

# Planification urbaine

## Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme est le document de référence de toute municipalité en matière d'intervention sur le territoire. Il constitue le document officiel le plus important en ce qui concerne la planification et l'aménagement du territoire. Il fixe les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique et présente une vision d'ensemble.

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un plan d'urbanisme doit comprendre :

- les grandes orientations d'aménagement du territoire de la Ville de Montréal;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Il peut également inclure :

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du Plan;
- la nature et l'emplacement projeté des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution;
- la délimitation à l'intérieur du territoire d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de Programmes particuliers d'urbanisme (PPU) ou de Plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

Le 23 novembre 2004, le Conseil de Ville a adopté le Plan d'urbanisme. En vertu de la Charte de la Ville de Montréal, le Plan d'urbanisme comprend un document complémentaire contenant des règles et des critères dont doivent tenir compte les conseils d'arrondissement lorsqu'ils adoptent des règlements d'urbanisme.

La Charte établit également le partage des compétences entre la Ville de Montréal et ses arrondissements. D'un côté, la Ville a la responsabilité d'adopter un Plan d'urbanisme et d'un autre côté, les arrondissements ont la responsabilité de développer une réglementation conforme au Plan d'urbanisme et de l'appliquer sur le territoire.

La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest comprend notamment :

- le règlement d'urbanisme;
- le règlement sur les opérations cadastrales;
- le règlement sur les dérogations mineures;
- le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- le règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- le règlement régissant la démolition d'immeubles;
- Le règlement sur les usages conditionnels.

## Le chapitre d'arrondissement

Transposition locale du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, le chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest permet de planifier sur un horizon de dix ans le développement du territoire en fonction des enjeux et des réalités propres au Sud-Ouest.

Le chapitre du Plan d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest fixe un objectif et un défi principal qui consiste en : **la gestion d'un milieu en transition par l'intégration de nouvelles activités urbaines et de nouvelles clientèles, dans le respect du patrimoine industriel et résidentiel, en harmonie avec la population en place et pour son bénéfice.**

Pour ce faire, l'arrondissement a identifié trois grands enjeux :

- la mise en valeur des atouts propres à l'arrondissement;
- la réalisation du potentiel de développement économique social et culturel;
- l'amélioration des conditions de vie des résidents.

## Planification détaillée

En plus des enjeux de planification sur l'ensemble du territoire, certains secteurs de l'arrondissement présentent des problématiques urbanistiques complexes qui doivent faire l'objet d'une attention particulière.

L'arrondissement a identifié deux secteurs de planification détaillée de portée locale :

- le secteur Atwater;
- le secteur Cabot

**Arrondissement du Sud-Ouest**  
Direction de l'aménagement urbain  
et des services aux entreprises

815, rue Bel-Air  
Montréal (Québec) H4C 2K4

Tél. : 311 Ext.Mtl. : 514.872.0311  
Télé. : 514 872-1945

ville.montreal.qc.ca/sud-ouest

Le Plan d'urbanisme de la Ville a également identifié plusieurs secteurs de planification détaillée de portée panmontréalaise, lesquels présentent des enjeux qui touchent l'ensemble de la Ville. Certains de ces secteurs sont situés sur le territoire de l'arrondissement, soit :

- le canal de Lachine;
- le site de la cour Turcot;
- le Havre de Montréal;
  - le site du parc d'entreprises de Pointe-Saint-Charles;
  - le site des ateliers du CN-Alstom;
- Griffintown.

Les démarches de planification détaillée de portée locale ou panmontréalaise misent sur la participation des citoyens et sur celle de l'ensemble des intervenants concernés (arrondissement, ministères, associations, organismes privés...)  
 Cette planification a déjà mené, ou mènera selon le cas à :

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

### Programme particulier d'urbanisme (PPU)

Il s'agit d'un outil de planification qui vient préciser les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville pour un secteur précis. Le PPU permet de mieux cerner les problèmes, de préciser les potentiels et les contraintes et de proposer des interventions d'aménagement détaillées et concrètes.

### Utilité, avantages

Le PPU permet notamment de porter une réflexion particulière sur les plans physique, économique et social de certains secteurs, d'assurer l'intégration d'un nouveau projet ou d'assumer un leadership à l'égard d'un secteur afin d'influencer le processus de développement et coordonner les actions des divers intervenants intéressés.

