



LE
guide du
PLAN D'URBANISME

Ce que c'est, pourquoi c'est important et
comment ça marche ?

L'Office de consultation publique de Montréal est un organisme indépendant qui a pour mission notamment de réaliser des mandats de consultation publique relativement aux différentes compétences municipales en urbanisme et en aménagement du territoire, et à tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

info@ocpm.qc.ca // ocpm.qc.ca
514 872-3568



Bricolage urbain crée des outils pédagogiques et organise des activités pour expliquer comment fonctionne notre ville.

info@bricolageurbain.ca // bricolageurbain.ca

ISBN 978-2-924002-67-4 (imprimé)
ISBN 978-2-924002-68-1 (PDF)

Publié par :
Office de consultation publique de Montréal
Cours Mont-Royal
1550, rue Metcalfe – Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
514 872-3568

Conception et rédaction par :
Raphaëlle Aubin, Melanie Lambrick et
Catherine Thibault

Traduction par :
Catherine Thibault

Graphisme par :
Raphaëlle Aubin et Melanie Lambrick

Illustrations par :
Melanie Lambrick

Révision par :
Luc Doray, Lizon Levesque et Anik Pouliot

Remerciements : Gosia Buk, Catherine Gingras,
Charlotte Horny, Sarah Hrdlicka, Sylvan Lanken,
Rebecca Lazarovic et Neale Van Fleet.



DE QUOI CE GUIDE PARLE-T-IL ?



Le but de ce guide est d'aider les Montréalais à comprendre l'urbanisme dans un langage de tous les jours, et à apprendre comment se faire entendre et influencer le Montréal d'aujourd'hui et de demain.



Ce guide permet de mieux comprendre comment le **Plan d'urbanisme de Montréal** peut nous affecter, les raisons pour lesquelles on devrait s'en préoccuper et les moyens qui nous permettent de participer et rester au fait des adaptations faites à ce plan dynamique.



TABLE DES MATIÈRES

1 Qu'est-ce que le Plan d'urbanisme ?

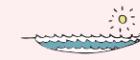
3 Qu'est-ce qu'on retrouve dans le Plan ?

5 À quel type de préoccupation le plan peut-il répondre ?

7 Comment un plan est-il fait et à quel moment peut-on intervenir ?

9 Quel est le lien entre le Plan d'urbanisme et tous les autres plans et règlements ?

11 Et les règlements d'urbanisme dans tout ça ?



QU'EST-CE QUE LE PLAN D'URBANISME ?

Conçu par la Ville de Montréal, le **Plan d'urbanisme** est le principal guide utilisé pour prévoir le développement de notre ville au cours des dix prochaines années.

Il aide à construire, organiser, entretenir et améliorer nos quartiers.

Son contenu ne sort pas de nulle part ! Il est grandement inspiré des politiques, des lois et des plans qui existent déjà.

Le Plan d'urbanisme affecte tous les Montréalais à petite, moyenne et grande échelle.

