

PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU
PÔLE RÉGIONAL DE LA SANTÉ

13 mai 2025

COMITÉ TECHNIQUE - PPU DU PÔLE RÉGIONAL DE LA SANTÉ

Coordination de la démarche :

Rachel Désilets-Comeau, OUQ, Chef de Division, Service de l'urbanisme et du développement durable

Aurélien Borie, OUQ Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable

Julie Desrosiers, OUQ, Directrice adjointe, Service de l'urbanisme et du développement durable

ÉQUIPE DE TRAVAIL - PPU DU PÔLE RÉGIONAL DE LA SANTÉ

Fannie Allard-Richard, OUQ, Service de l'urbanisme et du développement durable

Alexandre Lebrun OUQ, Service de l'urbanisme et du développement durable

Anny Chamberland, Service de l'urbanisme et du développement durable

Lucie Roussel, Service de l'urbanisme et du développement durable

Geneviève Desjardins, Service de l'urbanisme et du développement durable

Daniel Lemieux, OIQ, Direction générale

Mélanie Théberge, OIQ, Service de l'ingénierie

Caroline Cagelais, Service de l'ingénierie

Marie-Ève Proulx, Service des communications et des relations avec les citoyens

Sophie Collerette, Service des loisirs, des sports, de la culture et du développement social

Véronique Allard

François Boudreault, OIQ

Émilie Lefebvre, OUQ

Yvan Lambert, OUQ, AAPQ

Collaborateurs : Direction de santé publique et CISSS des Laurentides

ÉQUIPE DE PROJET – ATELIER URBAIN

Directeur de projet

Louis-Michel Fournier, OUQ

Rédaction et conception

Marc-André Bourgault, OUQ

Stéphanie Rocher, OUQ

Julien Trépanier-Jobin, designer urbain

Révision

Stéphanie Valois, consultante

ÉQUIPE DE PROJET – COLLECTIF ESCARGO

Céleste Diehl, designer / artiste 3D

Sandra Ciro, architecte

VOLET DÉMARCHE PARTICIPATIVE – VIVONS SAINT-JÉRÔME

Nous remercions la Commission spéciale du plan d'urbanisme, la Direction générale, l'ensemble des services de la Ville ainsi que nos partenaires et les citoyens pour leur précieuse collaboration tout au long de la démarche.



TABLE DES MATIÈRES

Le bloc E, nouveau pavillon de soins et services en santé mentale de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme



Mention de source : l'Info du Nord

1 MISE EN CONTEXTE	6
1.1 Le contexte de planification	7
1.2 Le territoire de planification	8
1.3 Le processus consultatif : une démarche innovante et interactive	10
1.4 Un environnement favorable aux saines habitudes de vie	11
2 PORTRAIT DU TERRITOIRE	12
2.1 Les grandes étapes de développement	13
2.2 Tendances sociodémographiques	14
2.3 Utilisation du sol	16
2.4 Mobilité	17
2.5 Îlots de chaleur	18
2.6 Patrimoine bâti et paysager	19
2.7 Potentiels de consolidation	20
2.8 Forces, faiblesses, opportunités et défis	22
3 VISION ET ORIENTATIONS	24
3.1 Vision et orientations	25
3.2 Orientations d'aménagement	26
3.3 Plan conception d'organisation spatiale	40
3.4 Stratégie de circulation et de stationnement	41
3.5 Stratégie de transport actif et collectif	42
3.6 Stratégie de verdissement et d'espace public	43
3.7 Plan d'aménagement	44
4 PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE	45
4.1 Interventions sur le domaine public	46
4.2 Programme d'acquisition d'immeubles	62
4.3 Stratégie réglementaire	63

LISTE DES PLANS

Pavillon principal de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme : blocs A, B, C, D et J



Mention de source : Journal du Nord

Plan 1 – Contexte urbain	8
Plan 2 – Territoire de planification	9
Plan 3 – Fonctions urbaines	17
Plan 4 – Mobilité	18
Plan 5 – Îlots de chaleur	19
Plan 6 – Surfaces imperméables	19
Plan 7 – Patrimoine bâti et paysager	20
Plan 8 – Les potentiels	22
Plan 9 – Plan concept d'organisation spatiale	41
Plan 10 – Circulation et stationnement	42
Plan 11 – Transport actif et collectif	43
Plan 12 – Verdissement et espaces publics	44
Plan 13 – Plan d'aménagement	45
Plan 14 – Interventions sur le domaine public	47
Plan 15 – Affectations du sol	66

LEXIQUE DES ACRONYMES

CISSS	Centre intégré de santé et de services sociaux
COS	Coefficient d'occupation du sol
CPE	Centre de la petite enfance
CUI	Centre urbain innovant
DSP	Direction de la santé publique
EIS	Évaluation d'impact sur la santé
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
MRC	Municipalité régionale de comté
PIIA	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
PPCMOI	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
PPU	Plan particulier d'urbanisme
RPA	Résidence privée pour aînés
RTM	Réseau de transport métropolitain
SAAQ	Société de l'assurance automobile du Québec
TOD	<i>Transit Oriented Development</i> (Développement orienté vers les transports)
SCHL	Société canadienne d'hypothèque et de logement



MISE EN CONTEXTE

1.1 LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

Carrefour du savoir, de la recherche, de l'innovation et des soins d'avant-garde, le Pôle régional de la Santé se déploie autour de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme. Le secteur est situé en partie dans une aire TOD où gravite, autour d'une gare intermodale, un milieu de vie dense et mixte caractérisé par des aménagements favorisant les déplacements collectifs et actifs. Adjacent au centre-ville et accessible par des axes de transport structurants, le Pôle régional de la Santé est localisé de manière stratégique.

Des investissements massifs de plus d'un milliard de dollars sont prévus dans ce secteur, notamment pour la modernisation de l'hôpital régional et la réalisation d'un bassin de projets reliés à la santé. Ces investissements, combinés au potentiel de requalification de certains sites, représentent une opportunité unique de transformer le paysage urbain et d'y implanter un pôle régional d'envergure et d'excellence.

Pour y parvenir, la Ville de Saint-Jérôme souhaite assumer un leadership fort, ce qui lui permettra également de consolider son statut de capitale régionale des Laurentides et de mettre en valeur ce secteur en pleine mutation. Pour ce faire, elle a décidé de se doter d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU). Un PPU représente un outil de planification judicieux permettant à une municipalité de préciser, de mieux encadrer et d'harmoniser les interventions tant publiques que privées d'un secteur stratégique en fonction d'une vision d'aménagement. Le PPU fixe ainsi des objectifs pour l'avenir et propose des mesures pour les atteindre. Cela inclut l'instauration de nouveaux

règlements d'urbanisme, l'amélioration des aménagements publics (ex. parcs, places, rues et pistes cyclables) ainsi que la mise en place de programmes et de politiques.



Émergeant d'une démarche participative innovante réalisée avec la population et les partenaires du milieu, et ce, en amont du processus d'élaboration, ce document de planification constitue ainsi le premier projet phare de la vision stratégique axée sur un «Virage santé». En mettant au cœur de ses décisions et de ses actions la santé sous toutes ses formes, la Ville s'engage à influencer celle de la population, de l'environnement et de son économie.

Saint-Jérôme est ainsi l'une des premières villes québécoises à planifier un environnement urbain favorable à la santé à l'intérieur d'un PPU. Le PPU du Pôle régional de la Santé découle d'une volonté d'offrir aux citoyens, aux travailleurs et aux visiteurs un réel Quartier de la santé propice aux saines habitudes de vie où il est agréable et stimulant de vivre, de travailler et de se divertir.

Chef de file des soins au Québec et haut lieu d'emploi et d'expertises de santé dans la région.

Le PPU vise à renforcer et à affirmer le rayonnement de Saint-Jérôme en tant que capitale régionale des Laurentides. Il reconnaît la transition du secteur visé vers un milieu de vie et de services spécialisés à l'échelle régionale.

Milieu de vie compact, durable et à l'échelle humaine par la mise en valeur du cadre bâti et naturel.

Le PPU a aussi pour objectif de libérer les potentiels de redéveloppement pour une consolidation du secteur en complémentarité avec le centre-ville. Il vise à développer un pôle d'activités dont la forme urbaine, l'architecture et les espaces verts font l'objet d'interventions cohérentes avec la vision, favorisant ainsi le bien-être et la santé de la population.

Offre d'équipements, d'infrastructures et de services d'avant-garde permettant d'utiliser le transport actif et collectif pour les déplacements vers les points d'intérêt à l'échelle du quartier et de la ville.

Dans une perspective de mobilité durable, la synergie du Pôle régional de la Santé favorise le transport actif et collectif adapté aux besoins de la population. Les aménagements sont conçus selon les principes d'accessibilité universelle et répondent aux besoins variés de la population. Du mobilier urbain et des îlots de fraîcheur sont notamment intégrés à divers projets.

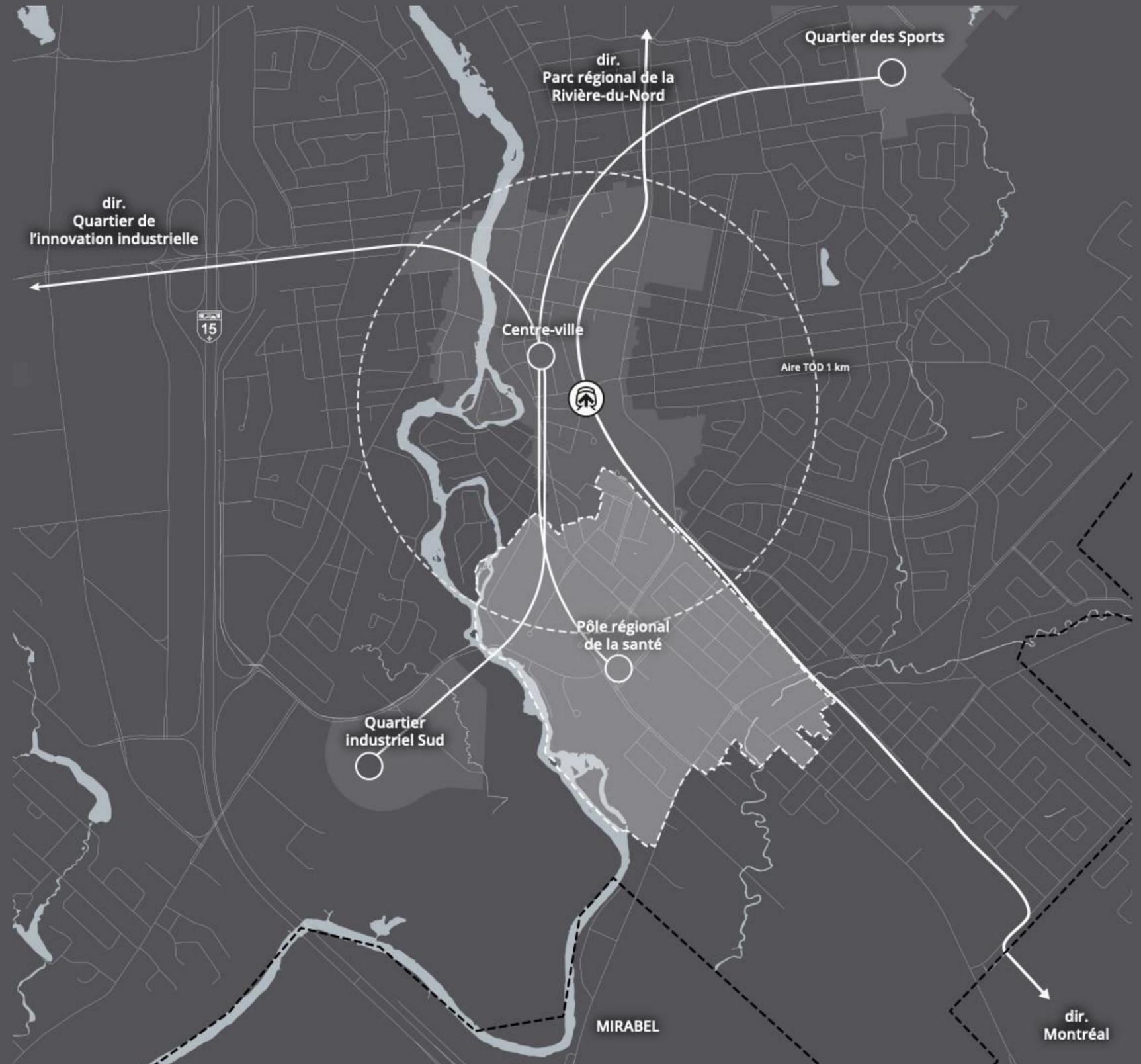
Plan 1 – Contexte urbain

1.2 LE TERRITOIRE DE PLANIFICATION

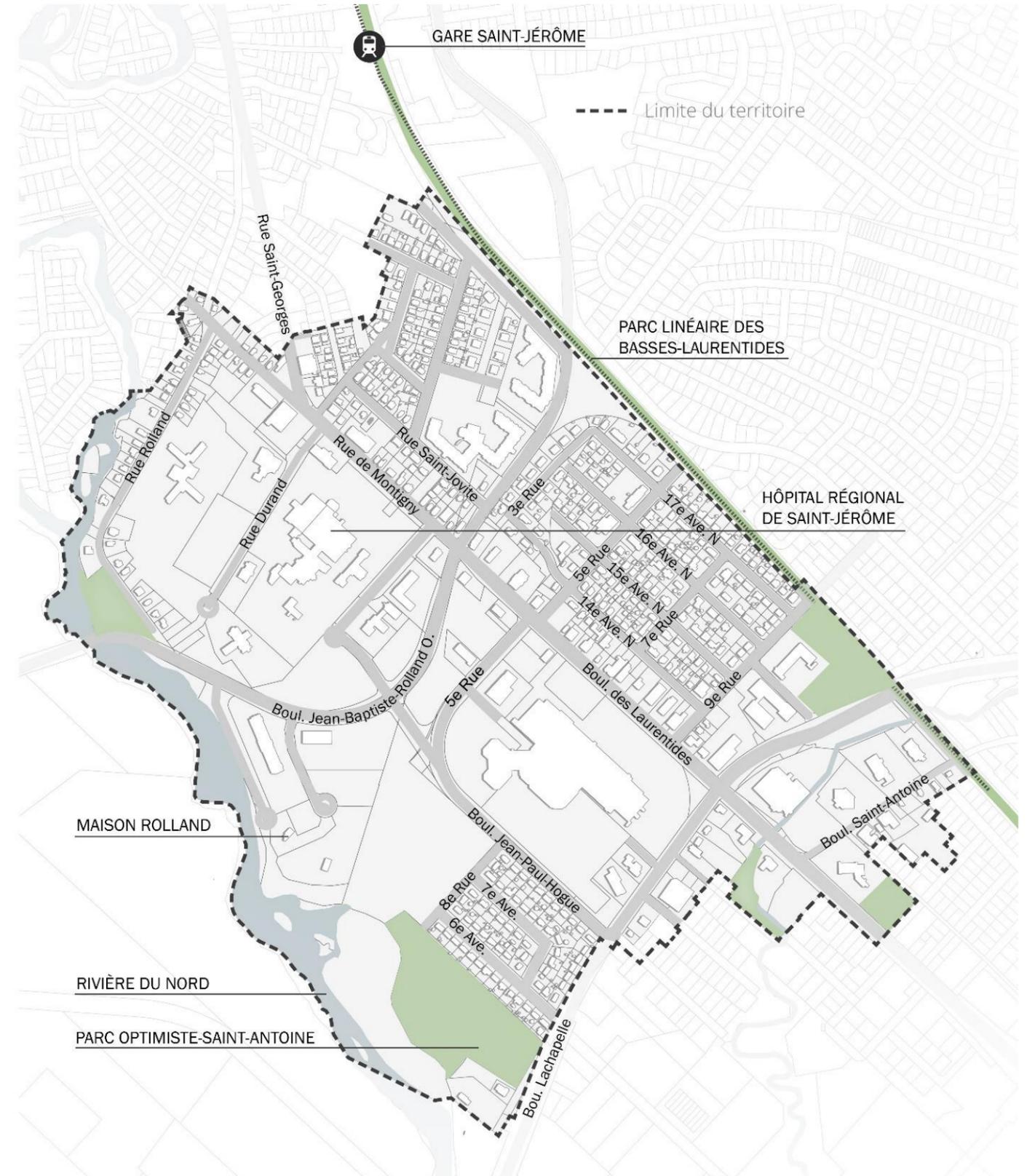
Situé au cœur des Laurentides, le Pôle régional de la Santé de Saint-Jérôme est un secteur stratégique offrant un accès facilité grâce à sa proximité avec les principaux axes de transport, qu'il s'agisse du réseau routier, du transport collectif ou des infrastructures pour le transport actif. À moins d'un kilomètre de l'autoroute 15, il se situe également à dix minutes à pied de la gare de Saint-Jérôme, point d'arrivée de la ligne de train de banlieue la plus achalandée de la métropole et desservant de nombreuses lignes d'autobus.

Adjacent au centre-ville de Saint-Jérôme, le Pôle de la santé s'inscrit dans la dynamique urbaine de la région et forme, avec le centre-ville, l'un des deux principaux pôles de services pour les citoyens et les visiteurs. Sa localisation stratégique conjuguée à la proximité du Quartier des sports, des pôles industriels et des autres pôles d'emploi, en fait un endroit tout indiqué pour le développement de milieux de vie complets, favorisant un mode de vie sain.

Le Pôle régional de la Santé bénéficie également de la proximité d'institutions d'enseignement et de recherche, contribuant à son développement en tant que pôle de savoir et d'innovation en santé. Cette synergie entre les institutions de santé, les pôles industriels, les pôles d'emploi, le quartier des sports, le centre-ville et les quartiers environnants en fait un secteur clé pour l'accessibilité et l'excellence des services médicaux dans la région, tout en soutenant la qualité de vie et les saines habitudes des résidents actuels et futurs.



Plan 2 – Territoire de planification



Le périmètre du PPU du Pôle régional de la Santé se déploie autour de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme, visant à créer un environnement propice au développement de services de santé et à l'amélioration de la qualité de vie. Ce territoire est délimité approximativement par les éléments suivants :

- À l'ouest, la rivière du Nord constitue une frontière naturelle qui sépare le secteur de l'eau et des espaces naturels;
- À l'est, la voie ferrée et le parc linéaire des Basses-Laurentides marquent les limites, offrant à la fois un cadre de mobilité et un espace récréatif;
- Au sud, la route 158 délimite le territoire, facilitant l'accès à cette zone stratégique tout en la reliant aux autres secteurs clés de la ville;
- Au nord, la rue Rolland définit la limite supérieure du périmètre, garantissant un arrimage cohérent avec les quartiers environnants.

Tout comme le PPU du centre-ville, le périmètre du PPU Pôle régional de la Santé est le fruit d'une vision stratégique visant à intégrer des secteurs clés. La délimitation de ce territoire permet d'assurer une planification cohérente et de renforcer la synergie entre l'Hôpital régional, les milieux de vie avoisinants, et les infrastructures essentielles.

1.3 LE PROCESSUS CONSULTATIF : UNE DÉMARCHE INNOVANTE ET INTERACTIVE

À l'hiver 2020, la Ville de Saint-Jérôme a réalisé une démarche de participation active avec ses partenaires internes et externes ainsi que la population, portant sur l'avenir du Pôle régional de la Santé. En journée, une centaine d'acteurs institutionnels, économiques, environnementaux et communautaires œuvrant sur le territoire se sont regroupés afin de statuer sur la vision, les principes d'aménagement et les pistes d'intervention pour le développement de ce secteur névralgique.

Une conférence portant sur l'environnement et les saines habitudes de vie a été offerte par Mme Sylvie Bernier, plongeuse canadienne médaillée aux Jeux olympiques. Une présentation du diagnostic du secteur et des bonnes pratiques en urbanisme a ensuite clos ce volet informatif.

Présentés sous forme de tables rondes, les thèmes du volet consultatif portaient sur la trame urbaine et la mobilité durable. En soirée, l'exercice de réflexion a été répété avec la population. Ces échanges ont entre autres permis de constater que les attentes des personnes participantes étaient tout à fait compatibles avec la vision axée sur un virage santé.

Durant le processus d'élaboration du PPU, la Ville a mis en ligne une page web consacrée au projet. Toute la documentation relative au Pôle y était présentée. La population était invitée à la consulter et à y partager des idées ou des préoccupations au sujet du projet de mise en valeur du secteur.

Les personnes ayant pris part au processus consultatif et participatif ont ainsi permis à l'équipe de travail de prendre en considération et d'intégrer leurs idées, ajoutant des pistes d'exploration qui bonifient ainsi la planification et la réalisation du PPU. À cela s'ajoutent la séance de consultation et le dépôt de mémoires, de commentaires et de rapports qui ont permis de bonifier le PPU.



Mention de source : Atelier Urbain
Allocution du maire de Saint-Jérôme



Mention de source : Atelier Urbain
Présentation du diagnostic



Mention de source : Atelier Urbain
Plénière



Mention de source : Atelier Urbain
Activités en table ronde



Mention de source : Atelier Urbain
Conférence de Mme Sylvie Bernier



Mention de source : Atelier Urbain
Parcours thématiques

1.4 UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE AUX SAINES HABITUDES DE VIE

Une planification du territoire pour favoriser la santé de la population

Les milieux de vie dans lesquels nous évoluons contribuent à notre bien-être. L'aménagement du territoire a, certes, une incidence sur notre état de santé. Les déserts alimentaires, l'accès à des établissements offrant de la malbouffe, l'absence d'équipement récréatif ou de lieu de rassemblement et l'inaccessibilité au réseau de transport actif favorisant les comportements sédentaires sont des exemples de problématiques qui peuvent avoir des effets sur nos modes de vie et sur nos interactions sociales. D'ailleurs, des statistiques démontrent que le verdissement urbain agit en prévention des maladies cardiovasculaires, de l'obésité, du diabète et de la réduction du stress (Source : CHUM, 2020). Quant aux problèmes de santé mentale, ils peuvent notamment être causés ou aggravés par l'isolement social vécu par ceux qui sont privés de lieux interactifs et de modes de transport de qualité, accessibles physiquement et financièrement.

Ainsi, la santé se définit comme un état complet de bien-être physique, mental et social, et non seulement comme une absence de maladies. Elle est influencée par un ensemble de facteurs (individuels, sociaux, économiques et environnementaux) et dépasse largement le simple accès à un système de soins efficace. Dans cette perspective, l'aménagement d'un milieu de vie peut avoir des répercussions réelles sur la santé physique et mentale de la population et contribuer à prévenir en amont de nombreuses pathologies à des coûts moindres que ceux associés au traitement en aval.

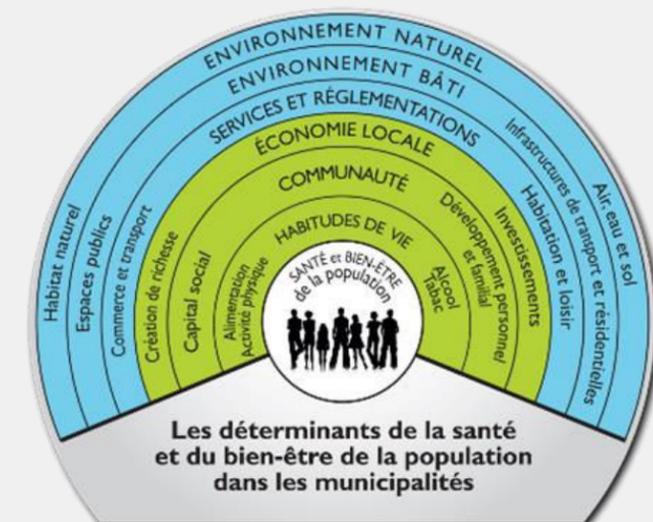
Quelques principes d'un Quartier en santé :

- Un quartier propice à la marche ou à l'utilisation du vélo permet une plus grande activité physique et peut contribuer à une réduction du surpoids et de l'obésité en plus de diminuer le nombre d'accidents de la circulation;
- La densité accrue d'un secteur et la proximité à divers services permettent de diminuer l'usage de l'automobile et de réduire considérablement la pollution;
- Des espaces publics et des parcs sécuritaires, inclusifs et conviviaux, peuvent avoir des bienfaits sur la santé mentale et contribuer à briser l'isolement social. Ces espaces, lorsqu'ils sont bien conçus, tendent également à faire diminuer la prévalence d'actes criminels et la perception d'insécurité;
- Le verdissement des espaces urbains (ex. parcs, jardins, rues comportant une canopée suffisante, etc.) offre des opportunités pour faire de l'activité physique, procure un meilleur confort thermique et entraîne des bénéfices pour la santé mentale et le bien-être en général (Source : Verdir les villes pour la santé de la population, INSPQ, 2017);
- Une amélioration de l'environnement par une meilleure offre alimentaire favorise les saines habitudes de vie du point de vue nutritionnel.

Par ses compétences et ses pouvoirs réglementaires, la Ville de Saint-Jérôme a donc un rôle clé à jouer dans le bien-être général de la population en offrant des conditions de vie positives et propices aux saines habitudes de vie.

Qu'est-ce que l'évaluation d'impact sur la santé (EIS)?

Par la signature d'une entente collaborative, la Ville de Saint-Jérôme, la Direction de santé publique et le Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) des Laurentides ont convenu de mettre à contribution leurs champs d'expertise respectifs dans le cadre d'une évaluation d'impact sur la santé. Cette démarche innovante vise à déterminer et à anticiper les effets potentiels du PPU sur les déterminants de la santé et les inégalités sociales. Elle prend également en compte la distribution des impacts à l'intérieur des différents groupes qui composent la population (Source : Guide pour soutenir la réalisation d'EIS en milieu municipal, INSPQ, 2021). Cette approche collaborative et intersectorielle permet une identification conjointe des enjeux locaux afin de bonifier l'outil de planification, soit le PPU du Pôle régional de la Santé.





PORTRAIT DU TERRITOIRE

2.1 LES GRANDES ÉTAPES DE DÉVELOPPEMENT

L'arrivée du P'tit Train du Nord

En 1834, Monseigneur Signay, évêque de Québec, érige canoniquement la paroisse de Saint-Jérôme. C'est toutefois l'arrivée du curé Antoine Labelle, en 1868, qui donne le coup d'envoi au développement du village. C'est également grâce au curé Labelle qu'en 1876, un chemin de fer reliant le village de Saint-Jérôme à Montréal est construit. Cette voie ferroviaire offre alors de grandes opportunités de développement et place Saint-Jérôme au cœur de la région.

