Plan d'urbanisme de Montréal

PARTIE II : CHAPITRE 2

Arrondissement d'Anjou

FÉVRIER 2009 (dernière mise à jour: Novembre 2023

Montréal

Table des matières

2.1 Introduction 1

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

2.3 Les enjeux locaux d'aménagement 7

2.3.1 Le rayonnement des secteurs d'emplois 7

Objectif 1 Intensifier et densifier les activités urbaines du secteur multifonctionnel de l'Est 7

Objectif 2 Poursuivre le développement du secteur industriel et d'affaires 9

2.3.2 La préservation de la qualité et de l'identité des milieux de vie 10

Objectif 3 Favoriser la revitalisation urbaine du Vieux-Anjou 10

Objectif 4 Préserver la forme urbaine ainsi que le paysage du secteur Central 11

Objectif 5 Améliorer la desserte du réseau cyclable et des espaces verts 13

2.4 Les paramètres réglementaires applicables à l'arrondissement 17

2.5 Le plan d'action 33

2.1 Introduction

Le chapitre de l'arrondissement d'Anjou constitue une composante du Plan d'urbanisme de Montréal qui permet de planifier, sur un horizon de dix ans, le développement de son territoire. En fonction des orientations générales adoptées pour l'ensemble de la ville, il présente les paramètres qui guideront la réglementation d'urbanisme applicable au territoire de l'arrondissement.

Avec l'appui d'une firme de consultants spécialisée en urbanisme et la collaboration des élus et de certains citoyens membres du comité consultatif d'urbanisme, l'équipe de la Direction de l'aménagement urbain, du génie et des services aux entreprises a procédé à l'élaboration et à la production du présent document, en utilisant comme toile de fond l'ancien plan d'urbanisme de Ville d'Anjou ainsi que différentes recherches ponctuelles.

Sur la base de ces démarches, le chapitre de l'arrondissement d'Anjou présente les objectifs qui présideront à l'aménagement du territoire et qui fixeront 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 actions propres à l'arrondissement en tenant compte de sa situation urbaine et de sa réalité sociale.

Le chapitre rappelle tout d'abord le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme et présente une synthèse des orientations pan-montréalaises relatives à l'arrondissement. Puis, il identifie les enjeux locaux et les objectifs que se fixent conjointement l'arrondissement et la Ville pour l'aménagement et le développement du territoire d'Anjou. Des actions sont également déterminées pour la réalisation de chacun des objectifs visés.

Enfin, le chapitre présente de manière détaillée les paramètres réglementaires spécifiques au territoire d'Anjou ainsi que le plan d'action pour les prochaines années accompagné d'un échéancier.