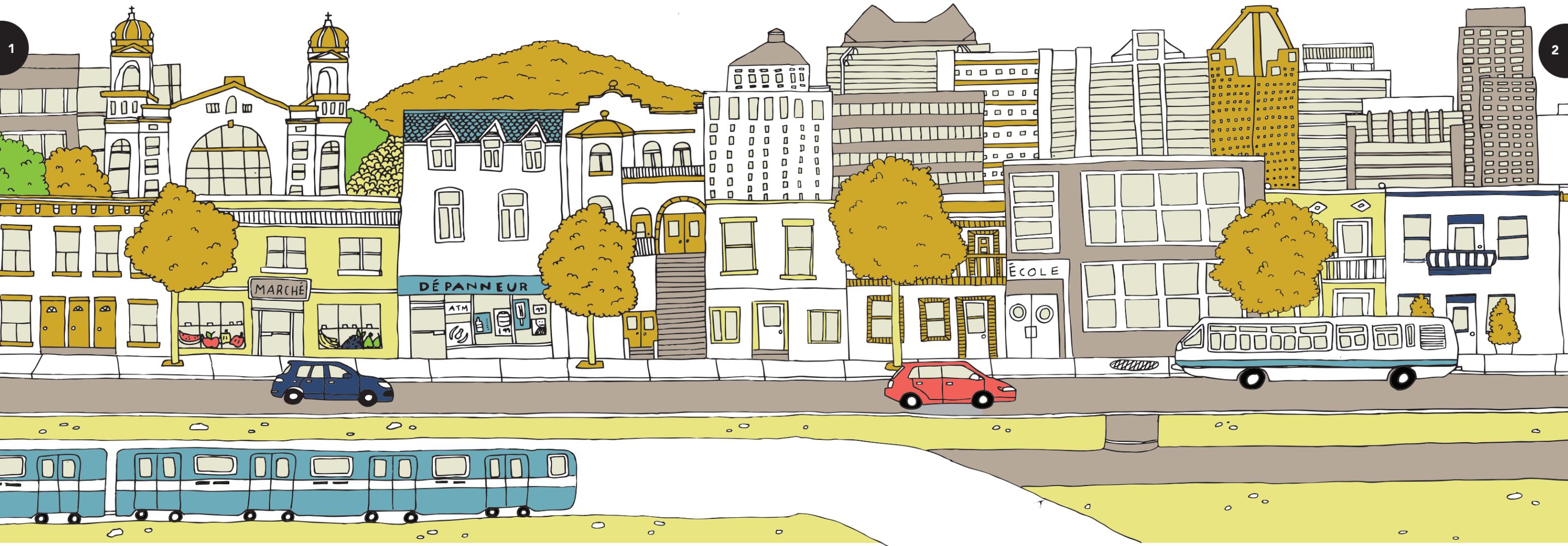
Le Plan d'urbanisme est organisé autour d'objectifs pour la Ville dans son ensemble et pour ses arrondissements. Le Plan inclut une liste d'actions qui doivent être réalisées afin d'atteindre ces buts.

Il est utilisé comme document de référence par de nombreux individus et organisations, incluant les résidents, les élus, les promoteurs, les ingénieurs, les urbanistes, les architectes, les commerçants, les différents paliers de gouvernement, les organismes de planification de transport, les entreprises, les institutions, et les groupes communautaires, environnementaux ou patrimoniaux.

Tout comme notre grande ville, le Plan d'urbanisme est un document dynamique en transformation constante.

Chaque changement proposé est une opportunité pour vous d'avoir un mot à dire dans le développement de votre ville, grâce aux consultations publiques.

Afin de se conformer aux nouveaux plans d'aménagement régionaux, le Plan d'urbanisme est révisé dans son ensemble, en principe, tous les cinq ans.



QU'EST-CE QU'ON RETROUVE DANS LE PLAN ?

Voici les sphères de la vie urbaine sur lesquelles le Plan d'urbanisme agit :



D'AUTRES ÉLÉMENTS EN VRAC

Le Plan d'urbanisme inclut aussi des sections sur l'aménagement urbain à l'échelle des arrondissements.

Chapitres d'arrondissement

Chacun des 19 arrondissements de Montréal a son propre [chapitre d'arrondissement](#) qui contient des plans d'action, de l'information sur la densité de construction et l'affectation du sol et des cartes sur les espaces protégés (comme les parcs et les sites patrimoniaux). Ces chapitres sont mis à jour régulièrement afin de s'adapter aux changements qui se présentent dans un quartier. Voir des exemples de modifications [ici](#).

LIGNES DIRECTRICES D'URBANISME

Le Plan d'urbanisme fixe les limites et l'étendue des possibilités quant à la façon dont Montréal se transformera. Il le fait en déterminant des principes directeurs comme :

L'affectation du sol détermine et limite quel type d'activités peuvent être pratiquées dans des secteurs précis.

Grand espace vert ou parc riverain



Secteur rural : activités agricoles et habitation



Secteur mixte : habitation, immeubles, bureaux, institutions et industrie légère



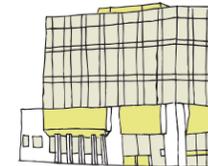
Secteur résidentiel : principalement habitation avec commerces



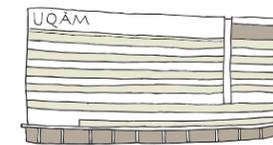
Couvent, monastère ou lieu de culte



Secteur d'emplois : bureaux, immeubles industriels, commerciaux, et institutionnels. L'habitation n'est pas permise.



Grand équipement institutionnel : université, hôpital, etc.



