

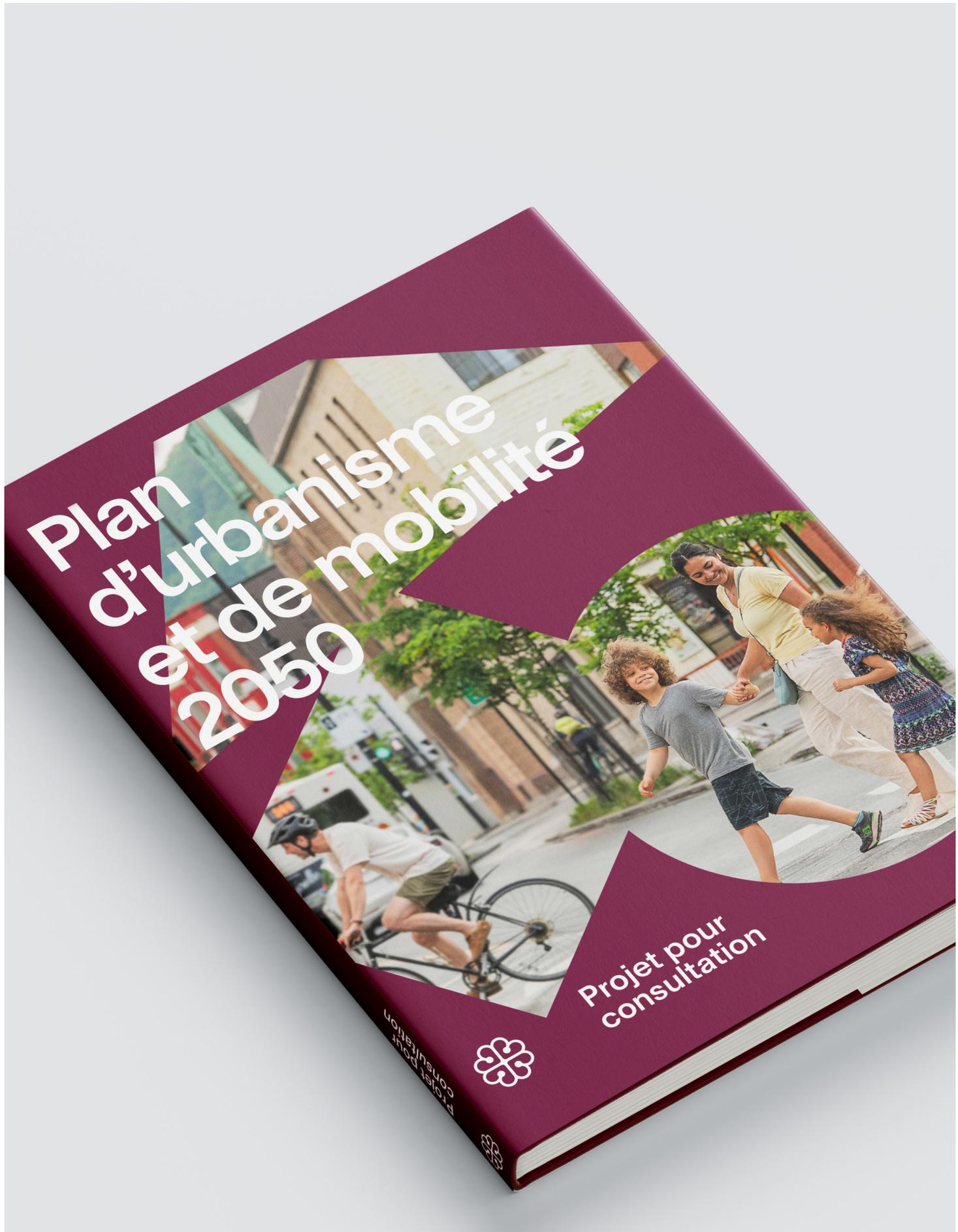


# Résumé du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

---

05 SEPTEMBRE 2024

BC2



La Ville de Montréal a dévoilé le 11 juin 2024 son projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM). Le plan d'urbanisme est le document de planification cadre de la Ville pour son développement et son organisation spatiale. Son contenu est déterminé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1). Le projet de PUM est une révision du Plan d'urbanisme adopté en 2004 et du Plan de transport adopté en 2008.

Ce projet fera l'objet d'une consultation publique organisée par l'Office de consultation publique de la Ville de Montréal (OCPM) de juin à octobre 2024. L'OCPM rédigera par la suite un rapport de consultation accompagné de recommandations de modifications du document, le cas échéant.

Le conseil municipal adoptera le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 révisé en conséquence en 2025. S'en suivra l'obligation pour les différents arrondissements de modifier leur réglementation d'urbanisme locale qui est opposable aux citoyens.

**Le présent document vise à résumer le contenu du projet de PUM le plus pertinent pour le développement de projets privés, ainsi qu'exposer les prochaines étapes de consultation. Il ne constitue pas un sommaire exhaustif.**

# 01 CONTENU DU PUM

## 1.1 VISION

La vision montréalaise 2050 d'aménagement et de mobilité s'inscrit dans trois échelles d'intervention : la métropole, les quartiers et l'humain pour une ville plus verte, plus juste et plus résiliente :

- Déployer le réseau de mobilité durable pour optimiser l'occupation du territoire (échelle de la métropole);
- Tirer profit des transformations urbaines pour améliorer l'abordabilité, la vitalité et la convivialité des quartiers (échelle de quartier);
- Adapter les pratiques d'aménagement pour replacer l'humain et la nature au cœur de la ville (échelle humaine).

