

Planification détaillée
Secteur Bennett-Letourneux
Pour adoption des instances

Table des matières

1. Introduction	2
1.1 Présentation de la démarche	2
1.2 Cohésion avec les documents de planification	2
Plan de métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD)	2
Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Schéma)	2
Plan d'urbanisme de Montréal (Plan d'urbanisme)	3
L'agenda montréalais 2030	3
2. Contexte d'intervention	5
2.1 Territoire d'application	5
2.2 Diagnostic et enjeux	7
Un ensemble urbain à consolider	7
Zone d'emploi de Rouen	9
Un secteur aux espaces déstructurés	11
Projet mixte résidentiel et commercial au 4500 Hochelaga	14
Un réseau de liens verts et actifs	17
3. Vision d'aménagement et de développement	19
3.1 Énoncé de vision	19
3.2 Orientations d'aménagement et de développement	19
4. Modifications réglementaires	21
4.1 Stratégie de mise en oeuvre	21
4.2 Modifications au plan d'urbanisme	21
Affectation du sol	21
Densité de construction	21
4.3 Modification à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement	23
Critères d'aménagement	23
Annexe 1 - Modifications réglementaires	24

1. Introduction

1.1 Présentation de la démarche

En moyenne, depuis 2015, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) perd 7 000 personnes par année dans ses échanges migratoires avec ses pourtours. Dans un contexte de développement à l'échelle régionale, le transit-oriented development (TOD), contribue à la protection des terres agricoles, au développement d'une métropole plus dense, plus écologique et prête à faire face aux défis environnementaux.

Le réseau de métro qui parcourt l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve (MHM) constitue une opportunité d'orienter le développement immobilier autour de ses neuf stations. La présence des points d'accès au réseau de transport collectif permet d'encourager des activités de moyenne et forte densité, une mixité des usages, une trame urbaine accordant une priorité aux déplacements actifs (piétons, cyclistes, etc.) et l'aménagement d'espaces publics de qualité.

L'arrondissement souhaite se doter d'une planification détaillée pour chacune de ses stations de métro afin d'y orienter le développement immobilier. Une planification spécifique adaptée à chacune de ces aires TOD sera élaborée afin de proposer des modifications au Plan d'urbanisme et à la réglementation existante.

La planification détaillée de portée locale du secteur Bennett-Letourneux, à l'intersection des aires TOD Pie-IX et Viau, s'inscrit dans cette démarche. La réalisation de cet exercice et l'adoption des modifications qui en découlent visent à faire du secteur un véritable centre d'activités dans Hochelaga-Maisonneuve : un milieu de vie durable, parsemé d'espaces verts, où l'on retrouve une offre de logements variée et de qualité soutenant une offre commerciale diversifiée et où les activités d'emploi sont en croissance.

1.2 Cohésion avec les documents de planification

Plan de métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD)

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), afin d'assumer sa compétence en matière d'aménagement et de développement du territoire, doit adopter et maintenir en vigueur, sur l'ensemble du territoire, un PMAD. Le PMAD propose d'agir sur trois fronts, celui de l'aménagement, celui du transport et celui de l'environnement.

Pour le Grand Montréal, le PMAD vise l'implantation de milieux de vie durables. Pour ce faire, le PMAD propose d'orienter au moins 40 % de l'urbanisation projetée dans un rayon d'un kilomètre autour des stations, actuelles et projetées, de métro, de trains de banlieue, de service léger sur rail (SLR) et de services rapides par autobus afin de développer des quartiers de type TOD (*Transit-Oriented Development*). Par ailleurs, une densification du cadre bâti est favorisée sur les terrains vacants ou à développer situés à l'extérieur des aires TOD. Le PMAD définit des seuils de densité. Pour le secteur Bennett-Letourneux, situé à l'intérieur des Aires TOD Viau et Pie-IX, un seuil de 80 à 110 logements à l'hectare est souhaité.

Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Schéma)

Le Schéma est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire pour l'ensemble de l'agglomération de Montréal. D'ailleurs, il prescrit une démarche de planification pour les aires TOD. Dans le contexte du secteur Préfontaine, le Schéma propose de favoriser un cadre de vie de qualité par le biais d'objectifs et d'interventions ciblées, par exemple :

- stimuler le développement d'une offre résidentielle équilibrée, variée et abordable;

- préserver, consolider et diversifier l'activité économique commerciale dans une perspective de cadre de vie complet;
- favoriser des aménagements qui respectent les spécificités des différents milieux, ainsi qu'une intensification et une diversification des activités urbaines aux abords des points d'accès au réseau de transport collectif ;
- adopter des mesures appropriées pour lutter contre les îlots de chaleur, augmenter l'indice de canopée, réduire la quantité et améliorer la qualité des eaux de ruissellement.

De plus, le Schéma vise à soutenir le dynamisme économique de l'agglomération de Montréal et de son centre métropolitain par ses objectifs et interventions :

- renforcer les zones d'emplois existantes par une amélioration de la desserte en transport et par des aménagements de qualité, bien intégrés au territoire;
- soutenir la transformation des zones d'emploi sous-utilisées à des fins économiques ou diversifiées (avec ou sans habitations) et;
- accroître et améliorer l'offre en transport collectif et actif ainsi que la complémentarité de ces modes de transport afin que 55 % des déplacements en pointe du matin, s'effectuent en transports collectif et actif en 2021.
 - En ce sens, le Schéma propose d'encadrer les densités et les usages aux abords du réseau supérieur de transport collectif en vue d'augmenter la compacité des quartiers et la diversités des activités

Plan d'urbanisme de Montréal (Plan d'urbanisme)

La planification détaillée de portée locale de l'aire TOD Préfontaine propose des modifications réglementaires inspirées et en concordance aux grands thèmes énoncés dans le Plan d'urbanisme. Cependant, les interventions prévues dans la planification détaillée ont une portée locale.

Les orientations du Plan d'urbanisme ayant guidé l'élaboration de la planification détaillée sont les suivantes :

- Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets;
- Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain;
- Des secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés;
- Un paysage urbain et une architecture de qualité;
- Un environnement sain.

L'agenda montréalais 2030

L'urgence climatique nous place devant de grands défis. La Ville de Montréal s'est d'ailleurs engagée à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) de Montréal de 55 % par rapport au taux de 1990, et ce, d'ici 2030. L'Agenda montréalais pour la qualité et l'exemplarité en design et en architecture se veut un levier pour réussir la transition écologique et sociale et faire des designers et des architectes des alliés dans l'atteinte de son objectif.

Sur la base des principes de **durabilité**, de **créativité et d'innovation** énoncés dans l'agenda de la Ville, l'arrondissement de MHM s'engage à mettre à profit le design et l'architecture dans tous les projets ayant une incidence sur la qualité des milieux de vie afin de concevoir une ville :

- favorisant la santé et le bien-être de tous;
- plus équitable, plurielle et inclusive socialement;
- plus responsable écologiquement;

- plus performante économiquement;
- plus attractive et épanouissante culturellement et;
- plus résiliente aux changements climatiques.

2. Contexte d'intervention

2.1 Territoire d'application

Le territoire d'application de la planification détaillée couvre un vaste territoire situé à l'intersection des aires TOD Pie-IX et Viau. Il est délimité au nord par la rue Pierre-de Coubertin, au sud par la Promenade Marie-Victoire-Du Sault, à l'ouest par la rue Letourneux et à l'est par la rue Leclair. Il correspond au territoire principalement voué à l'industrie de l'ancienne Cité de Maisonneuve. En 1896, la construction d'une voie ferrée, construite par le Châteauguay Northern Railway (aujourd'hui la Promenade Du Sault), attire de nouvelles entreprises au nord et amorce un recentrage du développement urbain à ses abords. La municipalité favorise à l'époque l'implantation de nouveaux équipements publics à proximité de cet axe de développement. Le marché Maisonneuve (1912) et le Bain Morgan (1914) sont inaugurés tout près du stade national (emplacement actuel du parc Ovila-Pelletier). Finalement, ces investissements publics sont complétés par l'érection des écoles Irénée-Lussier (1917) sur la rue Hochelaga et Saint-Jean-Baptiste-de-la-Salle (1918) sur le boul. Pie-IX.



