Plan d'urbanisme de Montréal

PARTIE II : CHAPITRE 23

Arrondissement de Saint-Léonard





AOÛT 2005 (dernière mise à jour: Août 2021)

Montréal

Table des matières

23.1 Introduction 1

23.2 Le rappel du parti d'aménagement et des orientations pan-montréalaises 3

23.3 Les enjeux locaux d'aménagement 7

23.3.1 La consolidation des milieux de vie 7
Objectif 1 Favoriser la réalisation de nouveaux projets de construction résidentielle 7
Objectif 2 Densifier le cadre bâti et intensifier les activités dans les milieux de vie existants 8
Objectif 3 Favoriser la construction de logements abordables de qualité 9
Objectif 4 Préserver la qualité du stock de logements existant 9

23.3.2 La requalification des secteurs industriels 10
Objectif 5 Consolider les secteurs industriels viables et y accroître le nombre d'emplois 11
Objectif 6 Rehausser la qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs 11
Objectif 7 Améliorer la gestion des nuisances de manière à créer des interfaces plus compatibles avec les secteurs résidentiels 11

23.3.3 La restructuration de la rue Jean-Talon Est 12
Objectif 8 Assurer le positionnement commercial de la rue Jean-Talon Est et améliorer son aménagement 12

23.3.4 La gestion des usages et des aménagements en bordure de l'autoroute 40 13
Objectif 9 Améliorer l'image des abords de l'autoroute 40 13

23.3.5 L'amélioration des déplacements des personnes et des marchandises 13
Objectif 10 Améliorer la desserte en transport collectif 14
Objectif 11 Atténuer les nuisances liées à la circulation de transit 14

23.4 La planification détaillée de portée locale 17

23.4.1 Rue Jean-Talon Est 20
23.4.2 Abords du boulevard Métropolitain 22
23.4.3 Secteurs industriels 24

23.5 Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement 27

23.1 Introduction

Le chapitre de l'arrondissement de Saint-Léonard constitue un élément du Plan d'urbanisme de Montréal. À l'instar du Plan d'urbanisme, le chapitre planifie sur un horizon de dix ans et concrétise, en fonction des enjeux et des réalités propres à Saint-Léonard, les orientations adoptées pour l'ensemble du territoire de la ville.

Les enjeux urbanistiques de Saint-Léonard sont le reflet des constats dégagés lors du Sommet d'arrondissement tenu en 2002.

Sur la base de cette démarche, le chapitre de l'arrondissement de Saint-Léonard présente les orientations concernant l'aménagement du territoire et fixe les règles auxquelles devront se conformer aussi bien les services de l'arrondissement que ceux de la Ville ainsi que les autres intervenants concernés. Il traduit les orientations et les stratégies propres à l'arrondissement en tenant compte de sa situation urbaine et de sa réalité sociale spécifique. De plus, les opinions formulées par les citoyens lors des consultations publiques ont été prises en considération dans ce chapitre d'arrondissement.

Le présent chapitre rappelle le parti d'aménagement ainsi que la synthèse des orientations pan-montréalaises relatives à l'arrondissement. Il identifie par la suite les enjeux et les objectifs locaux que se fixent l'arrondissement et la Ville pour l'aménagement et le développement du territoire de Saint-Léonard ainsi que les actions définies pour assurer leur mise en œuvre. En outre, le chapitre établit les orientations et les objectifs d'aménagement pour les secteurs de planification détaillée de portée locale. Ces secteurs feront l'objet d'une attention particulière de la part de l'arrondissement dans les trois années suivant l'adoption du Plan d'urbanisme. Enfin, les paramètres réglementaires spécifiques au territoire de Saint-Léonard sont également présentés.

23.2

Le rappel du parti d'aménagement et des orientations pan-montréalaises

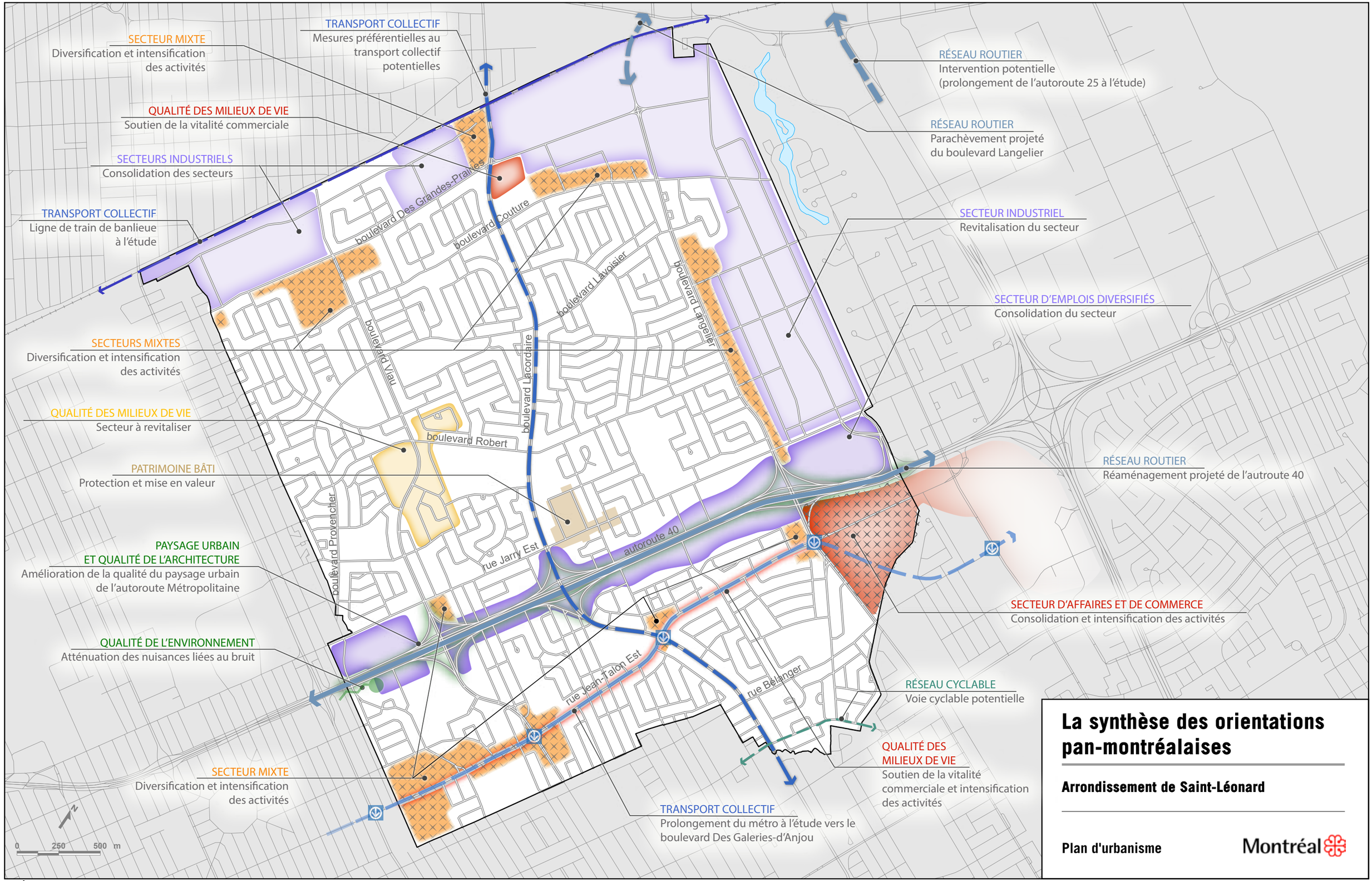
Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme souscrit aux principes du développement durable et vise un accroissement marqué de la qualité de l'aménagement urbain (voir partie I, chapitre 1, du Plan d'urbanisme).

Bien que les terrains non construits soient peu nombreux à Saint-Léonard, le développement urbain escompté au cours des prochaines années sera significatif. Le territoire se consolidera et les activités s'intensifieront, contribuant ainsi à mieux rentabiliser les infrastructures et les équipements existants. Il importe de reconnaître la qualité des acquis et de veiller d'abord à leur maintien. Ainsi, le Plan prévoit essentiellement la consolidation des caractéristiques existantes des secteurs établis, qui composent la majeure partie du territoire.