La période industrielle

En 1881, sous l'effet de l'arrivée du train, le village de Saint-Jérôme acquiert son statut de « ville ». La compagnie Rolland débute la construction d'une usine de pâtes et papiers à Saint-Jérôme la même année. C'est autour de l'usine de la Compagnie de papier Rolland Ltée que le territoire à l'étude s'est d'abord développé, donnant ainsi une première vocation au secteur.

1876 – Inauguration du premier tronçon du P'tit Train du Nord



Mention de source : Histoire et Archives Laurentides

La construction de l'hôpital

L'Hôpital Hôtel-Dieu de Saint-Jérôme est fondé en 1948 par les Révérendes Sœurs Hospitalières de Saint-Joseph d'Arthabaska. Pour répondre à la demande, plusieurs agrandissements ont eu lieu au fil des années. Renommé Hôpital régional de Saint-Jérôme, cet hôpital fait maintenant partie du Centre intégré de santé et de services sociaux (CISSS) des Laurentides.

Le développement commercial

Dans les années 1960, le centre-ville de Saint-Jérôme perd son dynamisme commercial au profit des secteurs en périphérie, où de nouveaux centres commerciaux s'implantent, dont les Galeries Laurentides. Construit en 1972 dans le secteur à l'étude, cet immeuble devient le premier centre commercial intérieur de la région. Par la suite, des chaînes de restauration rapide et divers commerces de proximité s'implantent le long de la route 117.



Mention de source : BANQ no 4082

1881 – Ouverture de l'usine de la Compagnie de papier Rolland Ltée

1948 - F

Vers un pôle institutionnel

Des années 1990 à aujourd'hui, les commerces du secteur laissent progressivement place à un bassin de services liés à la santé, grâce à l'influence régionale de l'hôpital. Celui-ci poursuit sa croissance avec l'annonce d'un projet d'agrandissement et de modernisation. En parallèle, les Galeries Laurentides se transforment progressivement en intégrant des bureaux, dont ceux du CISSS des Laurentides. L'élaboration du présent PPU est l'occasion de consolider une vision d'aménagement novatrice et rassembleuse qui confirmera la vocation du secteur pour les décennies à venir.



Mention de source : Histoire et Archives Laurentides

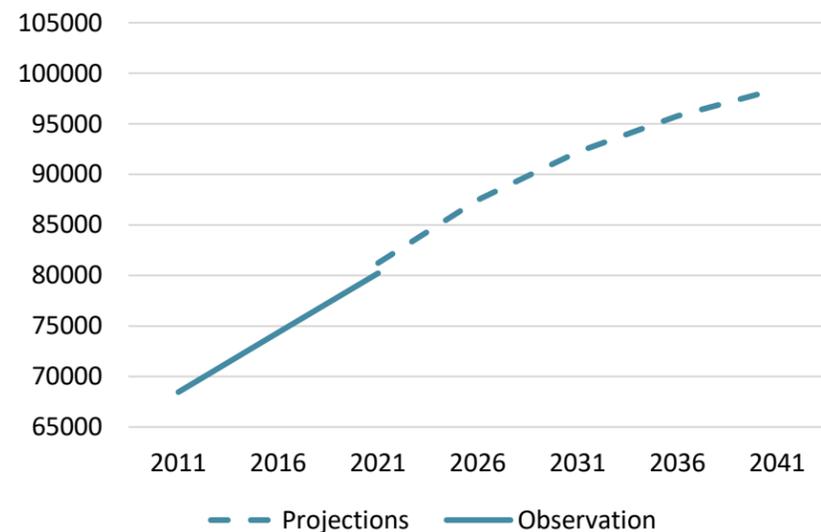
2.2 TENDANCES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Une croissance soutenue de la population

La population de Saint-Jérôme a connu ces dernières années une augmentation constante. Cette tendance devrait se poursuivre, pour dépasser les 96 125 personnes en 2041, soit une augmentation de 18 225 personnes entre 2021 et 2041.

Une croissance des ménages engendrant une demande

ÉVOLUTION DE LA POPULATION
VILLE DE SAINT-JÉRÔME, 2011-2041

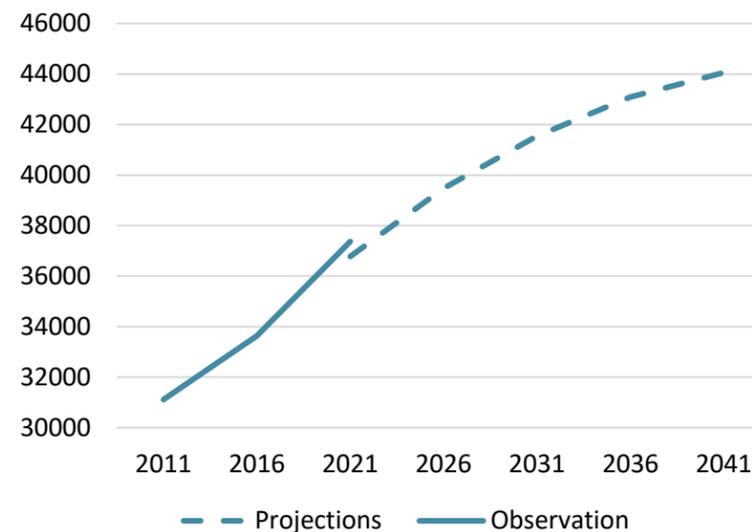


pour la construction de logements

Le nombre de ménages devrait également croître, augmentant de près de 6 700 entre 2021 et 2041. Cette hausse implique une demande accrue pour la construction de logements. À ce sujet, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) souligne un déficit dans les logements locatifs. En 2023, le taux d'inoccupation était de 1,5 % sur le territoire de Saint-Jérôme, alors qu'un taux équilibré se situe entre 3 et 4 %.

Des personnes locataires et vivant seules dans le

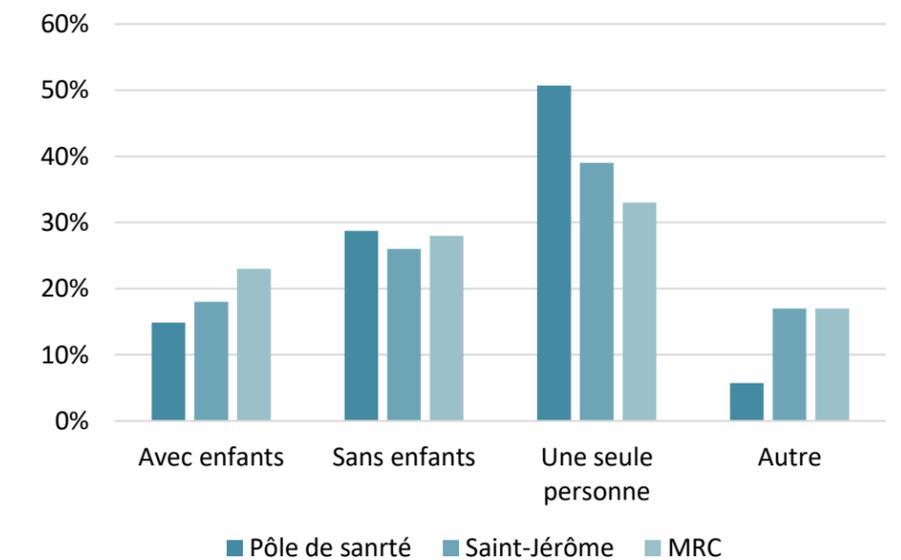
ÉVOLUTION DES MÉNAGES
VILLE DE SAINT-JÉRÔME, 2011-2041



secteur à l'étude

Les familles sont sous-représentées dans le secteur à l'étude, tandis que le nombre de personnes vivant seules est particulièrement élevé. De plus, une proportion importante des résidents occupe des logements locatifs. Cette population comprend l'une des plus fortes concentrations de personnes à faible revenu du territoire.

TYPES DE MÉNAGES
VILLE DE SAINT-JÉRÔME, 2021



Une population vieillissante

Les perspectives démographiques sont claires pour Saint-Jérôme : selon l'Institut de la statistique du Québec, entre 2021 et 2041, la population âgée de 75 ans et plus pourrait connaître une croissance de 104 %, ce qui fait qu'environ une personne sur cinq sera âgée de 75 ans ou plus.

Ceci est encore plus vrai dans le secteur à l'étude, puisque le Pôle régional de la Santé fait partie des trois secteurs ayant la plus forte concentration de personnes âgées de 75 ans et plus sur le territoire. Cette concentration amène son lot de défis, notamment en ce qui a trait à l'accessibilité universelle et à la création d'un environnement urbain adapté et sécuritaire.

Indice de défavorisation

La Ville de Saint-Jérôme regroupe la plus forte concentration de secteurs défavorisés sur le territoire du réseau local de service de la Rivière-du-Nord-Mirabel-Nord, selon une étude intitulée « Défavorisation matérielle et sociale du territoire de réseau local de services (RLS) de la Rivière-du-Nord-Mirabel-Nord », réalisée en 2011 par le CISSS. L'indice de défavorisation est calculé à partir de six indicateurs répartis selon deux dimensions, soit la dimension matérielle et la dimension sociale.

La dimension matérielle

La défavorisation matérielle prend en compte la proportion de personnes sans diplôme d'études secondaires, le revenu personnel moyen et la proportion de personnes occupant un emploi. Selon les données du recensement de 2021 de Statistique Canada :

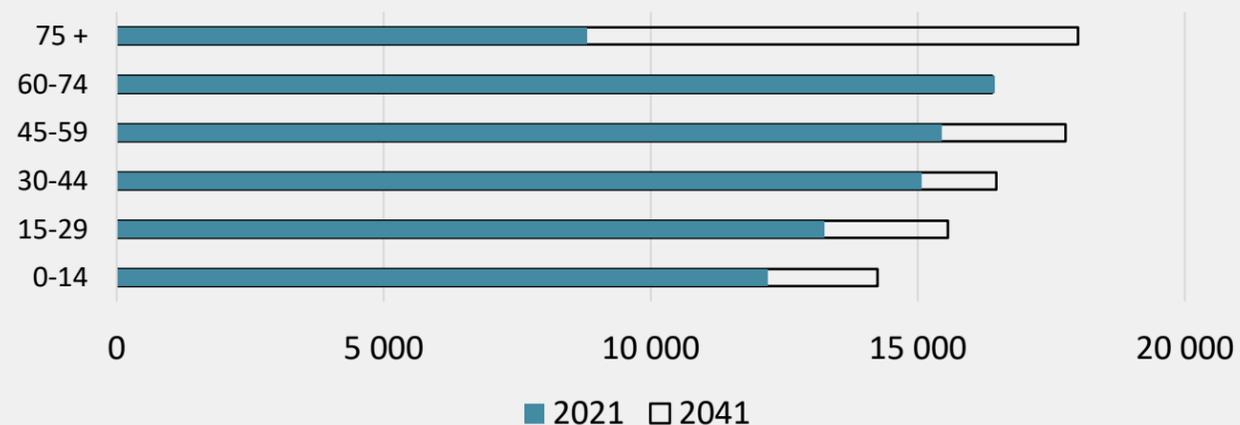
- Saint-Jérôme comprend une plus grande proportion de personnes ne détenant aucun diplôme d'études secondaires par rapport à la MRC de La Rivière-du-Nord et à l'ensemble du Québec, soit environ une personne sur six;
- Le revenu moyen des personnes est plus faible à Saint-Jérôme par rapport à la moyenne provinciale, soit environ 8 000 \$ de moins;
- Le taux d'activité est légèrement plus faible à Saint-Jérôme que dans la MRC de La Rivière-du-Nord, ce qui est principalement dû à la plus grande proportion de personnes retraitées.

La dimension sociale

La défavorisation sociale prend en compte la proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves, de familles monoparentales et de personnes vivant seules. Selon les données du recensement de 2021 de Statistique Canada :

- Saint-Jérôme comprend une plus grande proportion de personnes séparées, divorcées ou veuves par rapport à la MRC de La Rivière-du-Nord et à l'ensemble du Québec, soit un peu moins d'une personne sur cinq;
- Saint-Jérôme comprend une grande proportion de familles monoparentales, soit 20,3 %, contre 26,6 % pour la MRC de La Rivière-du-Nord et 16,5 % pour l'ensemble du Québec;
- Saint-Jérôme comprend une plus grande proportion de personnes vivant seules par rapport à la MRC de La Rivière-du-Nord et à l'ensemble du Québec, soit un peu plus d'une personne sur trois. Cela est particulièrement marqué dans le secteur du Pôle régional de la Santé.

PROJECTION DE LA POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE VILLE DE SAINT-JÉRÔME, 2021-2041



Source : Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec

2.3 UTILISATION DU SOL

Le Pôle régional de la Santé présente une certaine mixité des fonctions, qui est toutefois ségréguée :

Les institutions

Le secteur comporte une abondante fonction institutionnelle de desserte locale et régionale, dont l'Hôpital régional de Saint-Jérôme et plusieurs institutions de santé comme le complexe médical situé en bordure du boulevard Jean-Baptiste-Rolland et de la rue du Docteur-Charles-Léonard.

Les activités commerciales

La fonction commerciale se concentre principalement dans l'axe de la route 117 et se compose notamment d'une quinzaine de chaînes de restauration rapide. De plus, l'offre commerciale des Galeries Laurentides, autrefois axée sur le commerce de détail, se transforme peu à peu pour accueillir des bureaux dont l'usage est lié à la santé.

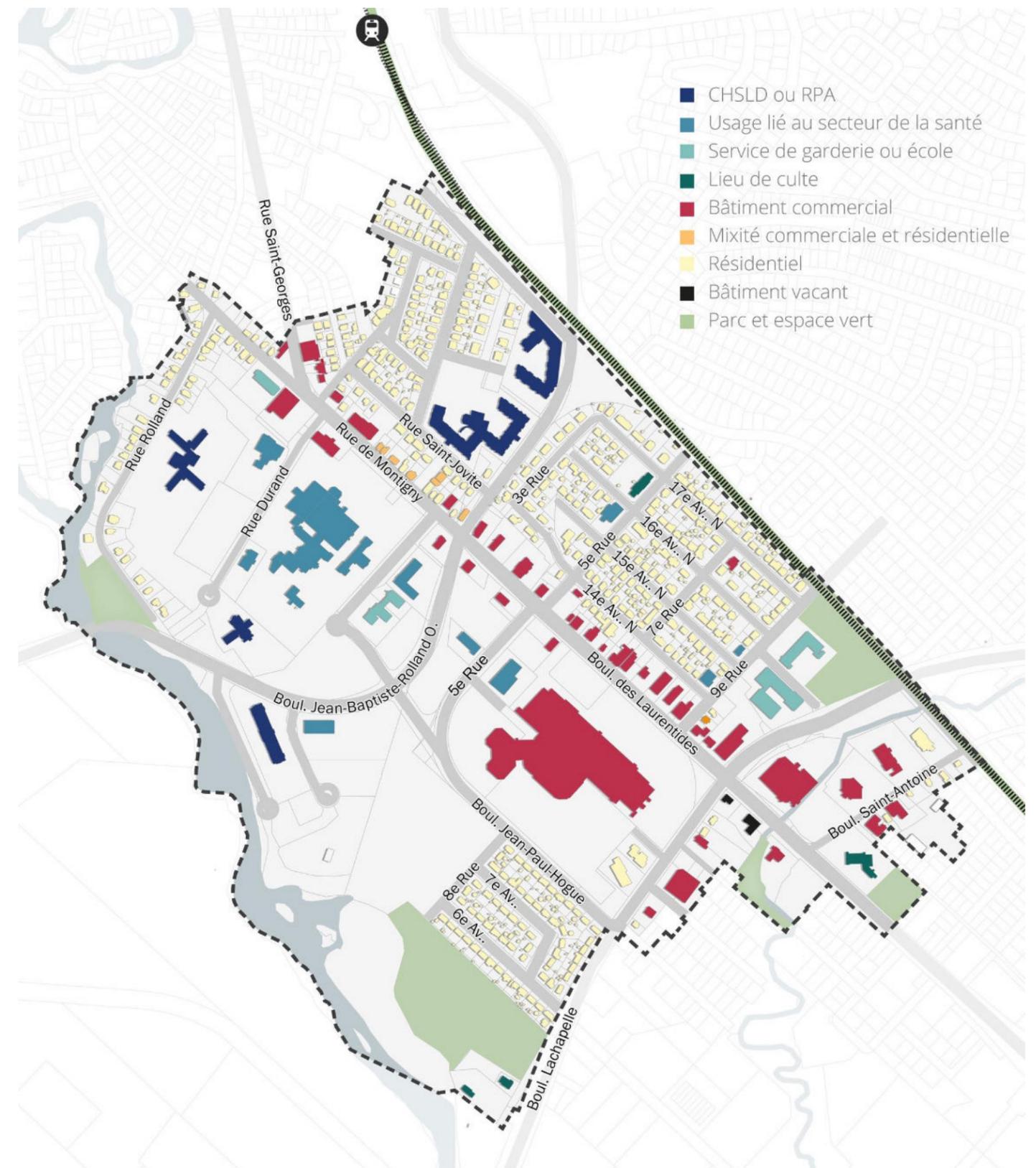
L'habitation

Les quartiers ceinturant le secteur sont composés de résidences unifamiliales isolées, représentant une faible densité résidentielle. Les résidences pour aînés et les CHSLD engendrent une plus forte proportion de personnes âgées. De manière générale, la mixité sociale et générationnelle est souhaitée afin d'élargir les retombées positives de la transformation du secteur, notamment sur le dynamisme social et économique.

Les espaces publics

Le secteur souffre d'un déficit en matière d'espaces publics. Le parc sportif Optimiste-Saint-Antoine constitue le principal espace public et présente notamment un potentiel comme lieu de rassemblement.

Plan 3 – Fonctions urbaines



2.4 MOBILITÉ

Des axes structurants

L'axe de la route 117 (boulevard des Laurentides) constitue le principal lien nord-sud du secteur. Avec ses quatre larges voies et ses trottoirs étroits, il est configuré comme un lieu de transit qui ne participe pas à la valorisation optimale du milieu. Le boulevard Jean-Baptiste-Rolland, quant à lui, est le principal lien est-ouest. Ces deux axes accueillent un circuit d'autobus qui relie le secteur aux différents quartiers de la ville. Un meilleur arrimage des différentes échelles aux différents modes de transport permettrait de tirer davantage profit de ces axes à fort potentiel.

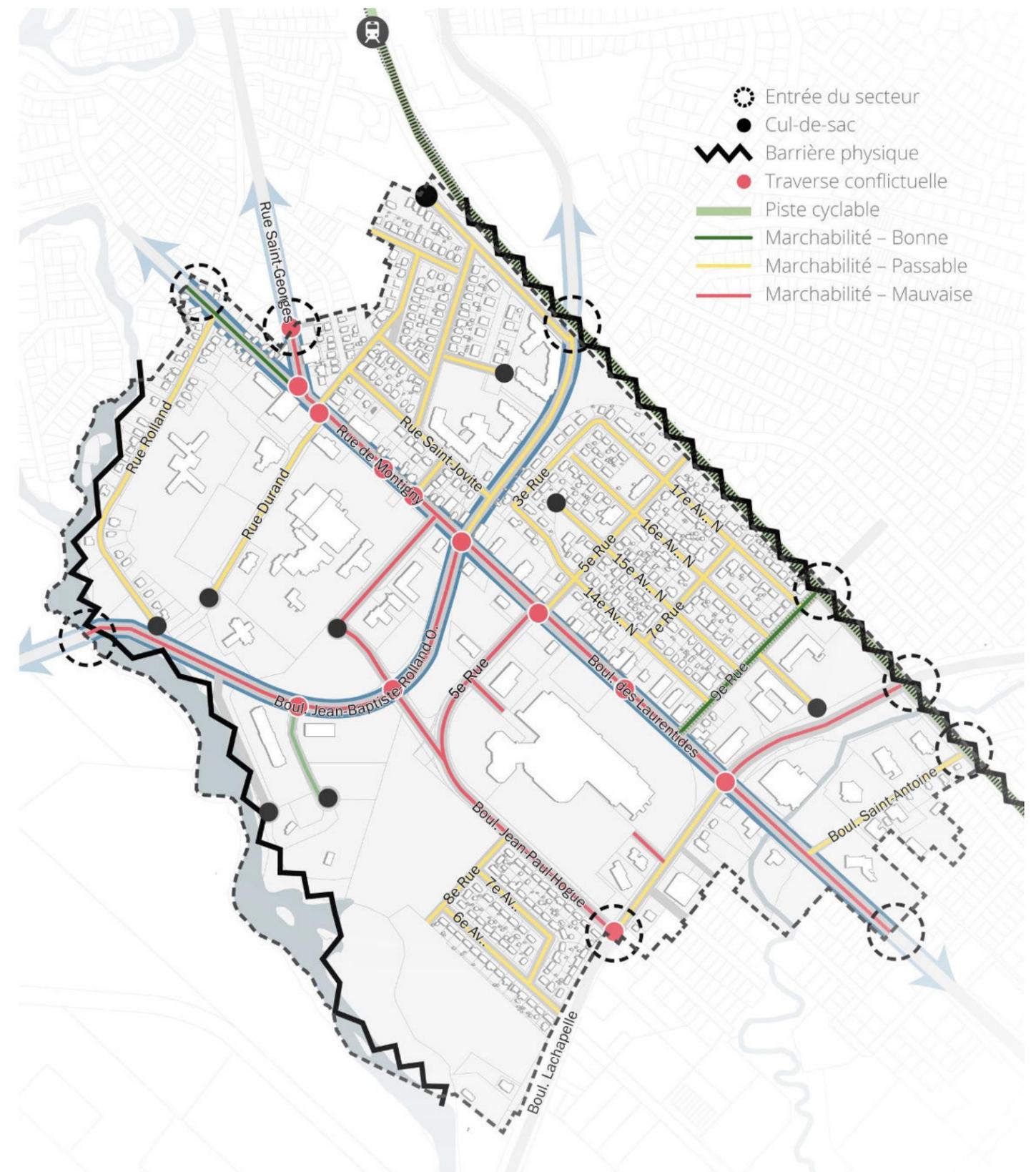
Une trame de rues peu perméable

Le secteur est enclavé entre la rivière d'un côté et la voie ferrée de l'autre. Ces barrières physiques posent des défis d'aménagement en raison du nombre réduit de voies d'accès au secteur et de la circulation routière qui se concentre sur les mêmes grands axes. Cet enclavement génère également de nombreux culs-de-sac qui rendent le réseau routier peu perméable pour les transports actifs. La grande dimension des îlots à l'ouest de la route 117 ne fait qu'exacerber cette situation problématique.

Un secteur peu propice aux déplacements actifs

Les trottoirs étroits qui bordent de part et d'autre certaines rues du secteur, le nombre d'entrées charretières, les intersections conflictuelles et l'absence de mobilier pour les temps de repos n'offrent pas le confort et le sentiment de sécurité adéquats pour les déplacements à pied. De plus, il y a peu de connexions possibles entre le secteur d'intervention et le parc linéaire des Basses-Laurentides, à l'est du secteur.

Plan 4 - Mobilité



2.5 ÎLOTS DE CHALEUR

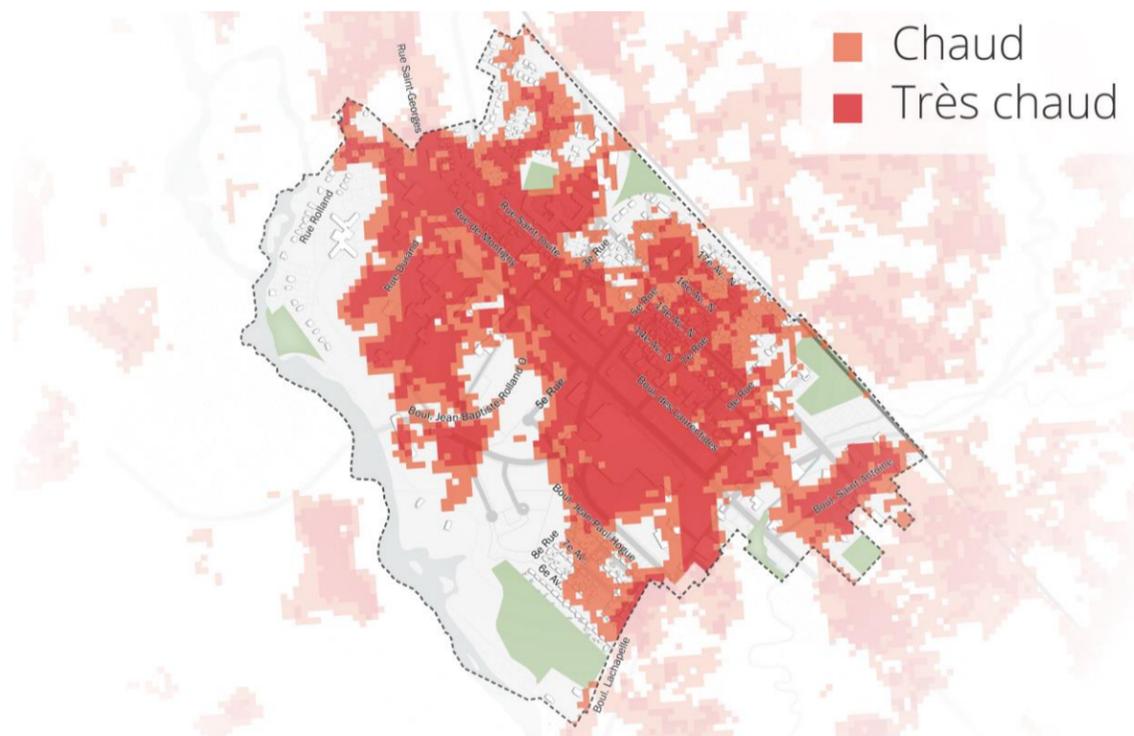
Les surfaces minéralisées dans le secteur du PPU dominant largement, aux dépens des espaces verts. L'absence de végétation dans les aires de stationnement, les toits foncés et la grande superficie des voies de circulation aggravent l'effet des îlots de chaleur.

Ces îlots de chaleur engendrent de nombreuses conséquences négatives sur l'environnement, le climat, la gestion des eaux de pluie, la qualité de vie, l'écosystème et la santé humaine.