La nature des activités économiques se transforme considérablement au cours du 20^e siècle avec le départ de la plupart des entreprises qui s'y étaient implantées. On assiste alors jusqu'aux années 1990 à un lent déclin de l'activité industrielle. Ce sont les milieux résidentiels qui s'étendent graduellement au pourtour et à proximité de l'ancien secteur industriel. En 1976, l'aménagement du Parc olympique tente de donner un nouveau souffle au secteur. La construction de ce complexe sportif offre au quartier des installations sportives majeures et un monument d'architecture moderne. La désindustrialisation se maintient et, entre 2005 et 2020, ce sont 1873 nouvelles unités d'habitation qui ont pris la place des activités manufacturières et d'entreposage à l'intérieur du secteur Pie-IX/Viau/Ontario/Pierre-de

Coubertin. Plusieurs immeubles importants qui abritaient autrefois des entreprises de fabrication ont été convertis à des fins résidentielles : United Shoe Company sur la rue Aird, James Muir & Company sur la rue Bennett, Hershey sur la rue De Rouen (photo de droite) et la Biscuiterie Viau sur la rue Ontario. D'autres maintiennent des activités d'emploi tels que la McDermott Shoe (2251 Letourneux) ou bien l'ancienne manufacture Poliquin & Gagnon (photo ci-dessous).



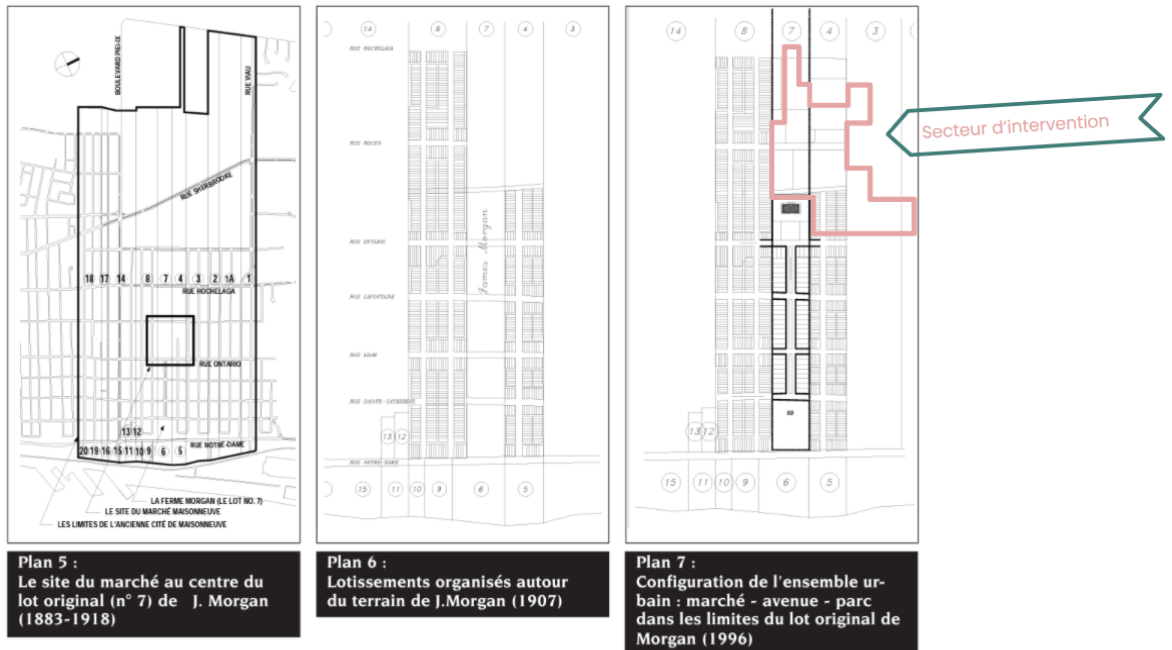
Aujourd'hui, le territoire d'application est constitué des derniers terrains vacants ou sous-utilisés du secteur nord-est d'Hochelaga-Maisonneuve. On y retrouve la présence d'édifices à bureaux, d'entreprises de service et de recherche, mais également quelques établissements manufacturiers, d'entreposage et de commerce de gros. La présence des entreprises manufacturières, d'entreposage et de commerce de gros occasionne plusieurs nuisances : camionnage, bruit, etc.

2.2 Diagnostic et enjeux

Un ensemble urbain à consolider

En 1998, la Ville de Montréal adopte un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le quartier Maisonneuve. Il fait suite à l'adoption du Plan d'urbanisme de 1992 et présente quatre grandes orientations d'aménagement : la restructuration et la consolidation du site du marché Maisonneuve, l'aménagement de liens entre le Parc olympique et le quartier, l'amélioration du cadre de vie urbain et la mise en valeur du patrimoine.

Dans l'analyse, il est révélé que le secteur du marché a joué un rôle civique majeur pour la collectivité locale. En effet, cet espace faisait partie d'un lot d'un lot appartenant à James Morgan, inexploité jusqu'en 1907, contrairement aux lots à l'est et à l'ouest déjà construits. Lorsque vint le grand mouvement d'embellissement dont le quartier fit l'objet à partir de 1910, la terre de Morgan fut disponible pour accueillir un magnifique ensemble urbain composé du site du marché à l'extrémité nord, du parc Morgan à l'extrémité sud et d'une magistrale avenue les reliant, en l'occurrence l'avenue Morgan qui fut construite en 1914.



PPU Maisonneuve, Ville de Montréal, 1998

Le PPU Maisonneuve a mené à la réalisation de plusieurs projets importants dont l'aménagement de la place Genevilliers-Laliberté, la construction du nouveau Marché Maisonneuve, l'aménagement des jardins communautaires et de la piscine Maisonneuve, la mise en place de la piste cyclable Bennett entre Pierre-de Coubertin et Notre-Dame et la mise en valeur de l'avenue Morgan.

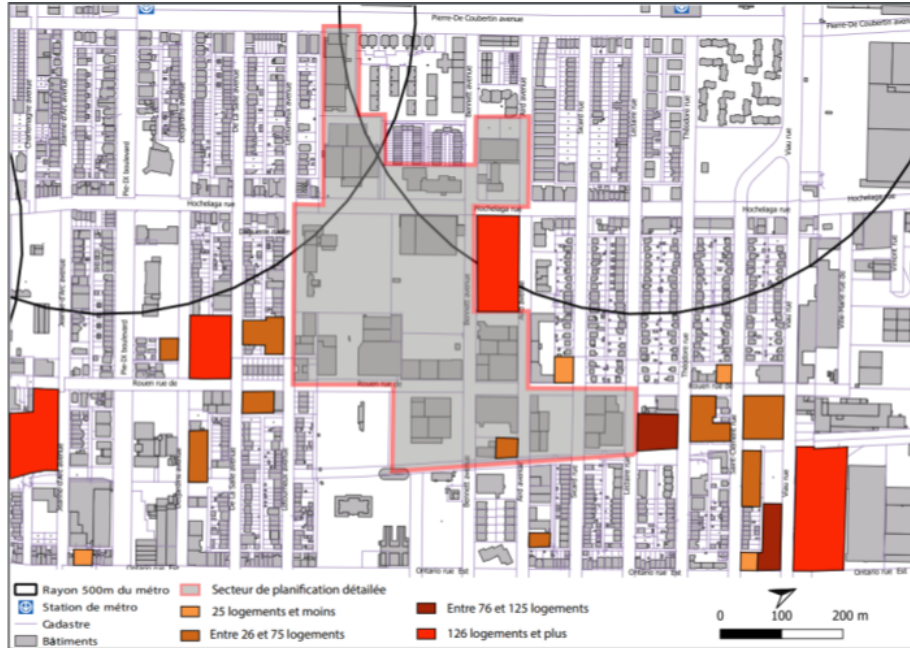
En 2004, la révision du Plan d'urbanisme se penche davantage sur le secteur au nord de la rue de Rouen. L'arrondissement de MHM inscrit dans son chapitre d'arrondissement le secteur de Rouen parmi les secteurs de planification détaillée de portée locale. Les orientations générales sont :

- éliminer les nuisances occasionnées par les entreprises manufacturières, d'entreposage et de commerce de gros;
- améliorer la sécurité et le confort des résidents en assurant une meilleure intégration des activités économiques avec les milieux résidentiels;
- encourager le développement du commerce au pourtour et sur le site du marché Maisonneuve;
- favoriser le développement résidentiel et la croissance de la population.

