RÈGLEMENT PLAN D'URBANISME

NUMÉRO 1000

Avis de motion : Séance extraordinaire du conseil tenue le 11 avril 2016.

Adoption du projet : Séance extraordinaire du conseil tenue le 11 avril 2016.

Adoption : Séance ordinaire du conseil tenue le 2 mai 2016.

Entrée en vigueur : 2 mai 2016

(s) William Steinberg
Dr. William Steinberg, maire

(s) Pierre Tapp
M[e] Pierre Tapp OMA, greffier

HAMPSTEAD
www.hampstead.qc.ca

PLAN D'URBANISME
2016 – 2030

Avril 2016



MOT DU MAIRE



C'est avec grand plaisir que je présente le Plan d'urbanisme 2016 de Hampstead. Ce plan d'urbanisme établie la vision pour la Ville en terme de planification. Il a été développé à travers le souhait de préserver et améliorer la qualité de vie des résidents le tout en maintenant les acquis de la ville et dans une perspective de développement durable.

Parallèlement à cette démarche, a été entreprise une révision majeure de tous nos règlements clefs d'urbanisme (tels que zonage, construction, permis et certificats, et lotissement) ce qui facilitera grandement la compréhension des règles à suivre pour les résidents projetant la planification de rénovations, majeures ou mineures, ou de constructions nouvelles. Cette révision était devenue une nécessité, beaucoup de nos règlements remontant à des décennies. Dans nombre de cas, de longs paragraphes de contenu législatif ont été remplacés par des tableaux simples et concis. Les disparités entre les versions française et anglaise ont été éliminées. Ces éclaircissements contribueront à réduire les risques d'erreurs chez les architectes et constructeurs, les règles étant désormais beaucoup plus claires.

Je me dois de remercier notre Directeur général, Richard Sun, notre Chef du service de l'aménagement urbain, Firoozeh Djavedani, ainsi que son équipe, de même que les consultants externes. Tous ont travaillé sans relâche tout en continuant de répondre au quotidien aux requêtes absolument considérables du Service. Je remercie également mes collègues du Conseil qui ont révisé tous changements significatifs et ont veillé à ce que notre vision de Hampstead en tant que belle Cité-jardin, abondante en espaces verts soit respectée par le nouveau plan d'urbanisme. Cette vision a perduré depuis l'incorporation de la ville de Hampstead, voici un peu plus de 100 ans, et nous espérons qu'elle se maintiendra bien une autre centaine d'années.

Dr William Steinberg, Maire

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification de l'aménagement urbain. Ce document établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la ville. Il présente la vision globale d'aménagement et de développement de ce territoire pour les 10 prochaines années, les orientations à poursuivre, de même que les actions à réaliser pour concrétiser cette vision d'avenir.

Ce Plan, avec les instruments de mise en œuvre qui en découlent (tels que le règlement de zonage, le règlement sur le lotissement et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, entre autres), établit un cadre pour la protection et, dans certains cas, le réaménagement de voisinages, rues, bâtiments et espaces vacants.

Le plan d'urbanisme a été élaboré conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en ce qui a trait à son contenu, et il a été rendu conforme au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal («Schéma») suite à l'adoption de celui-ci par le conseil d'agglomération le 29 janvier 2015 et son entrée en vigueur le 1er avril 2015. Un plan d'urbanisme doit obligatoirement être rendu conforme au Schéma selon les exigences de la loi. N'ayant pas préparé un nouveau plan d'urbanisme suite aux défusions, l'exercice de concordance au Schéma a également été une opportunité pour la Ville de Hampstead de se doter d'un plan d'urbanisme qui lui est propre.

La Ville de Hampstead est presque totalement développée. Le présent plan d'urbanisme ne sera donc pas un plan de développement, mais de redéveloppement et de maintien des acquis. Sa fonction principale sera de gérer les quelques changements à venir tout en protégeant les acquis.

Le Plan s'applique à l'ensemble du territoire et il fournira aux citoyens, aux élus et à l'administration une référence précise pour guider toute intervention sur le territoire de Hampstead.

Il servira aussi de fondation pour la mise à jour et l'application des instruments d'urbanisme dits de portée locale, notamment les règlements d'urbanisme et leurs amendements. De plus, le Plan présente les orientations et stratégies en fonction de la réalité propre à la ville tout en considérant sa situation urbaine et sa réalité sociale spécifique.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1

Une ville et sa population, Cent ans d'évolution.....9

Historique.....10

100 ans plus tard (1914 – 2014).....12

Aperçu de la population.....13

La Ville de Hampstead de demain.....14

CHAPITRE 2

Grandes orientations d'aménagement et différents enjeux urbanistiques.....15

CHAPITRE 3

Milieux de vie résidentiels durables.....17

Sous-orientation 1

Promouvoir des constructions durables.....18

Sous-orientation 2

Préserver et mettre en valeur la trame verte.....19

Sous-orientation 3

Assurer une gestion efficace des matières résiduelles.....21

CHAPITRE 4

Infrastructures.....23

Sous-orientation 1

Mettre à niveau et entretenir les infrastructures souterraines.....24

Sous-orientation 2

Réhabiliter et entretenir le réseau routier principal.....26

Sous-orientation 3

Revitaliser et mettre en valeur les parcs et espaces verts.....28

CHAPITRE 5

Mise en valeur et protection du patrimoine.....31

CHAPITRE 6

Transport.....35

Sous-orientation 1

Réseau ferroviaire.....36

Sous-orientation 2

Transport d'énergie par le réseau pipelinier.....38

Sous-orientation 3

Réseau cyclable.....40

CHAPITRE 7

Affectations du sol et densités.....42

Affectations du sol.....43

Densités.....45

Une ville dont le modèle serait inspiré de celui de Hampstead, à Londres, la fameuse Cité-jardin…



CHAPITRE 1
Une ville et sa population, 100 ans d'évolution

Historique

La détérioration de la qualité de vie dans les villes suite au phénomène de l'industrialisation fut à l'origine de la création de la ville de Hampstead. Ses fondateurs, une poignée d'hommes d'affaires d'élite dirigés par Sir Herbert Holt, ingénieur de formation, ont entrepris de créer une ville où il ferait bon vivre, où il n'y aurait pas de surpopulation et beaucoup moins de pollution, une ville dont le modèle serait inspiré de celui de Hampstead à Londres, la fameuse Cité-jardin.

Le principe de base est simple : beaucoup de terrain autour des résidences comme des lieux publics, beaucoup d'arbres, de verdure, et des rues sinueuses propres à décourager une circulation de passage intempestive. Bref, une oasis de paix et de beauté.

Historique

Sir Herbert Holt fut le premier président de la Hampstead Land and Construction Company, l'une des deux entreprises fondées pour réunir les terrains nécessaires à la création de la ville.

Le secteur choisi par les fondateurs, en 1914, était une étendue de terrain non bâtie, presque entièrement couverte de forêts. L'accès était limité puisque l'endroit était uniquement desservi par le chemin Queen-Mary qui n'était pas relié au système de transport en commun existant. À cette époque, il n'y avait pas de services publics dans le secteur, ni d'infrastructures comme les égouts, l'aqueduc, l'éclairage, les trottoirs, etc. C'est pourquoi le développement dépendait en grande partie de la disponibilité de fonds et d'une bonne dose d'initiative.

Si ce consortium initial de huit hommes d'affaires a mis le projet sur pied et en a assuré le financement de départ, c'est le second groupe auquel ils ont vendu leurs parts de terrains qui, davantage orientés construction et marketing, en a concrétisé le développement. Ils ont réussi à obtenir de l'assemblée législative du Québec un décret faisant une municipalité des terrains qu'ils détenaient, et c'est ainsi que le 19 février 1914, la loi 59 a été votée et la Ville de Hampstead a obtenu son incorporation officielle.

Le 7 avril 1914, le maire fondateur de la ville, James Baillie, tenait la première réunion de son conseil dans l'édifice du bureau de commerce, sur la rue Saint Alexandre. Une ville était née…

Tant que dura la Première Guerre mondiale, la municipalité connu un taux de croissance très faible, mais avec le début des années '20 survint enfin l'essor tant attendu et la ville devint la fière hôtesse de 8 immeubles. Le premier immeuble était en fait apparu en 1916, là où se trouve actuellement l'hôtel de ville de Hampstead. Le bâtiment situé à l'intersection du chemin Queen-Mary et du chemin Stratford était à l'origine un cadeau de noces du maire Baillie à son fils.

Les différents services furent la prochaine étape.

La caserne de pompiers de la Ville de Hampstead vit le jour au cours des années '20, une fois que les règlements de la ville qui empêchaient la construction de structures autres que détachées et semi-détachées eurent été amendés pour permettre la construction d'édifices de services. Un service de police de base fut également créé à la même époque.

Durant de longues années, la caserne remplit vaillamment ses fonctions jusqu'à l'avènement de la fusion de la Ville de Hampstead avec celle de Montréal, en fin 2001, alors qu'il fut décidé que ce serait désormais la caserne de Côte-Saint-Luc qui desservirait Hampstead.

Afin de rentabiliser la caserne désormais désaffectée, la décision fut prise au mois d'août 2011, que celle-ci serait mise en vente par un processus d'appel d'offres.

C'est ainsi que l'acte de vente fut signé le 20 mars 2012, et que la caserne McDonald passa aux mains d'un promoteur immobilier pour permettre le développement d'un projet résidentiel.

En 1925, à l'intersection des chemins Merton et Thurlow, une école fut construite. Elle ne comportait alors qu'un seul étage mais sera successivement rénovée, incluant l'ajout d'un étage en 1928, puis dotée d'une nouvelle aile comptant trois étages en 1937, et enfin sujette à de nouvelles améliorations en 1946. Elle reste à ce jour le seul établissement scolaire de Hampstead.

Au sortir de la dépression des années '30, la municipalité franchit une étape importante de son évolution. En effet, c'est à cette époque que deux aménagements de taille se sont ajoutés à la liste des services assurés par la municipalité.

Historique

Le premier à être approuvé par le conseil de la municipalité, sur recommandation d'un comité spécial, fut l'aménagement d'un terrain de golf privé. Le comité en question considérait qu'un tel luxe attirerait des acheteurs potentiels et élargirait la communauté encore peu nombreuse, ce qui s'avéra tout à fait vrai et se solda par un franc succès.

Le second aménagement post dépression d'importance fut la mise sur pied d'un réseau de transport public. La municipalité signa donc, le 4 février 1935, un accord avec la Montreal Tramways Company, en vertu duquel une ligne d'autobus desservirait désormais le chemin Queen-Mary jusqu'à la jonction de Snowdon.