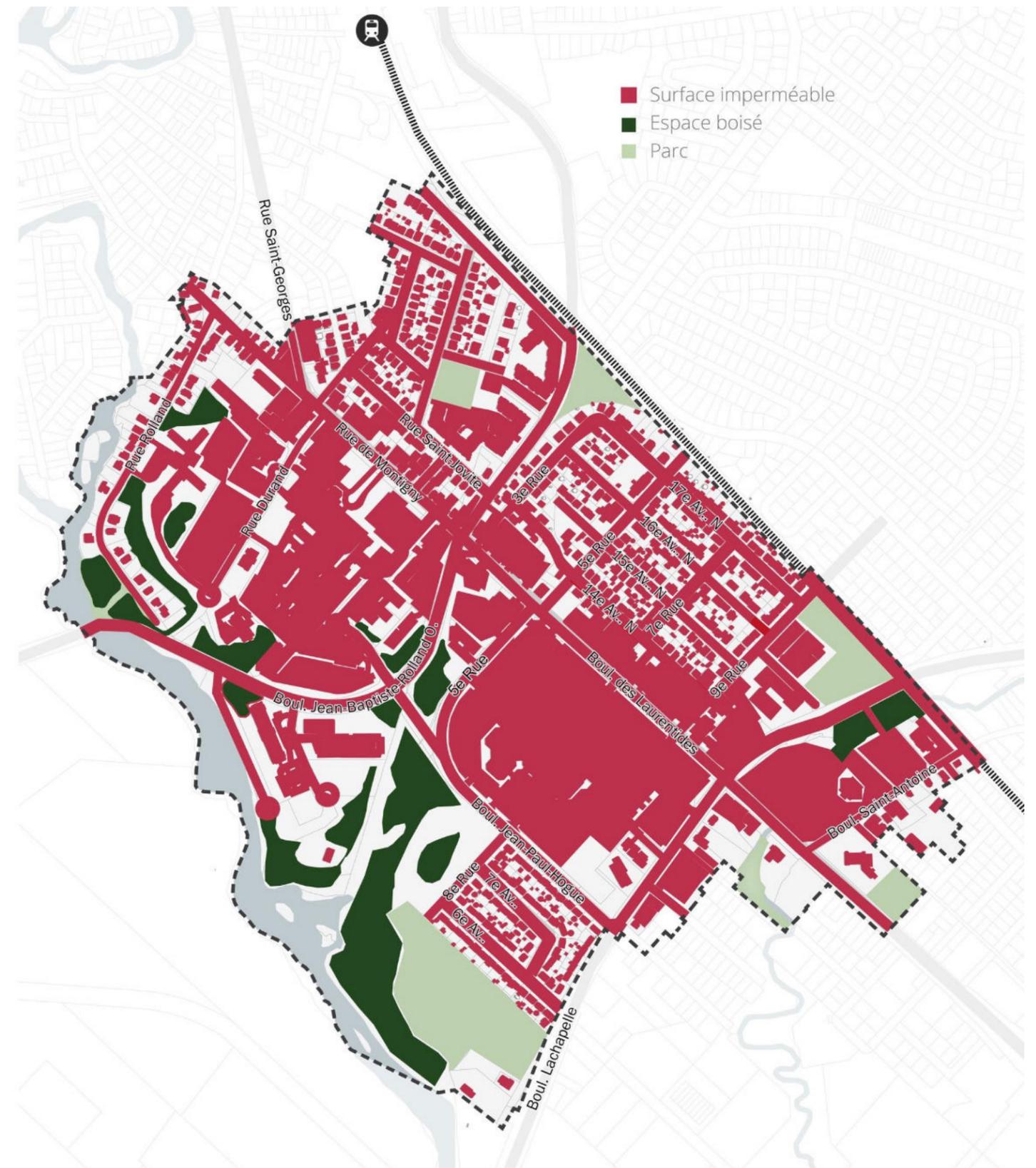
En comptabilisant uniquement les grandes aires de stationnement asphaltées, on compte plus de 27 hectares de surface qui sont réservés à cet usage, soit près de 26 % de la superficie totale du secteur.

Il est à noter que malgré ces vastes étendues asphaltées, la majorité des stationnements de l'hôpital atteignent entre 94 % et 100 % de leur capacité à 14 h en semaine, selon une étude portant sur les stationnements de l'hôpital en 2015, et donc ne sont actuellement pas suffisants.

Plan 5 – Îlots de chaleur



Plan 6 - Surfaces imperméables



2.6 PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Une concentration de bâtiments d'une valeur architecturale et patrimoniale considérable se trouve notamment dans le secteur de la rue Rolland, parmi lesquels figurent la maison Filion et la maison Toupin. L'usine Papiers Rolland, qui comprend une des plus anciennes usines à papier encore en activité au Québec, est également visible depuis l'extrémité de la rive et est notamment accessible par un pont piétonnier.

L'organisme Histoire et Archives Laurentides propose d'ailleurs un circuit patrimonial qui permet de découvrir l'histoire de l'industrialisation de ce secteur et de fait, de Saint-Jérôme. Certaines parties du secteur offrent des points de vue d'intérêt sur ce patrimoine industriel et sur la rivière du Nord.

Maison de style Nouvelle-Angleterre (1910-1940)



Mention de source : Logis Québec

Vue panoramique

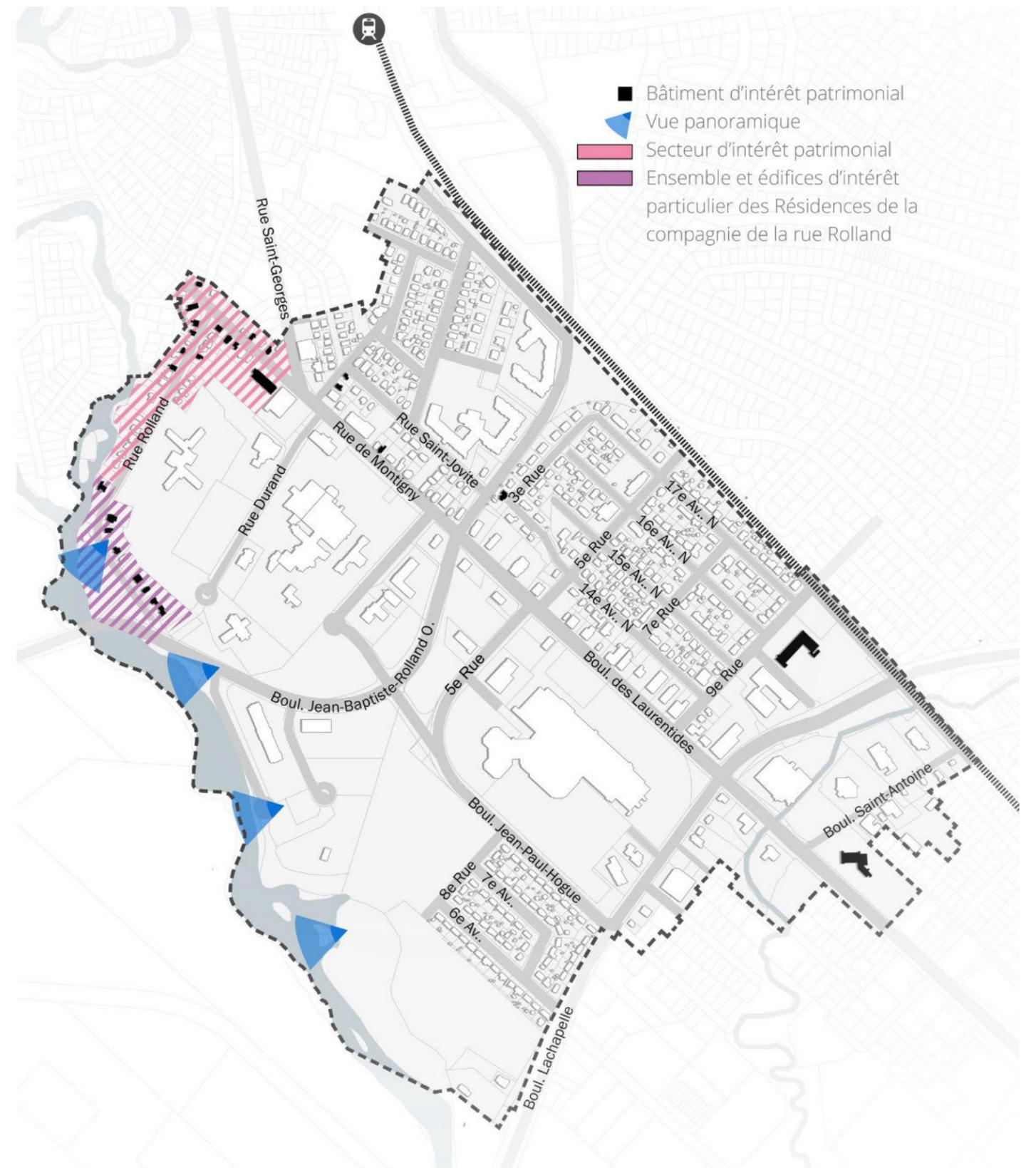


Mention de source : Ville de Saint-Jérôme



Mention de source : Société d'histoire de la Rivière-du-Nord

Plan 7 - Patrimoine bâti et paysager



2.7 POTENTIELS DE CONSOLIDATION

La compacité pour l'aménagement d'un quartier en santé

L'analyse de l'utilisation du sol dans le secteur montre d'importants potentiels de consolidation lorsque l'emplacement stratégique du secteur au sein de la ville est pris en compte. Le Pôle régional de la Santé présente un potentiel de développement ou de redéveloppement de plus de **3 800 000 pi²**, soit près de **34 % du secteur à l'étude**. En effet, certains terrains vacants, occupés par des espaces de stationnement ou sous-utilisés, pourraient bénéficier d'un cadre bâti proposant une plus grande emprise au sol afin d'y concentrer un plus grand nombre d'immeubles et d'y retrouver une plus grande diversité d'usages. Ce type d'intervention améliorerait l'attrait du secteur tout en favorisant l'émergence d'un milieu de vie convivial et durable où les déplacements actifs seraient facilités.

Le tableau suivant met en parallèle les principes pour aménager un quartier compact et à échelle humaine, par rapport au portrait des terrains du secteur qui seraient appelés à être redéveloppés.

LES PRINCIPES D'UN QUARTIER COMPACT	CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES DES TERRAINS À POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT OU DE REDÉVELOPPEMENT			
	Les abords de la 117	Les Galeries Laurentides	Les institutions liées à la santé	Les quartiers résidentiels
Densification des terrains ayant un potentiel de consolidation en assurant une certaine compacité et l'échelle humaine	Densité faible et bâti très peu compact	Densité faible : Grandes surfaces commerciales d'un à deux étages	Densité moyenne	Densité faible et bâti très peu compact
Intégration d'une mixité d'activités : renforcement de la vocation résidentielle, intégration de commerce(s) au rez-de-chaussée et de services, équipements et espaces communautaires de proximité	Monofonctionnel : Vocation commerciale	Monofonctionnel : Anciennement commercial, mais accueillent maintenant majoritairement des bureaux liés au domaine de la santé	Monofonctionnel : Vocation institutionnelle	Monofonctionnel : Vocation résidentielle
Aménagement des aires de stationnement intérieures ou en cour arrière	Stationnements en marge avant	Bâtiment situé au centre d'un vaste îlot de stationnement	Bâtiments situés au centre de vastes îlots de stationnement	Allées de stationnement en cours latérales
Réduction de la dimension des cours avant et latérales des bâtiments afin d'encadrer la rue	Implantation faite de manière isolée à une distance de 5 à 20 mètres : creux dans le front bâti qui provoque un manque d'encadrement de l'axe	Implantation en recul (plus de 75 mètres par rapport à la rue) : déconnexion entre le bâtiment, la rue et son milieu d'insertion	Implantation pavillonnaire : peu d'encadrement de la voie publique	Implantation faite de manière isolée
Implantation d'aménagement favorisant les déplacements actifs	Trottoirs étroits, intersections peu sécuritaires	Bâtiment principalement accessible aux automobilistes	Bâtiments principalement accessibles aux automobilistes	Trottoirs étroits et d'un seul côté

Plan 8 – Les potentiels

Un secteur plus compact engendrerait également une augmentation des revenus pour la Ville grâce à des propriétés d'une plus grande valeur et de moins grands investissements en infrastructures : raccords aux réseaux plus faciles, proximité des services existants, etc. Par exemple, un immeuble de bureaux de deux étages situés dans le secteur, avec un coefficient d'occupation du sol (COS) de plus de 80 %, rapportera 2,5 fois plus à la Ville en taxes foncières qu'un immeuble de bureaux d'un étage qui est entouré d'une aire de stationnement et qui présente un COS de 15 %.

Exemple : Des formes urbaines à forte occupation



COS 81 % (2 étages)
Valeur au m² : 828,00 \$



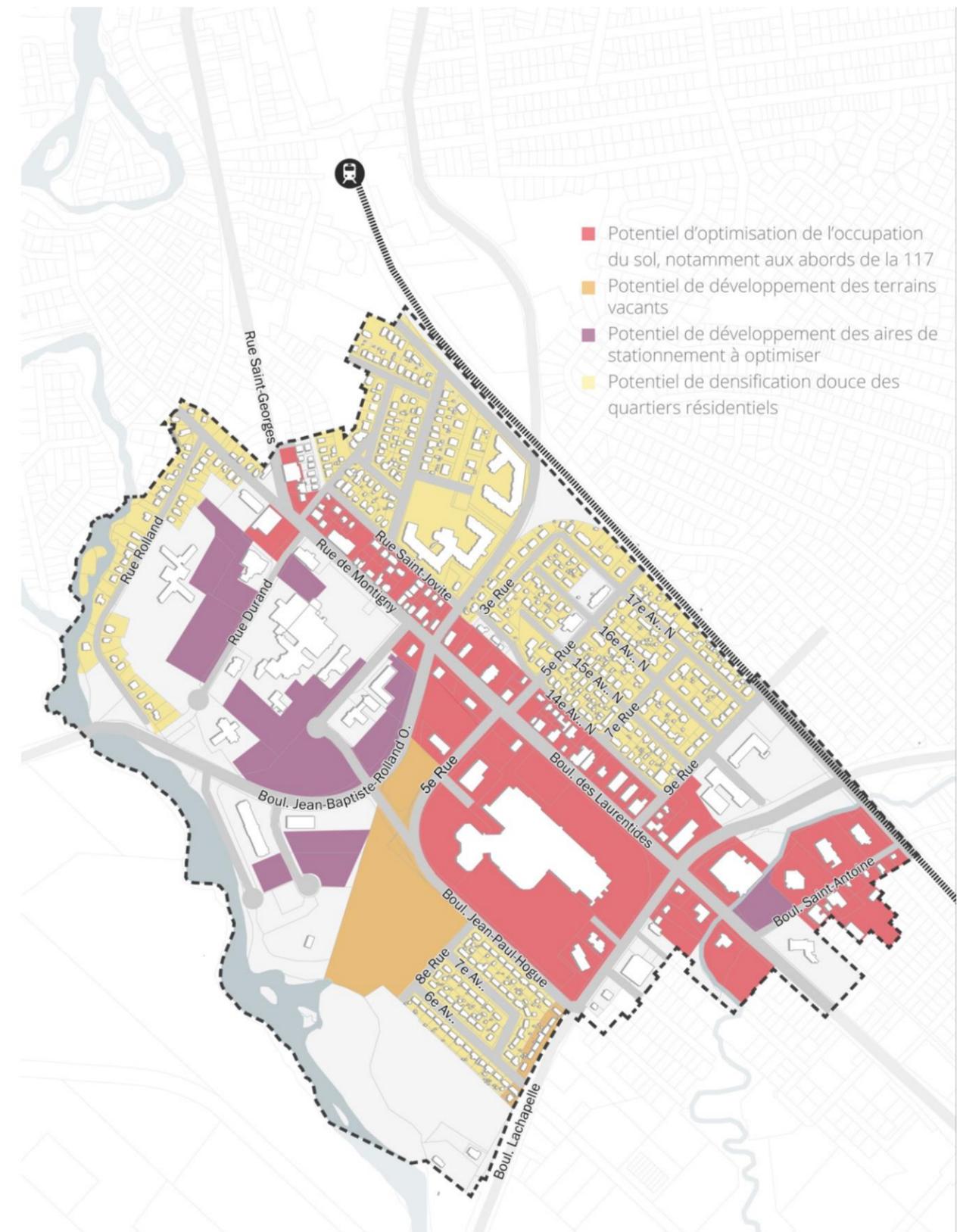
COS 93 % (2 étages)
Valeur au m² : 806,00 \$



COS 15 % (1 étage)
Valeur au m² : 414,00 \$



COS 12 % (1 étage)
Valeur au m² : 334,00 \$



2.8 FORCES, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET DÉFIS



Forces

- L'emplacement stratégique du secteur d'intervention, qui se trouve notamment à proximité du centre-ville, de l'autoroute 15 et de la gare intermodale de Saint-Jérôme;
- La présence de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme et la concentration de commerces et de services liés au domaine de la santé;
- La présence du parc linéaire des Basses-Laurentides;
- La présence d'un patrimoine bâti d'intérêt;
- La présence de la rivière du Nord.

Hôpital régional de Saint-Jérôme



Mention de source : condost-jerome.com



Faiblesses

- Un environnement urbain conçu pour l'automobile, aux prises avec des enjeux de stationnement et d'accès;
- Une ségrégation des usages;
- L'omniprésence d'espaces de stationnement principalement en surface;
- Le manque d'espaces propices aux rencontres;
- Le manque de verdissement;
- Une trame de rues peu perméable et des îlots de grandes dimensions;
- L'absence d'une mixité des usages par secteur;
- Un manque d'encadrement du domaine public par le bâti et la faible qualité du paysage urbain.

Aménagement à l'échelle de l'automobile



Mention de source : Atelier Urbain



Opportunités

- La présence de terrains et de bâtiments sous-utilisés ou de faible intérêt ayant un potentiel de requalification et de densification;
- La présence de la rivière du Nord susceptible d'être mise en valeur pour la consolidation d'un corridor vert et bleu à l'échelle de la ville;
- L'achalandage en raison de la présence de l'hôpital et de la route 117;
- La présence du parc linéaire des Basses-Laurentides pour structurer un réseau cyclable, relié au Parc linéaire le P'tit Train du Nord;
- Les investissements immobiliers à venir dans le secteur.

Nouveau pavillon de soins et services en santé mentale en construction



Mention de source : Atelier Urbain



Défis

- La cohabitation des modes de transport et la création d'un environnement convivial;
- L'accès au Pôle et la gestion optimisée du stationnement;
- La réduction des îlots de chaleur;
- Le verdissement du secteur au profit de la santé des usagers de l'hôpital, des employés et des résidents;
- La reconstruction de la ville sur la ville et la complexité immobilière associée.

Terrain à potentiel de valorisation



Mention de source : Atelier Urbain



VISION ET ORIENTATIONS

3.1 VISION ET ORIENTATIONS

Pionnière dans le domaine de la santé au Québec et en Amérique du Nord, la Ville de Saint-Jérôme a mis à profit les grands investissements publics afin de revitaliser un secteur clé de son territoire et d'en faire un **quartier de la santé exemplaire**.

Un écosystème verdoyant voit le jour. Ici, les citoyens, les travailleurs ainsi que les visiteurs jouissent désormais d'un environnement favorisant les **saines habitudes de vie**.

En 2040, le Pôle régional de la Santé de Saint-Jérôme est le chef de file des soins au Québec et le point d'ancrage du **virage santé de toute une population**.

L'énoncé de vision permet de se projeter dans l'avenir souhaité pour le Pôle régional de la Santé de Saint-Jérôme. En s'appuyant sur le diagnostic et les consultations des acteurs du milieu et de la population, la vision constitue à la fois le reflet des besoins du secteur et la projection des aspirations collectives du Virage santé. L'horizon 2040 représente une échéance réaliste qui accorde le temps nécessaire pour mettre en œuvre les principes prescrits. La vision se décline en trois grandes orientations pour la mise en valeur du Quartier de la santé de Saint-Jérôme.



3.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

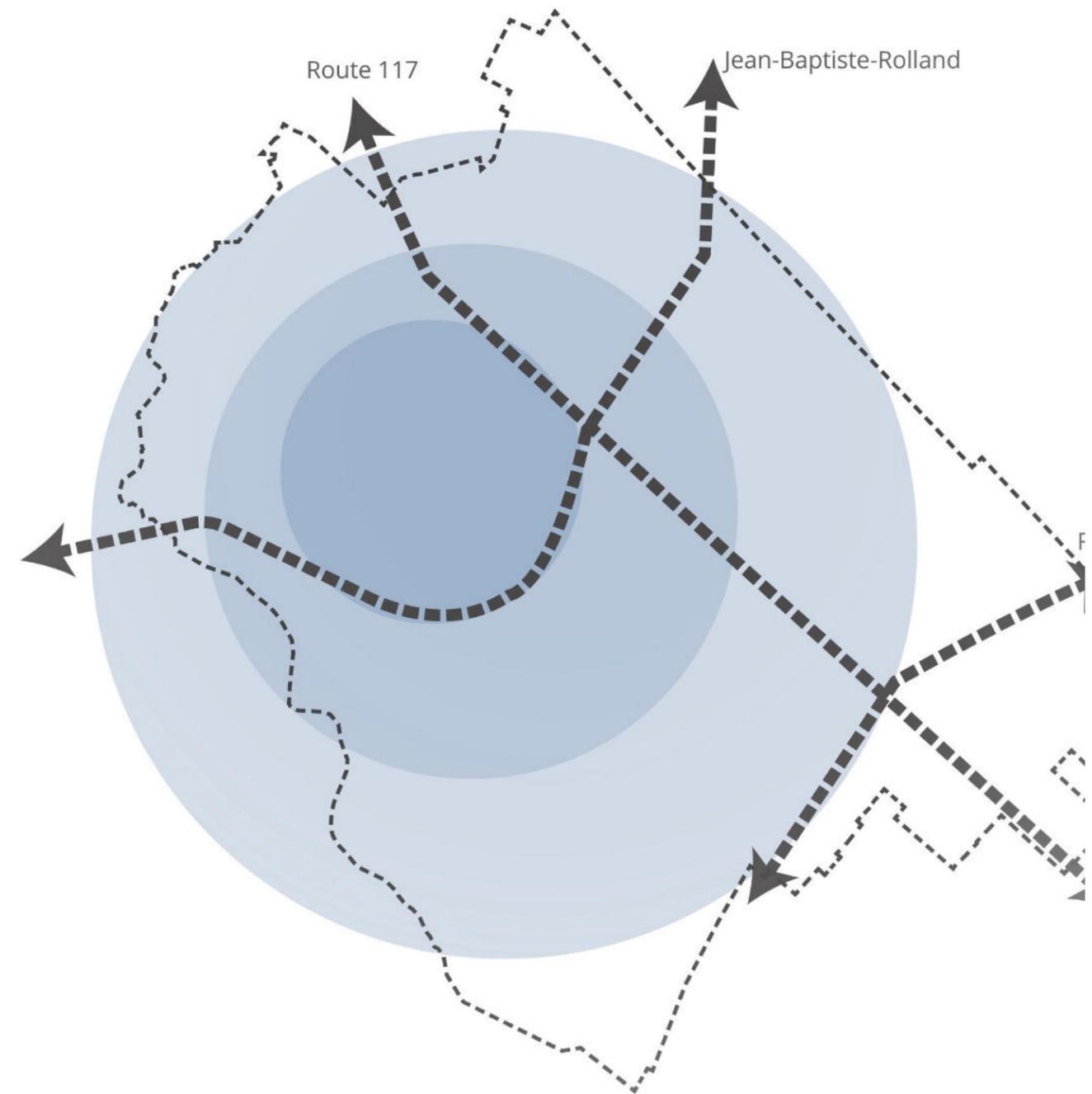
Un quartier en santé

En 2040, le Pôle régional de la Santé de Saint-Jérôme constitue un milieu de vie complet, comme un haut lieu de l'emploi, de services et d'expertises en santé. Le Pôle régional attire des investissements massifs en matière d'équipements, de services et de technologies liés à la santé.

Le Pôle régional de la Santé devient un modèle de durabilité et d'innovation, où les technologies vertes et les pratiques écoresponsables sont intégrées à chaque aspect de l'aménagement. Les aménagements verdoyants et la grande qualité urbanistique du lieu attirent également des entreprises et des investisseurs qui y amènent une mixité de nouveaux travailleurs et de résidents. Les citoyens bénéficient de la proximité et de l'accessibilité du centre-ville, de la rivière et d'une foule de services.