Infrastructure publique



Grande emprise de transport



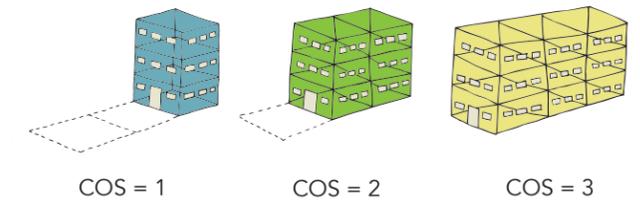
La densité de construction détermine :

- **la hauteur des bâtiments** : le nombre minimal et maximal d'étages (hors sol)
- **le type de bâtiment** et son alignement avec les autres (détaché, semi-détaché, en rangée)
- **l'espace occupé par le bâtiment sur le lot**
- **le coefficient d'occupation du sol (COS)** minimum et maximum

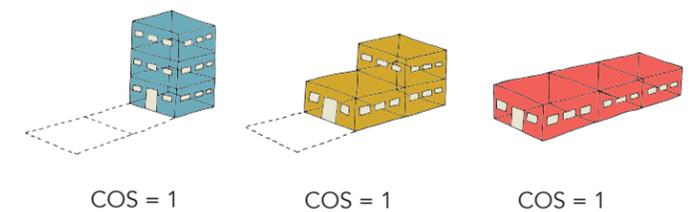
$$\text{COS} = \frac{\text{superficie de plancher du bâtiment}}{\text{superficie du terrain}}$$

représenté sous forme de chiffre

Alors :
Petit immeuble sur un grand terrain = bas COS
Gros immeuble sur un petit terrain = haut COS



Des bâtiments ayant le même COS peuvent être très différents. Par exemple :



Secteur de planification détaillée

Un arrondissement peut prévoir l'aménagement futur d'un secteur en le nommant « [secteur de planification détaillée](#) ». Lorsque le bon moment se présente, un plan de développement local, comme un [programme particulier d'urbanisme \(PPU\)](#) ou un plan de développement urbain, économique et social (PDUES), est élaboré et soumis à la consultation publique.

Document complémentaire

Il s'agit d'un guide pratique qui formule des recommandations précises aux arrondissements pour les aider à créer des règlements d'urbanisme concrets à partir des actions présentées dans le Plan d'urbanisme. En établissant des normes minimales à respecter par les arrondissements, le [document complémentaire](#) assure une certaine cohérence à travers la Ville.

À QUEL TYPE DE PRÉOCCUPATION LE PLAN PEUT-IL RÉPONDRE ?

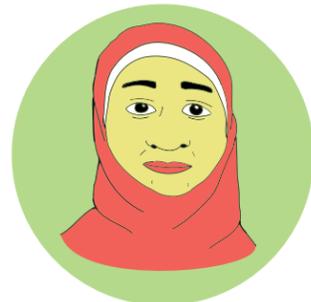
La Ville a la responsabilité de donner vie au Plan d'urbanisme, mais tout le monde a un rôle à jouer dans son élaboration. Ensemble, nous pouvons aider à décider des actions à intégrer au plan et identifier les acteurs responsables de les réaliser.

Les consultations publiques sont l'occasion pour vous de vous exprimer, de partager vos idées et vos inquiétudes et d'en apprendre plus sur le Plan. Voici quelques exemples de la façon dont vos idées peuvent être intégrées au Plan :



Promoteur immobilier

En raison de l'effet d'îlot de chaleur, les secteurs à haute densité risquent de devenir trop chauds durant l'été. La Ville devrait fournir du financement pour encourager les propriétaires à construire des toits verts sur leurs bâtiments.



Urbaniste

Il doit y avoir plus de gens qui habitent au centre-ville. Plusieurs stationnements de surface devraient être transformés en logements.



Résident

L'architecture de Montréal devrait être une source de fierté. Nous devons élever nos standards pour inclure des critères de design plus audacieux pour les nouveaux projets immobiliers.



Organisme environnemental

Montréal devrait être un chef de file en agriculture urbaine. Nous devons élaborer de nouveaux règlements, programmes et politiques qui soutiennent les projets d'agriculture urbaine.



Organisme patrimonial

Trop de bâtiments historiques risquent de disparaître vu leur état de décrépitude. La Ville a besoin de règlements et de programmes de subventions pour s'assurer que les propriétaires entretiennent mieux les bâtiments qui ont une valeur patrimoniale.



