

**Ville de Montréal**  
**Arrondissement de Ville-Marie**  
**888, boulevard de Maisonneuve, est**  
**Montréal, Québec, H2L 4S8**

**NOTE**

**DESTINATAIRE :** **M. Luc Doray**  
**Directeur des services administratifs et logistiques**  
**Office de consultation publique de Montréal**

**EXPÉDITEUR :** **Claude Comtois, architecte,**  
**Conseiller en aménagement**

**DATE :** **Le 21 novembre 2002**

**OBJET :** **Demande de modification au plan d'urbanisme**  
**Dossier numéro 1020 812 011**

---

Tel que discuté lors de notre rencontre du 19 novembre dernier, veuillez trouver ci-joint des extraits du chapitre 3 du « plan directeur de l'arrondissement Plateau Mont-Royal / Centre-sud » traitant de l'affectation du sol et des limites de hauteur et de densité, lesquels font l'objet des modifications proposées au dossier mentionné en titre.

Veuillez noter que le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie comprend, depuis la création de la nouvelle Ville de Montréal, une partie de l'ancien arrondissement du Plateau Mont-Royal / Centre-sud ; le présent dossier fait partie de ce secteur.

Espérant le tout conforme à vos attentes, recevez M. Doray, mes salutations.

## 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 4 présente les différentes catégories d'affectation du sol appliquées dans l'ensemble des arrondissements municipaux. Dans l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud, seule la catégorie affectation «industrie lourde» n'a pas été utilisée.

Les objectifs et les stratégies présentés au chapitre 2 ont une incidence sur l'utilisation actuelle du sol. L'ensemble des stratégies de consolidation des espaces industriels et résidentiels impliquent une délimitation claire du territoire voué à l'industrie. À cet égard, quelques changements sont proposés aux abords des voies ferrées du CP qui se traduisent par un gain des superficies vouées à l'habitation: L'affectation résidentielle de certains îlots aux abords du pont Jacques-Cartier réduira le potentiel industriel de ce secteur, principalement au nord de la rue Sainte-Catherine. Certaines enclaves industrielles présentes dans les aires à dominance résidentielle (par exemple les îlots délimités par les rues Messier, Gilford, Franchère et l'avenue du Mont-Royal) ne sont par confirmées par le plan d'affectation du sol.

Certaines rues ne permettront plus les activités commerciales, notamment l'avenue des Pins, le tronçon de l'avenue Laurier à l'est de l'avenue Papineau, le côté ouest de la rue d'Iberville au nord de la rue Rachel, l'avenue Papineau entre la rue Sherbrooke et le boulevard de Maisonneuve ou encore la rue Sherbrooke, du boulevard Saint-Laurent à la rue Amherst, où seuls les hôtels et les bureaux demeureront autorisés.

## 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 de construction des bâtiments adjacents, tout en veillant à minimiser les impacts négatifs de ce type 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;