Mention de source : architectureprize.com



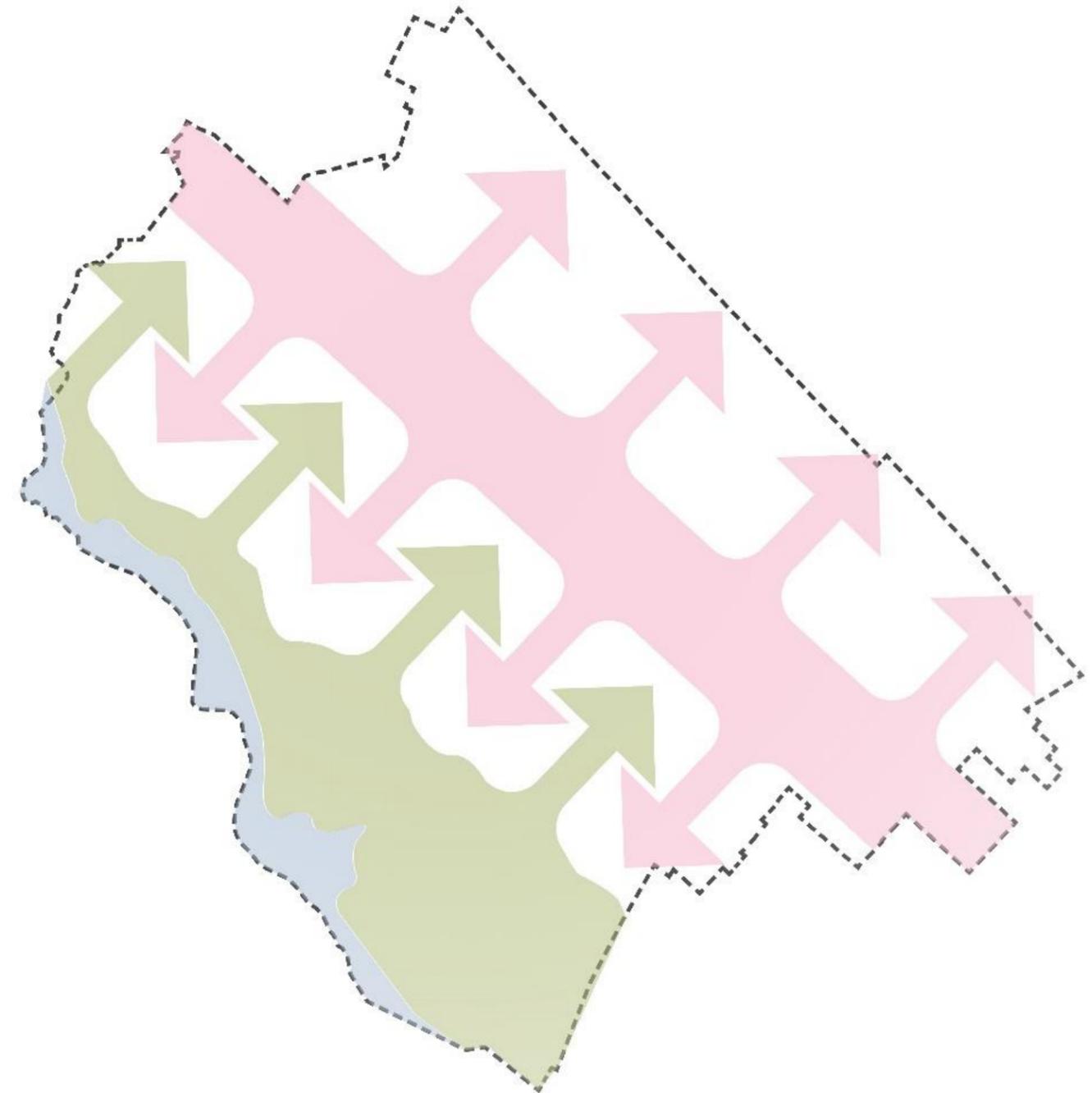
Un écosystème en santé

En 2040, le Pôle régional de la Santé de Saint-Jérôme offre un quartier à échelle humaine et un environnement sain et durable, conçu pour tous et permettant de réduire les inégalités sociales. Cette portion du territoire, autrefois en quête d'identité, a été transformée en un écosystème qui favorise les saines habitudes de vie.

Les grands projets de réaménagement de l'espace public ont permis d'accroître la superficie des espaces verts, la canopée et la résilience du secteur. La forme urbaine s'est consolidée, laissant graduellement place à un quartier plus compact et convivial où il est agréable de vivre, de travailler et de se divertir. Le quartier s'est ouvert sur la rivière qui le borde et sur les espaces verts et les boisés environnants, créant un milieu à la fois urbain et naturel, propice à l'épanouissement de toute la collectivité.



Mention de source : royalgorgeregion.com



Objectif 1.1

Faire du Pôle une référence en santé au Québec, tant sur le plan de la main-d'œuvre et des services que des équipements, de la recherche et des technologies de pointe propres au domaine de la santé.



Indicateur

- Investissements (\$) publics et privés en immobilier propre au domaine de la santé.

Le Pôle régional de la Santé abrite l'une des plus fortes concentrations de services et d'expertises en santé et en services sociaux au nord de Montréal. Cet atout important constitue une force majeure autour de laquelle gravitent des investissements et des activités innovantes. Grâce à l'implantation d'institutions et des services de santé régionaux et en y attirant les investissements gouvernementaux, le secteur devient un pôle régional de santé dynamique et vivant. De plus, en contribuant à l'implantation d'entreprises et d'institutions liées à l'éducation, à la recherche et à l'innovation en soins de santé et en biotechnologie, le secteur devient un véritable carrefour de l'innovation en soins de santé et en biotechnologie au Québec. Des conditions d'implantation souples, le maintien d'espaces disponibles pour l'évolution des activités ainsi que la création d'un environnement de qualité participent à son rayonnement et en assurent l'attractivité. Le développement des activités liées à l'innovation est complémentaire à celui du pôle industriel de Saint-Jérôme.

Études, planification, programmes et incitatifs

- Mettre de l'avant des conditions d'accueil favorables à l'implantation d'activités dans les secteurs porteurs d'avenir;
- Créer une image de marque distinctive axée sur l'innovation pour se distinguer des marchés concurrents grâce au développement et à la poursuite d'objectifs de recherche et développement;
- Créer des partenariats avec les institutions sur son territoire en participant notamment à une chaire de recherche collaborative en lien avec des environnements favorables à la santé et au bien-être;
- Mettre en place des stratégies de prospection;
- Renforcer la capacité d'accélérateur et d'incubateur d'entreprises.

Projets d'aménagement

- Mettre en œuvre un programme de réaménagement du domaine public pour attirer des entreprises et des emplois contribuant à la création d'un milieu de qualité au bénéfice des personnes qui y travaillent.

Réglementation

- Mettre en place une réglementation qui assure la consolidation des terrains institutionnels et qui facilite l'implantation des grands projets institutionnels.

Orientation 1 Un quartier en santé

Bâtiment spécialisé misant sur la qualité du lieu et attrayant pour les travailleurs



Mention de source : RTE France

Environnement propice aux échanges pour les personnes qui y travaillent



Mention de source : Urbandesign.org

Objectif 1.2

Soutenir la transition du secteur vers un pôle d'emploi axé sur la santé et le bien-être qui inclut une mixité d'entreprises complémentaires.

Le Pôle régional de la Santé connaît une transition vers des entreprises du domaine de la santé et d'autres usages de bureaux et services profitant de l'effervescence du secteur afin de répondre à la croissance de ce type d'activités. Les nouvelles pratiques entourant la qualité du milieu d'insertion et la conception des espaces sont prises en compte. C'est en élevant la qualité des projets, notamment pour favoriser le bien-être au travail, que le secteur se distingue en tant que véritable modèle en matière de santé. Les dispositions applicables au secteur du PPU visent ainsi à garantir la qualité de vie des personnes qui y travaillent en leur offrant un environnement convivial et agréable.

Réglementation

- Autoriser, dans certaines zones, des usages liés aux immeubles de bureaux et à l'administration (laboratoires, recherche et industries liées à la santé) et définir des conditions d'implantation;
- Mettre en place une réglementation normative et discrétionnaire basée notamment sur le bien-être au travail et qui permet de contrôler la qualité du bâti et des aménagements pour les usages liés aux immeubles de bureaux et à l'administration.



Indicateur

- Nombre d'emplois dans le Pôle;
- Diversité des types d'entreprises dans le secteur.

Orientation 1 Un quartier en santé

Espace de travail confortable misant sur l'éclairage naturel



Mention de source : Ecohabitation

Espace de travail agréable autant à l'intérieur qu'à l'extérieur



Mention de source : Ecohabitation

Objectif 1.3

Renforcer la fonction résidentielle et diversifier l'offre d'habitation en complémentarité avec le développement d'un centre urbain innovant (CUI).

Le Pôle régional de la Santé comprend une diversité de typologies résidentielles, bien que la densité brute soit plutôt faible. C'est en soutenant une densification résidentielle, notamment dans l'aire TOD entourant la gare Saint-Jérôme, le long du boulevard des Laurentides et sur les sites à potentiel de développement ou de redéveloppement, ainsi qu'en misant sur la mixité des usages et des générations que le secteur devient un milieu de vie complet. Le secteur s'avère plus résilient et répond mieux aux besoins en habitation puisque les projets de développement prévoient une diversité de logements, dont des logements sociaux, abordables et adaptés aux différentes tranches d'âge et aux besoins diversifiés. Cet aspect est d'autant plus important vu l'indice de défavorisation élevé de la ville de Saint-Jérôme. De plus, en favorisant une évolution modérée des secteurs résidentiels établis et en permettant la densification douce, le secteur répond davantage aux besoins liés à la présence d'un hôpital régional. La consolidation de la vocation résidentielle présente une occasion de singulariser l'offre, qui devient complémentaire à ce que l'on retrouve dans le centre urbain innovant (CUI).

Études, planification, programmes et incitatifs

- Offrir un bonus de densité aux projets qui contribuent davantage en matière de logements familiaux, abordables ou sociaux par l'outil du règlement sur le zonage incitatif;
- Favoriser l'accès à des conditions adéquates de logement et d'hébergement pour les personnes en situation de précarité;
- Évaluer la possibilité d'acquérir des terrains en vue de constituer une réserve foncière ou utiliser des terrains appartenant à la Ville pour la construction de logements sociaux ou abordables.

Réglementation

- Mettre en place une réglementation qui assure une densification résidentielle sur les sites à potentiel de développement ou de redéveloppement;
- Mettre en place une réglementation qui assure une diversité de typologies résidentielles et favorise une mixité sociale;
- Autoriser, dans les zones résidentielles établies, des projets de densification et établir des conditions d'aménagement qui assurent une bonne insertion dans les quartiers;
- Maintenir et ajuster, au besoin, les dispositions réglementaires favorisant la densification douce concernant les logements supplémentaires au sein des habitations unifamiliales et en cour arrière;
- Mettre en place une réglementation à caractère discrétionnaire pour préserver le cadre bâti de l'ensemble d'intérêt patrimonial du secteur.

Orientation 1 Un quartier en santé

Mixité verticale des usages



Mention de source : Urbanize.la

Différentes stratégies de densification douce



Mention de source : Umontreal

Indicateurs

- Nombre de logements dans le Pôle;
- Proportion des logements par catégories;
- Pour le secteur du PPU, l'EIS recommande une cible de 10 % en logements abordables, sociaux ou pour les familles. Parallèlement, à l'échelle de la ville, il est recommandé de mettre en place des mesures pour accroître cette proportion en rehaussant ce taux de 1 % par année considérant l'ampleur des besoins en la matière.

Objectif 1.4

Réinventer l'expérience commerciale du boulevard des Laurentides pour soutenir la vitalité du Pôle et favoriser l'adoption d'un mode de vie sain.

Le boulevard des Laurentides (route 117) constitue la colonne vertébrale de la structure commerciale du secteur. C'est en réinventant l'expérience commerciale et en maintenant une continuité commerciale le long de l'axe que la vitalité et le dynamisme du quartier sont assurés. Certains types de commerces y sont restreints afin de miser sur une offre de biens et de services de proximité, locale et régionale. Cela permet de faire évoluer la forme urbaine vers l'aménagement commercial souhaité, celui-ci étant axé sur la proximité des services et sur sa complémentarité à ce que l'on retrouve dans le CUI. C'est ainsi que le boulevard des Laurentides devient l'artère névralgique d'un quartier accessible, dynamique et facilitant les saines habitudes de vie.

Études, planification, programmes et incitatifs

- Évaluer la possibilité d'adopter un programme de revitalisation commerciale;
- Établir des conditions visant la bonification de l'expérience commerciale le long du boulevard des Laurentides.

Réglementation

- Mettre en place une réglementation qui assure la continuité commerciale des rez-de-chaussée le long du boulevard des Laurentides;
- Restreindre les usages commerciaux contraignants ou incompatibles avec la création d'un milieu de vie sain et à échelle humaine (ex. : stations-service, commerces de vente au détail d'équipements de vapotage, restauration rapide, etc.) et limiter les nouveaux services au volant pour ce type d'usage;
- Limiter les usages liés à la restauration par le biais du contingentement ou d'un contrôle discrétionnaire;
- Permettre la mixité d'usages, favorisant l'implantation de commerces, d'entreprises et de services en complémentarité avec les activités de santé et les résidents.

Orientation 1 Un quartier en santé

Environnement favorable aux déplacements à pied



Rez-de-chaussée commercial créant une ambiance sur rue



Indicateur

- Nombre de commerces compatibles avec de saines habitudes de vie;
- Diversité des commerces et services liés à un mode de vie sain.

Objectif 1.5

Déployer une offre complète en équipements et espaces publics configurés de manière à inciter les activités saines pour le corps et l'esprit.

Le Pôle régional de la Santé abrite une diversité de fonctions, incluant des équipements institutionnels, culturels et sportifs. La diversification de l'offre et la bonification des services qui y sont offerts permettent de répondre aux besoins de la population et des personnes qui y travaillent. Le secteur confirme ainsi son rôle clé et son attractivité quant au développement de l'habitation et de l'emploi. La préservation et l'actualisation des usages institutionnels comme desserte de proximité, l'implantation d'un pôle culturel, communautaire et sportif intergénérationnel au cœur du quartier et la création d'un réseau d'espaces de détente et de rencontre contribuent au bien-être et à la santé physique et mentale de la population. Des activités physiques et sportives pourraient compléter l'offre sur le territoire.

Projets d'aménagement

- Acquérir un terrain au cœur du quartier pour y construire un centre culturel, communautaire et sportif intergénérationnel à l'architecture novatrice;
- Aménager un espace public vaste, dégagé, vert et polyvalent au niveau de la 5e rue afin de créer un noyau de quartier animé et rassembleur;
- Aménager les abords du boulevard des Laurentides en un espace public multifonctionnel;
- Prévoir des placettes et des parcs de voisinage à plusieurs endroits dans le quartier pour favoriser la socialisation (ex. site de l'église, parc, etc.);
- Aménager un grand parc riverain comportant des aménagements adaptés aux quatre saisons avec vue sur la rivière, accueillant des activités axées sur la pratique de sports et sur les saines habitudes de vie;
- Collaborer avec l'Hôpital régional de Saint-Jérôme (CISSS) pour la création d'une place centrale devant l'entrée principale et créer plusieurs placettes s'intégrant au réseau d'espaces publics destinés au personnel hospitalier et aux visiteurs.

Réglementation

- Veiller à ce que la réglementation autorise les usages « publics » dans les zones propices à leur maintien et à leur implantation.

Orientation 1 Un quartier en santé

Bâtiment communautaire à l'architecture novatrice agissant notamment comme point de repère



Mention de source : Albertaviews

Réseau d'espaces publics pour la population, les travailleurs et les visiteurs



Mention de source : Campus medical Martin Luther King Jr.

Indicateur

- Superficie (m²) de parc et d'espace pour des activités saines;
- Nombre et diversité des équipements accessible.

Objectif 2.1

Transformer les espaces sous-utilisés ou sans fonction particulière en un cadre bâti qui rehausse la qualité et l'expérience de l'espace public.

Le secteur du Pôle régional de la Santé comprend de vastes terrains à potentiel de développement ou de redéveloppement. C'est par l'optimisation de l'occupation du sol que le secteur atteint son plein potentiel. La consolidation des terrains de l'hôpital passe nécessairement par l'implantation de nouvelles constructions sur les parties sous-utilisées ou occupées par des stationnements. S'ajoutent à cela la bonification et la mise en valeur du vaste îlot des Galeries Laurentides et la densification des îlots bordant le boulevard des Laurentides qui mène vers les milieux construits attenants.

Réglementation

- Instaurer une réglementation normative et à caractère discrétionnaire de manière à mettre en œuvre la vision et à encadrer la forme bâtie en relation avec l'espace public;
- Pour les grandes surfaces commerciales, prévoir des dispositions permettant de densifier, d'assurer la mixité et les déplacements actifs sécurisés et conviviaux, la création de placettes et l'implantation de mobilier afin de créer des milieux de vie;
- Réviser le nombre d'étages autorisés sur les terrains à potentiel de développement ou de redéveloppement de manière à favoriser la densification du secteur tout en préservant une échelle humaine;
- Établir des normes pour assurer une compacité du bâti, notamment en limitant le stationnement de surface;
- Assurer une gradation des hauteurs avec les quartiers adjacents et assurer un traitement de l'interface qui favorise une bonne cohabitation;
- Favoriser des regroupements de terrains permettant des projets de plus grand gabarit.

Orientation 2 Un écosystème en santé

Îlot hospitalier consolidé et verdi



Consolidation d'un centre commercial traditionnel



Indicateur

- Densité moyenne d'occupation du sol

Objectif 2.2

Créer un fort sentiment d'appartenance en misant sur une nouvelle identité urbaine axée sur la sérénité, le bien-être et la santé.

Le Pôle régional de la Santé est en plein développement. C'est en misant sur une identité urbaine empreinte de sérénité et rayonnante de santé que le Pôle régional de la Santé se définit comme un quartier sain, axé sur le bien-être. À l'échelle de la région, cette identité permet d'attirer les investissements et les projets d'emplois, d'habitation et institutionnels. De surcroît, une image de marque distinctive ainsi que l'innovation et la qualité architecturale des projets favorisent son rayonnement.

Études, planification, programmes et incitatifs

- Créer une image de marque distinctive axée sur la santé et l'intégrer, entre autres, au mobilier et à l'affichage.

Projets d'aménagement

- Poursuivre le parcours patrimonial le long de la rivière du Nord et de la rue Rolland en bordure de laquelle de nombreux bâtiments d'intérêt patrimonial sont présents, notamment l'usine Papiers Rolland;
- Développer une signalétique pour les attraits et les espaces publics de type « parcours santé »;
- Soutenir l'intégration d'œuvres d'art public à l'intérieur de circuits artistiques, dans les espaces publics ou dans le cadre de projets institutionnels ou commerciaux d'envergure;
- Mettre en place un plan d'agriculture urbaine afin de faciliter l'implantation du jardinage et de faire la promotion des possibilités en matière d'agriculture urbaine (culture potagère, en serre ou sur les toits);
- Mettre en place des jardins communautaires, des jardins scolaires et des aménagements pour des plantes comestibles sur le domaine public et dans les secteurs résidentiels denses où les espaces verts privés sont plus limités. Les aménagements de type bacs de jardinage surélevés et les espaces libres sont recommandés dans l'EIS pour favoriser l'accès à tous les types de clientèle, entre autres les personnes âgées ou à mobilité réduite.

Réglementation

- Mettre en place une réglementation normative et discrétionnaire qui assure la conception de projets d'architecture innovants et diversifiés;
- Mettre à jour les dispositions réglementaires sur l'affichage pour ce secteur afin d'intégrer un affichage à l'échelle du piéton et non uniquement à celle de l'automobiliste;
- Bonifier la réglementation pour favoriser l'agriculture urbaine.

Orientation 2 Un écosystème en santé

Agriculture urbaine intégrée aux espaces publics



Mention de source : landezine.com

Signalétique de type « parcours santé »



Mention de source : CBC News, Winnipeg



Indicateurs

- Opinion publique sur le Pôle et son image de marque « santé » au fil de son évolution (sondage);
- Nombre d'espaces et d'équipements dédiés à l'agriculture urbaine (bacs surélevés, murs végétalisés, jardins sur les toits, etc.)

Objectif 2.3

Accroître considérablement la superficie d'espaces verts et la canopée par le biais d'une stratégie de verdissement et de réduction des îlots de chaleur.



Indicateurs

- Nombres d'arbres à grand déploiement plantés sur le domaine public et privé;
- Cible de 20 % d'indice de canopée par sous-secteur;
- Couverture cible de 50 % de canopée dans les nouveaux corridors verts et les grandes aires de stationnement.

Les bienfaits de la nature en ville sur la santé physique et mentale doivent être encouragés. C'est par l'entremise d'une stratégie de verdissement que le Pôle régional de la Santé change de paradigme et devient un modèle de quartier vert. Les arbres, les parcs et les autres espaces verts captent une partie des polluants et incitent les citoyens, les travailleurs et les visiteurs à la promenade. Le verdissement participe à la diminution du stress et améliore le bien-être et la santé, par exemple lorsque la végétation est visible de la fenêtre d'une chambre ou d'un bureau. Finalement, la présence d'arbres diminue également les impacts sonores pour les résidents des secteurs résidentiels adjacents, offrant un confort et une meilleure qualité de vie.

Études, planification, programmes et incitatifs

- Réaliser et mettre en place un plan de foresterie urbaine qui intégrerait notamment un programme de plantation, principalement d'espèces feuillues et à canopée arborescente pour maximiser l'effet d'ombrage au sol en période estivale sur le domaine public, la mise en valeur d'un réseau d'espaces verts, des partenariats avec un organisme du milieu soutenant les mesures de verdissement des terrains privés ou institutionnels. L'EIS favorise l'intégration de stratégies de verdissement, idéalement l'instauration de cibles et la mise en place d'incitatifs afin d'assurer un verdissement massif du secteur. Le verdissement permettrait d'améliorer la qualité de vie et la santé des citoyens.

Projets d'aménagement

- Intégrer, lors de l'aménagement ou du réaménagement des rues ou des espaces publics, des îlots de plantation permettant la croissance d'arbres à grand déploiement. Également, les espèces végétales devraient être diversifiées. Les espèces potentiellement allergènes sont, quant à elles, à proscrire.

Réglementation

- Réviser les droits acquis en matière d'aménagement d'aires de stationnement et de verdissement et déterminer à quel moment la mise en conformité est nécessaire. L'ajout de normes favorisant l'aménagement de corridors verts est recommandé selon l'EIS afin de favoriser des déplacements sécuritaires et ombragés dans les aires de stationnement de grandes dimensions. Également, le partage d'aires de stationnement entre les commerces qui opèrent à différents moments de la journée doit être encouragé afin de diminuer les îlots de chaleur et favoriser le dynamisme du secteur;
- Favoriser les toits plats pour les bâtiments de grand gabarit, afin qu'ils soient sujets aux dispositions réglementaires prescrites à cet effet (matériau de couleur blanche ou dont l'indice de réflectance solaire [IRS] est égal ou supérieur à 78 ou toit végétal, etc.);
- Mettre en place une réglementation discrétionnaire qui assure l'implantation et l'intégration d'aménagements paysagers de qualité en cours avant pour compléter l'encadrement de la rue;
- Réviser la réglementation concernant les cessions pour fin de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

Orientation 2 Un écosystème en santé

Réseau d'espaces verts aménagés à la place d'aires de stationnement



Mention de source : Wyandanch, Long Island, New York

Verdissement des stationnements



Mention de source : ywcaclive.org

Objectif 2.4

Tendre vers un développement durable contribuant à la santé de l'environnement et de la population par une conception novatrice des bâtiments et des aménagements.



Indicateurs

- % des bâtiments construits détenant une certification environnementale.

La qualité de la conception architecturale et des aménagements urbains engendre des bénéfices sociaux, sanitaires, environnementaux et économiques majeurs. Cela passe notamment par la mise en place d'un niveau minimal de durabilité et d'efficacité pour tous les projets de construction d'envergure, par l'optimisation du confort climatique et de l'ensoleillement dans les espaces publics et à l'intérieur des bâtiments ainsi que par l'implantation d'infrastructures vertes.

Études, planification, programmes et incitatifs

- Analyser les possibilités afin de bonifier le programme de revitalisation des immeubles commerciaux et industriels en offrant un crédit de taxes notamment pour les projets comportant une certification durable (LEED, Bona Best, etc.);
- Analyser les possibilités de mettre en place un partenariat avec un organisme du milieu pour soutenir les mesures de verdissement des terrains privés ou institutionnels ainsi que pour assurer un financement appuyant de telles mesures.

Projets d'aménagement

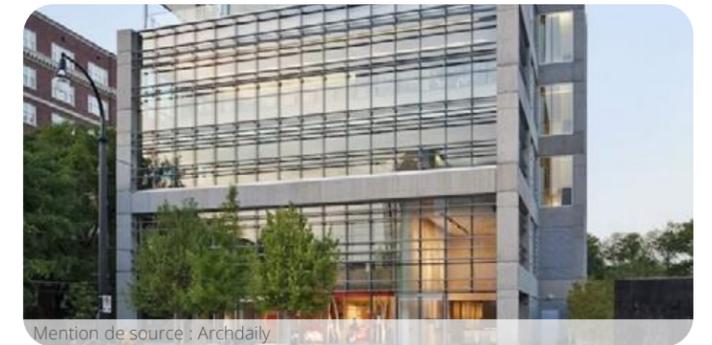
- Intégrer des mesures de gestion optimale des eaux de pluie dans l'aménagement ou le réaménagement des rues ou des espaces publics, en fonction d'une étude sur la capacité des réseaux et des besoins par secteur et en prévoyant des ouvrages adaptés aux caractéristiques physiques du milieu d'insertion;
- Renouveler les conduites d'égout et d'eau potable en tenant compte des projets à venir.

Réglementation

- Optimiser le confort climatique et l'ensoleillement dans les espaces publics et à l'intérieur de bâtiments en limitant l'impact bioclimatique des projets de construction d'envergure par le biais d'un encadrement architectural et volumétrique approprié et par l'évaluation d'études d'impact sur l'ensoleillement et sur les vents pour les projets de grand gabarit;
- Réviser les exigences concernant les superficies végétales minimales sur les terrains dans l'objectif d'accroître la perméabilité du sol;
- Exiger des mesures de gestion optimale des eaux de pluie dans le cadre de l'aménagement ou du réaménagement de stationnements de surface, en prévoyant des ouvrages adaptés aux caractéristiques physiques du milieu d'insertion.

Orientation 2 Un écosystème en santé

Bâtiment écologique



Mention de source : Archdaily

Gestion optimale des eaux pluviales



Mention de source : CNY Stormwater Coalition

Objectif 3.1

Développer une logistique de mobilité améliorant l'accessibilité multimodale des comportements sains.

Considérant que le Pôle régional de la Santé est en partie situé dans l'aire TOD entourant la gare Saint-Jérôme, l'accessibilité locale et régionale au secteur est optimisée, et ce, dans une perspective multimodale et globale des besoins en transport et en stationnement. Le développement du secteur respecte ainsi les mêmes critères d'aménagement que ceux d'un TOD, en proposant de créer un secteur dense et mixte pour favoriser les déplacements actifs. Ainsi, la multiplication des choix de mode de déplacement conditionne la mise en valeur du Pôle régional de la Santé : la voiture individuelle n'est plus le seul moyen d'y accéder et, à l'intérieur du secteur, la durée d'utilisation de ce mode est minimisée. La question du stationnement étant centrale, ces espaces sont optimisés. Le tout est consolidé par une offre de mobilité durable efficace au sein même du Pôle, mais également vers la gare et vers les autres secteurs stratégiques de la ville comme le Quartier des sports et le centre-ville.

Études, planification, programmes et incitatifs

- Réaliser un plan de mobilité durable à l'échelle de la ville;
- Soutenir les initiatives de covoiturage mises en place par les employeurs du secteur afin de réduire le nombre de cases de stationnement minimales exigées, dans le but de diminuer les îlots de chaleur;
- Prévoir une étude de circulation qui intégrera les recommandations du plan de mobilité durable avant les réaménagements de rue;
- Améliorer l'accès et la desserte en transport collectif en partenariat avec les organismes;
- Favoriser la mise en place de partenariats pour le partage et l'utilisation des aires de stationnement.