Par ailleurs, des défis importants devront être relevés dans les secteurs à construire et les secteurs à transformer de façon à répondre aux objectifs du Plan d'urbanisme en matière de qualité des milieux de vie, de transport et d'activités économiques, tout en respectant les préceptes d'un aménagement urbain de qualité et durable soutenus par le Plan.

Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme se décline en sept orientations, dont plusieurs touchent particulièrement l'arrondissement.

La synthèse des enjeux locaux, disponible à la suite de la section 23.3.5 du présent chapitre, facilitera la compréhension des enjeux locaux d'aménagement.



La synthèse des orientations pan-montréalaises

Arrondissement de Saint-Léonard

Plan d'urbanisme

Montréal

Août 2021

23.3
Les enjeux locaux d'aménagement

23.3.1
La consolidation des milieux de vie

Les milieux de vie de l'arrondissement de Saint-Léonard regroupent de nombreux équipements et services destinés à la population et présentent une gamme variée de logements répondant aux besoins de la plupart des types de ménages, quels que soient leurs revenus.

La construction de la majeure partie de ces logements date des années 1960 et 1970. En 2004, le taux d'inoccupation était très faible. De plus, il reste très peu de terrains non bâtis disponibles pour accueillir de nouvelles constructions résidentielles.

Afin de répondre à une demande importante de nouveaux logements et de profiter du plein potentiel de développement et de redéveloppement résidentiel de l'arrondissement, le Plan d'urbanisme favorise la réalisation de projets de construction résidentielle qui contribueront à l'intensification de l'occupation du sol.

Par ailleurs, le Plan reconnaît l'importance de préserver la qualité du stock de logements existant par des programmes de rénovation appropriés. En somme, la rénovation du stock de logements existant et l'intensification de la construction résidentielle permettraient de réserver une partie des logements à une clientèle plus démunie.

Objectif 1 – Favoriser la réalisation de nouveaux projets de construction résidentielle

Tel qu'évoqué précédemment, les terrains non bâtis situés dans les milieux de vie de l'arrondissement sont rares. Cela signifie que certains secteurs actuellement occupés à des fins d'emplois pourraient être transformés, en partie ou en totalité, à des fins résidentielles, afin de répondre au besoin de nouveaux logements.

De prime abord, il est possible de déterminer que les terrains des secteurs d'emplois situés en bordure de secteurs résidentiels soient les plus susceptibles d'être transformés. L'exercice de planification détaillée de portée locale Secteurs industriels (voir la section 23.4.3) pourrait aussi permettre l'identification d'autres terrains.

La transformation de ces espaces constitue une occasion idéale de revoir la question de la qualité du paysage urbain et de l'architecture, qui n'atteint pas le niveau recherché pour un milieu de vie.

Actions

1.1 Permettre l'habitation dans les espaces suivants en exigeant une densité de construction moyenne ou élevée :

- le site actuel des ateliers municipaux (rue de la Salette);
- les immeubles commerciaux situés en bordure du boulevard Langelier, côté est, entre les boulevards Robert et Lavoisier;
- les immeubles commerciaux et industriels localisés sur le côté nord du boulevard Couture, entre les boulevards Lacordaire et Langelier;
- les immeubles industriels localisés au sud du boulevard Des Grandes-Prairies, entre les rues Lionel-Groulx et du Saguenay;
- le cas échéant, l'utilisation conjointe d'équipements collectifs, l'aménagement de certaines rues ou de certains lieux publics, l'acquisition d'immeubles ou l'amélioration du stationnement et l'accès en transport collectif.

1.2 Privilégier l'enfouissement des réseaux de distribution électrique et câblée dans les secteurs à transformer et dans tout autre secteur qui serait identifié au cours de l'exercice de planification détaillée de portée locale Secteurs industriels (voir la section 23.4.3).

Objectif 2 – Densifier le cadre bâti et intensifier les activités dans les milieux de vie existants

Il ne suffit pas de transformer certaines parties de secteurs d'emplois en secteurs résidentiels pour répondre à la demande de logements. Il faut également intervenir dans les milieux résidentiels existants.

Comme le Plan d'urbanisme privilégie la consolidation et la mise en valeur du territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés (voir l'objectif 3 de la partie I du Plan d'urbanisme) et qu'il soutient une urbanisation favorisant l'utilisation du transport collectif, il faut densifier le cadre bâti et intensifier les activités dans les secteurs où les réseaux de transport collectif sont bien implantés ou prévus.

Action

2.1 Densifier le cadre bâti aux abords des trois stations de métro projetées à l'intersection de la rue Jean-Talon Est et des boulevards Viau, Langelier et Lacordaire.

Objectif 3 – Favoriser la construction de logements abordables de qualité

Tout en présentant une gamme variée de logements répondant aux besoins de la plupart des types de ménages, l'arrondissement compte très peu de logements sociaux ou abordables. La proportion de ces logements à Saint-Léonard est largement inférieure à la moyenne montréalaise. Le recensement de 2001 fait apparaître un besoin évident de logements abordables, plus d'un ménage locataire sur trois (soit 6 255 ménages) consacrant au-delà de 30 % de son revenu au paiement du loyer.

Actions

3.1 Favoriser l'accroissement du stock de logements abordables de qualité en participant à tout programme d'aide à la construction et à la rénovation de logements sociaux ou abordables.

3.2 S'assurer que tous les nouveaux logements sociaux et abordables répondent aux impératifs de qualité établis dans la réglementation d'urbanisme.

Objectif 4 – Préserver la qualité du stock de logements existant

De façon générale, le stock de logements à Saint-Léonard est en bon état. Toutefois, plus de 20 000 unités de logement ont été construites entre 1960 et 1980. Plusieurs d'entre elles nécessitent déjà ou nécessiteront au cours des prochaines années des rénovations importantes. C'est pourquoi l'arrondissement offre à ses résidents un programme de subvention à la rénovation des façades résidentielles depuis 1994.

Action

4.1 Maintenir et bonifier le programme d'aide à la rénovation résidentielle pour l'ensemble du territoire de l'arrondissement.

23.3.2

La requalification des secteurs industriels

À Saint-Léonard, les activités industrielles se concentrent dans les secteurs d'emplois situés au nord des boulevards Couture et Des Grandes-Prairies et à l'est du boulevard Langelier. En 2002, on y dénombrait plus de 700 établissements d'affaires : près de 300 dans la partie nord et près de 450 dans la partie est. Quelques hectares de terrains non bâtis sont encore disponibles au développement, principalement dans la partie nord.

Environ le tiers des établissements se rattachent à l'industrie manufacturière. Les deux autres tiers rassemblent des commerces lourds, principalement liés à l'automobile, des commerces de gros et de détail et des entreprises de services.

L'utilisation et l'aménagement des espaces industriels varient considérablement. Le secteur industriel situé à l'est du boulevard Langelier, développé dès les années 1960, se subdivise en petits terrains, dont la superficie de certains fait à peine 1 000 mètres carrés.

Ces terrains sont principalement occupés par de petits bâtiments de faible valeur, tels que des garages, des ateliers ou des entrepôts. Certaines entreprises génèrent des nuisances (bruit, poussière, etc.) et utilisent la cour avant de façon très intensive, ce qui laisse peu de place à des aménagements de qualité.

À l'opposé, dans les secteurs plus récents, notamment au nord du boulevard Des Grandes-Prairies, on retrouve de grandes entreprises logées dans des bâtiments de qualité où les nuisances perceptibles de l'extérieur sont limitées et où les cours avant sont généralement bien aménagées.

Le Plan d'urbanisme privilégie la consolidation des secteurs industriels les plus récents et l'intensification des activités, afin de favoriser la création d'emplois.

Pour les secteurs plus anciens, une analyse stratégique de la nature des entreprises à conserver ou à attirer doit être mise en œuvre. Parallèlement à cette démarche, des efforts doivent être déployés pour améliorer la qualité de construction des bâtiments et diminuer le niveau de nuisances, particulièrement à l'interface avec les secteurs résidentiels.