Comité de logement

La politique de logement abordable de la Ville doit s'adapter à la réalité de chaque quartier. On ne peut pas juste construire des condos pour de nouveaux résidents. Il faut prévoir la construction de logement abordable pour les résidents actuels.



Grande institution

Notre présence entraîne beaucoup de circulation dans les quartiers avoisinants, autant à pied qu'à vélo, en auto ou en transport en commun. Nous devons travailler avec la Ville pour créer ou améliorer les passages pour piétons, les pistes cyclables, les trottoirs et la signalisation à l'intérieur et autour de notre site.



Organisme communautaire

Si nous voulons garder les familles en ville, il faut leur dédier plus d'espace. Dans les quartiers en transformation, il est important que la Ville réserve des espaces pour les usages communautaires (parcs, écoles ou centres sportifs). On doit aussi favoriser une offre d'habitation abordable qui répond à leurs besoins.



Conseiller municipal

Une fois la population consultée, c'est ma responsabilité et celle des autres conseillers municipaux et preneurs de décision d'évaluer s'il est possible ou non de mettre en oeuvre ces idées, et d'en expliquer les raisons.

CES DOCUMENTS JOUENT AUSSI UN RÔLE

Ces initiatives ont aussi un effet sur le Plan d'urbanisme en guidant la prise de décision, en créant des règlements et en offrant des subventions ou des incitatifs tels que :

Plans

- Plan de transport et plan d'action vélo
- Stratégie de développement économique
- Plan stratégique de développement durable
- Stratégie de revitalisation urbaine intégrée
- Stratégie de l'eau
- Schéma directeur de développement des équipements de loisirs
- Plan municipal de gestion des matières résiduelles
- Plan directeur d'élimination des fils et des poteaux
- Imaginer-Réaliser Montréal 2025
- Quartiers verts
- Plan de fidélisation des familles
- Plan d'action pour les aînés
- Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

Programmes

- Programmes d'aide financière pour l'amélioration et l'entretien de l'habitat, la construction de logements
- Réhabilitation des terrains contaminés
- Fonds d'investissement pour des grands projets et revalorisation de secteurs commerciaux (revitalisation, soutien aux entreprises)
- Qualité des plans d'eau

Politiques

- Stratégie d'inclusion de logements abordables
- Stratégie municipale en matière d'habitation
- Charte des droits et responsabilités
- Accessibilité universelle
- Stationnement
- Charte des piétons
- Affichage commercial
- Arbres
- Patrimoine
- Développement culturel
- Atténuation du bruit
- Protection et mise en valeur des milieux naturels

C'est une voie à double sens : le Plan d'urbanisme est influencé et influence ces documents.

QUEL EST LE LIEN ENTRE LE PLAN D'URBANISME ET TOUS LES AUTRES PLANS ET RÈGLEMENTS ?

Ça, c'est compliqué... Le Plan d'urbanisme n'est pas un plan autonome. La région de Montréal est régie par plusieurs plans qui réfèrent à différents territoires. Il est donc influencé par les décisions prises à différents paliers de gouvernement.

Les documents d'aménagement régionaux (requis par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme), influencent les objectifs et les actions du Plan d'urbanisme et, du même coup, les règlements qui en découlent. On part donc du général pour se diriger vers le spécifique. Les plans et la réglementation doivent tous se conformer à leur prédécesseur :



Plan métropolitain d'aménagement et de développement - PMAD (2012)

Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Ce plan est établi sur vingt ans et formule, pour toute la région métropolitaine, des objectifs sur les thèmes suivants :

- le développement urbain (tel l'augmentation du nombre de logements, d'emplois et de services autour des stations de transport en commun);
- les transports (tels l'augmentation de l'offre de transport en commun à l'heure de pointe ou l'amélioration du réseau routier);
- l'environnement (tel la protection des forêts, des milieux humides etc.).

📢 Une fois que le PMAD est soumis à la consultation publique, il est adopté par le conseil de la CMM.