Projets d'aménagement

- Réaménager la route 117 pour en faire un axe intermodal en misant sur un système de transport régional structurant améliorant la capacité en matière de déplacements globaux;
- Implanter un pôle d'échanges « d'hypermobilité » au cœur du quartier, avec un stationnement collectif étagé, un système d'autopartage et de vélopartage et des bornes de recharge pour voitures électriques;
- Prévoir une navette électrique pour desservir des stationnements incitatifs à l'extérieur du secteur;
- Prévoir des liens de transport actifs, sécuritaires et confortables en toute saison, qui sont connectés au parc linéaire des Basses-Laurentides, à la gare intermodale de Saint-Jérôme et aux autres secteurs de la ville;
- Revoir le tracé des voies de circulation afin d'améliorer la desserte de l'hôpital et prévoir une connexion entre les aires de stationnement sur les sites de l'hôpital.

Réglementation

- Autoriser l'aménagement d'un débarcadère pour certains services médicaux;
- Analyser les possibilités de mettre en place une réglementation sur le nombre maximal de cases de stationnement.

Orientation 3 Des comportements santé

Navette



Mention de source : Keolis

Stationnement étagé verti



Mention de source : G5ky's Basic Wall



Indicateurs

- % des déplacements effectués en transports collectif ou en mode actif.

Objectif 3.2

Transformer le domaine public pour le rendre performant et sécuritaire et faire en sorte qu'à l'intérieur du secteur, la marche et le vélo représentent des choix de déplacement actifs attrayants et accessibles pour les usagers.



Indicateurs

- Nombre de mètres linéaires de trottoirs et de pistes cyclables;
- Nombre d'équipements reliés au transport actif;
- Nombre de mesures mises en place pour faciliter l'accessibilité universelle;
- Cible de 400 m de distance maximale des bancs de parc le long des parcours piétonniers les plus fréquentés.

Le Pôle régional de la Santé fait face à un important conflit d'échelle. D'une part, il doit être facilement accessible pour les personnes qui y travaillent ou qui le visitent. D'autre part, il est – et sera – de plus en plus habité par une population locale en grande partie constituée de personnes vulnérables ayant des besoins spécifiques en matière d'accessibilité universelle. La vision d'aménagement s'inscrit ainsi dans une volonté d'offrir à la collectivité un environnement qui encourage des comportements et un mode de vie sains et actifs. Si l'on reconnaît que l'aménagement urbain représente un facteur déterminant du choix modal, c'est par une offre d'infrastructures sécuritaires et performantes que la mobilité active dans le secteur du Pôle régional de la Santé est réellement favorisée.

Projets d'aménagement

- Réaménager les rues du secteur en faveur d'un meilleur partage de la voie publique entre les différents modes de transport (traverses piétonnes, trottoirs plus larges, saillies de trottoir, chaussée de qualité, intersections sécurisées, apaisement de la circulation), qui sera conséquent au gain en capacité en matière de déplacements actifs;
- Réaménager l'intersection des routes 117 et 158 pour marquer l'entrée dans le secteur;
- Prévoir des liens de transport actif, sécuritaires et confortables en toute saison, qui répondent aux besoins en matière de déplacements locaux dans le secteur;
- Aménager et/ou réaménager les rues locales de manière à apaiser la circulation automobile et à rendre confortables les déplacements actifs;
- Prévoir, sur chacune des rues et le long des axes de transport actif, du mobilier urbain adapté (éclairage, bancs, tables de pique-nique, abreuvoirs, poubelles, stations de réparation de vélos) et la présence de végétation contribuant à accroître le confort des déplacements actifs;
- Intégrer des supports à vélos, notamment à proximité des arrêts d'autobus ou de points stratégiques;
- Intégrer les principes de l'accessibilité universelle et des principes d'une ville à l'échelle des tout-petits dans chacun des aménagements ou réaménagements du domaine public. Comme le recommande l'EIS, des aménagements adaptés à toutes les clientèles et à tous les groupes d'âge devront être planifiés tels que des abaissements de trottoir d'au plus 5 % aux intersections et aux passages piétonniers, un alignement des bords de trottoir aux intersections, l'installation de plaques podotactiles peintes en jaune aux bords pavés ainsi qu'un temps alloué de traversée à une vitesse de 0,8 m/s aux intersections munies de feux de circulation.

Réglementation

- Prévoir des dispositions réglementaires afin d'assurer la présence de supports et d'abris à vélos pour certains projets (ex. centres commerciaux, projets d'ensembles résidentiels, etc.)

Orientation 3 Des comportements santé

Mobilier urbain identitaire



Mention de source : Ville de Montréal

Traverse piétonne incluant des aménagements favorisant l'accessibilité universelle



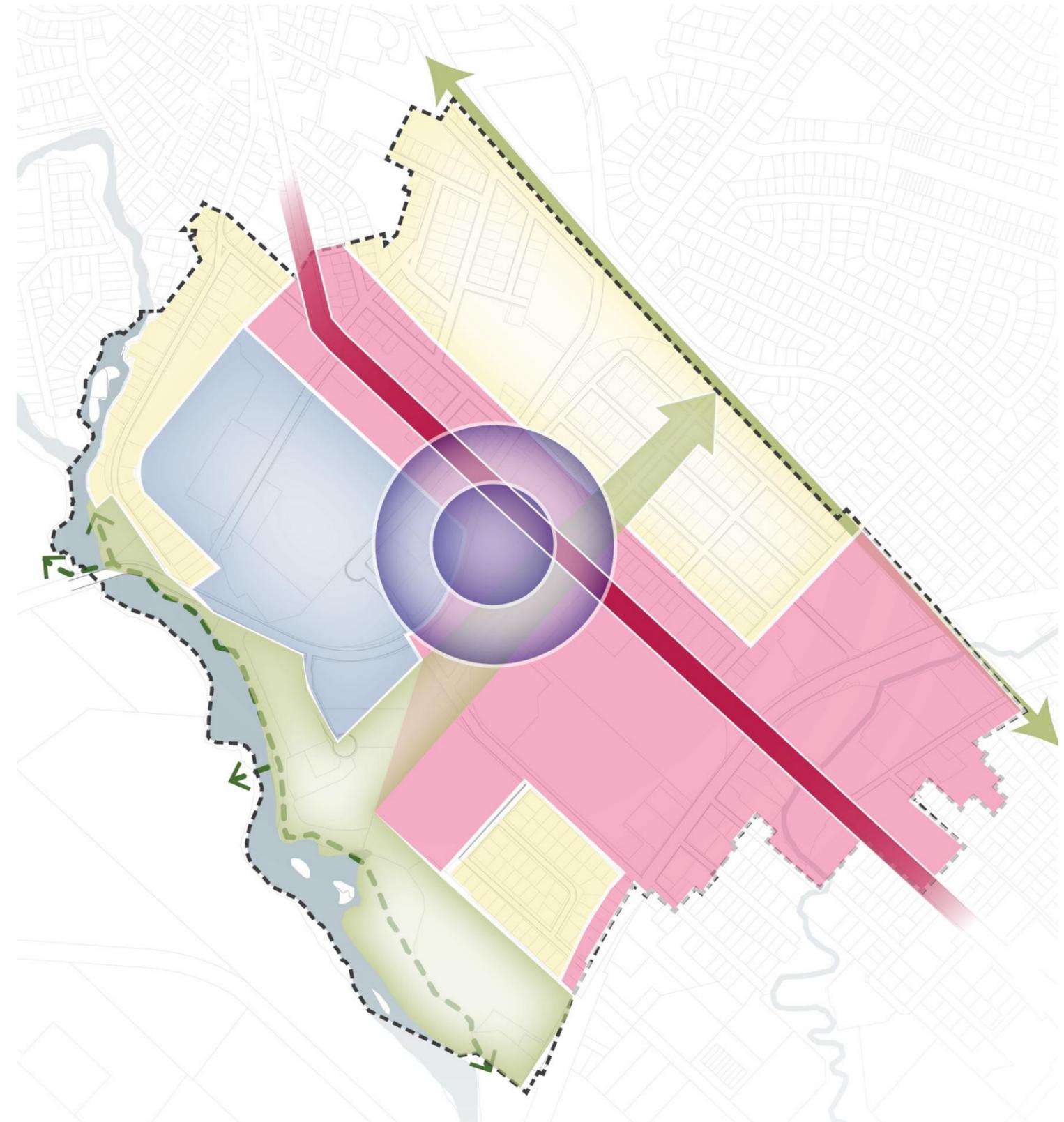
Mention de source : leprogres.net

Plan 9 – Plan concept d'organisation spatiale

3.3 PLAN CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Voici les grandes lignes de l'organisation spatiale de l'ensemble du secteur à l'étude.

1. Véritable colonne vertébrale du secteur, la route 117 sera transformée en un corridor de transport collectif et actif, qui agira comme artère commerciale principale;
2. Un large corridor vert sillonnera le secteur par la 5^e Rue et reliera le parc linéaire des Basses-Laurentides aux aménagements des abords de la rivière du Nord, intégrant ainsi la nature au cœur du Pôle;
3. Le cœur du secteur s'articulera autour d'un pôle communautaire et d'innovation structurant, intégrant notamment un centre intergénérationnel et une concentration d'entreprises liées à la recherche et à l'innovation en santé et en biotechnologie;
4. Le redéveloppement des terrains à potentiel d'intensification dans une perspective de densification et de mixité permettra de créer un milieu de vie complet et dynamique;
5. Le secteur de l'hôpital aura comme fonction d'accueillir l'ensemble des institutions et des services de santé qui lui sont associés;
6. Une évolution modérée de la densité sur certaines rues et têtes d'îlots, ainsi qu'aux abords des parcs, sera possible dans les quartiers résidentiels existants.



3.4 STRATÉGIE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

La Ville de Saint-Jérôme ayant un statut de ville-centre et de pôle de services, elle se doit de demeurer accessible pour les automobilistes, mais également de réunir des conditions favorables aux usagers à pied, à vélo ou en transport collectif.

Une trame plus perméable

Le secteur se distingue par sa grille de rues désordonnée et en cul-de-sac. La création de nouveaux liens piétonniers et cyclables, traversant notamment certains îlots et terrains de très grande taille, comme celui de l'hôpital ou des Galeries Laurentides, favorisera le transport actif, ainsi que la prolongation de la rue Durand jusqu'au boulevard Jean-Baptiste-Rolland.

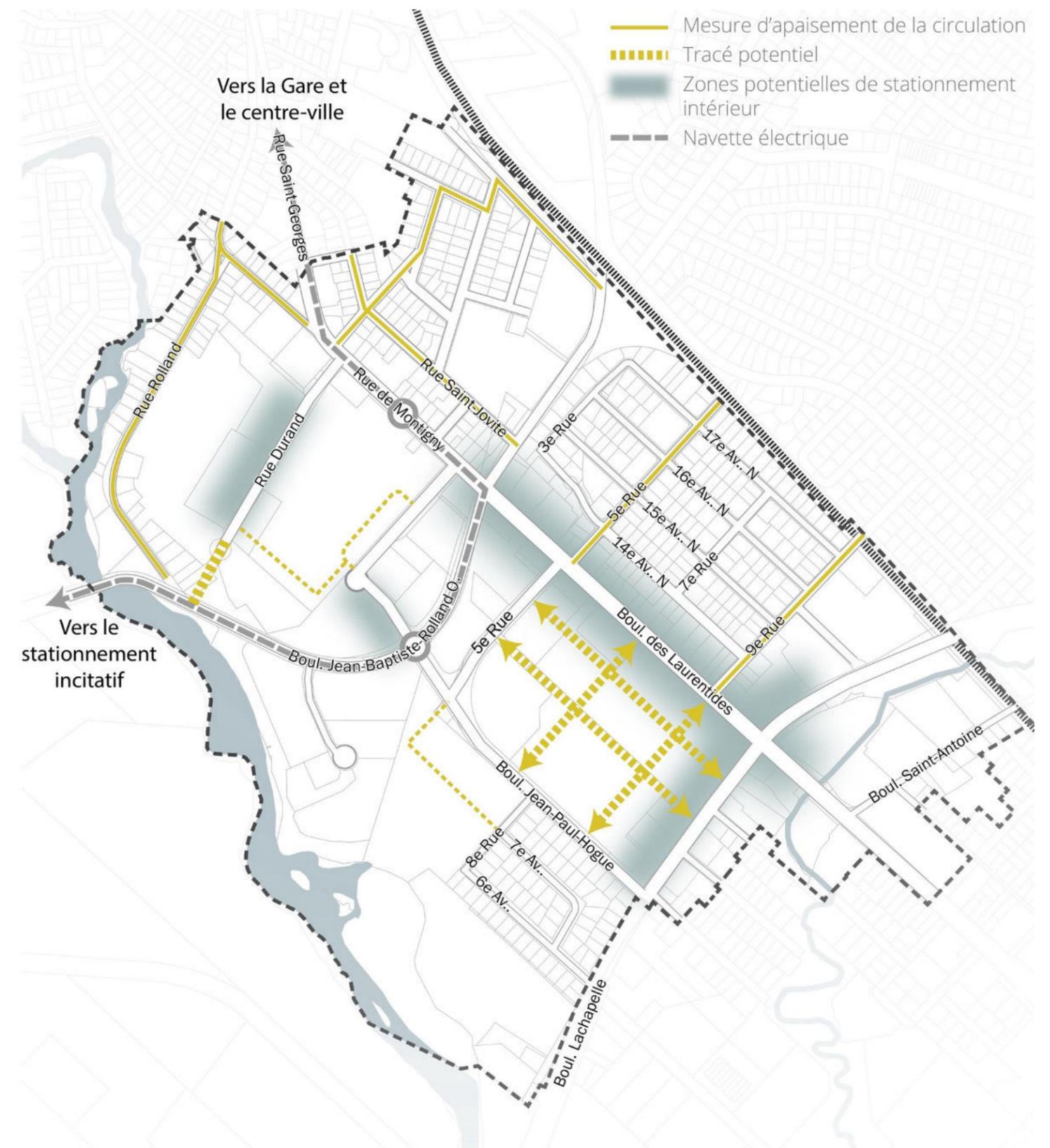
Des rues locales apaisées

Afin de rendre les quartiers plus agréables à parcourir, des mesures d'apaisement de la circulation sont proposées sur certaines rues locales : avancée de trottoir, stationnement sur rue, chicane, terre-plein, dos d'âne, passage piéton surélevé, marquage au sol, etc.

Une optimisation des espaces de stationnement

Afin d'optimiser l'espace, de réduire les îlots de chaleur et de créer de nouveaux milieux de vie, les superficies de stationnement de surface seront réduites de manière significative. Des stationnements intérieurs étagés pourront ainsi être construits et des bornes de jalonnement dynamiques orienteront les usagers vers les espaces disponibles. L'ajout d'une navette électrique est envisagé afin de relier les stationnements incitatifs qui se trouvent à l'extérieur du secteur.

Plan 10 – Circulation et stationnement



3.5 STRATÉGIE DE TRANSPORT ACTIF ET COLLECTIF

Le PPU entend favoriser la réduction de l'utilisation individuelle de l'automobile et minimiser la présence de cette dernière dans les rues. Cela passe notamment par la priorisation des déplacements à pied, à vélo et en transport collectif. L'EIS recommande certaines mesures pour bien délimiter les usages et éviter les conflits entre les divers utilisateurs, par exemple, des séparations physiques entre la piste sur rue et la voie de circulation sur les routes ayant un débit de circulation élevé, des dénivellations, des pistes cyclables unidirectionnelles, en particulier lorsque le nombre d'intersections et d'entrées charretières est élevé.

Réseau cyclable

Il n'y a actuellement aucune piste cyclable dans le secteur, outre le parc linéaire des Basses-Laurentides. Il est proposé de créer un deuxième axe cyclable structurant préférentiel, qui empruntera la route 117. De plus, la création de liens cyclables locaux nord-sud et est-ouest permettra de lier les différents quartiers entre eux. À cet effet, en adéquation avec les recommandations de l'EIS, la Ville a bonifié la piste cyclable sur rue du boulevard Jean-Baptiste-Rolland entre le boulevard Jean-Paul-Hogue et la route 117, pour favoriser la connectivité du réseau cyclable.

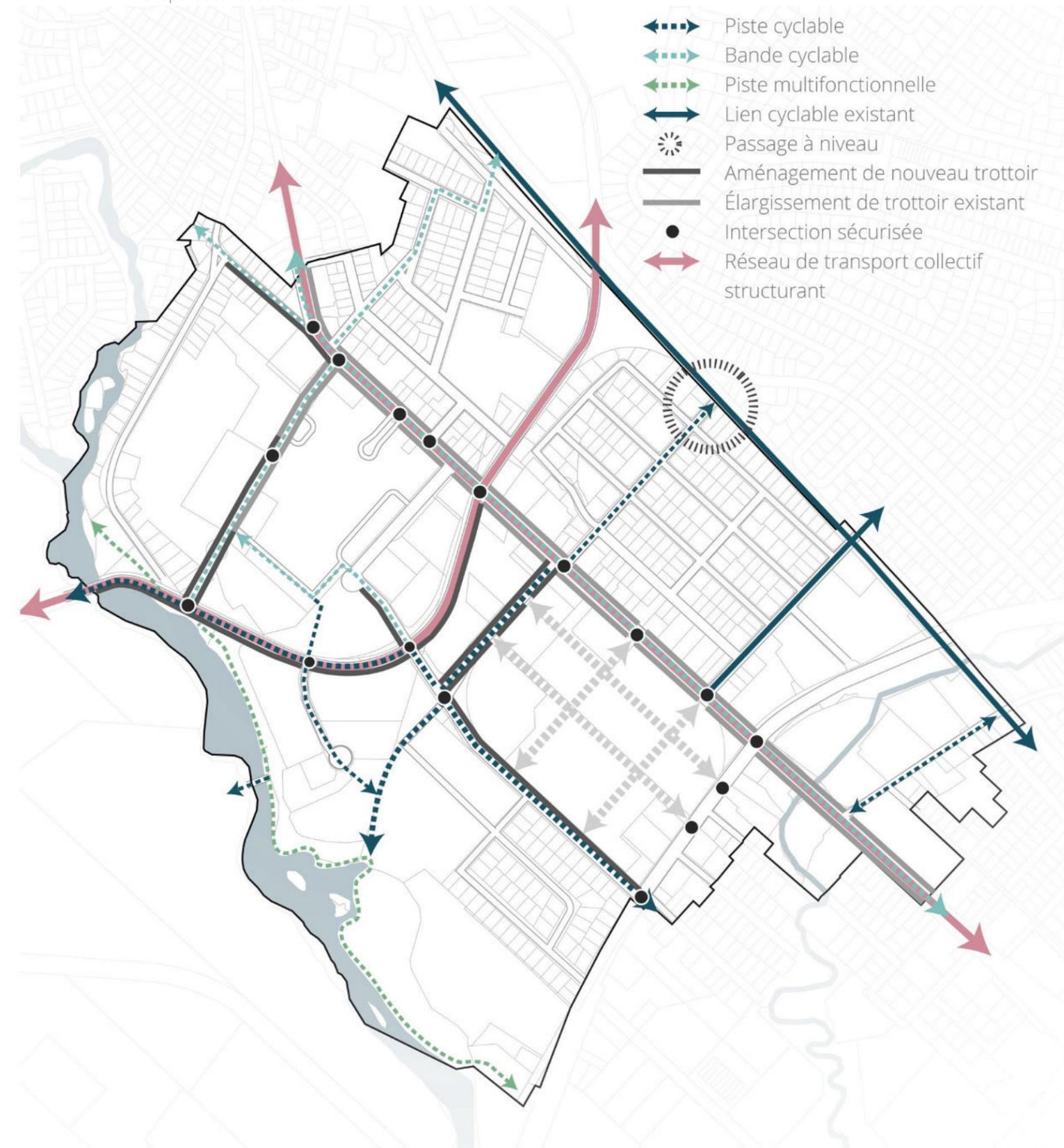
Réseau piéton

L'ensemble du secteur bénéficiera d'une augmentation de l'espace pour piétons : aménagement ou élargissement des trottoirs, espaces de repos, principes d'accessibilité universelle, reconfiguration d'intersections jugées dangereuses (redéfinition du tracé, ajout de saillies de trottoirs, marquage au sol, ajout d'îlots de refuge au centre de la voie pour les passages piétons, etc.).

Transport collectif

Pour inciter davantage d'utilisateurs à adopter le transport collectif, il faut d'abord améliorer l'offre (fréquence, fiabilité, rapidité, confort). Le PPU propose, par exemple, de mettre en place des voies réservées aux autobus aux heures de pointe sur la route 117 et sur le boulevard Jean-Baptiste Rolland. Celles-ci permettront de réduire la congestion routière, de minimiser le temps de déplacement des autobus et d'améliorer l'intermodalité, notamment en les rattachant à la gare Saint-Jérôme.

Plan 11 – Transport actif et collectif



3.6 STRATÉGIE DE VERDISSEMENT ET D'ESPACE PUBLIC

Le secteur du PPU souffre d'un déficit marqué de végétation. Une stratégie de verdissement et d'espace public permettrait de lutter contre les îlots de chaleur.

Rue verdie

En proposant la reconfiguration de plusieurs rues, le PPU identifie l'espace excédentaire voué à l'automobile qui pourra désormais laisser place à la plantation de massifs d'arbres dans des fosses de plantation continues afin d'assurer un verdissement généreux du domaine public et une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

Parcs et espaces verts

Le verdissement dans le tissu urbain et l'augmentation de la densité d'arbres, l'intégration des boisés existants dans la planification des projets de développement et l'ajout de sites dédiés à l'agriculture urbaine permettront de végétaliser le secteur. L'emplacement des boisés existants conservés, identifiés sur la carte 12, est à titre schématique et devra être précisé à l'échelle du projet déposé.

L'offre en espaces verts et en places publiques sera également largement bonifiée par la création de nouveaux parcs de quartier, aménagés sur les terrains entourant les divers établissements institutionnels et commerciaux ainsi que les grands ensembles résidentiels. Les berges de la rivière du Nord seront aménagées pour en faire un véritable parc riverain.

Deux parcs intégrant des équipements de sports et de loisirs dans le secteur sont à améliorer : le parc Optimiste-Saint-Antoine et le parc Théobald-Paquette. Les aménagements de ces derniers seront ainsi bonifiés par des équipements favorisant les saines habitudes de vie.

Plan 12 – Verdissement et espaces publics

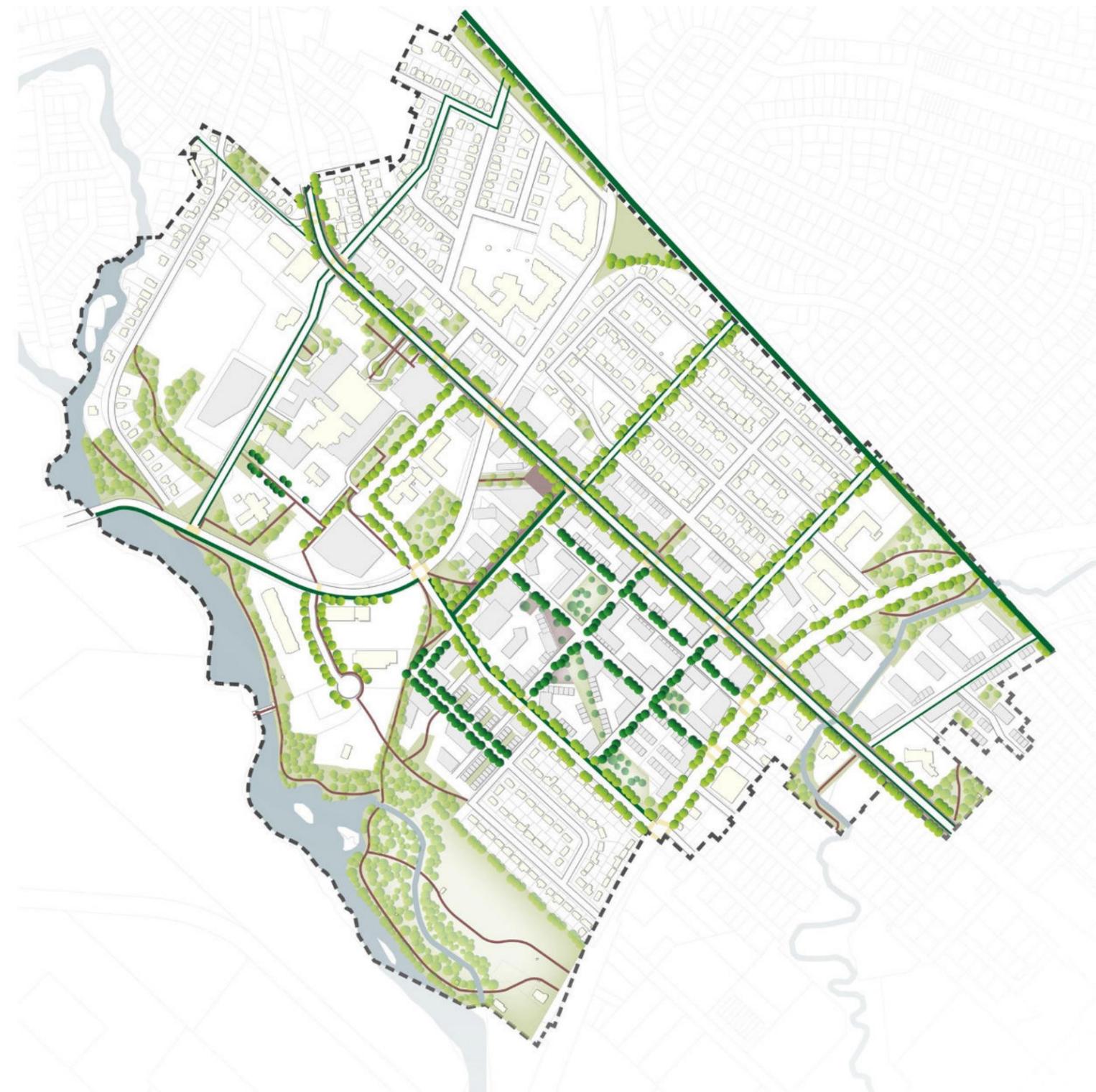


Plan 13 – Plan d'aménagement

3.7 PLAN D'AMÉNAGEMENT

La vision de mise en valeur du Pôle régional de la Santé préconisée par le PPU et les interventions qui en découleront permettront la réalisation d'un nouveau *Quartier de la santé* correspondant à un milieu de vie habité, durable et plus compact.