## 1.2 OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

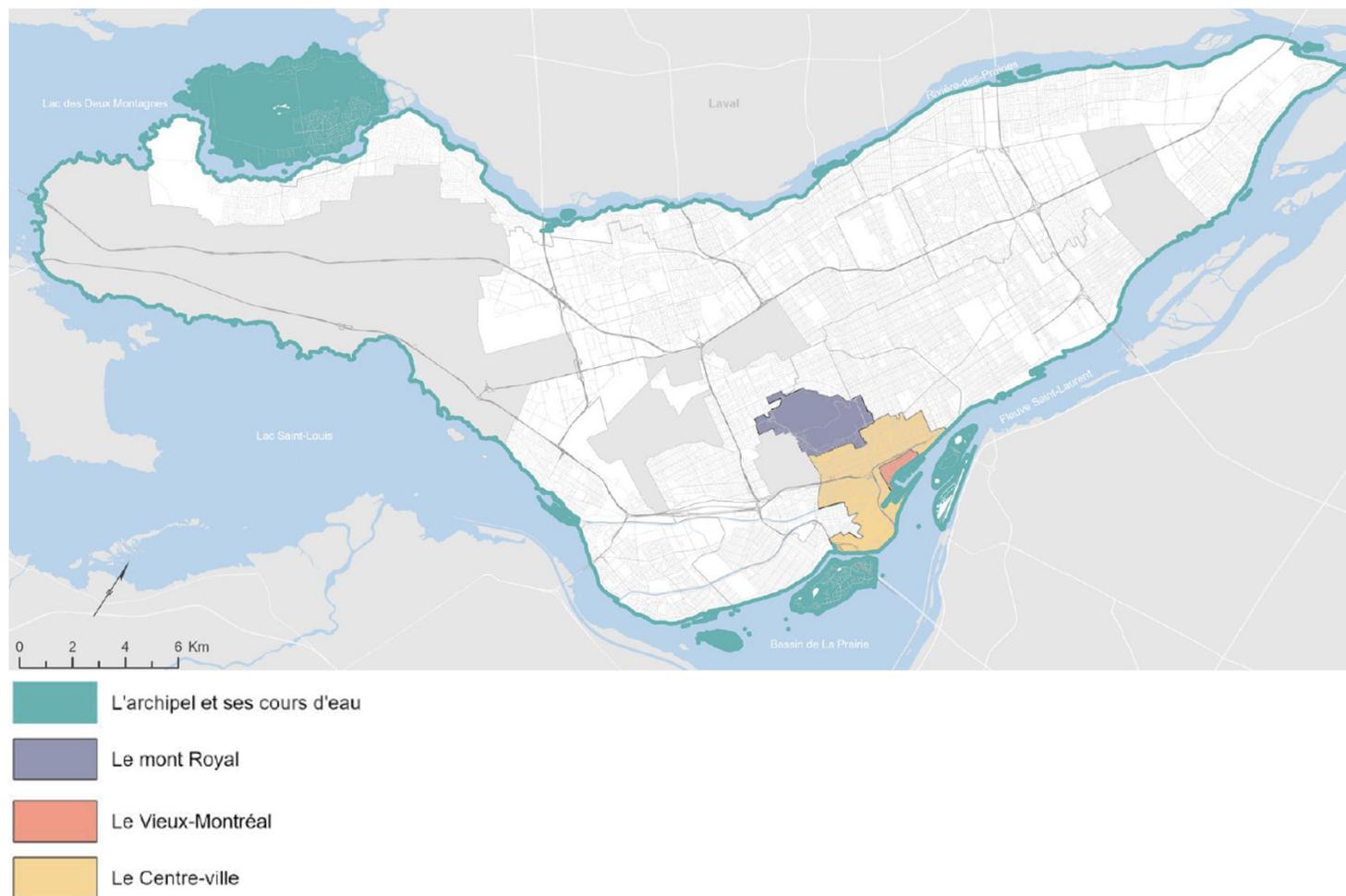
ORIENTATION	OBJECTIFS
Orientation 1 Accélérer le développement et la consolidation de réseaux actifs et collectifs accessibles de qualité	Objectif 1.1 – Assurer la sécurité et le confort du réseau piétonnier, en toutes saisons
	Objectif 1.2 – Aménager un réseau cyclable complet et inclusif à l'horizon 2050
	Objectif 1.3 – Soutenir l'usage du vélo au quotidien, en toutes saisons, pour l'ensemble de la population
	Objectif 1.4 – Promouvoir un accès équitable aux réseaux de transport collectif pour l'ensemble de la population
	Objectif 1.5 – Concourir à l'amélioration de la performance des réseaux et de l'expérience de déplacement en transport collectif
	Objectif 1.6 – Soutenir un développement judicieux et rapide du réseau de transport collectif structurant
Orientation 2 Moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les <u>cobénéfices</u>	Objectif 2.1 – Orienter l'intensification urbaine selon l'accès au transport collectif structurant
	Objectif 2.2 – Favoriser une intensification urbaine adaptée au contexte en consolidant les ressources du quotidien
	Objectif 2.3 – Accompagner l'intensification urbaine d'une amélioration de la qualité du cadre de vie au bénéfice de l'ensemble de la communauté
Orientation 3 Bâtir les conditions d'une <u>abordabilité</u> pérenne et d'une qualité de l'habitation	Objectif 3.1 – Accroître l'offre de logements et sa diversité
	Objectif 3.2 – Accroître le patrimoine collectif de logements à l'abri de la spéculation
	Objectif 3.3 – Assurer l' <u>abordabilité</u> et la rénovation du parc de logements locatifs et offrir des conditions de logement décentes
	Objectif 3.4 – Renforcer le niveau de qualité de l'habitat, de l'immeuble au milieu de vie
Orientation 4 Dynamiser les espaces à vocation économique et commerciale par une organisation stratégique et écoresponsable du territoire	Objectif 4.1 – Accroître l'offre immobilière et la diversité d'activités à vocation économique dans les secteurs à caractère industriel
	Objectif 4.2 – Améliorer l'accessibilité, l'attrait et l'intégration urbaine des secteurs à caractère industriel
	Objectif 4.3 – Renforcer la vitalité des artères et noyaux commerciaux de proximité
	Objectif 4.4 – Repenser le modèle d'aménagement des grands ensembles commerciaux péricentriques ciblés pour accroître leur attrait et la qualité de leur intégration urbaine

