infrastructures industrielles et les secteurs d'activité de cette époque n'ont cessé de décliner depuis la crise des années 30; le mouvement s'est accentué pendant la récession du début des années 80. Par ailleurs, on trouve dans le centre de l'arrondissement des secteurs industriels plus récents et bien structurés où sont concentrées des entreprises importantes dans des champs d'activité tels que la production et la distribution alimentaire.

La préservation des emplois est une priorité à l'échelle municipale et il importe de consolider l'activité industrielle dans les secteurs propices à cette fonction. Pour ce faire, on doit renforcer la vocation industrielle des grands secteurs voués à cette fonction et revitaliser les secteurs anciens tout en améliorant la cohabitation des fonctions industrielle et résidentielle. Enfin, il importe de favoriser le maintien et la consolidation des activités portuaires qui constituent un atout majeur pour l'économie régionale.

OBJECTIF 1

Renforcer la vocation industrielle des grands secteurs de concentration industrielle, c'est-à-dire les secteurs de l'Assomption, Dickson, Longue-Pointe et L.-H.-Lafontaine.

D'importantes concentrations industrielles occupent la partie de l'arrondissement comprise entre les rues Viau et Dickson. Cette vaste zone se prolonge, au sud de la rue Hochelaga, jusqu'à l'autoroute 25. On y trouve quelques industries lourdes ainsi que la base militaire de Longue-Pointe où se déroulent des activités à caractère industriel. La vocation industrielle de ces grands secteurs mérite d'être confirmée et renforcée compte tenu du rôle important de l'activité industrielle dans l'économie de Montréal et de l'arrondissement.

Le Plan directeur vise donc à préserver l'usage et l'environnement industriel de ces secteurs en limitant les autres usages permis. Par ailleurs, il faut assurer une transition harmonieuse entre l'activité industrielle et les secteurs résidentiels limitrophes.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Assurer la consolidation des activités industrielles en privilégiant l'usage industriel dans les secteurs industriels: l'Assomption, Dickson, Longue-Pointe et L.-H.-Lafontaine (voir le plan 3).
- Réviser la réglementation de zonage afin d'interdire l'implantation d'habitations et de commerces diversifiés dans les grands secteurs de concentration industrielle.
- Promouvoir le développement du parc industriel l'Assomption en misant sur sa localisation et son accessibilité.

OBJECTIF 2

Revitaliser les secteurs industriels anciens en harmonie avec le milieu environnant

Reflet de son histoire, le secteur Hochelaga-Maisonneuve présente un tissu industriel fragmenté comprenant des bâtiments et terrains industriels de petite dimension parfois disséminés dans des zones à prédominance résidentielle et des bâtiments résidentiels inclus dans des îlots à dominance industrielle.

On trouve dans l'arrondissement deux principaux secteurs industriels anciens: aux limites ouest, les abords des voies ferrées du CP et, dans la partie nord-est d'Hochelaga-Maisonneuve, l'axe de la voie ferrée du CN et de la rue de Rouen.

Ces secteurs doivent être maintenus et revitalisés puisqu'ils constituent des pôles d'emploi importants à proximité des bassins de main-d'œuvre. Cependant, il faut améliorer la cohabitation entre les fonctions industrielle et résidentielle, notamment par un partage plus significatif des fonctions par îlot et par la planification d'usages tampons ou de zones tampons.

Le secteur industriel des abords des voies ferrées du CP a été en partie consolidé par le développement du parc industriel Moreau. Il reste à confirmer la vocation industrielle des terrains inoccupés notamment au nord de ce parc et à améliorer l'interface avec le milieu résidentiel adjacent. Par ailleurs, l'ensemble des abords des voies ferrées du CP (de la rue Notre-Dame jusqu'au parc Jarry) fera l'objet d'une planification particulière intégrée qui verra à le mettre en valeur. Les éléments de cette planification sont présentés dans les plans directeurs des arrondissements Rosemont/Petite-Patrie et Plateau Mont-Royal/Centre-Sud.

En dehors de ces deux secteurs anciens, on trouve quelques enclaves industrielles disséminées dans des secteurs à prédominance rési-

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

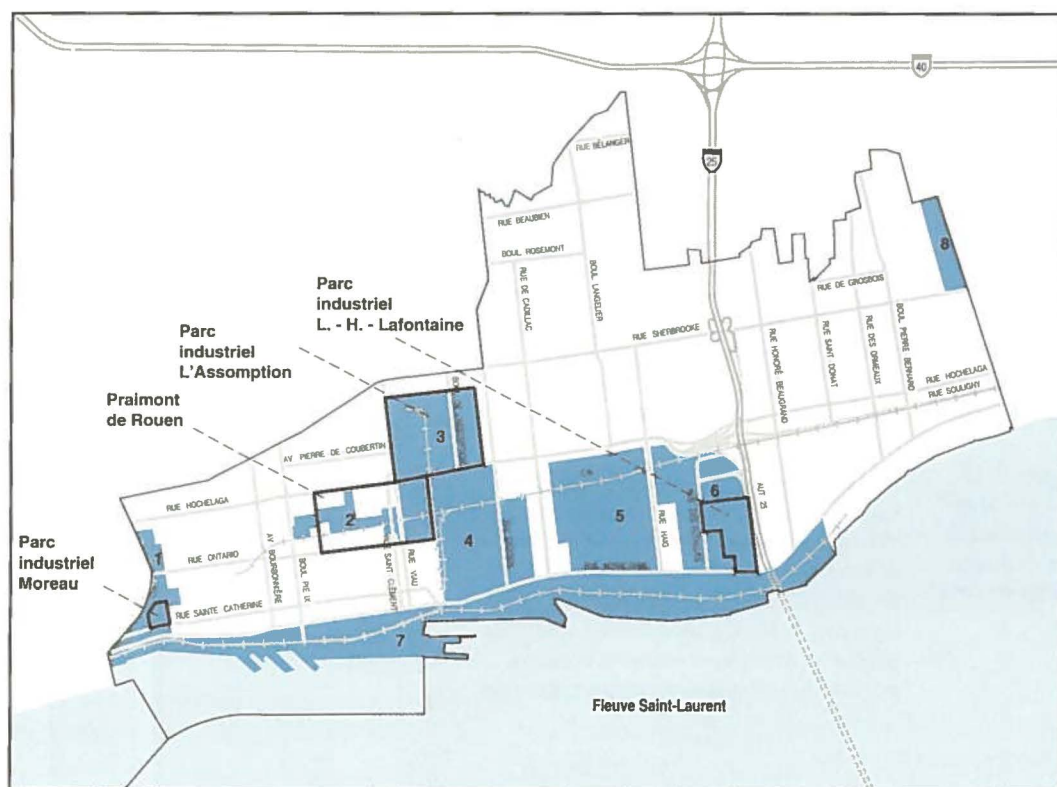
- **Privilégier, par la réglementation, l'industrie légère générant peu de nuisances, à proximité des zones résidentielles.**
- **Privilégier une vocation industrielle pour les terrains inoccupés, localisés aux abords des voies ferrées du CP, en évaluant la possibilité d'agrandir le parc industriel Moreau vers le nord jusqu'à l'arrière lot de la rue Hochelaga et de créer une synergie entre les institutions à proximité vouées à la formation professionnelle et l'établissement de nouvelles entreprises.**
- **Réaliser, pour les abords des voies ferrées du CP entre la rue Notre-Dame et le parc Jarry,**

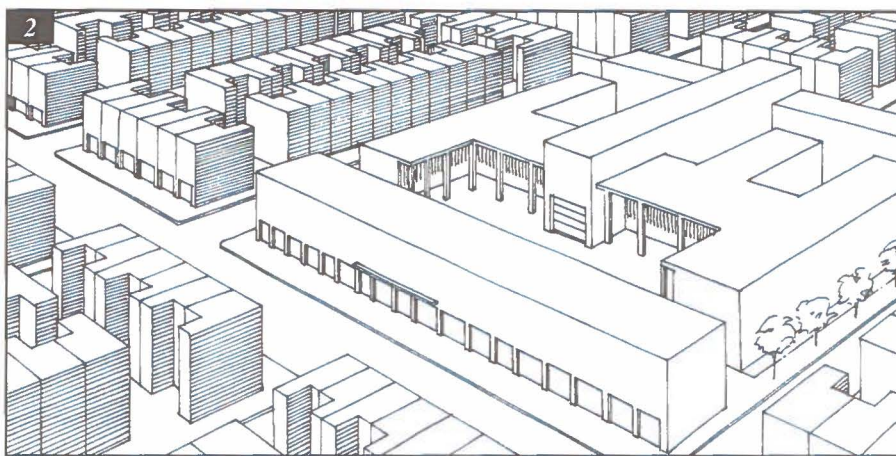
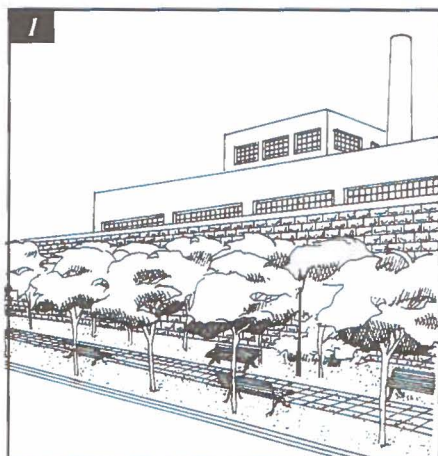
- Confirmer la prédominance industrielle de la rue de Rouen entre l'avenue d'Orléans et la rue Viau.

- Revoir le partage territorial entre les fonctions résidentielle et industrielle dans l'affectation du sol, en vue d'une meilleure harmonisation.

Les activités industrielles se regroupent principalement dans de grandes concentrations industrielles et dans deux secteurs anciens.

- Secteur industriel
- 1. Abords des voies du CP
- 2. De Rouen
- 3. L'Assomption
- 4. Dickson
- 5. Longue-Pointe
- 6. L. - H. - Lafontaine
- 7. Sud de Notre-Dame
- 8. Contrecoeur





Illustrations 1 et 2

L'interface industrielle/résidentielle

L'amélioration des interfaces entre les fonctions industrielle et résidentielle peut nécessiter des aménagements particuliers comme une zone tampon (illustration 1). Il peut aussi s'agir de revoir la localisation des quais de chargement, ou encore l'implantation des bâtiments, afin de minimiser les impacts sur le milieu environnant (illustration 2).

- Restreindre l'affectation industrielle aux îlots déjà utilisés pour cette fonction ou offrant le meilleur potentiel et y privilégier un usage industriel léger et plus exclusif.
- Permettre la démolition des bâtiments résidentiels imbriqués dans les aires d'affectation industrielle.
- Exclure de l'usage industriel les secteurs peu propices à cette fonction et y prévoir une réaffectation en fonction des potentiels et des contraintes de chaque secteur.
- Assurer une interface satisfaisante avec le milieu résidentiel adjacent aux secteurs industriels anciens, notamment en prévoyant le renforcement du contrôle des sources de nuisances ou l'aménagement de zones tampons (voir les illustrations 1 et 2).

OBJECTIF 3

Maintenir et consolider les activités portuaires

Le port de Montréal occupe sur l'île de Montréal quelque 142 hectares dont la majeure partie se situe dans l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. Il s'étend en bande étroite entre le fleuve et la rue Notre-Dame. Il est le plus important port à conteneurs au Canada et ses principaux terminaux se trouvent dans l'arrondissement.

Les activités liées à la manutention de conteneurs sont en progression et peuvent nécessiter des espaces supplémentaires. La Ville de Montréal s'est engagée à favoriser le maintien et l'expansion des activités portuaires sur l'île de Montréal. Elle poursuivra ses efforts afin de faciliter l'acquisition par le Port de Montréal des terrains favorables à son expansion au sud de la rue Notre-Dame dans les secteurs affectés à l'industrie. La Ville rappelle qu'elle s'oppose fermement à tout projet d'agrandissement qui empiéterait sur le parc Promenade Bellerive, auquel elle a réservé une vocation récréative.

Par ailleurs, suite à la fermeture du chantier naval Vickers, la Ville a demandé au Port de Montréal d'étudier l'éventuel redéveloppement de ce secteur à des fins portuaires. Après étude, le Port ne retient pas le scénario d'y développer un terminal à conteneurs, envisageant plutôt d'y consolider ses activités liées aux marchandises non-conteneurisées et ce, dans

les limites actuelles du port. Ceci permet de confirmer l'affectation du parc Champêtre comme espace vert.

Il faut prendre en compte l'importance stratégique du caractère intermodal du port de Montréal et lui assurer l'accès direct au réseau routier principal ainsi que le maintien d'une desserte ferroviaire efficace.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Affecter à des activités portuaires les terrains nécessaires au maintien et à la consolidation du port de Montréal au sud de la rue Notre-Dame, en ne compromettant ni les autres emplois industriels ni l'intégrité du parc Promenade Bellerive et en confirmant l'affectation du parc Champêtre.
- Améliorer les accès routiers au port notamment par la construction de la voie rapide Ville-Marie et son raccordement avec les voies d'entrée au port.
- Assurer le maintien de la desserte ferroviaire du port et des voies de triage s'y rattachant.

Développer les activités tertiaires

Dans l'arrondissement, trois emplois sur quatre appartiennent au secteur tertiaire. L'économie locale peut tirer avantage du développement de l'activité de bureau, notamment au niveau d'activités routinières ou de services à l'entreprise. La rue Sherbrooke offre un potentiel intéressant dans ce domaine, particulièrement sur le tronçon allant du Parc olympique à la Place Versailles, bien desservi par quatre stations de métro. Le complexe Raycom et la présence d'un édifice en hauteur à la Place Versailles montrent qu'il est possible d'augmenter l'utilisation de l'espace, notamment pour l'activité de bureau.

Outre les activités commerciales (voir la section 2.8), le développement des activités tertiaires doit prendre en compte le potentiel économique que représentent les grandes institutions tel l'hôpital L.-H.-Lafontaine qui, avec plus de 4 000 emplois, constitue le plus gros employeur de tout l'est de Montréal (CREEEM, 1986). Dans le cadre du Plan d'urbanisme, la Ville entend faciliter le développement des activités institutionnelles sur son territoire en favorisant le maintien et l'expansion des institutions existantes en harmonie avec les quartiers avoisinants.

OBJECTIF 4

Développer l'axe de la rue Sherbrooke, entre le Parc olympique et la Place Versailles, en misant particulièrement sur les activités de bureau

A l'échelle de la ville, il importe aussi de favoriser le développement de l'activité de bureau à l'extérieur du Centre des affaires, dans divers pôles et axes. Le tronçon de la rue Sherbrooke, entre la rue Viau et l'autoroute 25, offre une localisation optimale et constitue un axe favorable à un tel développement.

Bien desservi par métro, il est directement relié au réseau autoroutier. Trois pôles d'activité situés à proximité peuvent être générateurs de besoins en espace commercial et de bureau. Il s'agit du pôle récréotouristique, de la concentration d'institutions comprenant l'hôpital Maisonneuve/Rosemont et des grandes concentrations industrielles plus au sud.

L'un des sites offrant le meilleur potentiel de développement, le terrain au sud-ouest de l'intersection de la rue Sherbrooke et de l'autoroute 25, a été aménagé de façon temporaire en stationnement d'échange. La Ville appuie l'aménagement de tels stationnements dans la mesure où ils répondent aux critères suivants:

- tarification des places de stationnement;
- localisation en amont des points de congestion de la circulation;
- intégration adéquate à l'environnement urbain;
- priorité au développement du territoire.

Le stationnement Radisson, aménagé de façon temporaire à l'occasion des travaux de réfection de l'autoroute Métropolitaine, ne répond pas à ces critères. En conséquence, la Ville privilégie à terme le développement de ce site à d'autres fins.

Compte tenu de la nécessité du développement économique de l'arrondissement et du fort potentiel qu'offre en ce sens l'axe de la rue Sherbrooke entre la rue Viau et l'autoroute 25, il importe de reconnaître les tendances actuelles et l'apport positif du développement des activités de bureau. On doit aussi tenir compte dans

la planification de ce secteur des autres activités urbaines, par exemple des secteurs résidentiels de faible densité.

Le Plan directeur prévoit pour cet axe une planification particulière, ultérieure à l'adoption du Plan d'urbanisme, qui mettra en valeur les orientations suivantes:

- favoriser le développement d'activités multiples dans l'axe de la rue Sherbrooke, entre la rue Viau et l'autoroute 25;
- moduler le développement en fonction de l'environnement de chacun des tronçons et assurer une bonne intégration de l'axe aux autres activités urbaines.

Les éléments de mise en valeur à privilégier pour ce secteur sont identifiés à la section 4.1 du présent document. Par ailleurs, un certain nombre de mesures peuvent être définies à ce stade-ci et s'intégrer au Plan directeur.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Affecter à des activités multiples, et principalement de bureau, les secteurs Sherbrooke/L'Assomption, Langelier et Radisson (voir le plan d'affectation du sol en pochette).
- Permettre une densité et des hauteurs plus importantes dans les segments non limitrophes aux zones résidentielles.
- Privilégier le développement, à des fins de bureau, du site au sud-ouest de l'intersection de la rue Sherbrooke et de l'autoroute 25 en favorisant la relocalisation en périphérie du stationnement d'échange temporaire aménagé à cet endroit.



- Privilégier le transport collectif comme mode d'accès à l'axe Sherbrooke pour les travailleurs.
- Contrôler les débordements de circulation sur les rues résidentielles locales et privilégier les résidents dans la gestion du stationnement sur rue.
- Assurer la sécurité des piétons aux principaux carrefours.
- Maintenir et chercher à améliorer le rabattement des autobus aux stations de métro sans compromettre le potentiel de développement des sites attenants.
- Favoriser le maintien d'une desserte commerciale diversifiée afin d'assurer aux résidents un approvisionnement en biens et services courants.

OBJECTIF 5

Assurer le maintien et le développement des activités institutionnelles

Les institutions, en plus des services fournis à la collectivité dans les domaines de l'enseignement et de la santé, ont des retombées directes et indirectes sur le plan économique. Elles fournissent un nombre important d'emplois et sont aussi un facteur de localisation pour les secteurs moteurs de l'économie, en plus de fournir aux entreprises de la région une expertise dans plusieurs domaines.

Quelques institutions ou concentrations d'institutions engendrent cependant certains problèmes d'intégration aux milieux résidentiels du fait de l'ampleur ou de l'intensité de leurs activités.

Lorsqu'elle connaît des besoins d'expansion, une institution peut utiliser le terrain qu'elle occupe ou encore, des terrains ou des bâtiments avoisinants. Son action a donc un impact sur le milieu urbain.

Il en va de même lorsqu'une institution implantée sur un grand terrain envisage d'en utiliser une partie à des fins de développement immobilier pour résoudre un problème de sous-financement. L'utilisation de l'espace libre et la vocation institutionnelle du terrain sont alors remises en cause.

Il importe de souligner l'importance des institutions sur le territoire de l'arrondissement et d'en faciliter le développement tout en assurant leur intégration au milieu environnant. Le Plan directeur confirme, par l'affectation du sol, l'usage institutionnel et prévoit la possibilité d'établir des accords de développement entre la Ville et une institution. Une telle entente pourrait selon le cas:

- établir les paramètres urbanistiques du développement de l'institution (hauteur, densité, taux d'occupation du sol, marges de recul, etc.);

- déterminer les mesures de préservation et de mise en valeur d'un élément patrimonial;
- prévoir le partage d'équipements ou d'espaces verts;
- inclure tout autre aspect jugé important.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Réserver à des fins institutionnelles l'ensemble des propriétés institutionnelles affectées «équipement collectif et institutionnel».
- Établir des limites de hauteur et de densité en concertation avec les institutions, grâce à un accord de développement qui viserait à favoriser l'expansion de leurs activités institutionnelles tout en assurant une intégration harmonieuse aux secteurs résidentiels voisins.
- Prévoir la négociation d'accords de développement prioritairement avec les grandes institutions figurant au tableau 4.

