

Le petit guide des

# PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME à Montréal

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



# Qu'est-ce qu'un PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU) ?

C'est un plan détaillé produit lorsqu'un secteur fait face ou prévoit faire face à des changements importants. Le PPU fixe des objectifs pour l'avenir et propose des mesures pour les atteindre, incluant de nouveaux **règlements d'urbanisme**, des **aménagement publics** améliorés, des **programmes et des politiques**.

## DE QUELS TYPES D'OBJECTIFS PARLE-T-ON ?

✓ Physiques ✓ Sociaux ✓ Environnementaux ✓ Économiques



## RÈGLEMENTS D'URBANISME

Ce sont les lois que la Ville adopte pour déterminer les activités permises sur un terrain déterminé, le type de bâtiments que l'on peut y construire et les éléments de style à respecter. Ces lois couvrent plusieurs éléments, des **standards architecturaux et de design**, jusqu'au **zonage et à l'affectation du sol**.



## AMÉNAGEMENTS PUBLICS

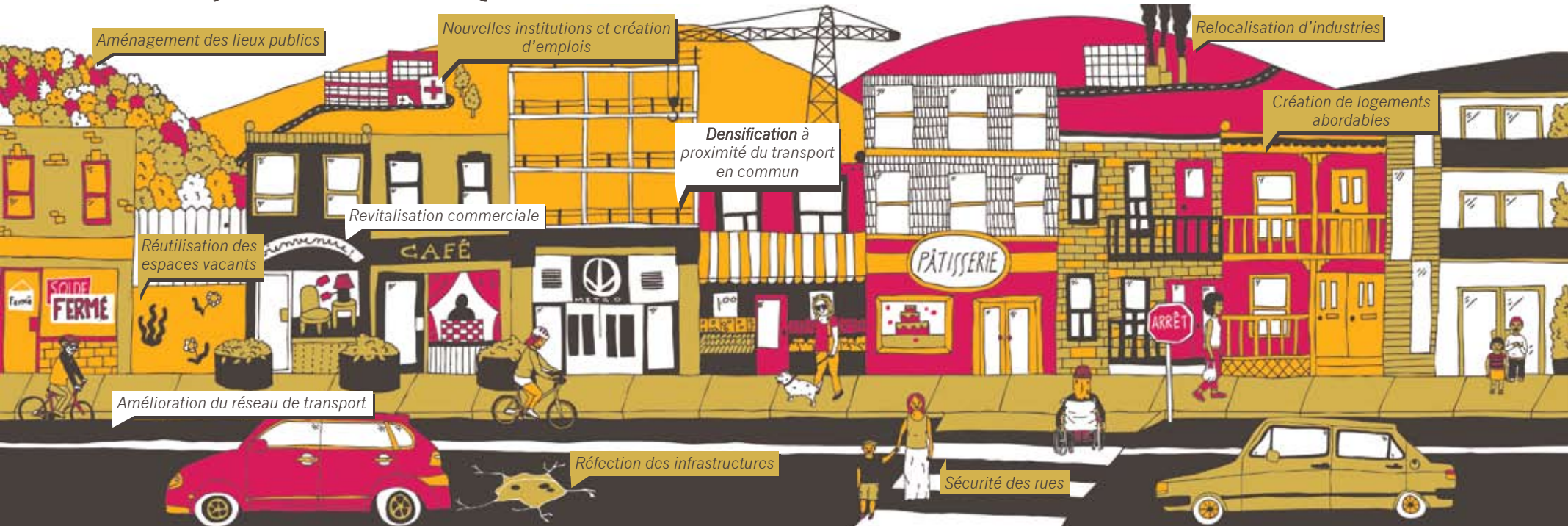
Ce sont les espaces publics, culturels, récréatifs et communautaires à l'usage des résidents et des visiteurs. Ils incluent les parcs, les aires de jeux, les bibliothèques, les musées, l'éclairage urbain, les bancs publics, les trottoirs, les ruelles, etc.



## PROGRAMMES ET POLITIQUES

Ces stratégies initient des projets dans différentes sphères, comme le logement social ou pour les familles, les travaux de rénovation, l'architecture verte et l'aménagement paysager, la promotion du transport actif et collectif, l'économie locale, la préservation et la restauration de bâtiments historiques.