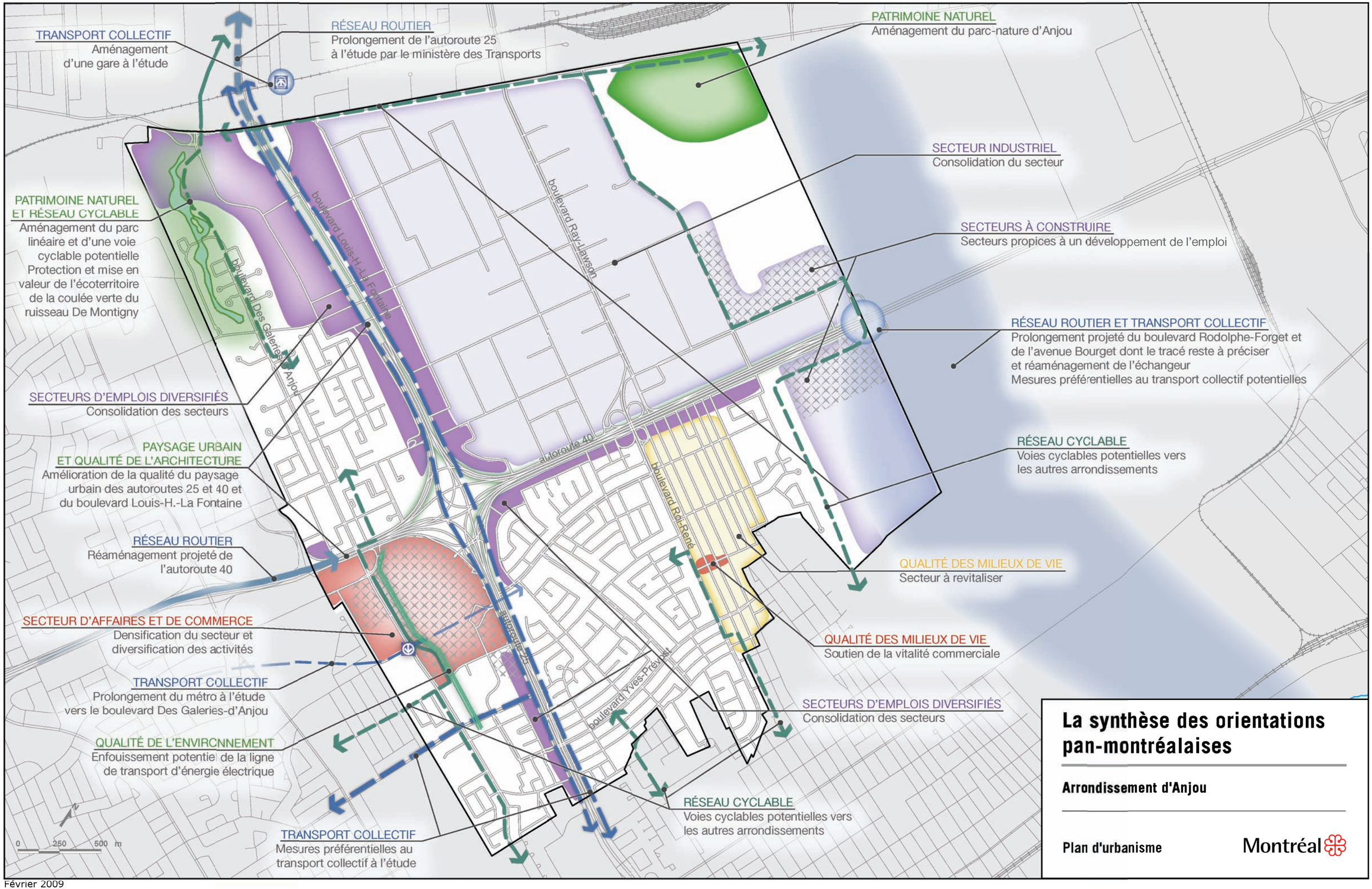
2.2 Le rappel du parti d'aménagement et des orientations pan-montréalaises

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 le chapitre 1 de la partie I du Plan d'urbanisme).

La majorité du territoire de l'arrondissement consiste de secteurs établis et le potentiel de développement urbain réside dans des secteurs à transformer et à construire. Il donc est opportun de veiller à la consolidation optimale des secteurs établis afin de mieux utiliser et rentabiliser les infrastructures et les équipements existants. Par ailleurs, il importe de connaître la qualité des acquis et d'assurer leur maintien. À cet effet, le Plan vise à consolider les caractéristiques de ces secteurs établis.

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 six touchent particulièrement l'arrondissement (voir la carte suivante).



La synthèse des orientations pan-montréalaises

Arrondissement d'Anjou

Plan d'urbanisme

Montréal

Février 2009

2.3 Les enjeux locaux d'aménagement

L'arrondissement identifie deux enjeux locaux relativement à l'aménagement et au développement de son territoire, soit le rayonnement des secteurs d'emplois et la préservation de la qualité et de l'identité des milieux de vie. Pour chacun de ces enjeux, un ou plusieurs objectifs sont établis et des actions détaillées sont préconisées.

2.3.1 Le rayonnement des secteurs d'emplois

L'arrondissement d'Anjou joue un rôle économique de premier plan. En effet, il renferme le plus important secteur industriel et d'affaires de la partie est de la ville ainsi qu'un secteur commercial et de services d'envergure régionale.

Le Plan d'urbanisme identifie donc, pour l'arrondissement, les objectifs et les actions suivants afin de soutenir et d'augmenter le rayonnement de ces deux importants secteurs d'emplois.