Tout comme l'avènement du club de golf, la disponibilité d'un moyen de transport public contribua fortement à générer un afflux massif de nouveaux résidents. De 1929 à 1945, la population passera de 440 à 2 268 habitants, et au cours des 11 années qui suivirent l'ouverture du terrain de golf et la mise en place du réseau de train public, la municipalité accueillera 1 386 nouveaux habitants.

Ainsi, durant les années qui suivirent la Deuxième Guerre mondiale, la croissance démographique remarquable entraîna une augmentation importante de la demande de logements. Or, la Ville de Hampstead ne disposait plus que de très peu d'espace disponible.

Il fallut trouver de nouvelles solutions pour répondre à la demande. C'est ainsi que fut adopté le règlement 90 autorisant la construction de duplex sur les chemins Dufferin et MacDonald. En 1950, l'entreprise de construction Queen Victoria Construction Company avait déjà bâti plus de 150 duplex à la limite est de la municipalité, et la construction d'immeubles d'habitation sur le terrain de 52,8 acres qui longe le chemin de la Côte-St-Luc, annexé en 1925, fut également autorisée.

En 1956, la municipalité retint donc les services d'un planificateur-conseil, lui commandant un plan d'aménagement. Dans son rapport, hormis la recommandation de l'aménagement de près de 109 acres de terrains vagues situés au nord et à l'ouest de la municipalité, l'expert affirma aussi la nécessité de convertir ledit terrain de golf de 112,5 acres en espace habitable puisque c'était désormais là que se situait la demande la plus pressante.

C'est ainsi que tous les terrains disponibles furent aménagés et que la municipalité de Hampstead fut façonnée sous la forme que nous lui connaissons aujourd'hui.

Non seulement ces décisions permirent de répondre à la demande des aspirants citoyens de Hampstead, mais elles comportaient encore certains avantages non négligeables comme le fait d'élargir l'assiette de l'impôt foncier et de servir, dans le cas du développement du chemin de laCôte-St-Luc, tampon aux zones densément peuplées et commerciales situées à la frontière montréalaise de la municipalité, ce qui permit à cette dernière de conserver son cachet de Cité-jardin en dépit de l'urbanisation continue de la ville de Montréal.







Cent ans plus tard
1914 - 2014

La ville de Hampstead, fière de son évolution et de ses 100 ans d'existence a décidé de souligner son anniversaire en grand…

Le 21 septembre 2014, un défilé eut lieu sur le chemin Queen-Mary, incluant entre autres, un contingent d'une centaine de soldats du Royal Montreal Regiment et sa fanfare, plus de 15 groupes ethniques offrant chacun une performance traditionnelle haute en couleurs et plus de 1000 participants.

À son arrivée au Parc Hampstead, un spectacle musical attendait la foule et des invités de marque étaient au rendez-vous: le maire de Montréal, Denis Coderre, le légendaire joueur de Hockey, Guy Lafleur, et la célèbre chanteuse, Ginette Reno qui lança le spectacle en chantant l'Hymne national du Canada.

L'évènement dura tout l'après-midi pour se terminer en beauté sur un feu d'artifice.

À l'occasion des célébrations des cent ans de la Ville, l'Allée du Centenaire fut également inauguré le 26 octobre 2014.

« Regard sur le passé et vers l'avenir », telle était la thématique de ces mémorables célébrations. Et ce regard c'est celui d'une ville, qui contemple son évolution et qui est soucieuse d'en assurer l'avenir en cultivant son patrimoine et sa vocation de Cité Jardin à travers l'optimisation constante et évolutive de son plan d'urbanisme et son application méticuleuse.







Aperçu de la population

Des professionnels et gens d'affaires de la classe moyenne supérieure à la classe supérieure, désireux de résider dans une ville dotée d'un environnement qui leur offre une qualité de vie exceptionnelle…

Hormis les fluctuations ethniques naturellement dues aux mouvements socio-historiques, la population de Hampstead est sensiblement la même que celle de ces 100 dernières années, des professionnels et gens d'affaires de la classe moyenne supérieure à la classe supérieure, désireux de résider dans une ville dotée d'un environnement qui leur offre une qualité de vie exceptionnelle.

Au recensement réalisé en 2011, la Ville de Hampstead comptait une population de 7 153 résidents répartis sur un territoire de 1,8 km carrés, ce qui représente un léger accroissement de la densité de population depuis le recensement réalisé en 2006.

Le recensement de 2011 révélait également que l'âge moyen de la population est d'environ 39 ans, pour une majorité de ménages vivant maritalement et dans un cadre familial avec enfants (situation en croissance depuis 2006). Une grande partie de cette population est détentrice d'un diplôme d'études supérieures et portée sur le bilinguisme.

Finalement, le recensement faisait état du fait que les habitants de Hampstead déménagent assez peu ou alors à l'intérieur même du territoire de la Ville.

Le plan d'urbanisme étant un document d'importance lorsqu'il s'agit d'établir la vision d'avenir en matière d'aménagement et de développement d'un territoire, il est également essentiel d'avoir une bonne connaissance du cadre socio-démographique du territoire visé.



La Ville de Hampstead de demain

L'élaboration du Plan d'urbanisme constitue une occasion unique de réfléchir collectivement au devenir de la ville et au maintien de ses acquis…

L'élaboration du Plan d'urbanisme constitue une occasion unique de réfléchir collectivement au devenir de la ville et au maintien de ses acquis. Hampstead entreprend la modification de son plan d'urbanisme en énonçant d'abord qu'elle souscrit aux principes du développement durable quant à l'aménagement de son territoire.

Pour Hampstead, l'application de la notion de développement durable à son plan d'urbanisme signifie la continuation des efforts visant à combler les besoins essentiels de ses citoyens, à leur fournir des milieux de vie de la meilleure qualité possible et à faciliter leur participation aux décisions qui les touchent. Il s'agira également, à l'aide des objectifs découlant du Plan, de promouvoir entre autres, la conservation des acquis, la préservation du caractère de la Ville et la protection du bien commun.



Le paysage urbain, quoiqu'entièrement développé, change et évolue progressivement…



CHAPITRE 2
Grandes orientations d'aménagement et différents enjeux urbanistiques

Presqu'exclusivement résidentiel, le territoire de Hampstead est entièrement développé de sorte que les enjeux urbanistiques et en matière d'aménagement et de développement du territoire sont restreints. Néanmoins, certaines de ses composantes sont appelées à se transformer, les bâtiments sont rénovés, agrandis ou même remplacés. Le paysage urbain change et évolue progressivement.

Le rôle du plan d'urbanisme en ce qui touche à l'aménagement et la gestion du territoire est donc d'une part de gérer les transformations que le territoire bâti est appelé à connaitre, et d'autre part de préserver les acquis et améliorer certaines composantes de la ville.

Grandes orientations d'aménagement et différents enjeux urbanistiques

Les grandes orientations qui ont guidé Hampstead dans l'élaboration de son plan d'urbanisme et qui devront être respectées dans sa mise en œuvre s'énoncent comme suit…

- Préserver et améliorer la qualité de vie des résidents dans une perspective de développement durable
- Respecter l'esprit du plan original de la Cité-jardin
- Gérer les transformations du milieu bâti de façon à assurer la préservation et la mise en valeur et de ses caractéristiques d'intérêt
- Consolider le sentiment d'appartenance de ses citoyens

Ces grandes orientations se traduisent par des objectifs spécifiques à chacun des grands thèmes discutés aux différents chapitres du présent document et se concrétisent par des actions qui seront à entreprendre pour la mise en œuvre du Plan. Les interventions et les investissements des différents services seront notamment coordonnés à travers le programme triennal des immobilisations (PTI) et le budget annuel de la municipalité. Ledit PTI englobe les projets que la Ville propose pour les années à venir afin d'entretenir et de moderniser ses infrastructures et d'améliorer la qualité de vie urbaine.

La préservation du caractère paisible de Hampstead et les efforts visant à maintenir et améliorer les composantes qui en font un milieu de vie agréable, sain et sécuritaire demeurent le fil conducteur du présent document de planification sur lequel s'appuie l'organisation spatiale et physique de la municipalité et la vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire. Afin de relever avec succès les différents défis qui se présentent à elle et de continuer d'offrir à ses résidents un milieu de vie des plus attrayant, la Ville s'est dotée de plusieurs objectifs et actions qui seront présentés dans les pages qui suivent.



Cité-jardin

Fleurons du Québec

Forêt urbaine

Park Hampstead

Canopée

Oasis urbaine

Centennial Lane



CHAPITRE 3
Milieux résidentiels durables

Presqu'entièrement construit, le territoire de Hampstead est une oasis de verdure en milieu urbain. Caractérisés par une architecture de qualité et par la présence d'une trame verte extensive, ces milieux subissent néanmoins divers types de pressions. C'est pourquoi la préservation de leur caractère particulier et l'atténuation des nuisances constituent des défis importants. Par ailleurs, le citoyen est au centre des préoccupations de l'administration municipale. La ville s'engage à ce que chaque citoyen puisse jouir d'un milieu de vie de qualité.

Pour ce faire, la Ville prend notamment appui sur les principes de développement durable auxquelles elle souscrit. Elle souhaite promouvoir l'intégration et l'application de pratiques durables dans le but de limiter les impacts environnementaux sur les milieux de vie.

Sous-orientation 1
Promouvoir des constructions durables

Des constructions écoresponsables en lien avec des programmes tels que LEED, Novoclimat, R-2000, EnerGuide, etc.



La Ville est caractérisée par une architecture de qualité offrant un milieu des plus distingués pour ses citoyens. Le comité consultatif d'urbanisme s'assure de bien suivre le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de protéger et de mettre en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial et le caractère particulier des secteurs les plus anciens de la Ville. Le cadre bâti de la Ville évolue et se transforme progressivement. Les projets de rénovation, agrandissement et reconstruction étant nombreux, dans une perspective de développement durable la ville de Hampstead souhaite encourager les constructions écoresponsables en lien avec des programmes tels que LEED, Novoclimat, R-2000, EnerGuide, etc.

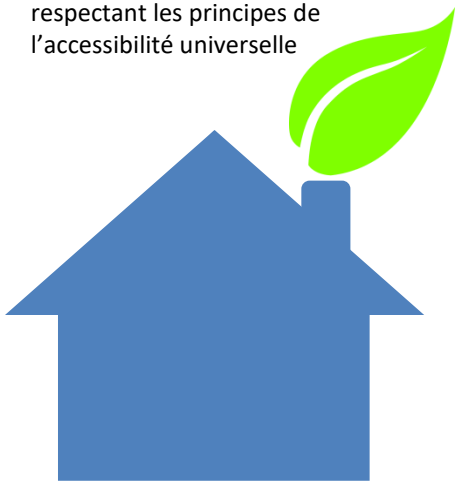
La Ville de Hampstead entend donc poursuivre ses efforts dans le but de conserver le caractère unique qu'on lui connait et d'améliorer les aménagements qui contribuent à en faire un milieu de vie convoité, accueillant tout en favorisant l'accessibilité universelle.