## Un PPU, ça **AGIT** sur **QUOI** ?



ASTUCE  
Les mots en gras sont expliqués dans la section « Petit glossaire ».

Un PPU est annoncé...

## QUI s'en préoccupe et POURQUOI ?



### NOUVEAU RÉSIDENT

*Il y a de nombreuses jeunes familles comme la mienne qui s'installent dans le quartier. Il nous faudrait plus d'infrastructures et de services publics, comme une piscine et des aires de jeux. Je suis aussi préoccupé par l'augmentation de la circulation; comment améliorer les rues et les trottoirs pour y assurer la sécurité de nos enfants ?*

### RÉSIDENTE DE LONGUE DATE

*Ça fait plus de 20 ans que j'habite dans le quartier et j'ai vu bien des changements s'y produire. J'aimerais voir les terrains vacants près de chez moi devenir des espaces verts, comme des jardins communautaires.*



### PROMOTEUR IMMOBILIER

*Les PPU ont des impacts sur mes clients, mes projets et mes profits. Ils déterminent à quelle hauteur je peux construire mes bâtiments, le calendrier de construction, le nombre d'unités de stationnement que je peux aménager, les standards architecturaux auxquels je dois me conformer et le type de logement que je peux bâtir – du logement pour les familles ou des condos de style « loft », par exemple.*

### GRANDE INSTITUTION

*Nous allons occuper une large portion du territoire et créer des centaines de nouveaux emplois dans le quartier. Comment faire pour que notre arrivée contribue à l'amélioration du secteur et qu'elle soit bénéfique pour nos employés, nos clients et nos nouveaux voisins ?*



### ORGANISME COMMUNAUTAIRE

*De nombreux résidents du quartier ne peuvent plus se permettre d'habiter ici, alors que d'autres aimeraient se trouver un emploi à proximité. Il faut s'assurer que les nouveaux projets de développement incluent du logement abordable pour les résidents à faible revenu et créent de nouveaux emplois.*

### URBANISTE

*La Ville de Montréal définit un PPU comme « une composante du Plan d'urbanisme qui permet une planification détaillée d'un secteur spécifique. L'adoption d'un PPU par le conseil municipal est un amendement au Plan et est précédée d'une consultation publique. » Une fois le PPU adopté, je vais donc travailler avec les architectes et les promoteurs pour m'assurer qu'ils intègrent les divers éléments du PPU dans leurs projets.*



### COMMERÇANTE

*Je veux que mon commerce soit facilement accessible à pied, à vélo, en transport en commun et en voiture. Mes clients doivent pouvoir se rendre jusqu'ici ! J'aimerais aussi qu'on intervienne pour améliorer les façades des espaces commerciaux vacants et qu'on élargisse les trottoirs pour que je puisse mettre des étalages à l'extérieur.*

### ÉLUE

*Le PPU est l'occasion d'améliorer les conditions de vie des résidents d'un quartier. Je veux profiter des consultations publiques organisées dans le cadre du processus pour mieux connaître leurs visions et leurs préoccupations actuelles et futures par rapport à leur milieu de vie.*



Qu'est-ce que ça veut dire ?

## PETIT GLOSSAIRE

### Standards architecturaux et de design

Ils déterminent les qualités physiques et esthétiques des projets de construction. Cela peut inclure l'aménagement paysager, le type de matériaux utilisés pour les édifices, les terrasses, la taille des auvents, l'accès et la localisation des espaces de stationnement (souterrains ou adjacents). Les plans de bâtiments peuvent aussi être évalués, pour s'assurer qu'ils respectent le style et le caractère du quartier.

### Conseil municipal et comité exécutif

Composé de 65 élus (le maire de Montréal, les 18 maires d'arrondissement et les 46 conseillers municipaux), le conseil municipal est la principale instance de la Ville de Montréal, notamment quant aux décisions liées à l'urbanisme (Plan d'urbanisme, PPU). Le maire choisit 11 membres du conseil municipal pour former le comité exécutif; il fait des recommandations au conseil municipal sur des questions liées au budget et à la réglementation et a le pouvoir de décider sur des questions comme le financement et l'allocation des contrats.