Tableau 4 Les accords de développement

		Objet éventuel de l'accord:		
	Les institutions avec lesquelles la Ville souhaite conclure en priorité un accord	Paramètres urbanistiques : hauteur, densité, implantation, etc.	Préservation et mise en valeur d'immeubles ou d'éléments patrimoniaux	Partage d'équipements ou d'espaces verts
1	L'hôpital Louis-H.-Lafontaine	X	X	X
2	Le Parc olympique	X		X
3	Le cimetière Repos Saint-François d'Assise	X		X

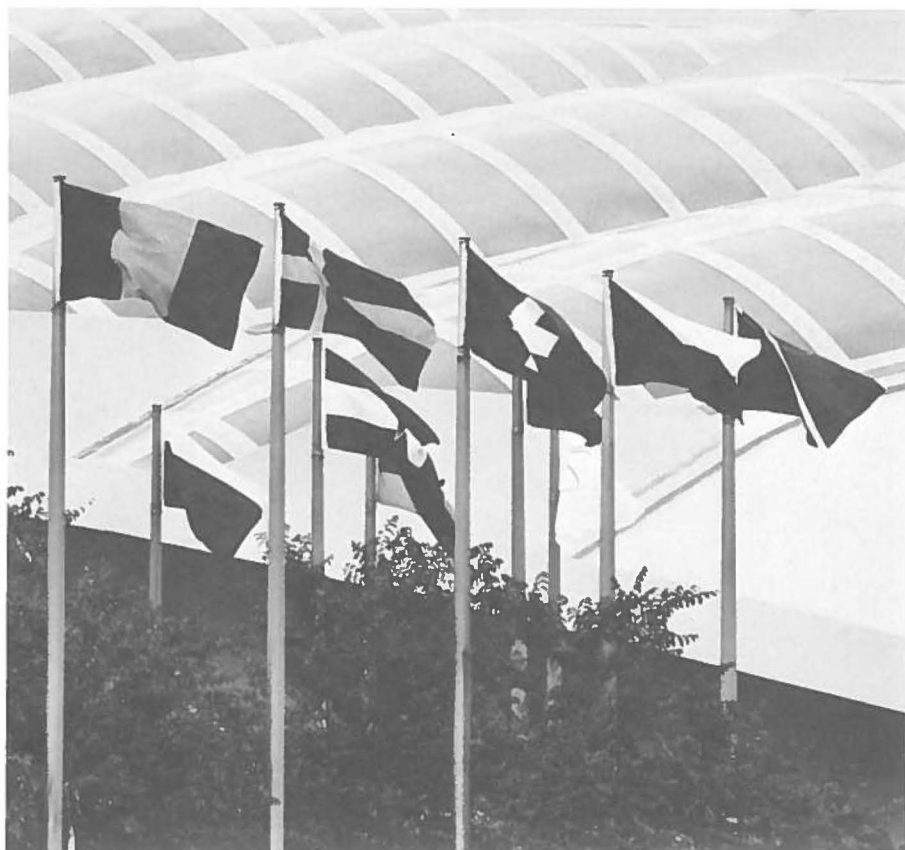
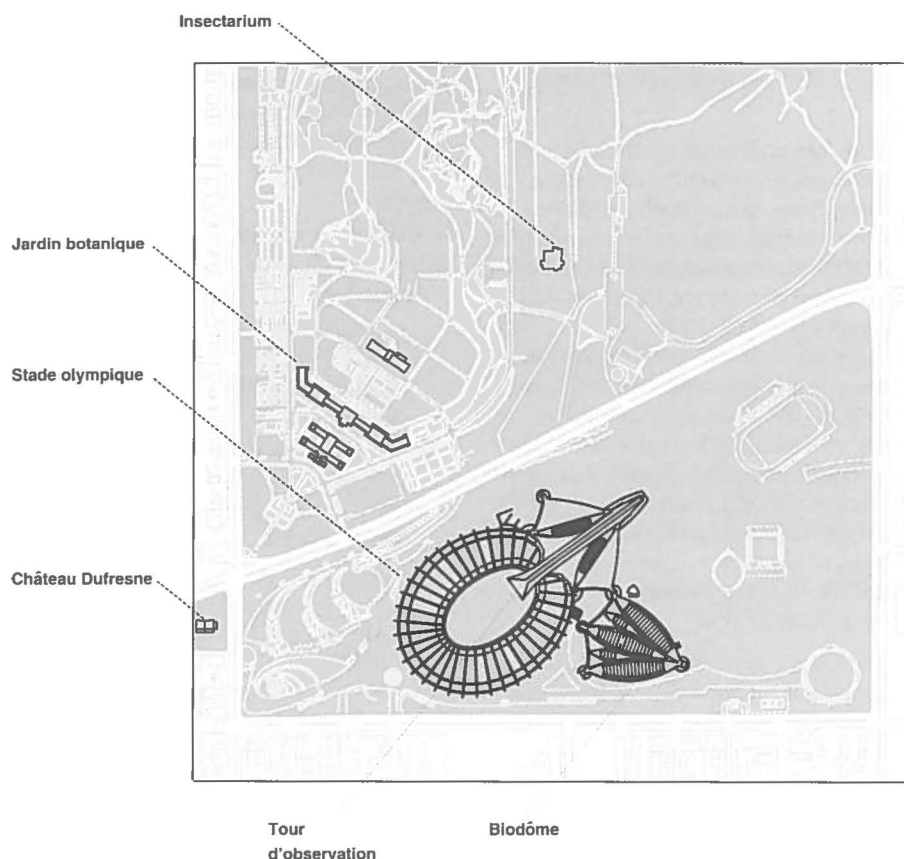
Développer les activités touristiques

Le tourisme est à l'échelle mondiale une activité en pleine croissance tant sur le plan économique, social que culturel. La Ville de Montréal offre plusieurs attraits dont la mise en valeur et la promotion peuvent soutenir l'industrie touristique et optimiser les retombées économiques.

Dans cette optique, l'arrondissement doit valoriser la présence du pôle récréotouristique «Maisonnette» qui constitue l'un des principaux attraits touristiques de la région métropolitaine au même titre que le Vieux-Montréal et le centre-ville.

Le quartier Maisonnette, situé au sud du Parc olympique, est un quartier typique de Montréal par son caractère et son patrimoine. Il représente un potentiel touristique dont la mise en valeur est d'autant plus à encourager qu'il peut profiter de sa proximité du pôle récréotouristique. Il va de soi que le développement touristique doit s'inscrire en continuité avec les autres actions visant le développement économique et prendre en compte la qualité du milieu résidentiel et la cohabitation harmonieuse des diverses fonctions urbaines.

Deux objectifs sont donc poursuivis: favoriser le développement du pôle récréotouristique et encourager le tourisme dans le quartier Maisonnette tout en prenant en considération la nécessité de contrôler leurs effets nuisibles.



Favoriser le développement du pôle récréotouristique, comprenant le Parc olympique, le Jardin botanique, l'Insectarium et le Biodôme, tout en veillant à une cohabitation harmonieuse avec les quartiers environnants

Avec ses trois étoiles au Guide Michelin et les nombreux événements qui s'y déroulent, le Parc olympique attire déjà de nombreux visiteurs. Les équipements et les activités à caractère sportif et récréatif y sont nombreux, variés, de haut calibre et confèrent au site une importante vocation au niveau des sports et loisirs. Le Jardin botanique avec ses jardins japonais et chinois, l'Insectarium et le Biodôme constituent un pôle majeur de diffusion des connaissances scientifiques de nature environnementale. Le château Dufresne et sa vocation muséologique ajoutent un élément à caractère culturel. L'ensemble de ces installations constitue l'un des principaux attraits touristiques de Montréal et on prévoit de quatre à six millions de visiteurs annuellement au cours des prochaines années.

La création déjà amorcée d'une plus grande synergie entre le Parc olympique, le Jardin botanique et les autres installations périphériques, tend à en faire un pôle extrêmement attrayant qui représente pour l'arrondissement un important potentiel de développement économique. L'expansion des activités et des services connexes pourrait entraîner des retombées intéressantes, notamment pour l'emploi et le commerce. Cependant la haute fréquentation du site peut causer des problèmes de circulation et de stationnement aux résidents habitant à proximité. Ces inconvénients peuvent être atténués par des mesures appropriées et le stationnement sur rue est déjà réservé aux résidents vivant à proximité du Parc olympique.

- Développer de nouveaux programmes et de nouvelles activités sur le site et en périphérie afin de prolonger le séjour des touristes à Montréal.
- Considérer, au niveau de l'affectation du sol, le Parc olympique comme un équipement institutionnel majeur et prévoir un accord de développement précisant notamment la mission à long terme du secteur et les aménagements à réaliser.
- Atténuer, pour les résidents, les impacts négatifs liés à la haute fréquentation du pôle, notamment en:
 - incitant les visiteurs, particulièrement lors d'événements majeurs, à utiliser le transport collectif;
 - réévaluant périodiquement le système de stationnement sur rue réservé aux résidents pour y apporter les ajustements nécessaires, y compris aux limites du territoire couvert.



Encourager le tourisme dans le quartier Maisonneuve

Le quartier situé au sud du Parc olympique est un quartier typique de Montréal et contient des éléments patrimoniaux remarquables tels le marché, la bibliothèque et le bain Maisonneuve, l'avenue et le parc Morgan, la caserne Lévesque, etc. Plusieurs rues offrent également d'intéressants alignements de maisons en pierres grises. Ces attraits, qui font la fierté des résidents, méritent d'être mis en valeur. À cet égard, le dynamisme des organismes du milieu doit être encouragé. Par ailleurs, la Ville facilite l'utilisation du domaine public pour la tenue d'événements majeurs à caractère culturel ou commercial.

Compte tenu de la complexité de la problématique urbaine, des impacts négatifs à contrôler et de la nécessité d'une collaboration entre divers partenaires, la planification de la mise en valeur du secteur Maisonneuve devra se poursuivre après l'adoption du Plan d'urbanisme. C'est pourquoi, ce secteur est retenu comme secteur de planification particulière (voir la section 4.2). Cette planification suivra les orientations suivantes:

- favoriser les retombées positives liées à la proximité du pôle récréotouristique en recherchant une plus grande relation entre ce pôle et le quartier;
- améliorer l'environnement urbain tout en préservant les emplois existants.

Par rapport à l'hypothèse de relier le quartier au pôle par un corridor que l'on créerait dans l'axe de l'avenue Morgan, la Ville favorise plutôt l'utilisation des rues existantes. Il s'agit de limiter les impacts négatifs liés aux changements importants du tissu urbain et social que peut impliquer un tel aménagement. Plusieurs centaines d'emplois sont en cause, sans compter les coûts très élevés de l'acquisition des terrains et de la relocalisation souvent aléatoire des entreprises. Des investissements de quelque 13 millions de dollars ont déjà été consentis dans le cadre du PRAIMONT de Rouen, il s'agit d'assurer leur pérennité.

- Susciter et faciliter la venue de touristes dans le quartier par une signalisation adéquate et par des aménagements particuliers tels qu'une traverse piétonnière sur l'avenue Pierre-De Coubertin vis-à-vis l'avenue Bennett.
- Consolider l'activité «marché public» du marché Maisonneuve et valoriser la place du marché comme lieu d'animation, de fête et de rassemblement.
- Favoriser les grands événements culturels ou sportifs et l'utilisation de la rue pour leur déroulement.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment par le développement de circuits d'interprétation historique et leur diffusion.
- Contrôler les nuisances générées dans le quartier par la fréquentation touristique et les aménagements particuliers qu'elle demande.
- Confirmer par l'affectation du sol la vocation mixte du quartier et la diversité des usages qu'on y trouve, tout en favorisant un meilleur partage des fonctions par îlots.
- Maintenir, de façon générale, le gabarit actuel des bâtiments.



Privilégier l'utilisation du transport collectif et assurer aux résidents un nombre suffisant de places de stationnement

2.4

Améliorer le transport et la circulation

Cette orientation vise à la fois la vitalité économique et la qualité du milieu résidentiel. Comme le mentionne le document «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme», il importe de privilégier le transport collectif et de diminuer l'impact de la circulation sur l'environnement urbain. L'accessibilité de Montréal par divers moyens de transport est une condition essentielle à sa vitalité et à son développement.

Le Plan directeur de l'arrondissement retient trois objectifs à ce sujet: privilégier le transport collectif, compléter le réseau routier en fonction particulièrement du transport des marchandises et faciliter les déplacements à pied et à bicyclette.

On augmentera l'utilisation du transport collectif en améliorant l'offre tant au niveau qualitatif que quantitatif. La desserte des sites où se concentre l'emploi est prioritaire si l'on veut inciter les travailleurs à utiliser le transport collectif. A titre d'exemple, le prolongement de la rue Beauclerk jusqu'à la rue Tellier permettrait à un circuit d'autobus de desservir le secteur industriel Louis-H.-Lafontaine. Il s'agit aussi d'améliorer la régularité et la fiabilité du service ainsi que le confort des usagers. Par ailleurs, l'implantation d'infrastructures légères et peu coûteuses comme les voies réservées aux autobus sera privilégiée par la Ville de Montréal.

Tout en encourageant le transport collectif, il faut reconnaître qu'une majorité de ménages possèdent une automobile et ont besoin de la garer à proximité de leur domicile, non seulement la nuit mais également pendant les heures ouvrables. Le problème de stationnement se pose particulièrement dans les quartiers qui ont un cadre bâti dense et à proximité de pôles d'activité intense, tel le Parc olympique. Afin

de s'assurer que le nombre de places de stationnement pour les résidents est suffisant, la Ville a instauré un programme de «stationnement sur rue réservé aux résidents» (SRRR). Il existe un secteur de ce type dans l'arrondissement, les abords du Parc olympique et d'autres secteurs pourraient s'ajouter dans l'avenir selon les besoins (voir le plan 5).

Plan 5 Le transport collectif et le stationnement

Le réseau de métro

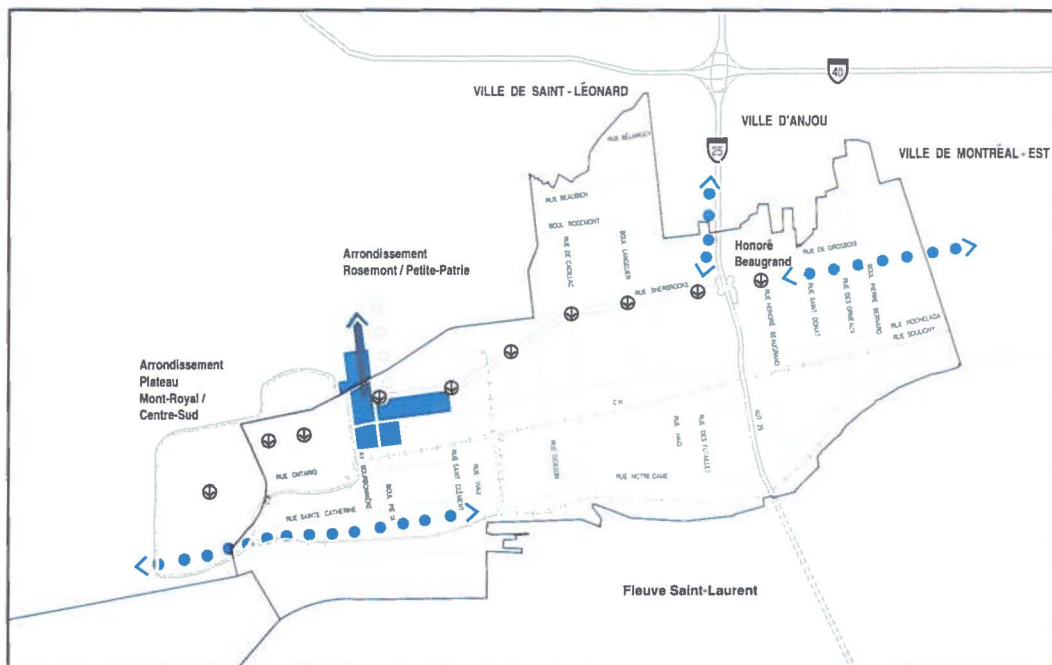
-  Station
-  Ligne existante
-  Prolongement prévu

Voie réservée au transport collectif

-  Voie existante
-  Axe potentiel

Stationnement sur rue réservé aux résidents (SRRR)

-  SRRR existant
-  Zone à étudier subseulement



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Améliorer, en collaboration avec la STCUM, les liaisons nord-sud dans l'arrondissement et est-ouest dans Mercier-Est, afin d'assurer une desserte locale adéquate en transport collectif.
- Favoriser une meilleure desserte par le transport collectif des secteurs industriels notamment en envisageant de relier les rues Beauclerk et Tellier.
- Prévoir l'implantation éventuelle de voies réservées sur les principales artères et l'intégration possible de telles voies lors d'un réaménagement routier, par exemple:
 - en reliant l'est de l'île au métro Honoré-Beaugrand par la rue Sherbrooke;
 - en reliant le quartier Rivière-des-Prairies au métro Honoré-Beaugrand ou Radisson par les voies de service de l'autoroute 25.
- Prévoir la construction de la ligne 7 du métro dans l'axe du boulevard Pie-IX.
- Réévaluer périodiquement le programme de stationnement sur rue réservé aux résidents (SRRR) pour y apporter les ajustements nécessaires.

OBJECTIF 9

Compléter le réseau routier et améliorer la circulation afin de favoriser le développement économique et de minimiser les inconvénients liés au camionnage dans les secteurs résidentiels

L'accès à l'arrondissement s'effectue assez facilement, mais la circulation interne peut poser des problèmes. En examinant la situation à l'échelle régionale, on constate qu'il manque un lien entre les autoroutes Ville-Marie et 25.

Cette situation est préjudiciable pour deux raisons. Premièrement, l'absence d'un lien rapide et fonctionnel diminue l'attrait de l'arrondissement pour les entreprises et peut affecter la vitalité du port, de l'industrie et du centre-ville dans son ensemble en restreignant l'accès du côté est. Deuxièmement, la situation actuelle affecte la sécurité et la qualité du milieu de vie d'une bonne partie des résidents de l'arrondissement, puisque la circulation de transit et les camions empruntent fréquemment les rues résidentielles.

La rue Notre-Dame supporte un fort débit de circulation rapide, bien qu'elle ne soit pas aménagée pour cela et que toutes les mesures

d'atténuation de l'impact de cette circulation n'aient pas été prises. La situation mérite donc d'être améliorée.

Le raccordement projeté de la rue Sherbrooke à l'autoroute 40, via le boulevard Bourget, pourrait aussi détourner en partie la circulation lourde transitant par la rue Sherbrooke à l'est de l'autoroute 25.

L'amélioration de la circulation nécessite une meilleure hiérarchisation du réseau, et certaines améliorations aux aménagements routiers. Une première classification des voies de circulation est présentée au plan 6. La gestion de la circulation sera revue dans son ensemble après l'adoption du Plan d'urbanisme.



Plan 6 Les voies de circulation

Des voies de circulation principales et secondaires desservent l'arrondissement et permettent d'accéder au réseau autoroutier métropolitain. Certains liens demeurent à réaménager ou à compléter.

- Autoroute
- Autoroute projetée
- Voie principale
- Voie principale projetée
- Voie secondaire



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

■ Prévoir l'aménagement de nouvelles voies cyclables raccordées au réseau existant en privilégiant:

- un lien nord-sud entre la piste de la rue Notre-Dame et le Parc olympique/parc Maisonneuve;
- un lien est-ouest entre le Parc olympique et Mercier-Est;
- un lien nord-sud à Mercier-Est entre le parc Promenade Bellerive et le parc Thomas-Chapais en prévoyant un prolongement vers le nord-est jusqu'à ville d'Anjou.

■ Favoriser le raccordement des voies cyclables aux stations de métro, aux principaux parcs et équipements collectifs et y aménager des stationnements pour les vélos.

■ Apporter les modifications nécessaires à la signalisation ou à l'aménagement aux carrefours difficiles pour les piétons, notamment en envisageant:

- l'amélioration des liens piétons entre le Parc olympique et le Jardin botanique;
- l'aménagement de traverses piétonnières sur l'avenue Pierre-De Coubertin, entre la station de métro Viau et la rue Leclaire ainsi qu'à l'intersection de la rue Bennett.

■ Réduire la limite de vitesse à 30 km/h sur les rues résidentielles locales.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

■ Raccorder les autoroutes Ville-Marie et 25 en privilégiant:

- le prolongement du boulevard urbain dans l'axe de la rue Notre-Dame, entre les rues Frontenac et Vimont;
- la construction d'un tronçon autoroutier entre les rues Vimont et l'échangeur Hochelaga dans l'axe de la rue Dickson et de la voie ferrée du CN.

■ S'assurer que le ministère des Transports réalise les études d'impact appropriées et qu'il intègre au projet de construction les mesures d'atténuation nécessaires (protection contre le bruit, aménagement paysager, etc.).

■ Prévoir le prolongement du boulevard Bourget, de l'autoroute 40 à la rue Sherbrooke.

■ Tenir compte de la hiérarchie routière présentée au plan 6 dans la planification ultérieure, de façon à canaliser la circulation de transit et la circulation lourde à l'extérieur des rues résidentielles locales.

OBJECTIF 10

Développer un réseau cyclable fonctionnel et augmenter la sécurité des piétons

Cet objectif n'est pas spécifique à l'arrondissement. Dans une perspective de «développement viable», la Ville doit encourager l'utilisation des moyens de transport non motorisés. Déjà, la marche est le moyen de se déplacer le plus utilisé car elle se combine nécessairement aux autres modes de transport. Quant au vélo, celui-ci connaît une popularité croissante tant pour les besoins utilitaires que pour le loisir. L'amélioration de la qualité de l'environnement urbain passe donc par un accroissement de la sécurité des piétons et des cyclistes.

Les mesures qui suivent soutiennent cet objectif dans l'arrondissement.

Le patrimoine bâti, reflet de l'histoire, est un objet de fierté et d'identification collective que l'on doit protéger et mettre en valeur.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

OBJECTIF 11

Harmoniser la cohabitation des fonctions urbaines là où des sources de nuisances majeures créent une interface problématique

Historiquement, industries et habitations ont toujours fait relativement bon voisinage dans Hochelaga-Maisonneuve. De nombreuses entreprises sont en effet intégrées au tissu résidentiel qui a envahi graduellement les zones industrielles, à cause d'une réglementation non restrictive. Dans l'avenir, un meilleur partage des fonctions par îlots est souhaitable.

Dans Mercier-Ouest, au sud de la rue Hochelaga, ce sont plutôt les habitations qui sont circonscrites dans une immense zone industrielle. Plus à l'est c'est principalement l'exploitation de la carrière Francon-Lafarge, à Montréal-Est, et du dépôt à neige Contrecoeur qui peuvent être source de nuisance pour les résidents limitrophes. L'aménagement de zones tampons peut s'avérer nécessaire dans certains cas (voir le plan 7).

- Privilégier un usage industriel léger sur le pourtour des aires industrielles en contact direct avec des secteurs d'habitation.
- Affecter à des fins commerciales les têtes d'îlots résidentiels qui font face à des secteurs industriels sur la rue Notre-Dame, entre les rues Dickson et Liébert.
- Exiger, par la réglementation, la création de zones tampons ou d'autres formes d'aménagement appropriées permettant une meilleure transition entre les zones résidentielles et les zones industrielles ou de commerces d'insertion difficile.
- Envisager l'aménagement de zones tampons, notamment aux abords est (avenue Rougemont) et ouest (cour de triage) du secteur industriel Dickson.
- Chercher à éliminer les activités génératrices de problèmes majeurs, telles que certains commerces associés à l'automobile (par exemple les ateliers de débosselage et de peinture) insérés dans le tissu résidentiel, notamment par l'extinction des droits acquis d'un établissement dérogeant à la réglementation. À cet égard, considérer le sud-ouest d'Hochelaga-Maisonneuve comme zone prioritaire d'intervention.
- Collaborer avec les entreprises afin de revoir la localisation de certains quais de chargement dans le secteur Hochelaga-Maisonneuve où les rues et les trottoirs sont régulièrement entravés par les manœuvres des camions.
- Identifier des voies de circulation pour les camions en leur interdisant, par réglementation et signalisation, l'accès aux rues résidentielles locales (voir le plan 7).
- Éliminer la circulation de transit dans les rues résidentielles locales en la canalisant sur les artères principales (voir le plan 6).

Développer un cadre de vie de qualité en améliorant

l'environnement urbain et en respectant le patrimoine bâti

Cette orientation introduit tout le volet de la qualité de l'habitat urbain. Elle regroupe des objectifs et des stratégies qui touchent l'environnement et qui se répercutent sur l'ensemble des fonctions urbaines. Il s'agit d'harmoniser la cohabitation de ces diverses fonctions et de limiter les nuisances environnementales dans l'arrondissement.

L'émergence d'un milieu de vie adapté aux besoins de clientèles particulières et favorisant la santé et la sécurité des personnes constitue également un objectif.