Objectif 1 – Intensifier et densifier les activités urbaines du secteur multifonctionnel de l'Est

Le secteur multifonctionnel occupe un vaste territoire dans la partie sud-ouest de l'arrondissement d'Anjou. Il est délimité au nord-ouest par l'autoroute 40, au nord-est par l'autoroute 25, au sud-est par la rue Beaubien Est et au sud-ouest par la limite avec l'arrondissement de Saint-Léonard. Ses activités commerciales se prolongent sur le territoire de l'arrondissement voisin de Saint-Léonard, de part et d'autre de la rue Jean-Talon Est.

Le secteur est essentiellement composé des éléments suivants :

- le centre commercial « Galeries d'Anjou »;
- un regroupement de tours de bureaux;
- le centre commercial d'alimentation « Halles d'Anjou »;
- plusieurs établissements commerciaux de moyenne et de grande surface;
- des secteurs résidentiels de moyenne et de forte densité.

Seuls quelques terrains vacants subsistent pour accueillir le développement futur. Par contre, les vastes espaces de stationnement représentent un important potentiel de développement. Certains bâtiments pourraient également être démolis afin de faire place à des constructions plus imposantes en hauteur et en densité.

Le secteur est bien desservi par le réseau autoroutier (autoroutes 25 et 40). Toutefois, la circulation régionale et locale de même que celle générée par le centre commercial « Galeries d'Anjou » occasionnent des problèmes de congestion, notamment à l'angle de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Des Galeries d'Anjou. Ces autoroutes créent également des barrières physiques importantes pour les résidents du secteur, les travailleurs provenant des autres secteurs de l'arrondissement ainsi que pour le réseau cyclable.

À l'exception du côté ouest du boulevard Des Galeries-d'Anjou, entre les rues Beaubien Est et Jean-Talon Est, le secteur multifonctionnel s'avère en général assez difficile à parcourir pour les piétons et les cyclistes. Toutefois, une nouvelle piste cyclable dessert maintenant une partie de ce secteur.

En ce qui a trait aux composantes paysagères, une imposante ligne de transport d'énergie de haute tension (315 kV) traverse le secteur dans l'axe du boulevard Des Galeries-d'Anjou. Cette ligne de transport demeure omniprésente dans le paysage, même si elle est munie de pylônes intégrés de type AVA. On retrouve également une ligne de faible tension (double 25 kV) du côté est du boulevard Des Galeries-d'Anjou.

Les espaces de stationnement extérieurs sont omniprésents, notamment du côté est du boulevard Des Galeries-d'Anjou. Les aménagements paysagers sont pour leur part de qualité variable, tant sur le domaine public que privé, et le mobilier urbain plutôt rudimentaire.

Enfin, l'aménagement d'une nouvelle station de métro est envisagée à l'angle du boulevard Des Galeries-d'Anjou et de la rue Bélanger dans le cadre du prolongement éventuel, vers l'est, de la ligne Snowdon – Saint-Michel.

L'intensification des activités urbaines ainsi que l'amélioration de certains liens routiers, piétonniers et cyclables avec les secteurs avoisinants et la réalisation de plusieurs aménagements est requise pour assurer le rayonnement du secteur dans la partie est de la ville. À cette fin, des intenventions stratégiques seront identifiées dans le cadre d'une démarche de planification détaillée menée dans une perspective pan-montréalaise.

Action

1.1 Participer à la réalisation d'un exercice de planification détaillée de portée pan-montréalaise pour ce secteur ainsi que pour son prolongement situé sur le territoire de l'arrondissement de Saint-Léonard (voir la section 4.14 de la partie I du Plan d'urbanisme).

1.2 Améliorer la qualité du paysage urbain par l'application d'un règlement sur les PIIA relatif aux nouvelles constructions et à l'affichage.

Objectif 2 – Poursuivre le développement du secteur industriel et d'affaires

Le secteur industriel et d'affaires d'Anjou, situé au nord-est du croisement des autoroutes 25 et 40, occupe une superficie de plus de 400 hectares et compte plus de 600 entreprises, ce qui en fait l'un des plus importants de Montréal. Cependant, il reste peu de terrains vacants permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.

Le Plan d'urbanisme privilégie dans un premier temps l'expansion de ce secteur sur les terrains vacants situés au nord de l'autoroute 40, à l'est du boulevard Du Golf, sur la partie du Golf Métropolitain devenue disponible au développement.