Objectifs

1. Favoriser des projets et modes de construction performants sur le plan environnemental et intégrés à leur milieu
2. Sensibiliser les citoyens aux pratiques écoresponsables

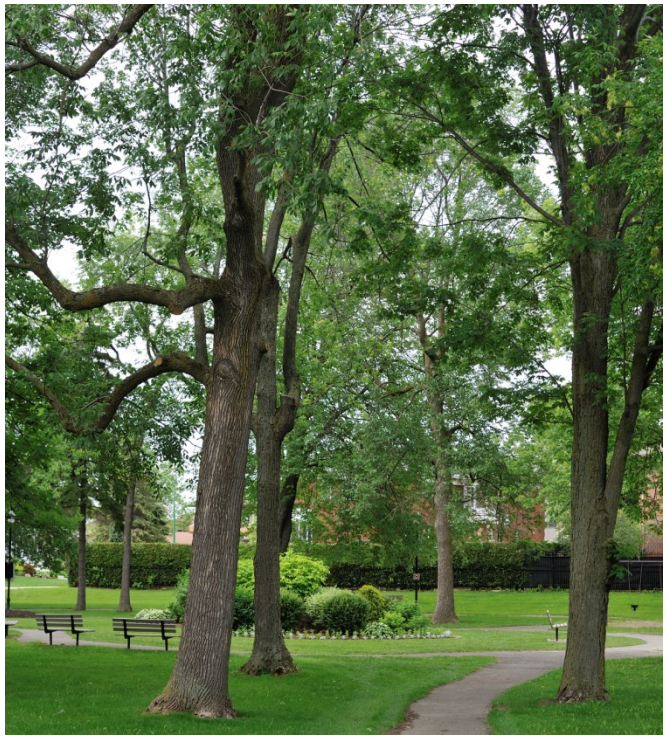
Actions

1. Encourager la conception de projets d'architecture écoresponsables
2. Mettre en œuvre un programme visant à promouvoir les sources d'énergie propre et renouvelable pour répondre aux besoins de chauffage et de climatisation
3. Promouvoir des aménagements respectant les principes de l'accessibilité universelle



Sous-orientation 2
Préserver et mettre en valeur la trame verte

La canopée joue un rôle primordial au maintien de la banlieue idyllique en pleine ville…



La canopée joue un rôle primordial au maintien de la banlieue idyllique en pleine ville. Les arbres matures améliorent le paysage urbain et rehaussent la qualité des milieux de vie. De manière générale, les arbres sont abondants à Hampstead, tant sur le domaine public que privé, formant ainsi une véritable trame verte.

Toutefois, la forêt urbaine se voit souvent menacée par diverses menaces telles des maladies ou des insectes ravageurs, et le maintien de la canopée s'en trouve souvent compromis. Depuis 2011, la forêt urbaine est menacée par l'agrile du frêne, un insecte ravageur exotique qui met en péril l'intégrité de la forêt urbaine. Or, les frênes représentent une grande part des arbres des terrains de la Ville. La Ville devra également être vigilante envers d'autres types de menaces. Même sans agent perturbateur externe, la forêt urbaine décline lorsque les arbres vieillissent et dépassent leur stade de maturité, amorçant ainsi leur dépérissement.

Il va sans dire que la protection des arbres existants revêt aussi une grande importance pour le maintien de la canopée. Pour cette raison, en 2012, la Ville de Hampstead s'est dotée d'un inventaire des arbres publics, suivi en 2013, d'un inventaire des arbres privés. En plus d'outiller la Ville pour lui permettre de faire un suivi précis et approprié de la forêt urbaine, ces inventaires ont permis d'identifier les 3400 arbres publics et 7757 arbres privés sur le territoire de la municipalité qui contribuent à affirmer son identité de cité jardin.

La Ville fait également face à d'autres défis en lien avec les changements climatiques. Ces derniers modifient notamment la fréquence et l'intensité des précipitations. Puisque les sols sont de plus en plus imperméabilisés, les conditions sont réunies pour que le ruissellement des eaux augmente en volume. Pour améliorer la qualité des eaux de ruissellement et en réduire la quantité, les pratiques liées aux infrastructures vertes qui visent à faire des eaux pluviales un élément contribuant à l'amélioration du cadre de vie sont encouragées.

De son côté, pour faire face à cette problématique et éventuellement la solutionner, la Ville tente notamment de revoir certains des aménagements sur le domaine public, par exemple en remplaçant des parties de béton par des vivaces, arbres et arbustes et en créant des îlots de plantation. Un projet pilote a débuté durant l'été 2015 pour la plantation des vivaces dans les espaces engazonnés. L'aménagement du territoire laisse peu de place à la création de nouveaux espaces. La Ville tente donc par diverses initiatives d'atteindre des objectifs spécifiques en réaménageant les espaces publics existants tout en maximisant les retombées bénéfiques desdits espaces.

Sous-orientation 2
Préserver et mettre en valeur la trame verte

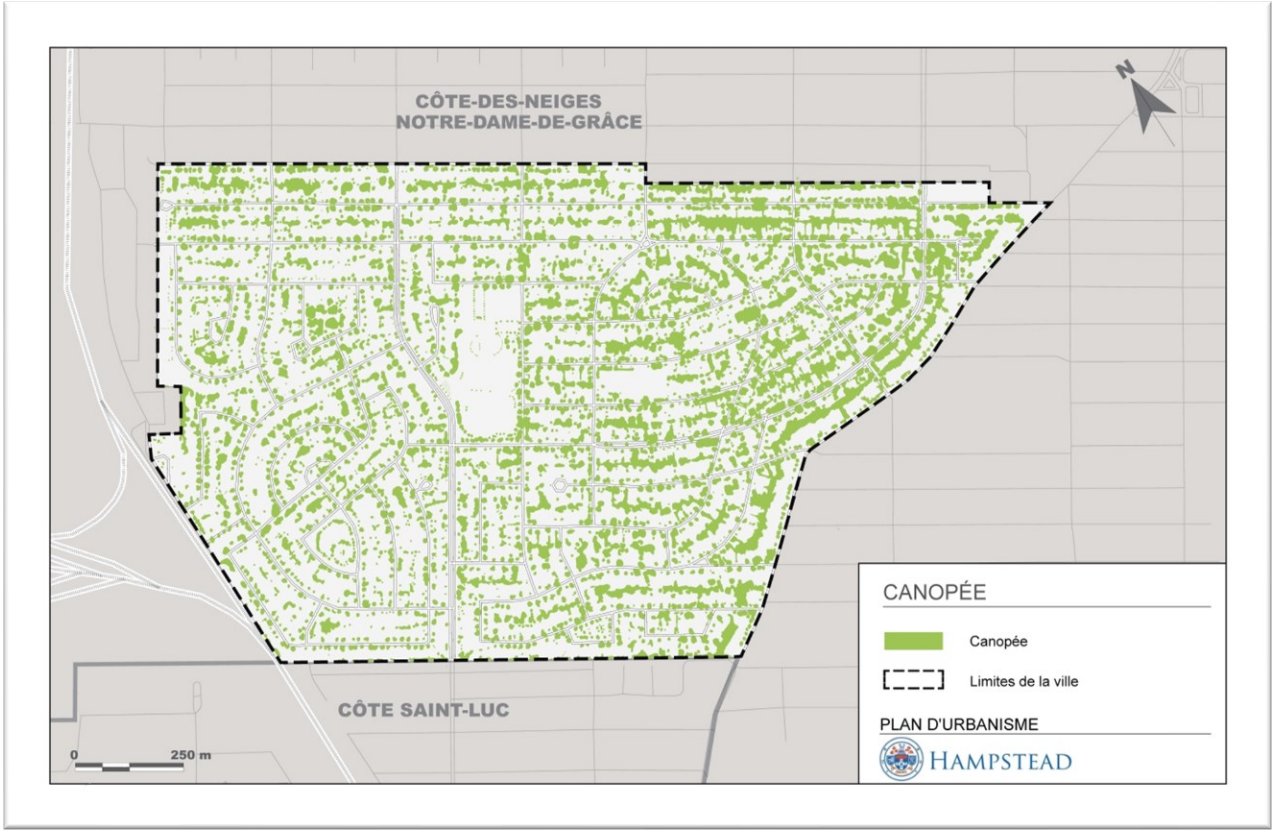
Objectifs

Objectifs et actions, ou se donner les moyens de préserver et mettre en valeur notre trame verte…

1. Promouvoir le verdissement général de la ville
2. Voir à continuer d'appliquer les mesures de lutte appropriées pour contrer la propagation de l'agrile du frêne ou d'autres défis biologiques
3. Voir à adopter un protocole de mesures nécessaires pour faire face à toute nouvelle maladie exotique
4. Voir à minimiser les surfaces minérales par le biais de la règlementation

Actions

1. Envisager l'adoption d'une Politique de l'arbre
2. Continuer la mise en œuvre de mesures de plantation d'arbres sur les terrains de la ville
3. Promouvoir la préservation des arbres existants sur les terrains privés et encourager la plantation de nouveaux arbres
4. Prévoir des exigences à la règlementation d'urbanisme visant à contribuer au verdissement de la ville et à l'augmentation de la canopée
5. Continuer la mise en œuvre des mesures de lutte contre l'agrile du frêne sur les terrains publics et privés de la ville
6. Continuer l'application de la réglementation sur la protection, la coupe et la plantation d'arbres
7. Favoriser des aménagements permettant de contrer le ruissellement des eaux et la rétention en surface des eaux de ruissellement et leur dispersion dans le sol



Carte 001

Sous-orientation 3
Assurer une gestion efficace des matières résiduelles

Depuis le printemps 2016, la Ville offre à ses résidents une collecte par semaine de matières organiques…



Selon la législation québécoise, les arrondissements de Montréal et les municipalités reconstituées, incluant la Ville de Hampstead, sont responsables de la collecte des matières résiduelles et de leur transport vers les sites de récupération ou d'élimination de l'agglomération de Montréal.

Conformément à la politique québécoise de gestion des matières résiduelles, et suite à l'adoption du plan d'action 2011-2015, la Ville de Hampstead a entrepris plusieurs démarches pour la mise en place des programmes de collecte et de leur gestion subséquente afin de se conformer à la loi par des actions précises. En plus de la collecte des déchets, la Ville offre des collectes pour les matières recyclables, résidus verts et branches coupées, ainsi qu'une collecte par année pour les résidus domestiques dangereux.