Plan 7 Les voies de camionnage et les interfaces

- Autoroute
- Autoroute projetée
- Voie principale de camionnage
- Voie principale de camionnage projetée
- Voie secondaire de camionnage
- Secteur industriel
- ~ Interface à améliorer

Contrôler les nuisances environnementales dans l'arrondissement

On doit prendre en considération les nuisances environnementales, telles que les odeurs, les poussières, les bruits et les vibrations résultant du transport et des activités industrielles. Outre la sécurité inhérente à certaines activités industrielles, l'aménagement extérieur des bâtiments et des terrains industriels, particulièrement ceux situés à proximité immédiate des résidences, peut nécessiter une amélioration. L'adoption d'une réglementation plus contraignante en matière d'aménagement extérieur pourrait être envisagée. L'image de l'arrondissement et la qualité du milieu de vie s'en trouveraient rehaussées.

La gestion des neiges usées, en fonction d'une meilleure performance environnementale, nécessite de revoir les modes actuels de disposition et d'aménager de façon plus adéquate les sites retenus à cet usage. La Ville compte se doter d'un plan de gestion intégrée des neiges usées. Dans cette optique, des chutes à l'égout dans le collecteur sud (dans l'axe de la rue Notre-Dame) sont à privilégier. Mais, compte tenu des quantités de neige en cause et des limites calorifiques de ce collecteur, il est probable que le site Contrecoeur soit confirmé dans son rôle de dépôt de surface permanent. Dans ce cas, on devra l'aménager adéquatement de façon à limiter les nuisances pour les résidents limitrophes.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Réduire le niveau de bruit aux abords des autoroutes et des voies rapides situées à proximité des secteurs résidentiels, en appliquant en collaboration avec le ministère des Transports du Québec les mesures d'atténuation appropriées, par exemple des écrans anti-bruit.
- Développer, lors de la révision de la réglementation, des critères permettant d'exercer un contrôle sur la sécurité des activités industrielles permises à proximité des habitations.
- Viser une élimination des risques majeurs liés à la manipulation de produits dangereux à proximité des milieux résidentiels, notamment en incitant les entreprises à modifier leurs procédés ou le type de produits utilisés.



- Envisager l'extinction des droits acquis des établissements dérogeant à la réglementation lorsque des risques ou des nuisances majeures le justifient.
- Cesser les déversements de neiges usées dans le fleuve en privilégiant plutôt le déversement à l'égout et, en complément, l'aménagement adéquat de sites de dépôt de surface.

OBJECTIF 13

Viser l'émergence d'un milieu de vie adapté aux besoins de clientèles particulières en favorisant la santé et la sécurité des personnes

L'arrondissement regroupe un large éventail de clientèles ayant chacune des besoins spécifiques en matière d'aménagement urbain. Il importe donc de développer un cadre de vie qui satisfasse l'ensemble de ces besoins et ce, en concertation avec les organismes du milieu. À cet égard, la Ville poursuivra son action dans le cadre du projet «Vivre Montréal en santé».

Par ailleurs, le sentiment d'insécurité ressenti par les résidentes et les résidents est souvent lié à des facteurs sociaux, mais l'encadrement de la rue, l'éclairage, l'aménagement des parcs, etc., peuvent aussi être en cause. Une approche communautaire des problèmes de sécurité peut permettre d'identifier et de localiser des problèmes spécifiques afin de leur apporter des solutions.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Soutenir le concept de «Ville en santé» par une collaboration municipale aux initiatives du milieu telles que la formation de comités promoteurs dans les quartiers.
- Resserrer les critères architecturaux afin d'améliorer l'accessibilité aux bâtiments résidentiels et commerciaux pour les personnes à mobilité réduite ou se déplaçant avec un enfant dans une poussette.
- Prendre en considération la sécurité des personnes dans tous les domaines de l'aménagement urbain, par exemple l'éclairage des lieux publics et considérer le sud-ouest d'Hochelaga-Maisonneuve comme zone prioritaire d'intervention.
- Soutenir la création de projets communautaires associant résidents, commerçants et services de police, afin de développer un sentiment d'appartenance et de proposer des interventions physiques et communautaires pouvant améliorer la sécurité des personnes dans les secteurs jugés problématiques.

Protéger et mettre en valeur les bâtiments et les secteurs de valeur patrimoniale

L'urbanisation de l'arrondissement s'est faite par périodes successives dont le cadre bâti garde les traces. Les éléments patrimoniaux témoignent donc de l'histoire et de la culture d'un quartier. Ils contribuent à une identité et suscitent un sentiment d'appartenance chez les citoyens. La présence et la mise en valeur des biens patrimoniaux peuvent également constituer un attrait touristique majeur.

Le Plan directeur vise à reconnaître et à protéger les principaux éléments ayant une valeur patrimoniale. Le plan 8 identifie et localise de façon approximative les secteurs de valeur patrimoniale exceptionnelle ou intéressante.

L'ensemble des immeubles de valeur patrimoniale sont identifiés en annexe. On notera que deux immeubles possèdent déjà un statut de monument historique, le château Dufresne et le couvent Saint-Isidore.

La Ville entend étudier de façon détaillée les deux secteurs reconnus exceptionnels en vue d'en préciser les limites. Il s'agit du secteur Pie-IX/Morgan dans Maisonneuve et de l'église Notre-Dame-des-Victoires et de son encadrement dans Mercier-Ouest.

En ce qui concerne les secteurs de valeur intéressante comme le secteur Viauville, des mesures appropriées seront prises notamment pour resserrer le contrôle des démolitions et pour limiter l'enlèvement des corniches et des balcons. Ce type de rénovation altère le caractère particulier de ces secteurs.

La Ville compte également élaborer une politique de mise en valeur du patrimoine et d'information qui inclura un volet sur l'établissement de circuits d'interprétation patrimoniale.

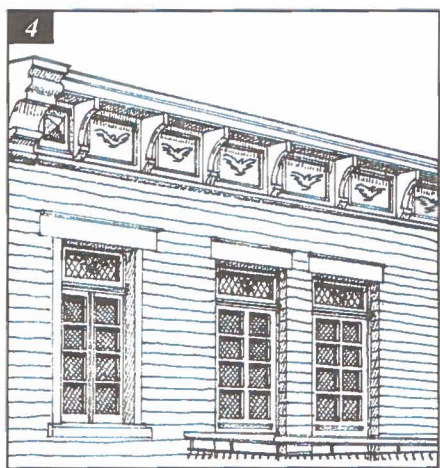
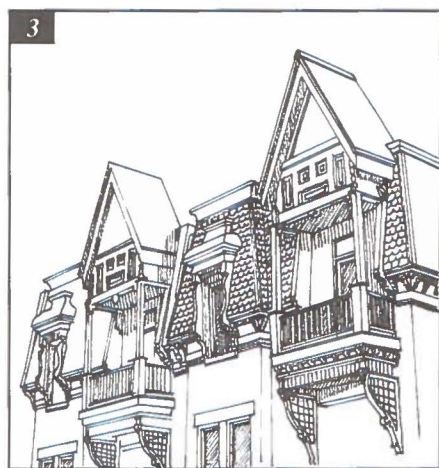
STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Reconnaître et protéger les secteurs de valeur patrimoniale exceptionnelle (Pie-IX/Morgan et Notre-Dame-des-Victoires) figurant au plan 8.
- Protéger les immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle par des mesures réglementaires appropriées (voir la liste en annexe).
- Intégrer à la réglementation de zonage des normes visant la protection des caractéristiques architecturales particulières (matériaux, fenêtres, corniches, etc.) des secteurs et immeubles patrimoniaux intéressants (voir la liste en annexe).
- Collaborer à l'établissement de circuits d'interprétation patrimoniale dans le quartier Maisonneuve.

Plan 8 Le patrimoine

- Secteur de valeur exceptionnelle
- Secteur de valeur intéressante
- Immeuble de valeur exceptionnelle hors secteur de valeur exceptionnelle





Illustrations 3 et 4

Les éléments architecturaux à préserver

Les fausses-mansardes et les corniches qui ornent les constructions des quartiers anciens sont des composantes importantes de l'identité de ces quartiers qu'il convient de préserver.

Améliorer et préserver l'offre de logements de qualité et abordables

La Ville de Montréal s'est dotée en 1990 d'une politique d'habitation intitulée «Habiter Montréal». Cette politique avance deux objectifs: promouvoir des conditions résidentielles de qualité et à prix abordable dans un environnement adéquat, et favoriser une appropriation croissante de l'habitat par les Montréalais. Le Plan d'urbanisme cherche donc à traduire ces objectifs dans ses orientations et stratégies de mise en œuvre.

L'habitation est la fonction dominante de l'arrondissement. On y trouve 56 940 ménages (Statistiques Canada, 1986) répartis à peu près également entre les trois grands secteurs (Hochelaga-Maisonneuve, Mercier-Ouest, Mercier-Est). On doit s'assurer du maintien en bon état des logements construits à des époques différentes.

Par ailleurs, l'arrondissement offre un certain potentiel pour l'accroissement du nombre de logements. Il est souhaitable de mettre en valeur ce potentiel en assurant une intégration harmonieuse des projets sur le plan social et architectural.

OBJECTIF 15

Améliorer et préserver la qualité des logements existants

Le secteur Hochelaga-Maisonneuve et la partie sud de Mercier-Ouest regroupent principalement des bâtiments contigus de deux à six logements, répartis sur deux ou trois étages. Le secteur Mercier-Est et la partie nord de Mercier-Ouest présentent plutôt des immeubles de type unifamilial et duplex/triplex, généralement implantés de façon isolée ou jumelée.

A Mercier, les logements sont dans l'ensemble en bon état et de construction assez récente (90 % ont été construits après 1946). Plus d'un ménage sur trois y est propriétaire de son logement, ce qui se reflète dans la qualité de l'entretien des bâtiments. Le secteur Hochelaga-Maisonneuve, et particulièrement sa partie sud-ouest, se caractérise par une plus grande vétusté des logements et un nombre élevé de locataires (86 %). Une recherche menée par le Collectif en Aménagement urbain Hochelaga-Maisonneuve sur la situation du logement dans la partie sud-ouest du secteur a démontré des déficiences notables des ouvertures (portes et fenêtres) et de l'isolation des murs extérieurs.

Outre le sud-ouest d'Hochelaga-Maisonneuve, certains secteurs où se concentrent des immeubles multifamiliaux donnent des signes de dégradation liée à la qualité de construction et à un entretien déficient. Il importe d'y porter une attention particulière afin d'assurer une mise aux normes de ces logements en matière de sécurité et de salubrité ainsi que la diminution des déficiences dues au manque d'entretien. Contrairement à la rénovation, la mise aux normes et la promotion de l'entretien préventif devraient créer des pressions minimales sur le prix des loyers. C'est pourquoi ces mesures devraient être encouragées dans l'arrondissement.

En ce qui concerne l'augmentation du nombre de logements sociaux, compte tenu notamment de la rareté des terrains, il faudra intervenir principalement dans le stock de logements existants.



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

■ Promouvoir et soutenir la mise aux normes des logements dans les secteurs prioritaires suivants (voir le plan 9):

- dans le sud-ouest d'Hochelaga-Maisonneuve;
- dans les concentrations d'immeubles multifamiliaux comme sur l'avenue de Granby, la rue A.A. Desroches et une partie des rues Lafontaine, Liébert, Arthur-Buies, Ontario et Baillargé.

■ Promouvoir l'entretien préventif notamment en diffusant des informations sur le sujet.

■ Augmenter le nombre de logements sociaux dans des bâtiments existants plutôt que par la construction de logements neufs et intervenir prioritairement là où les besoins sont les plus importants, c'est-à-dire dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve.



■ Affecter à l'habitation et favoriser le développement résidentiel des grands terrains potentiellement disponibles pour cette fonction, notamment ceux figurant au plan 9.

Dans l'horizon des cinq à dix prochaines années, on estime le potentiel à quelque 2000 logements additionnels qui pourraient se construire dans l'arrondissement. De nombreux facteurs influenceront le rythme de développement des espaces vacants. Il reste que le potentiel est relativement limité et qu'il faut s'assurer d'une utilisation optimale de chaque site rendu disponible en s'assurant également d'une intégration harmonieuse des projets à leur milieu d'insertion.

Outre les grands terrains vacants, la croissance du nombre de logements peut passer également par la construction d'habitations sur de petits terrains, vacants ou sous-utilisés, insérés dans le tissu résidentiel.

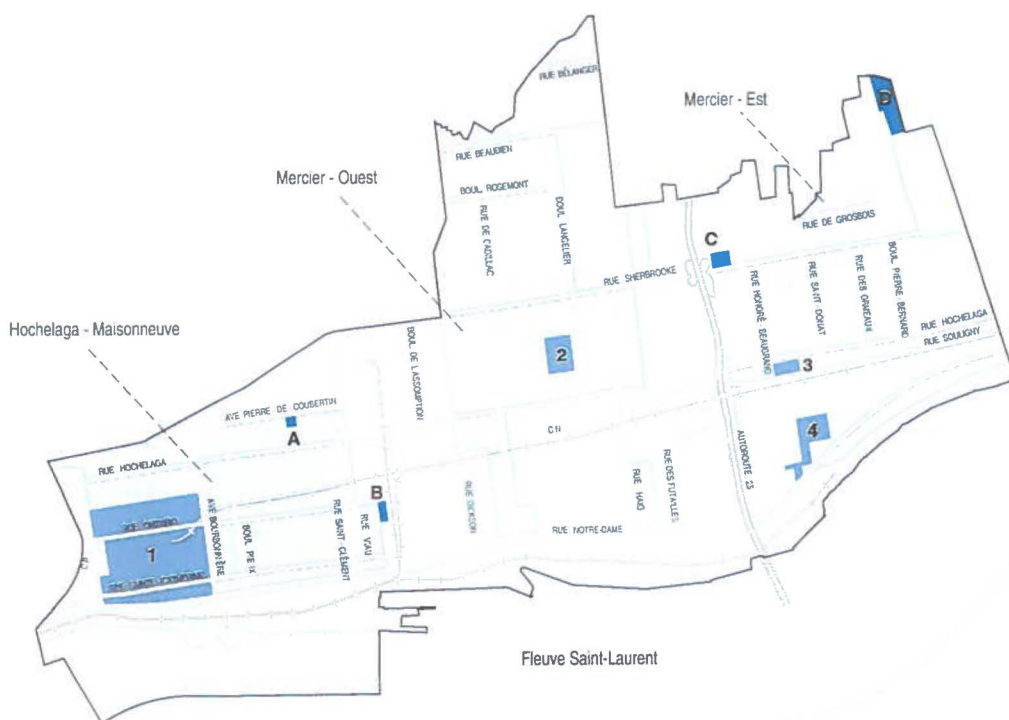
- Favoriser la construction d'habitations sur les terrains vacants, sous utilisés ou à réaffecter qui sont insérés dans le tissu résidentiel, par exemple:
 - les bâtiments barricadés ou désaffectés;
 - les terrains libérés du fait de la relocalisation d'activités génératrices de nuisances majeures;
 - les bâtiments ne présentant pas d'intérêt et pouvant être démolis notamment parce qu'ils sont désuets ou non conformes à la réglementation.
- Prévoir des limites de hauteur et de densité modérées permettant l'utilisation optimale des terrains disponibles tout en s'assurant d'une intégration architecturale des nouveaux projets au bâti existant.
- Assurer une desserte adéquate en parcs et en services collectifs et commerciaux afin de créer des secteurs résidentiels de qualité.
- Favoriser la diversité dans la construction des logements afin de répondre aux besoins variés des clientèles.

L'habitation est la fonction dominante de l'arrondissement. On y trouve quelque 57 000 logements répartis en trois grandes zones.

Quatre secteurs feront l'objet d'une attention particulière en vue de s'assurer que les logements répondent aux normes du Code de logement.

Par ailleurs, un certain nombre de sites offrent un potentiel de développement résidentiel à court et moyen terme.

- Grande zone d'habitat
- Secteur prioritaire de mise aux normes (entretien)
 1. Sud-ouest d'Hochelaga-Maisonneuve
 2. Avenue de Granby / Place de Lesseps
 3. Rue A.A. Desroches
 4. Tronçon des rues Lafontaine / Liébert / Arthur-Buies / Ontario / Baillargé
- Potentiel de développement résidentiel
 - A. Sud-ouest de l'intersection Aird / Pierre-De Coubertin
 - B. Sud-est parc Saint-Clément / rue Ontario
 - C. Nord de l'intersection Sherbrooke / Lepaillieur
 - D. Est de l'intersection Eugène-Achard / Robitaille



Réaménager certains parcs existants afin d'en optimiser l'utilisation et d'adapter les équipements aux besoins des utilisateurs

2.7

Améliorer la desserte en parcs et en équipements collectifs

La présence de parcs, d'espaces publics et d'équipements collectifs contribue grandement à la qualité du milieu de vie résidentiel. Il importe de s'assurer d'une desserte adéquate tant en quantité qu'en qualité.

L'arrondissement offre quelque 68 parcs locaux couvrant près de 120 hectares. On y trouve aussi un parc d'arrondissement, la Promenade Bellerive, dont la superficie (34 ha) et la localisation stratégique face au fleuve permettent de desservir la population de plusieurs quartiers. La zone tampon (piste cyclable et aménagement paysager) entre l'emprise du futur boulevard Ville-Marie et le quartier Hochelaga-Maisonneuve s'associe bien au réseau vert par son aménagement en sentier polyvalent.

L'arrondissement est doté d'espaces verts intéressants mais leur répartition spatiale, la qualité des aménagements et l'adéquation des équipements aux besoins changeants des clientèles nécessitent des interventions. Dans cette optique, le Plan directeur retient deux objectifs. D'une part, il convient de réaménager certains parcs afin d'en favoriser une utilisation optimale. D'autre part, il faut chercher, dans la mesure du possible, à augmenter le nombre et l'accessibilité des espaces verts, notamment par l'implantation du réseau vert métropolitain.

En ce qui concerne les équipements collectifs, l'arrondissement est bien pourvu en installations socio-culturelles ou sportives d'envergure régionale. Il reste que les besoins locaux sont également à prendre en considération. L'objectif est donc de s'assurer d'une desserte adéquate en équipements collectifs pour l'ensemble des résidents de l'arrondissement.

Par leur présence et leur imbrication dans le tissu résidentiel, les parcs existants offrent de loin le meilleur potentiel sur lequel baser l'amélioration de la desserte en espaces verts. Par rapport à la ville, l'arrondissement est relativement bien pourvu en nombre et en superficie de parcs. Il reste que leur entretien, leur sécurité et leurs équipements peuvent être améliorés afin d'en tirer meilleur parti.

Le Plan directeur confirme l'affectation des parcs existants et y limite les autres usages autorisés aux installations nécessaires au fonctionnement des activités et services de soutien en termes de loisir, de détente et de récréation.

Compte tenu de son rôle de desserte d'arrondissement et de son potentiel de mise en valeur du fleuve, le parc Promenade Bellerive doit voir son réaménagement complété.

Par ailleurs, de nombreux autres parcs nécessiteraient des interventions plus ou moins importantes. Le rythme auquel se feront ces interventions est fonction des disponibilités budgétaires. Mais l'ordre de priorité devra tenir compte de critères tels la désuétude des équi-

pements, l'intensité d'utilisation, l'insécurité des lieux et l'adéquation des équipements aux besoins exprimés par les utilisateurs.

A titre d'exemple, mentionnons que des besoins de réaménagement ont déjà été exprimés pour les parcs Lalancette et Thibodeau et que la sécurité des personnes au Parc Thomas-Chapais a fait l'objet de préoccupations. Notons aussi qu'un récent inventaire de l'état d'aménagement et d'entretien des parcs fait ressortir que trois d'entre eux, les mini-parcs Guybourg, Édouard-Hamelin et Jeanne-d'Arc sont dans un état général jugé médiocre et nécessitent un réaménagement.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Confirmer les parcs existants dans l'affectation du sol et la future réglementation de zonage (voir le plan 10).
- Optimiser l'utilisation des parcs en diversifiant les usages afin de mieux répondre aux besoins des différentes clientèles et en améliorant l'entretien, la sécurité et l'animation.
- Établir des priorités dans le réaménagement des parcs et des équipements existants en fonction de critères tenant compte de la désuétude, de l'intensité d'utilisation, de l'insécurité et des besoins exprimés. Prendre aussi en considération la zone d'intervention prioritaire que constitue le sud-ouest d'Hochelaga-Maisonneuve.





- Compléter le réaménagement du parc Promenade Bellerive comme lieu d'accès majeur au fleuve et y prévoir des infrastructures d'accueil qui tiennent compte de sa vocation de desserte d'arrondissement et de la possibilité d'y favoriser l'accès au plan d'eau, notamment par un service de bateau-passeur vers le parc des Îles-de-Boucherville.

- Consolider la vocation sportive du parc Champêtre tout en prévoyant un lien sécuritaire avec le parc Morgan.

OBJECTIF 18

Augmenter le nombre et la superficie des espaces verts et entreprendre le développement d'un réseau vert

La création de nouveaux parcs est souhaitable mais peut s'avérer difficilement réalisable en milieu déjà bâti. L'augmentation des espaces verts passe donc par diverses mesures, dont l'agrandissement de certains parcs existants, l'intégration d'espaces verts dans les nouveaux projets résidentiels d'envergure ou encore, l'introduction de végétation dans les domaines public et privé notamment la plantation d'arbres.

L'accessibilité à certains espaces comme les cours d'école et l'aménagement de certaines ruelles peuvent aussi contribuer à améliorer l'offre en espaces de jeux et de détente. Des jardins communautaires établis sur des terrains appartenant à la Ville peuvent être confirmés dans leur vocation d'espace vert.

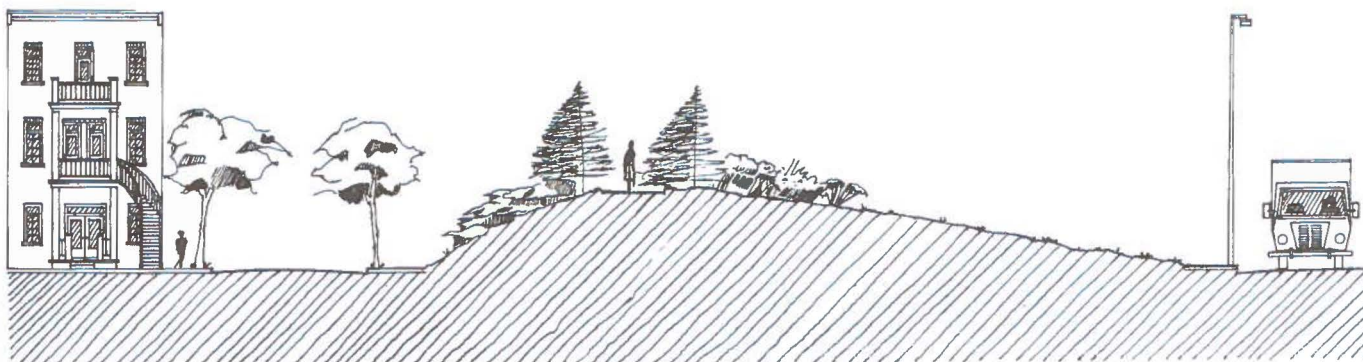
Le concept de réseau vert se décrit comme un sentier polyvalent en site propre permettant la marche, le vélo et le ski de fond (voir l'illustration 5). On l'aménage dans les parties inutilisées ou pouvant être libérées des emprises de chemin de fer ou des lignes électriques et sur les campus institutionnels ou industriels. Il favorise l'amélioration des liaisons entre les grands parcs et les équipements de loisir tout en desservant au passage les quartiers centraux souvent les plus déficitaires et en rejoignant à la périphérie de la ville les grands espaces verts régionaux et les plans d'eau.