Le plan d'aménagement ci-contre illustre, à titre indicatif, les possibilités offertes par le présent outil de planification, dans une vision à terme, en 2040.





PROGRAMME DE MISE EN OEUVRE

4.1 INTERVENTIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC

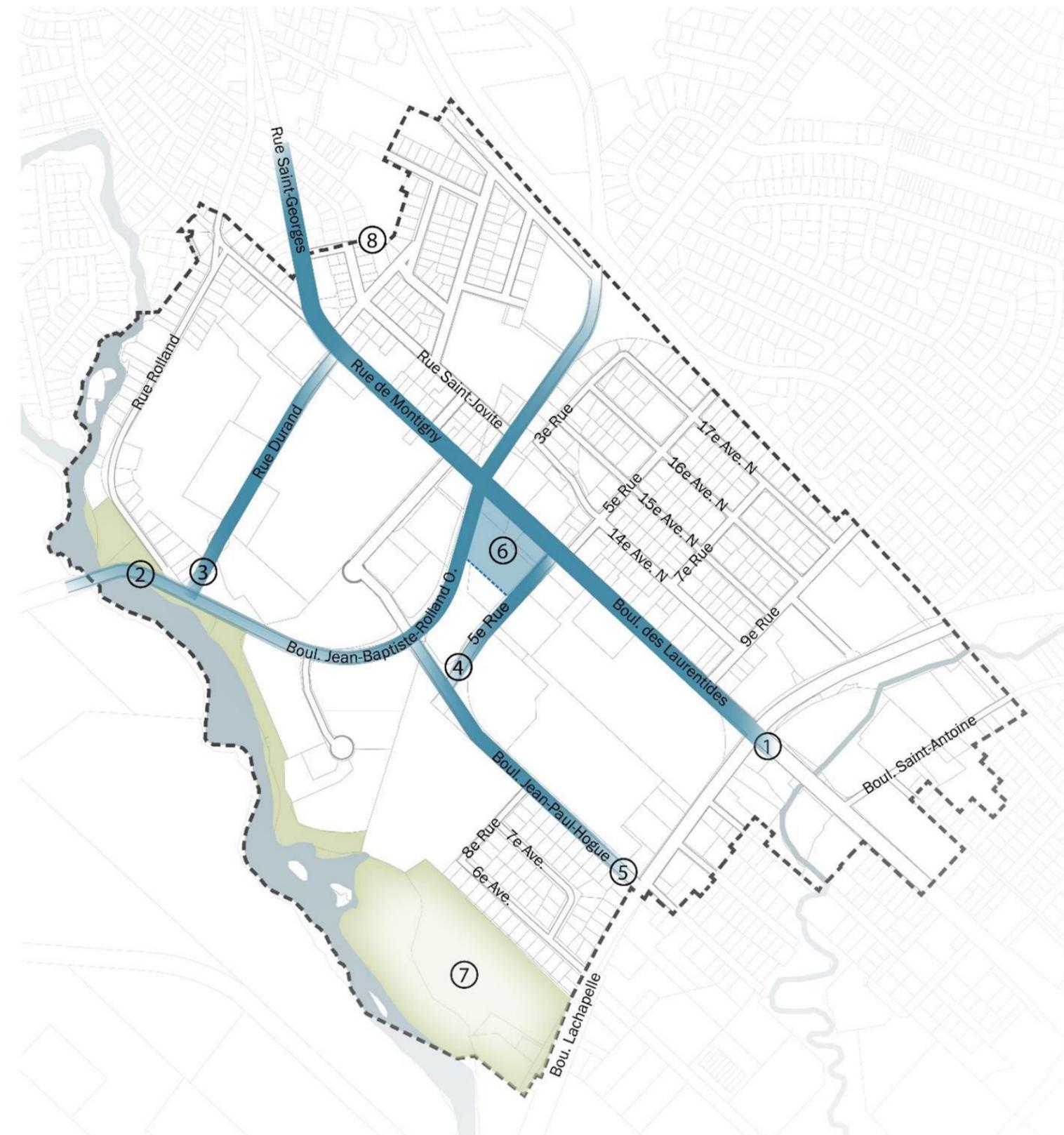
La requalification du Pôle régional de la Santé nécessite une transformation majeure du domaine public, dont le réaménagement de certaines rues du secteur. De plus, la création et le renouvellement de multiples lieux de rencontre, de repos et d'accès à la nature complèteront un espace désormais compact et durable, rendu vibrant, convivial, serein et animé.

La présente section décrit des propositions d'interventions sur les terrains appartenant à la Ville de Saint-Jérôme. Ces concepts constituent des exemples de réalisations possibles. Ceux-ci pourront être modifiés selon les résultats des études à réaliser, dont un plan de mobilité durable à l'échelle de la ville. À noter également que des investissements au niveau des infrastructures d'égout et d'aqueduc seront requis.

Le PPU prévoit des interventions sur le domaine public qui sont regroupées en huit projets :

1. Réaménagement de l'axe de la route 117 en boulevard urbain entre la route 158 et la rue Durand;
2. Réaménagement de l'axe de la route 117 en boulevard urbain entre la route 158 et la rue Durand;
3. Prolongement et réaménagement de la rue Durand;
4. Aménagement de la 5^e Rue en corridor structurant, vert et actif;
5. Réaménagement du boulevard Jean-Paul-Hogue;
6. Aménagement d'un centre culturel, communautaire et sportif intergénérationnel (*localisation approximative*);
7. Aménagement d'un parc riverain aux abords de la rivière du Nord;
8. Aménagement d'un *Quartier de la santé* favorisant les saines habitudes de vie.

Plan 14 – Interventions sur le domaine public



4.1.1 Réaménagement de l'axe de la route 117 en boulevard urbain entre la route 158 et la rue Durand

L'axe de la route 117 deviendra la colonne vertébrale du quartier. Il sera accessible à pied et à vélo et facilitera ainsi les saines habitudes de vie.

La proposition de réaménagement du boulevard vise à mettre l'accent sur la convivialité et l'animation du domaine public, au-delà de la seule fonction de transit automobile. Cela assurera un équilibre judicieux entre les usages qu'en font les piétons, les cyclistes, les automobilistes et les usagers du transport collectif.

Pour ce faire, le PPU propose d'adapter la largeur des voies de circulation et d'implanter une voie réservée aux autobus à l'heure de pointe en vue de créer un réseau de transport collectif véritablement structurant. L'intégration de larges trottoirs adjacents aux façades commerciales et aux terrasses, un éclairage d'ambiance, de nombreux bancs publics au design distinctif ainsi que des aménagements paysagers de qualité assureront le confort des piétons.

Le réaménagement de l'espace public concrétisera davantage la fonction de corridor cyclable est-ouest de l'axe de la 117 dans le secteur, où se trouveront des bandes cyclables de part et d'autre de la voie de circulation. L'enfouissement des utilités publiques sera analysé.





COUPE 1 - PROPOSITION

Finalement, considérant le haut niveau d'achalandage automobile sur cet axe, des saillies de trottoirs assureront la sécurité des piétons à chacune des intersections.

L'aménagement du domaine public permettra ainsi aux utilisateurs de vivre une expérience agréable dans un environnement unique. Le boulevard assurera à la fois sa fonction de transit, de rue de quartier et de porte d'entrée de Saint-Jérôme. La circulation automobile y sera toujours fluide, avec voies de virage à gauche, des feux de circulation synchronisés, des débarcadères dans les stationnements incitatifs et des navettes efficaces.

Principales composantes de l'aménagement :

- Aménagement de deux voies de circulation automobile dans chaque sens, dont une voie réservée aux autobus aux heures de pointe;
- Réduction de la largeur des voies de circulation automobile;
- Aménagement de stationnements sur rue du côté sud;
- Aménagement de larges trottoirs intégrant une bande cyclable et une bordure végétale;
- Intégration de bancs et de lampadaires au design distinctif.





COUPE 2 - PROPOSITION

Réaménagement de l'axe de la route 117 à partir de la rue Durand jusqu'au centre-ville

Entre la rue Durand et le centre-ville, là où la rue de Montigny devient la rue Saint-Georges, l'emprise est plus étroite. Cela ne permet donc pas l'aménagement de larges trottoirs et de bandes végétales. Toutefois, la largeur des voies de circulation sera également réduite et une voie réservée au transport collectif à l'heure de pointe se poursuivra afin de rejoindre le centre-ville. Les transports actifs auront également leur place, avec des trottoirs et des bandes cyclables de part et d'autre du boulevard.

Principales composantes de l'aménagement :

- Aménagement de deux voies de circulation automobile dans chaque sens, dont une voie réservée aux autobus aux heures de pointe;
- Réduction de la largeur des voies de circulation automobile;
- Aménagement de trottoirs et de bandes cyclables de part et d'autre de la rue.

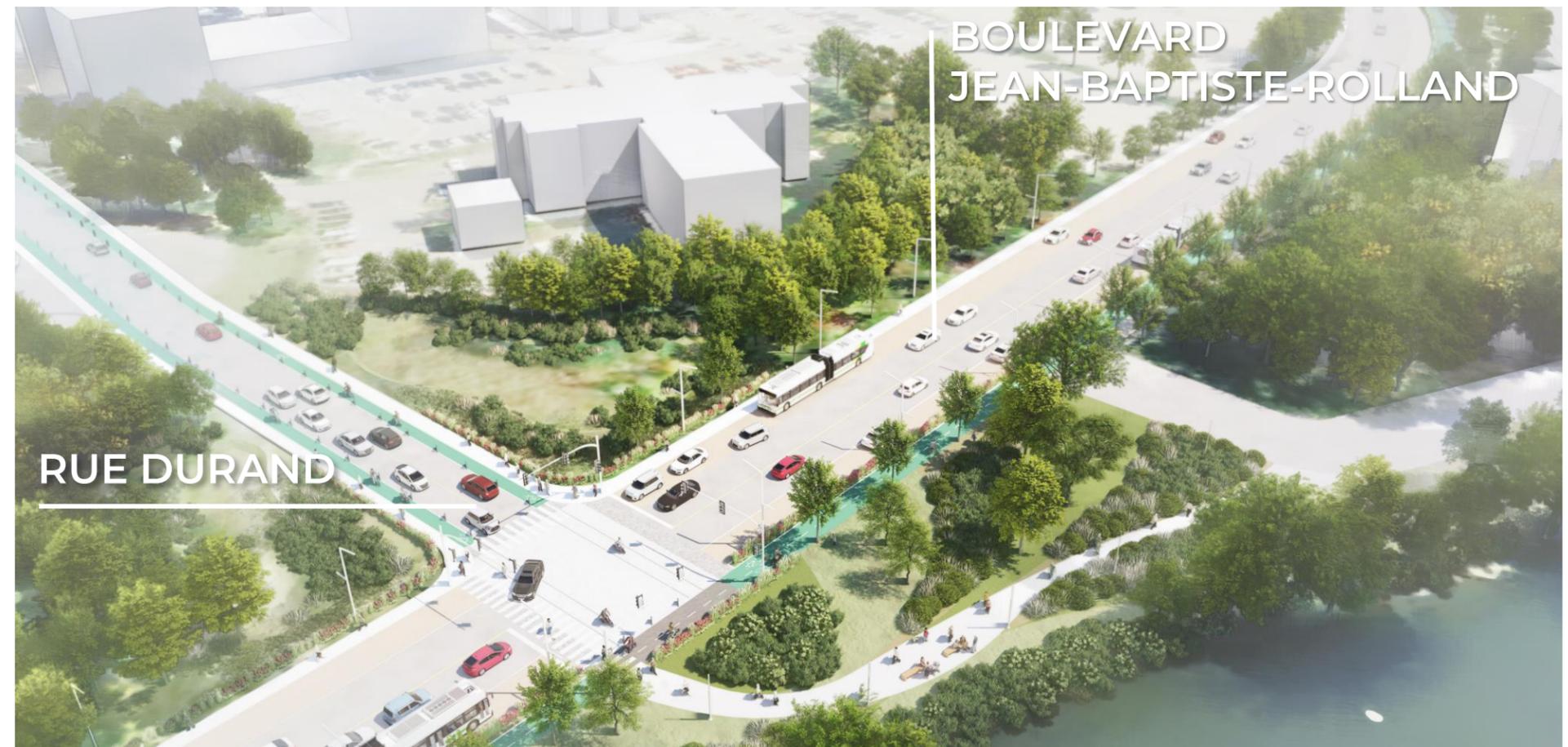
La coupe 2 illustre l'aménagement proposé afin de rendre les divers modes de transport sécuritaires, notamment par l'aménagement de pistes cyclables unidirectionnelles surélevées par rapport à la chaussée, de deux voies réservées ainsi que de trottoirs aux extrémités de l'emprise, le tout conformément à l'EIS.



4.1.2 Réaménagement du boulevard Jean-Baptiste-Rolland

Le boulevard Jean-Baptiste-Rolland est une route collectrice prisée par les automobilistes puisqu'elle relie l'autoroute 15 à l'hôpital, à la gare et au centre-ville de Saint-Jérôme. Le circuit d'autobus 105 et les navettes proposées emprunteront également le boulevard Jean-Baptiste-Rolland, qui demeurera un axe structurant de transport collectif à l'échelle de la ville. La proposition consiste ainsi en l'intégration d'une voie réservée aux autobus aux heures de pointe afin de consolider la vocation de cet axe de transport collectif structurant.

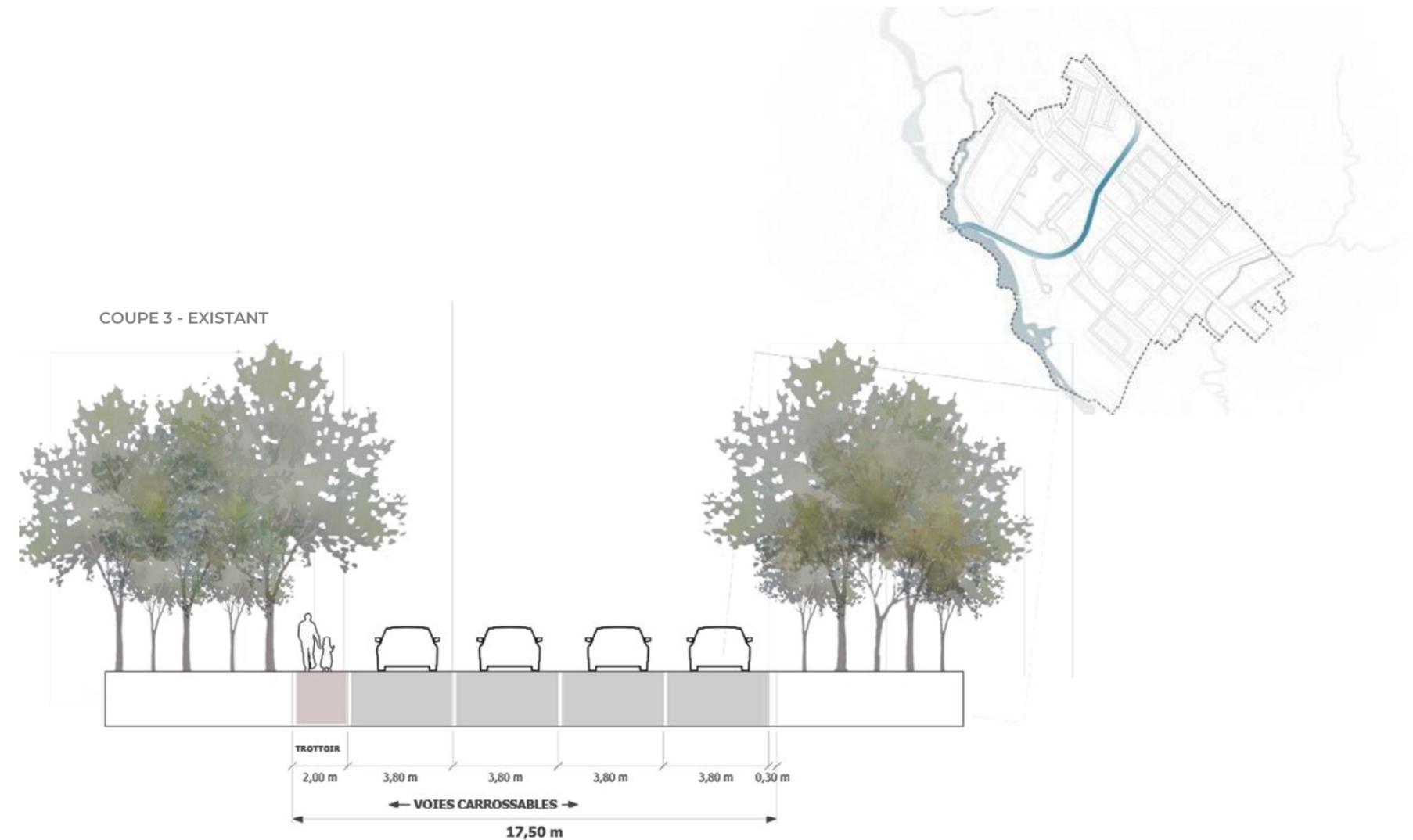
Entouré d'arbres et de végétation, sans bâtiment encadrant la rue entre le pont des Cascades, qui traverse la rivière du Nord et la route 117, le boulevard a des allures de promenade verdie qu'il est souhaitable de conserver. Ainsi, les aménagements proposés souligneront le caractère structurant de cette route collectrice en adaptant la marge avant prescrite des bâtiments pour permettre la plantation de plus d'arbres. Une piste cyclable située au sud du boulevard reliera celle située à l'ouest du site, connectant ainsi les différents secteurs.



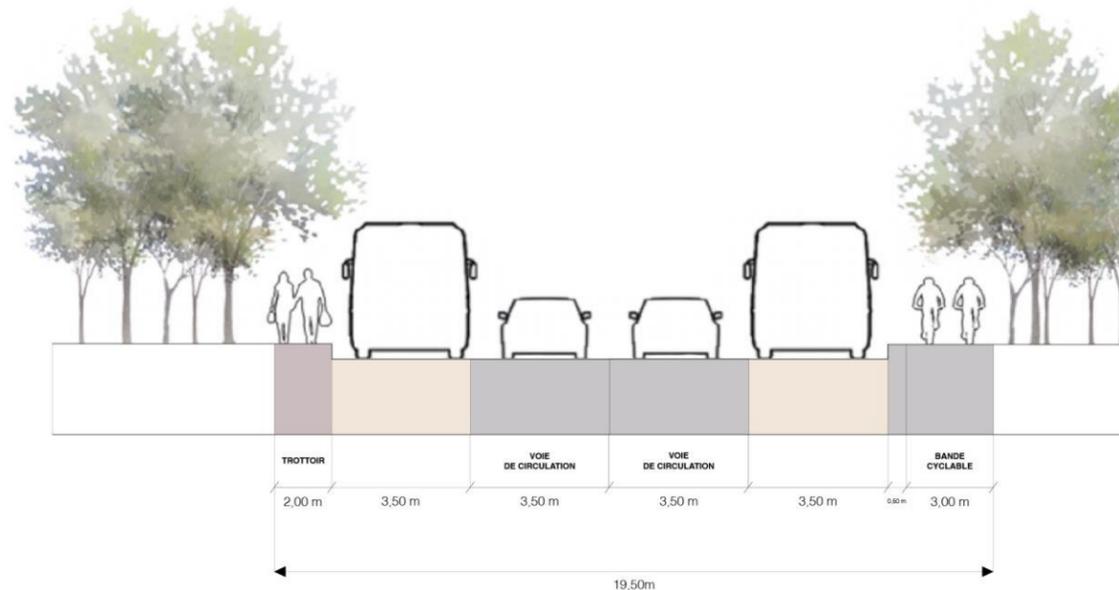
Principales composantes de l'aménagement :

- Aménagement de deux voies de circulation automobile dans chaque sens, dont une voie réservée aux autobus aux heures de pointe;
- Réduction de la largeur des voies de circulation automobile;
- Aménagement d'une piste cyclable au sud du pont jusqu'au boulevard Jean-Paul-Hogue;
- Selon les études de circulation à venir, intégration possible sur le pont de deux voies de circulation automobile dans chaque sens et d'une passerelle, par exemple, pour l'aménagement d'une piste cyclable.

La coupe 4 illustre l'aménagement du boulevard Jean-Baptiste-Rolland favorisant un transport actif sécuritaire pour l'intégration de mesures particulières comme une surélévation par rapport à la chaussée. La proposition d'aménagement tient compte de la distance des intersections qui sont espacées de plus de 300 m. Des mesures de sécurité pour l'exclusivité offerte aux piétons devront être prévues aux intersections.



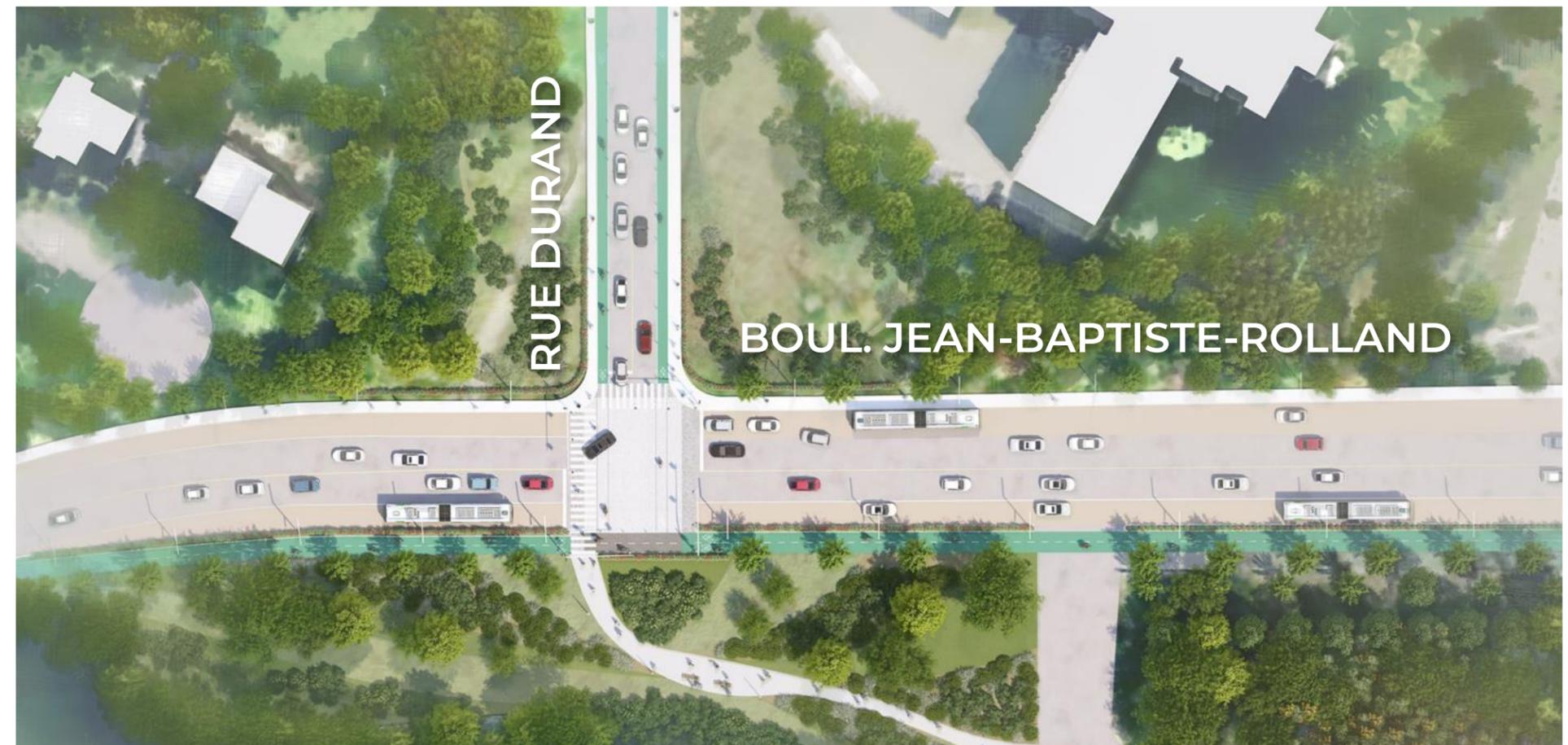
COUPE 4 - PROPOSITION



4.1.3. Prolongement et réaménagement de la rue Durand

Rue locale desservant principalement les urgences de l'hôpital, la rue Durand pourra se prolonger jusqu'au boulevard Jean-Baptiste-Rolland afin de faciliter le parcours des ambulances. Un feu de préemption automatisé pourra être intégré à cette intersection, permettant aux ambulances d'atteindre l'hôpital de façon sécuritaire et rapide. Le virage à gauche sera interdit sur la rue Durand à partir du boulevard Jean-Baptiste-Rolland, sauf pour les véhicules d'urgence. Des mesures d'apaisement de la circulation seront également intégrées sur la rue Durand afin d'éviter qu'elle ne devienne une voie de transit.

Le réaménagement de cette rue créera également un endroit convivial et sécuritaire pour le déplacement des cyclistes et des piétons. Effectivement, l'aménagement d'une piste cyclable et de trottoirs plus larges des deux côtés de la rue assurera la continuité du réseau cyclable et piéton utilitaire vers le centre-ville et vers le parc linéaire des Basses-Laurentides, ainsi que jusqu'au parc riverain de la rivière du Nord. Une intersection pavée et surélevée au croisement de la rue Durand et du boulevard Jean-Baptiste-Rolland offrira aux piétons un accès direct, agréable et sécuritaire à la promenade riveraine longeant la rivière du Nord, en plus de marquer l'entrée du secteur.