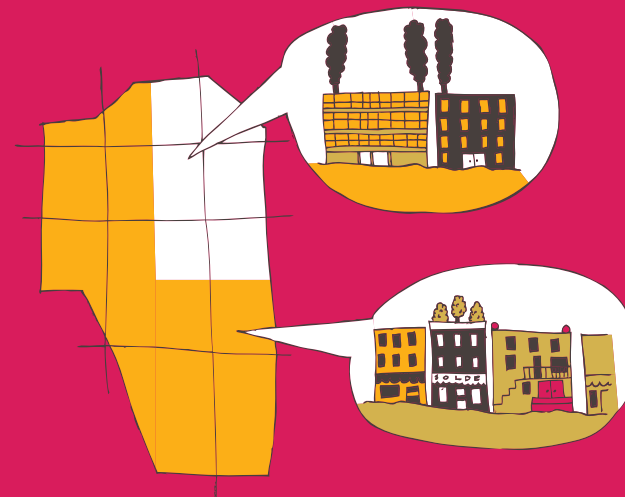


### Densité

Il s'agit d'une mesure de la population, d'unités de logement ou de bâtiments construits par mètre carré. Plus la quantité de ces éléments dans un espace géographique donné est grande, plus grande est la densité.

### Plan d'urbanisme

Document officiel de la Ville de Montréal qui présente sa vision pour le développement urbain de Montréal, il résume les priorités d'interventions publiques et donne des directives générales pour la hauteur des bâtiments, l'affectation du sol et la densité. Le Plan d'urbanisme inclut des plans pour les différents arrondissements et les PPU qui sont adoptés. Chaque fois qu'une modification au Plan est proposée, une consultation publique doit avoir lieu.



### Zonage et affectation du sol

Ce sont des règlements d'urbanisme qui précisent le type d'activités pouvant avoir lieu sur un site (des activités résidentielles, commerciales, institutionnelles ou industrielles, par exemple), et sur certaines caractéristiques physiques des bâtiments (comme la hauteur des bâtiments, l'espace entre les édifices, le nombre d'unités de stationnement).

# Les différentes ÉTAPES d'un PPU

**1. IDENTIFIER LE SECTEUR**  
Notre ville est en constante évolution, mais certains secteurs changent plus radicalement que d'autres. Le **Plan d'urbanisme** de Montréal identifie les secteurs qui feront bientôt face à des changements majeurs, et où une planification détaillée est nécessaire pour assurer que tous en bénéficient. Les PPU peuvent être initiés par les élus ou les citoyens.



**Qui écrit le PPU ?**  
Les urbanistes de la Ville sont les personnes responsables de ce processus, parfois avec l'aide d'autres professionnels. Idéalement, les résidents, les commerçants et les groupes communautaires seront consultés tout au long de sa rédaction, afin que tout le monde puisse contribuer au projet.

**2. PASSER AU VOTE**  
De grands changements s'annoncent dans le secteur ! Si un arrondissement veut travailler à l'élaboration d'un PPU – seul ou en collaboration avec d'autres arrondissements – le **conseil municipal** doit voter pour en approuver le processus.



**3. FAIRE LE PORTRAIT DU QUARTIER**  
Avant de commencer à planifier la rédaction d'un PPU, des études sont faites pour mieux comprendre le secteur. Ces études peuvent aider à mieux cerner les besoins pour le quartier et les éléments qui pourraient se retrouver dans le PPU.

**Consultation en amont**  
Parfois, une consultation publique est organisée durant cette phase, avant que le PPU soit écrit. Cet exercice de vision permet à la communauté de s'engager dès le début du processus.

**Quelles études peuvent être réalisées ?**  
L'inventaire des activités commerciales et industrielles, des infrastructures, des espaces et des aménagements publics; l'étude de la circulation et du patrimoine; une étude démographique et des besoins en logement; l'analyse du potentiel économique et immobilier, etc.