La mise en œuvre du réseau vert débutera par l'aménagement de l'axe des voies du CP qui définit la limite ouest de l'arrondissement. Un deuxième axe principal, soit la voie du CN, est à envisager dans l'arrondissement. Des bretelles reliant les axes principaux ainsi que des boucles à l'intérieur des quartiers devront être prévues. La réalisation de l'ensemble du réseau vert débordera dans le temps l'horizon du présent Plan directeur.

Illustration 5

Le réseau vert

L'aménagement de la bande verte et du sentier polyvalent en site propre aux abords du futur boulevard Ville-Marie illustre bien le concept de réseau vert en voie de réalisation progressive. Cet aménagement sert également de zone tampon entre une infrastructure de transport et un secteur résidentiel.



- Agrandir le parc Raymond-Préfontaine en complétant l'acquisition et la démolition des bâtiments résidentiels qui empiètent actuellement sur le quadrilatère du parc.
- Intégrer au parc Dézéry le terrain vacant adjacent à la limite sud du parc.
- Compléter l'aménagement des parcs Dupéré et Félix-Leclerc.
- Prévoir la création de parcs desservant les projets résidentiels notamment par une affectation «parc et lieu public» des sites suivants:
 - le bois situé à l'arrière de l'hôpital Hope, dans le cadre du projet Fonteneau;
 - l'îlot au nord-est des rues Aubry et de Marseille;
 - le terrain au-dessus du garage souterrain de la STCUM situé sur la rue Chénier, à proximité de la rue Honoré-Beaugrand.
- Confirmer, par une affectation «parc et lieu public», la vocation d'espace vert voué au jardinage, les jardins communautaires situés:
 - au nord du marché Maisonneuve;
 - entre les rues Davidson et Cuvillier à la hauteur de la piscine Hochelaga;
 - au nord-est de l'intersection des rues Honoré-Beaugrand et Souigny;

- Revenir et rendre davantage accessibles au public des espaces collectifs tels que les cours d'école, notamment en envisageant la création de parcs-écoles et considérer le sud-ouest d'Hochelaga-Maisonneuve comme zone prioritaire d'intervention.
- Examiner la possibilité de créer des mini-parcs et d'aménager des ruelles dans Hochelaga-Maisonneuve en tenant compte de la qualité des résidents et en considérant le sud-ouest du quartier comme zone prioritaire d'intervention.
- Poursuivre et intensifier le programme de plantation d'arbres en privilégiant les rues situées dans les secteurs les plus dépourvus et les nouveaux secteurs résidentiels. Prendre aussi en considération la zone prioritaire d'intervention que constitue le sud-ouest d'Hochelaga-Maisonneuve.
- Amorcer l'implantation de la piste polyvalente du réseau vert et prévoir son articulation avec les quartiers de l'arrondissement. Privilégier les axes suivants:
 - les voies ferrées du CP à la limite ouest de l'arrondissement (nord-sud);
 - les voies ferrées du CN (est-ouest);

- ### Plan 10 Les parcs et les lieux publics

- Parc existant
 - Parc à créer
- A. Colline Darling
 - B. Parc Raymond-Préfontaine (agrandissement)
 - C. Place publique, face à l'église de la Nativité d'Hochelaga
 - D. Parc Dézéry (agrandissement)
 - E. Jardin Cuvillier / La Fontaine (espace vert à confirmer)
 - F. Jardin Maisonneuve (espace vert à confirmer)
 - G. Parc Félix-Leclerc (aménagement à compléter)
 - H. Parc Curatteau / Honoré-Beaugrand
 - I. Parc Chénier / Honoré-Beaugrand
 - J. Parc Dupéré (aménagement à compléter)
 - K. Jardin Bisailon / Pierre-Bernard (espace vert à confirmer)
 - L. Parc Aubry / Marseille
 - M. Parc Germaine-Pépin
 - N. Parc Taillon / Bellerive (agrandissement)



Améliorer la desserte en équipements collectifs

Par leur présence et leur qualité, les équipements et services collectifs contribuent grandement à la qualité des milieux résidentiels. Il importe donc d'assurer une desserte adéquate en écoles, établissements de santé, garderies, centres communautaires et équipements récréatifs (arénas, piscines et bibliothèques). L'arrondissement est relativement bien desservi en équipements (nombre et répartition). Le Plan directeur privilégie le maintien de l'usage collectif des espaces institutionnels et permet l'implantation de nouveaux équipements locaux dans les aires d'affectation résidentielles ou commerciales.

Les besoins de la population évoluent et l'adéquation entre ces nouveaux besoins et les équipements en place peut nécessiter des ajustements, particulièrement dans la gestion de tels équipements.

Plusieurs intervenants (gouvernements, ville, commissions scolaires, groupes) sont concernés et doivent coordonner leurs efforts afin d'optimiser la prestation de services. À titre d'exemple, il est souhaitable de favoriser la plus grande utilisation possible du futur gymnase de l'école Saint-Nom-de-Jésus, notamment pour des activités liées au Pavillon d'éducation communautaire adjacent.

À l'échelle de l'arrondissement, une étude des besoins en équipements par quartier doit être réalisée et rechercher avant tout une meilleure utilisation des équipements existants. Mais on peut prévoir d'ores et déjà la construction d'une piscine intérieure à Mercier-Est. La localisation de ce nouvel équipement devra tenir compte de divers critères, dont l'accessibilité et l'intérêt de constituer un pôle en le jumelant avec d'autres équipements.

L'arrondissement dispose de prestigieux équipements régionaux tels que les installations olympiques, imposantes par leur capacité d'accueil mais dont l'accessibilité pour les clientèles locales peut être améliorée.

- Confirmer dans l'affectation du sol et par un zonage approprié, les équipements collectifs et institutionnels.
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements collectifs dans les aires commerciales et dans les aires résidentielles.
- Maximiser l'utilisation des équipements existants ou à venir, notamment dans les institutions d'enseignement, en facilitant leur accès aux résidents, en collaboration avec les commissions scolaires ou d'autres organismes concernés.
- Poursuivre l'élaboration par le Service des loisirs et du développement communautaire d'un plan d'équipement par quartier.
- Prévoir la construction d'une piscine intérieure dans le secteur Mercier-Est.
- Maintenir l'aréna Maurice-Richard et le centre Pierre-Charbonneau dans leur vocation d'équipement collectif de desserte locale et régionale.



L'armature commerciale de l'arrondissement présente un nombre sensiblement égal de tronçons de rues de faible et de moyenne intensité. Les rues de faible intensité privilégient la desserte locale des résidents en produits de base, tout en limitant les nuisances sur le milieu résidentiel en restreignant la superficie des commerces. Toutefois, on doit tenir compte du besoin d'épicerie à grande surface dans le secteur Hochelaga-Maisonneuve; ce type de commerce pourra faire exception en matière de superficie maximale permise lors de la révision de la réglementation.

Les rues de moyenne intensité commerciale se caractérisent souvent par une continuité commerciale au rez-de-chaussée et une présence importante d'habitation aux étages. Cette mixité des usages contribue à l'animation urbaine et il importe de favoriser dans ces rues un développement commercial d'intensité modérée. Il faut y protéger d'une façon générale l'usage résidentiel aux étages et contrôler le niveau de nuisance des divers types de commerces autorisés. À cet égard, la réglementation de zonage verra à définir des règles plus restrictives, notamment en ce qui concerne les commerces liés au divertissement.

Enfin, l'axe Sherbrooke avec la Place Versailles et ses aires d'activités multiples est qualifié d'artère de forte intensité commerciale et son rayonnement déborde l'arrondissement.

Quant aux commerces lourds dont l'insertion sur rues commerciales est souvent difficile, le Plan directeur retient quelques tronçons de rues propices à l'implantation de ce type de commerce; le nouveau cadre réglementaire devra préciser des normes d'aménagement adéquates pour assurer leur intégration au milieu.



STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Confirmer par l'affectation du sol les concentrations commerciales tant à l'échelle locale que de quartier.
- Favoriser la consolidation des rues commerciales, en respectant le gabarit des bâtiments actuels.
- Réviser la réglementation de façon à restreindre le nombre de tronçons de rue où l'activité commerciale est permise et ce, particulièrement lorsqu'il s'agit de rues locales non développées à des fins commerciales ou lorsque le commerce y est fortement en déclin.
- Permettre les commerces d'appoint sur certains tronçons de rue affectés à l'habitation, en fonction de critères tels que l'intersection de rues d'importance ou lorsqu'il s'agit d'anciennes zones commerciales non retenues par le plan d'affectation du sol.
- Revoir le zonage en fonction du niveau d'intensité commerciale visée pour chaque tronçon de rue (voir le tableau 6 à la section 3.1).
- Permettre des commerces de superficie limitée et au rez-de-chaussée seulement sur les rues affectées «commerce-habitation» de faible intensité commerciale (voir le plan 11).
- Préserver et améliorer la desserte commerciale des résidents en produits de base, notamment dans le secteur Hochelaga-Maisonneuve, en autorisant les épicerie de grande superficie dans les zones de commerce de voisinage.
- Favoriser le développement commercial continu au rez-de-chaussée, sur les rues commerciales de quartier tout en protégeant l'usage résidentiel aux étages, à l'exception de certains tronçons où la présence de bureaux au premier étage serait permise.
- Préserver la qualité du milieu résidentiel sur les rues commerciales en révisant la réglementation de zonage en fonction du niveau de nuisance des divers types de commerces et de leur contiguïté latérale ou verticale avec des logements.
- Définir des règles plus restrictives, comme le contingentement, des normes d'insonorisation ou de superficie maximale, etc., pour l'établissement des commerces de divertissement.
- Favoriser le développement de commerces et de bureaux dans les aires affectées au commerce et dans les aires d'activités multiples de l'axe Sherbrooke.
- Permettre l'implantation de commerces lourds dans les aires définies à cette fin et prévoir des normes d'aménagement adéquates.
- Limiter les activités commerciales permises dans les aires industrielles aux commerces et services destinés aux travailleurs et aux entreprises; le commerce lourd pourra être autorisé dans certaines zones industrielles, en fonction de sa compatibilité avec le milieu.

Renforcer la vocation de rue principale de quartier des rues Ontario et Sainte-Catherine dans Hochelaga-Maisonneuve, de la rue Beaubien dans Mercier-Ouest et de la rue Hochelaga dans Mercier-Est

Dans l'arrondissement, quelques rues commerciales se distinguent particulièrement par la continuité des commerces au rez-de-chaussée, par leur diversité et souvent par une forte composante résidentielle aux étages. Ces rues très passantes sont animées et constituent de véritables rues principales à l'échelle d'un quartier.

Les rues principales de quartier sont identifiées au plan 11. Il s'agit, dans Hochelaga-Maisonneuve, de la rue Ontario entre l'église de la Nativité d'Hochelaga et le marché Maisonneuve et de la rue Sainte-Catherine entre les rues Bourbonnière et Viau. La rue Beaubien joue le même rôle de rue principale de quartier dans la partie nord de Mercier-Ouest. Dans Mercier-Est, c'est le tronçon central de la rue Hochelaga et l'extension des activités commerciales dans l'axe de la rue Des Ormeaux qui constituent le pôle commercial de ce quartier.

Il est à noter qu'un renforcement de l'activité commerciale de la rue Hochelaga, entre les rues Dickson et Duquesne, pourrait amener, à terme, ce tronçon de rue commerciale à jouer un rôle de rue principale pour la partie sud du secteur Mercier-Ouest. Cette évolution pourrait suivre l'aménagement de la voie rapide Ville-Marie qui entraînera une diminution du camionnage et de la circulation de transit sur cette artère.

Le renforcement de la vocation des rues principales de quartier s'articule principalement autour de l'exigence de commerce en continu au rez-de-chaussée et de la protection, de façon générale, des logements présents aux étages. Par ailleurs, la Ville mise sur la création d'ententes entre les commerçants, principalement par le biais de Sociétés d'initiative et de développement des artères commerciales (SIDAC), pour réaliser un plan d'action améliorant les conditions d'opération sur les rues commerciales, que ce soit par des campagnes de promotion, par des études de marché ou par des travaux de mise en valeur des immeubles et des rues commerciales. La Ville offre son appui technique et financier. Il est à noter que la création d'ententes entre des commerçants et la Ville ou la formation de SIDAC ne sont pas limitées aux seules rues visées par le présent objectif.

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

- Ne permettre que des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments situés dans les tronçons définis comme «continuité commerciale» par le plan d'affectation du sol, afin de favoriser la fréquentation piétonne de ces rues (voir l'illustration 6).
- Protéger les logements présents aux étages, sauf dans certains tronçons où les bureaux seront permis au premier étage, afin de maintenir l'offre de logements abordables et de favoriser l'animation et la sécurité de la rue en tout temps.
- Favoriser l'établissement d'équipements et de services collectifs afin de renforcer la fonction de pôle d'animation de quartier et de lieu de services communautaires et commerciaux.
- Favoriser l'accessibilité des rues commerciales par le transport collectif et y prévoir l'aménagement de stationnements pour vélos, en concertation avec les commerçants.
- Améliorer la qualité et la sécurité des espaces piétons, particulièrement aux intersections.
- Favoriser l'aménagement et l'animation de places publiques sur les rues commerciales de quartier.
- Maintenir le gabarit des bâtiments existants tout en privilégiant la contiguïté des bâtiments et l'alignement des façades.
- Soutenir les regroupements de commerçants et collaborer à des actions telles que la réhabilitation des façades commerciales.



Illustration 6

La continuité commerciale au rez-de-chaussée

La présence d'une continuité de commerces au rez-de-chaussée et la préservation, de façon générale, des logements aux étages, renforcent l'animation et l'attrait des principales rues commerciales de quartier.



**Le cadre de contrôle et
de gestion
de l'utilisation du sol**

Les orientations, les objectifs et les stratégies d'aménagement poursuivis dans l'arrondissement sont traduits à l'intérieur du plan d'affectation du sol et du plan des limites de hauteur et de densité. Ces deux plans font partie intégrante du Plan directeur et forment, avec les orientations réglementaires particulières et la planification de site, le cadre de contrôle et de gestion de l'utilisation du sol qui guidera l'élaboration de la réglementation de zonage.

Le présent chapitre présente la nature et la portée des plans d'affectation du sol et des limites de hauteur et de densité, ainsi que l'approche et les grands principes sous-jacents à leur élaboration. Afin de préciser certaines intentions du Plan directeur en cette matière, il comprend également des orientations réglementaires concernant les éléments spécifiques à considérer dans le cadre du zonage.

Enfin, il présente la nature de la planification de site et identifie, s'il y a lieu, les secteurs qui seront soumis à ce type de planification dans l'arrondissement.

L'affectation du sol

Le plan d'affectation du sol fixe la vocation principale des sols et la répartition des activités urbaines sur le territoire. Dans ce cadre, il peut confirmer une situation existante, ou viser un changement de l'utilisation actuelle du sol, ou encore refléter une intention à l'égard de l'évolution d'une partie du territoire.

Afin de concrétiser les objectifs du Plan d'urbanisme, sept grandes catégories d'affectation du sol ont été appliquées dans l'ensemble des arrondissements (à l'exception de l'arrondissement Ville-Marie, pour lequel des catégories d'affectation ont déjà été adoptées par le Conseil municipal en 1990), à savoir:

- habitation;
- commerce;
- industrie;
- activités multiples;
- équipement collectif et institutionnel;
- parc et lieu public;
- grande emprise et infrastructure.

De plus, afin d'assurer un meilleur contrôle de la cohabitation des fonctions urbaines et de tenir compte des caractéristiques de certains secteurs du territoire de l'arrondissement, les catégories «commerce» et «industrie» ont été subdivisées en vue de préciser les types d'occupations autorisés dans une même aire d'affectation.

Le **plan d'affectation du sol** propose un découpage du territoire en **aires d'affectation**. Pour chaque aire, le plan indique la catégorie d'affectation du sol dominante. Le règlement de zonage devra déterminer, selon un découpage plus précis, les groupes d'activités et d'usages permis pour chaque aire d'affectation. Ainsi, le zonage devra interdire les utilisations du sol non conformes ou incompatibles avec celles définies par le plan d'affectation du sol.

Dans les aires d'affectation commerciale, le plan identifie les portions des rues où la continuité commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments sera exigée par le zonage lors d'un changement d'usage ou d'une nouvelle implantation. De façon générale, les occupations commerciales ne seront permises que dans les bâtiments dont la façade et l'entrée principale sont situées sur la voie commerciale.

Le tableau 5 présente les différentes catégories d'affectation du sol appliquées dans l'ensemble des arrondissements municipaux.

Orientations réglementaires concernant l'affectation du sol

Parmi les éléments relatifs à l'affectation du sol qui seront précisés dans le cadre de la réglementation de zonage, les approches suivantes seront notamment privilégiées pour l'ensemble du territoire montréalais:

- dans les secteurs résidentiels, la possibilité d'autoriser certains usages compatibles avec la vocation résidentielle, dont les commerces et les services d'appoint nécessaires à la desserte quotidienne des résidents et les équipements collectifs à vocation locale qui ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage immédiat; la réglementation de zonage précisera les endroits où seront permis ces types d'occupation ainsi que les conditions d'implantation spécifiques s'y rapportant (ex: interdiction d'apporter des modifications physiques majeures aux bâtiments résidentiels, nécessité de prévoir des zones réservées de débarquement, normes plus sévères concernant l'affichage);
- l'introduction de nouvelles classes de zonage visant à conférer un statut juridique mieux défini aux équipements collectifs et institutionnels ainsi qu'aux parcs et aux lieux publics; dans ce cadre, le zonage interdira la construction de nouveaux bâtiments sur les terrains utilisés comme parcs afin de protéger leur vocation;
- l'élaboration de normes réglementaires appropriées visant à permettre la construction et l'aménagement paysager de terrasses privées sécuritaires sur les toits des bâtiments;
- la possibilité d'autoriser l'implantation de «gîtes et couverts» dans les secteurs résidentiels comportant un cadre bâti approprié ainsi que l'implantation de petits hôtels le long des rues commerciales de faible et de moyenne intensité qui respectent le caractère du secteur et les hauteurs des constructions des bâtiments adjacents, tout en veillant à minimiser les impacts négatifs de ces types d'activité sur le

voisinage, particulièrement en ce qui a trait au stationnement;

- la révision des usages commerciaux visant à assurer une intégration harmonieuse des activités commerciales au tissu urbain et à renforcer les concentrations commerciales privilégiées dans les arrondissements; dans ce cadre, le zonage intégrera des normes permettant de gérer l'intensité de la fonction commerciale et de mieux protéger les logements existants aux étages supérieurs des bâtiments situés le long des voies commerciales;
- une réglementation sur les débits de boissons alcooliques, les salles d'amusement et les restaurants visant à assurer la quiétude des secteurs résidentiels et répondant aux besoins de desserte de la population et d'animation urbaine des différents quartiers; dans ce cadre, le zonage établira des mesures de contingentement qui tiendront compte de la présence de la fonction résidentielle et qui viseront à empêcher une trop grande concentration de ces types d'établissements dans un même secteur;
- l'élaboration de normes réglementaires appropriées pour les cafés-terrasses tenant compte de certains critères d'intégration tels que le caractère et la vocation de la rue commerciale, la présence de la fonction résidentielle, l'architecture et l'alignement de construction des bâtiments, l'accessibilité aux commerces et la circulation des piétons;
- l'élaboration de règles plus sévères touchant les établissements exploitant l'érotisme;
- une réglementation sur les postes d'essence tenant compte du milieu d'insertion et des be-



Tableau 5 Les catégories d'affectation du sol

Catégorie	Objectifs du plan d'urbanisme	Description des aires et des usages dominants	Autres usages autorisés	Note
HABITATION	Créer des milieux de vie résidentiels de qualité en : - éliminant les incompatibilités d'usages - favorisant l'accessibilité aux services de base pour les résidents	Secteurs à vocation résidentielle	Commerces et services d'appoint Équipements collectifs locaux et lieux de culte (lorsque autorisés par le zonage) Bureaux et certains ateliers d'artiste / d'artisan à domicile Parcs et lieux publics locaux Services d'utilité publique	Dans les secteurs résidentiels ne seront permis que les types d'usages qui ne génèrent aucune nuisance pour le voisinage; la dominance résidentielle devra être assurée par le zonage qui précisera les types, la proportion et les conditions d'implantation des autres usages autorisés
COMMERCE		Rues ou secteurs comportant des usages commerciaux et de services		
Commerce - Habitation	Assurer une desserte commerciale adéquate de biens et de services de base pour les résidents Contrôler l'intensité du développement commercial le long de certaines rues afin de favoriser l'intégration harmonieuse des activités au tissu urbain et de protéger les logements	Rues commerciales comportant une fonction résidentielle importante	Habitation Bureaux publics et privés Équipements collectifs et institutionnels Parcs et lieux publics Services d'utilité publique	Le plan d'affectation du sol précise les portions de rues où la continuité commerciale est obligatoire au niveau du rez-de-chaussée L'occupation commerciale aux étages supérieurs des bâtiments est précisée au tableau 6 en tenant compte du caractère de chaque portion de l'artère Le zonage précisera les règles particulières s'appliquant aux bâtiments dont l'architecture ne permet pas l'occupation résidentielle
Commerce	Consolider et maintenir le dynamisme des activités commerciales	Rues ou secteurs commerciaux où les activités commerciales et de services sont prédominantes ou exclusives (ex.: centres commerciaux, marchés publics)	Habitation Bureaux publics et privés Équipements collectifs et institutionnels Parcs et lieux publics Services d'utilité publique	Le plan d'affectation du sol précise les portions de rues où la continuité commerciale est obligatoire au niveau du rez-de-chaussée L'occupation commerciale aux étages supérieurs des bâtiments est précisée au tableau 6 en tenant compte du caractère de chaque portion de l'artère Le zonage précisera les règles particulières s'appliquant aux bâtiments dont l'architecture ne permet pas l'occupation résidentielle
Commerce lourd	Assurer une meilleure intégration des « commerces lourds » au tissu urbain	Rues ou secteurs regroupant des activités à caractère mi-commercial et mi-industriel d'insertion difficile qui nécessitent de grandes surfaces pour leur implantation ou qui génèrent des nuisances pour le voisinage	Habitation Bureaux publics et privés Certains commerces de vente au détail et établissements liés à la restauration et au divertissement Parcs et lieux publics Certains types d'industries légères Services d'utilité publique	Le zonage devra préciser les normes d'aménagement s'appliquant aux secteurs de commerce lourd afin d'améliorer l'interface avec les occupations avoisinantes
ACTIVITÉS MULTIPLES	Permettre la présence de secteurs multifonctionnels sur le territoire Favoriser le développement de pôles d'activités économiques et de services	Secteurs comportant une mixité d'occupations variant selon l'aire d'affectation (habitation, commerce, bureau, industrie, équipements collectifs, etc.)	Variable en fonction des aires d'affectation	Pour chacune des aires d'affectation « activités multiples », le zonage précisera les types d'usages autorisés et les conditions d'implantation en fonction des orientations réglementaires formulées au chapitre 3
GRANDE EMPRISE ET INFRA-STRUCTURE	Permettre l'implantation de services d'utilités publiques offrant certains services nécessaires à la collectivité	Terrains et constructions servant à l'exercice de services publics (ex.: principales gares de triage, principaux postes d'Hydro-Québec, cours de voirie, aqueduc, usine d'épuration des eaux usées)	Certains types de constructions visant à permettre le fonctionnement des activités d'utilités publiques Certaines entreprises à caractère industriel liées à une activité d'utilité publique Parcs et lieux publics	Le zonage précisera pour chacune des aires d'affectation les autres usages autorisés et les conditions d'implantation s'y rapportant