**Tableau 4** Les catégories d'affectation du sol

| Catégorie                                | Objectifs du plan d'urbanisme  | Description des aires et des usages dominants   | Autres usages autorisés   | Note  |
|--|--|---|---|---|
| <b>HABITATION</b>                        | Créer des milieux de vie résidentiels de qualité en : <ul style="list-style-type: none"> <li>- éliminant les incompatibilités d'usages</li> <li>- favorisant l'accessibilité aux services de base pour les résidents</li> </ul>  | Secteurs à vocation résidentielle   | Commerces et services d'appoint<br>Équipements collectifs locaux et lieux de culte (lorsque autorisés par le zonage)<br>Bureaux et certains ateliers d'artiste / d'artisan à domicile<br>Parcs et lieux publics locaux<br>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   |
| <b>COMMERCE</b>                          |  | Rues ou secteurs comportant des usages commerciaux et de services   |   |   |
| <b>Commerce - Habitation</b>             | Assurer une desserte commerciale adéquate de biens et de services de base pour les résidents<br><br>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<br>Bureaux publics et privés<br><br>Équipements collectifs et institutionnels<br>Parcs et lieux publics<br>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<br><br>L'occupation commerciale aux étages supérieurs des bâtiments est précisée au tableau 5 en tenant compte du caractère de chaque portion de l'artère<br><br>Le zonage précisera les règles particulières s'appliquant aux bâtiments dont l'architecture ne permet pas l'occupation résidentielle |
| <b>Commerce</b>                          | 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<br>Bureaux publics et privés<br>Équipements collectifs et institutionnels<br>Parcs et lieux publics<br>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<br><br>L'occupation commerciale aux étages supérieurs des bâtiments est précisée au tableau 5 en tenant compte du caractère de chaque portion de l'artère<br><br>Le zonage précisera les règles particulières s'appliquant aux bâtiments dont l'architecture ne permet pas l'occupation résidentielle |
| <b>Commerce lourd</b>                    | 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<br>Bureaux publics et privés<br>Certains commerces de vente au détail et établissements liés à la restauration et au divertissement<br>Parcs et lieux publics<br>Certains types d'industries légères<br>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  |
| <b>ACTIVITÉS MULTIPLES</b>               | Permettre la présence de secteurs multifonctionnels sur le territoire<br><br>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   |
| <b>GRANDE EMPRISE ET INFRA-STRUCTURE</b> | 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<br><br>Certaines entreprises à caractère industriel liées à une activité d'utilité publique<br><br>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  |
|---|---|--|---|---|
| <p><b>INDUSTRIE</b></p> <p><b>Industrie légère</b></p> <p><b>Industrie</b></p> <p><b>Industrie lourde</b></p> | <p>Minimiser les impacts environnementaux des activités industrielles sur les quartiers résidentiels</p> <p>Permettre le développement de secteurs industriels en restructuration et de nouvelles aires industrielles</p> <p>Consolider et préserver la vocation des aires industrielles fonctionnelles et développer de nouveaux espaces industriels</p> <p>Délimiter de façon très précise les secteurs pouvant accueillir les activités industrielles « lourdes » en vue de minimiser leurs impacts environnementaux</p> | <p>Secteurs destinés aux usages industriels et para-industriels</p> <p>Secteurs comportant des activités industrielles et para-industrielles créant des nuisances minimales sur l'environnement</p> <p>Secteurs qui côtoient de très près les zones résidentielles et qui n'offrent pas d'espace permettant d'aménager des zones tampons</p> <p>Secteurs comportant des activités industrielles et para-industrielles pouvant créer des nuisances sur le milieu urbain environnant</p> <p>Secteurs séparés des zones résidentielles par des barrières physiques (voies ferrées, voies publiques ou zones tampons)</p> <p>Secteurs comportant des activités industrielles susceptibles de nuire fortement à l'environnement</p> <p>Secteurs séparés des zones résidentielles par des barrières physiques importantes (voies ferrées, autoroutes) ou des zones de transition</p> | <p>Bureaux administratifs associés à l'activité industrielle</p> <p>Commerces, bureaux et services nécessaires à la desserte des travailleurs et des entreprises</p> <p>Parcs et lieux publics</p> <p>Services d'utilité publique</p> <p>Bureaux administratifs et salles de montre associés à l'activité industrielle</p> <p>Commerces, bureaux et services nécessaires à la desserte des travailleurs et des entreprises</p> <p>Industries légères</p> <p>Certains services reliés à l'automobile (ateliers d'entretien et de réparation de peinture et de carrosserie, etc.)</p> <p>Parcs et lieux publics</p> <p>Services d'utilité publique</p> <p>Entrepôts (si compatibles avec activités industrielles permises)</p> <p>Services d'utilité publique</p> | <p>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</p> <p>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</p> <p>La zonage précisera certaines normes devant être respectées par les entreprises afin de minimiser les nuisances occasionnées par leur activité</p> |
| <p><b>ÉQUIPEMENT COLLECTIF ET INSTITUTIONNEL</b></p>  | <p>Assurer une desserte adéquate en équipements collectifs au sein des quartiers</p> <p>Consolider et soutenir le développement des activités institutionnelles</p>   | <p>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</p>  | <p>Parcs et lieux publics</p> <p>Habitation (lorsque associée aux usages collectifs et institutionnels)</p> <p>Bureaux administratifs</p> <p>Certains types de commerces et de services complémentaires (ex.: café-téria, salle à manger, fleuriste)</p> <p>Certaines activités industrielles légères liées à l'usage collectif ou institutionnel (ex.: laboratoire, centre de recherche)</p> <p>Services d'utilité publique</p>  | <p>La réglementation confirmera la vocation des équipements collectifs et des propriétés institutionnelles par un zonage approprié</p>  |
| <p><b>PARC ET LIEU PUBLIC</b></p>   | <p>Préserver les terrains utilisés comme parcs et espaces verts</p> <p>Assurer une desserte adéquate en parcs et en espaces verts dans les quartiers</p>  | <p>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)</p>  | <p>Installations nécessaires au fonctionnement des activités (ex.: chalets, bâtiments servant à entreposer instruments de nettoyage et d'entretien)</p> <p>Services de soutien aux fonctions de loisir, de détente et de récréation (ex.: rampes de mise à l'eau, location de bicyclettes)</p> <p>Services d'utilité publique</p>   | <p>La réglementation confirmera la vocation des parcs par un zonage approprié</p>   |