Le recours au PPU comporte des avantages importants dont la possibilité d'utiliser des moyens d'intervention directe sur le cadre bâti comme une assistance financière aux propriétaires, un programme d'acquisition d'immeubles ou encore un programme de réhabilitation de l'environnement.

### Caractéristiques

Le PPU est entièrement élaboré par l'arrondissement qui souhaite réaliser lui-même une planification détaillée. Il peut comprendre :

- l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;
- le tracé projeté et le type de voies de circulation;
- la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- la nomenclature des travaux prévus et leurs coûts;
- les règles de zonage, de lotissement et de construction;
- la séquence de construction ou l'ordre de priorité;
- la durée approximative des travaux;
- les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition.

### Les PPU du Sud-Ouest : le secteur Cabot et Griffintown

L'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal ont identifié deux secteurs stratégiques et ont souhaité planifier leur développement.

#### Secteur Cabot :

Bénéficiant d'une localisation stratégique (à proximité du centre-ville et des voies de communication), le secteur industriel Cabot est identifié dans le Plan d'urbanisme comme un secteur de planification détaillée de portée locale. À cet effet, le Plan d'urbanisme énonce cinq orientations générales qui doivent guider le développement, la transformation et la requalification de ce secteur industriel :

- améliorer l'image du secteur industriel en lien avec la proximité du canal de Lachine;
- attirer de nouvelles entreprises dynamiques et consolider le pôle d'emplois;
- optimiser l'utilisation des terrains sous-utilisés;
- atténuer les nuisances environnementales;
- améliorer l'accessibilité.

La requalification de ce secteur nécessite des interventions importantes tant sur le domaine public et le cadre bâti. À cet effet, l'arrondissement du Sud-Ouest entend consolider sa vocation de secteur d'emplois dans le domaine du développement durable. On compte y attirer de nouvelles entreprises et atténuer les nuisances créées par certaines entreprises en place. Les interfaces avec le canal et les quartiers résidentiels qui l'entourent doivent aussi être améliorées. Ces actions se verront favorisées par le meilleur accès au secteur que permettra la réfection de l'échangeur Turcot.

Le PPU est actuellement à l'étude.

#### Griffintown :

Le secteur Griffintown constitue l'un des secteurs de planification détaillée d'intérêt pan-montréalais identifiés par le plan d'urbanisme de Montréal. Ce vaste secteur regroupe plusieurs projets de développement immobilier d'importance.

En 2008, l'arrondissement adoptait le PPU Peel-Wellington. En mai 2013, suite à une démarche de consultation, ce PPU est remplacé par le PPU Griffintown, qui se présente comme un outil de planification plus cohérent avec l'ensemble des plans et politiques de la Ville de Montréal.

Le PPU Griffintown vise donc à répondre plus efficacement aux enjeux multiples et complexes liés au réaménagement de ce secteur, selon une vision qui repose sur les cinq principes d'aménagement suivants :

- **capitaliser sur la ressource que représente le patrimoine;**
- **créer un milieu de vie mixte multifonctionnel en liens avec les territoires limitrophes;**
- **mettre la densité au service de la qualité de vie;**
- **créer des parcs et animer le quartier;**
- **faire de Griffintown un modèle de développement durable.**

À ce PPU pourront s'ajouter, au cours des prochaines années, d'autres mécanismes de planification urbaine adaptés à la revitalisation des autres portions du secteur de planification détaillée Griffintown pour en compléter la planification d'ensemble.

Source :

- *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), articles 81 à 86, 88 à 106, 109 à 110.10;*
- *Ministère des Affaires municipales et des Régions, guide de la prise de décision en urbanisme, 2007;*
- *Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c.C-11.4) article 88;*
- *Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et le chapitre 12 de l'arrondissement du Sud-Ouest;*
- *Programme particulier d'urbanisme, Griffintown,*

### En résumé

- Outil décisionnel essentiel à une meilleure gestion du territoire, le Plan d'urbanisme est le document de planification le plus important de la municipalité.

- Le Plan d'urbanisme est un outil de gestion qui permet de définir les politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements ou d'infrastructures, de coordonner les investissements, de planifier le territoire et de faire connaître les intentions concernant les règlements d'urbanisme.

- Le chapitre d'arrondissement est une composante locale du Plan d'urbanisme qui fixe une vision d'aménagement et de développement pour les dix ans à venir. Il établit des priorités, des enjeux majeurs, des actions à mettre en place ainsi que des secteurs complexes pour lesquels il faudra élaborer une planification détaillée.