Catégorie	Objectifs du plan d'urbanisme	Description des aires et des usages dominants	Autres usages autorisés	Note
INDUSTRIE		Secteurs destinés aux usages industriels et para-industriels		
Industrie légère	Minimiser les impacts environnementaux des activités industrielles sur les quartiers résidentiels Permettre le développement de secteurs industriels en restructuration et de nouvelles aires industrielles	Secteurs comportant des activités industrielles et para-industrielles créant des nuisances minimales sur l'environnement Secteurs qui côtoient de très près les zones résidentielles et qui n'offrent pas d'espace permettant d'aménager des zones tampons	Bureaux administratifs associés à l'activité industrielle Commerces, bureaux et services nécessaires à la desserte des travailleurs et des entreprises Parcs et lieux publics Services d'utilité publique	La dominance industrielle devra être assurée par le zonage qui précisera, pour chacune des zones, les types, la proportion et les conditions d'implantation des autres usages autorisés
Industrie	Consolider et préserver la vocation des aires industrielles fonctionnelles et développer de nouveaux espaces industriels	Secteurs comportant des activités industrielles et para-industrielles pouvant créer des nuisances sur le milieu urbain environnant Secteurs séparés des zones résidentielles par des barrières physiques (voies ferrées, voies publiques ou zones tampons)	Bureaux administratifs et salles de montre associés à l'activité industrielle Commerces, bureaux et services nécessaires à la desserte des travailleurs et des entreprises Industries légères Certains services reliés à l'automobile (ateliers d'entretien et de réparation de peinture et de carrosserie, etc.) Parcs et lieux publics Services d'utilité publique	Le zonage précisera les types d'usages autorisés et les conditions d'implantation afin d'éviter un étalement anarchique de ces activités dans les zones industrielles
Industrie lourde	Délimiter de façon très précise les secteurs pouvant accueillir les activités industrielles « lourdes » en vue de minimiser leurs impacts environnementaux	Secteurs comportant des activités industrielles susceptibles de nuire fortement à l'environnement Secteurs séparés des zones résidentielles par des barrières physiques importantes (voies ferrées, autoroutes) ou des zones de transition	Entrepôts (si compatibles avec activités industrielles permises) Services d'utilité publique	Le zonage précisera certaines normes devant être respectées par les entreprises afin de minimiser les nuisances occasionnées par leur activité
ÉQUIPEMENT COLLECTIF ET INSTITUTIONNEL	Assurer une desserte adéquate en équipements collectifs au sein des quartiers Consolider et soutenir le développement des activités institutionnelles	Secteurs regroupant des usages publics et collectifs, à vocation municipale et régionale, destinés à des fins d'éducation, de santé, de culte, de culture, de loisir, d'administration et de sécurité publique	Parcs et lieux publics Habitation (lorsque associée aux usages collectifs et institutionnels) Bureaux administratifs Certains types de commerces et de services complémentaires (ex.: café-téria, salle à manger, fleuriste) Certaines activités industrielles légères liées à l'usage collectif ou institutionnel (ex.: laboratoire, centre de recherche) Services d'utilité publique	La réglementation confirmera la vocation des équipements collectifs et des propriétés institutionnelles par un zonage approprié
PARC ET LIEU PUBLIC	Préserver les terrains utilisés comme parcs et espaces verts Assurer une desserte adéquate en parcs et en espaces verts dans les quartiers	Secteurs réservés aux parcs et aux espaces verts de propriété publique (incluant terrains de jeux, jardins communautaires, lieux publics spécialisés tels que le Jardin botanique, les berges et les îles)	Installations nécessaires au fonctionnement des activités (ex.: chalets, bâtiments servant à entreposer instruments de nettoyage et d'entretien) Services de soutien aux fonctions de loisir, de détente et de récréation (ex.: rampes de mise à l'eau, location de bicyclettes) Services d'utilité publique	La réglementation confirmera la vocation des parcs par un zonage approprié

Tableau 6 Les orientations réglementaires relatives aux usages commerciaux

Rue	Tronçon de → à	Affectation ⁽¹⁾ (CH, C, CL, AM)	Commerces et serv. de voisinage de superf. limitée ⁽²⁾	Occupat. comm. non-autorisée aux étages supér.	Comm. et serv. divers.	Certains types de serv. et bur. permis au 1 ^{er} niv. ⁽³⁾	Continuité comm. au r.c.	Occupat. comm. permise aux étages supér. ⁽³⁾	Occupat. rés. interdite	Comm. d'insertion difficile
Beaubien	Migneault → Pierre-Gadois	CH	X	X						
Robitaille	Eugène-Achard → limites municip.	CH	X	X						
Grosbois	Baldwin → Jacques-Porlier	CH	X	X						
Jumonville	Louis-Veuillot → Cadillac	CH	X	X						
Marseille	Dickson → Lacordaire	CH	X	X						
	Langelier → Haig	CH	X	X						
	Taillon → Aubry	CH	X	X						
Hochelaga	Dézéry → Nicolet	CH	X	X						
	Bourbonnière → Létourneux	CH	X	X						
	Aird → Viau	CH	X	X						
	Paul-Pau → Georges V	CH	X	X						
de Rouen	Cuvillier → Chambly	CH	X	X						
Tellier	Pierre-Tétreault → Mousseau	CH	X	X						
Ontario	Moreau → Dézéry	CH	X	X						
	Morgan → Viau	CH	X	X						
Lafontaine	Bossuet → Duquesne	CH	X	X						
Sainte-Catherine	Moreau → Bourbonnière	CH	X	X						
Hochelaga	Curatteau → Lapointe	CH		X	X					
	French → Paul-Pau	CH		X	X					
Notre-Dame	Saint-Donat → Baldwin	CH		X	X					
	Pierre-Bernard → Georges V	CH		X	X					
Des Ormeaux	de Marseille → Dubuisson	CH		X	X					
Sherbrooke	Moreau → Préfontaine	CH			X	X				
	Baldwin → Taillon	CH			X	X				
Hochelaga	Moreau → Dézéry	CH			X	X				
	Dickson → Beauclerck	CH			X	X				
Sherbrooke	Curatteau → Beauvillage	C			X			X		
	Taillon → Contrecœur	C			X			X		
Notre-Dame	Rougemont → Clarence-Gagnon	C			X			X		
	Haig → Beauclerck	C			X			X		
	Caty → Bruneau	C			X			X		
	Lepailleur → Saint-Donat	C			X			X		
Beaubien	Albani → Migneault	CH			X	X	X			
Hochelaga	Lapointe → French	CH			X	X	X			
Ontario	Dézéry → Morgan	CH			X	X	X			
Sainte-Catherine	Bourbonnière → Viau	CH			X	X	X			
Sherbrooke	Viau → A-25	C, AM			X		X	X		
Sherbrooke	Contrecœur → George V	CL						X	X	X
Hochelaga	Voie du CP → Préfontaine	CL						X	X	X
	Langelier → Haig	CL						X	X	X

(1) CH: commerce-habitation, C: commerce, CL: commerce lourd, AM: activités multiples

(2) Dans certains tronçons, le zonage pourra autoriser les épiceries de plus grande superficie

(3) Tronçons à préciser dans le cadre du zonage

soins de desserte des automobilistes et visant à assurer une intégration harmonieuse et sécuritaire de ce type d'occupation au tissu urbain;

- l'élaboration de normes d'aménagement spécifiques et de critères architecturaux à respecter pour les établissements commerciaux qui présentent des difficultés d'insertion dans la trame urbaine;

- l'assouplissement des dispositions réglementaires visant à autoriser les ateliers d'artistes et d'artisans dans les secteurs résidentiels, en prenant en considération le degré de nuisance des activités;

- un zonage industriel ayant pour but de minimiser les impacts environnementaux des activités industrielles sur les quartiers résidentiels et de consolider la vocation des aires industrielles existantes; dans ce cadre, le zonage prévoira des critères de performance visant à améliorer l'intégration des activités industrielles au milieu urbain.

En plus des orientations ci-dessus qui s'appliquent à l'ensemble du territoire montréalais, un certain nombre d'orientations spécifiques relatives à l'affectation du sol devront être prises en compte dans l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve lors de l'élaboration du règlement de zonage. Il s'agit:

- de préciser les types de commerce autorisés, leur superficie maximale, la protection des logements aux étages et l'obligation de continuité commerciale au rez-de-chaussée, en fonction des éléments définis au tableau 6;

- de prévoir un zonage plus restrictif en termes d'usages industriels permis dans une bande de 30 à 100 mètres autour des aires affectées à l'industrie et qui sont en contact direct avec une aire d'habitation;

- d'inclure les activités portuaires comme usage autorisé dans l'aire d'affectation «industrie» au sud de la rue Notre-Dame et de tenir compte de la compatibilité de tous les usages autorisés dans cette aire d'industrie avec les activités portuaires;

- de contrôler les usages permis dans l'aire affectée à l'industrie lourde afin d'assurer la sécurité de l'aire d'habitation au nord;

- de privilégier, en cas d'abandon des activités, une réaffectation à l'habitation des aires affectées à l'industrie légère mais qui se retrouvent imbriquées dans le tissu résidentiel, à savoir les aires:

- de part et d'autre de la rue Souigny à l'est de la rue Taillon

- de part et d'autre de la rue Chambly au nord de la rue Lafontaine

- au nord-est de l'intersection Hochelaga/Létourneux

- au sud-est de l'intersection de Rouen/d'Orléans

- de n'autoriser que les commerces et services de superficie limitée, et au rez-de-chaussée seulement, dans l'aire d'affectation commerce-habitation sur la rue Bennett, entre l'avenue Pierre-De Coubertin et la rue Hochelaga;

- de permettre une certaine mixité commerce/bureau/industrie légère dans l'aire d'affectation «commerce» sur la rue Bennett entre les rues Hochelaga et de Rouen, et d'y contrôler de façon particulière l'implantation des bâtiments afin qu'ils encadrent bien la rue;

- de préciser, outre les parcs, lieux publics, équipements institutionnels et services d'utilité publique, les usages autorisés dans les aires d'affectation «activités multiples» de l'axe Sherbrooke en fonction des résultats de la planification particulière de ce secteur et des paramètres suivants:

- sur la rue Sherbrooke entre les rues Viau et Dickson, autoriser des commerces et services diversifiés au rez-de-chaussée et aux étages, l'hôtellerie et l'activité de bureau; interdire l'occupation résidentielle et l'industrie;

- sur le boulevard l'Assomption entre les rues Sherbrooke et de Marseille, autoriser l'activité de bureau, l'industrie légère, les commerces et services de superficie limitée et destinés à la desserte des travailleurs et des entreprises; interdire de nouvelles occupations résidentielles;

- aux abords du métro Langelier, autoriser les commerces et services diversifiés au rez-de-chaussée, l'activité de bureau, l'hôtellerie et l'habitation; interdire l'industrie;

- à l'ouest de la rue du Trianon, autoriser les commerces et services diversifiés au rez-de-chaussée, l'activité de bureau, l'hôtellerie et l'habitation; interdire l'industrie;

- au nord-est de l'intersection Sherbrooke/du Trianon, autoriser les commerces et services diversifiés au rez-de-chaussée et aux étages, l'activité de bureau; interdire l'habitation et l'industrie;

- au sud-est de la rue du Trianon, autoriser l'activité de bureau et les commerces et services de superficie limitée et destinés à la desserte des travailleurs et des entreprises; interdire l'habitation et l'industrie.

Les limites de hauteur et de densité

Le contrôle des limites de hauteur et de densité de construction permet d'encadrer la forme urbaine et de déterminer l'intensité des activités urbaines sur le territoire. À cette fin, le plan **Limites de hauteur et de densité** fixe les paramètres selon lesquels la réglementation de zonage précisera les hauteurs et les densités effectivement autorisées dans chaque secteur. La densité indiquée au plan correspond au rapport entre la superficie de plancher d'un immeuble et celle du terrain sur lequel il est érigé.

Douze catégories combinant à la fois des hauteurs minimum et maximum et une densité maximum ont été définies pour l'ensemble des arrondissements, exception faite de l'arrondissement Ville-Marie. Le tableau 7 présente ces catégories et l'illustration 7 fournit des exemples de correspondance entre certains types de constructions et les hauteurs et les densités. Par ailleurs, afin d'illustrer l'intensité du développement des activités urbaines, le plan des limites de hauteur et de densité distingue cinq différents niveaux d'intensité qui s'appliquent aux divers secteurs en fonction de la nature des constructions et des activités.

Dans l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, les aires de faible intensité correspondent aux secteurs composés de maison généralement isolées ou jumelées, de 1 ou 2 étages, souvent unifamiliales ou encore, de type plex de 2 ou 3 logements. Ces secteurs sont caractéristiques de la partie nord de Mercier-Ouest et Mercier-Est. La partie sud de ces deux entités géographiques regroupe des aires d'intensité moyenne-faible, comme dans Hochelaga-Maisonneuve. Il s'agit en général de bâtiments résidentiels de 2 ou 3 étages et ayant moins de 6 logements. Dans ces mêmes secteurs, les bâtiments sur les rues commerciales ont souvent une plus forte implantation au sol

Tableau 7 Les limites de hauteur et de densité

Catégorie ¹	Hauteur				Densité maximum	
	Mètres		Équivalence en étages résidentiels ²			
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	A	B
1-	3,0	9,0	1	2	1,0	
2-	5,5	9,0	2	2	1,5	
3-	3,0	12,5	1	3	2,0	
4-					2,0	
5-	5,5	12,5	2	3	2,0	3,0
6-	5,5	16,0	2	4	2,0	3,5
7-	8,5	16,0	3	4	2,5	3,5
8-	5,5	23,0	2	6	3,0	
9-	8,5	23,0	3	6	3,5	4,5
10-	8,5	30,0	3	8	4,0	
11-	16,0	30,0	6	8	5,0	
12-	16,0	44,0	6	12	6,0	7,5

(1) Les catégories 3 et 11 n'ont pas été utilisées dans l'arrondissement Mercier / Hochelaga-Maisonneuve.
 (2) L'équivalence en étages résidentiels n'est qu'indicative contrairement aux autres prescriptions de ce tableau.

et donc une densité plus grande qui donne une intensité moyenne. On remarque également dans cette catégorie moyenne des zones de conciergeries de 3 ou 4 étages qui comportent plusieurs appartements.

Les aires d'intensité moyenne-forte correspondent généralement aux secteurs de bâtiments de 3 à 6 étages d'habitation ou de bureau. En dernier lieu, deux aires affectées aux activités multiples entrent dans la catégorie de forte intensité et les hauteurs permises s'établiront entre 6 et 12 étages. Ces deux aires se retrouvent aux extrémités de l'axe Sherbrooke soit aux abords du site olympique et près de l'autoroute 25.

L'approche retenue pour le contrôle des hauteurs et des densités permet de distinguer, à l'échelle d'un arrondissement, deux types de secteurs: ceux dont le cadre bâti est relativement homogène et où les limites actuelles de hauteur et de densité seront maintenues, et les secteurs dont les limites de hauteur et de densité ont été révisées dans le cadre de l'élaboration du Plan. Ces derniers comprennent les parties du territoire où l'on souhaite voir la modification du cadre bâti actuel ainsi que les grands terrains vacants ou sous-utilisés qui seront développés. C'est notamment le cas pour les trois pôles d'activités multiples dans l'axe Sherbrooke et quelques grands terrains potentiellement disponibles à des fins résidentielles.

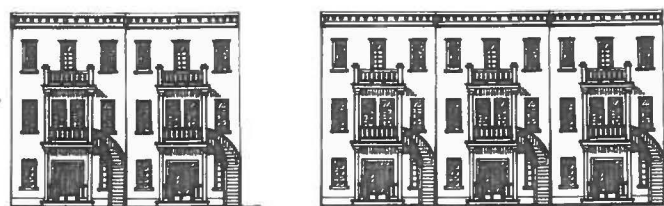
Unifamiliale isolée ou jumelée (catégorie 1)



Duplex isolé, jumelé ou contigu (catégorie 2)



Triplex isolé, jumelé ou contigu (catégorie 5)



Conciergerie (catégories 7 et 9)

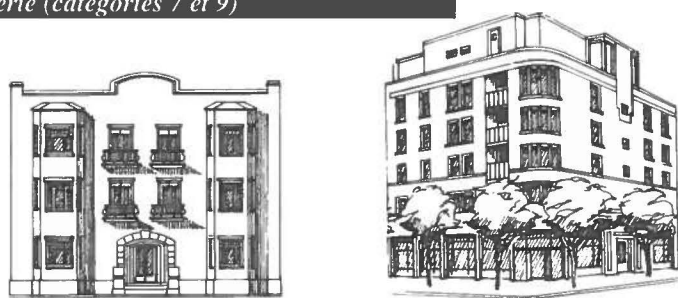


Illustration 7

Les principaux types de bâtiments résidentiels

Exemples de types de bâtiments fréquemment associés aux principales catégories de limites de hauteur et de densité que l'on retrouve dans l'arrondissement.

Par ailleurs, le plan des limites de hauteur et de densité n'établit aucun paramètre pour les propriétés identifiées par une affectation «équipement collectif et institutionnel» ou «parc et lieu public». Dans le cas des propriétés institutionnelles, le zonage révisé correspondra au bâti actuel, mais toute limite de hauteur et de densité établie par suite d'un accord de développement sera réputée conforme au Plan d'urbanisme. La nature et la portée des accords de développement sont présentées à la section 3.3 du document «Les orientations et les stratégies du Plan d'urbanisme». Dans le cas des parcs et des lieux publics, le plan traduit ainsi la volonté de la Ville de consacrer la vocation de ces espaces et d'y interdire, de façon générale, toute construction qui ne serait pas reliée aux activités qui s'y déroulent.

Orientations réglementaires concernant les limites de hauteur et de densité

Parmi les éléments relatifs aux limites de hauteur et de densité qui seront précisés dans la réglementation de zonage, les approches suivantes seront privilégiées pour l'ensemble du territoire montréalais :

- la définition précise des limites de hauteur et de densité en fonction de critères de design notamment pour protéger les vues et l'importance du mont Royal (voir l'encart détaillant les critères de design);
- l'établissement de règles d'insertion pour assurer une homogénéité des hauteurs; à cet égard, lorsque les hauteurs minimum et maximum d'un bâtiment sont définies, la hauteur maximum peut varier dans les limites permises pour prendre en considération les hauteurs des bâtiments immédiatement voisins; par exemple, dans un secteur où des hauteurs de 2 et 3 étages sont exigées, un bâtiment de 2 étages devrait être construit si les deux immeubles voisins ont une hauteur de 2 étages (voir les illustrations 8, 9 et 10);
- l'établissement de règles sur l'implantation pavillonnaire ou contiguë des bâtiments qui respectent les caractéristiques dominantes de chaque tronçon de rue;
- l'établissement de règles pour la détermination des hauteurs et des densités afin de s'assurer que le gabarit des bâtiments résidentiels soit respecté, notamment dans les zones d'interface entre les secteurs affectés «habitation» et ceux affectés «industriels».

Les orientations spécifiques à l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve qui doivent être prises en compte lors de la révision du règlement de zonage sont présentées au tableau 8. Ce tableau identifie notamment, pour les secteurs résidentiels où l'on vise à conserver le cadre bâti existant, les types de bâtiments qui caractérisent ces secteurs.