**Tableau 5** Les orientations réglementaires relatives aux usages commerciaux

| Rue              | Tronçon de → à                     | Affectation <sup>(1)</sup><br>(CH, C, CL, AM) | Commerces et serv. de voisinage de superf. limitée <sup>(2)</sup> | Occupat. comm. non-autorisée aux étages supér. | Comm. et serv. divers. | Certains types de serv. et bur. permis au 1 <sup>er</sup> niveau <sup>(3)</sup> et <sup>(4)</sup> | Continuité comm. au r.c. | Occupat. comm. permise aux étages supérieurs <sup>(5)</sup> et <sup>(6)</sup> | Occupat. rés. interdite <sup>(7)</sup> | Comm. d'insertion difficile |
|------------------|------------------------------------|---|---|--|------------------------|---|--------------------------|---|--|-----------------------------|
| Bernard          | Hutchison → Saint-Laurent          | CH  | X   | X  |                        |   |                          |   |  |                             |
| Saint-Viateur    | Parc → Saint-Laurent               | CH  | X   | X  |                        |   |                          |   |  |                             |
| Fairmount        | Parc → Saint-Laurent               | CH  | X   | X  |                        |   |                          |   |  |                             |
| Rachel           | Saint-Laurent → Saint-Denis        | CH  | X   | X  |                        |   |                          |   |  |                             |
| Rachel           | Bordeaux → Des Érables             | CH  | X   | X  |                        |   |                          |   |  |                             |
| Sainte-Catherine | Dufresne → Frontenac               | CH  | X   | X  |                        |   |                          |   |  |                             |
| Frontenac        | Ontario → Rouen                    | CH  | X   | X  |                        |   |                          |   |  |                             |
| Parc             | Mont-Royal → Laurier               | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| Parc             | Bernard → Van Horne                | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| Laurier          | Drolet → Papineau                  | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| Mont-Royal       | Parc → Saint-Urbain                | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| Duluth           | Saint-Laurent → Saint-Denis        | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| Papineau         | Rachel → Saint-Grégoire            | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| Amherst          | René-Lévesque → Ontario            | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| de Maisonneuve   | Amherst → Panet                    | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| de Maisonneuve   | Pourtour nord du métro Papineau    | CH  |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| Sainte-Catherine | de Lorimier → Dufresne (nord)      | AM et CH                                      |   | X  | X                      |   |                          |   |  |                             |
| Rachel           | Saint-Denis → Parc Lafontaine      | CH  |   | X  | X                      |   | X                        |   |  |                             |
| Ontario          | Amherst → Florian                  | CH  |   |  | X                      | X   | X                        |   |  |                             |
| Mont-Royal       | Saint-Urbain → Iberville           | CH  |   |  | X                      | X   | X                        |   |  |                             |
| Parc             | Laurier → Bernard                  | CH  |   |  | X                      | X   | X <sup>(8)</sup>         |   |  |                             |
| Saint-Denis      | Sherbrooke → Laurier               | CH  |   |  | X                      | X   | X                        |   |  |                             |
| Duluth           | Saint-Denis → Saint-Hubert         | CH  |   |  | X                      | X   | X                        |   |  |                             |
| Sherbrooke       | Hogan → Montgomery                 | C   |   |  | X                      | X   |                          |   |  |                             |
| Saint-Laurent    | Mont-Royal → Arcade                | C   |   |  | X                      | X <sup>(7)</sup>  | X                        |   |  |                             |
| Saint-Laurent    | Sherbrooke → Mont-Royal            | C   |   |  | X                      |   | X                        | X <sup>(7)</sup>  |  |                             |
| Laurier          | Hutchison → Saint-Laurent          | C   |   |  | X                      |   | X                        | X   |  |                             |
| Prince-Arthur    | Saint-Laurent → Hôtel-de-Ville     | C   |   |  | X                      |   | X                        | X   |  |                             |
| Sainte-Catherine | Amherst → de Lorimier              | C   |   |  | X                      |   | X                        | X   |  |                             |
| Saint-Laurent    | Saint-Viateur → Bernard (est)      | CL  |   |  |                        |   | X                        | X   |  |                             |
| Saint-Grégoire   | Secteur Saint-Denis → Saint-Hubert | CL  |   |  |                        |   |                          |   | X                                      | X                           |
| Saint-Hubert     | Boucher → Saint-Grégoire           | CL  |   |  |                        |   |                          |   | X                                      | X                           |
| Iberville        | Rachel → Mont-Royal                | CL  |   |  |                        |   |                          |   | X                                      | X                           |
| Frontenac        | Rachel → Marie-Anne                | CL  |   |  |                        |   |                          |   | X                                      | X                           |
| Sherbrooke       | Montgomery → Voies CP              | CL  |   |  |                        |   |                          |   | X                                      | X                           |