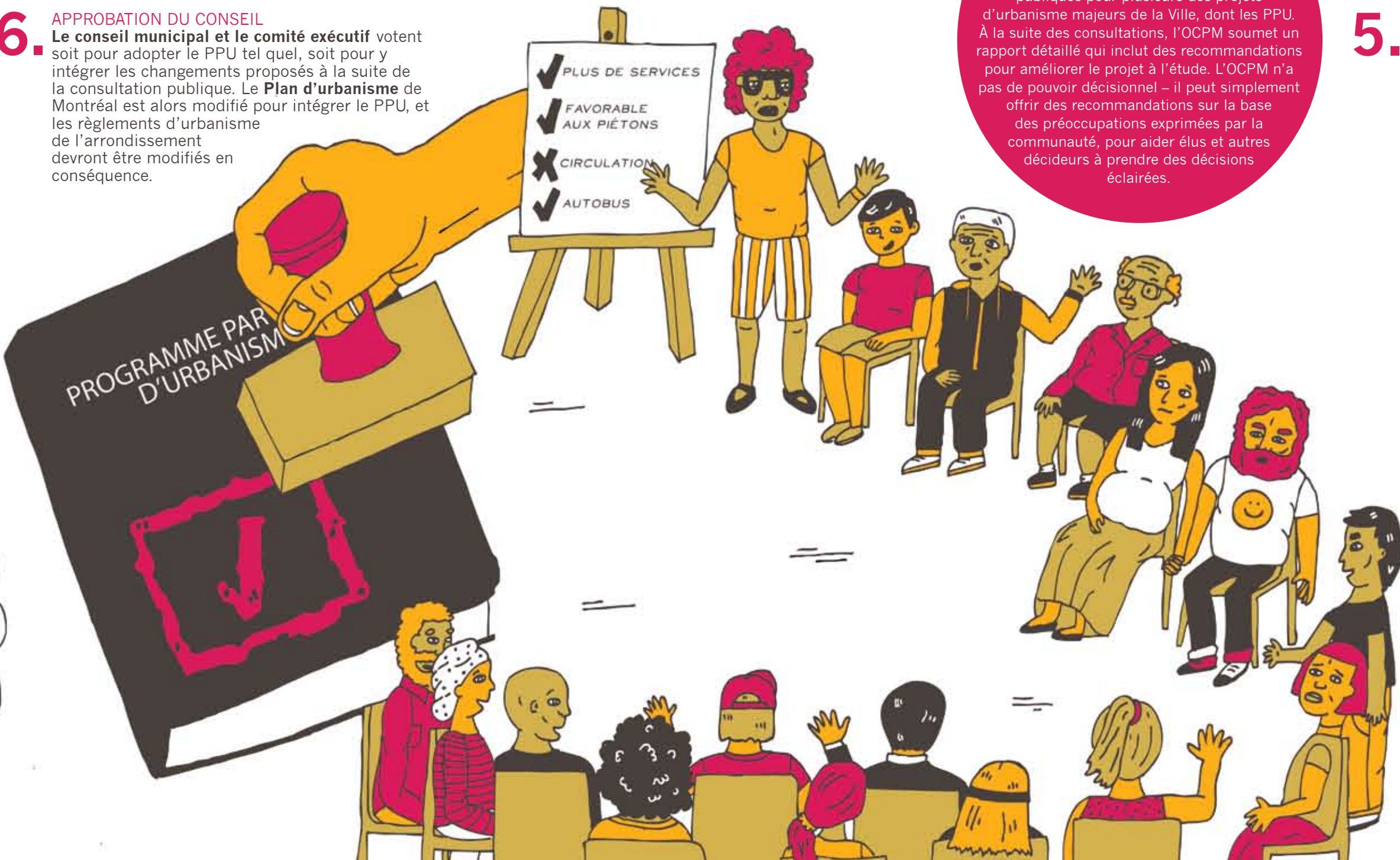
**4. ÉCRIRE LE PPU**  
Le PPU identifie des objectifs pour l'avenir d'un secteur et les règlements d'urbanisme, les équipements publics, les programmes et les politiques à mettre en place pour y arriver, mais comment s'assurer que les changements proposés ne causeront pas de nouveaux problèmes ? D'autres études peuvent être réalisées pour mieux comprendre et éviter de potentiels effets indésirables.