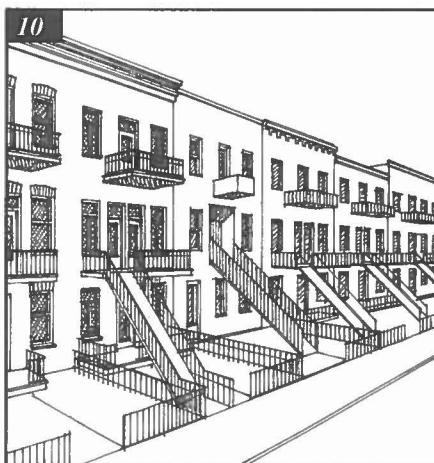
Tableau 8 Les orientations réglementaires relatives aux limites de hauteur et de densité

Catégorie	Hauteur en mètres		Équivalence en étages résidentiels		Densité max.	Principale typologie résidentielle	Affectation	Nombre de logements	Remarques
	min.	max.	min.	max.					
1A	3,0	9,0	1	2	1,0	maison unifamiliale isolée, jumelée	habitation	1	(1)
2A	5,5	9,0	2	2	1,5	cottage isolé, jumelé, contigu, plex isolé, jumelé	habitation commerce-habitation	1 à 4	(2)
4A	-	-	-	-	2,0		grande emprise et infrastructure	-	(3)
5A	5,5	12,5	2	3	2,0	cottage contigu, plex et conciergerie isolés, jumelés, contigus	habitation commerce-habitation commerce lourd industrie légère industrie grande emprise et infrastructure	1 à 8	(4)
5B	5,5	12,5	2	3	3,0	plex et conciergerie	commerce-habitation commerce	1 et +	(5)
6A	5,5	16,0	2	4	2,0	conciergerie	Habitation grande emprise et infrastructure industrie	6 et +	
7A	8,5	16,0	3	4	2,5	conciergerie	habitation	6 et +	(6)
8A	5,5	23,0	2	6	3,0	plex et conciergerie	habitation industrie commerce	2 et +	(7)
9A	8,5	23,0	3	6	3,5	plex et conciergerie	habitation commerce-habitation industrie légère	2 et +	(8)
9B	8,5	23,0	3	6	4,5	conciergerie	activités multiples	-	
10A	8,5	30,0	3	8	4,0	plex et conciergerie	habitation	2 et +	(9)
12A	16,0	44,0	6	12	6,0		activités multiples	-	
12B	16,0	44,0	6	12	7,5		activités multiples	-	
Remarques: (1) Malgré l'approche privilégiée pour l'ensemble du territoire montréalais concernant les règles d'insertion, le zonage pourra permettre l'ajout d'un deuxième étage dans l'aire de catégorie 1A incluse dans le quadrilatère formé par les rues Curatteau, Sherbrooke, Saint-Émile et Hochelaga. (2) Les bâtiments commerciaux d'un seul étage respectant la hauteur minimale pourront être autorisés par le zonage dans les aires d'affectation commerce-habitation. (3) Le zonage pourra prescrire des hauteurs maximales et des conditions d'implantation en fonction des usages autorisés. (4) Des conciergeries de plus de 8 logements pourront être autorisées dans certaines zones en fonction notamment de reconnaître les situations existantes. (5) L'implantation des bâtiments en contiguïté pourra être exigée dans les aires d'affectation commerce-habitation où la continuité commerciale est exigée au rez-de-chaussée. (6) Le zonage pourra limiter les hauteurs permises à trois étages dans les zones construites où l'on ne retrouve que ce type de bâtiment. (7) Le zonage limitera la hauteur maximale à 20 mètres, soit l'équivalent de 2 à 5 étages, dans l'aire de catégorie 8A au nord-est de l'intersection du boulevard Pierre-Bernard et de la rue Bellevue. (8) Le zonage prescrira des limites de hauteur et de densité moindres ainsi que des normes d'implantation plus élaborées pour une bande de 30 à 100 mètres au pourtour des aires affectées industrie et qui sont en contact direct avec une aire d'habitation. (9) La densité maximale pourra atteindre 5,0 en façade sur la rue Sherbrooke dans les aires d'affectation activités multiples.									

Les critères relatifs aux limites de hauteur et de densité

En plus des paramètres établis au plan des limites de hauteur et de densité, les critères suivants seront considérés lors de la révision de la réglementation de zonage:

- dominance du sommet du mont Royal (232,5m au-dessus du niveau de la mer) dans la silhouette urbaine;
- homogénéité des hauteurs, en général:
 - sur chaque tronçon de rue;
 - des deux côtés d'une même rue;
 - autour de chaque lieu public;
- aux quatre coins d'une intersection;
- hauteurs plus importantes le long des axes majeurs;
- respect de la hauteur des bâtiments situés dans un secteur de valeur patrimoniale;
- création de conditions optimales d'ensoleillement dans les rues et les lieux publics, tout en assurant une densité d'occupation suffisante et la cohésion du cadre bâti;
- régularisation des conditions de vent créées au niveau du sol par les bâtiments élevés;
- préservation de perspectives visuelles sur un monument, le fleuve, la rivière ou la montagne;
- respect de certaines particularités topographiques de Montréal, telle la falaise Saint-Jacques.



Illustrations 8, 9 et 10

La consolidation du cadre bâti

L'insertion d'une nouvelle construction en milieu bâti doit être encadrée de façon à préserver l'harmonie des caractéristiques dominantes de la rue. Dans le cas de constructions contiguës, le respect de la hauteur, de l'alignement et de la typologie du voisinage immédiat est primordial. En plus, l'intégration d'éléments architecturaux caractéristiques tels les matériaux, les fenêtres, les corniches, les balcons et les escaliers peut contribuer à renforcer le caractère général de la rue.

Les orientations réglementaires particulières

D'autres éléments compris dans le Plan d'urbanisme seront également considérés lors de la révision du cadre réglementaire. À cet effet, les approches suivantes seront notamment privilégiées:

- un cadre de gestion du stationnement hors rue visant à mieux contrôler l'implantation de ce type d'occupation sur le territoire et permettant d'assurer une meilleure intégration des espaces de stationnement à leur milieu d'insertion;
- une révision de la réglementation sur l'affichage visant à optimiser la mise en valeur des bâtiments et contribuant à revaloriser le caractère des rues et des lieux publics;
- des mesures de protection du patrimoine bâti adaptées à chaque cas: dispositions réglementaires particulières, révision des projets de développement par la Commission Jacques-Viger, accords de développement avec les institutions, création de sites du patrimoine et citation de bâtiments; par ailleurs, un règlement de portée générale visant la préservation de certains éléments architecturaux (pierre de taille, corniches, fausses mansardes, etc.) sera élaboré;
- des mesures réglementaires appropriées visant à assurer le respect et le maintien de la végétation existante ainsi que le contrôle de la coupe des arbres sur les domaines public et privé;
- de nouvelles dispositions réglementaires relatives à la gestion des droits acquis qui permettront de gérer adéquatement les usages et les constructions existantes qui dérogeront à la nouvelle réglementation de zonage en tenant compte du niveau de compatibilité des usages;
- la possibilité d'autoriser en vertu de la procédure relative à la gestion des usages conditionnels, des usages compatibles et complémentaires aux usages permis par l'affectation du sol et autorisés de plein droit par la réglementation de zonage.

La planification de site

Le territoire de la ville recèle quelques vastes terrains qui n'ont jamais été urbanisés ou qui pourraient faire l'objet d'un redéveloppement. Selon le cas, la grille de rues doit être définie, la desserte en infrastructures doit être déterminée, les usages et les gabarits détaillés pour chaque portion de terrain doivent être identifiés, etc.

La planification de site vise à assurer un aménagement d'ensemble de ces terrains de façon à mieux y programmer le développement et la réalisation des objectifs du Plan directeur. Ce dernier identifie les secteurs devant faire l'objet d'un plan de site, lequel fera état des balises de développement d'un secteur et, comme tout règlement de zonage, sera conforme au Plan d'urbanisme sans en faire partie.

Le plan de site sera soumis à la Ville par les propriétaires des terrains du secteur et sera traité en vertu de la procédure d'approbation de projets de construction, de modification ou d'occupation. Jusqu'à ce que le plan détaillé d'un tel site ne soit approuvé par la Ville, cette dernière n'y permettra aucun développement ou aucun morcellement en imposant les mesures réglementaires nécessaires. Cependant, les modifications mineures aux bâtiments existants pourraient être permises si le potentiel de développement de l'ensemble du site n'est pas hypothéqué.

Tout plan de site fera l'objet d'une étude publique par le Comité-conseil d'arrondissement concerné et sera éventuellement adopté par une résolution du Comité exécutif. Un plan de site adopté se traduira dans une entente avec les propriétaires des terrains ou encore dans un règlement de zonage modifié. Dans le cas où l'adoption d'un plan de site apporte des modifications au Plan d'urbanisme, l'étude de ces modifications fera l'objet d'une procédure de consultation publique établie par le Comité exécutif. Selon la portée de l'enjeu soulevé par cet amendement du Plan d'urbanisme, le Comité exécutif mandatera le Comité-conseil de l'arrondissement concerné ou le Bureau de consultation de Montréal de tenir la consultation publique. Un amendement au Plan d'urbanisme ne prendra effet qu'après modification du Plan d'urbanisme par le Conseil municipal.

Pour le moment, aucun secteur de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve n'est soumis à une planification de site.



**Les secteurs
de planification
particulière**

À la suite de l'adoption du Plan d'urbanisme, d'importants efforts seront consacrés à la planification particulière de plusieurs secteurs de la ville. Cela sera nécessaire puisque ces secteurs n'ont pu être traités de façon exhaustive dans les délais serrés d'élaboration du Plan d'urbanisme. Les trois secteurs qui seront soumis à une opération de planification particulière dans l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve sont identifiés au plan 13.

Il est à noter, et tel que mentionné au chapitre 2, que les abords des voies ferrées du CP feront l'objet d'une planification particulière intégrant des secteurs de quatre arrondissements. Les éléments de cette planification sont présentés dans les plans directeurs des arrondissements Rosemont/Petite-Patrie et Plateau Mont-Royal/Centre-Sud.

Dans les autres cas, la planification particulière n'entraînera aucune modification au Plan d'urbanisme. Il s'agira alors d'un plan d'action qui servira à coordonner les diverses interventions municipales. Le document pourra toutefois faire l'objet d'une étude publique par le Comité-conseil de l'arrondissement concerné avant d'être approuvé de façon définitive par le Comité exécutif.

Le Plan directeur identifie pour chaque secteur de planification particulière de l'arrondissement les orientations qui sont déjà retenues par la Ville. Le Plan précise de plus les objectifs et les stratégies qui sont privilégiés à l'heure actuelle et qui seront étudiés dans le cadre de l'opération de planification particulière.

[illegible]

L'axe Sherbrooke, de la rue Viau à l'autoroute 25

L'économie, tant locale que montréalaise, peut tirer avantage du développement de concentrations d'activités de bureau hors du centre des affaires. À cet égard, le tronçon de la rue Sherbrooke compris entre le Parc olympique et la Place Versailles offre une localisation stratégique pour la consolidation d'un axe d'activités de bureau.

En plus d'offrir une adresse prestigieuse, ce tronçon de la rue Sherbrooke est très bien desservi par le transport collectif. Quatre stations de métro de la ligne 1 relient le secteur directement au centre-ville. Quant à la desserte routière, elle est bien assurée grâce au gabarit important de la rue Sherbrooke et à son raccordement direct à l'autoroute 25.

En ce qui concerne les activités de bureau susceptibles de s'implanter, trois pôles des environs immédiats de la rue Sherbrooke peuvent être mis à contribution. Premièrement, il s'agit du pôle récréotouristique qui peut favoriser l'établissement d'installations de support au tourisme, tels les hôtels. Deuxièmement, la rue Sherbrooke peut accueillir davantage d'activités qui sont connexes aux grandes institutions comme l'hôpital Louis-H.-Lafontaine et la concentration d'institutions comprenant l'hôpital Maisonneuve/Rosemont. Enfin, cet axe peut représenter une localisation avantageuse pour des bureaux de services aux entreprises, étant donnée la présence de grandes concentrations industrielles plus au sud.

La fonction résidentielle peut faire partie intégrante de certains projets multifonctionnels et ainsi contribuer à l'accroissement du stock de logements. À titre d'exemple, on se rappellera que le Village olympique compte 980 appartements tout en intégrant environ 20 000 m² d'espaces de bureaux et de commerces.

L'axe Sherbrooke offre un potentiel de développement important en termes de terrains disponibles. On retrouve de grandes superficies inoccupées notamment au sud de la rue Sherbrooke, en face de la Place Versailles. Ce dernier terrain offre une localisation optimale à Montréal pour des activités de bureaux à l'extérieur de l'arrondissement Ville-Marie.

On trouve aussi dans l'axe de la rue Sherbrooke plusieurs grands terrains avec un bâtiment d'un étage occupant une faible partie du sol. À l'avenir, ces terrains pourraient être redéveloppés plus densément et intégrer diverses fonctions. Le complexe Raycom de même que l'ajout d'étages à des fins de bureaux au centre commercial Place Versailles illustrent les tendances actuelles en faveur d'une utilisation plus intensive de l'espace. Ces tendances doivent être encouragées.

Par contre, la mise en valeur du potentiel de l'axe Sherbrooke nécessite la prise en compte des secteurs résidentiels à proximité. Il importe de moduler le développement en termes de densité et de hauteur des bâtiments ainsi que de contrôler les nuisances occasionnées par la circulation et le stationnement sur les rues locales de façon à en minimiser les inconvénients pour les résidents.

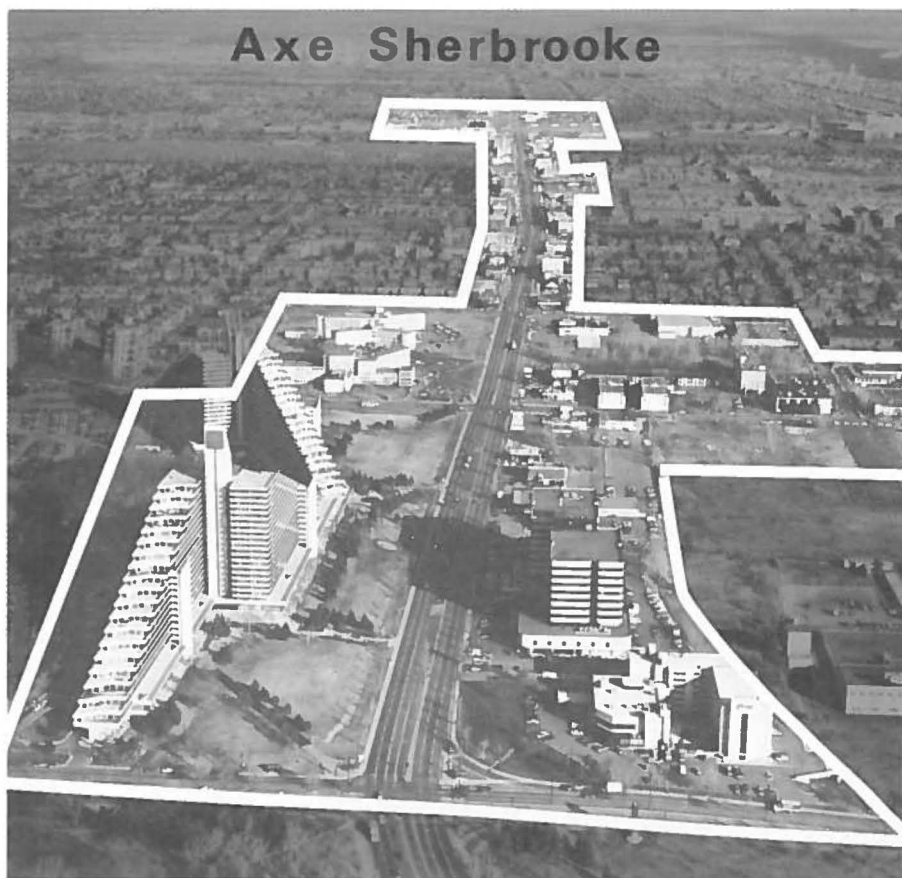
Compte tenu du fort potentiel de développement qu'il représente et afin d'assurer son intégration aux autres activités environnantes, il faut procéder à une planification particulière de ce secteur.

ORIENTATIONS

- Renforcer l'axe Sherbrooke comme pôle d'emplois tertiaires.
- Moduler le développement en fonction du potentiel et de l'environnement urbain de chaque tronçon.
- Assurer une intégration harmonieuse de l'axe Sherbrooke aux quartiers avoisinants.
- Améliorer l'aspect visuel de l'artère.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES PRIVILÉGIÉS

- Reconnaître les tendances actuelles et favoriser l'essor d'activités multiples dans l'axe Sherbrooke
 - Encourager l'établissement d'installations de soutien au tourisme, telles que l'hôtellerie, pouvant desservir le pôle «Parc olympique -Jardin botanique».



- Favoriser la venue des activités connexes aux grandes institutions, notamment celles de la concentration institutionnelle du Nouveau-Rosemont et de l'hôpital Louis-H.-Lafontaine.
 - Encourager l'établissement de bureaux desservant notamment les entreprises des grandes zones de concentration industrielle de l'arrondissement.
 - Développer et mettre en place une stratégie de promotion à l'égard de ce pôle, orientée sur ses avantages spécifiques et complémentaire à celle relative au Centre des affaires.
- Moduler le développement en fonction du potentiel et de l'environnement urbain de chaque tronçon
- Évaluer de façon détaillée les affectations, les densités et les hauteurs minimales et maximales à privilégier dans chacun des tronçons suivants:
 - de la rue Viau à la rue Dickson;
 - de la rue Dickson à la rue du Trianon, à l'exception des environs du métro Langelier;
 - de l'avenue de Granby à la rue Desautels, aux environs du métro Langelier;
 - de la rue du Trianon à l'autoroute 25.
 - Envisager d'exiger une densité de construction minimum pour une meilleure utilisation des terrains disponibles.
 - Permettre une densité et des hauteurs plus importantes dans les segments non limitrophes aux zones résidentielles.
- Assurer une cohabitation harmonieuse entre l'axe Sherbrooke et les quartiers avoisinants
- Exiger une bonne intégration des espaces de stationnement dans les projets immobiliers.
 - Contrôler les débordements de circulation et privilégier les résidents dans la gestion du stationnement sur les rues résidentielles locales.
 - Maintenir et chercher à faciliter le transbordement entre le transport collectif de surface et le métro.
 - Favoriser le maintien d'une desserte commerciale diversifiée, entre autres pour assurer aux résidents un approvisionnement en biens et services courants.
 - Encourager la construction résidentielle aux étages supérieurs de certains projets multifonctionnels.
 - Assurer la sécurité des piétons aux principaux carrefours.
- Rehausser les qualités visuelles et architecturales ainsi que le caractère urbain de cette artère
- Resserrer les normes régissant l'implantation des bâtiments, leur gabarit et la disposition des espaces de stationnement afin que toute nouvelle construction respecte l'alignement et l'échelle dominante qui sont visés.
 - Assurer par des mesures réglementaires un traitement architectural adéquat.
 - Prévoir un aménagement particulier du domaine public notamment par le mobilier urbain et la plantation d'arbres.
 - Adapter la capacité de l'artère en fonction de l'augmentation des activités en revoyant la géométrie des intersections, ainsi que la gestion de la circulation et du stationnement.
 - Tenir compte de la perspective sur la montagne.

Le secteur

Maisonneuve

Le quartier Maisonneuve a une riche histoire qui est inscrite dans sa forme urbaine. On n'a qu'à penser au port, aux industries implantées dans l'axe ferroviaire, aux bâtiments patrimoniaux, à l'avenue Morgan ou encore à l'implantation des installations olympiques.

Ces dernières ainsi que le Jardin botanique, l'Insectarium et le Biodôme forment un pôle récréotouristique majeur dont le développement se poursuit. Il s'agit maintenant de voir comment le quartier Maisonneuve, à fort potentiel patrimonial mais souffrant de sous-emploi, peut tirer profit de cette présence tout en s'assurant de minimiser les nuisances pour les résidents.

Une récente étude des incidences économiques et sociales du pôle sur le quartier a permis de reconnaître qu'il est effectivement opportun de favoriser une plus grande relation entre le pôle et le quartier. Celle-ci doit s'inscrire dans la poursuite des actions déjà entreprises et dans le respect des objectifs visant l'amélioration de la qualité du milieu et la cohabitation harmonieuse des diverses fonctions urbaines.

Il faut noter que la responsabilité du développement touristique déborde de la juridiction municipale et suppose la collaboration de di-

vers partenaires. Par contre, les interventions préconisées peuvent avoir des implications sur l'aménagement urbain et, par conséquent, doivent s'intégrer à l'ensemble des fonctions urbaines. Il apparaît donc important de procéder à une planification particulière de ce secteur. Cette planification doit s'inscrire dans la foulée de l'élaboration d'une stratégie de mise en valeur du potentiel touristique du quartier Maisonneuve, en concertation avec tous les intéressés.

Cette mise en valeur peut s'envisager selon deux approches compatibles: la mise en valeur des attraits existants et l'ajout de nouveaux attraits. Les éléments patrimoniaux de la partie sud du quartier représentent un attrait pouvant

être mis en valeur à court terme, mais sont peu susceptibles d'attirer un grand nombre de visiteurs. La distance par rapport au pôle est une sérieuse contrainte pour les piétons et on devrait davantage miser sur des circuits ou navettes motorisées. La deuxième approche possible est l'ajout d'attraits afin d'attirer une large clientèle. Plusieurs solutions sont possibles et chacune d'elles doit être évaluée par les intervenants concernés, la Ville constituant un éventuel partenaire.

En parallèle au développement touristique, on doit se préoccuper dans ce secteur du maintien des emplois existants et de la cohabitation harmonieuse entre les industries et les habitations. Des efforts importants ont été consentis dans le cadre de la relance économique de l'Est afin de consolider la présence industrielle dans l'axe de la rue de Rouen. Outre l'approche réglementaire, l'amélioration des interfaces industrielle/résidentielle implique des analyses détaillées et des interventions particulières dans chaque cas.

La réaffectation éventuelle des espaces occupés par la voie ferrée du CN, qui traverse le quartier d'est en ouest, peut être intégrée à la réflexion d'ensemble devant être menée dans le cadre de la planification particulière de ce secteur.

Secteur Maisonneuve



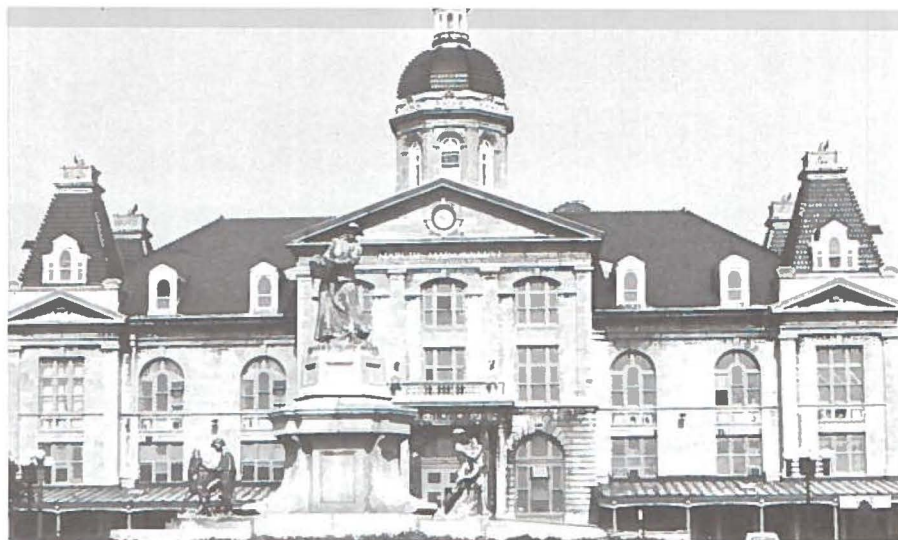
ORIENTATIONS

- Favoriser les retombées positives liées à la proximité du pôle récréotouristique en recherchant une plus grande relation entre ce pôle et le quartier.
- Améliorer l'environnement urbain tout en préservant les emplois existants.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES PRIVILÉGIÉS

- En collaboration avec les intervenants concernés, définir les stratégies favorisant le développement touristique du quartier Maisonneuve tout en contrôlant les nuisances. Dans ce cadre, tenir compte des pistes d'aménagement suivantes:

- Faciliter et susciter la venue de touristes dans le quartier par une signalisation adéquate et par des aménagements particuliers, telle une traverse piétonnière sur l'avenue Pierre-De Coubertin vis-à-vis l'avenue Bennett.
- Consolider l'activité «marché public» du marché Maisonneuve et valoriser la place du marché comme lieu d'animation.
- Chercher à améliorer l'encadrement du marché et assurer son intégration au milieu environnant.
- Envisager le développement d'un attrait touristique dans le marché Maisonneuve et, en conséquence, la relocalisation des activités qui s'y déroulent actuellement.