ORIENTATION	OBJECTIFS
	Objectif 4.5 – Optimiser l’occupation des espaces de bureau et les conditions d’accueil d’activités culturelles et de services à haute valeur ajoutée
Orientation 5 Repartager équitablement l’espace de la rue	Objectif 5.1 – Soutenir l’augmentation des bénéfices collectifs par la réduction de la place de l’automobile
	Objectif 5.2 – Faire plus de place à la mobilité active, collective et partagée
	Objectif 5.3 – Accroître l’espace réservé aux infrastructures vertes drainantes, à la canopée et au verdissement
	Objectif 5.4 – Renforcer l’aménagement d’espaces réservés à la tenue d’activités collectives
Orientation 6 Renforcer l’offre et l’accès des lieux de la vie collective comme soutien à l’équité et à la vie de quartier	Objectif 6.1 – Augmenter l’offre de lieux de la vie collective en fonction des vulnérabilités locales et des besoins
	Objectif 6.2 – Renforcer la résilience et le contact avec la nature dans les lieux de la vie collective
	Objectif 6.3 – Assurer la qualité et la flexibilité des lieux de la vie collective
	Objectif 6.4 – Renforcer la vocation des lieux de la vie collective comme des espaces inclusifs d’appropriation citoyenne
Orientation 7 Valoriser le patrimoine et les paysages qui participent au caractère pluriel de l’identité montréalaise	Objectif 7.1 – Mettre en valeur les territoires et les paysages emblématiques montréalais
	Objectif 7.2 – Soutenir l’émergence et la mise en valeur des paysages locaux et des secteurs patrimoniaux
	Objectif 7.3 – Pérenniser les immeubles patrimoniaux, particulièrement les ensembles et les lieux de culte patrimoniaux
	Objectif 7.4 – Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine archéologique
Orientation 8 Accroître la place de la nature et de la biodiversité urbaine	Objectif 8.1 – Contribuer de manière importante à l’atteinte de la cible de 10 % du territoire terrestre protégé de l’agglomération de Montréal
	Objectif 8.2 – Restaurer et favoriser la connectivité écologique des milieux naturels terrestres et des rives
	Objectif 8.3 – Rehausser la biodiversité urbaine et améliorer la résilience des milieux urbanisés
Orientation 9 Améliorer la performance environnementale et la résilience des bâtiments, des terrains et des infrastructures d’utilité publique	Objectif 9.1 – Accélérer la décarbonation des bâtiments
	Objectif 9.2 – Augmenter la résilience aux aléas climatiques des bâtiments, des terrains, des infrastructures et des équipements d’utilité publique
	Objectif 9.3 – Minimiser l’impact environnemental de la construction, la rénovation, la déconstruction, l’occupation et la gestion des bâtiments et des terrains
Orientation 10 Transformer la mobilité motorisée et limiter ses impacts environnementaux, urbains et de santé publique	Objectif 10.1 – Réduire l’emprise au sol des stationnements pour agir sur la motorisation
	Objectif 10.2 – Accroître la disponibilité des services de mobilité partagée alternatifs à la possession automobile
	Objectif 10.3 – Favoriser une mobilité décarbonée dans tous les milieux
	Objectif 10.4 – Favoriser une logistique urbaine décarbonée, efficace et adaptée au contexte
	Objectif 10.5 – Minimiser l’effet de barrière créé par les grandes infrastructures de transport existantes et favoriser la santé et le bien-être des populations riveraines
	Objectif 10.6 – Veiller à l’intégration harmonieuse des infrastructures de transport lors des projets majeurs d’ajout, de remplacement et de réfection

### 1.3 TERRITOIRES EMBLÉMATIQUES

Le PUM identifie quatre territoires emblématiques à valoriser :

- L'archipel et ses cours d'eau;
- Le mont Royal;
- Le Vieux-Montréal;
- Le centre-ville.



Des objectifs généraux de préservation de la biodiversité ou d'amélioration de la mobilité, notamment, sont établis pour chaque territoire et sous-territoires (ex. : l'île des Sœurs)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Voir chapitre 3 du PUM

La disposition « **DC 11 – Territoires emblématiques du document** » complémentaire précise les normes ou critères à intégrer dans la réglementation locale. Ils concernent les points suivants :

#### **Pour l'archipel et ses cours d'eau :**

- L'encadrement de l'ouverture de nouvelles rues;
- L'encadrement des opérations de remblai et déblai;
- La protection des murets de pierre;
- L'interdiction des espèces envahissantes.

#### **Pour le mont Royal :**

- Les limites de hauteur, conformément à la Carte 6-5 – Limites de hauteurs – Site patrimonial déclaré du Mont-Royal;
- Les taux d'implantation, conformément à la Carte 6-6 – Taux d'implantation – Site patrimonial déclaré du Mont-Royal;

- La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment pour protéger les vues d'intérêt;
- L'aménagement de terrain;
- L'installation d'une construction ou d'un équipement accessoire ou d'un dispositif d'éclairage;
- Les milieux naturels, interdisant certaines interventions dans un secteur A identifié à la Carte 6-7 – Milieux naturels et espaces verts protégés – Site patrimonial du Mont-Royal déclaré;
- L'interdiction des espèces envahissantes.