Schéma d'aménagement et de développement - SAD (2015)

Agglomération urbaine de Montréal

Ce plan s'échelonne sur dix ans et amène la Ville de Montréal et villes liées à décider ensemble des enjeux qui les concernent tous, tels que :

- le développement urbain et les zones de contraintes;
- l'organisation spatiale du territoire (telle les grandes affectations du sol et la densité résidentielle);
- les infrastructures publiques (telles les égouts, l'électricité et le gaz naturel);
- la protection de sites historiques, culturels, esthétiques, écologiques ou naturels;
- l'organisation du transport terrestre, etc.

📢 Après sa révision lors d'une consultation publique, le SAD est adopté par le conseil d'agglomération.

ET CES PLANS-CI ?

Bien que ces plans ne fassent pas partie du processus légal de planification urbaine, ils ont malgré tout une influence sur la façon dont notre ville change.

Plan de développement de Montréal (2013)

Ville de Montréal

Il s'agit d'une vision stratégique qui inclut des objectifs liés à l'environnement, aux transports, et aux développements social, communautaire, culturel et économique. Établi sur vingt ans, le document n'a aucune portée légale ou réglementaire. Il sert plutôt de document de référence pour guider les politiques et les plans en lien avec ces différents enjeux, incluant le Schéma d'aménagement et de développement et le Plan d'urbanisme de Montréal.

Plans menés par la communauté (de façon continue)

Organismes locaux et communautaires

Les groupes locaux font eux aussi des plans, que ce soit pour la revitalisation, le verdissement, le développement économique ou la santé publique. Ces plans n'ont pas de portée légale, mais ils contiennent des informations importantes sur les préoccupations et les besoins du milieu, et offrent souvent des solutions innovatrices.

Plan d'urbanisme (2004; 2015)

Ville de Montréal

Ce plan définit les lignes directrices en urbanisme pour la Ville et ses arrondissements pour une période de dix ans. Il propose des paramètres réglementaires (densité de construction et affectation du sol) et actions qui ont un impact sur le logement, les transports, le développement économique, le patrimoine, le cadre bâti, les infrastructures, les parcs, les espaces récréatifs et l'environnement.

📢 Après sa révision lors d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal, le Plan d'urbanisme est adopté par le conseil municipal.

AUSSI !

La Ville n'a pas de contrôle sur tout. Par exemple, les projets concernant les autoroutes, les ponts, les aéroports et les ports sont décidés par les gouvernements provincial et fédéral.

Règlements d'urbanisme (de façon continue)

19 arrondissements - Ville de Montréal

En conformité avec le Plan d'urbanisme, les règlements d'urbanisme sont l'outil légal que chaque arrondissement utilise pour déterminer quoi, où et comment construire, et le type d'activités permises dans les différents secteurs.

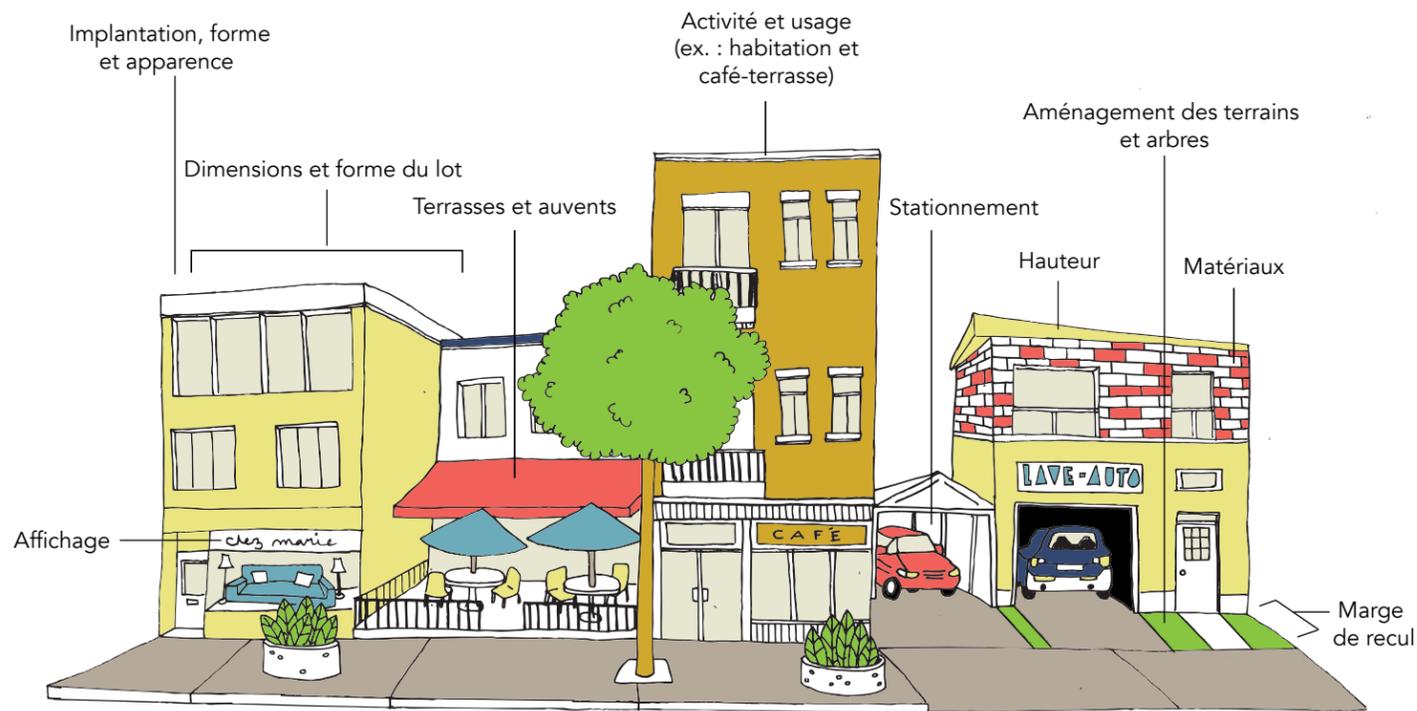
📢 De façon générale, presque tous les changements aux règlements d'urbanisme sont d'abord soumis à la consultation publique locale, pour finalement être approuvés par le conseil d'arrondissement.