Le document soutient que le secteur offre un potentiel de développement multiple, soit d'accueillir de nouvelles entreprises tout autant que de nouvelles résidences et de nouveaux commerces. On y affirme qu'à "condition de prévoir des actions visant à le transformer, ce secteur offre l'occasion de développer un véritable centre d'activités dans Hochelaga-Maisonneuve". Pour y arriver, les balises d'aménagement suivantes sont proposées :

1. Privilégier une affectation mixte pour les secteurs situés à l'ouest de la rue Viau.
2. Resserrer les usages autorisés en interdisant les industries qui génèrent des nuisances, soit les activités manufacturières, d'entreposage et le commerce de gros.
3. Viser la relocalisation des entreprises qui génèrent des nuisances en les encourageant à s'installer dans le secteur Dickson, à une distance raisonnable des milieux résidentiels.
4. Réaliser un relevé détaillé des nuisances générées par les entreprises du secteur De Rouen afin de déterminer les entreprises qui doivent être relocalisées en priorité.
5. Réintroduire l'usage résidentiel de façon progressive dans certaines parties du secteur, à court ou à moyen terme.
6. Prioriser des interventions dans le quadrilatère formé par les avenues Aird à l'est et Letourneau à l'ouest, et les rues Ontario au sud et Hochelaga au nord.
7. Mettre en place un mécanisme de concertation entre les différents acteurs des secteurs public, privé et communautaire afin de planifier une transformation du secteur qui favorise la mixité des usages et la mixité sociale.

Entre 2005 et 2020, de nombreuses actions ont été réalisées. Le secteur a été affecté mixte au Plan d'urbanisme, les usages industriels ont été resserrés et l'usage résidentiel a été réintroduit à plusieurs endroits, en cohérence avec les objectifs 1 et 2 du Plan qui visent à soutenir des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets. Ce sont plus 1873 unités résidentielles qui se sont ajoutées dans le secteur suite à ces actions, souvent en remplacement de terrains vacants ou déstructurés.



Bilan de développement immobilier (PPCMOI) 2005-2020, Arrondissement de MHM, 2020

Aujourd'hui, le territoire d'application identifié correspond aux derniers espaces vacants et déstructurés du quartier permettant de poursuivre les objectifs inscrits au Plan d'urbanisme depuis 1992. Par la planification détaillée de ce secteur, l'arrondissement se dote des outils permettant la consolidation de l'ensemble urbain Morgan.

Zone d'emploi de Rouen

La zone d'emploi de Rouen constitue l'une des plus vieilles zones industrielles de l'arrondissement et a fourni durant plusieurs décennies des milliers d'emplois aux citoyens des quartiers Hochelaga-Maisonneuve. Durant les 15 dernières années, la structure économique du quartier s'est grandement modifiée, passant du secteur manufacturier à une économie de service (tertiaire). De plus, la pression pour le développement de nouveaux projets résidentiels a favorisé la relocalisation de plusieurs entreprises si bien que le secteur a connu une baisse importante du niveau d'emplois pour atteindre un plancher de 1 200 emplois en 2017.

Aujourd'hui, on retrouve dans le secteur d'emploi des activités de bureau, de service et de recherche, mais également quelques activités manufacturières, d'entreposage et de commerce de gros. La cohabitation entre les milieux résidentiels et les activités économiques existantes n'est pas toujours harmonieuse. La relocalisation de certaines entreprises est non seulement souhaitable, mais elle représente aussi une opportunité de dégager des espaces pour accueillir de nouvelles entreprises qui s'intégreront de façon harmonieuse avec les secteurs résidentiels situés à proximité. Les espaces dégagés ou existants offrent aussi la possibilité d'améliorer l'accès au marché Maisonneuve et d'accueillir une mixité d'activités d'emploi et résidentielles favorisant ainsi la croissance de la population et le dynamisme du quartier. Ces actions sont d'ailleurs susceptibles de soutenir le développement d'activités commerciales.

Afin de consolider, soutenir l'aménagement et favoriser la densification du secteur d'emploi, tel qu'inscrit à l'objectif 8 du Plan d'urbanisme, l'arrondissement a adopté en 2020 un cadre réglementaire qui vise à favoriser l'émergence d'entreprises innovantes et créatrices d'emplois dont les activités s'intègrent harmonieusement au milieu urbain. L'objectif est de répondre à la demande d'entrepreneurs qui intègrent plusieurs fonctions au sein de leur entreprise telle que la conception, la fabrication et la vente. Il est fréquent que ce type d'entreprise ait de la difficulté à trouver des locaux puisque la réglementation antérieure ne pouvait répondre qu'à l'une de ces fonctions, soit la fabrication dans un espace industriel, la conception dans un espace à bureau ou la vente dans une zone commerciale. Depuis l'adoption du nouveau cadre réglementaire dans la zone d'emploi de Rouen, il est maintenant possible pour une entreprise de vendre ses produits conçus et fabriqués sur place. De plus, le règlement sur les PIIA a été modifié afin d'introduire des critères d'aménagements applicables lors de la construction, l'agrandissement, ou la transformation d'un bâtiment dans la zone d'emploi. Ces critères permettent de répondre à l'objectif 12 du Plan d'urbanisme de favoriser une architecture de qualité et de consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère du lieu. Par l'adoption de ceux-ci, l'arrondissement s'assure que les projets répondent à de nombreux objectifs dont :

- conserver une percée visuelle vers la tour du Stade olympique depuis la rue de Rouen.
- assurer la qualité du traitement architectural des bâtiments ainsi que leur intégration respectueuse au cadre bâti existant;
- contribuer à l'enrichissement du paysage urbain;
- tendre vers la conception de bâtiments écoénergétiques;
- participer à intégrer les bâtiments dans le paysage à l'aide d'un aménagement paysager de qualité;
- assurer l'harmonisation des enseignes à l'architecture des bâtiments dans une perspective conceptuelle d'ensemble.