Afin de planifier adéquatement la requalification des secteurs industriels, le Plan d'urbanisme prévoit un exercice de planification détaillée de portée locale (voir section 23.4.3).

Les sections suivantes présentent d'autres actions qui pourraient être réalisées parallèlement à l'exercice de planification détaillée.

Objectif 5 – Consolider les secteurs industriels viables et y accroître le nombre d'emplois

Bien que la transformation de certaines parties des secteurs d'emplois à des fins résidentielles soit envisagée, l'arrondissement souhaite résolument maintenir le plus grand nombre d'emplois possible. C'est pourquoi la carte de l'affectation du sol consacre les espaces situés à l'est de la rue Lafrenaie et au nord du boulevard Des Grandes-Prairies à la catégorie « Secteur d'emplois ».

Toutefois, le maintien d'un grand nombre d'emplois ne peut se faire que si les entreprises industrielles bénéficient de conditions favorables à leurs activités. Or, l'organisation actuelle de l'espace dans certaines parties des secteurs d'emplois ne favorise ni la rétention ni l'arrivée d'entreprises.

Action

5.1 Mettre en place un programme de remembrement des terrains afin d'offrir aux entreprises des sites de plus grande superficie.

Objectif 6 – Rehausser la qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs

La superficie des terrains n'est pas le seul critère utilisé par une entreprise industrielle pour déterminer l'emplacement de ses futures installations; la qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs comptent également.

Action

6.1 Mettre en œuvre un programme de rénovation et d'aménagement des espaces industriels afin d'améliorer la qualité des constructions et des aménagements, notamment dans la partie sud-est des secteurs industriels.

6.2 Prévoir de nouvelles dispositions réglementaires pour l'ensemble des espaces industriels afin d'améliorer l'apparence des façades et l'aménagement des espaces d'entreposage extérieur, des stationnements et des cours avant.

Objectif 7 – Améliorer la gestion des nuisances et créer des interfaces plus compatibles avec les secteurs résidentiels

L'arrondissement reconnaît que les nuisances générées globalement par les secteurs industriels sont importantes et qu'elles doivent faire l'objet de mesures d'atténuation. Le contrôle des nuisances doit être encore plus prononcé aux abords des secteurs résidentiels.

Actions

7.1 Réviser les usages autorisés dans l'ensemble des secteurs industriels, dans le cadre d'une étude sur le positionnement industriel et de la refonte de la réglementation de zonage.

7.2 Favoriser le regroupement d'usages autorisés causant des nuisances importantes dans un nombre limité d'endroits à l'écart des secteurs résidentiels.

7.3 Réviser le plan du réseau de camionnage de l'arrondissement, notamment sur le boulevard Langelier, afin de réduire les nuisances associées à la circulation de véhicules lourds.

23.3.3

La restructuration de la rue Jean-Talon Est

À Saint-Léonard, les commerces se concentrent principalement le long de la rue Jean-Talon Est et aux abords du boulevard Métropolitain. On retrouve également des commerces de détail aux intersections des grandes artères et dans les secteurs industriels de l'arrondissement.

Considérant notamment la faible longévité des commerces à Saint-Léonard, le Plan d'urbanisme préconise la consolidation des activités commerciales sur la rue Jean-Talon Est, sur le boulevard Métropolitain, à l'intersection des boulevards Des Grandes-Prairies et Lacordaire ainsi que dans quelques noyaux commerciaux de voisinage. Les activités commerciales et de services de détail seront réduites dans les secteurs industriels.

Avec plus de 600 locaux commerciaux, la rue Jean-Talon Est constitue le principal axe commercial de l'arrondissement et sa restructuration constitue une priorité.

Objectif 8 – Assurer le positionnement commercial de la rue Jean-Talon Est et améliorer son aménagement

La rue Jean-Talon Est compte trois tronçons qui se distinguent tant par l'offre commerciale que par les caractéristiques liées à l'encadrement de la rue et au gabarit des bâtiments.

Le tronçon situé à l'est du boulevard Langelier accueille principalement des commerces de grande surface et des services. Ces commerces constituent, avec le centre commercial Les Galeries d'Anjou, le secteur d'affaires et de commerce Galeries-d'Anjou–Jean-Talon Est. On y retrouve quelques tours de bureaux, mais surtout des bâtiments d'un seul étage. Les aménagements paysagers sont pratiquement inexistants, les vastes terrains de stationnement occupant presque tous les espaces libres de construction. L'affichage demeure omniprésent et les volumes de circulation sont relativement élevés.

Entre les boulevards Viau et Langelier, la rue Jean-Talon Est est encadrée par des bâtiments qui abritent des petits commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages. Ce tronçon présente davantage les caractéristiques d'une rue commerçante traditionnelle.

Le tronçon situé à l'ouest du boulevard Viau est surtout bordé de commerces de petite et moyenne surface et comprend une partie du centre commercial Le Boulevard. Ce centre commercial offre une occasion d'intensification des activités, notamment liée à l'implantation d'une station de métro à l'intersection de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Pie-IX dans le cadre du prolongement à l'étude de la ligne 5 du métro.

Actions

8.1	Réaliser un exercice de planification détaillée de portée locale pour la rue Jean-Talon Est entre la limite ouest de l'arrondissement et le boulevard Langelier.
8.2	Favoriser le regroupement des commerçants de la rue Jean-Talon Est au sein d'une société de développement commercial.

23.3.4 La gestion des usages et des aménagements en bordure de l'autoroute 40

Le boulevard Métropolitain (voie de service de l'autoroute 40) est une composante importante de la structure commerciale de Saint-Léonard. Si la présence de quelques industries témoigne de l'ancienne vocation industrielle du boulevard, on y retrouve principalement des commerces spécialisés dans la vente d'automobiles, de meubles et d'appareils électroniques.

L'accès à ces commerces est compliqué par un débit et une vitesse de circulation élevés sur les voies de service de l'autoroute. De plus, l'organisation de l'espace, dictée par les besoins en stationnement, nuit à l'image de cette composante commerciale.

Le Plan d'urbanisme prévoit la réfection et l'optimisation de l'autoroute Métropolitaine entre les échangeurs Anjou et Décarie (voir l'action 3.3 de la partie I du Plan d'urbanisme). Il s'agit là d'une intervention majeure qui contribuera certainement à rehausser l'image du corridor. En outre, des actions de portée plus locale peuvent appuyer cette intervention.

Objectif 9 – Améliorer l'image des abords de l'autoroute 40

Les commerces ne disposent généralement que de peu d'espace libre en cour avant. L'espace bordant le boulevard Métropolitain présente un caractère déstructuré en raison de la disparité architecturale, de la présence de stationnements, de la variation des marges de recul, des aménagements paysagers réduits au minimum et de l'omniprésence de l'affichage commercial. Plusieurs de ces éléments seront étudiés à fond dans le cadre de l'exercice de planification détaillée de portée locale 23.4.1, mais il est possible d'intervenir dès maintenant.

Actions

9.1	Adopter un règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'améliorer l'image des abords de l'autoroute 40 et les interfaces avec les secteurs résidentiels.
9.2	Réaliser un exercice de planification détaillée pour les abords du boulevard Métropolitain (voir la section 23.4.1).

23.3.5 L'amélioration des déplacements des personnes et des marchandises

Actuellement, le réseau de transport collectif de l'arrondissement de Saint-Léonard repose entièrement sur l'autobus. Le prolongement de la ligne 5 du métro et un projet de ligne de train de banlieue sur la voie de chemin de fer du CN sont toutefois à l'étude.

Le réseau routier est bien structuré et dessert efficacement l'arrondissement, à la fois dans l'axe est-ouest et dans l'axe nord-sud. Cependant, ce réseau est très sollicité, notamment par une importante circulation de transit.

Le Plan d'urbanisme identifie des interventions qui, une fois réalisées, amélioreront la desserte en transport collectif et les conditions de circulation routière sur le territoire de Saint-Léonard, tant pour le déplacement des personnes que pour celui des marchandises.

Objectif 10 – Améliorer la desserte en transport collectif

Selon les données du recensement de 2001, près du tiers de la population active de Saint-Léonard utilise le transport collectif pour se déplacer.