Depuis le printemps 2016, la Ville offre à ses résidents une collecte par semaine de matières organiques. Cette nouvelle collecte s'inscrit dans la Politique québécoise de gestion des matières résiduelles qui interdira l'enfouissement des matières organiques biodégradables à partir de 2020. Cette politique encourage des comportements plus respectueux envers l'environnement et vise à atteindre de meilleures pratiques de consommation et de gestion des matières résiduelles.

Sous-orientation 3
Assurer une gestion efficace des matières résiduelles

Objectifs et actions,
ou se donner les moyens
de gérer efficacement
nos matières résiduelles…

Objectifs

1. Favoriser la réduction des déchets en les acheminant vers des sites d'enfouissement et en faisant la promotion de la récupération et la valorisation des matières résiduelles
2. Continuer d'encourager le recyclage, la collecte verte et la collecte de déchets dangereux
3. Promouvoir la collecte des matières organiques et informer les résidents des bénéfices liés à une bonne gestion des matières résiduelles

Actions

1. Soutenir la mise en application des diverses mesures de réduction à la source, de récupération et de valorisation des matières résiduelles inscrites au Plan directeur de gestion des matières résiduelles de l'agglomération de Montréal
2. Voir à instaurer un système de collecte de matières organiques et en assurer la pratique
3. Inciter la population à réduire les déchets en augmentant le taux de récupération de matières organiques



Bien entretenir les infrastructures c'est préserver la vision exclusive qui animait les fondateurs de Hampstead et perpétrer leur hauts standards de qualité…



CHAPITRE 4
Infrastructures

Afin de préserver la vision exclusive qui animait ses fondateurs et de maintenir ses hauts standards de qualité, la Ville de Hampstead met beaucoup d'emphase sur des infrastructures solides. Pour ce faire, il importe d'assurer la mise à niveau et l'entretien de ces infrastructures afin de les maintenir en bon état de fonctionnement et d'assurer leur pérennité.

Sous-orientation 1
Mettre à niveau et entretenir les infrastructures souterraines

Afin de limiter les dommages et rétablir le réseau d'infrastructures souterraines, des investissements importants ont été faits dans le cadre d'un grand plan de réhabilitation du réseau…

Durant les années qui ont suivi la défusion, la Ville a été confrontée à plusieurs bris d'aqueducs entraînant des dommages importants à son réseau. Afin de limiter les dommages et rétablir le réseau d'infrastructures souterraines, des millions ont été investis dans le cadre d'un grand plan de réhabilitation du réseau.

Plus particulièrement durant l'année 2012, un projet majeur visant la réhabilitation et le remplacement des conduites de distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées a été entrepris. Ces efforts et investissements visant la mise à niveau des infrastructures souterraines ont porté fruit.

Néanmoins, il importe de poursuivre les efforts en vue d'assurer la pérennité des infrastructures.



Sous-orientation 1
Mettre à niveau et entretenir les infrastructures souterraines

Objectifs et actions, ou se donner les moyens d'assurer la pérennité de nos infrastructures souterraines…

Objectifs

1. Voir à assurer la pérennité des infrastructures
2. Maintenir les infrastructures souterraines à un niveau acceptable

Actions

1. Poursuivre la mise à niveau et l'entretien du réseau d'égouts afin d'assurer une évacuation efficace des eaux de pluies et contribuer ainsi à prévenir les inondations
2. Tenter de maintenir à jour la base des données du plan d'intervention aux fins d'évaluation de l'état des infrastructures
3. Prévoir les budgets nécessaires à travers les PTI pour éviter tout déficit d'entretien pour maintenir le réseau d'infrastructures souterraines

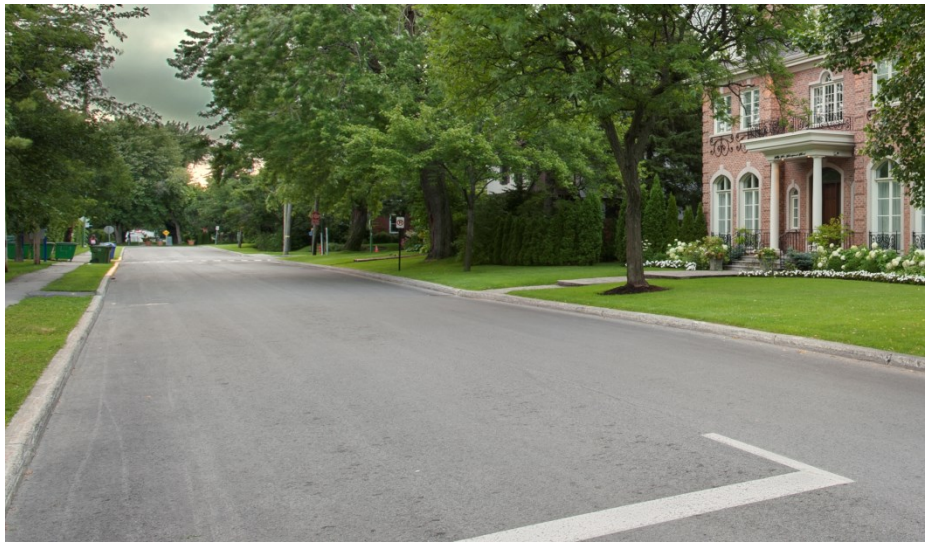






Sous-orientation 2
Réhabiliter et entretenir le réseau routier municipal

Durant les années à venir, la Ville envisage de concentrer une partie de ses ressources afin d'améliorer le réseau routier.



La Ville possède un réseau routier qui s'étend sur quelques 26,45 kilomètres. Ce réseau joue un rôle primordial dans l'organisation spatiale de la ville et impacte directement la qualité de vie de ses habitants.

Suivant les années de la défusion, la Ville a investi des sommes considérables dans l'amélioration des infrastructures. Chaque année, une évaluation du réseau est effectuée afin d'identifier et de résoudre les problématiques les plus urgentes. Au fil des ans, plusieurs travaux de mise à niveau ont été accomplis.

Suite à l'examen des conditions des rues et trottoirs, la Ville s'est donné des priorités futures pour les travaux d'entretien à prévoir au courant des prochaines années. Durant les années à venir, la Ville envisage de concentrer une partie de ses ressources afin d'améliorer le réseau routier. Des subventions gouvernementales appuieront la démarche municipale.

Sous-orientation 2
Réhabiliter et entretenir le réseau routier municipal

Objectifs et actions, ou se donner les moyens de s'offrir un réseau routier en bonne condition…

Objectifs

1. Assurer un bon suivi de l'état du réseau routier
2. Maintenir les efforts d'amélioration du réseau routier
3. Voir à assurer la pérennité des infrastructures

Actions

1. Améliorer la qualité de la chaussée et du revêtement routier
2. Prévoir les budgets nécessaires à travers les PTI pour éviter tout déficit d'entretien pour maintenir le réseau routier

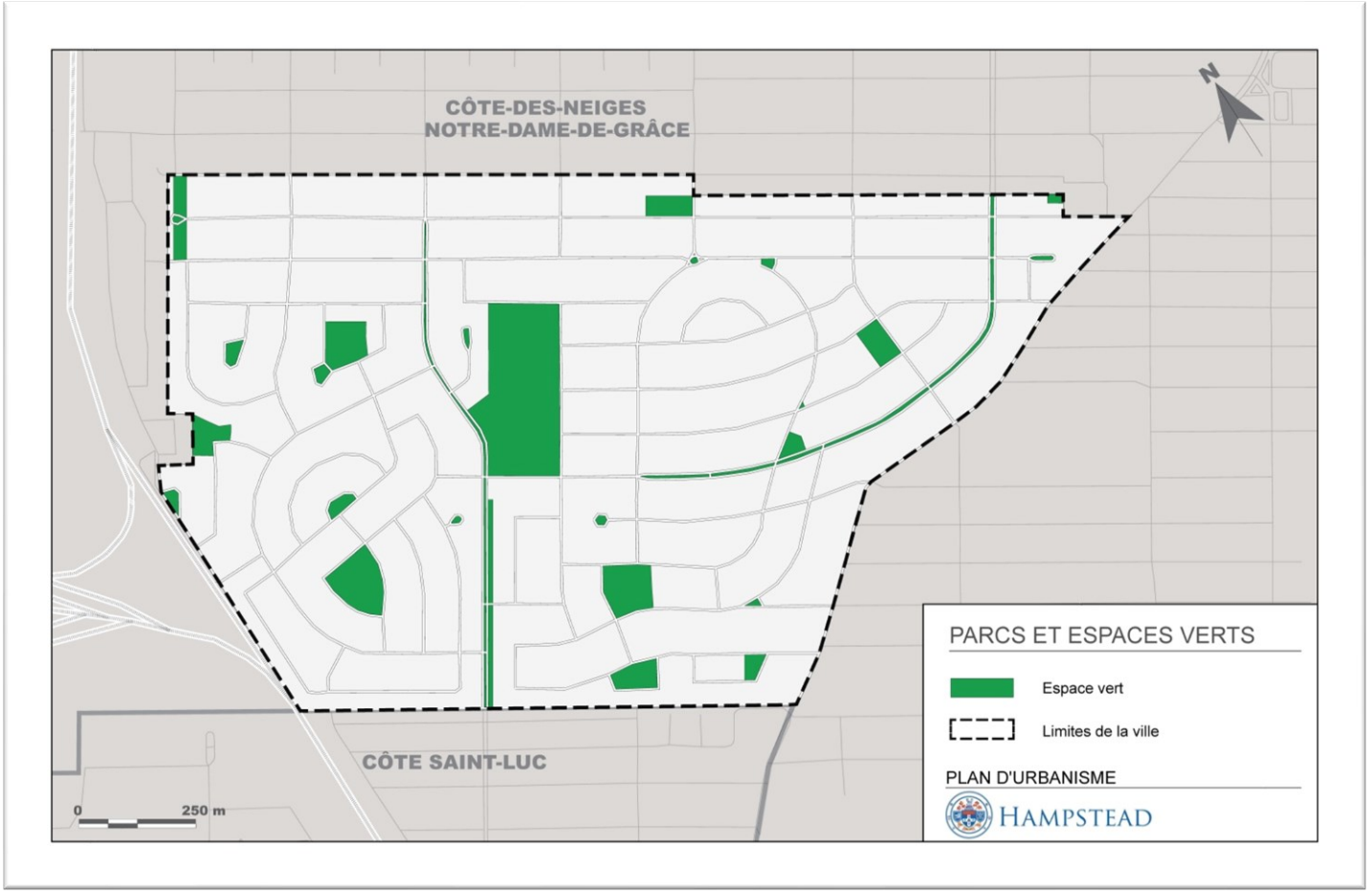




Sous-orientation 3
Revitaliser et mettre en valeur les parcs et les espaces verts

Les parcs et les espaces verts contribuent à la qualité de vie, et ce faisant, à la santé tant physique que psychologique de la population…

Les parcs et les espaces verts contribuent à la qualité de vie, et ce faisant, à la santé tant physique que psychologique de la population. Malgré le fait que la Ville de Hampstead soit une petite municipalité, on retrouve 9 parcs municipaux sur son territoire (Aldred, Applewood, Aumont, Des Conseillers, Dufferin, Ellerdale, Hampstead, Langhorne, Wexford), un grand nombre d'espaces verts et 1,8 kilomètres de sentiers pédestres hors-route.