#### **Pour le Vieux-Montréal :**

- L'encadrement de la construction et l'agrandissement d'un bâtiment situé à moins de 100 m du site patrimonial de Montréal.



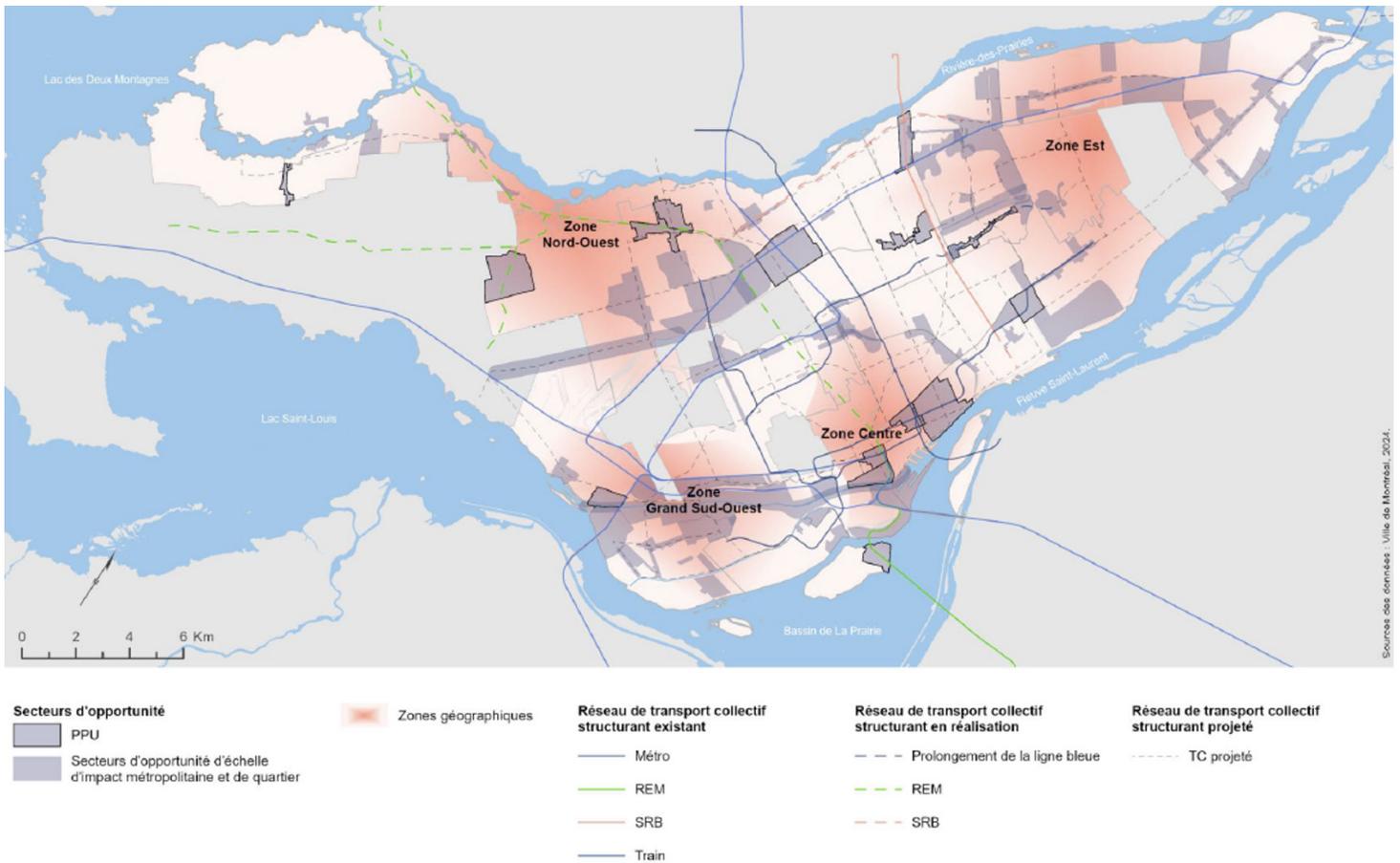
## 1.4 SECTEURS D'OPPORTUNITÉ

Précédemment appelés « secteurs de planification détaillée », ces 96 secteurs d'opportunité sont des zones de planification stratégique pour la Ville, classés selon leur échelle d'impact (portée métropolitaine vs de quartier). Le PUM détermine des orientations et objectifs, acteurs à impliquer et collaborations à mettre en place dans une fiche propre à chacun.

La mise en œuvre se traduira dans la création ou la poursuite de divers outils (plan<sup>2</sup> particulier d'urbanisme (PPU), plan de développement urbain, économique et social (PDUES), plan directeur d'aménagement, adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, etc.).

Parmi ces secteurs, 20 sont priorisés dans le cadre du premier cycle de mise en œuvre du PUM.

FIGURE 1 - SECTEURS D'OPPORTUNITÉ PRIORISÉS



À noter que plusieurs PPU sont abrogés, dont ceux du Quartier Sainte-Marie, du Quartier des grands jardins ou encore du secteur L'Acadie-Chabanel. Quinze PPU sont attachés au PUM en annexe.