Dans l'arrondissement, les déplacements en transport collectif sont assurés par un peu moins d'une dizaine de circuits d'autobus. La plupart de ces circuits sont reliés aux stations de métro des lignes 1 et 5 situées sur le territoire des arrondissements voisins.

Puisqu'il n'y a aucun service de transport collectif de moyenne ou de haute capacité et aucune mesure préférentielle au transport collectif, les temps de déplacement dans l'arrondissement et vers les lieux d'emplois et de services situés à l'extérieur de Saint-Léonard sont relativement longs.

Action

10.1 Améliorer la desserte en transport collectif et réduire les temps de déplacement en favorisant les interventions suivantes :

- le prolongement de la ligne 5 du métro dans l'axe de la rue Jean-Talon Est vers le secteur des Galeries d'Anjou et la construction de trois stations aux intersections de la rue Jean-Talon Est et des boulevards Viau, Lacordaire et Langelier;
- l'implantation de gares de train de banlieue sur la voie ferrée du Canadien National dans l'axe des boulevards Pie-IX et Lacordaire;
- l'instauration de mesures préférentielles au transport collectif sur le boulevard Lacordaire.

Objectif 11 – Atténuer les nuisances liées à la circulation de transit

L'autoroute 25 prend fin immédiatement au nord de l'échangeur des autoroutes 25 et 40, sur le territoire de l'arrondissement d'Anjou. Les automobilistes et les camionneurs désireux de poursuivre leur route rapidement vers le nord font souvent le choix d'emprunter le réseau routier qui traverse l'arrondissement de Saint-Léonard.

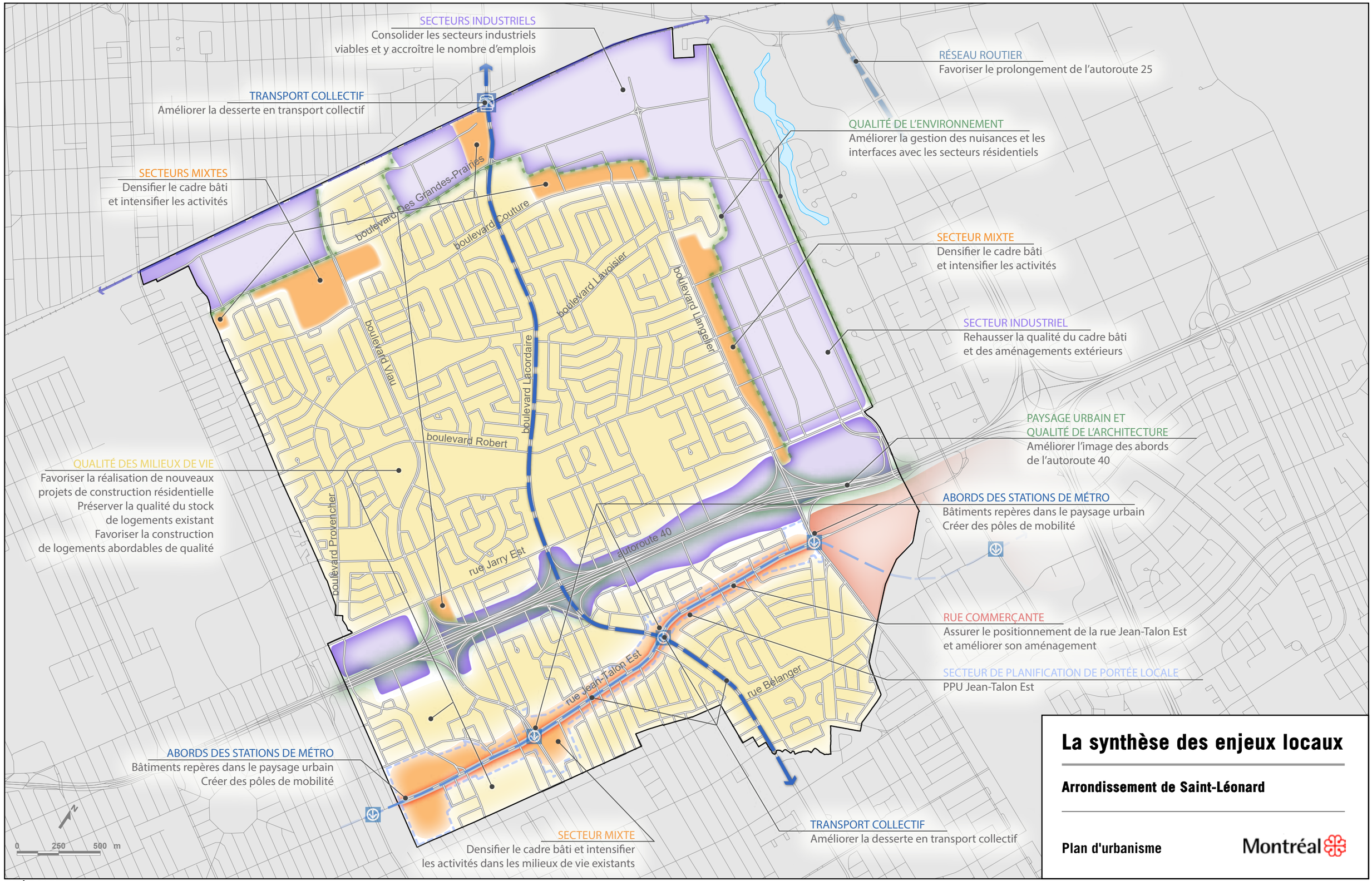
Il s'ensuit un achalandage important sur l'autoroute 40 et sur les boulevards dans l'axe nord-sud, surtout le boulevard Lacordaire. Les conditions de circulation, tant pour les véhicules privés que pour les autobus, sont particulièrement difficiles et les nuisances (bruit, poussière, danger accru, etc.) affectent négativement la qualité de vie des citoyens résidant le long de ces axes.

Action

11.1 Le prolongement de l'autoroute 25 jusqu'à Laval, qui fait partie du projet de schéma d'aménagement de la Communauté métropolitaine de Montréal, permettrait vraisemblablement d'atténuer les nuisances causées par la circulation de transit en réduisant les distances à parcourir et ainsi d'améliorer la qualité de vie des résidents de l'arrondissement de Saint-Léonard.

La venue du métro au cœur de Saint-Léonard accompagnée par une desserte en train de banlieue contribuera à réduire l'usage de l'automobile et, du coup, à atténuer les nuisances liées à la circulation de transit.

Prévoir, à plus long terme, une étroite collaboration entre la Ville de Montréal et le ministère des Transports du Québec permettrait de trouver une solution satisfaisante aux préoccupations de l'administration municipale et de l'arrondissement.



La synthèse des enjeux locaux

Arrondissement de Saint-Léonard

Plan d'urbanisme

Montréal

Août 2021

23.4 La planification détaillée de portée locale

Certaines portions du territoire de l'arrondissement présentent des problématiques urbanistiques complexes qui ne peuvent être traitées à fond avant l'intégration du présent chapitre au Plan d'urbanisme de Montréal. Pour l'ensemble de ces secteurs, l'arrondissement entend mener à terme une démarche de planification détaillée dans les trois années suivant l'intégration du chapitre au Plan, selon une approche intégrée adaptée à la spécificité de chaque cas. Le bilan annuel de la mise en œuvre du Plan fera état de l'avancement de ces travaux.

L'arrondissement identifie trois secteurs de planification détaillée de portée locale, ceux-ci sont :

- 23.4.1 Rue Jean-Talon Est
- 23.4.2 Abords du boulevard Métropolitain
- 23.4.3 Secteurs industriels

Parallèlement à l'exercice de planification détaillée des secteurs de portée locale, le Plan d'urbanisme de Montréal identifie 26 secteurs de planification détaillée de portée pan-montréalaise. Ces secteurs présentent des enjeux qui touchent l'ensemble de la ville ou qui concernent directement plus d'un arrondissement. Parmi ceux-ci, le secteur Galeries-d'Anjou–Jean-Talon Est concerne directement l'arrondissement de Saint-Léonard. Les paramètres encadrant la réflexion quant à ces secteurs sont présentés au chapitre 4 de la partie I du Plan d'urbanisme.