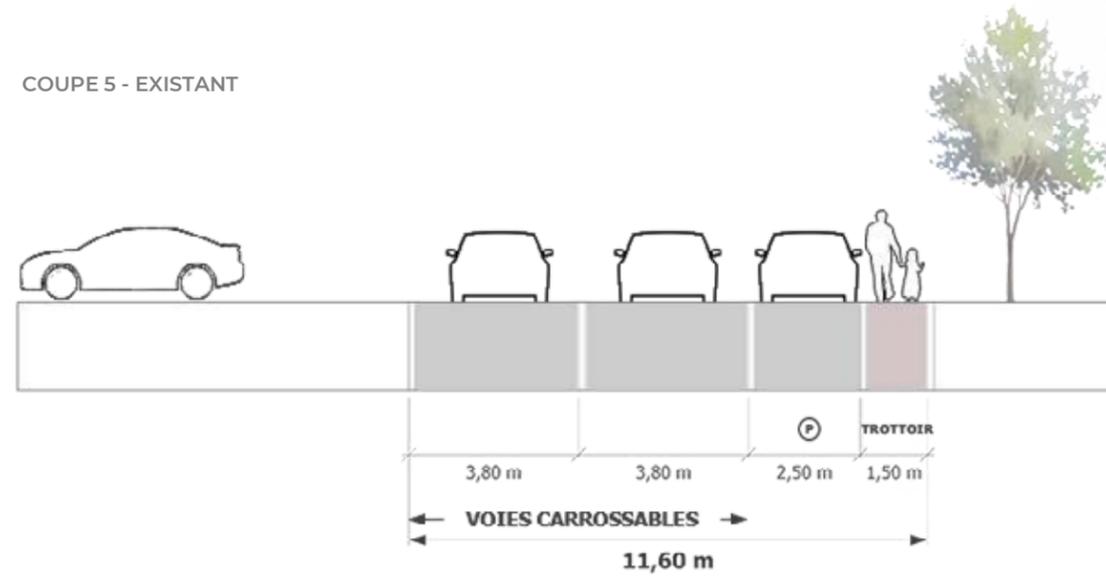


Principales composantes de l'aménagement :

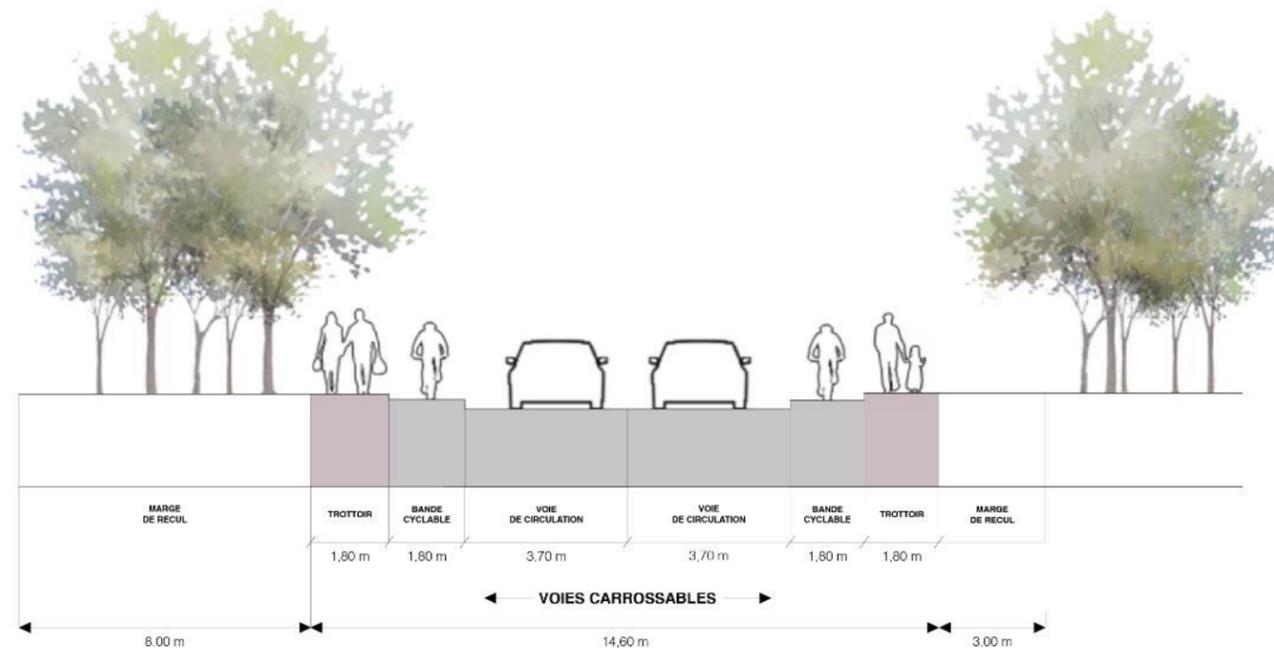
- Aménagement de deux voies de circulation automobile dans chaque sens, dont une voie réservée aux autobus aux heures de pointe;
- Réduction de la largeur des voies de circulation automobile;
- Aménagement d'une piste cyclable au sud du pont jusqu'au boulevard Jean-Paul-Hogue;
- Selon les études de circulation à venir, intégration possible sur le pont de deux voies de circulation automobile dans chaque sens et d'une passerelle, par exemple, pour l'aménagement d'une piste cyclable.

La coupe 4 illustre l'aménagement du boulevard Jean-Baptiste-Rolland favorisant un transport actif sécuritaire pour l'intégration de mesures particulières comme une surélévation par rapport à la chaussée. La proposition d'aménagement tient compte de la distance des intersections qui sont espacées de plus de 300 m. Des mesures de sécurité pour l'exclusivité offerte aux piétons devront être prévues aux intersections.

COUPE 5 - EXISTANT



COUPE 6 - PROPOSITION



4.1.4 Aménagement de la 5^e Rue en corridor structurant, vert et actif

Bien qu'elle soit large de 22 mètres, dont près de 70 % sont consacrés à l'automobile, la 5^e Rue, qui relie le boulevard Jean-Paul-Hogue à la route 117, est très peu achalandée. Au terme de la mise en œuvre du PPU, elle deviendra un corridor structurant, vert et actif. Cette voie fera le pont entre le nouveau centre culturel, communautaire et sportif intergénérationnel et la place publique du parc riverain de la rivière du Nord. La 5^e Rue deviendra ainsi l'un des principaux liens est-ouest pour le transport actif.

Traversant le quartier, l'axe de la 5^e Rue constituera le cœur du pôle d'emploi et d'innovation. À terme, la 5^e Rue sera bordée de bâtiments accueillant des entreprises liées à l'éducation, à la recherche et à l'innovation en santé et en biotechnologie. Les gains d'espace obtenus par la réduction du nombre de voies permettront d'accueillir des aménagements importants composés de mobilier de détente et de modules d'entraînement extérieur pour les travailleurs. Ces aménagements favoriseront les déplacements actifs et le verdissement du quartier. Ainsi, le corridor vert qui en résultera accueillera des trottoirs larges, une double rangée d'arbres et l'aménagement d'une piste cyclable. Dans la continuité du parc riverain de la rivière du Nord, le corridor vert de la 5^e Rue constituera un lien piétonnier et cyclable de grande qualité.

Les accès véhiculaires, le camionnage et la livraison seront à limiter le plus possible. Les accès véhiculaires à privilégier passeront par le boulevard Jean-Baptiste-Rolland pour les terrains du côté nord et par les Galeries Laurentides, conditionnellement à la réalisation d'une ou plusieurs servitudes, pour les terrains du côté sud.



Principales composantes de l'aménagement :

- Réduction du nombre de voies;
- Aménagement d'un nouveau trottoir du côté est;
- Aménagement d'un large trottoir du côté ouest, intégrant un mobilier urbain distinctif et des modules d'entraînement extérieur;
- Aménagement d'un large corridor vert du côté ouest, intégrant une piste cyclable;
- Verdissement des abords de rue et implantation d'éclairage d'ambiance.

La coupe 8 illustre l'aménagement de la 5^e Rue comportant la ségrégation des modes de transport par divers aménagements (plantations, surélévations et mobilier). La piste cyclable est ainsi en site propre. Le peu d'accès véhiculaire rend les lieux sécuritaires pour le transport actif.

COUPE 7 - EXISTANT

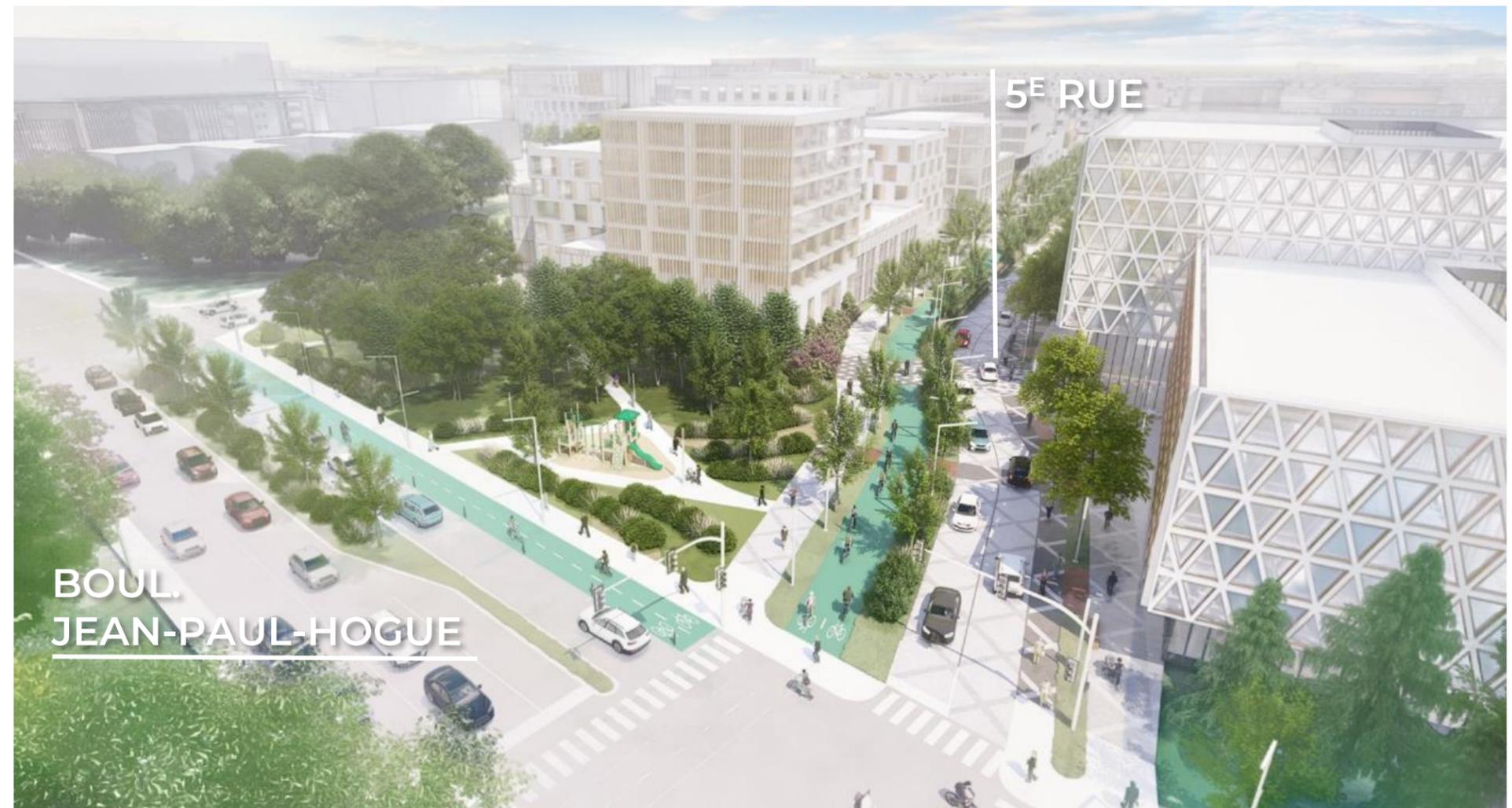


COUPE 8 - PROPOSITION



4.1.5 Réaménagement du boulevard Jean-Paul-Hogue

Comme le boulevard Jean-Baptiste-Rolland, le boulevard Jean-Paul-Hogue est l'un des accès principaux de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme. La fluidité de la circulation automobile associée à la présence des travailleurs, des patients et des visiteurs de l'hôpital sera donc maintenue avec la conservation des deux voies du côté ouest du boulevard. Il sera possible de réduire le nombre de voies au nord du boulevard, et ce, afin d'offrir un endroit plus convivial pour les cyclistes et les piétons.

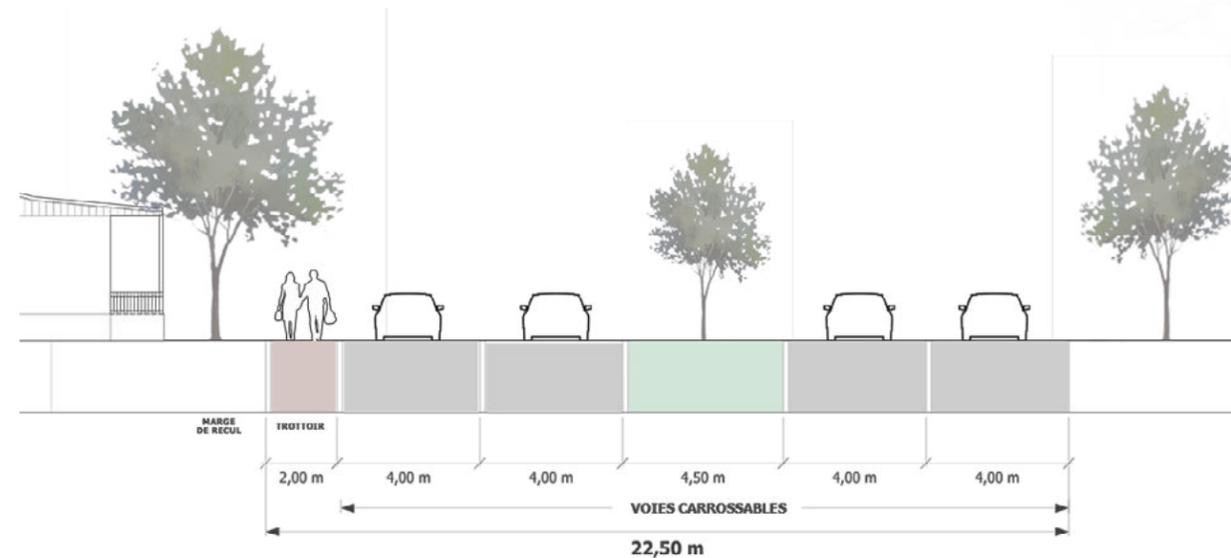


Principales composantes de l'aménagement :

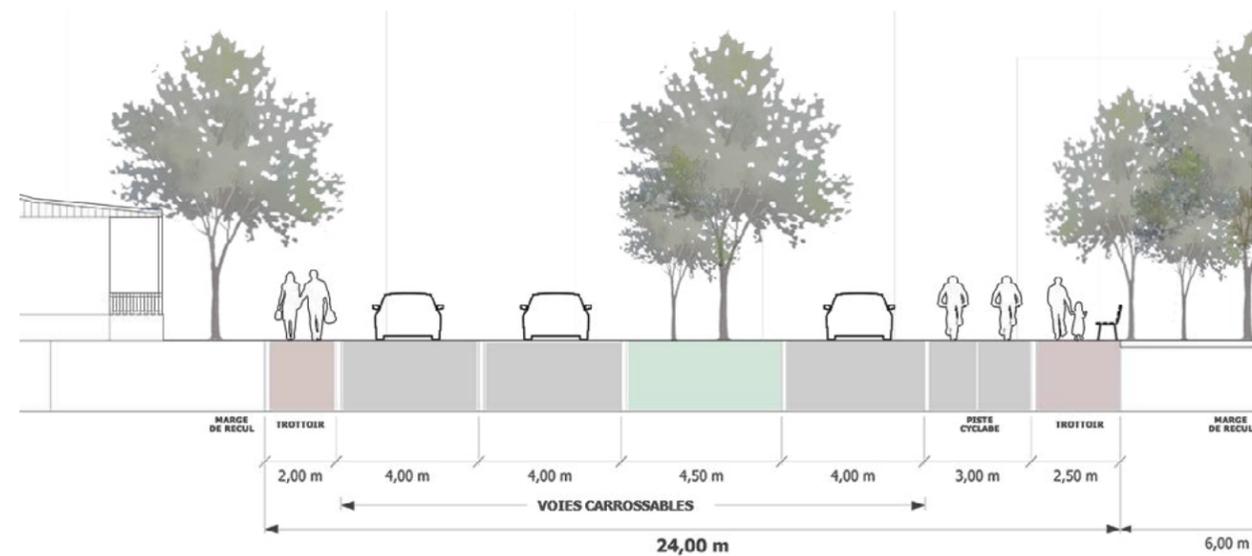
- Réduction du nombre de voies au nord;
- Aménagement d'une piste cyclable pouvant laisser place, en hiver, à un stationnement sur rue;
- Aménagement d'un trottoir au nord intégrant du mobilier urbain;
- Verdissement du terre-plein existant.

La coupe 10 illustre l'aménagement du boulevard Jean-Paul-Hogue comportant un terre-plein central, deux voies pour véhicules automobiles, des trottoirs aux extrémités de l'emprise et deux pistes cyclables unidirectionnelles, conformément à l'EIS afin d'assurer une meilleure sécurité pour les usagers du transport actif.

COUPE 9 - EXISTANT



COUPE 10 - PROPOSITION



4.1.6 Aménagement d'un centre culturel, communautaire et sportif intergénérationnel

Le secteur révèle une insuffisance de services publics. C'est donc l'occasion idéale pour établir un centre dédié aux activités sportives, culturelles et communautaires au cœur du Pôle régional de la Santé. Ces activités seront réunies dans un nouveau bâtiment qui incarnera l'image du *Quartier de la santé* et sera facilement accessible à pied ou en vélo pour tous.

Diverses activités axées sur la promotion d'un mode de vie sain et la présence d'équipements sportifs compléteront l'offre du centre. Ainsi, ce dernier rendra plus accessibles les services et les activités qui existent déjà dans le secteur ou aux alentours, en les hébergeant sous un même toit. Les automobilistes pourront profiter du stationnement intérieur. L'ouverture d'un centre communautaire au cœur du Pôle régional de la Santé concrétise la volonté claire de la Ville de revaloriser le secteur. L'emplacement spécifique du centre sera tributaire d'études et analyses pour identifier le site qui répond aux besoins notamment en matière de coûts, d'espace disponible, de visibilité et d'accessibilité.



Principales composantes de l'aménagement :

- Une architecture novatrice, durable et ouverte sur la rue;
- Un bâtiment facilement accessible à pied;
- Un bâtiment accueillant des activités et des équipements sportifs axés sur la promotion d'un mode de vie sain, tel que des plateaux sportifs, des salles de rencontres et de conférences, etc.;
- Une place publique face au bâtiment;
- Un stationnement public intérieur.



4.1.7 Aménagement d'un parc riverain aux abords de la rivière du Nord

L'aménagement d'un parc et d'un sentier longeant la rivière du Nord constitue une intervention importante prescrite au PPU, qui reflète l'intention de la Ville de créer un corridor vert et bleu. Cet aménagement a le potentiel de devenir une véritable destination accessible pour tous et permettant d'offrir des perspectives visuelles sur la rivière et sur le patrimoine environnant.

Par ailleurs, l'interaction avec le plan d'eau doit être sécuritaire. Le *Guide de bonnes pratiques à l'intention des propriétaires et d'exploitants de sites riverains*, de la Société de Sauvetage, souligne le résultat de recherches et de rapports d'enquête indiquant qu'un nombre important de « décès par noyade survenus en milieu riverain sont attribuables à des comportements spécifiques, tels que ne pas connaître les risques particuliers aux rivières, surestimer ses capacités, tenter d'accomplir des exploits, et agir sans réfléchir aux conséquences ». La Ville aura donc un rôle clé à jouer lors de l'aménagement du site riverain tant sur le plan récréatif qu'au niveau de la sécurité des usagers et de l'information au public.

Principales composantes de l'aménagement :

- Aménagement d'un sentier quatre saisons avec haltes et accès à l'eau sécurisés;
- Intégration de mobilier urbain, de blocs sanitaires, de modules d'entraînement extérieur et d'un éclairage d'ambiance;

- Conservation des massifs boisés;
- Réaménagement et bonification du parc Optimiste-Saint-Antoine;
- Mise en valeur du patrimoine par l'intégration des panneaux d'information et d'orientation concernant les bâtiments d'intérêt dans le secteur;
- Interrelation avec les autres parcs structurants;
- Intégration de mesures de sécurité en bordure de la rivière et de sensibilisation afin de favoriser les interactions sécuritaires avec le plan d'eau.



4.1.8 Aménagement d'un quartier favorisant les saines habitudes de vie

Le réaménagement et le verdissement des rues conjugués à la création d'espaces de rassemblement et à la construction d'un centre culturel, communautaire et sportif favoriseront de saines habitudes de vie. Outre ces projets d'aménagement ou de réaménagement du domaine public, des interventions ponctuelles seront prévues dans l'ensemble du secteur afin de renforcer son caractère unique et d'encourager les modes de déplacements actifs ainsi que les activités axées sur le bien-être et le développement durable.

Principales composantes de l'aménagement :

- Signalisation ludique pour guider les piétons vers les points d'intérêt;
- Indicateur de bénéfices pour la santé physique et mentale pour se rendre aux points d'intérêt;
- Modules d'entraînement extérieur et d'équipements sportifs favorisant l'adoption d'un mode de vie sain et actif;
- Zones de fraîcheur accessibles à tous (fontaines, jeux d'eaux, etc.) comme recommandées dans l'EIS;
- Parcours extérieur d'art public;
- Image de marque axée sur la santé et déclinée dans le design du mobilier et de l'affichage.



4.2 PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Le présent règlement de Plan particulier d'urbanisme (PPU) s'applique au Pôle régional de la Santé. Il établit un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur désigné. Dans le cadre de ce programme, la Ville peut acquérir tout immeuble situé à cet endroit pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le présent document. Elle peut aussi détenir et administrer ces immeubles, et exécuter tous les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis auprès de ceux-ci. La Ville de Saint-Jérôme pourra réaliser ce programme à la suite de l'entrée en vigueur du PPU et des règlements d'urbanisme conformes à ce programme.



Mention de source : Medifice

4.3 STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

Il faudra réviser la réglementation d'urbanisme applicable au secteur. Le PPU propose une stratégie réglementaire novatrice. La présente sous-section détaille les intentions derrière la réglementation qui devra s'appliquer au secteur.

Une réglementation qui génère des opportunités

La réglementation sera révisée de manière à refléter la vision du PPU et à mettre en place des potentiels de réaménagement dans le secteur.

Cet axe stratégique comprend :

- Un nouveau découpage du territoire (affectations et zonage) par secteurs particuliers;
- Une plus grande flexibilité des usages autorisés (mixité) et un zonage de plein droit.

Une réglementation qui assure une bonne gestion de la forme urbaine

La réglementation normative et discrétionnaire sera révisée de manière à encadrer davantage la forme urbaine.

Cet axe stratégique comprend :

- Des nouvelles normes et critères concernant la forme bâtie et l'aménagement des terrains qui permettent de guider les interventions vers la vision d'aménagement souhaitée;
- Des nouvelles normes visant à assurer le verdissement des terrains et la création d'un environnement sain.

Une réglementation qui génère un environnement favorable aux saines habitudes de vie

La réglementation normative et discrétionnaire sera révisée de manière à assurer une transition du secteur vers un milieu de vie sain.

Cet axe stratégique comprend :

- Une bonne gestion des usages et des projets de développement structurants;
- La révision des règles encadrant les droits acquis ou des dispositions particulières applicables, pour atteindre les objectifs du PPU, en ce qui concerne la superficie minimale d'îlots de verdure dans les aires de stationnement, par exemple.
- Des ratios minimaux de stationnement pour vélos pourraient être prescrits pour faciliter le transport actif des citoyens, des clients, des étudiants et des travailleurs. Le tableau suivant illustre les recommandations de l'EIS à cet égard.

Nombre de places de stationnement pour vélos par fonction recommandé par l'EIS

FONCTION	NOMBRE DE PLACES RECOMMANDÉES
Habitation	1 ou + pour 2 logements
École	1 pour 5 à 20 élèves
Travail	1 pour 10 à 40 employés
Services	1 pour 25 à 100 clients/jour
Commerce isolé	2 ou plus
Rue commerciale	5 par 100 m de façade
Centre commercial	1 par 500 m ²

L'encadrement réglementaire prévu offre un potentiel de développement, de requalification et de mise en valeur du secteur, ce qui permettra d'atteindre la vision établie en ce qui concerne la forme, la densité, la compacité, la mixité et le verdissement. La réalisation de cette vision se fera en suivant les investissements publics et la construction de nouveaux projets immobiliers privés jusqu'à créer, à terme, un véritable *Quartier de la santé*.

Les visualisations ci-bas et ci-contre illustrent ce à quoi pourrait ressembler le secteur à court, moyen et long terme, selon la mise en œuvre de projets publics et privés.

Évolution du secteur

Court terme : Proposition du réaménagement de l'axe de la route 117 en boulevard urbain



Mention de source : Atelier Urbain

Moyen terme : Proposition de transformation de terrains à potentiel de consolidation



Mention de source : Atelier Urbain

Long terme : Proposition du *Quartier de la santé* une fois développé de manière optimale



Mention de source : Atelier Urbain

Plan 15 – Affectations du sol

4.4.1 Affectations du sol

Le découpage du territoire a été réfléchi selon des usages prescrits, mais également selon le concept d'entités d'aménagement, c'est-à-dire selon le caractère souhaité en matière de densité, d'harmonie, de dynamisme et d'attractivité. Le découpage proposé est donc issu d'une analyse des caractéristiques morphologiques et de la vision d'aménagement du Pôle régional de la Santé qui vise une densification du secteur et une plus grande mixité d'usages.

Des normes et des critères d'aménagement s'appliquent ensuite afin que les différents usages autorisés respectent une forme urbaine déterminée.

La carte 15 illustre le découpage des affectations applicables au Pôle régional de la Santé.