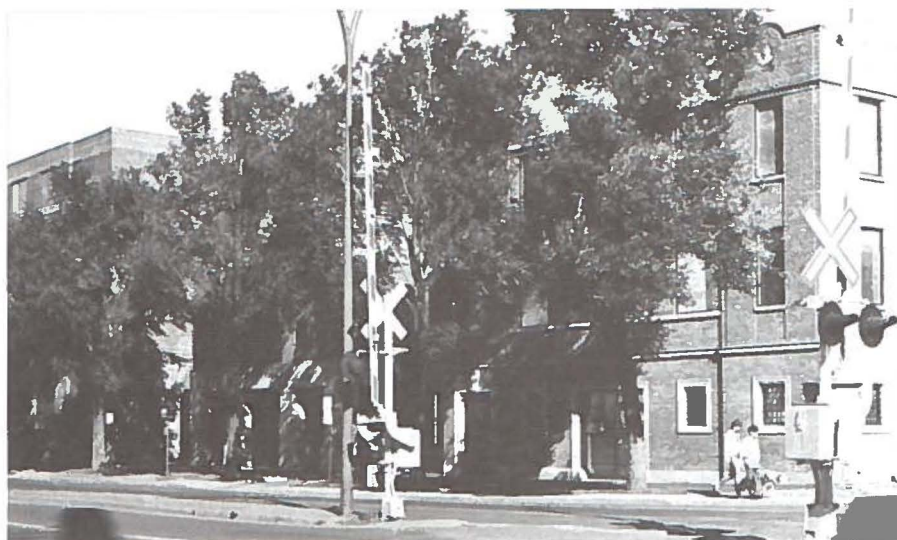


- Mettre en valeur le patrimoine bâti par le développement de circuits d'interprétation historique et leur diffusion.
- Évaluer l'intérêt de développer le potentiel touristique de la partie nord du quartier en tant que milieu urbain vivant et diversifié.
- Privilégier la fonction industrielle dans l'axe de la rue de Rouen entre la rue Viau et l'avenue d'Orléans

- Favoriser le maintien et la consolidation des industries dans cet axe.
- Restreindre les zones industrielles qui ne sont pas contiguës à la rue de Rouen.
- Compléter les interventions prévues dans le cadre du PRAIMONT de Rouen.
- Réviser la réglementation de zonage de façon à privilégier l'industrie légère.
- Inclure certaines activités de production culturelle dans les activités autorisées par la réglementation dans certaines zones industrielles et dans des bâtiments industriels de valeur patrimoniale ne ré-

pondant plus aux besoins de l'activité industrielle.

- Inciter les industries à se moderniser et à améliorer les qualités fonctionnelles et esthétiques des bâtiments.
- Harmoniser les interfaces résidentielle/industrielle
 - Privilégier un zonage plus exclusif, soit industriel, soit résidentiel, afin d'éviter la création de nouvelles situations conflictuelles.
 - Inciter les entreprises à relocaliser les quais de chargement qui provoquent de fréquents blocages des trottoirs et des rues.
 - Exiger des aménagements paysagers sur les marges avant et latérales ainsi que la pose de clôtures opaques autour des espaces d'entreposage extérieur.
 - Prévoir, lorsque cela est possible, la création de zones tampons entre les industries et les habitations qui connaissent des problèmes de cohabitation.
 - Restreindre la circulation des camions aux voies identifiées à cette fin.
- Planifier la réaffectation éventuelle des espaces occupés par la voie ferrée du CN
 - Prévoir l'implantation d'un tronçon du réseau vert en réservant à cette fin un espace linéaire continu.
 - Assurer par les aménagements prévus une amélioration de l'interface lorsqu'on y trouve de part et d'autre une zone industrielle et une zone résidentielle.
 - Prévoir l'utilisation des espaces excédentaires à des fins compatibles avec leur environnement immédiat et tenant compte des besoins exprimés dans le milieu.



Le secteur

Contrecœur

Le secteur Contrecœur se situe au nord de la rue Sherbrooke à l'extrémité est de l'arrondissement. Il comprend l'aire affectée «grande emprise et infrastructure» ainsi que les terrains vacants immédiatement au nord, affectés «habitation» et «commerce habitation». Il est bordé à l'ouest par un secteur résidentiel récent de faible densité et à l'est par la carrière Francon-Lafarge. La partie nord est limitrophe à la ville d'Anjou. Ce secteur couvre quelque 38 hectares et il s'agit pour l'essentiel de propriétés municipales. Ce vaste terrain non construit se trouve à la périphérie du tissu urbain existant. Outre la majeure partie en friche, on y retrouve un site d'entassement servant à l'élimination des neiges, soit le site Contrecœur.

À la suite de la politique du ministère de l'Environnement du Québec sur l'élimination de la neige, la Ville de Montréal comme d'ailleurs toutes les autres municipalités du Québec, ne pourra plus éliminer de neige dans le fleuve à partir de 1996. C'est près du tiers de la neige ramassée à Montréal qui devra être éliminée autrement que par déversement au fleuve.

La gestion des neiges usées, en fonction d'une meilleure performance environnementale, nécessite donc de revoir les modes actuels d'élimination et d'aménager de façon plus adéquate les sites retenus à cet usage. La Ville compte se doter d'un plan de gestion intégrée du déneigement. On cherchera, entre autres, à éliminer la neige d'un arrondissement dans ce même arrondissement. Dans cette optique, des chutes à l'égout dans l'intercepteur sud (dans l'axe de la rue Notre-Dame) sont à envisager de façon privilégiée. Mais, compte tenu des quantités de neige en cause et des limites calorifiques du réseau d'égout, il faut envisager que le site Contrecœur soit confirmé

comme site permanent d'entassement de neige. Dans ce cas, on devra l'aménager adéquatement de façon à limiter les nuisances pour les résidents habitant à proximité. Ceci implique notamment l'aménagement d'une zone tampon.

Aussi, un lien intermunicipal est prévu dans le secteur au schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal. Il s'agit du boulevard Bourget qui raccorderait à terme l'avenue Georges V au boulevard Rodolphe-Forget. Ce boulevard débiterait à la rue Sherbrooke et serait raccordé à l'autoroute 40. Il permettrait ainsi de détourner en partie la circulation lourde transitant par la rue Sherbrooke à l'est de l'autoroute 25.

Par ailleurs, l'extrémité nord du secteur se trouve à bonne distance tant de la carrière que du dépôt de neige. Il s'agit d'un site potentiel de développement résidentiel qui compléterait le développement amorcé dans le secteur. Il s'agit également d'un usage compatible avec les affectations prévues au Plan d'urbanisme de la municipalité voisine.

Compte tenu de la problématique urbaine et afin de s'assurer de l'intégration harmonieuse des activités de ce secteur aux autres activités environnantes, la Ville procédera à une planification particulière du secteur Contrecœur.

ORIENTATION

- Favoriser une intégration harmonieuse entre les usages et infrastructures prévues et les activités environnantes.

OBJECTIFS ET STRATÉGIES PRIVILÉGIÉS

- Éliminer la neige de façon acceptable sur le plan environnemental
 - Cesser le déversement de neige au fleuve d'ici 1996 et privilégier plutôt le déversement dans le réseau d'égout en utilisant au maximum l'énergie calorifique disponible des eaux usées.
 - Éliminer le surplus de neige par entassement en surface sur des terrains aménagés en conséquence et selon des modalités à établir en concertation avec le ministère de l'Environnement.

- En fonction de la planification de la gestion intégrée du déneigement, prévoir l'aménagement adéquat du site Contrecœur comme site d'élimination de neige permanent; dans ce cadre:

- porter une attention particulière à l'aménagement de la surface même du lieu d'entassement de la neige en termes de nivellement, d'imperméabilité et de capacité portante;
- contrôler les eaux de fonte afin de les capter dans le réseau d'égout;
- revoir les méthodes et les équipements utilisés pour l'entassement de la neige afin d'en optimiser la performance environnementale, notamment, en formant un monticule pare-bruit avec les premières neiges déversées;
- assurer la sécurité et la propreté des lieux.

- Améliorer l'interface avec le secteur résidentiel à l'ouest en aménageant le pourtour du site en zone tampon efficace au niveau de l'atténuation des nuisances sonores et visuelles.

- Tenir compte du tracé du futur boulevard Bourget prévu dans ce secteur en ne compromettant pas son implantation éventuelle.

- Maintenir à long terme la possibilité de développer dans le secteur une grille de rue bien raccordée aux rues existantes en laissant libres et publiques des emprises dans l'axe des rues est-ouest aboutissant dans le secteur et dans l'axe des rues nord-sud aboutissant au sud de la rue Sherbrooke.

- Mettre en valeur le potentiel de développement résidentiel de l'extrémité nord du site

- Tenir compte de la nécessité d'une zone tampon dans la délimitation du périmètre d'urbanisation.
- Prévoir une grille de rue et des gabarits de bâtiment en harmonie avec le secteur d'habitation à proximité.
- Prévoir le prolongement éventuel de la rue Robitaille jusqu'au boulevard Bourget.
- Favoriser l'implantation de commerces et services de voisinage de superficie limitée dans l'axe de la rue Robitaille à l'est de la rue Eugène-Achard.

Accord de développement : entente signée par la Ville de Montréal et une institution fixant les règles urbanistiques applicables à la propriété de l'institution (affectation du sol, limites de hauteur et de densité, etc.). Le zonage révisé correspondra au contenu de l'accord, ou, faute d'accord, correspondra au bâti existant. L'accord de développement peut porter en plus sur la protection d'immeubles patrimoniaux, la mise en valeur d'éléments naturels ou l'accessibilité à des équipements.

Affectation du sol : destination d'une partie du territoire à un usage déterminé.

Aire de protection : territoire environnant un monument historique classé dont le périmètre est déterminé par le ministre des Affaires culturelles. L'effet d'une aire de protection est notamment de soumettre à l'approbation du ministre chaque projet de construction, de rénovation, d'aménagement et d'affichage envisagé dans le périmètre protégé.

Basilaire : partie plus large d'une construction située au niveau de ses étages inférieurs.

Cadre bâti : ensemble des constructions, des bâtiments situés dans un espace déterminé.

Cadre réglementaire : document d'encadrement s'appuyant sur les paramètres urbanistiques inscrits dans le Plan d'urbanisme et précisant les orientations des règlements de zonage.

Charte de la Ville de Montréal : loi provinciale définissant les pouvoirs de la Ville de Montréal.

Continuité (ou linéaire) commerciale : développement en continuité de plusieurs commerces le long d'une rue.

Centre des affaires : territoire où sont concentrés les gratte-ciel et la majeure partie des activités centrales.

Densité : rapport entre la superficie de plancher d'une construction et la superficie du terrain qu'elle occupe.

Droits acquis : les droits acquis protègent les droits de propriété, notamment les usages et les constructions existants, contre de nouvelles restrictions de zonage sous réserve des modalités de gestion des diverses situations dérogatoires.

Gabarit : dimension et forme d'un bâtiment.

Gîte et couvert : établissement d'hébergement couramment désigné par l'expression anglaise "bed and breakfast".

Ilot : unité de l'espace urbain entièrement bordé par des voies publiques, comportant souvent plusieurs lots et une ruelle.

Lotissement : division d'un terrain en parties (lots) que l'on peut acheter, vendre et développer individuellement.

Mobilier urbain : désigne les objets qui complètent l'ensemble des immeubles et de la voirie pour le confort des usagers (par exemple: bancs, paniers à déchets, bacs à fleurs, colonnes Morris, lampadaires).

Planification particulière : planification détaillée d'un secteur, visant à préciser les orientations générales et à élaborer des propositions d'interventions.

Planification de site : la planification de site s'applique à quelques vastes terrains désignés par le Plan d'urbanisme et indiquera les balises de leur développement; tant que la Ville n'aura pas approuvé le plan détaillé de ces terrains, elle ne permettra aucun développement ou aucun morcellement.

Procédure d'approbation de projets de construction, de modification ou d'occupation : cette procédure permet, dans les cas exceptionnels, à un projet spécifique de déroger à la réglementation tout en respectant le Plan d'urbanisme et soumet l'émission de permis à une procédure spéciale dans certains cas particuliers.

Réseau vert : ce réseau se présente sous la forme d'un parcours polyvalent, autant que possible en site propre mais également en chaussée partagée, permettant la marche, le vélo et le ski de fond.

Transport intermodal : caractérise la connexion reliant différents modes de transport.

Vivre Montréal en santé : programme de la Ville de Montréal, implanté en 1991, qui soutient des initiatives de la population visant à améliorer la qualité de vie, selon un concept global de santé physique, mentale et sociale. Montréal a adhéré aux réseaux québécois et international des villes et villages en santé, en 1989.

ABRÉVIATIONS

CCA : Comité-conseil d'arrondissement	PRIL : Programme de rénovation d'immeubles locatifs
CDEC : Corporation de développement économique et communautaire	PROCIM : Programme de coopération industrielle de Montréal
CLSC : Centre local de services communautaires	PTI : Programme triennal d'immobilisations
CN : Canadien National	RÉEM : Répertoire des établissements et de l'emploi à Montréal
COOP : Coopérative d'habitation	SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement
CP : Canadien Pacifique	SHDM : Société d'habitation et de développement de Montréal
CRSSSMM : Conseil régional des services sociaux et de la santé du Montréal métropolitain	SHQ : Société d'habitation du Québec
CUM : Communauté urbaine de Montréal	SIDAC : Société d'initiatives et de développement des artères commerciales
INRS : Institut national de recherche scientifique	SIMPA : Société immobilière du patrimoine architectural de Montréal
LAU : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	SODIM : Société de développement industriel de Montréal
OMHM : Office municipal d'habitation de Montréal	SRRR : Stationnement sur rue réservé aux résidents
OSBL : Organisme sans but lucratif	STCUM : Société de transport de la Communauté urbaine de Montréal
PARCQ : Programme d'aide à la rénovation Canada-Québec	STL : Société de transport de Laval
PAREL : Programme d'amélioration et de rénovation de logements	STRSM : Société de transport de la rive-sud de Montréal
PRAIMONT : Programme de rénovation des aires industrielles de Montréal	



Les immeubles de valeur patrimoniale

La liste suivante identifie les immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle (E) et intéressante (I) qui ne sont pas protégés en vertu d'un statut provincial ou municipal. Certains de ces immeubles, après une évaluation plus poussée de leur valeur, pourront faire l'objet d'une citation ou d'une mesure de protection équivalente. Cette liste n'est pas exhaustive et il est possible qu'en fonction du contexte d'autres immeubles soient sujets à une mesure de protection.

Les églises

- Église de la Nativité-de-la-Sainte-Vierge d'Hochelaga (E)
1855, rue Dézéry
- Église Notre-Dame-des-Victoires (E)
2700, rue Lacordaire
- Église Saint-Clément de Viauville (E)
4901, rue Adam
- St-Cyprian Church (I)
1675, avenue Morgan
- Église du Très-Saint-Nom-de-Jésus (E)
1465, rue Desjardins
- Église du Très-Saint-Rédempteur (E)
3530, rue Adam

Les couvents

- École de réforme du Mont-Saint-Antoine (I)
(act: Mont-Saint-Antoine)
8147, rue Sherbrooke Est
- Hospice Saint-Jean-de-Dieu (E)
(act: Hôpital Louis-Hyppolite-Lafontaine)
7401, rue Hochelaga
- Académie Sainte-Émilie (E)
4837, rue Adam

Les édifices publics

- Bain Maisonneuve(E)
(act: Bain Morgan)
1875, avenue Morgan
- Bureau de poste d'Hochelaga(E)
3130, rue Sainte-Catherine Est
- George Moore Memorial Home(I)
(act: Centre de soins prolongés de Montréal)
5155, rue Sainte-Catherine Est
- Grace Dart Home Hospital(E)
(act: Grace Dart Hospital)
6085, rue Sherbrooke Est
- Hôtel de Ville de Maisonneuve(E)
(act: Bibliothèque Maisonneuve)
4120, rue Ontario Est
- Marché Maisonneuve(E)
(act: Centre culturel et sportif de l'Est)
4375, rue Ontario Est
- Poste d'incendie de Maisonneuve(E)
(act: vacant)
485, avenue Létourneux
- Poste d'incendie # 39(I)
2915, rue Monsabré
- Poste d'incendie # 40(E)
8639, avenue Pierre-De Coubertin
- Poste d'incendie # 48(I)
3616, rue Hochelaga
- Poste d'incendie # 45(I)
4200, rue Ontario Est
- Ateliers / SPIM(I)
7254, rue Notre-Dame Est

Les édifices scolaires

- École Baril(I)
3603, rue Adam
- St-Aloysius School - Girls(I)
(act: École Saint-Nom-de-Jésus)
4131, rue Adam
- École Saint-Clément de Viauville(E)
(act: École Saint-Clément)
4770, rue La Fontaine
- École Saint-Jean-Baptiste-de-La Salle(E)
2355, boulevard Pie-IX

- Académie du Saint-Nom-de-Marie(E)
(act: Centre Baril)
4140, rue Hochelaga
- École Stadacona(E)
(act: École Marie-Reine)
3349, rue Adam
- École Boucher-de-la-Bruère(I)
(act: Coopérative d'habitation)
1617, rue Lepailleur

L'architecture industrielle

- American Can Co.(E)
2030-32, boulevard Pie-IX
- Canadian Vickers(I)
5020, rue Notre-Dame Est
- Dupont et Frères(E)
2037, avenue Aird
- Élévateurs à grain # 3(I)
3800, rue Notre-Dame Est
- James Muir(I)
(act: Aldan International Co. Ltd.)
2251-2323, avenue Aird
- National Licorice Company(I)
4211-17, rue de Rouen
- Poliquin et Gagnon(I)
2194, avenue de La Salle
- St-Lawrence Sugar Refining Company Limited(I)
3967, rue Notre-Dame Est
- United Shoe Machinery(I)
(act: Le cours de Coubertin)
2610, avenue Bennett
- Biscuiterie Viau(I)
(act: Les Aliments Grissol (1975) Ltée)
4951, rue Ontario Est
- Watson Foster Co. Ltd.(I)
4115, rue Ontario Est
- Johnson & Johnson(I)
2155, boulevard Pie-IX

Les banques

- Bank of Toronto (E)
(act: Banque Toronto-Dominion)
4240, rue Ontario Est
- Banque Canadienne Nationale (I)
4060, rue Ontario Est
- Banque de Montréal (I)
4866, rue Sainte-Catherine Est
- Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal (E)
1493, avenue de La Salle
- Molson's Bank (E)
(act: Banque de Montréal)
4250, rue Ontario Est

Les hôtels et immeubles à bureaux

- Les bureaux de la Canadian Vickers Limited (I)
5136, rue Notre-Dame Est

Les magasins et les cinémas

- Édifice Lescadre (I)
3303, rue Sainte-Catherine Est
- Édifice Madore (I)
3201, rue Sainte-Catherine Est
- Épicerie Masson (I)
3146, rue Sainte-Catherine Est
- Le théâtre Granada (E)
(act: Théâtre Denise-Pelletier)
4353, rue Sainte-Catherine Est

Les appartements

- Appartements Pépin (I)
4954-58, rue Sainte-Catherine Est

L'architecture rurale

- Maison Allen (Picard) (E)
(act: Garderie Bécassine)
201, rue Mercier
- Maison Brouillet dit Bernard (E)
(act: d'Alcantara, A. Charles Ltée, fleuriste)
9876, rue Notre-Dame Est



La liste suivante identifie les immeubles de valeur patrimoniale qui bénéficient d'une protection en vertu d'un statut provincial ou municipal. Rappelons que la Ville de Montréal a obtenu en 1986, suite à une modification de la Loi sur les biens culturels du Québec, le pouvoir de citer des monuments historiques et de constituer des sites du patrimoine.

Monument historique classé

- Maison Marius et Oscar Dufresne
(Château Dufresne)
(act: Musée des Arts décoratifs de Montréal)
4040, rue Sherbrooke Est

Monument historique cité

- Couvent Saint-Isidore
(act: Cénacle Notre-Dame)

La Ville de Montréal tient à remercier toutes les personnes et tous les organismes qui ont fourni des photographies pour ce document.