C'est ainsi que quelques projets ont commencé à émerger dans ce secteur, notamment la microbrasserie "L'Espace Public" qui a installé ses activités de fabrication au 2287, avenue Letourneux, tout juste au nord de la rue de Rouen. Cette microbrasserie souhaitait aménager un salon de dégustation afin de vendre les produits fabriqués sur place en complément de ses activités de fabrication (autorisées de plein droit). Un projet particulier (PPCMOI) a été adopté le 6 juillet 2020. Par ailleurs, le bâtiment situé au 2260, avenue Aird, anciennement un entrepôt de la compagnie "La Vie en Rose" est actuellement en cours de

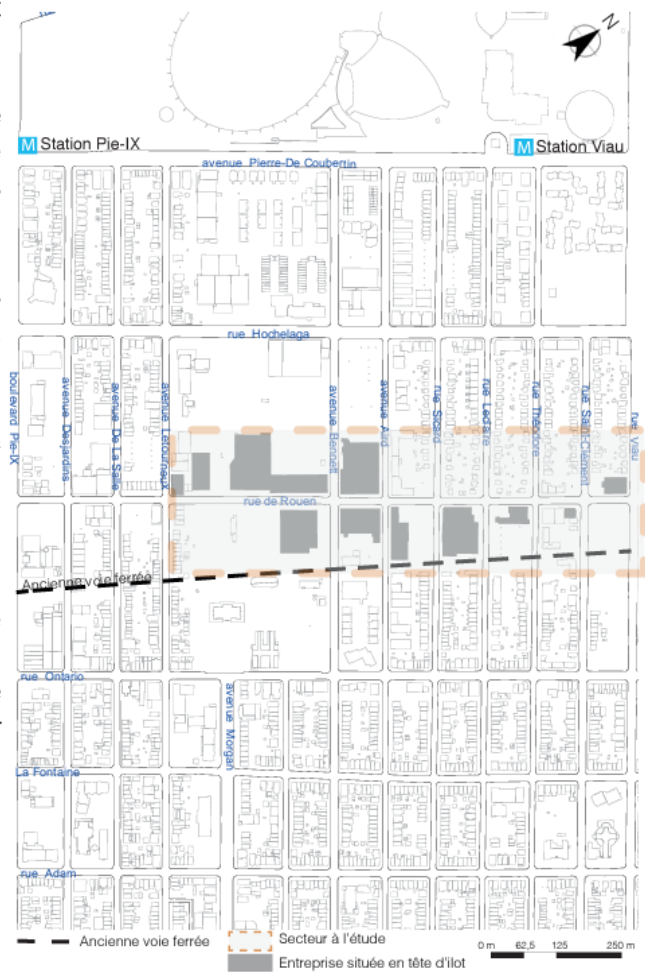
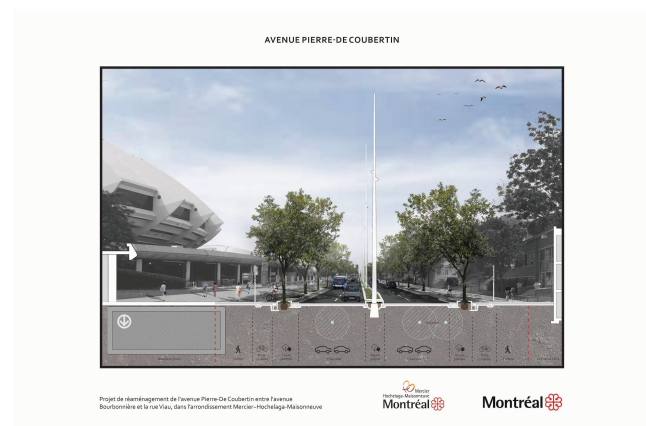


Figure 7: Carte des usages autorisés dans le secteur

transformation. Ce dernier sera rénové tant à l'extérieur qu'à l'intérieur afin d'offrir aux nouveaux locataires des espaces de bureau de type loft avec une fenestration abondante en décembre 2020. Parmi les autres immeubles inclus dans la planification détaillée on retrouve le 4550-4580 de Rouen, un bâtiment multilocatif à l'architecture intéressante et ne générant aucune nuisance. Le 2200 Bennett est un bâtiment imposant accueillant les activités de réparation de véhicules et d'installation d'enseignes publicitaires d'"Outfront Media". Tout juste au nord du marché Maisonneuve, l'immeuble offre un fort potentiel de redéveloppement. Au 2101 Aird, Mount-Royal Walsh effectuée de l'entreposage extérieur et représente une sous-utilisation du foncier. Finalement, le 4740 de Rouen accueille les activités de "Buanderie Villeray" dans un bâtiment en bon état mais dont les nuisances (bruit et camionnage) rendent difficile la cohabitation avec les activités résidentielles.

Un secteur aux espaces déstructurés

Le territoire d'application identifié correspond aux derniers espaces vacants et déstructurés du quartier. Il est toutefois très bien desservi par l'offre de transport collectif. Il est situé à l'intérieur d'un rayon de 1km de deux stations de métro de la ligne verte : Pie-IX et Viau et à une distance de marche de moins de 20 minutes de chacune d'entre elles. En 2022, le SRB Pie-IX sera mis en service et la station de métro Pie-IX deviendra un pôle intermodal important. Un prolongement du SRB vers la rue Notre-Dame est aussi en cours de planification et de nouvelles stations sont prévues sur le boulevard Pie-IX notamment au coin des rues Hochelaga et Ontario. Un réseau cyclable protégé est bien développé dans le secteur. Sur les rues Desjardins et Bennett on retrouve des pistes bidirectionnelles en site propre et sur Letourneau, des voies unidirectionnelles dans les deux sens ont été aménagées. D'ici 2023, le réaménagement majeur de la rue Pierre-de Coubertin sera complété. Ce projet favorise les déplacements actifs vers les stations de métro en élargissant les trottoirs et en aménagement des voies cyclables unidirectionnelles en site propre de chaque côté de la rue, valorise l'espace public par un aménagement de qualité de la rue et des espaces publics et améliore l'intégration des stations de métro au paysage urbain, soit les objectifs 13 et 14 du Plan d'urbanisme.



Au 4320 rue Pierre-de Coubertin se trouve le siège social de l'entreprise "La Vie en Rose". L'immeuble est situé sur un lot hors-norme, étroit et profond, adjacent au complexe résidentiel "L'Héritage" situé sur le site de l'ancienne usine de la "United Shoe Machinery Company of Canada" (2600 rue Bennett). Il s'agit du dernier immeuble à usage commercial ou industriel au sud de la rue Pierre-de Coubertin. En 2019, l'entreprise a acquis l'immeuble industriel du 3055 Viau afin d'y déménager à terme l'ensemble de ses activités.



Au 4343 rue Hochelaga se trouvent les ateliers de l'entreprise Alumico. L'entreprise manufacturière québécoise de produits d'aluminium architecturaux pour les projets commerciaux, institutionnels et résidentiels tels que portes et fenêtres, devantures et murs rideaux. Ces activités industrielles de fabrication génèrent des nuisances de bruit et de camionnage. Le bâtiment principal, construit en 1950, abrite l'entreprise depuis 1989. Il est situé sur un terrain de 14 000 mètres carrés.



À l'angle de l'avenue Bennett, au 4555 Hochelaga, se trouve un terrain de 7000 mètres carrés sur lequel est implanté un bâtiment institutionnel appartenant à la Ville de Montréal dont les locaux abritent le Service de Police de la Ville Montréal (SPVM). Du côté est de la rue Bennett, au 4567 rue Hochelaga, se trouve le bâtiment abritant jusqu'en 2019 le YMCA Hochelaga-Maisonnette. Les bâtiments appartiennent à la Ville de Montréal, l'arène située à l'arrière a été définitivement fermée en 2020 et le bâtiment principal est vacant depuis que le YMCA a annoncé l'arrêt de ses activités. Adjacent à celui-ci, au 2545 avenue Bennett, se trouve le bâtiment du CPE Le Jardin Charmant.