**En général, les principales sections d'un PPU incluent :**  
1. Contexte : le portrait du quartier et les défis auxquels il fait face  
2. Vision et objectifs pour l'avenir  
3. Plan d'action : les outils nécessaires pour atteindre les objectifs et les intervenants concernés



**Qu'est-ce que l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) ?**  
L'OCPM est un organisme indépendant, responsable de l'organisation des consultations publiques pour plusieurs des projets d'urbanisme majeurs de la Ville, dont les PPU. À la suite des consultations, l'OCPM soumet un rapport détaillé qui inclut des recommandations pour améliorer le projet à l'étude. L'OCPM n'a pas de pouvoir décisionnel – il peut simplement offrir des recommandations sur la base des préoccupations exprimées par la communauté, pour aider élus et autres décideurs à prendre des décisions éclairées.

**6. APPROBATION DU CONSEIL**  
Le **conseil municipal** et le **comité exécutif** votent soit pour adopter le PPU tel quel, soit pour y intégrer les changements proposés à la suite de la consultation publique. Le **Plan d'urbanisme** de Montréal est alors modifié pour intégrer le PPU, et les règlements d'urbanisme de l'arrondissement devront être modifiés en conséquence.



**5. VOTRE PARTICIPATION : LA CONSULTATION PUBLIQUE !**  
Personne ne connaît un quartier mieux que ses résidents. Durant l'élaboration d'un PPU, les résidents et toutes les personnes qui se sentent concernées ont la possibilité de venir exprimer leurs idées, leurs préoccupations et leurs besoins. Généralement fait dans le cadre d'une audition publique, cela peut aussi prendre la forme de groupes de travail, d'ateliers, de questionnaires ou d'entrevues, par exemple.

**LES DESSOUS D'UNE CONSULTATION PUBLIQUE**

- 1. Ça s'en vient !** La consultation est organisée par l'arrondissement ou par l'OCPM. La consultation est annoncée et les détails du projet sont publiés sur le site de l'arrondissement, et parfois sur celui de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), selon le cas.
- 2. Qu'est-ce que c'est ?** Des urbanistes et d'autres experts (ex. : des experts en environnement, en patrimoine, etc.) présentent le projet dans le cadre d'une séance d'information publique.
- 3. Qu'en pensez-vous ?** Les résidents et les groupes peuvent venir s'exprimer à l'oral ou à l'écrit lors de la consultation publique.
- 4. Quelles idées seront retenues ?** Un rapport est produit par l'arrondissement ou par l'OCPM, présentant un résumé des préoccupations énoncées. Dans le cas de l'OCPM, le rapport contiendra également une analyse et des recommandations.

**7. CE N'EST QU'UN DÉBUT !**  
Certaines des actions prévues dans un PPU peuvent être mises sur pied rapidement, alors que d'autres peuvent prendre des années, voire même des décennies avant d'être réalisées. Ce ne sont pas uniquement les urbanistes qui réalisent le PPU; son succès dépend également des divers paliers de gouvernement, des secteurs commercial et institutionnel et de l'ensemble de la société civile, qui doivent travailler ensemble pour réaliser cette vision commune.

**Résidents : faites un suivi !**  
N'hésitez pas à aller aux séances de votre conseil d'arrondissement ou du **conseil municipal** pour voir où ils en sont par rapport aux actions prévues dans les PPU. Les futurs projets sont toujours indiqués dans les budgets municipaux. Jetez-y un coup d'œil !



# Pour en **SAVOIR PLUS** sur les PPU

Guide de la prise de décision en urbanisme : Programme particulier d'urbanisme (Ministère des affaires municipales, régions et occupations du territoire - MAMROT)

<http://goo.gl/GQSMMb>

Liste des PPU à Montréal

<http://goo.gl/qqn8Fz>

Plan d'urbanisme de Montréal

<http://goo.gl/C4UwF8>



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

L'Office de consultation publique de Montréal est un organisme indépendant qui a pour mission 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.

Cours Mont-Royal

1550, rue Metcalfe – Bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

514 872-3568

[info@ocpm.qc.ca](mailto:info@ocpm.qc.ca)

[www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)



bricolageurbain

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

[info@bricolageurbain.ca](mailto:info@bricolageurbain.ca)

[www.bricolageurbain.ca](http://www.bricolageurbain.ca)

978-2-924002-49-0 Le petit guide des PPU à Montréal (imprimé) français

978-2-924002-50-6 Le petit guide des PPU à Montréal (PDF) français