Ville de Montréal
Service de l'habitation et du développement urbain
303, rue Notre-Dame Est
5e étage
Montréal (Québec)
H2Y 3Y8
Téléphone: (514) 872-1990

Dépôt légal 1993
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN: 2-89417-355-5

English copy available upon request for:

- Orientations and Strategies of the Montréal City Plan
- Master Plan for the Côte-des-Neiges/
Notre-Dame-de-Grâce District
- Master Plan for Ville-Marie District

Production : **Ville de Montréal** 07.52.506-0 (09-93)

Imprimé au Canada

Papier recyclé





Ville d ' Anjou

Ville de
Montréal-Est

Affectation du sol

Arrondissement

Mercier /

Hochelaga - Maisonneuve

Habitation

Commerce / habitation

Commerce

Commerce lourd

Activités multiples

Industrie légère

Industrie

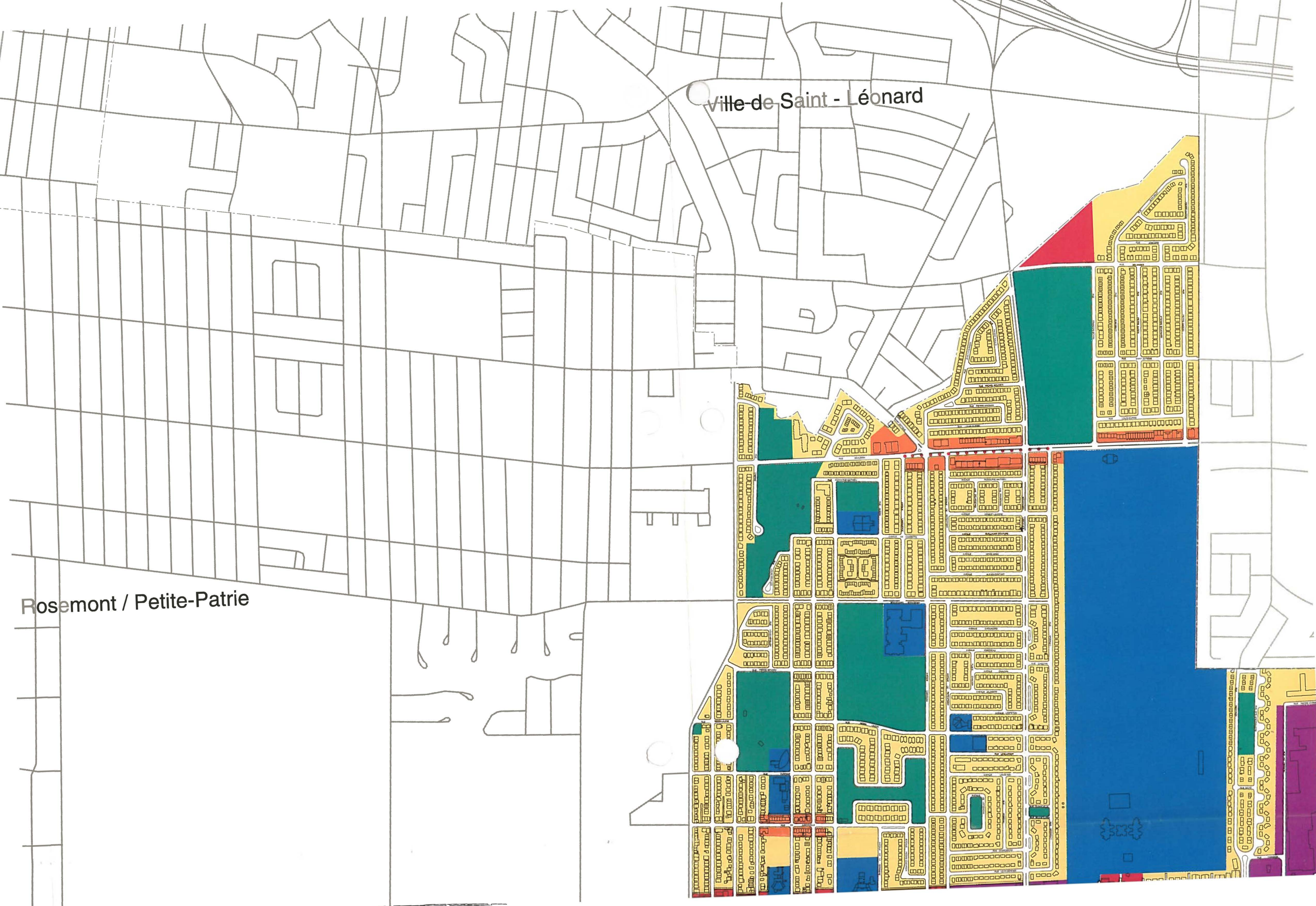
Industrie lourde

Équipement collectif et institutionnel

Parc et lieu public

ville de Saint - Léonard

Rosemont / Petite-Patrie



Arrondissement Villeray / Saint-Michel / Parc Extension

Arrondissement Rosemont / Petite-Patrie



Voie de circulation projetée

Notes

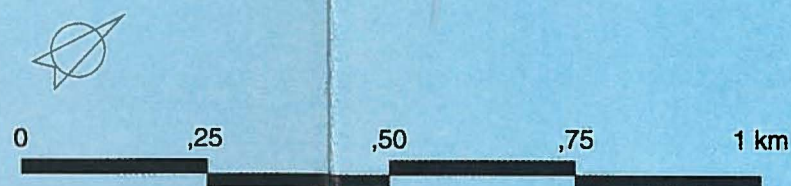
1. Les limites des aires d'affectation sont approximatives et devront être interprétées par la réglementation de zonage en fonction des limites des lots et des propriétés.
2. Le plan indique la catégorie d'affectation du sol dominante pour chacune des aires. La réglementation de zonage précisera les usages autorisés, conformes aux catégories d'affectation du sol prescrites, pour chaque portion du territoire.
3. Le présent plan fait partie intégrante du Plan d'urbanisme de Montréal adopté par le Conseil municipal le 18 décembre 1992.



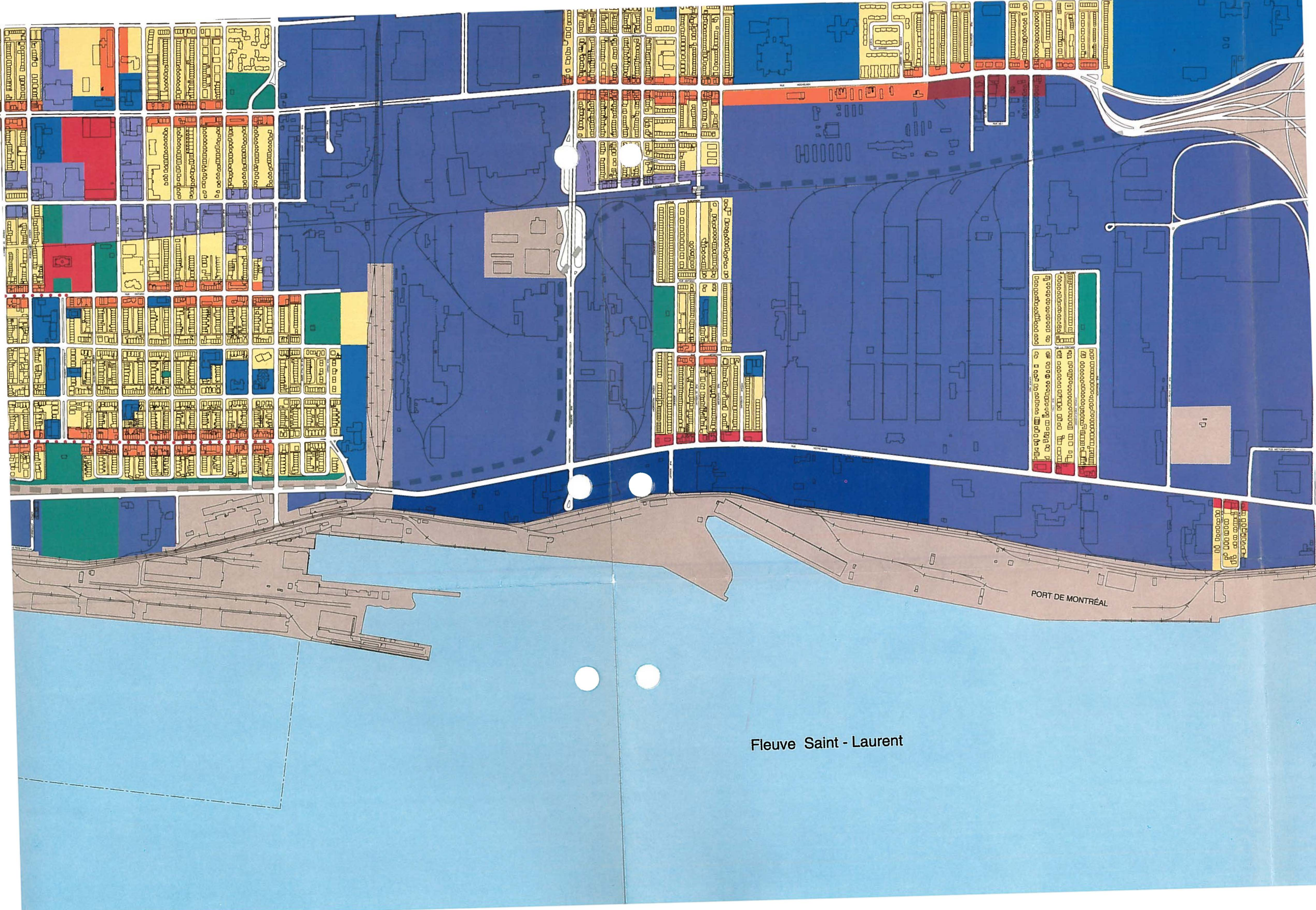
Ville de Montréal

Service de l'habitation
et du développement urbain

Décembre 1992



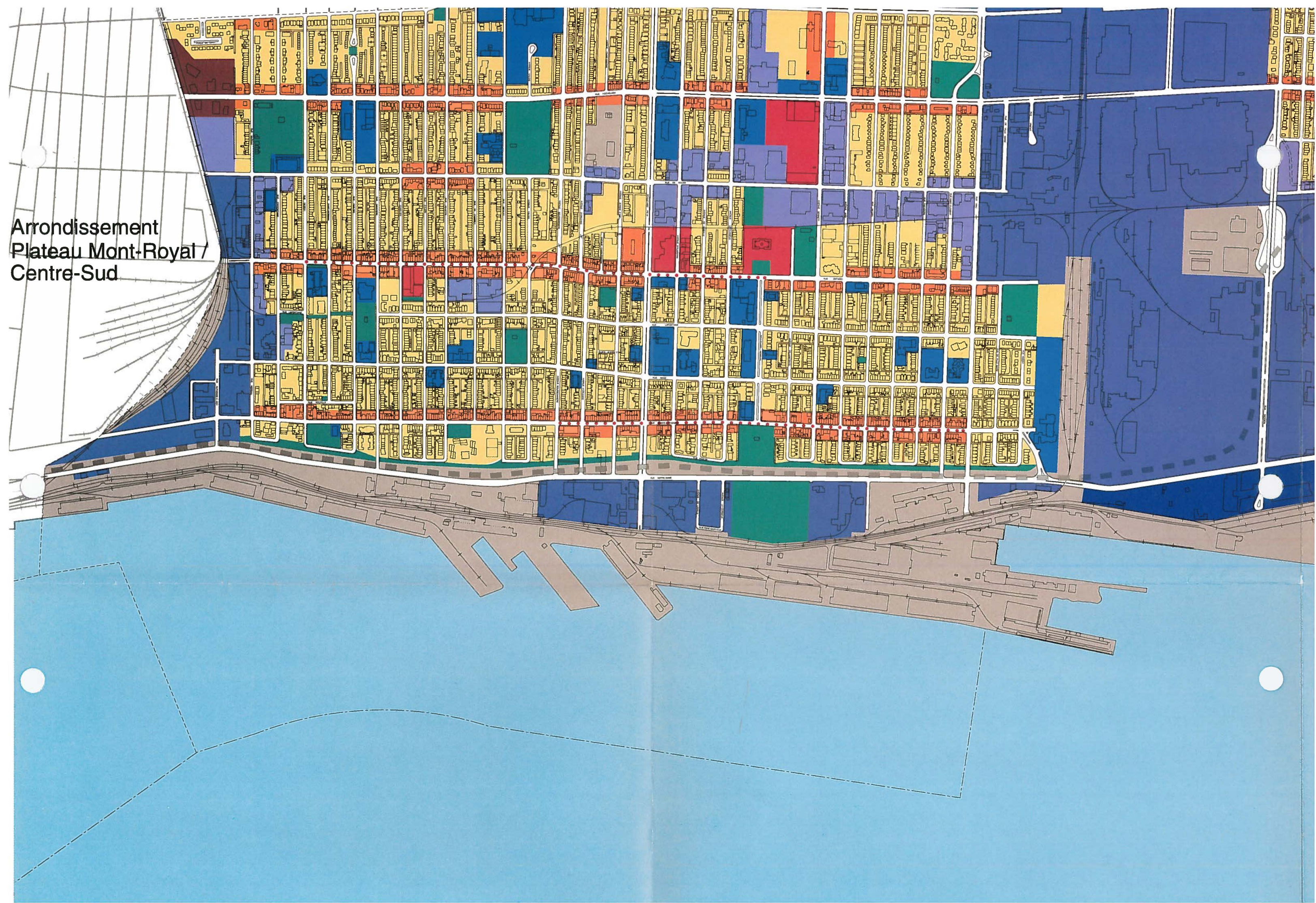
Échelle: 1 : 10 000



Fleuve Saint - Laurent

PORT DE MONTRÉAL

Arrondissement
Plateau Mont-Royal /
Centre-Sud





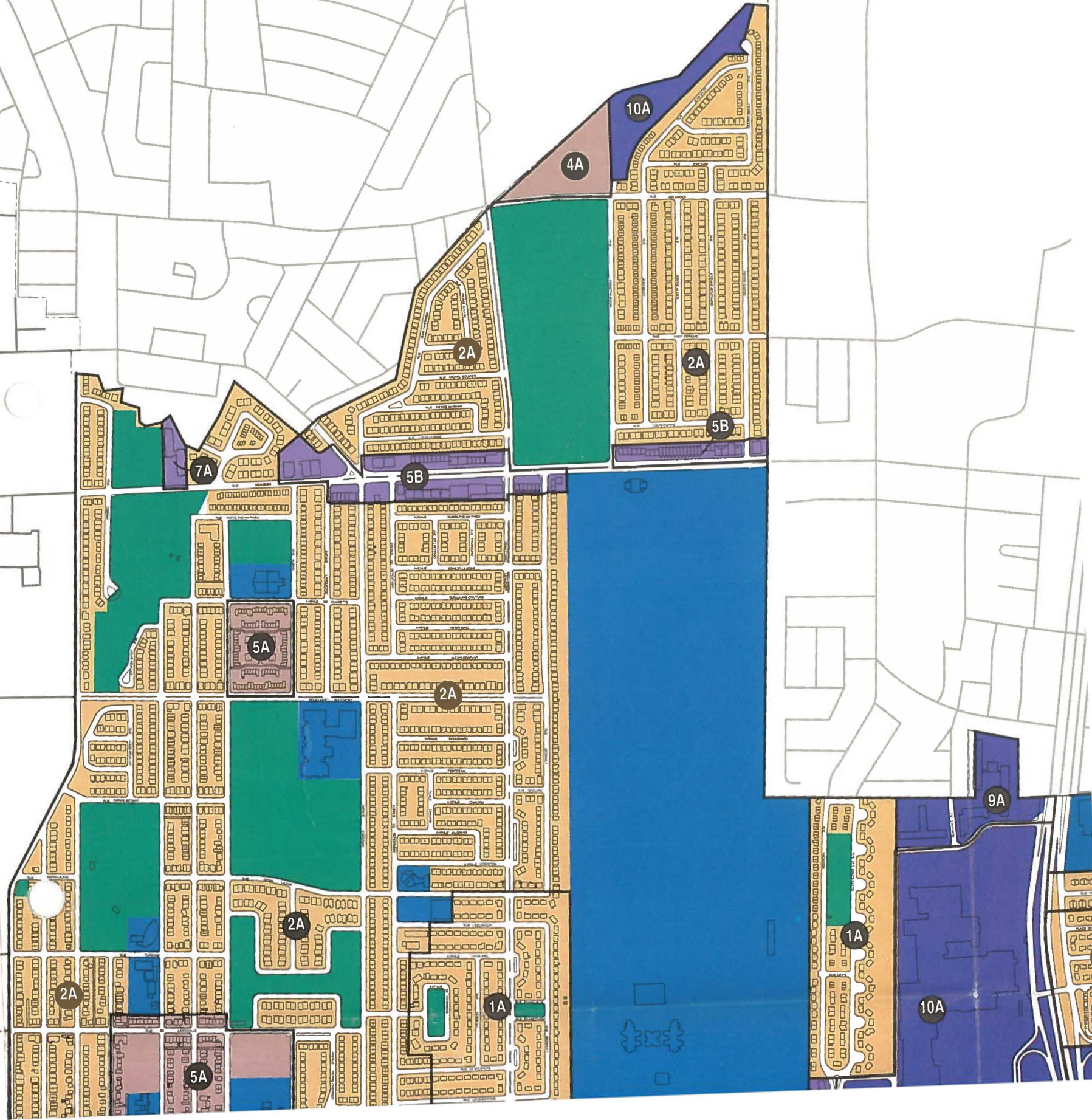
- Limites de hauteur et densité
- Arrondissement
- Mercier /
- Hochelaga - Maisonneuve

CATÉGORIE	HAUTEUR				DENSITÉ MAXIMUM		INTENSITÉ
	Mètres		Équivalence en étages résidentiels		A	B	
	Min.	Max.	Min.	Max.			
1	3,0	9,0	1	2	1,0	-	Faible
2	5,5	9,0	2	2	1,5	-	
3	3,0	12,5	1	3	2,0	-	Moyenne-faible
4	-	-	-	-	2,0	-	
5	5,5	12,5	2	3	2,0	3,0	Moyenne
6	5,5	16,0	2	4	2,0	3,5	
7	8,5	16,0	3	4	2,5	3,5	Moyenne-forte
8	5,5	23,0	2	6	3,0	-	
9	8,5	23,0	3	6	3,5	4,5	
10	8,5	30,0	3	8	4,0	-	
11	16,0	30,0	6	8	5,0	-	Forte
12	16,0	44,0	6	12	6,0	7,5	

- Parc et lieu public
- Équipement collectif et institutionnel
- Limite de secteur
- Limite de l'arrondissement

Ville de Saint - Léonard

nt / Petite-Patrie

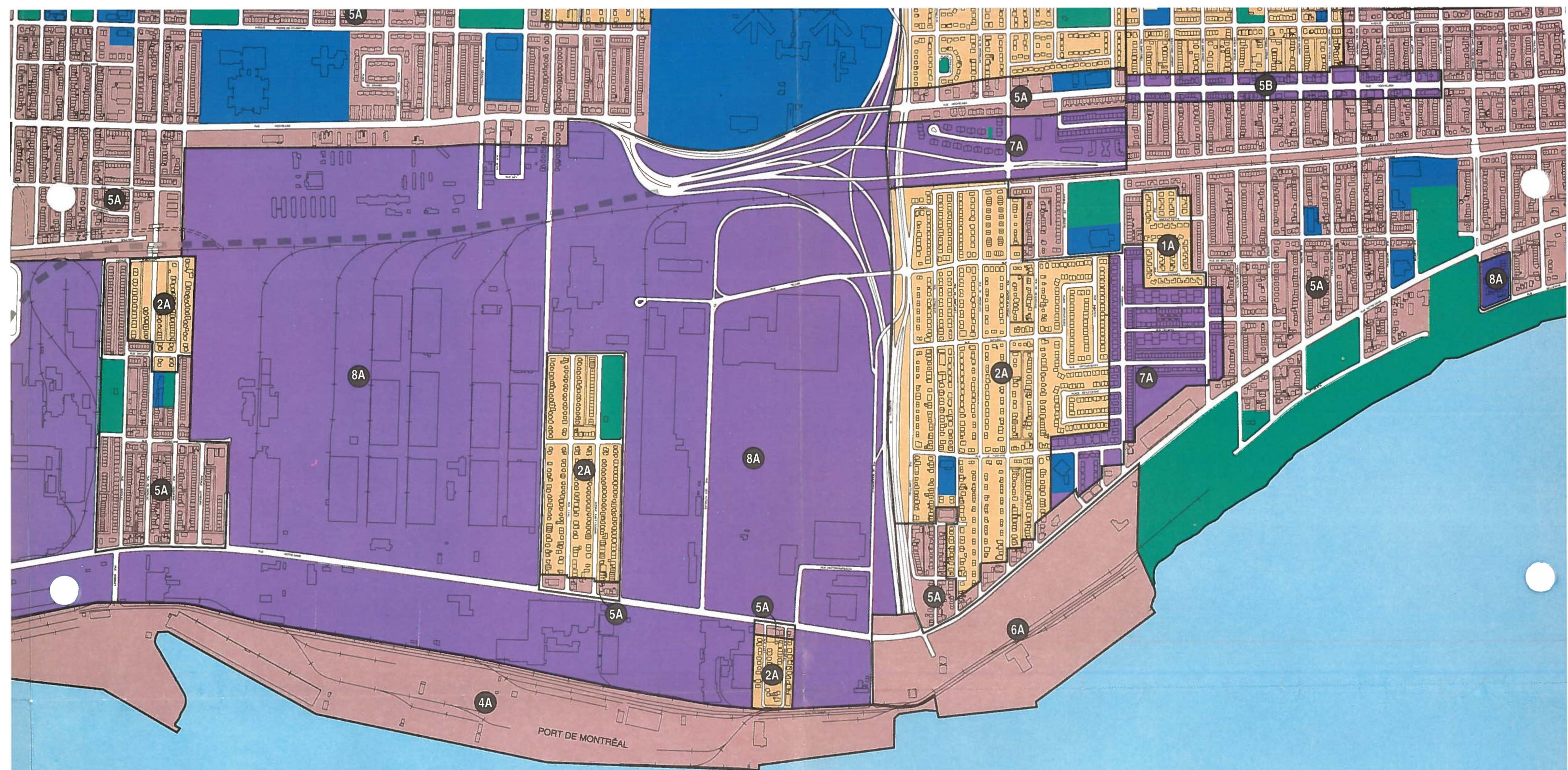


Arrondissement Villeray / Saint-Michel / Parc Extension

Arrondissement Rosemont / Petite-Patrie

Arrondissement
Plateau Mont-Royal /
Centre-Sud





Fleuve Saint - Laurent



0 ,25

Échelle: 1 : 10 000

du sol qui sera autorisée dans chaque partie du territoire.

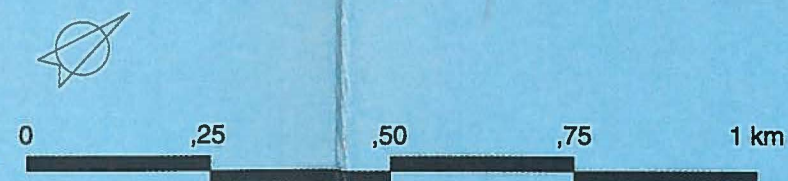
3. La densité indiquée sur le plan correspond au rapport entre la superficie de plancher d'un immeuble et celle du terrain sur lequel il est érigé.
4. Le plan des limites de hauteur et de densité ne confère aucun droit de développement. La réglementation de zonage précisera, à l'intérieur des limites indiquées sur le plan, les hauteurs et les densités qui s'appliquent.
5. La réglementation de zonage confirmera la hauteur et la densité des bâtiments actuels des secteurs désignés par la catégorie < équipement collectif et institutionnel >. Toute modification des paramètres de hauteur et de densité, qui fera suite à un accord de développement avec une institution, sera réputée conforme au Plan d'urbanisme.
6. Le présent plan est partie intégrante du Plan d'urbanisme de Montréal adopté par le Conseil municipal le 18 décembre 1992.
7. L'équivalence en étages résidentiels n'est qu'indicative contrairement aux autres prescriptions de ce tableau.
8. Les catégories 3A et 11A n'ont pas été utilisées dans l'arrondissement.



Ville de Montréal

Service de l'habitation
et du développement urbain

Décembre 1992



Échelle: 1 : 10 000