L'une des caractéristiques héritées de l'évolution du secteur industriel au 20^e siècle est la forme atypique de l'îlot Bennett-Letourneux. Une partie de cet îlot était autrefois occupée par la fonderie Warden King & Son. Celle-ci se spécialise dans la fabrication de fournaies, de tuyaux et autres objets en fonte. Avec ses 550 employés, elle est en 1913 un géant industriel de Maisonnette. Le secteur présente donc un lotissement qui ne suit pas la forme orthogonale typique d'Hochelaga-Maisonnette et présente des lots de très grande superficie. De plus, plusieurs espaces vacants, aujourd'hui



transformés en stationnement, créent une discontinuité marquée de l'occupation du sol. La forte minéralisation du site aggrave cette situation générant un important flot de chaleur dans le quartier ainsi qu'une nuisance visuelle donnant un caractère négligé au secteur allant à l'encontre des objectifs 17 et 18 du Plan visant à assurer une gestion optimale des ressources dans un contexte urbain et une réduction des nuisances générées par les activités urbaines pour un environnement sain



La buanderie Québec Linge au 4375 de Rouen génère également une activité sonore très importante sur une grande partie de la journée en plus de générer un camionnage important sur les rues résidentielles. Quant au Progym (4500 Hochelaga), ce commerce de services de conditionnement physique s'est fait une réputation par la grande quantité de places de stationnement offertes (250) ainsi que pour ses heures d'ouvertures (24 heures par jour). Les entrées et sorties des véhicules du stationnement occasionnent un problème important de sécurité sur la rue Bennett. Finalement, la surface minéralisée restante de ce terrain est dédiée à des cours de conduite de motocyclette générant également des nuisances sonores importantes pour le voisinage.



Au coin nord-ouest de l'îlot se trouve le bâtiment de l'école Eulalie-Durocher. Construit en 1961, ce bâtiment institutionnel présente un intérêt patrimonial grâce à son architecture moderne de qualité. L'école accueille entre 700 et 1000 élèves; des jeunes adultes de 16 à 21 ans qui ont besoin d'accompagnement afin de terminer leurs études secondaires. La proximité de la station de métro Pie-IX est un de ses principaux atouts puisque les élèves proviennent de l'ensemble du territoire du Centre de services scolaires de Montréal (CSSDM).



Sur le terrain adjacent, rue Hochelaga, la CSSDM développe actuellement le projet de la nouvelle école Irénée-Lussier. L'école, actuellement répartie dans trois bâtiments, accueille environ 250 élèves de 12 à 21 ans qui présentent tous une déficience intellectuelle moyenne, sévère ou profonde. La nouvelle école réunira enfin l'ensemble de la clientèle dans un bâtiment dont la construction est prévue débuter en 2021. Dans le cadre de ce projet, la CSSDM a intégré l'orientation émise par l'arrondissement d'aménager un lien piétonnier dans l'axe Morgan afin de poursuivre le développement de l'ensemble urbain entre le parc Morgan et le Stade olympique.



Sur la rue Letourneux, au sud de l'école Eulalie-Durocher, se trouvent deux bâtiments commerciaux accueillant des activités d'emploi. Le bâtiment du 2287-89 est voué à un usage industriel et commercial dont une des entreprises, la brasserie L'Espace public, a aménagé un salon de dégustation. Autrement, le bâtiment présente peu d'intérêt patrimonial, l'architecture commerciale s'intègre mal au milieu et pourrait bénéficier d'une transformation majeure. Tout juste au sud, le 2251 est au contraire un bâtiment présente un intérêt patrimonial important. Datant de 1909, le bâtiment de brique d'argile rouge/brun et charbon présente une architecture industrielle de qualité. De plus, le bâtiment a été rénové et agrandi entre 2018 et 2020 afin d'augmenter les espaces de l'entreprise occupant : Dental Wings. Finalement, le bâtiment situé au 2250-2300 de Rouen accueille plusieurs entreprises aux activités industrielles, commerciales et de bureau. Toutefois, l'architecture commerciale avec son revêtement métallique est mal intégrée à son milieu.



Projet mixte résidentiel et commercial au 4500 Hochelaga

En 2019, le promoteur immobilier "Rachel Julien" acquiert le site du 4500 rue Hochelaga. Il développe un projet mixte résidentiel et commercial dont l'objectif est de créer un milieu de vie à échelle humaine bien intégré à son environnement.

L'îlot Bennett-Letourneux a fait l'objet de plusieurs études et réflexions à l'arrondissement sur les scénarios potentiels de développement immobilier. Quelques constats s'imposent :



Vision d'ensemble, Arrondissement de MHM [Cardinal Hardy], 2010

- la forme atypique des lots et les très grandes superficies rendent difficile un lotissement traditionnel du site;
- la création de nouveaux accès afin de permettre le développement du 4500 Hochelaga est requise puis;
- la requalification de l'îlot doit permettre l'aménagement d'un réseau de liens entre le Parc olympique, le quartier jusqu'au Fleuve Saint-Laurent.

Le projet de Rachel Julien s'inscrit en cohérence avec ces constats. Dans sa vision pour l'îlot Bennett-Letourneux, celui-ci présente deux liens dans l'axe des rues Bennett et Letourneux qui s'inscrivent dans un réseau de liens permettant de relier le Parc olympique au quartier. L'allée principale, animée par une activité commerciale et d'emploi, est fermée à l'automobile et favorise les déplacements actifs. Le parc linéaire proposé correspond à la cession pour fins de parcs du promoteur immobilier à la Ville. Afin de



Vision d'ensemble, Rachel Julien, 2020

permettre de maximiser l'espace au sol, l'implantation proposée des bâtiments est certainement non-traditionnelle. En s'inscrivant en contraste plutôt qu'en mimétisme, cette proposition permet une diminution des impacts négatifs des bâtiments en hauteurs, une meilleure efficacité énergétique et l'intégration d'une architecture distinctive pour le secteur. En proposant un milieu de vie complet, des espaces pour l'emploi, une architecture de qualité et des mesures écologiques importantes, ce projet démontre qu'il a été conçu en cohérence avec les orientations du Plan d'urbanisme.

Cette proposition d'implantation s'accompagne toutefois d'une demande de dérogation aux hauteurs et à la densité permises. Le projet propose de modifier le C.O.S. maximal de 3,0 pour 4,0 et les hauteurs maximales de 6 étages pour 12 étages. Ainsi, il permet de libérer le maximum d'espace au sol pour du verdissement et des espaces publics. Les bâtiments atteignent ainsi un taux d'implantation de 50 %. D'abord l'augmentation des paramètres de hauteur et de densité permet le développement des aspects inclusifs d'un projet qui se veut socialement acceptable : logement social, centre communautaire, espaces publics, etc. Puis, la hauteur permet une densité similaire tout en modulant les impacts et l'insertion de celle-ci dans le milieu. Toutefois, le contraste entre la proposition de Rachel Julien et le milieu d'insertion est important. Le risque de créer un environnement défavorable à l'échelle humaine est présent. Deux rencontres publiques ont été organisées par le promoteur à

Vision
stratégie //
hétérogénéité

Objectifs

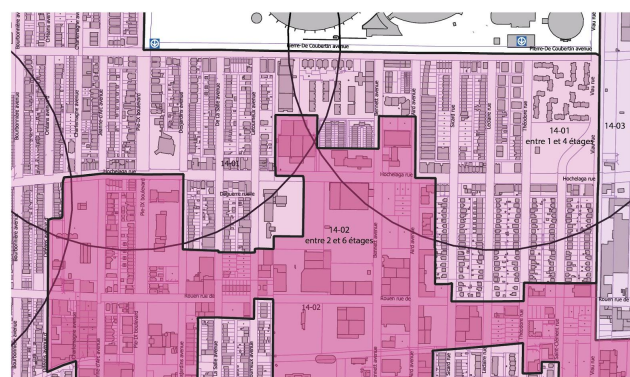
- Créer une architecture distinctive afin de souligner le caractère urbain et réintégrer l'architecture de la ville.
- Permettre aux différents phases de s'exprimer individuellement tout en contribuant à l'ensemble du projet.
- Assurer l'intégration de chaque phase dans son contexte urbain existant.
- Permettre la cohabitation harmonieuse d'une grande diversité d'usages.
- Favoriser un caractère fondamentalement résidentiel au quartier.

Bien-être des individus

Favoriser le bien-être collectif des individus en créant un milieu de vie à l'échelle humaine bien intégré à son environnement urbain.