Les démarches de planification détaillée de portée pan-montréalaise et locale miseront sur la participation des citoyens et sur celle de l'ensemble des intervenants concernés : l'arrondissement, les services municipaux, les ministères ainsi que les organismes privés, publics et associatifs.

Selon les besoins, la planification détaillée mènera à :

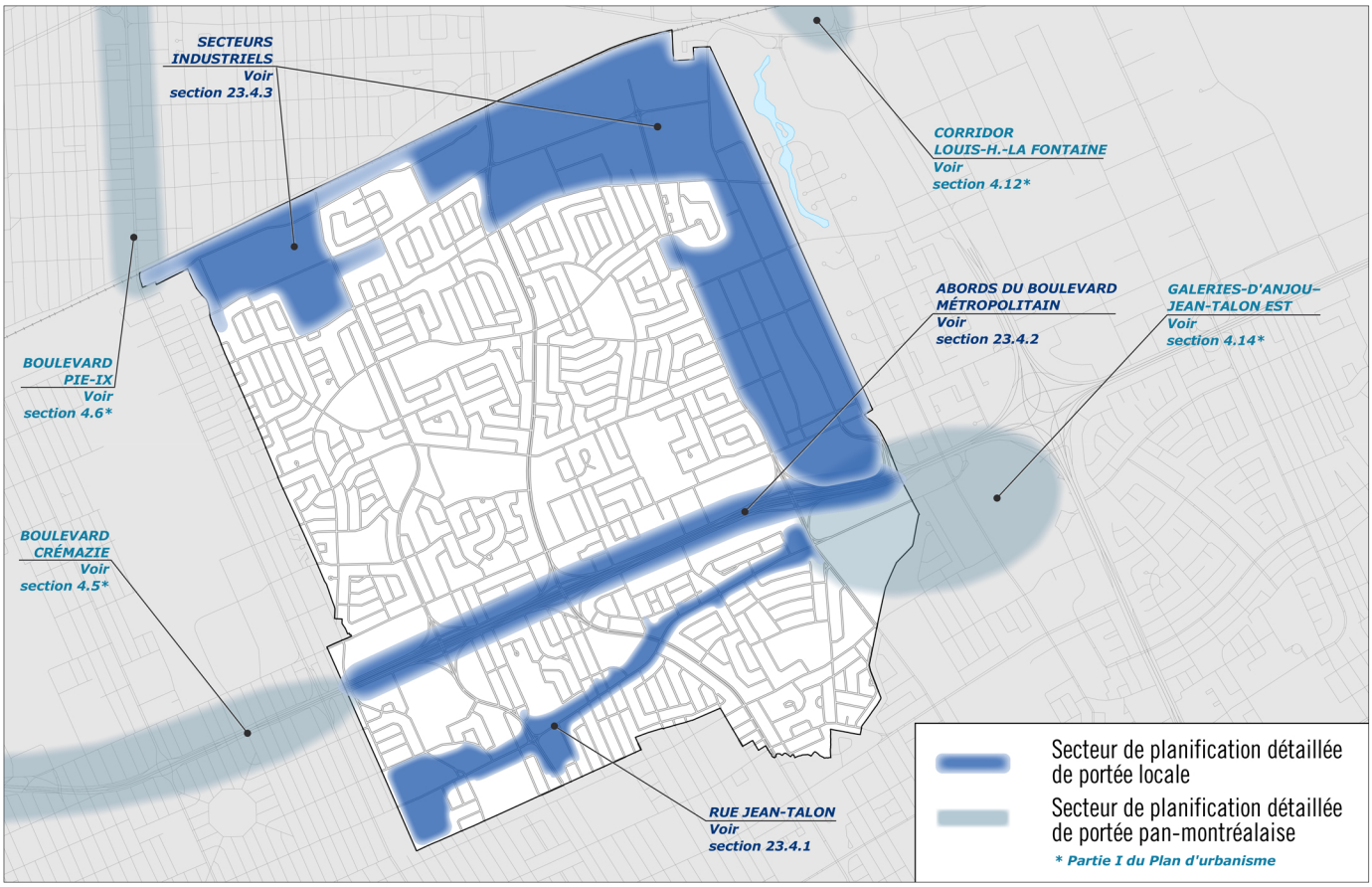
- l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU);
- l'adoption par le conseil d'arrondissement d'un plan de mise en valeur ou d'un plan d'action;
- la modification de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement;
- la mise en place de programmes appropriés;
- la réalisation d'immobilisations par la Ville, seule ou en collaboration avec les gouvernements du Québec et du Canada;
- la réalisation d'un projet en partenariat avec un ou plusieurs organismes privés, publics ou associatifs.

Afin de lancer et d'encadrer le processus de planification détaillée, les pages qui suivent présentent pour chacun des secteurs de planification détaillée de portée locale :

- des orientations générales;
- un court énoncé de la problématique;
- des balises d'aménagement.

L'arrondissement souhaite également participer aux démarches de planification détaillée de portée pan-montréalaise, notamment celle du Corridor Louis-H.-La Fontaine, même si les interventions projetées ne sont pas directement situées à Saint-Léonard.

Les secteurs de planification détaillée



23.4.1 Rue Jean-Talon Est

Orientations générales

- Stimuler les activités pour créer un levier de transformation urbaine
- Miser sur une approche de mobilité durable basée sur la dimension humaine et le contexte environnant
- Changer le paysage de la rue pour offrir des expériences positives
- Promouvoir le développement durable et la résilience dans les choix d'aménagement et de construction

Problématique

La rue Jean-Talon Est est le principal axe commercial de l'arrondissement. Toutefois, les commerces de la rue Jean-Talon Est doivent faire face à la concurrence des établissements situés dans le secteur d'affaires et de commerce Galeries-d'Anjou–Jean-Talon Est. L'identification d'une niche commerciale pourrait favoriser la survie des commerces et donc la viabilité de l'artère.

La concurrence et le positionnement commercial ne sont pas les seuls enjeux. La rue Jean-Talon Est doit aussi faire l'objet de plusieurs interventions urbanistiques. La continuité commerciale au rez-de-chaussée est un élément positif pour le dynamisme de l'artère, mais la relation entre les bâtiments et la rue laisse à désirer à plusieurs endroits. L'aménagement du domaine public pourrait également être revu.

Le cadre bâti n'est peut-être pas aussi dense qu'il devrait l'être eu égard au prolongement proposé de la ligne 5 du métro. Les stationnements occupent des superficies importantes, particulièrement à l'ouest du boulevard Viau et à l'est du boulevard Langelier. Par ailleurs, les déplacements piétonniers et véhiculaires pourraient être plus sécuritaires.

Cependant, il faut garder à l'esprit que la rue Jean-Talon Est se compose de trois tronçons au caractère distinct, tant sous l'angle de l'encadrement de la rue et du gabarit des bâtiments que de l'offre commerciale. Les interventions doivent donc y être adaptées.

L'arrondissement de Saint-Léonard a procédé à la réalisation d'un programme particulier d'urbanisme pour le territoire correspondant au secteur de planification détaillée de portée locale intitulé « Rue Jean-Talon ».



Balises d'aménagement

1 Renforcer le positionnement de la rue Jean-Talon à titre d'artère structurante.

2 Intensifier l'utilisation du sol, notamment autour des futures stations de métro.

3 Moduler la densité du cadre bâti de façon à assurer une transition harmonieuse vers les milieux de vie environnants déjà établis.

4 Créer des pôles de mobilité aux abords des futures stations de métro.

5 Arrimer le redéveloppement de la rue Jean-Talon Est avec le concept d'aménagement du secteur de planification Galeries-d'Anjou-Jean-Talon Est.

6 Compléter le réaménagement de la rue Jean-Talon Est et enfouir les réseaux de distribution électrique et câblée entre la rue de Buies et la limite ouest de l'arrondissement.

7 Conserver la forme urbaine caractéristique d'un tronçon de la rue Jean-Talon Est (Dollier-Valdombre).

8 Prolonger le réseau cyclable afin de relier les principaux équipements et les institutions publiques aux stations de métro et au Réseau Express Vélo.