L'expansion du secteur est étroitement liée au prolongement du boulevard Rodolphe-Forget et de l'avenue Bourget, situés à la limite d'Anjou et de Montréal-Est. Ainsi, la réalisation de ce lien nord-sud assurerait le désenclavement de cette partie de la ville tout en procurant un accès rapide et efficace aux nouvelles parties du secteur industriel et d'affaires (voir la section 4.7 de la partie I du Plan d'urbanisme).Par ailleurs, le prolongement de l'autoroute 25, entre le boulevard Henri-Bourassa et l'autoroute 440 à Laval, par le ministère des Transports, devrait également contribuer à son positionnement concurrentiel.

Actions

2.1 Participer à la réalisation d'un exercice de planification détaillée de portée pan-montréalaise pour l'ensemble du secteur Bourget-Forget (voir la section 4.7 de la partie I du Plan d'urbanisme).
2.2 Favoriser la réalisation du prolongement de la ligne 5 du métro jusqu'à Anjou.

2.3.2

La préservation de la qualité et de l'identité des milieux de vie

L'arrondissement d'Anjou est constitué de différents milieux de vie de qualité qui offrent une gamme variée de logements répondant à toutes les catégories de ménages et de revenus, ainsi que de nombreux équipements et services desservant l'ensemble de la population.

Chacun de ces milieux de vie dispose d'une identité propre et présente des caractéristiques particulières. Pour deux d'entre eux cependant, le Plan d'urbanisme identifie des objectifs précis et préconise des actions visant à en assurer la préservation de la qualité et de l'identité, car ces milieux pourraient être soumis à des pressions de redéveloppement au cours des prochaines années. Il s'agit du Vieux-Anjou et du secteur Central.

Par ailleurs, dans le but d'améliorer la qualité d'ensemble des milieux de vie, le Plan préconise également l'aménagement du parc-nature du Bois-d'Anjou, celui du parc à l'est de l'avenue Jean-Desprez ainsi que le développement et la consolidation du réseau cyclable (voir les actions 3.4 et 16.1 de la partie I du Plan d'urbanisme).

Objectif 3 – Favoriser la revitalisation urbaine du Vieux-Anjou

Situé dans la partie sud-est de l'arrondissement, le Vieux-Anjou correspond au territoire délimité à l'est par l'avenue Rondeau, à l'ouest par le boulevard Roi-René, au sud par l'avenue Éric et au nord par le boulevard Métropolitain.

Ce secteur est le plus ancien de l'arrondissement puisque son développement s'est amorcé dès les années 1940. À cette époque, ce milieu rural est graduellement devenu un endroit propice à la construction de résidences secondaires pour les Montréalais. Le caractère du secteur s'est transformé à partir des années 1960. L'urbanisation rapide du territoire a amené la transformation des résidences secondaires du Vieux-Anjou en habitations permanentes.

Les logements locatifs représentent plus de 72 % des modes d'habitation de ce secteur, alors que dans les sections situées de chaque côté de l'avenue Des Ormeaux, entre l'avenue Georges et le boulevard de Châteauneuf, cette proportion s'élève à 88 %.

Par ailleurs, les activités commerciales sont surtout concentrées de part et d'autre de l'avenue Chaumont. Les commerces sont généralement situés dans des bâtiments contigus comportant deux étages. Certains bâtiments nécessitent des travaux de rénovation évidents. Les espaces de stationnement aménagés perpendiculairement aux commerces, à même l'emprise publique, limitent l'installation de mobilier urbain ainsi que la plantation d'arbres. De plus, la présence de nombreux poteaux et fils électriques ainsi que l'affichage commercial inesthétique nuisent à l'image de cette rue commerçante.

L'arrondissement reconnaît que cet axe traditionnel requiert des interventions visant sa revitalisation. Ainsi, conformément à l'action 1.1 du Plan d'urbanisme, il apparaît souhaitable d'envisager pour ce secteur une approche de « revitalisation intégrée » dont l'objectif serait d'améliorer les conditions de vie des résidents, et ce, par une gestion territoriale intégrée des interventions de revitalisation urbaine touchant autant le cadre physique que les services offerts à la population. Par ailleurs, l'élargissement du bassin résidentiel du projet Contrecœur pourrait augmenter l'achalandage de ce secteur commercial et contribuer à sa revitalisation.