<sup>2</sup>À noter que le terme de « Programme particulier d'urbanisme » est remplacé par celui de « Plan particulier d'urbanisme », conformément à la modification de la LAU du 1er juin 2023

## 1.5 AFFECTATIONS DU SOL

Les cartes d'affectation du sol par arrondissement sont disponibles à l'annexe 6 du PUM. Les affectations et composantes associées sont les suivantes :

AFFECTATION DU SOL	COMPOSANTES AUTORISÉES
Résidentielle	Habitation Commerce Bureau Industrie légère <sup>5</sup> Industrie <sup>5</sup> Équipement collectif ou institutionnel Agriculture urbaine <sup>1</sup> Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature <sup>20</sup> Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité <sup>20</sup> Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes Place publique Cimetière Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro Espace de conservation
Mixte	Habitation <sup>2</sup> Commerce Bureau Commerce ou bureau avec activités de production reliées <sup>3</sup> Industrie légère <sup>4, 5</sup> Industrie <sup>5</sup> Équipement collectif ou institutionnel Agriculture urbaine <sup>1</sup> Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature <sup>20</sup> Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité <sup>20</sup> Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes Place publique Cimetière Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro Espace de conservation

## AFFECTATION DU SOL COMPOSANTES AUTORISÉES

Activités diversifiées	<p>Habitation<sup>6</sup> Commerce Bureau Commerce ou bureau avec activités de production reliées Industrie légère Équipement collectif ou institutionnel Agriculture urbaine Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature<sup>20</sup> Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité<sup>20</sup> Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes Place publique Cimetière Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro Espace de conservation</p>
Activités économiques	<p>Commerce Bureau Commerce ou bureau avec activités de production reliées Industrie légère Industrie Équipement collectif ou institutionnel Agriculture urbaine Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature<sup>20</sup> Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité<sup>20</sup> Infrastructure portuaire, ferroviaire ou aéroportuaire Équipement ou infrastructure majeur d'assainissement et de traitement des eaux Équipement majeur de collecte, de tri, de valorisation et d'élimination des matières résiduelles Équipement majeur d'entreposage et d'élimination des neiges usées Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes Place publique Cimetière Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro Espace de conservation</p>
Agricole	<p>Habitation<sup>7</sup> Commerce<sup>8</sup> Industrie légère<sup>8</sup> Agriculture et activités agricoles Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive<sup>9</sup> Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité<sup>20</sup> Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes Place publique</p>

## AFFECTATION DU SOL COMPOSANTES AUTORISÉES

	<p>Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro<sup>10</sup></p> <p>Espace de conservation</p>
Conservation	<p>Commerce<sup>11</sup></p> <p>Agriculture urbaine<sup>12</sup></p> <p>Agriculture et activités agricoles<sup>13</sup></p> <p>Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive</p> <p>Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature</p> <p>Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité</p> <p>Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes</p> <p>Place publique</p> <p>Cimetière</p> <p>Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro</p> <p>Espace de conservation</p>
Récréation et accès aux rives	<p>Commerce<sup>14, 15</sup></p> <p>Bureau<sup>14, 15</sup></p> <p>Équipement collectif ou institutionnel</p> <p>Agriculture urbaine<sup>12</sup></p> <p>Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive</p> <p>Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature<sup>20</sup></p> <p>Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité<sup>20</sup></p> <p>Équipement majeur de collecte, de tri, de valorisation et d'élimination des matières résiduelles<sup>16</sup></p> <p>Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes</p> <p>Place publique</p> <p>Cimetière</p> <p>Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro</p> <p>Espace de conservation</p>
Grande emprise ou infrastructure publique	<p>Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature<sup>20</sup></p> <p>Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité<sup>20</sup></p> <p>Infrastructure portuaire, ferroviaire ou aéroportuaire</p> <p>Équipement ou infrastructure majeur d'assainissement et de traitement des eaux</p> <p>Équipement majeur de collecte, de tri, de valorisation et d'élimination des matières résiduelles</p> <p>Équipement majeur d'entreposage et d'élimination des neiges usées</p> <p>Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes</p> <p>Place publique</p> <p>Cimetière</p> <p>Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro</p> <p>Espace de conservation</p>

## AFFECTATION DU SOL COMPOSANTES AUTORISÉES

Espace vert local	Commerce <sup>19</sup> Équipement collectif ou institutionnel <sup>17</sup> Agriculture urbaine <sup>18</sup> Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature <sup>20</sup> Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité <sup>20</sup> Parc, terrain de jeu ou espace naturel et leurs activités connexes <sup>19</sup> Place publique Cimetière Infrastructure publique autre que celles comprises dans l'affectation « Grande emprise ou grande infrastructure publique » et les installations essentielles au fonctionnement du métro Espace de conservation
-------------------	--

### Notes

1 – Activités d'agriculture urbaine non intensives et sur de petites surfaces, selon certains critères

2 – Habitations autorisées. Par contre, pour les terrains situés dans la grande affectation « Activités diversifiées » au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, les usages sensibles, incluant la composante « Habitation », peuvent être autorisés si compatibles avec les activités génératrices de nuisances et les risques présents dans le secteur et selon certains critères

3 – Commerce ou bureau avec activités de production reliées, selon certains critères

4 – Industrie légère permise seulement lorsque le terrain est situé dans la grande affectation « Centre-ville d'agglomération » au Schéma ou lorsque les usages à caractère industriel léger sont présents lors de l'adoption du PUM et qu'ils sont situés à l'intérieur des limites de la grande affectation du territoire « Activités diversifiées » du Schéma

5 – Seulement les industries présentes lors de l'adoption du Schéma

6 – Seulement les habitations existantes au moment de l'adoption du PUM et sans possibilité d'augmentation du nombre de logements

7 – Habitation unifamiliale conforme aux droits et privilèges précisés dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

8 – Commerces et industries légères qui sont complémentaires et directement reliés à un produit agricole qui provient principalement de la production agricole ou à une activité agricole principale exercée sur le terrain en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