Densité actuelle



l'automne 2020 afin de présenter le projet à la communauté et d'aller chercher des idées pour l'atmosphère souhaitée pour les espaces publics. Plusieurs enjeux ont été soulevés notamment l'importance de la mixité sociale et de l'inclusion du logement social, l'insertion harmonieuse de la hauteur et l'impact de celle-ci sur les voisins de la rue Bennett et finalement l'importance d'augmenter l'offre commerciale et plus particulièrement l'offre alimentaire dans le secteur.

Une analyse sur le potentiel de transformation du territoire de la planification détaillée de l'arrondissement a permis d'établir certaines lignes directrices. Tout d'abord, le territoire est majoritairement compris à l'intérieur du secteur de densité 14-02 au Plan. Les normes de celles-ci sont déjà plus élevées que l'ensemble du quartier. Le territoire correspond également à un secteur à vocation résidentielle à construire ou à transformer de la carte 33 Densité résidentielle au Schéma d'aménagement. Le Schéma prescrit donc une densité minimale à respecter pour ce site, soit un minimum de 110 logements par hectare. Afin d'arrimer la densification avec le milieu existant, il est proposé de permettre une augmentation des hauteurs de façon progressive jusqu'au centre de l'îlot Bennett-Letourneux. Il s'agit des terrains avec le plus de potentiel de requalification en plus d'être concentrés le long de l'ancien lot Morgan et directement alignés sur le Stade olympique.



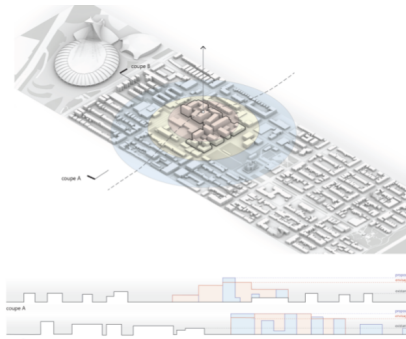
Étude sur les hauteurs, Arrondissement de MHM, 2020

Intégration au tissu urbain
-arrimage des hauteurs

Le site à l'étude fait partie d'un ensemble plus vaste qui comprend la requalification des hauteurs existantes du cadre bâti en un tissu plus dense et plus diversifié de hauteurs comprises sur un site circonscrit de 10 à 15 étages.

Le concept de façon progressive les éléments du grand ensemble au centre d'activités, Rue St-Henri et Hochelaga, pour servir à créer une véritable zone commerciale de proximité.

Après les hauteurs existantes, les hauteurs nouvelles seront construites en continu et alignées sur le site à l'étude.



500 Hochelaga, Rachel Julien, 2020

Finalement, ce projet s'inscrit en cohérence avec la vision du Plan d'urbanisme qui énonce que le secteur peut accueillir de nouvelles entreprises tout autant que de nouvelles résidences et de nouveaux commerces. De plus, on y affirme qu'à "condition de prévoir des actions visant à le transformer, ce secteur offre l'occasion de développer un véritable centre d'activités dans Hochelaga-Maisonneuve". C'est ce que ce projet propose.

Le potentiel de nouveaux ménages dans le secteur d'intervention s'élève à environ 4000 unités et 1750 à l'intérieur du quadrilatère des rues Bennett, Hochelaga, Letourneux et de Rouen dont 900 uniquement pour le projet du 4500 Hochelaga. Il s'agit d'une hausse potentielle d'un nombre élevé de résidents dont les impacts seront certainement perceptibles. Toutefois, cette densité de population permettrait de soutenir une nouvelle offre commerciale locale et de proximité. On retrouve à l'intérieur du projet du 4500 Hochelaga plus de 20000 pieds carrés d'espace commercial afin de desservir l'ensemble du secteur. L'offre commerciale sera auto-suffisante et complémentaire à celle de la rue Ontario. Les principaux besoins pressentis sont d'augmenter l'offre alimentaire ainsi que l'offre de services. Par ailleurs, cette hausse de population sera accompagnée d'une augmentation des déplacements dans le secteur. En termes de circulation automobile, l'impact serait limité par l'orientation du développement vers la mobilité active. Le nombre de places de stationnement sera limité au minimum réglementaire autorisé. Finalement, les projets devront soumettre une étude de circulation afin de limiter les impacts sur le réseau existant. Bien sûr cette nouvelle population requiert une offre d'équipements collectifs : le projet

prévoit des espaces communautaires ouverts à l'ensemble du quartier. Pour ce qui est de l'offre scolaire, le Centre de services scolaires a confirmé que les équipements actuels permettraient d'absorber la hausse de population. D'autant plus que lorsque l'école Irénée-Lussier sera inaugurée, l'ancienne école sera transformée pour les besoins d'une école primaire. Finalement, nous sommes convaincus que le développement des grands sites permettra de réaliser un réseau de liens verts et actifs qui desservirait le secteur en lieux de rencontres, d'espaces de parcs et de placettes publics.

Un réseau de liens verts et actifs

Dans sa vision pour le projet du 4500 Hochelaga, le promoteur propose deux liens dans l'axe des rues Bennett et Letourneux qui s'inscrivent dans un réseau de liens permettant de relier le Parc olympique au quartier. Ce réseau relève d'une vision d'ensemble portée par l'arrondissement selon laquelle ces espaces verts font partie d'une promenade paysagère continue depuis le fleuve Saint-Laurent jusqu'au Stade olympique dont l'axe Morgan est la colonne vertébrale.

Lignes directrices communes

Ce réseau doit être constitué de liens complémentaires les uns avec les autres permettant la création d'une variété de places aux jonctions de ceux-ci. Une fonction et des usages spécifiques sont déterminés pour chacun des liens. La mobilité active sera priorisée particulièrement dans le traitement des intersections des rues existantes. Une plantation massive d'arbres et de végétaux ainsi qu'une gestion naturelle des eaux pluviales sont favorisées dans chacune des interventions. Du mobilier urbain adapté pour chacune des espaces sera prévu. Finalement, une stratégie de d'implantation d'art public dans les lieux stratégiques devra être développée.



Vision d'ensemble, Rachel Julien, 2021

Lignes directrices par secteur

- L'axe institutionnel (en rouge)
 - Axe principal du réseau, il souligne son caractère civique et institutionnel en assurant un lien visuel et physique entre l'ancien marché Maisonneuve et le Stade olympique. L'allée piétonne permet le développement d'un cadre bâti résidentiel de part et d'autre.

- L'axe culturel (en violet)
 - Allée commerciale et culturelle, ce lien permet le désenclavement du site du 4500 Hochelaga en créant un espace public dynamique où se succèdent des commerces de proximité, des terrasses et des places publiques. Il s'agit d'un lieu de rencontre et de mobilité. Il crée un lien entre le sud-est du secteur et la station de métro Pie-IX.

- L'axe nature (en vert)
 - Ce lien devient l'espace vert naturel dans le développement du secteur. Planté d'arbres et de végétaux, il permet une gestion naturelle des eaux pluviales des sites avoisinants. Il s'agit d'un axe contemplatif et de déambulation permettant de relier les différents espaces verts entre la rue Pierre-de Coubertin et le Parc Champêtre.

- L'axe actif (en bleu)
 - La rue Bennett est l'axe de mobilité active principal. L'espace public est redistribué en faveur des déplacements à pied et à vélo. Une voie cyclable protégée par un mail végétalisé est aménagée et permet un apaisement de la circulation automobile et une réduction des îlots de chaleur.

- L'axe communautaire (en jaune)
 - Principal axe est-ouest est à l'image des ruelles vertes montréalaises. On y vise une appropriation des lieux par les résidents et les entreprises du secteur soutenant le sentiment de communauté. Bordé de cours privés, il permet la création de généreux espaces favorisant les rencontres informelles entre voisins et la création de milieux de vie pour les familles du secteur.