Action

3.1 Développer et mettre en œuvre un plan local de revitalisation intégrée composé notamment des stratégies suivantes :

- l'application de programmes de rénovation résidentielle et de mise aux normes;
- l'application d'un programme d'accession à la propriété;
- le réaménagement de certains parcs et espaces publics;
- la revitalisation commerciale de la « place Chaumont »;
- l'amélioration du domaine public (réfection de rues et de trottoirs, plantation d'arbres, etc.).

Objectif 4 – Préserver la forme urbaine ainsi que le paysage du secteur Central

Situé dans la partie sud-est de l'arrondissement, entre les boulevards Louis-H.-La Fontaine et Roi-René, le secteur Central constitue un milieu de vie très recherché. Il est facilement accessible par le réseau autoroutier et le transport collectif, à proximité de tous les services, et ses résidents en apprécient également la tranquillité ainsi que la qualité du paysage urbain.

La partie sud de ce secteur est principalement composée de résidences unifamiliales isolées. La partie centrale accueille pour sa part un centre commercial de quartier tandis que la partie nord abrite des résidences de différentes typologies (unifamiliales, duplex, triplex, maisons en rangée, etc.).

La partie sud du secteur présente un caractère architectural fortement homogène méritant d'être préservé (voir la section 2.6 de la partie I du Plan d'urbanisme). Elle est essentiellement composée de résidences unifamiliales isolées d'un étage, parfois deux, construites à la fin des années 1950 et au début des années 1960. Il s'agit d'une banlieue modèle des années 1960.

Les matériaux de revêtement extérieur sont principalement la brique et la pierre, et la plupart des propriétés présentent des aménagements paysagers ainsi qu'une végétation mature.

Au cours des dernières années, plusieurs propriétaires-résidents de la partie sud du secteur Central ont réalisé d'importants travaux de rénovation et d'agrandissement, et dans certains cas, des propriétés ont été entièrement reconstruites, ce qui a intensifié l'occupation du sol (en général d'assez faible densité). De très grandes résidences, majoritairement de deux étages, localisées sur de petits terrains, côtoient maintenant de petits bungalows d'un seul étage.

La gestion ponctuelle des demandes de transformation ainsi que l'absence d'une vision d'ensemble du redéveloppement de ces secteurs résidentiels peuvent occasionner des impacts irréversibles sur la trame urbaine et le cadre bâti existant. La perte de bâtiments contribuant à l'homogénéité caractéristique du paysage, une mauvaise intégration des nouvelles insertions et la discontinuité du cadre bâti justifient l'établissement d'une stratégie visant la préservation et la mise en valeur du secteur Central, notamment de sa partie sud.

À cette fin, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est désormais en vigueur pour les projets de construction ou d'agrandissement d'habitations unifamilales. Ces projets sont encadrés par des critères évaluant l'implantation et l'intégration du bâtiment ainsi que l'aménagement extérieur de la cour.Par ailleurs, un règlement régissant la démolition d'immeubles récemment adopté permet de maintenir l'homogénéité architecturale du cadre bâti.

Action

4.1 Étudier les territoires identifiés comme des ensembles urbains d'intérêt en recensant les typologies et les composantres architecturales dominantes des ensembles qui représentent une grande homogénéité.

Objectif 5 – Améliorer la desserte du réseau cyclable et des espaces verts

Anjou compte actuellement presque une dizaine de kilomètres de voies cyclables. La plus grande proportion du réseau se trouve dans les parties sud-est et sud-ouest de l'arrondissement. La voie cyclable traverse l'autoroute 25 et relie ces deux secteurs en empruntant un viaduc. On retrouve également un tronçon à même l'emprise de la ligne hydroélectrique, dans la partie nord-ouest (voir la carte « La synthèse des enjeux locaux » ci-après).

Compte tenu que le Plan d'urbanisme préconise le prolongement du réseau cyclable de l'arrondissement et son raccordement au réseau pan-montréalais, notamment dans l'axe de la rue Saint-Zotique vers l'ouest, de la rue Renaude-Lapointe vers le nord et de l'avenue du Bois-de-Coulonge vers le sud (voir l'action 3.4 de la partie I du Plan d'urbanisme), il serait approprié de prévoir également, à certains endroits, l'aménagement d'aires de repos et quelques éléments de mobilier urbain (bancs, supports, poubelles, etc.). De plus, sur les voies cyclables en site propre, la plantation d'arbres ainsi que l'aménagement d'espaces paysagers seraient à privilégier.