9 Compléter l'offre en parcs et espaces verts existants par différentes typologies d'espaces publics.

10 Retisser la trame urbaine des secteurs à requalifier en s'appuyant sur le réseau viaire existant.

11 Exiger la continuité commerciale au rez-de-chaussée.

12 Optimiser les relations entre les bâtiments et la rue.

13 Favoriser la construction sur les terrains sous-utilisés, tels que les stationnements extérieurs et les stations-service.

14 Revoir l'aménagement des terrains de stationnement.

15 Améliorer la gestion des accès véhiculaires aux commerces.

16 Améliorer la sécurité des déplacements piétonniers et véhiculaires.

Le PPU Jean-Talon Est vient raffiner ces balises d'aménagement



23.4.2 Abords du boulevard Métropolitain

Orientations générales

- Consolider les activités commerciales
- Atténuer les nuisances causées par les activités commerciales afin d'assurer la qualité des milieux de vie limitrophes
- Améliorer l'image générale du secteur

Problématique

Le boulevard Métropolitain joue deux rôles principaux. Il sert de voie de service à l'autoroute 40 et il constitue une importante composante commerciale pour l'arrondissement. Les usines et les commerces spécialisés dans la vente d'automobiles, de meubles et d'appareils électroniques sont moins sensibles au débit et à la vitesse de circulation élevés que d'autres établissements d'affaires. Toutefois, ces usines et commerces engendrent un certain nombre d'inconvénients pour les résidents des milieux de vie voisins de même que pour les employés et les clients.

De toute évidence, l'accès à ces commerces se fait presque exclusivement en automobile. Les rues locales sont souvent utilisées par les clients, ce qui nuit à la qualité des milieux de vie adjacents. La quantité et la configuration des entrées charretières sur le boulevard Métropolitain multiplient les risques d'accrochage entre véhicules.

Parallèlement aux préoccupations portant sur la circulation, il existe plusieurs enjeux liés au paysage urbain. L'affichage commercial est omniprésent. L'impact visuel des panneaux-réclames est important. Les aménagements paysagers sont pratiquement inexistants en raison des superficies consacrées à l'automobile (voies locales et espaces de stationnement). Les façades des bâtiments faisant front au boulevard sont souvent de piètre qualité architecturale.



Balises d'aménagement

1 Consolider et intensifier les activités commerciales et industrielles en fonction des usages, de la nature des lieux et des impacts reliés à la circulation véhiculaire.

2 Améliorer les interfaces entre les commerces et les milieux de vie adjacents.

3 Réduire la circulation de transit sur les rues locales perpendiculaires au boulevard Métropolitain qui desservent les milieux de vie.

4 Revoir la configuration des entrées charretières sur le boulevard.

5 Revoir l'aménagement des stationnements.

6 Améliorer la qualité esthétique de l'affichage commercial.

7 Favoriser un aménagement de qualité en front du boulevard.

8 Favoriser la rénovation des façades des bâtiments.



23.4.3
Secteurs industriels

Orientations générales

- Consolider les secteurs industriels viables
- Accroître le nombre d'emplois
- Rehausser la qualité du cadre bâti et des aménagements extérieurs
- Améliorer la gestion des nuisances



Problématique

Le niveau d'activité dans les secteurs industriels du nord et de l'est de l'arrondissement est intéressant. Toutefois, certaines sections parmi les plus anciennes sont mal adaptées aux besoins actuels des entreprises, spécialement pour ce qui est de la taille des bâtiments et des dimensions des lots. Il faut déterminer quelles sections industrielles peuvent demeurer viables si elles sont revitalisées et quelles sections peuvent être transformées pour accueillir de nouvelles activités.

Dans les sections qui demeurent industrielles, il est envisageable d'accroître le nombre d'emplois si la revitalisation permet de satisfaire les besoins des entreprises sur le plan de l'espace et de l'aménagement.

Il faut aussi prendre note que certaines activités causent des nuisances (poussières, bruits, camionnage, etc.) affectant la qualité de vie dans les secteurs résidentiels.

Balises d'aménagement

1 Mettre en place un programme de remembrement des terrains afin d'offrir aux entreprises des sites de plus grande superficie.

2 Mettre en œuvre un programme de rénovation et d'aménagement des espaces industriels.

3 Prévoir de nouvelles dispositions réglementaires pour l'ensemble des espaces industriels afin d'améliorer l'apparence des façades et l'aménagement des espaces d'entreposage extérieur, des stationnements et des cours avant.

4 Réviser les usages autorisés dans l'ensemble des secteurs industriels, dans le cadre d'une étude sur le positionnement industriel.

5 Favoriser le regroupement d'usages autorisés causant des nuisances importantes dans un nombre limité d'endroits à l'écart des secteurs résidentiels.

6 Réviser le plan du réseau de camionnage de l'arrondissement afin de réduire les nuisances associées à la circulation de véhicules lourds.

23.5

Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement

Les paramètres et les orientations du Plan d'urbanisme qui ont une portée réglementaire se traduisent dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Le zonage est le principal instrument réglementaire de mise en œuvre du Plan d'urbanisme. Il détermine la vocation des différentes zones du territoire afin d'y contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

L'affectation du sol

Découlant des orientations du Plan, l'extrait de la carte de l'affectation du sol applicable à l'arrondissement de Saint-Léonard exprime la vocation souhaitée dans les secteurs à construire ou à transformer et confirme celle des secteurs établis. Selon le concept retenu, les catégories d'affectation traduisent la nature générale des milieux, s'éloignant ainsi d'une forme d'affectation dont le caractère trop normatif conduirait à un découpage inutilement fin du territoire. Inclusives, ces catégories favorisent la mixité et regroupent une variété d'activités pouvant avoir cours au sein d'une même aire d'affectation, moyennant des règles de complémentarité ou de compatibilité que précise la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Cette approche, plus argumentaire que réglementaire, permet une gestion souple du développement urbain et simplifie les procédures administratives. Dans cet esprit, le recours à la procédure de modification du Plan d'urbanisme s'applique aux changements ayant une portée significative sur le devenir de la ville.

Le tableau de la page suivante présente et définit les neuf catégories d'affectation du sol. Les quatre premières sont de nature inclusive et correspondent à des milieux urbains distincts. Les cinq autres, essentiellement à caractère exclusif, s'appliquent à des aires réservées à des activités particulières.

La densité de construction

Les paramètres de densité de construction permettent d'encadrer la production architecturale et de déterminer l'échelle de la forme urbaine de même que l'intensité des activités sur les différentes portions du territoire. Pour les secteurs à construire ou à transformer, les paramètres énoncés traduisent les intentions du Plan quant au caractère souhaité pour le territoire alors que dans les secteurs établis, ces paramètres correspondent au caractère général du bâti existant dont le Plan vise la pérennité.

L'extrait de la carte de la densité de construction applicable à l'arrondissement de Saint-Léonard exprime la densité de construction selon une échelle de couleurs intégrant les différents paramètres de densité. Un descriptif énonce les paramètres s'appliquant à chaque secteur. Précisés, le cas échéant, par des annotations, ces paramètres décrivent le caractère général actuel ou souhaité d'un secteur en fonction de l'un ou l'autre ou de l'ensemble des éléments suivants :

- le nombre d'étages hors-sol (excluant les mezzanines);
- le mode d'implantation : isolée, jumelée, contiguë;
- le taux d'implantation au sol des bâtiments;
- le coefficient d'occupation du sol, notamment dans les secteurs à transformer ou à construire.

Les parcs et les espaces verts

Le Plan souhaite assurer la protection et la mise en valeur des parcs et des espaces verts illustrés à l'extrait de la carte du même nom applicable à l'arrondissement de Saint-Léonard.