Carte 002

Sous-orientation 3
Revitaliser et mettre en valeur les parcs et les espaces verts

Le parc Hampstead est le plus grand du territoire municipal et constitue une place centrale en ce qui a trait aux activités communautaires…



Le parc Hampstead est le plus grand du territoire municipal et constitue une place centrale en ce qui a trait aux activités communautaires. On y retrouve notamment le centre communautaire, la piscine municipale, le parc aquatique et des terrains de jeux et de sport.

Cet ensemble de parcs, sentiers pédestres et espaces verts compose la belle mosaïque verte de la ville qui vient rejoindre le concept de Cité-jardin. Afin de préserver ce concept pour le plus grand bien des générations futures, la ville s'est donc donné pour mission de procéder à la reconstruction des sentiers pédestres, à l'embellissement des parcs et à la remise à neuf des aires de jeux dans ceux-ci.

Au cours de l'année 2013, des travaux de revitalisation et embellissement ont été réalisés sur les rues Fleet et Queen-Mary par le biais de plantation d'arbustes, vivaces, fleurs annuelles et nouveaux arbres sur le domaine public. Puis, en 2014 et 2015 ce fut le tour des parcs Des Conseillers et Applewood de bénéficier d'un traitement similaire. Et la Ville entend bien maintenir ses objectifs au cours des années à venir et ainsi revitaliser successivement les divers parcs sur son territoire.

Grâce aux efforts ci-haut mentionnés, la Ville a reçu la certification de 4 fleurons par Les Fleurons du Québec le 19 septembre 2013, attestant l'excellence globale pour la beauté et l'entretien de ses aménagements et bâtiments municipaux, et en particulier les programmes d'embellissement des chemins Queen-Mary et Fleet.

La Ville souhaite poursuivre les efforts considérables qu'elle a déployés au cours de ces dernières années, perpétrant les interventions nécessaires pour maintenir en bon état et améliorer parcs, espaces verts et autres lieux publics de manière à assurer de façon continue l'amélioration et la valorisation de l'ensemble des milieux verts sur le territoire.





Sous-orientation 3
Revitaliser et mettre en valeur les parcs et les espaces verts

Objectifs et actions,
ou se donner les moyens
de cultiver l'âme même
de la Cité-jardin, ses parcs
et espaces verts…

Objectifs

1. Assurer la protection et la mise en valeur des parcs, espaces verts et sentiers pédestres
2. Offrir des espaces publics conviviaux et accueillants

Actions

1. Revitaliser progressivement les parcs en revoyant les aménagements urbains
2. Installer ou remplacer les équipements et le mobilier urbain dans les parcs
3. Promouvoir le réseau des sentiers pédestres qui parcourt la ville





Lieux de culte

Valeur patrimoniale

3 degrés de valeur

École

3 secteurs

Âme de la ville

Vieux Hampstead



CHAPITRE 5
Mise en valeur et protection du patrimoine

En 2004, une évaluation du patrimoine urbain montréalais a été réalisée et a relevé, en ce qui a trait au territoire de la Ville de Hampstead, 3 secteurs ayant une valeur patrimoniale particulière et un niveau de conservation et de mise en valeur du patrimoine propre à chacun d'eux. De plus, l'étude réalisée à l'époque retient 3 bâtiments comme ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle et qui, comme tous les bâtiments situés dans des secteurs de valeur exceptionnelle, devront faire l'objet d'un contrôle serré à l'aide d'outils règlementaires appropriés, notamment le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les piliers de notre patrimoine architectural…



La liste suivante identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural et l'ensemble des lieux de culte d'intérêt patrimonial :

Les lieux de culte

- 13, rue Finchley
  (Église chinoise de l'alliance chrétienne et missionnaire/Queen Mary Road United)

- 6215, chemin De la Côte-Saint-Luc
  (First Baptist Church in Montreal)

Les édifices scolaires

- 83, chemin Thurlow
  (École Hampstead)

Mise en valeur et protection du patrimoine

Hampstead reconnaît l'importance de préserver son patrimoine et voit à poursuivre ses interventions pour en assurer la protection…












Notons que l'étude en question a été réalisée lors des fusions alors que le territoire de Hampstead faisait partie de l'arrondissement Côte-St-Luc – Hampstead – Montréal-Ouest. Bien qu'Hampstead soit redevenue une ville autonome depuis, les orientations dégagées dans le document *Évaluation du patrimoine urbain* de la Ville de Montréal ont été conservées comme lignes directrices de son plan d'urbanisme précédent ainsi que du présent plan.

À Hampstead, il n'y a pas de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments d'une valeur suffisamment exceptionnelle au plan architectural pour justifier une intervention en vertu de la Loi sur les biens culturels, soit la classification comme monument historique ou la délimitation de sites du patrimoine. Néanmoins, dans un souci de préservation des caractéristiques patrimoniales de son territoire, la Ville s'est dotée d'un PIIA et s'est inspirée de la délimitation des secteurs de l'étude d'évaluation du patrimoine urbain pour déterminer les secteurs de son PIIA.

En effet, la présence de secteurs et de milieux de vie présentant une valeur patrimoniale liée à leurs particularités architecturales et urbanistiques fait partie des richesses de la Ville.

Ainsi, les travaux de construction, rénovation, modernisation ou même de démolition doivent faire l'objet d'un certain contrôle visant à préserver le cachet de la ville et permettre que toute action affectant ce patrimoine bâti se fasse de manière harmonieuse. Afin d'éviter l'émergence de problèmes liés à l'intégration des bâtiments et de voir à la préservation des caractéristiques patrimoniales de son territoire, le présent plan d'urbanisme, en lien avec le PIIA, identifie un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (le Vieux-Hampstead), un secteur de valeur patrimoniale intéressante et un ensemble urbain d'intérêt tel que présentée à la carte 003.

Les lieux de culte ayant été identifiés d'intérêt patrimonial et architectural ne sont pas en danger. Cependant, Hampstead reconnaît l'importance de préserver son patrimoine et voit à poursuivre ses interventions pour en assurer la protection. Le fait d'identifier certains bâtiments et secteurs d'intérêt dans le cadre du présent plan d'urbanisme est en soi une mesure de sensibilisation qui devrait s'avérer suffisante. D'autre part, la Ville continuera d'appliquer son règlement sur les PIIA en complément aux autres règlements d'urbanisme et d'y apporter toute bonification, au besoin, afin de poursuivre les objectifs présentés à la page suivante.

Mise en valeur et protection du patrimoine

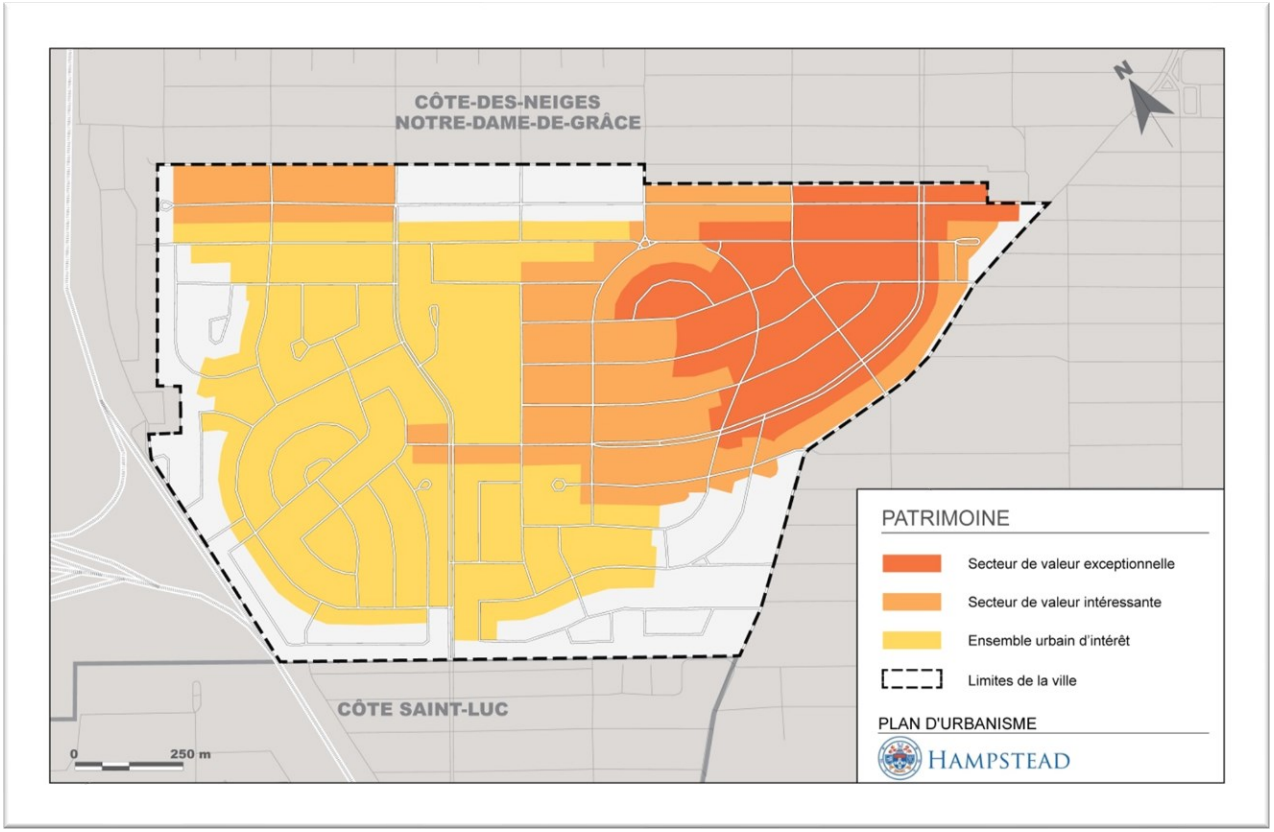
Objectifs et actions, ou se donner les moyens de protéger son patrimoine architectural…