D'autre part, l'arrondissement est doté de plusieurs parcs de voisinage bien aménagés, mais le parc-nature du Bois-d'Anjou, dernier espace vert naturel sur le territoire, situé à l'extrémité nord, ne dispose d'aucun aménagement et demeure difficilement accessible. L'arrondissement appuie la mise en valeur et la desserte de ce parc (voir l'action 16.1 de la partie I du Plan d'urbanisme) et prévoit son raccordement au ruisseau de Montigny ainsi qu'à la promenade Bellerive, dans l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, via le parc Contrecœur.

Actions

5.1 Participer à la réalisation d'un exercice de planification détaillée de portée pan-montréalaise pour l'ensemble du secteur Bourget-Forget notamment en vue de favoriser l'aménagement du parc-nature du Bois-d'Anjou et d'assurer son accessibilité (voir la section 4.7 de la partie I du Plan d'urbanisme).
5.2 Prévoir le prolongement potentiel des voies cyclables, notamment vers le Bois d'Anjou, le ruisseau de Montigny et la promenade Bellerive, ainsi qu'un aménagement approprié.
5.3 Poursuivre l'entretien et la mise en valeur des parcs et espaces verts de l'arrondissement.

RAYONNEMENT DES SECTEURS D'EMPLOIS
Poursuivre le développement
du secteur industriel et d'affaires

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ
ET DE L'IDENTITÉ DES MILIEUX DE VIE
Améliorer la desserte des
espaces verts municipaux

Parc-nature

Golf
métropolitain

boulevard Louis-H.-La Fontaine

boulevard Ray-Lawson

boulevard Des Galeries-d'Anjou

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ
ET DE L'IDENTITÉ DES MILIEUX DE VIE
Améliorer la desserte
du réseau cyclable

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ
ET DE L'IDENTITÉ DES MILIEUX DE VIE
Améliorer la desserte
du réseau cyclable

QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE
Aménagement d'un espace vert entre
les milieux de vie et la carrière

autoroute 40

Carrière
Lafarge

boulevard Roi-René

Réseau cyclable

Réseau cyclable

autoroute 25

boulevard Yves-Prévost

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ
ET DE L'IDENTITÉ DES MILIEUX DE VIE
Favoriser la rénovation urbaine
du Vieux-Anjou

RAYONNEMENT DES SECTEURS D'EMPLOIS
Intensifier et densifier les activités urbaines du
secteur multifonctionnel de l'Est

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ
ET DE L'IDENTITÉ DES MILIEUX DE VIE
Préserver la forme urbaine
et le paysage du secteur Central

PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ
ET DE L'IDENTITÉ DES MILIEUX DE VIE
Améliorer la desserte
du réseau cyclable

N

0 250 500 m

La synthèse des enjeux locaux

Arrondissement d'Anjou

Plan d'urbanisme

Montréal

Mai 2021

2.4 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 règlement de zonage est le principal instrument réglementaire de mise en oeuvre 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 d'Anjou 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 25 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, touchent des aires réservées à des activités particulières.

Dans la réglementation d'urbanisme, seul l'usage « extraction » sera toutefois autorisé sur le site de la carrière Lafarge. Toute modification au Plan d'urbanisme, ou au règlement de zonage, devra d'abord faire l'objet pour ce site d'un plan d'aménagement d'ensemble.

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 d'Anjou 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 par des annotations, le cas échéant, 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 d'Anjou.

Le patrimoine bâti
Conformément à l'objectif 15 de la partie I 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 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 ■ Un bureau administratif relié à un centre d'interprétation spéléologique dans le parc local Pie-XII	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 de logements 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 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.

Malgré le premier alinéa, dans le parc local Pie-XII, un bureau administratif relié à un centre d'interprétation spéléologique est autorisé.