ET LES RÈGLEMENTS D'URBANISME DANS TOUT ÇA ?

Les règlements d'urbanisme ne font pas partie du Plan d'urbanisme. On les retrouve plutôt dans un document d'arrondissement à part. Le Plan d'urbanisme est le document de base pour les arrondissements dans l'élaboration de leurs règlements d'urbanisme. Il est important que les règlements puissent s'adapter aux opportunités et aux défis qui se présentent dans un quartier, tout en se conformant aux objectifs formulés dans le Plan.

Connaître les règlements d'urbanisme et la façon de faire pour les changer aide à comprendre comment les quartiers se transforment.

Les règlements d'urbanisme ont un impact sur les domaines suivants :



POURQUOI S'EN FAIRE AVEC LES RÈGLEMENTS ?

C'est la loi

En gros, le Plan d'urbanisme est un document qui donne des directives, mais qui n'a aucune portée légale. Cela veut dire que les règlements d'urbanisme sont les seuls éléments liés à l'aménagement urbain que l'on peut contester devant la loi.

Attention ! Les règlements peuvent changer

Les propositions de changements qui sont soumises aux consultations publiques doivent être annoncées dans un journal et sur le Web. Il y en a souvent. Il est parfois difficile de rester à jour.

À vous de jouer

Les changements proposés aux règlements sont généralement soumis à un processus de consultation publique, et peuvent même être suivis d'un référendum. Ces consultations publiques sont l'occasion pour vous d'avoir un mot à dire sur les enjeux d'urbanisme qui affectent votre quartier.

COMMENT MODIFIER UN RÈGLEMENT D'URBANISME

Il arrive que certains projets soient rejetés parce que les règlements d'urbanisme les interdisent. Dans certains cas, il est possible de changer les règlements. N'importe qui, que ce soit un résident, un promoteur ou un conseiller municipal, peut mettre en marche un processus pour modifier un règlement d'urbanisme.

DÉBUT

Demander une modification

Un formulaire de demande est soumis à l'arrondissement par le propriétaire du terrain où la modification est désirée.



Voter pour aller de l'avant

Le conseil d'arrondissement vote pour passer une motion afin de proposer une modification au règlement d'urbanisme. Cette modification doit être conforme aux objectifs formulés dans le Plan d'urbanisme.

L'arrondissement a également le pouvoir d'initier et de proposer un changement, même s'il n'est pas le propriétaire du site concerné.



Consulter la population

Après avoir publié un avis dans un journal et sur le Web, l'arrondissement ou l'OCPM organise une consultation publique pour présenter et discuter de la modification du règlement. Tout le monde est invité à participer et à s'exprimer.