Objectifs

1. Mettre en valeur le patrimoine architectural
2. Déterminer des mesures de protection et de mise en valeur des immeubles d'intérêt adaptées aux différents types d'intervention
3. Assurer la protection et la mise en valeur des lieux de culte d'intérêt

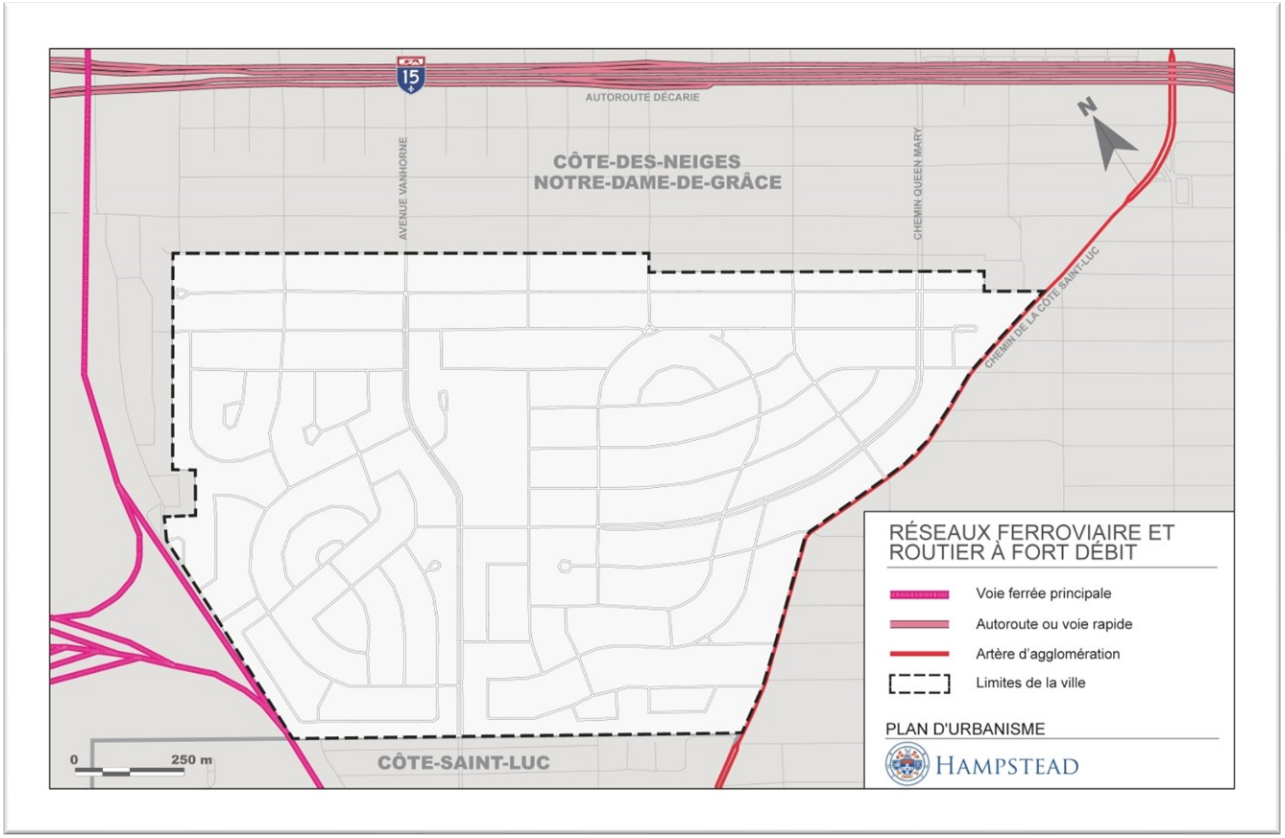
Actions

1. Continuer de contrôler les modifications aux bâtiments existants et s'assurer de l'harmonisation des nouvelles constructions via le processus de révision des projets par le comité consultatif d'urbanisme selon les directives et critères contenus dans le règlement sur les PIIA
2. Voir à élaborer un programme de sensibilisation du public pour l'amener à mieux connaître le PIIA afin de préserver le caractère des milieux de vie
3. Envisager la possibilité de produire un guide de sensibilisation pour le public afin de l'amener à mieux connaître et apprécier le patrimoine de Hampstead et à utiliser des méthodes de rénovation adéquates dans le respect des caractéristiques et composantes patrimoniales des secteurs
4. Voir à la préservation des caractéristiques architecturales et paysagères des lieux de culte d'intérêt
5. Favoriser une occupation à caractère public ou communautaire d'un lieu de culte d'intérêt



Carte 003

Une saine gestion des axes de transport et de leur cohabitation et intégration, c'est la voie vers une circulation plus agréable et sécuritaire…



Carte 004

CHAPITRE 6
Transport

Le réseau routier étant complet et bien structuré, les orientations du plan d'urbanisme en matière de transport ne concernent pas le développement du réseau mais plutôt la gestion de ces axes de transport et leur cohabitation et intégration avec le secteur résidentiel. En effet, la présence d'axes de transport de marchandises, d'énergie ou de tout autre type de ressource ne doit pas se faire au détriment de la sécurité de la population.

Par ailleurs, tel que mentionné précédemment, la Ville de Hampstead souscrit aux principes de développement durable, plus respectueux de l'environnement. Par cette démarche, la Ville souhaite promouvoir l'utilisation d'un mode alternatif et actif en matière de transport. Le réseau de transport public étant déjà établi et desservant la Ville de Hampstead, aucune sous-orientation n'est prévue en ce sens. Ce sont les déplacements à vélo ou piétonniers que la Ville souhaite favoriser davantage à travers ce plan.

Sous-orientation 1
Réseau ferroviaire

La Ville se donne comme principaux défis l'amélioration des interfaces avec le réseau ferroviaire et l'aménagement d'espaces tampons afin de réduire la pollution sonore et atmosphérique…



Depuis quelques années, on constate une hausse du trafic de matières dangereuses à Montréal, tout comme à l'échelle du Canada. Cette situation soulève des préoccupations à l'égard de la santé, de la sécurité et du bien-être général de la population. Le triage Côte-St-Luc et le réseau ferroviaire se trouvent à proximité de la Ville de Hampstead et affectent son paysage.

La Ville de Hampstead reconnaît l'importance du transport ferroviaire pour l'économie du Canada mais demande cependant que les autorités publiques compétentes réduisent et restreignent le transport inutile des matières dangereuses par chemin de fer ou à proximité de zones fortement peuplées afin d'assurer un milieu de vie sécuritaire pour la population.

La Ville demande notamment aux autorités publiques responsables, dont le Ministère des Transports, de prendre les mesures nécessaires à court et à long terme afin que les entreprises œuvrant dans le domaine du transport ferroviaire fassent l'objet d'une inspection systématique de leurs infrastructures et de leurs équipements.

De son côté, la Ville souhaite encadrer, lorsque faire se peut, le développement immobilier aux abords de la gare de triage. Pour ce faire, elle s'appuiera sur les exigences qui découlent du Schéma. [1]

En effet, le réseau ferroviaire longe un secteur de la Ville où l'on retrouve des usages sensibles, c'est-à-dire des usages résidentiels et institutionnels. Le passage de trains affecte la qualité de vie des riverains, peut poser des contraintes de sécurité et constitue une source de bruit et de poussière. La Ville se donne comme principaux défis l'amélioration des interfaces avec le réseau ferroviaire et l'aménagement d'espaces tampons afin de réduire la pollution sonore et atmosphérique.

[1] Ledit schéma s'inspire à son tour du guide de la FCM, *Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires*, 2013, élaborées par la Fédération canadienne des municipalités (FCM) et l'Association des chemins de fer du Canada (ACFC).

Sous-orientation 1
Réseau ferroviaire

Objectifs et actions, ou se donner les moyens de contrôler la pollution du trafic ferroviaire par l'air et le bruit…

Objectifs

1. Favoriser le maintien de la sécurité et du bien-être de la population le long des axes de transport ferroviaire

2. Améliorer, lorsqu'il est possible, les interfaces entre les milieux de vie et le réseau ferroviaire

Actions

1. S'inscrire dans les démarches des municipalités dans les représentations auprès des gouvernements et des transporteurs afin d'assurer une exploitation sécuritaire des équipements et des installations ferroviaires

2. S'inscrire dans les représentations des municipalités, en collaboration avec le gouvernement du Québec, auprès du gouvernement fédéral et des entreprises de transport ferroviaire pour réduire les nuisances à la source

3. Voir à réduire les sources de nuisance et minimiser les niveaux de bruit et de vibration de même que la pollution atmosphérique dans les quartiers en deçà de seuils minimaux à respecter lors de la construction de bâtiments à proximité du chemin de fer

4. Étudier la possibilité de planter des végétaux et de réaliser des aménagements aux abords de la voie ferrée





Sous-orientation 2
Le transport d'énergie par le réseau pipelinier

Le transport d'énergie par le réseau pipelinier doit se faire de manière à éviter les conflits d'usage et en assurant la sécurité de la population…

Le transport d'énergie par le réseau pipelinier est un sujet qui inquiète une grande partie de la population. Or la sécurité et le bien-être de citoyens est au cœur des préoccupations de la Ville de Hampstead.

À ce sujet, la Ville adopte la vision de l'agglomération de Montréal et du guide publié en 2010 par la *Pipelines and Informed Planning Alliance* (PIPA). Ce dernier recommande entre autres de ne pas construire de bâtiments abritant un usage sensible à l'intérieur d'une distance de 200 à 300 mètres d'un pipeline. Cette recommandation vise à éviter les conflits d'usage et minimiser les risques d'incidents industriels pouvant être liés au transport d'hydrocarbures par pipelines.

La Ville de Hampstead reconnaît l'importance d'assurer une intégration harmonieuse des réseaux électriques et de transport d'énergie par le réseau pipelinier en milieu urbain et souhaite assurer la protection et la sécurité de la population.