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

(2) Le zonage pourra autoriser des épiceries de plus grande superficie et comme usage conditionnel, des bars et des restaurants de petite superficie.

(3) Tronçons à préciser dans le cadre du zonage.

(4) Ces activités commerciales sont par exemple les bureaux de professionnels, les sièges d'association, les bureaux politiques, les agences de placement et les agences de voyage.

(5) De manière générale, les services personnels et les bureaux sont les occupations commerciales qui pourront être autorisées aux étages supérieurs; sur certains tronçons de rue, les commerces de détail pourront être autorisés au premier étage, en tenant compte, notamment, de l'architecture et du caractère actuels des bâtiments.

(6) Bien que la continuité commerciale au rez-de-chaussée soit obligatoire sur l'avenue du Parc entre l'avenue Laurier et la rue Bernard, la réglementation devra prévoir des conditions particulières qui assureront la pérennité des immeubles résidentiels dont l'architecture est de grande valeur entre les avenues Fairmount et Saint-Viateur.

(7) Sur le boulevard Saint-Laurent, pourront aussi être autorisées aux étages supérieurs, des activités industrielles légères fonctionnant sur de petites surfaces (ex.: ateliers d'artistes ou de fabrication artisanale) selon des règles strictes de cohabitation avec les activités résidentielles.

### 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 rap-

port entre la superficie 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 6 présente ces catégories. 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.

Ainsi, on constate, à la lecture du plan des limites de hauteur et de densité de l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud que le plus faible niveau d'intensité ne s'applique pas à ce territoire. Ce sont principalement les niveaux intermédiaires qui caractérisent la forme urbaine des quartiers centraux. Plusieurs axes commerciaux et certains secteurs résidentiels et d'activités multiples à développer présentent une intensité moyenne-forte, mais

cette classification n'entraînera pas de densification significative par rapport à l'ensemble du territoire.

L'approche retenue quant au 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 d'urbanisme. 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.

Dans l'arrondissement, la majorité des prescriptions visent à conserver la forme urbaine et les typologies existantes. L'affectation résidentielle de certains îlots aux abords du pont Jacques-Cartier implique des densités et des hauteurs plus importantes afin d'encourager la conversion des bâtiments industriels et des terrains sous-utilisés. Quant au redéveloppement résidentiel possible sur les îlots aux abords de la rue Fullum et de l'avenue du Mont-Royal, et au développement industriel sur les grands sites sous-utilisés, notamment les anciennes cours de triage, ils sont encouragés par des limites de hauteur et de densité permettant l'élaboration d'un concept d'aménagement intégré. Ces secteurs feront l'objet d'une planification de site.

Par ailleurs, le plan des limites de hauteur et de densité n'établit aucun paramètre pour les propriétés identifiées par une affectation «équipements collectifs et institutionnels» 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.

Tableau 6 Les limites de hauteur et de densité

| Catégorie <sup>1</sup> | Hauteur |         |   |         | Densité maximum |     |
|------------------------|---------|---------|---|---------|-----------------|-----|
|                        | Mètres  |         | Équivalence en étages résidentiels <sup>2</sup> |         | A               | B   |
|                        | Minimum | Maximum | Minimum   | Maximum |                 |     |
| 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 1, 2, 3 et 6 ne sont pas utilisées dans l'arrondissement Plateau Mont-Royal /Centre-Sud.