9 – Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive complémentaire à l'exploitation agricole et compatible avec les pratiques agricoles et milieux naturels avoisinants

10 – Les gares de triage et les cours de voirie ne sont pas autorisées dans la zone agricole permanente

11 – Commerces de faible incidence dans les parcs régionaux (incluant restauration et hébergement) si la compatibilité avec la préservation et la mise en valeur de la biodiversité et des espaces naturels est démontrée

12 – Agriculture urbaine, si compatible avec la protection de la biodiversité et des espaces naturels et selon certains critères

13 – Agriculture et activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles lorsque situé en zone agricole permanente

14 – Commerce ou bureau complémentaires aux installations de récréation

15 – Commerce ou bureau pour les parcs Olympique et Jean-Drapeau en lien avec leur mission, leurs principes directeurs et d'aménagement

16 – Équipement majeur de valorisation et d'élimination des matières résiduelles pour le parc Frédérick-Back et activités en lien avec sa mission environnementale

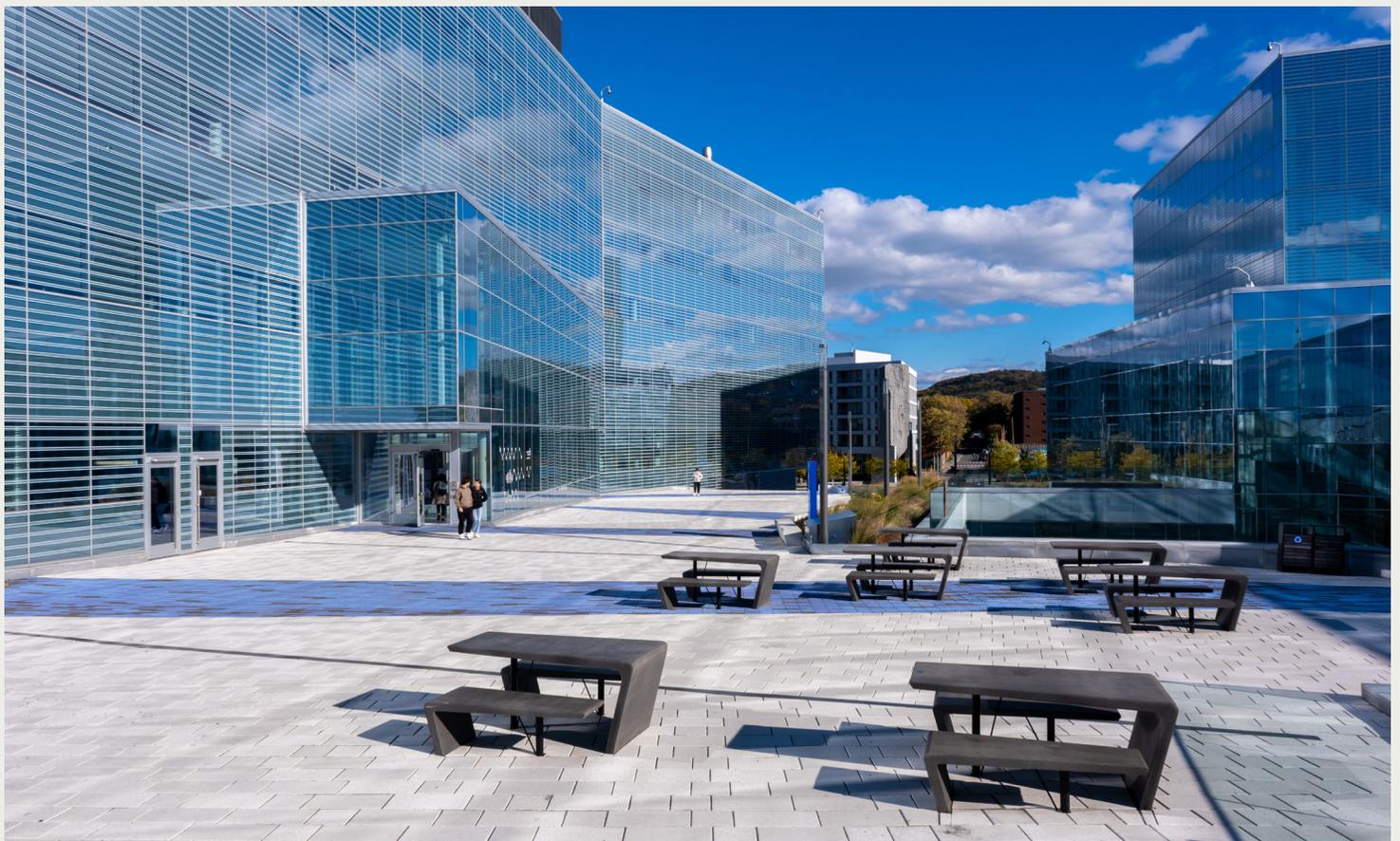
17 – Équipement collectif et institutionnel d'envergure locale

18 – Activités d'agriculture urbaine non intensives et sur de petites surfaces si compatibles avec la protection de la biodiversité et selon certains critères

19 – Services et commerces autorisés dans la mesure où les activités et constructions reliées n'altèrent pas la vocation principale de parc, de terrain de jeu ou d'espace naturel selon certains critères

20 – Si complémentaire ou compatible avec la composante principale

La disposition du document complémentaire « DC 12 – Affectation du sol – favoriser une occupation optimale et harmonieuse du sol » précise les normes relatives à l’occupation par un usage sensible d’un terrain situé à proximité de contraintes anthropiques (autoroutes et voies rapides<sup>3</sup>, gares de triage et voies ferrées<sup>4</sup>, voies à débit important<sup>5</sup>) à intégrer dans la réglementation locale. Outre le contrôle des niveaux sonores et des vibrations, les réglementations locales devront introduire des critères relatifs à la qualité de l’air pour les projets comportant des usages sensibles situés à moins de 300 m d’une contrainte identifiée et approuvés selon une procédure à caractère discrétionnaire.