Sous-orientation 2
Le transport d'énergie par le réseau pipelinier

Objectifs et actions, ou se donner les moyens de minimiser l'exposition de la population aux risques potentiels d'incidents industriels liés au transport d'hydrocarbures par pipelines…

Objectifs

1. Favoriser l'implantation des réseaux de transport d'énergie aux endroits ayant le moins d'impact sur l'environnement, le paysage, la santé et la sécurité publique

2. Minimiser l'exposition de la population aux risques potentiels d'incidents industriels liés au transport d'hydrocarbures par pipelines

Actions

1. Voir à éviter que de nouvelles installations de transport d'hydrocarbures par pipelines soient construites aux abords d'usages sensibles et, inversement, que des usages sensibles soient construits à proximité de nouvelles sources de contraintes

2. S'inscrire dans les démarches des municipalités pour des représentations auprès des différentes parties prenantes afin de prévoir des mesures de mitigation pour limiter les impacts, nuisances et risques liés au transport d'hydrocarbures

3. Prévoir, grâce à la règlementation d'urbanisme, qu'une nouvelle installation de transport d'hydrocarbures par pipeline ne puisse être implantée à moins de 300 mètres d'un usage sensible

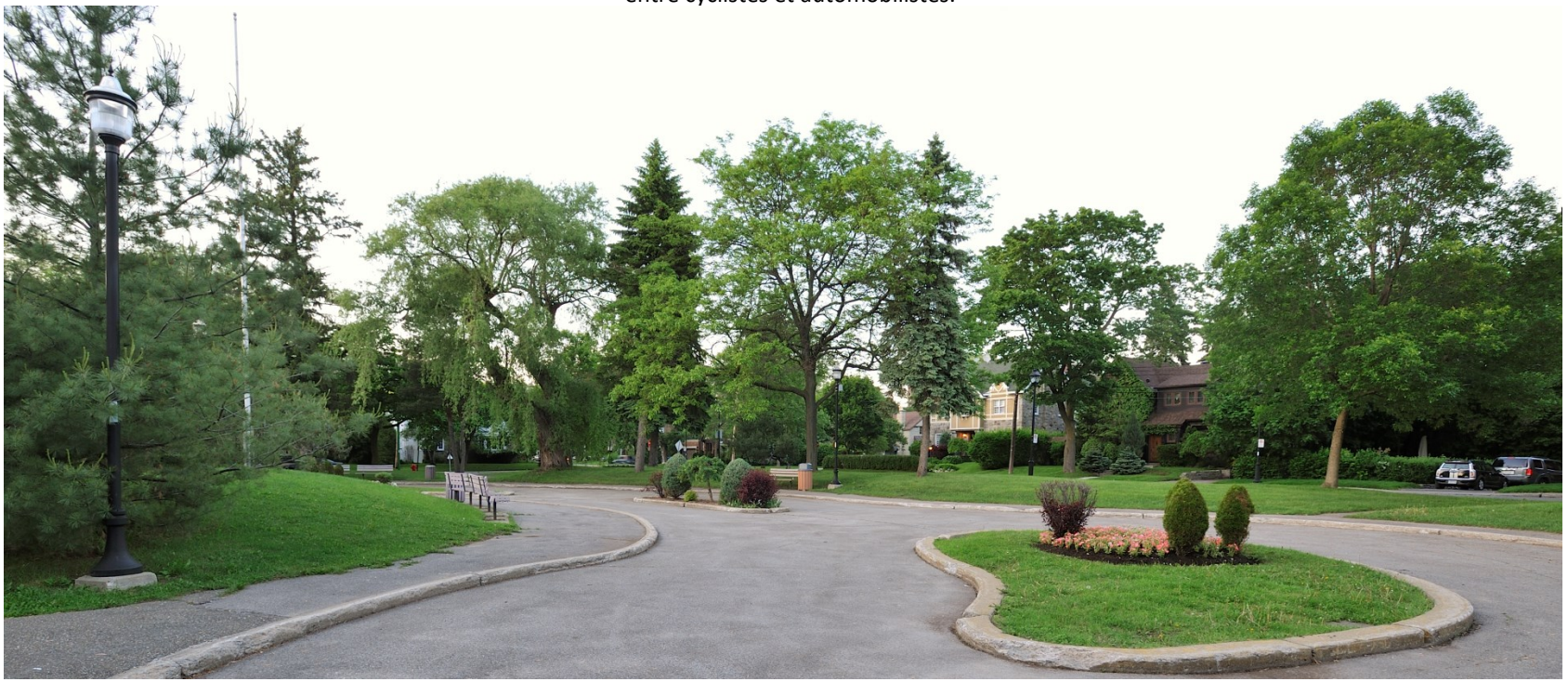
Sous-orientation 3
Réseau cyclable

Les nombreuses rues sinueuses et les arbres abondants qui ponctuent le paysage favorisent les déplacements agréables à vélo…

La configuration du réseau de rues de la Ville de Hampstead et la qualité de son paysage bâti font en sorte que le territoire se prête particulièrement bien à une circulation à vélo sécuritaire. Les nombreuses rues sinueuses et les arbres abondants qui ponctuent le paysage favorisent les déplacements agréables à vélo. D'autre part, les différentes mesures d'apaisement de la circulation automobile entreprises au fil des ans par la municipalité ont permis d'améliorer le partage de la rue entre cyclistes et automobilistes.

Tout comme le Schéma, le plan d'urbanisme reconnaît le vélo comme mode de transport à part entier. Il s'agit aussi d'un mode actif et d'une formule de déplacement alternative à l'automobile qui peut avoir un effet bénéfique sur la santé.

La Ville tentera de poursuivre ses efforts afin de favoriser le partage des espaces publics entre ses différents utilisateurs en vue de favoriser des déplacements sécuritaires à vélo par des moyens simples.



Sous-orientation 3
Réseau cyclable

Objectifs et actions, ou se donner les moyens de favoriser les déplacements agréables à vélo…

Objectifs

1. Poursuivre des efforts comme la mise en œuvre de mesures d'apaisement de la circulation et l'implantation d'infrastructures pour les cyclistes et les piétons

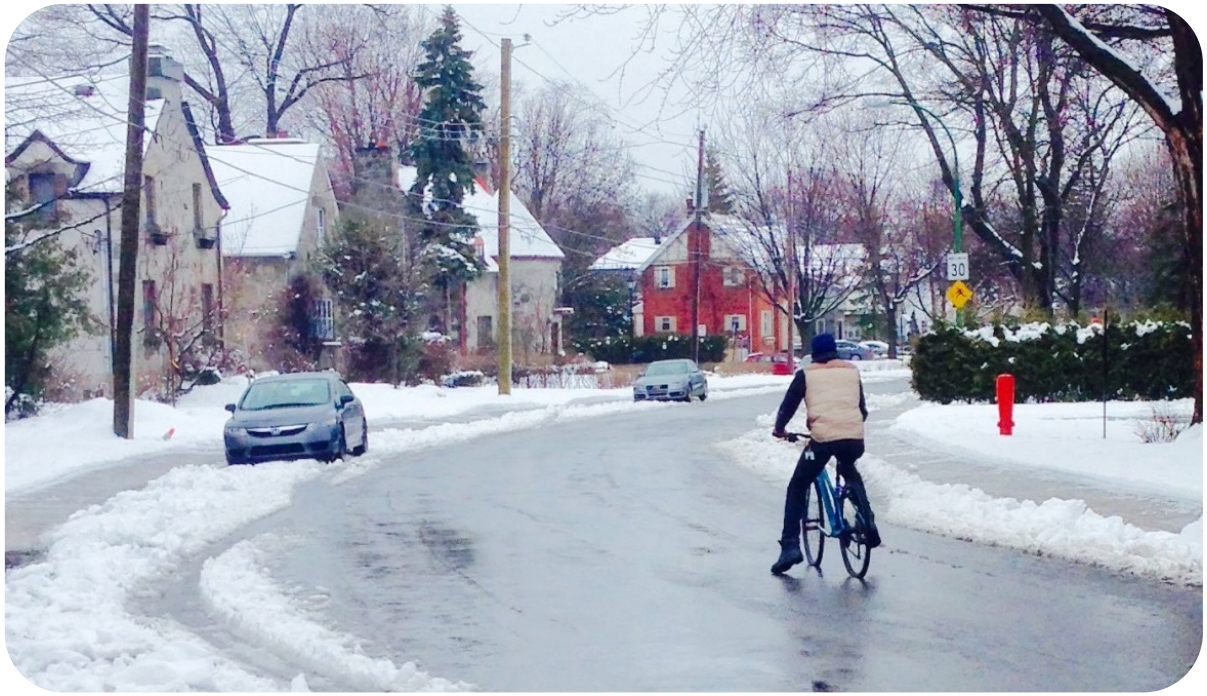
2. Favoriser des interventions menées sur le domaine public visant à permettre des déplacements conviviaux et sécuritaires pour ses différents utilisateurs

Actions

1. Envisager différents moyens pour favoriser l'utilisation sécuritaire du vélo

2. Offrir des espaces de stationnement pour vélos près des bâtiments publics relevant de la municipalité

3. Lorsqu'il est possible, mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation automobile favorisant un partage de l'espace public entre les différents modes de transport et des déplacements conviviaux





Les paramètres et les orientations du plan d'urbanisme qui ont une portée réglementaire se traduisent par la réglementation d'urbanisme selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme…

CHAPITRE 7
Affectations du sol et densités

Les paramètres et les orientations du plan d'urbanisme qui ont une portée réglementaire se traduisent par la réglementation d'urbanisme selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Le zonage est le principal instrument réglementaire de mise en œuvre du Plan. Les règlements d'urbanisme, particulièrement le règlement de zonage et le règlement de PIIA, déterminent la vocation des différentes zones du territoire et permettent notamment de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.