Le patrimoine bâti

Conformément à l'objectif 15 du Plan d'urbanisme, l'ensemble des bâtiments identifiés à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle ainsi que l'ensemble des bâtiments situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle ou dans les grandes propriétés à caractère institutionnel (voir la carte « Le patrimoine bâti ») doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés, notamment les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

tableau
Catégories
d'affectation du sol

Catégories d'affectation du sol

CATÉGORIE ET DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
SECTEUR RÉSIDENTIEL Aire à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.	■ Habitation ■ Commerce ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Équipement et construction requis pour la mise en service du réservoir d'eau potable souterrain existant dans le parc local Étienne-Desmarteau	La réglementation assure le découpage en zones distinctes des secteurs essentiellement résidentiels, des secteurs à caractère commercial et des ensembles occupés par des équipements collectifs ou institutionnels. Elle détermine les catégories d'usages selon la nature des milieux et le caractère de l'arrondissement. Elle assure, par les modes de gestion des usages, l'insertion harmonieuse des activités non résidentielles : les types d'usages autorisés de plein droit, les usages conditionnels, les limites de superficie, l'obligation de continuité commerciale, le contingentement de certains usages, etc.
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 delogements ou du nombre d'emplois.	■ Habitation ■ Commerce ■ Bureau ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ 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	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. Dans le parc local Place William-Dow, les usages de la composante Commerce sont autorisés, à la condition qu'ils soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.
SECTEUR D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES Aire à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif.	■ Commerce ■ Bureau ■ Industrie légère ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti	Afin de permettre un usage résidentiel dans une zone, une étude de sa compatibilité doit être effectuée en regard des autres usages, de l'intensité des nuisances et des risques et de la nature du cadre bâti.
SECTEUR D'EMPLOIS Aire à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue.	■ Industrie ■ Bureau ■ Commerce ■ Équipement collectif ou institutionnel	La réglementation définit les zones et détermine les types d'usages autorisés selon la nature des milieux, notamment de manière à limiter aux secteurs d'emplois à caractère industriel les types d'usages générateurs de nuisances majeures.

(suite)
Catégories d'affectation du sol

CATÉGORIE ET DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
AGRICOLE Aire réservée à l'agriculture et aux activités agricoles au sens de la LPTAA, qui comprend la culture du sol et des végétaux, l'horticulture, l'acériculture ainsi que l'élevage.	■ Agriculture et activité agricole ■ Habitation unifamiliale conforme aux droits et privilèges précisés dans la LPTAA ■ Commerce et industrie légère complémentaires à l'exploitation agricole, en vertu de la LPTAA ■ Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive, complémentaires à l'exploitation agricole ■ Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation qui est reliée à la nature	
CONSERVATION Aire réservée à la protection, au rehaussement et à la mise en valeur de la biodiversité ainsi que du patrimoine naturel et paysager, située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou en zone agricole permanente.	■ Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature ■ Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive ■ Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité	En zone agricole permanente sont permises les activités agricoles au sens de la LPTAA. Dans les habitats floristiques désignés en vertu de la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables* ainsi que dans les réserves naturelles établies en vertu de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, les usages et activités devront être restreints à ceux autorisés par ces lois.

(suite)
Catégories d'affectation du sol

CATÉGORIE ET DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
GRAND ÉQUIPEMENT INSTITUTIONNEL Aire comportant des constructions et des terrains réservés à des activités institutionnelles qui jouent un important rôle de service dans la communauté montréalaise.	■ Grand équipement institutionnel (enseignement, soins de santé, sport et culture) ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Commerce et habitation complémentaires ■ Commerce situé au rez-de chaussée en bordure d'une rue du Centre identifiée à la carte 2.1.2 où la continuité commerciale est exigée, ou situés à même le réseau piéton souterrain, à la condition que de tels commerces soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	
COUVENT, MONASTÈRE OU LIEU DE CULTE Aire comportant des constructions et des terrains réservés à des établissements conventuels ou à des lieux de culte.	■ Immeuble voué aux activités des communautés religieuses comportant des lieux de résidence ■ Lieu de culte ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Commerce et habitation complémentaires	Même s'ils ne sont pas identifiés par une aire d'affectation à la carte 3.1.1, sont visés par cette catégorie d'affectation les lieux de culte compris dans les listes de bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural de la Partie II. Dans l'arrondissement de Ville-Marie, cette affectation permet les commerces uniquement dans un local occupé à cette fin avant l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, en novembre 2004, à la condition que de tels commerces soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Pour l'église St. James United (463, rue Sainte-Catherine Ouest), cette affectation permet également les commerces et les bureaux, à la condition qu'ils soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Pour l'église Saint-Louis-de-Gonzague (2330, terrasse Mercure), cette affectation permet également un usage résidentiel dans l'ancien presbytère (2300, terrasse Mercure) faisant partie de l'ensemble institutionnel qu'il forme avec l'église, à la condition qu'il soit autorisé par un règlement adopté en vertu du paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec.

(suite)
Catégories d'affectation du sol

CATÉGORIE ET DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
GRAND ESPACE VERT OU PARC RIVERAIN Aire réservée aux espaces verts ou naturels d'envergure montréalaise ou situés en rive ainsi qu'aux grands cimetières.	■ Grand parc ■ Parc local ■ Parc-nature ■ Lieu public ■ Réserve naturelle ■ Berge et île publiques ■ Golf ■ Équipement collectif ou institutionnel ■ Commerce ou bureau complémentaires aux installations de récréation ■ Équipement collectif Casino, commerces et installations complémentaires ■ Installation, équipement ou aménagement de récréation intensive ou extensive	La réglementation n'autorise l'équipement collectif Casino, commerces et installations complémentaires que sur les lots 2 988 178, 2 988 179 et 2 988 180 du cadastre du Québec et prévoit cet usage sans limite de superficie de plancher. La composante « Installation, équipement ou aménagement de récréation intensive ou extensive » n'est autorisée que pour le secteur Meadowbrook (lot 1 292 249) situé à l'intérieur des limites de l'arrondissement de Lachine.
GRANDE EMPRISE OU GRANDE INFRASTRUCTURE PUBLIQUE Aire vouée aux activités de transport et aux équipements à l'usage des services publics pouvant générer des nuisances importantes pour le voisinage.	■ Infrastructure portuaire, ferroviaire ou aéroportuaire ■ Équipement ou infrastructure d'assainissement et de traitement des eaux ■ Équipement majeur de collecte, de tri, de valorisation et d'élimination de matières résiduelles ■ Équipement majeur d'entreposage et d'élimination des neiges usées	

NOTES GÉNÉRALES :

La partie II du Plan inclut une carte par arrondissement qui identifie les parcs locaux dont la vocation est confirmée par le Plan d'urbanisme. La conversion d'un parc ou d'une de ses parties, à des fins autres que d'usage complémentaire ou d'équipement collectif d'envergure locale, requiert une modification du Plan d'urbanisme.

Malgré le premier alinéa, dans le parc local Étienne-Desmarteau, les équipements et constructions requis pour la mise en service du réservoir d'eau potable souterrain existant sont autorisés.

Malgré le premier alinéa, dans le parc local Place William-Dow, les usages de la composante Commerce sont autorisés, à la condition qu'ils soient autorisés par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, ou par une résolution de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Les parcs, les cimetières, les espaces de conservation, les installations essentielles au fonctionnement du métro, les infrastructures publiques autres que celles comprises dans l'affectation du sol « Grande emprise ou grande infrastructure publique » sont autorisées dans toutes les catégories d'affectation du sol.

Malgré l'alinéa qui précède, les cimetières ne sont pas autorisés dans l'affectation « Agricole ». De même, les gares de triage et les cours de voirie ne sont pas autorisées dans la zone agricole permanente telle qu'illustrée à la carte 2.5.1 intitulée « Les parcs et les espaces verts ».

La délimitation des aires d'affectation du sol doit être interprétée en fonction des emprises de rues et de ruelles ainsi que des limites cadastrales existant au 1er avril 2015.

L'affectation du sol

Arrondissement de Saint-Léonard

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique
- Limite d'arrondissement

Voir Tableau 3.1.1 pour la description des catégories d'affectation du sol.

0 250 500 m

Service de la mise en valeur du territoire

Montréal

Plan d'urbanisme

Août 2021

Paramètres de densité >

Arrondissement de Saint-Léonard

Orientation

Maintenir le caractère des secteurs

La réglementation de zonage visera à maintenir le type de bâti existant, présentant les caractéristiques suivantes :

Secteurs établis

Secteur 23-01 :

- bâti de un à trois étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 23-02 :

- bâti de un à trois étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol moyen.

Secteur 23-03 :

- bâti de un ou deux étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. maximal : 0,8.