<sup>3</sup> Voir Carte 6-8 du PUM

<sup>4</sup> Voir Carte 6-9

<sup>5</sup> Voir Carte 6-10

## 1.6 DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

Le document complémentaire est la section du PUM qui précise le contenu obligatoire à inscrire dans la réglementation des 19 arrondissements pour traduire concrètement la vision établie. 12 dispositions sont décrites dans le document complémentaire, dont les DC 2 et 7 qui impactent particulièrement le développement immobilier.

### DC 1 - Accélérer le développement et la consolidation de réseaux actifs et collectifs accessibles et de qualité

Cette disposition contraint essentiellement la réglementation locale à prévoir des exigences concernant les stationnements pour vélos (nombre d'unités minimum, aménagement, localisation, etc.).

### DC 2 - Moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les cobénéfices

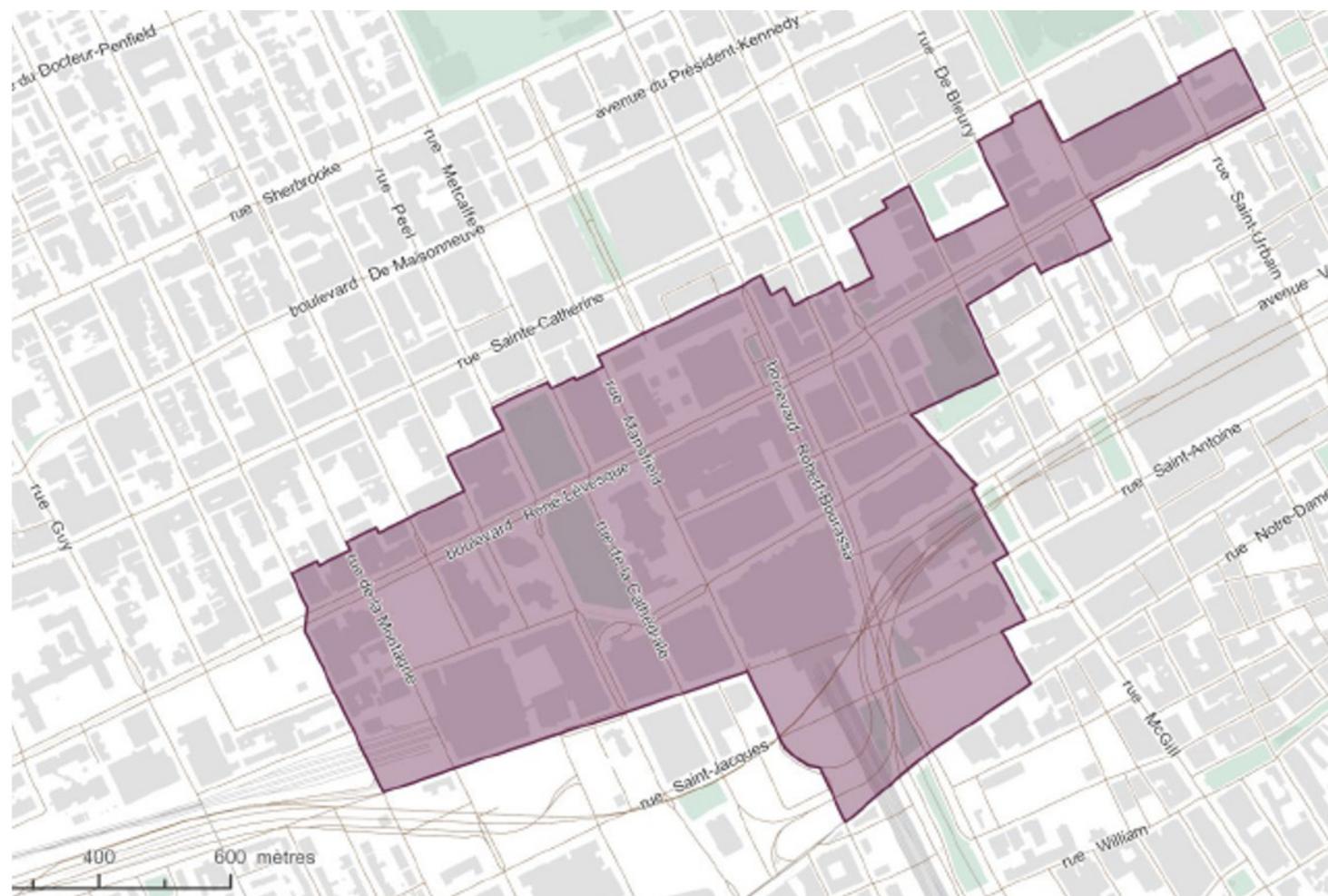
#### Niveaux d'intensification

Le PUM introduit la notion d'intensification urbaine, avec trois niveaux : douce, intermédiaire et élevée. Ces niveaux sont illustrés à la Carte 2-10 – Niveaux d'intensification urbaine.

Pour les nouvelles constructions dans les affectations « résidentielle » ou « mixte », une densité nette résidentielle est fixée en logements à l'hectare pour chaque niveau d'intensification et arrondissement, selon la Carte 2-11 – Seuils minimaux moyens de densité nette. Les arrondissements seront responsables de fixer les normes (taux d'implantation, hauteur, coefficient d'occupation du sol, etc.) permettant d'atteindre ces seuils minimaux.