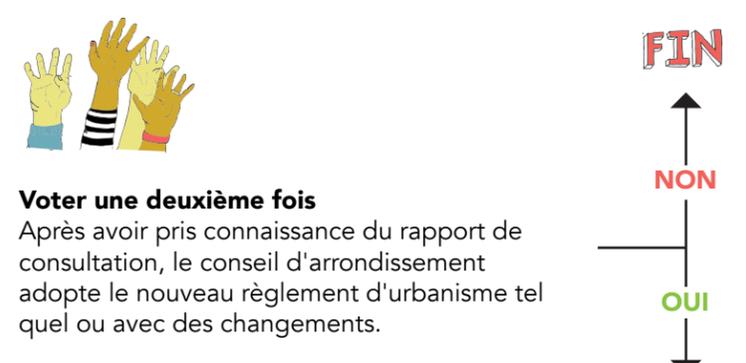
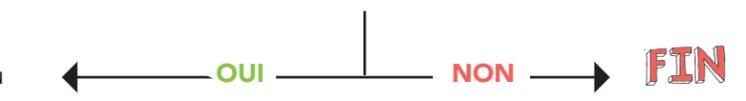
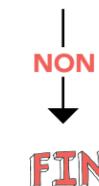
Lorsqu'une consultation publique est menée par l'OCPM, un dépliant d'information sur le projet et l'objet de la consultation est distribué dans le secteur concerné ([voir un exemple ici](#)), et un rapport de consultation est produit. Le rapport contient un résumé des discussions, ainsi qu'une analyse des préoccupations et des recommandations qui en découlent.



Référendum ?

Certains changements peuvent être soumis à un référendum. Ce sont les résidents du secteur concerné qui doivent demander la tenue du référendum et qui votent pour dire s'ils sont d'accord ou non avec la modification.

Note importante : lorsque l'OCPM organise la consultation publique, il n'y a alors pas de référendum possible.



Voter une deuxième fois

Après avoir pris connaissance du rapport de consultation, le conseil d'arrondissement adopte le nouveau règlement d'urbanisme tel quel ou avec des changements.



Et voilà !

Les règlements modifiés sont ajoutés à la réglementation de l'arrondissement (que vous pouvez consulter sur le site Internet de l'arrondissement).

Lorsque nécessaire, le Plan d'urbanisme est révisé afin de refléter cette modification (par exemple, les cartes de l'affectation du sol et la densité de construction pourraient être modifiées).



POURQUOI PARTICIPER À UNE CONSULTATION PUBLIQUE ?

- 1 En apprendre plus sur les projets, sur son quartier et sur la façon dont l'aménagement urbain se fait à Montréal.
- 2 Rencontrer d'autres personnes, entreprises et organismes qui se préoccupent des mêmes enjeux.
- 3 Donner son opinion et entendre différents points de vue sur un projet ou une façon de faire.
- 4 Faire partie du développement futur de Montréal.

POUR EN SAVOIR PLUS

Documents de planification

- [Plan d'urbanisme de Montréal](#) (Ville de Montréal)
- [Plan de développement de Montréal](#) (Ville de Montréal)
- [Schéma d'aménagement et de développement de Montréal](#) (Agglomération urbaine de Montréal)
- [Plan métropolitain d'aménagement et de développement - PMAD](#) (Communauté métropolitaine de Montréal)

Guides sur l'urbanisme et la participation publique

- [Guide de la prise de décision en urbanisme](#) (MAMOT - Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire)
- [Le petit guide des Programmes particuliers d'urbanisme](#) (OCPM avec Bricolage urbain)
- [Qu'est-ce que le Programme triennal d'immobilisations ?](#) (L'apathie c'est plate et Ville de Montréal)
- [Wikicité](#) (OCPM)
- [Guide pratique - citoyens : participer à des consultations publiques](#) (Ville de Montréal)
- [Réussir votre consultation publique : Guide à l'intention des promoteurs immobiliers](#) (OCPM)
- [Guide pratique à l'intention des promoteurs : Interaction avec le public](#) (Ville de Montréal)
- [Droit d'initiative en consultation publique](#) (Ville de Montréal)



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

ocpm.qc.ca



bricolageurbain.ca