Secteur 23-04 :

- bâti de deux à dix étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol moyen;

Secteur 23-05 :

- bâti de trois étages hors-sol ou plus;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. maximal : 7,5.

Secteur 23-06 :

- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

Secteur 23-07 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

Secteur 23-08 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 1,2.

Secteur 23-09 :

- bâti de deux ou trois étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 1,2.

La réglementation de zonage pourra reconnaître le bâti existant ainsi que les projets immobiliers dûment autorisés au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme qui ne se conforment pas aux paramètres énoncés ci-dessus.

Arrondissement de Saint-Léonard

Secteurs à transformer ou à construire

Orientation

Renouveler le caractère des secteurs

La réglementation de zonage permettra un nouveau type de bâti présentant les caractéristiques suivantes :

Secteur 23-T1 :
- bâti de trois à quatorze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,2;
- C.O.S. maximal : 6,0.

Secteur 23-T2 :
- bâti de deux à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 0,7;
- C.O.S. maximal : 6,0.

Secteur 23-T3 :
- bâti de un à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 3,0.

Secteur 23-T4 :
- bâti de deux ou trois étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol moyen;
- C.O.S. minimal : 0,7;
- C.O.S. maximal : 1,5.

Secteur 23-T5 :
- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 6,0.

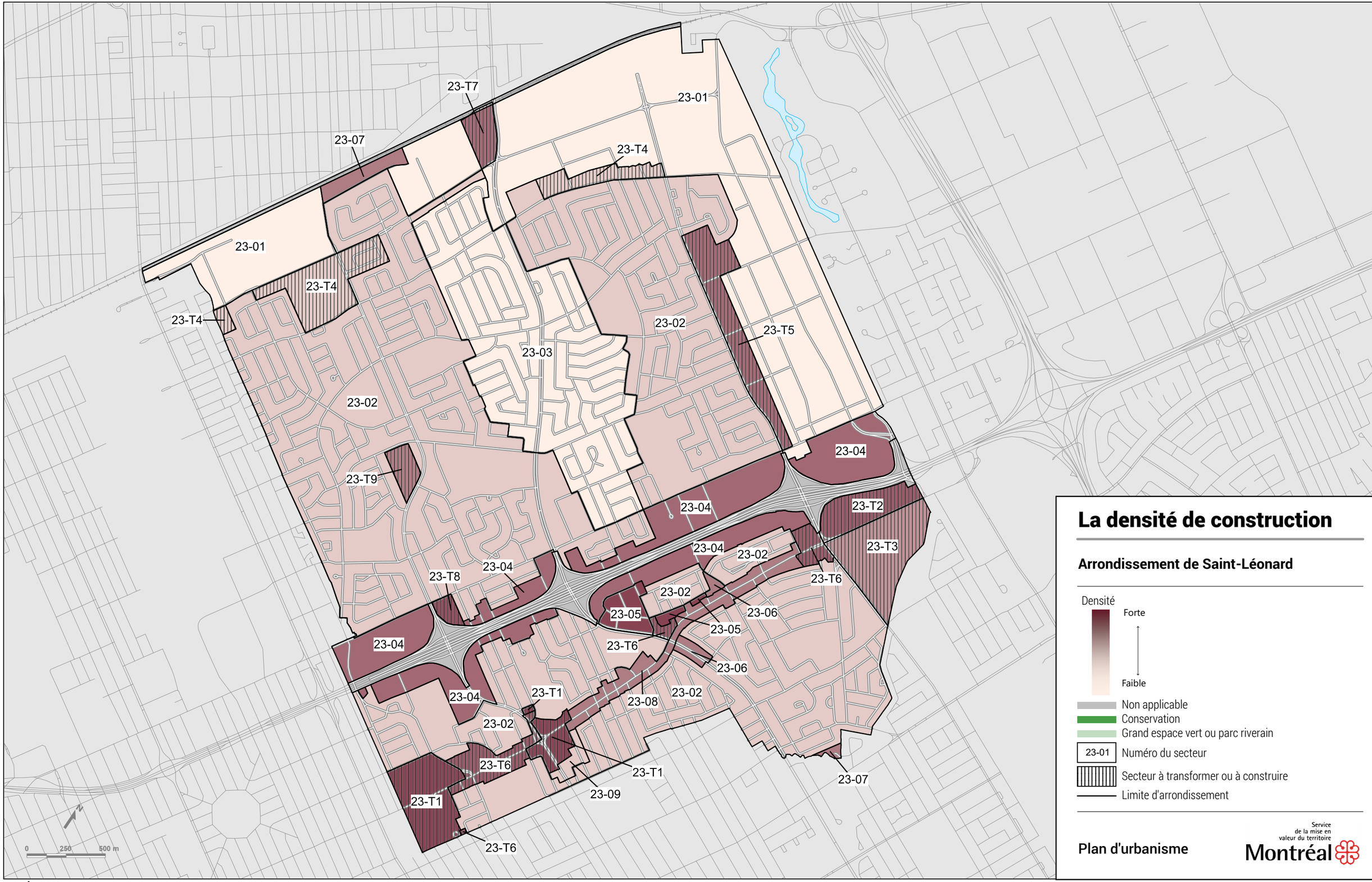
Secteur 23-T6 :
- bâti de trois à dix étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,2;
- C.O.S. maximal : 4,0.

Secteur 23-T7 :
- bâti de un à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,4;
- C.O.S. maximal : 2,0.

Secteur 23-T8 :
- bâti de deux à quatorze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 0,6;
- C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 23-T9 :
- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 3,0.

La réglementation de zonage pourra reconnaître le bâti existant ainsi que les projets immobiliers dûment autorisés au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme qui ne se conforment pas aux paramètres énoncés ci-dessus.



La densité de construction

Arrondissement de Saint-Léonard

Densité

Forte

Faible

Non applicable

Conservation

Grand espace vert ou parc riverain

23-01 Numéro du secteur

Secteur à transformer ou à construire

Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme

Service de la mise en valeur du territoire

Montréal

Août 2021

Les parcs et les espaces verts

Arrondissement de Saint-Léonard

- Parc
- Golf
- Grand cimetière
- Limite d'arrondissement

0 250 500 m

Plan d'urbanisme

Service de la mise en valeur du territoire
Montréal

Janvier 2016

Le patrimoine bâti

Arrondissement de Saint-Léonard

- Site patrimonial (cité)
- Site patrimonial (déclaré)
- Grande propriété à caractère institutionnel
- Secteur de valeur exceptionnelle
- Secteur de valeur intéressante
- Ensemble urbain d'intérêt
- Ensemble industriel d'intérêt
- Limite d'arrondissement

N

0 250 500 m

Plan d'urbanisme

Service de la mise en valeur du territoire

Montréal

Août 2021

Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle

Arrondissement de Saint-Léonard

La liste suivante identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle et des grandes propriétés à caractère institutionnel de l'arrondissement (voir carte précédente).

La liste identifie également l'ensemble des lieux de culte d'intérêt patrimonial de l'arrondissement. Tel qu'indiqué au tableau de la page 28, ces lieux de culte sont couverts par la catégorie d'affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte ».

Conformément à l'objectif 15 de la partie I du Plan d'urbanisme, les bâtiments identifiés dans la liste suivante et l'ensemble de ceux situés dans les secteurs de valeur exceptionnelle ou dans les grandes propriétés à caractère institutionnel doivent faire l'objet d'un contrôle serré quant aux travaux de construction, de rénovation et de démolition, par les outils réglementaires appropriés, notamment les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les lieux de culte

- 5275, boulevard Lavoisier
  (Église Sainte-Angèle)
- 5420, rue Des Angevins
  (Église Saint-Gilbert)
- 5525, rue Jarry Est
  (Église Saint-Léonard/Saint-Léonard-de-Port-Maurice)
- 7250, rue Valdombre
  (Seventh Day Adventist)

Les habitations

- 5345, rue Jarry Est
  (Maison Joseph-Gagnon)
- 6255, rue Jarry Est
  (Maison Gervais-Roy)
- 6695, rue Jarry Est
  (Maison Desrochers)
- 6795, rue Jarry Est
  (Maison Basile-Pépin)