(2) L'équivalence en étages résidentiels n'est qu'indicative contrairement aux autres prescriptions de ce tableau.

## 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'impor-

tance 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 autres voisins ont une hauteur de 2 étages;

- 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, dont les zones d'interface entre les secteurs affectés «habitation» et ceux affectés industriels, afin de s'assurer que le gabarit des bâtiments résidentiels soit respecté.

Les orientations spécifiques à l'arrondissement Plateau Mont-Royal/Centre-Sud qui doivent être prises en compte lors de la révision du règlement de zonage sont présentées au tableau 7. Ce tableau identifie, notamment pour les secteurs résidentiels où l'on vise à conserver le cadre bâti existant, les typologies de bâtiments qui caractérisent ces secteurs. L'illustration 10 fournit des exemples de correspondance entre certains types de bâtiments résidentiels et les catégories 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. |              |                                    |  |                     |           |
| 4A        |                   |      |                                    |      | 2,0          |                                    | grande emprise et infrastructure industrie   |                     |           |
| 5A        | 5,5               | 12,5 | 2                                  | 3    | 2,0          | unifamiliale plex conciergerie     | habitation commerce-habitation commerce lourd industrie légère grande emprise et infrastructure  | 1 à 8               | (1)       |
| 5B        | 5,5               | 12,5 | 2                                  | 3    | 3,0          | plex conciergerie                  | commerce-habitation commerce lourd commerce  |                     |           |
| 7A        | 8,5               | 16,0 | 3                                  | 4    | 2,5          | plex conciergerie                  | habitation   |                     | (2)       |
| 7B        | 8,5               | 16,0 | 3                                  | 4    | 3,5          |                                    | commerce-habitation commerce industrie légère  |                     |           |
| 8A        | 5,5               | 23,0 | 2                                  | 6    | 3,0          |                                    | industrie grande emprise et infrastructure   |                     |           |
| 9A        | 8,5               | 23,0 | 3                                  | 6    | 3,5          | plex conciergerie                  | habitation activités multiples   |                     |           |
| 9B        | 8,5               | 23,0 | 3                                  | 6    | 4,5          |                                    | habitation commerce-habitation commerce activités multiples plex industries légères conciergerie |                     |           |
| 10A       | 8,5               | 30,0 | 3                                  | 8    | 4,0          |                                    | habitation activités multiples industries  |                     | (3)       |
| 11A       | 16,0              | 30,0 | 6                                  | 8    | 5,0          |                                    | habitation   |                     | (4)       |
| 12A       | 16,0              | 44,0 | 6                                  | 12   | 6,0          | tour d'habitations                 | habitation   |                     |           |

**Remarques:**

(1) Sur les rues Cherrier, Saint-Hubert (de Sherbrooke à Mont-Royal), Sherbrooke (de Amherst à Frontenac), sur l'avenue du parc Lafontaine et sur l'avenue Papineau (de Rachel à Gauthier), la hauteur minimum correspond à 3 étages.

(2) Sur le boulevard Saint-Joseph et la rue Saint-Denis, la hauteur maximum correspond à 3 étages.

(3) Sur la rue Sherbrooke, du boulevard Saint-Laurent à la rue Amherst, la réglementation de zonage définira des plus petites zones, où les prescriptions, notamment la hauteur, seront plus restrictives afin d'encadrer l'insertion de nouvelles constructions dans le cadre bâti, en tenant compte des particularités du bâti existant et de la valeur patrimoniale du secteur.

(4) Sur le côté nord de la rue Sherbrooke à l'ouest de la rue Saint-Denis, plus spécifiquement sur l'emplacement identifié comme le 333, rue Sherbrooke Est, la hauteur maximale en front sur la rue Sherbrooke pourra dépasser celle prévue par la catégorie 11A dans la mesure où les conditions suivantes sont respectées:

- les marges de recul;
- la hauteur maximale en arrière-lot ne devra pas dépasser 12,5 mètres;
- l'impact général du projet devra être minimal et acceptable du point de vue de la circulation, du stationnement, de l'ensoleillement, des micro-climats et de l'impact visuel par rapport aux bâtiments sur les rues voisines.

### 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.