- L'axe récréatif (en cyan)
 - La Promenade Marie-Victoire-Dussault est une allée existante reliant le quartier d'est en ouest dans l'ancienne emprise ferroviaire. Cet axe supporte et encourage la mobilité active, plusieurs espaces publics végétalisés et même un jardin communautaire. Il permet d'orienter le développement vers des activités résidentielles sur la rue De Rouen en offrant un axe structurant pour les cours des bâtiments.

3. Vision d'aménagement et de développement

3.1 Énoncé de vision

Situé au croisement des aires TOD des stations de métro Pie-IX et Viau et du SRB Pie-IX, le secteur Bennett-Letourneux est un véritable centre d'activités dans Hochelaga-Maisonneuve : un milieu de vie durable, parsemé d'espaces verts, où l'on retrouve une offre de logements variée et de qualité soutenant une offre commerciale diversifiée et où les activités d'emploi sont en croissance.

3.2 Orientations d'aménagement et de développement

La planification détaillée propose les orientations et les objectifs d'aménagement suivants pour le secteur Bennett-Letourneux afin de répondre au diagnostic et aux enjeux présentés dans la section 2.2 du document.

1. Consolider l'ensemble urbain autour de l'axe Morgan

La Ville de Montréal a réussi à mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain majestueux d'Hochelaga-Maisonneuve par ses actions sur le domaine public et privé au cours des 30 dernières années. De la Caserne Letourneux au marché Maisonneuve, les monuments de l'ensemble urbain Morgan occupent maintenant une place importante dans l'identité du quartier. La planification détaillée maintient cette orientation et propose de consolider l'ensemble par la réalisation de liens verts et actifs entre le marché et le Stade olympique.

1.1. Établir un réseau de liens verts et actifs

1.2. Favoriser le verdissement des espaces publics, semi-publics et privés

Moyens de mise en oeuvre

- *Développer un guide d'aménagement pour le domaine public et les interfaces avec le domaine privé visant à réaliser la vision du réseau de liens verts et actifs*
- *Privilégier la cession en terrain des contributions pour fins de parc dans le cadre des projets de construction ou de transformation*

2. Soutenir le développement d'un milieu de vie

Entre 2005 et 2020, l'arrondissement a encadré le développement du quartier afin d'éliminer les nuisances, combler les terrains vacants et requalifier de nombreux espaces déstructurés. Les terrains identifiés dans le territoire d'application constituent les derniers espaces de superficie à requalifier. Par sa proximité aux stations de métro et du SRB, son emplacement à la jonction du secteur d'emploi et du secteur résidentiel, le secteur offre l'occasion de développer un véritable centre d'activités porté par une vision écologique forte.

2.1. Encourager la densification résidentielle et commerciale

2.2. Assurer le développement d'une gamme variée de logements privés

2.3. Favoriser une architecture de qualité

2.4. Viser l'adoption des meilleures pratiques en construction et aménagement durable des projets immobiliers

Moyens de mise en oeuvre

- *Mettre en place un cadre réglementaire adapté pour favoriser la diversification et la densification des activités mixte dans le secteur Bennett-Letourneux*
- *Appliquer la réglementation pour une métropole mixte et viser l'inclusion du logement social in situ*
- *Assurer la qualité et la durabilité dans les projets par l'application des critères d'implantation et d'intégration architecturale existants et l'adoption de nouveaux critères*

3. Encourager la croissance des activités d'emplois du secteur de Rouen

Avec l'adoption récente d'un cadre réglementaire, le secteur de Rouen connaît une augmentation des superficies dédiées à l'emploi, l'arrivée de nouvelles entreprises et l'amélioration du paysage urbain. La cohabitation harmonieuse avec le secteur résidentiel demeure toutefois un défi. La pression immobilière pose aussi le risque de réduire les superficies disponibles. Finalement, la réalisation de projets mixtes résidentiels et d'emploi est rare et complexe.

3.1. Maintenir et encourager la croissance des activités d'emplois du secteur

3.2. Encourager la réalisation de projets mixtes résidentiel et emploi sur la rue de Rouen

Moyens de mise en oeuvre

- *Exiger le maintien ou l'ajout de superficies dédiées aux activités d'emploi dans tout projet mixte*
- *Assurer la cohabitation harmonieuse par l'application des critères d'implantation et d'intégration architecturale dans le secteur de Rouen*

4. Modifications réglementaires

4.1 Stratégie de mise en oeuvre

Une approche ciblée est préconisée par l'arrondissement. Pour les zones où les paramètres de hauteur maximum du Plan d'urbanisme sont rehaussés, les dispositions du Règlement d'urbanisme (01-275) seront maintenues et les promoteurs qui souhaitent se prévaloir de limites supérieures à celles autorisées au règlement, mais qui respecteraient les hauteurs prescrites au Plan d'urbanisme, pourront soumettre leurs propositions dans le cadre de la procédure des projets particuliers (PPCMOI). Cette procédure permet un encadrement qualitatif qui, dans les faits, est plus serré que celui des paramètres inscrits au Règlement d'urbanisme (01-275). Elle permet de tenir compte de la qualité du projet, de son insertion, de ses impacts et de sa contribution aux aspects commerciaux, naturels et sociaux du milieu. L'encadrement individuel des projets demeure l'approche privilégiée par l'arrondissement.

4.2 Modifications au plan d'urbanisme

Affectation du sol

L'affectation du sol au Plan est actuellement "Secteur mixte", qui est définie comme étant une "aire diversifiée comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois." Les activités habitation, commerce, bureau et équipement collectif ou institutionnel sont déjà autorisées. Aucune modification à l'affectation n'est donc requise. À noter que seules certaines occupations à caractère industrielles présentent lors de l'adoption du Schéma (janvier 2015) sont autorisées dans ce secteur. Étant situé dans une grande affectation à "Dominante résidentielle", le Schéma ne permet pas d'apporter une modification au Plan d'urbanisme ayant pour effet d'introduire de nouveaux usages industriels dans ce secteur.

Densité de construction

Afin d'atteindre les objectifs présentés dans la planification détaillée, une modification des paramètres de densité de construction autorisées dans le secteur est nécessaire. D'une part, la présence de deux stations de métro et du SRB Pie-IX appelle à une densification des activités résidentielles et commerciales permettant le développement d'un milieu de vie tel qu'actuellement préconisé par le Plan d'urbanisme. Cependant, afin de répondre adéquatement à l'ensemble des critères de l'arrondissement concernant l'amélioration de la qualité des projets et du paysage urbain, une modification de la densité permettra la création de liens verts et actifs entre le Parc olympique et le marché Maisonneuve, la construction d'un cadre bâti mixte et durable grâce à une architecture de qualité et finalement permettra d'accroître les espaces disponibles pour des activités d'emploi.