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 d'Anjou

- 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

Plan d'urbanisme

Service de la mise en valeur du territoire

Montréal

Novembre 2023

Paramètres de densité >

Paramètres de densité >

Arrondissement d'Anjou

Secteurs établis

Orientation

Maintenir le caractère des secteurs

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

Secteur 02-01 :
- bâti de un ou deux étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 02-02 :
- bâti de un à quatre étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 02-03 :
- bâti de deux à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 02-04 :
- bâti de un ou deux étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 02-05 :
- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

Secteur 02-06 :
- bâti de deux à quatre étages hors-sol;
- implantation isolée ou jumelée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 02-07 :
- bâti de un à trois étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol moyen.

Secteur 02-08 :
- bâti de cinq à quinze étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 02-09 :
- bâti de cinq à vingt étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 02-10 :
- bâti de deux à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

Secteur 02-11 :
- bâti de deux à cinq étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

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 d'Anjou

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 02-T1 :
- bâti de un à vingt étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,2;
- C.O.S. maximal : 5,0.

Secteur 02-C1 :
- bâti de un à quatre étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,2;
- C.O.S. maximal : 2,0.

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.

02-02
02-02
02-01
02-02
02-C1
02-C1
02-03
02-11
Carrière
02-07
02-10
02-06
02-04
02-08
02-T1
02-09
02-08
02-05

0 250 500 m

La densité de construction

Arrondissement d'Anjou

Densité

Forte

Faible

Non applicable

Conservation

Grand espace vert ou parc riverain

02-01 Numéro du secteur

Secteur à transformer ou à construire

Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme

Montréal

Mai 2021

Les parcs et les espaces verts

Arrondissement d'Anjou

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

0 250 500 m

Plan d'urbanisme

Service de la mise en valeur du territoire

Montréal

Mai 2021

Le patrimoine bâti

Arrondissement d'Anjou

- 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

0 250 500 m

Plan d'urbanisme

Service de la mise en valeur du territoire
Montréal

Janvier 2016

Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle Arrondissement d'Anjou

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 3.1.1, ces lieux de culte sont couverts par la catégorie d'affectation du sol «Couvent, monastère ou lieu de culte ».

Conformément à l'objectif 15, 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

- 8200, place de l'Église
  (Église Notre-Dame-d'Anjou)

Les édifices publics

- 7701, boulevard Louis-H.-La Fontaine
  (Mairie d'Anjou)

Les habitations

- 7401, boulevard Métropolitain
- 8351, boulevard Métropolitain
- 7020, avenue Guy

2.6
Le plan d'action

Enjeu	Objectif	Action	Échéancier		
			Court terme	Moyen et long terme	Continu
Enjeu 1 Le rayonnement des secteurs d'emplois	Objectif 1 Intensifier et densifier les activités urbaines du secteur multifonctionnel de l'Est	Planification détaillée du secteur multifonctionnel de l'Est (Galeries d'Anjou - Jean-Talon Est) (portée pan-montréalaise)	●		
		Améliorer la qualité du paysage urbain par l'application d'un règlement sur les PIIA relatif aux nouvelles constructions et à l'affichage			●
	Objectif 2 Poursuivre le développement du secteur industriel et d'affaires	Planification détaillée Bourget-Forget (portée pan-montréalaise)		●	
		Favoriser la réalisation du prolongement de la ligne 5 de métro jusqu'à Anjou		●	
Enjeu 2 La préservation de la qualité et de l'identité des milieux de vie	Objectif 3 Favoriser la revitalisation urbaine du Vieux-Anjou	Développer et mettre en oeuvre un Plan local de revitalisation intégrée	●		●
	Objectif 4 Préserver la forme urbaine ainsi que le paysage du secteur central	Étudier les territoires identifiés comme des ensembles urbains d'intérêt en recensant les typologies et les composantres architecturales dominantes des ensembles qui représentent une grande homogénéité	●		●
	Objectif 5 Améliorer la desserte du réseau cyclable et des espaces verts	Planification détaillée Bourget-Forget (portée pan-montréalaise)		●	
		Prévoir le prolongement potentiel des voies cyclables, notamment vers le Bois d'Anjou, le ruisseau de Montigny et la promenade Bellerive, ainsi qu'un aménagement approprié		●	
		Poursuivre l'entretien et la mise en valeur des parcs et espaces verts de l'arrondissement			●