L'extrait de la carte de l'affectation du sol exprime et confirme la vocation souhaitée pour les différents secteurs du territoire de Hampstead. …

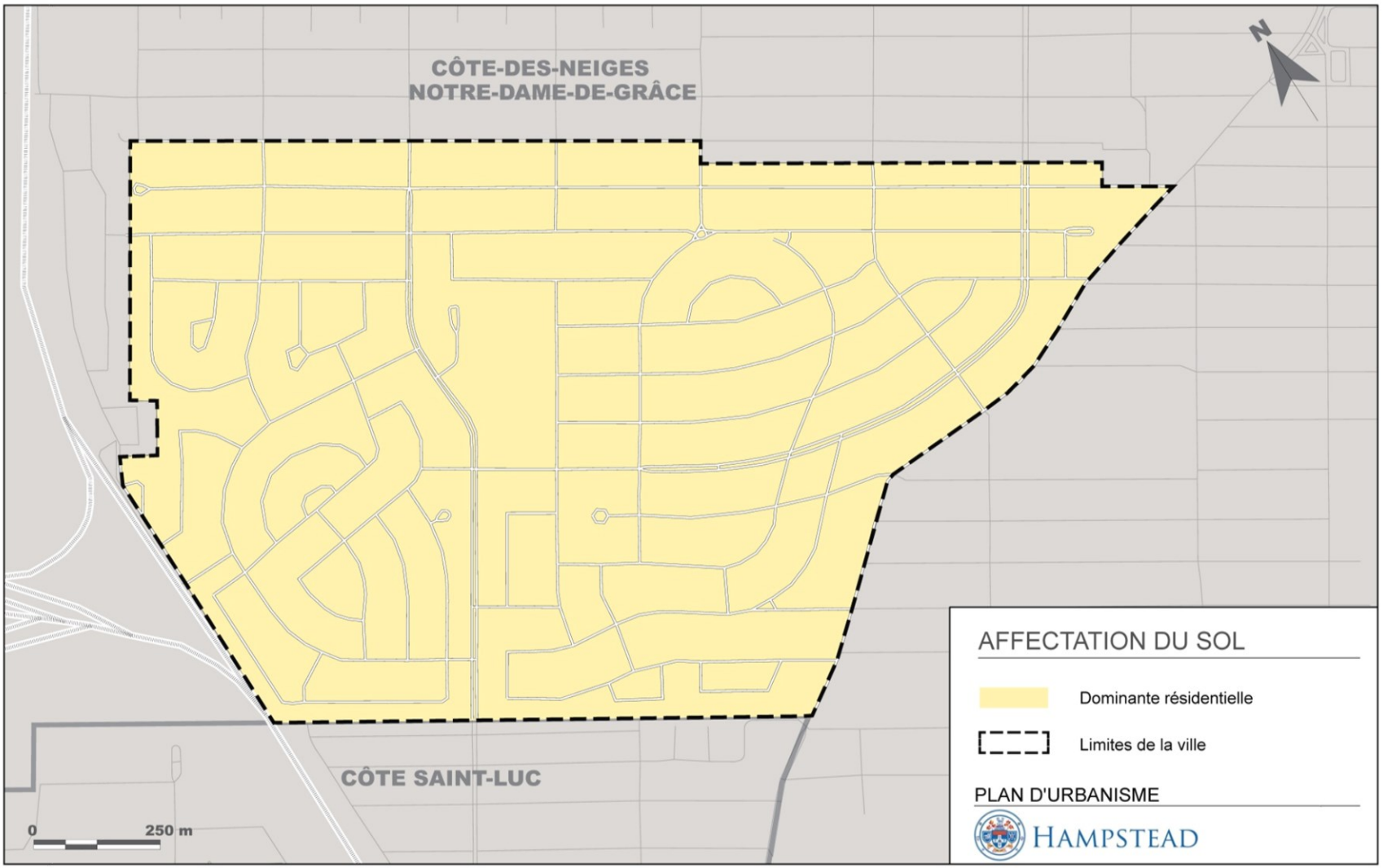
Grandes affectations du territoire	Catégorie d'usage et composantes autorisées	Notes
Dominante résidentielle	Usage résidentiel : • Habitation	L'affectation dominante du territoire de Hampstead est l'usage résidentiel
	Usages publics : • Espaces verts • Équipements de jeu ou de sport • Administration publique et ateliers municipaux • Enseignement • Lieux de culte	Les usages publics composent la partie résiduelle de l'affectation du territoire et comprennent, à titre indicatif, les composantes énumérées ci-contre

Tableau 001

Découlant des orientations du Plan, l'extrait de la carte de l'affectation du sol exprime et confirme la vocation souhaitée pour les différents secteurs du territoire de Hampstead. Les catégories d'affectation traduisent la nature générale des milieux. De manière plus spécifique, l'affectation du sol établit ce qui devra être reflété dans le volet « usages permis » de la réglementation de zonage. Elle ne couvre pas le type de structure, c'est-à-dire le fait que des bâtiments puissent être détachés, jumelés ou contigus, non plus que les hauteurs ou les dimensions, lesquelles relèvent uniquement du règlement de zonage.

Le tableau 001 ci-contre ainsi que la carte 005 à la page suivante présentent et définissent les deux catégories d'affectation du sol du territoire.

L’affectation du sol



Carte 005

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 ainsi que l'intensité des activités sur les différentes portions du territoire…

Secteurs	Caractéristiques
Secteur I	• Bâti de 1 à 3 étages hors-sol • Taux d'implantation au sol faible ou moyen • COS 0.25 à 0.8
Secteur II	• Bâti de 1 à 4 étages hors-sol • Taux d'implantation au sol moyen ou élevé • COS maximal 2.5
Secteur III	• Bâti de 3 à 12 étages hors-sol • Taux d'implantation au sol moyen ou élevé • COS 6

Tableau 002

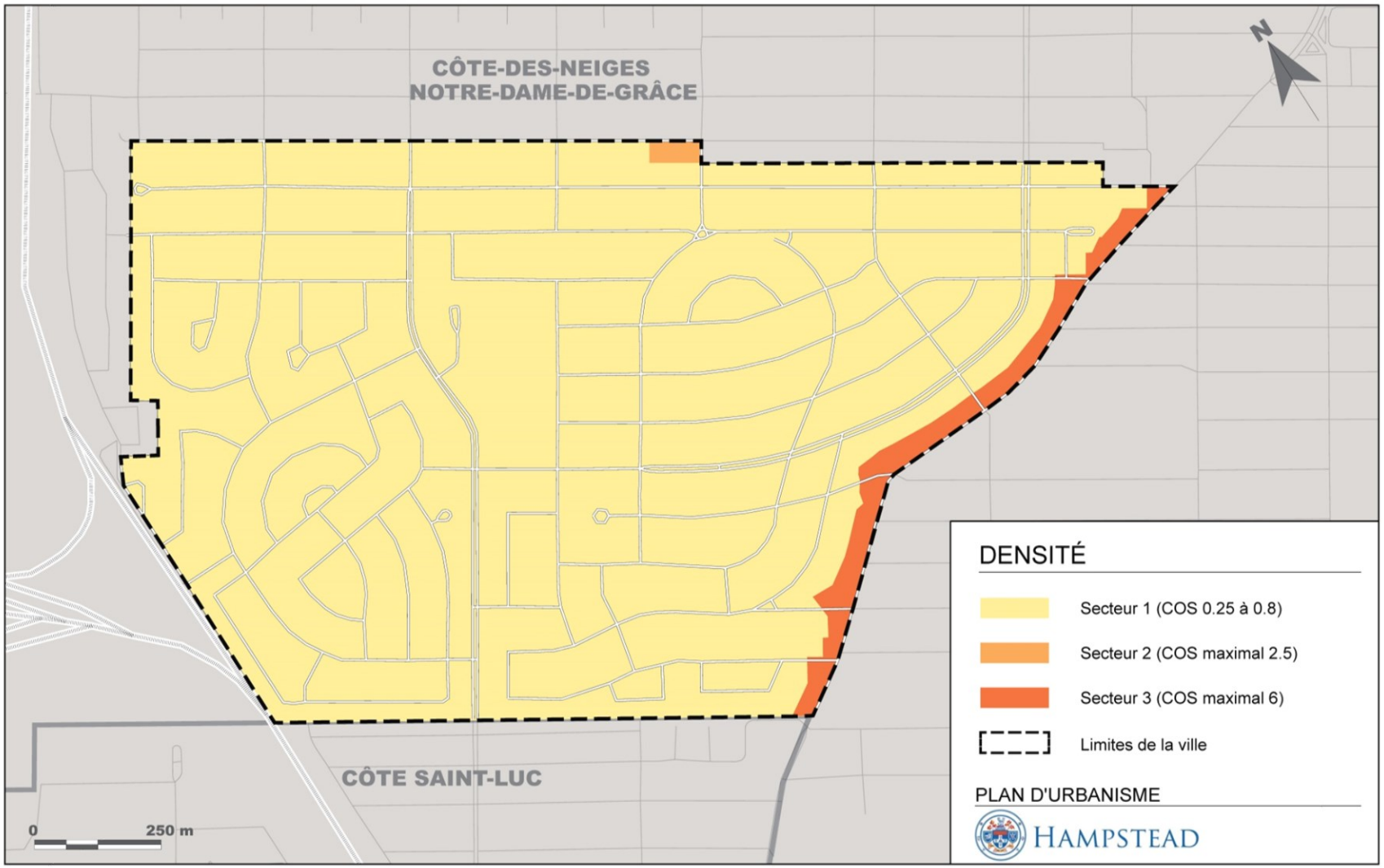
Les paramètres de densité de construction permettent d'encadrer la production architecturale et de déterminer l'échelle de la forme urbaine ainsi que l'intensité des activités sur les différentes portions du territoire. Pour les secteurs à construire ou à transformer, les paramètres énoncés traduisent 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.

En matière de densité d'occupation du sol, le Schéma prévoit un seuil de densité pour des secteurs identifiés comme étant à construire ou à transformer et où la fonction résidentielle est autorisée. Visant la croissance résidentielle aux abords des stations de métro et des gares de train et appuyé par des objectifs visant la densification, le Schéma propose une modulation des densités résidentielles du territoire de l'agglomération. Les seuils établis dans le Schéma s'expriment en nombre de logements à l'hectare brut. Par contre, l'extrait de la carte de la densité de construction applicable à la Ville de Hampstead exprime la densité de construction selon une échelle de couleurs intégrant les différents paramètres de densité.

Le territoire de Hampstead ne comprend aucun secteur à construire ou à transformer au sens du Schéma. Néanmoins, étant situé en périphérie du territoire central de l'agglomération et dans les aires d'affectations de stations de métro, une densité moyenne y est assignée en vertu du Schéma.

Rappelons que notre territoire est un secteur établi, entièrement urbanisé et qui ne devrait pas connaître de transformations majeures. La Ville de Hampstead, tentera, autant que possible, de respecter les densités minimales exigées par le Schéma. Néanmoins, étant un territoire presqu'entièrement développé, les opportunités de densification seront peu nombreuses. D'autre part, toute densification devra se faire dans le respect de la forme urbaine et du caractère existant du milieu d'insertion. Les densités autorisées au plan d'urbanisme reflètent donc, grosso modo, la réalité actuelle et s'exprimeront par le coefficient d'occupation du sol. Les densités applicables seront également encadrées par les superficies minimales des lots déjà établies au règlement de lotissement. La règlementation de zonage visera, dans la plupart des cas, à maintenir le type de bâti existant qui présentera les caractéristiques exposées dans le tableau 002 des Densités de construction applicable, ci-contre, et à la carte 006 des densités présentée à la page suivante.

La densité de construction



Carte 006



Une production de la Division de l'aménagement urbain et inspection des bâtiments de la Ville de Hampstead.
Les fonds de cartes ont été fournis par la Ville de Montréal et retravaillés par Samy Aitoubelli.