AFFECTATION	Corridor urbain structurant (CUS)	Centralité de moyenne densité (CMD)	Résidentielle de moyenne à forte densité (RMFD)
DESCRIPTION	L'aire d'affectation «corridor urbain structurant» vise le corridor de la route 117 et les zones adjacentes. Ce corridor appelé à devenir un axe de mobilité durable structurant présente les plus grands potentiels de densification. Le long de ce corridor, le plan particulier d'urbanisme vise à favoriser la mobilité durable et le déploiement d'une trame verte et bleue. Ainsi, cette aire d'affectation vise la densification des terrains sous-utilisés et la préservation du rôle de desserte commerciale et de services pour les quartiers adjacents.	L'aire d'affectation «centralité de moyenne densité» vise les quartiers au pourtour de la route 117 et des grandes zones institutionnelles. Ces secteurs comptent principalement des immeubles de type «plex», mais aussi une diversité des typologies construites. Cette affectation offre un potentiel d'intensification tout en étant identifiée comme un milieu homogène dont le caractère paysager est à préserver. Ainsi, dans cette aire d'affectation, les projets d'insertion devront assurer une bonne intégration architecturale et la préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial qu'on y retrouve, notamment sur la rue Rolland.	L'aire d'affectation «résidentielle de moyenne à forte densité» vise les secteurs composés majoritairement de bâtiments d'habitations multifamiliales. Dans cette affectation, le plan particulier d'urbanisme vise à reconnaître la forme urbaine existante et à favoriser des milieux de vie compacts et dynamiques.
INTENTIONS RÉGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> Offrir un potentiel de réaménagement sur les terrains sous-valorisés; Accroître la densité et la compacité; Favoriser la mixité d'usages. 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver l'identité des secteurs par un contrôle des projets de démolition et par l'encadrement architectural des projets d'insertion; Soutenir l'entretien et la valorisation du cadre bâti existant; Permettre la densification douce et encadrer les projets d'insertion. 	<ul style="list-style-type: none"> Consolider les quartiers résidentiels de forte densité sur le territoire; Favoriser la création de nouveaux milieux de vie de qualité; Accroître la présence de la canopée et assurer un minimum de proportion de surfaces végétales sur les terrains.
CATÉGORIES D'USAGES AUTORISÉES			
Habitation unifamiliale		•	
Habitation bifamiliale		•	•
Habitation trifamiliale		•	•
Habitation multifamiliale (4 à 8 logements)	•	•	•
Habitation multifamiliale (9 logements et plus)	•	•	•
Habitation collective	○ (1)	○ (1)	○ (1)
Bureau, service et commerce de détail	○ (2)	○ (2)	○ (2)
Restauration et débit de boisson	○ (2)	○ (2)	○ (2)
Commerce et service pour véhicules	○ (3)		
Hébergement	•		
Divertissement et loisirs	•		
Industrie artisanale et logistique urbaine	○ (4)		
Industrie légère	○ (5)		
Institutionnel et communautaire local	•	•	•
Institutionnel et communautaire régional	•		
Activité de rassemblement	•	•	•
Récréation extensive	•	•	•
Récréation intensive	○ (6)		
Culture	○ (7)		
Activité de conservation	•	•	•
Utilité publique et infrastructure	•	•	•

• Autorisée
 ○ Compatible avec restriction et/ou sous respect de conditions
 (1) Autorisées uniquement dans les zones compatibles ou sous respect de critères relatifs à la bonne cohabitation des usages.
 (2) Uniquement des usages compatibles avec la vision du Virage santé.
 (3) Uniquement les usages de poste d'essence et de station de recharge sont autorisés. La réglementation devra définir les zones compatibles, prévoir des mesures de mitigation de nuisances et prévoir un contingentement de l'usage.
 (4) Autorisées uniquement dans les zones compatibles ou sous respect de critères relatifs à la bonne cohabitation des usages.
 (5) Uniquement les industries légères liées à la recherche, aux nouvelles technologies et à l'innovation dans les zones compatibles.
 (6) Excluant les pistes de course et les réseaux pour véhicules récréatifs motorisés.
 (7) Uniquement des usages d'agriculture urbaine incluant la culture en serre compatible avec le milieu urbain.

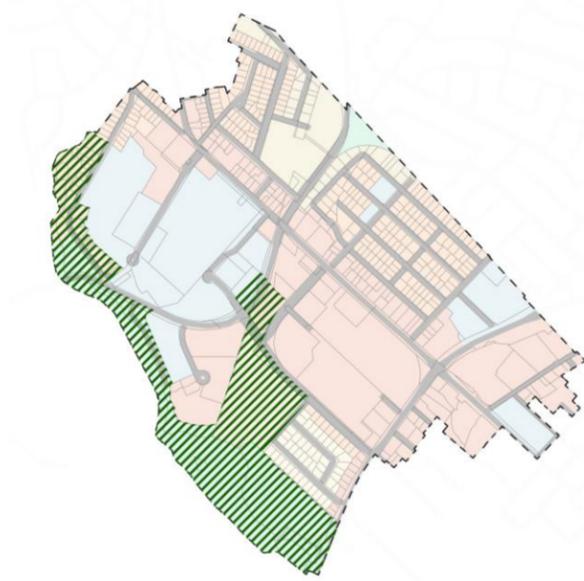
AFFECTATION	Résidentielle de faible densité (RFD)	Espace vert et de récréation (EVR)	Publique et institutionnelle (INS)
DESCRIPTION	L'aire d'affectation « résidentielle de faible densité » se compose de terrains de formes et de dimensions régulières. On y retrouve principalement des résidences unifamiliales isolées. Cette affectation offre un potentiel d'accueil intéressant pour des projets de densification douce, notamment sous forme d'unités d'habitation accessoires (UHA), lesquels permettent de préserver les caractéristiques typomorphologiques propres à ces aires d'affectation.	L'aire d'affectation « récréation et espaces verts » comprend les espaces verts dont majoritairement les berges de la rivière du Nord. Dans cette aire d'affectation, le plan particulier d'urbanisme vise à assurer la mise en valeur des espaces verts et leur participation à la trame verte et bleue du Pôle régional de la santé.	L'aire d'affectation « institutionnelle » vise à reconnaître les particularités architecturales, de forme et d'implantation de certains terrains, bâtiments et espaces à vocation publique ou semi-publique. Cette affectation est caractérisée par des bâtiments institutionnels dont l'implantation et l'architecture peuvent se démarquer du tissu urbain environnant compte tenu de leur vocation. Dans cette affectation, le plan d'urbanisme vise à offrir la flexibilité nécessaire pour reconnaître ce caractère exceptionnel.
INTENTIONS RÉGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> Consolider les quartiers résidentiels de faible densité sur le territoire; Favoriser la densification douce des secteurs résidentiels établis; Accroître la présence de la canopée et assurer un minimum de proportion de surfaces végétales sur les terrains. 	<ul style="list-style-type: none"> Conserver les espaces verts du secteur; Permettre des constructions de faible emprise au sol pour soutenir les usages récréatifs et communautaires. 	<ul style="list-style-type: none"> Consolider les terrains institutionnels en augmentant la compacité; Contrôler la qualité architecturale; Favoriser le verdissement.
CATÉGORIES D'USAGES AUTORISÉES			
Habitation unifamiliale	•		
Habitation bifamiliale			
Habitation trifamiliale			
Habitation multifamiliale (4 à 8 logements)			
Habitation multifamiliale (9 logements et plus)			
Habitation collective			
Bureau, service et commerce de détail			
Commerce et service pour véhicules			
Hébergement			
Divertissement et loisirs			
Industrie artisanale et logistique urbaine			
Industrie légère			
Institutionnel et communautaire local			•
Institutionnel et communautaire régional			(2)
Activité de rassemblement			•
Récréation extensive		•	
Récréation intensive			
Culture			○ (1)
Activité de conservation	•	•	•
Utilité publique et infrastructure	•	•	•

● Autorisée
 ○ Compatible avec restriction et/ou sous respect de conditions
 (1) Uniquement des usages d'agriculture urbaine incluant la culture en serre compatible avec le milieu urbain.
 (2) Uniquement autorisé dans les zones comprises à l'intérieur du périmètre prioritaire de concentration des services et équipements de rayonnement régional tel qu'illustré au PUMD.

4.4.2 Les secteurs particuliers

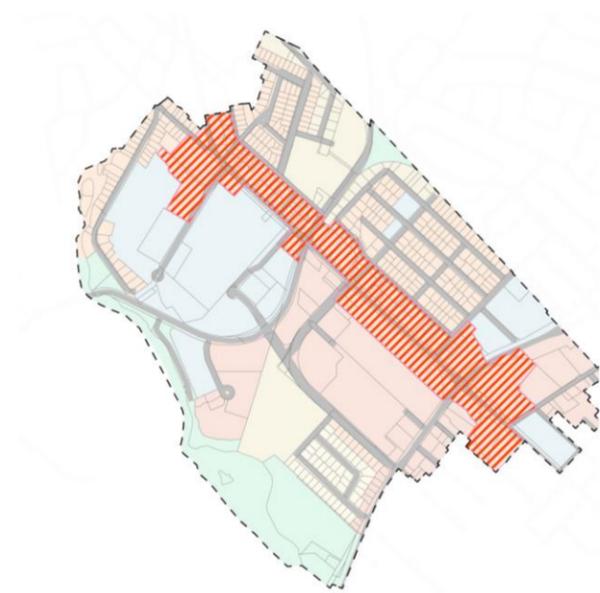
Le secteur d'aménagement écologique

Le secteur d'aménagement écologique borde la rivière du Nord et regroupe quelques terrains vacants ainsi que les derniers espaces naturels et boisés du quartier. La stratégie réglementaire vise à maximiser l'intégration des milieux naturels à la trame urbaine de manière à assurer l'équilibre entre la nature et le cadre bâti. À l'intérieur du secteur d'aménagement écologique, tout projet de lotissement et toute nouvelle implantation devra passer par une réglementation discrétionnaire, dont les critères devront minimalement favoriser la préservation de massifs boisés et des arbres matures, la minimisation des surfaces imperméables et l'intégration des constructions au milieu naturel.



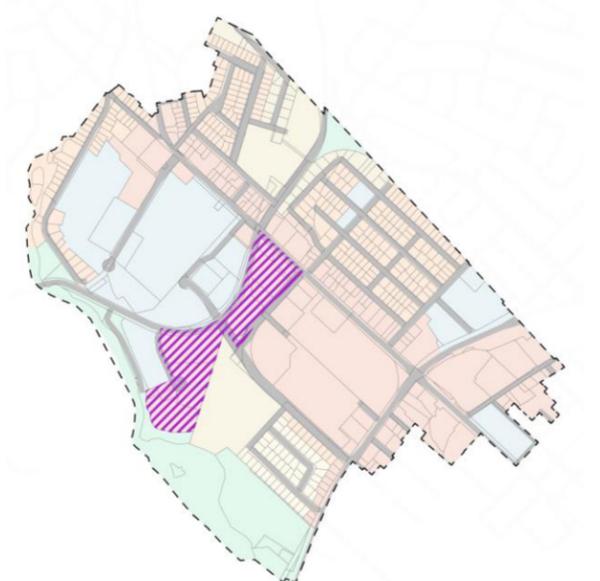
Le secteur de mixité

Le secteur de mixité comprend les terrains bordant le boulevard des Laurentides (route 117) et la rue de Montigny. À l'intérieur de ce secteur, la réglementation d'urbanisme devra favoriser une continuité commerciale en prévoyant une superficie minimale pour les usages commerciaux au rez-de-chaussée des bâtiments. La réglementation d'urbanisme assurera la création d'une vitrine commerciale dynamique. Pour ce faire, cette réglementation devra prévoir des normes ou des critères d'aménagement concernant la transparence des façades, l'encadrement de la rue, la restriction d'aires de stationnement dans les cours avant et l'aménagement des cours avant en continuité avec le domaine public de manière à renforcer l'image de l'artère. Certaines proportions du rez-de-chaussée pourront faire l'objet d'un cadre réglementaire spécifique (ex. aires communes d'agrément) ou par une approbation discrétionnaire.



Le secteur d'emploi et d'innovation

Le secteur d'emploi et d'innovation vise à conserver des terrains propices à l'implantation d'entreprises et d'institutions liées à l'éducation, à la santé, à la recherche et à l'innovation en soins et en biotechnologie. Ce type d'usage sera autorisé dans d'autres zones du Pôle régional de la Santé. Cependant, à l'intérieur de ce secteur, les usages résidentiels y seront limités. Des conditions seront prévues pour les autres types d'usages commerciaux ou institutionnels.



4.4.3 La gestion de la forme

En fonction des affectations, la réglementation d'urbanisme devra prévoir des normes ou des critères d'aménagement relativement à l'implantation et à l'architecture des bâtiments afin d'assurer la qualité des projets de construction et leur bonne intégration dans le secteur. Le règlement de démolition sera également utilisé pour la préservation du patrimoine bâti, mais également pour encadrer les plans de réutilisation du sol qui devront répondre aux critères d'aménagement en lien avec un *Quartier de la santé*.

Marge avant ou marge avant secondaire maximale

La réglementation d'urbanisme pourra prévoir des marges avant et des marges avant secondaires maximales dans certains secteurs, notamment le long du boulevard des Laurentides. Cela assurera un encadrement de la rue et une implantation favorable aux déplacements piétons.

Hauteur maximale du niveau de rez-de-chaussée

La réglementation d'urbanisme pourra prévoir une hauteur maximale du niveau du rez-de-chaussée de manière à améliorer l'accessibilité universelle et à contribuer à un environnement favorable aux déplacements piétons, notamment le long du boulevard des Laurentides (route 117).

Largeur maximale d'un plan de façade

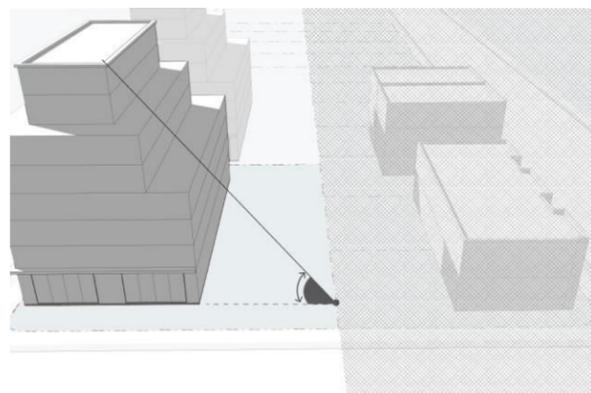
La réglementation d'urbanisme pourra prévoir des normes et/ou des critères quant aux largeurs des façades, de manière à assurer un rythme dans la conception architecturale des bâtiments de plus grand gabarit.

Ouverture d'une façade principale au rez-de-chaussée

La réglementation d'urbanisme pourra prévoir une proportion minimale de la façade principale au rez-de-chaussée composée d'ouvertures, notamment le long du boulevard des Laurentides (route 117), ce qui favorisera la transparence et l'animation entre le bâtiment et la rue.

Plan angulaire

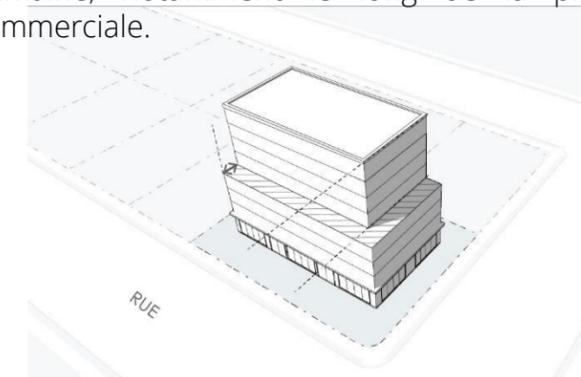
La réglementation d'urbanisme pourra prévoir une disposition visant à limiter la hauteur des bâtiments. Elle aura également comme objectif de moduler la volumétrie en fonction d'un terrain adjacent sur lequel l'affectation est « habitation de faible densité », qu'il soit contigu ou séparé par une rue. Une transition des hauteurs pourra également être prévue sur une même rue. Cette disposition vise à favoriser une meilleure cohabitation des différentes formes de bâtiment par une augmentation graduelle des hauteurs.



Mention de source : Atelier Urbain

Retrait avant des étages supérieurs le long du boulevard des Laurentides (route 117)

La réglementation d'urbanisme pourra notamment prévoir des normes et/ou des critères spécifiques concernant un retrait minimal pour les étages au-dessus d'un certain niveau le long du boulevard des Laurentides. Ce retrait pourrait également être utilisé de manière générale pour créer des jeux de volumes. Cette disposition vise à régir la volumétrie des bâtiments dans le but de maintenir l'échelle humaine, notamment le long de la principale artère commerciale.



Mention de source : Atelier Urbain

Localisation d'une aire de stationnement

Dans l'optique de favoriser la mobilité active, la réglementation d'urbanisme devra permettre de limiter toute nouvelle aire de stationnement en cours avant dans les types de milieux « habitation de moyenne à forte densité » et « commerciale et services ».

4.4.4 La gestion des usages et des projets de développement

La densification douce dans les secteurs d'habitation de faible à moyenne densité

La réglementation d'urbanisme pourra assouplir les normes d'implantation pour les usages résidentiels autorisés dans les secteurs de faible intensité. Cet assouplissement vise à favoriser la densification douce et la diversification de l'offre en logement. Les typologies autorisées pourraient être bonifiées et la Ville pourra évaluer la possibilité d'autoriser les unités d'habitation accessoires (logement en cour arrière). Toutefois, des normes ou des critères d'aménagements devront s'appliquer de manière à encadrer l'insertion de projets de densification.



Mention de source : sightline.org / Arpent

La préservation du caractère de la rue Rolland

La réglementation d'urbanisme devra assurer la préservation de l'« ensemble et édifices d'intérêt particulier liés au patrimoine de l'usine Papiers Rolland », des lieux d'attrait visuels et des caractéristiques paysagères de la rue Rolland, notamment la partie comprenant la plus faible densité. La préservation s'effectuera en assurant un contrôle des insertions, en élaborant des lignes directrices en ce qui a trait aux critères de développement, de protection, de gestion et de mise en valeur du patrimoine.

Les usages commerciaux incompatibles avec la vision du Virage santé

La réglementation d'urbanisme devra définir les usages de type commerce de services, de détail, de divertissement, d'hébergement et de restauration qui seront limités ou prohibés dans certains secteurs. De plus, elle devra interdire ou encadrer tout nouvel usage incompatible avec la définition d'un environnement ayant pour but de favoriser les saines habitudes de vie. Ces usages devront soit être prohibés, assujettis au règlement sur les usages conditionnels ou faire l'objet d'un contingentement.



Mention de source : lepointeur.ca

Les usages de bureau et d'administration

La réglementation pourra assujettir tout nouvel usage de bureau et d'administration ainsi que tout agrandissement majeur visant un tel usage, par une réglementation à caractère discrétionnaire, par exemple, par une évaluation qualitative en fonction d'aménagements basés sur la santé.



Mention de source : Écohabitation

Accès aux aliments sains

La réglementation d'urbanisme devra assouplir les règles concernant l'agriculture urbaine, notamment en permettant des usages supplémentaires liés à la culture à des fins commerciales ou communautaires. La réglementation devra prévoir des normes ou des critères pour bien encadrer ce type d'usages, notamment les serres sur les toits.

L'Évaluation d'impact sur la santé (EIS) recommande la planification d'un zonage qui favorise l'implantation de petits commerces alimentaires sains, comme des fruiteries, mais aussi de supermarchés afin que tous les résidents aient accès, en 10 minutes de marche ou moins, à une offre alimentaire saine et abordable.



Mention de source : Bric à bacs / Inhabitat

Les projets de lotissement et les projets intégrés

Dans le secteur du Pôle régional de la Santé, tout nouveau projet intégré résidentiel, commercial ou mixte, toute opération cadastrale incluant une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante, ainsi que toute opération cadastrale pour un terrain de 0,5 ha et plus visant à morceler un ou des lots constructibles, devra être assujéti à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

L'évaluation qualitative devra, par exemple, viser :

- La priorisation du développement et un phasage permettant de mettre en œuvre la vision du PPU;
- La diversification des typologies de bâtiments prévus et la compacité des projets;
- L'emplacement optimal et la quantité d'espaces de verdure et d'espaces communs;
- La présence de liens et de mobilier favorisant les déplacements actifs (ex. abri et supports pour vélos) et l'échelle humaine (ex. éclairage adapté et lieu de socialisation comme un jardin communautaire ou une placette);
- La connectivité et la perméabilité de la trame urbaine (ex. voies de circulation et réseau de transport actif);
- Une architecture de qualité écoresponsable, par l'utilisation de matériaux de qualité supérieure et des modulations architecturales ainsi que par le souci de maximiser l'ensoleillement naturel, par la présence d'une toiture végétalisée ou de couleur blanche ou dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est égal ou supérieur à 78 ou une combinaison de ces revêtements.

- Les normes de plantation d'arbres par terrain pourront être bonifiées. Elles incluent l'augmentation des îlots de verdure dans les grandes surfaces imperméabilisées. Un pourcentage de canopée pourra ainsi être exigé pour les aires de stationnement de plus grande superficie.



Mention de source : STGM Architecture

Affectation corridor urbain structurant

À l'intérieur de l'affectation corridor urbain structurant, les projets intégrés seront assujéti à une réglementation discrétionnaire et devront répondre aux objectifs du PPU, notamment par l'outil réglementaire des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

De plus, la réglementation d'urbanisme devra assurer un phasage des projets dans l'affectation corridor urbain structurant, de manière à prioriser le développement des abords de la route 117.

La révision des normes d'aménagement durable

La réglementation d'urbanisme pourra être révisée dans l'optique d'accroître le verdissement du secteur. Cela signifie la mise en place de normes plus strictes concernant la proportion maximale d'un terrain occupé par le stationnement de surface ainsi que la proportion minimale d'un terrain en surface végétale. La réglementation pourra permettre à toute construction de compenser une proportion minimale de surface végétale au sol par l'aménagement de toiture végétalisée. De plus, la mise en place d'une toiture végétalisée sera exigée lors de l'évaluation des projets de plus de six étages dans le secteur.



Mention de source : YWCAclive.org / City of Thornton

La révision des droits acquis pour le secteur du PPU

Dans le but de mettre en œuvre la vision du Virage santé et de favoriser une transition graduelle, la gestion des droits acquis pourra être révisée pour le secteur du PPU.

D'une part, le règlement de zonage pourra prévoir le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas une norme relative à la forme urbaine, par exemple la marge maximale. D'autre part, considérant que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) ne prescrit aucun droit acquis en matière de verdissement de terrain, le règlement de zonage pourra prévoir à partir de quel moment la mise en conformité d'une aire de stationnement ou d'un terrain sera requise.

En cohérence avec les recommandations de l'EIS, des ratios minimaux de stationnements pour vélos pourraient être intégrés à la réglementation, en particulier pour les usages qui sont de grands générateurs de déplacements.

Système d'évaluation des projets basé sur la santé

Pour assurer l'atteinte de la vision d'aménagement, le PPU propose un outil novateur en urbanisme. Ainsi, tout projet structurant ou pouvant avoir un impact sur la santé des individus pourrait faire l'objet d'une évaluation qualitative basé sur les principes d'un milieu de vie sain. Cet outil serait constitué d'objectifs et de critères. Il servirait à évaluer certains projets soumis soit au règlement sur les usages conditionnels, au règlement sur les PIIA, au règlement sur les PPCMOI ou lors de l'analyse d'un plan de réutilisation du sol lors de la démolition. Une grille d'évaluation de projet pourrait également être développée à cet effet.

La réglementation pourrait minimalement assujettir les projets suivants au système d'évaluation basé sur la santé :

- Tout agrandissement ou tout nouvel usage de bureau et d'administration;
- Toute construction, reconstruction ou tout agrandissement majeur d'un bâtiment d'usage public ou institutionnel;
- Toute construction, reconstruction ou tout agrandissement majeur d'un bâtiment d'usage commercial, industriel ou mixte de quatre étages ou plus ou dont la superficie totale de plancher atteint 2 500 m²;
- Toute construction, reconstruction ou tout agrandissement majeur d'un bâtiment d'usage résidentiel de plus de huit logements;
- L'aménagement ou le réaménagement de toute aire de stationnement de 50 cases ou plus;
- Tout projet assujetti à une approbation par le règlement sur les PPCMOI.

Inspiré du programme de certification des bâtiments WELL™, et de certains critères du programme LEED®, le système d'évaluation basé sur la santé devrait comprendre des critères mettant la santé, le confort et le bien-être des occupants au cœur de la conception des projets.

La certification WELL™ se décline en dix concepts. Le système d'évaluation des projets basé sur la santé devra minimalement prévoir des critères pour chacune de ces dix thématiques. Le critère demandera au requérant de permis de fournir certaines spécifications ou de répondre à certaines conditions d'aménagement.

• Air

Les projets devront atteindre des seuils de qualité en matière d'élimination de contaminants, de purification de l'air et de mesures préventives au sein des bâtiments. En matière d'aménagement de terrain, les projets devront viser un verdissement significatif afin de favoriser la filtration naturelle.

• Eau

Les projets devront proposer des techniques et des aménagements visant la réduction de la consommation de l'eau et une gestion optimale des eaux usées ou pluviales.

• Nourriture

Les projets offrant des produits alimentaires de qualité, ainsi que ceux proposant des aires pour la pratique de l'agriculture urbaine seront favorisés.

• Lumière

Les projets de construction de bâtiment devront satisfaire à des exigences prédéfinies sur le plan de l'ensoleillement et de l'éclairage naturel. Cela inclut l'évaluation de l'impact des projets de plus grande hauteur sur l'environnement immédiat des résidents ou des travailleurs.

• Activité physique

Les projets devront présenter une architecture ou des aménagements qui favorisent les comportements actifs et les rapports sociaux. Par exemple, l'installation d'escaliers invitants et mieux disposés par rapport aux ascenseurs, la présence de stationnements pour vélos et de douches, des initiatives pour réduire l'utilisation de l'auto solo et l'implantation d'accès piétonniers seront favorisées.

• Confort thermique

Les projets devront satisfaire à des exigences sur le plan du confort thermique au sein des bâtiments.

• Confort acoustique

Les projets devront atteindre des seuils de réduction du bruit et d'insonorisation. La conception des projets et des aménagements extérieurs devra tenir compte des sources de bruits (ex. appareils mécaniques, réseau routier, etc.)

• Matériaux durables

Les matériaux devront être écologiques. L'exposition humaine aux produits toxiques présents dans de nombreux matériaux devra être limitée.

• Esthétisme et environnement

L'intégration d'éléments naturels en accord avec des notions de biophilie et la mise en place d'ouvertures offrant un visuel intéressant vers l'extérieur devront être prioritaires.

• Communauté

Les projets devront démontrer leurs retombées positives pour la communauté et répondre aux besoins du secteur, comme répondre à des besoins en logement social ou encore intégrer des usages communautaires.