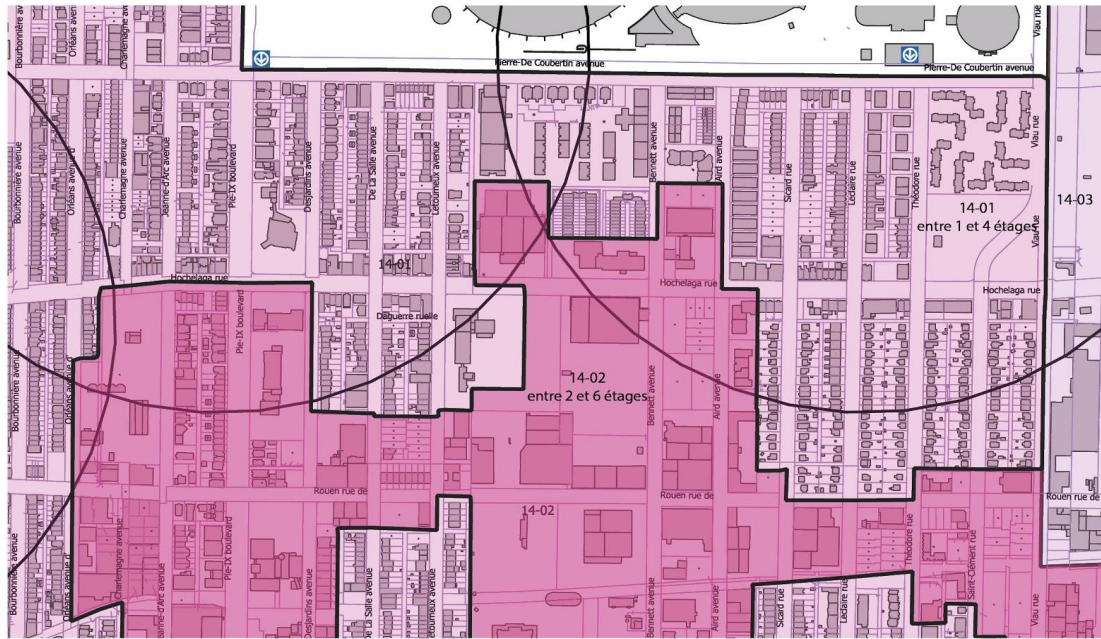
La planification détaillée propose de modifier les paramètres de hauteurs et de densité dans le secteur d'intervention afin d'encadrer le développement et s'assurer d'une insertion harmonieuse avec le milieu. Dans une première étape, en vue d'amorcer la requalification du secteur, une demande de modification au Plan d'urbanisme pour le sous-secteur situé entre les rues Bennett et Letourneux, Hochelaga et de Rouen excluant les lots des deux écoles sera soumise en 2021.

Cette modification du secteur, comprenant le projet à l'étude actuellement du 4500 Hochelaga, permettrait d'autoriser des hauteurs de 2 à 10 étages, un taux d'implantation moyen à élevé et un C.O.S. maximal de 4.0.

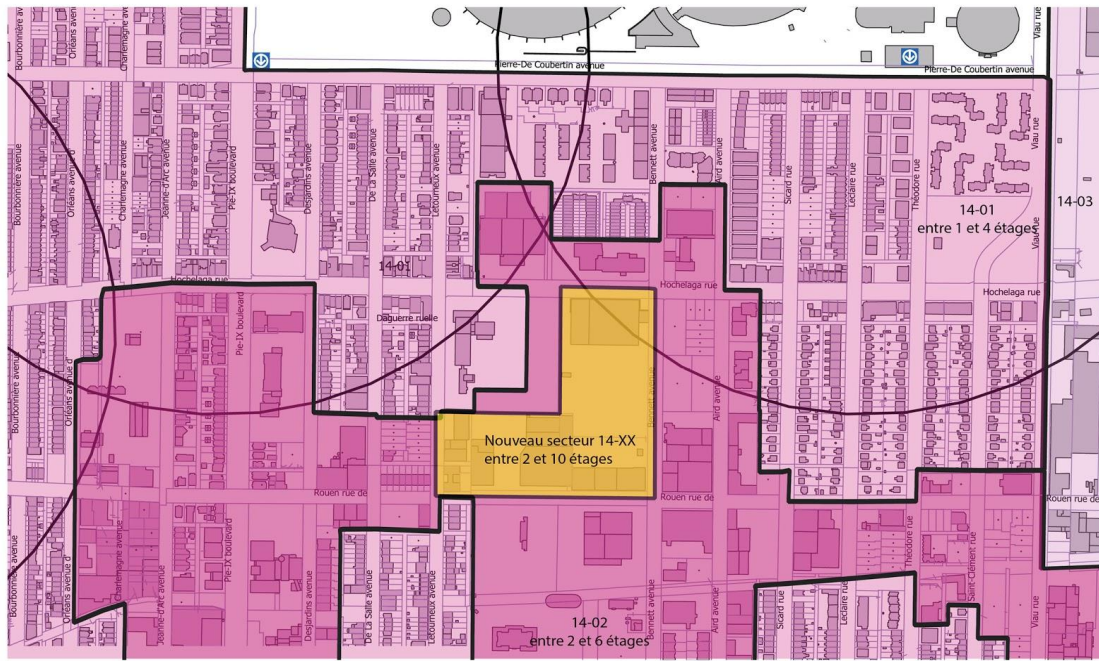
D'autres modifications pourront suivre ultérieurement.

Modifications au plan d'urbanisme

Densité actuelle

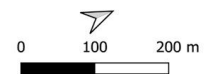


Densité proposée



- Rayon 500m du métro
- Station de métro
- Cadastre
- Bâtiments
- 14-01
- 14-02
- 14-03

- Nouveau secteur 14-XX
- Hauteur entre 2 et 10 étages;
- Taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S maximal : 4,0



4.3 Modification à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement

Les balises d'encadrement du développement immobilier énoncées pour chacun des secteurs d'intervention se traduisent dans le règlement d'urbanisme sous la forme de critères. Aucune modification à la réglementation n'est requise pour l'instant.

Critères d'aménagement

Les projets étudiés dans l'ensemble du secteur sont actuellement soumis à l'approbation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Les critères applicables sont :

- la conformité aux orientations de la Ville;
- l'intégration du projet sur le plan architectural;
- l'efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent, l'efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;
- la capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;
- la capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager et;
- l'accessibilité universelle du projet.

Les projets étudiés dans le secteur de la zone d'emploi de Rouen sont également soumis à l'approbation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Les objectifs et critères de ce règlement concernent l'implantation et l'architecture des bâtiments, l'aménagement des espaces extérieurs ainsi que l'affichage. Les critères visent l'atteinte d'objectifs tels que :

- favoriser la création d'un cadre bâti fort et structurant sur les voies publiques;
- conserver une percée visuelle vers la tour du stade olympique depuis la rue de Rouen;
- assurer la qualité du traitement architectural des bâtiments ainsi que leur intégration respectueuse au cadre bâti existant;
- contribuer à l'enrichissement du paysage urbain;
- prévoir une architecture pérenne et structurante;
- inciter le développement d'un caractère architectural contemporain et propre au secteur afin de conférer aux bâtiments une identité témoignant d'une recherche esthétique, et ce, afin de rehausser la valeur de l'ensemble;
- tendre vers la conception de bâtiments écoénergétiques;
- participer à intégrer les bâtiments dans le paysage à l'aide d'un aménagement paysager de qualité;
- assurer l'harmonisation des enseignes à l'architecture des bâtiments dans une perspective conceptuelle d'ensemble.

Annexe 1 - Modifications réglementaires

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES		
	Situation actuelle	Modifications proposées
PMAD		
Aire TOD (1 km)	Pie-IX : 110 Log/Ha minimum Viau : 80 Log/Ha minimum Secteur à construire ou à transformer (en secteur TOD) : 110 Log./Ha brut)	N/A
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT		
Grande affectation	Dominante résidentielle Aire à dominante résidentielle couvrant la majeure partie du territoire de l'agglomération montréalaise.	N/A
Composantes	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce • Bureau • Équipement récréatif, culturel ou institutionnel <p>Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du schéma.</p>	
PLAN D'URBANISME		
Affectation du sol	Secteur mixte Aire diversifiée comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.	N/A
Composantes	<ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Commerce • Bureau • Équipement collectif ou institutionnel <p>Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Schéma d'aménagement le 29 janvier 2015.</p>	
Notes	La réglementation définit les zones et détermine les usages autorisés dans chacune selon la nature des milieux, notamment de manière à assurer l'interface entre les ensembles à dominance résidentielle et les zones d'activités plus intensives.	

Densité de construction		
Secteurs établis	<p>14-02 bâti de deux à six étages hors-sol; taux d'implantation au sol moyen.</p> <p>14-01 bâti de un à 4 étages hors-sol; taux d'implantation au sol moyen.</p>	<p>14-19 bâti de deux à dix étages hors-sol; taux d'implantation au sol moyen ou élevé; C.O.S. maximal : 4,0</p>
Hauteurs	2-6 étages	2-10 étages
Densité	N/A	N/A