Le PUM fixe seulement les hauteurs maximales dans le site patrimonial déclaré du mont-Royal et le « massif du centre-ville », cœur du centre des affaires où la côte altimétrique de 232,50 m (hauteur du plus haut sommet du Mont-Royal) peut être atteinte. À noter qu'en dehors de cette zone, la côte altimétrique maximale pouvant être autorisée par la réglementation sera désormais de 204 m, correspondant au sommet le plus bas du mont-Royal (DC 7.1.1 du document complémentaire).

FIGURE 2 - CARTE 6-33 – MASSIF DU CENTRE-VILLE



### Dispositions applicables aux secteurs d'intensification douce et intermédiaire

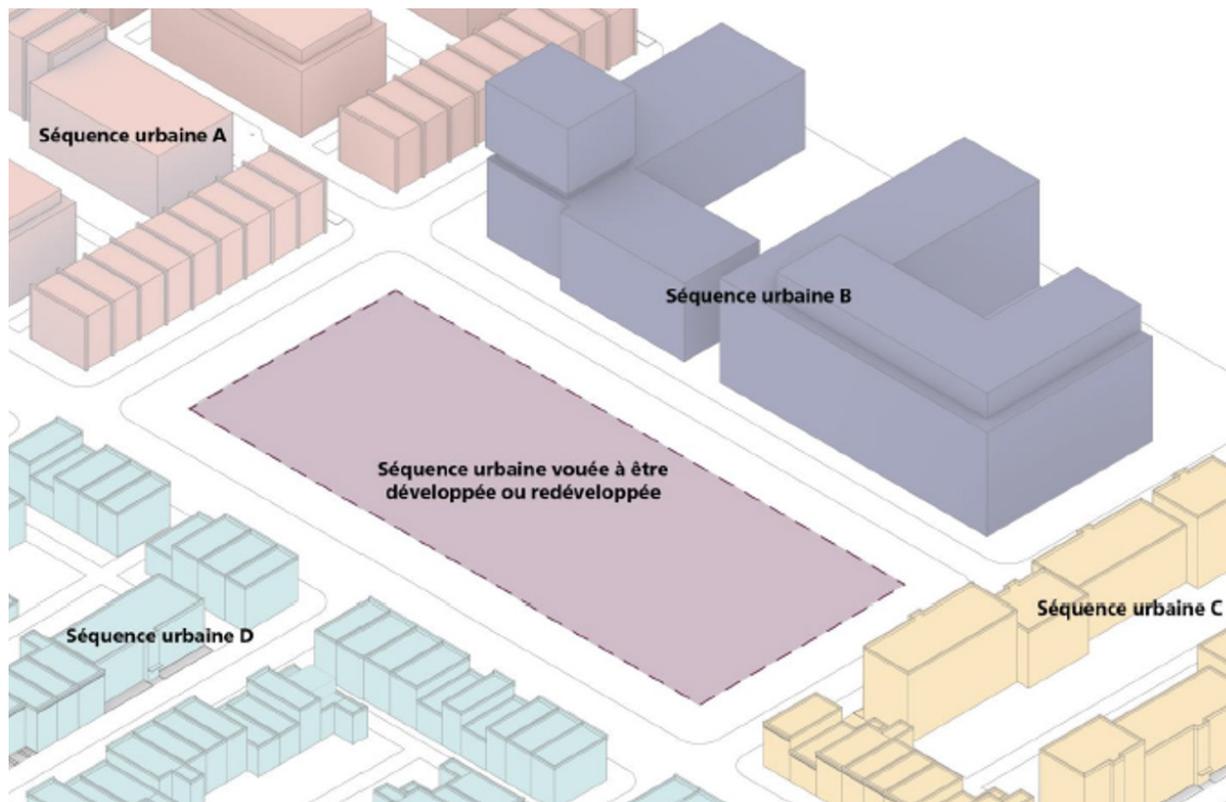
Les arrondissements devront découper leur territoire en « séquences urbaines », soit des ensembles bâtis qui peuvent être qualifiés de trois façons :

- Séquence urbaine homogène : caractéristiques bâties et typologies similaires dont les variations de hauteur dans le cadre bâti sont inférieures ou égales à deux étages, ou inférieures ou égales à 8 mètres (ex. : un secteur de triplex, de duplex et de maisons de type shoebox);
- Séquence urbaine hétérogène : diversité de typologies ou de caractéristiques bâties dont les variations de hauteur dans le cadre bâti sont supérieures à deux étages, ou de plus de 8 mètres (ex. : un secteur de triplex avec des immeubles de six étages);
- Séquence urbaine vouée à être développée ou redéveloppée : potentiel de (re)développement notamment en termes de cadre bâti, d'occupation du sol, de lotissement (ex. : centre commercial à redévelopper). Le bâti existant ne peut constituer un cadre de référence pour définir les caractéristiques morphologiques des futurs développements.

Pour chaque séquence urbaine, l'arrondissement devra déterminer la « ligne de hauteur », qui correspond à la hauteur de la façade avant de l'ensemble des bâtiments de la séquence, définie de la façon suivante :

- Ligne de hauteur dans une séquence urbaine homogène : correspond à la hauteur maximale formée par le cadre bâti;
- Ligne de hauteur dans une séquence urbaine hétérogène : correspond à la moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti;
- Ligne de hauteur dans une séquence urbaine vouée à être développée ou redéveloppée : correspond à la moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti des séquences urbaines adjacentes, calculée au prorata du nombre de bâtiments ou au prorata du linéaire de façade des bâtiments.

FIGURE 3 - SÉQUENCE URBAINE VOUÉE À ÊTRE DÉVELOPPÉE



**À NOTER :**

- La moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti d'une séquence urbaine peut être calculée au prorata du nombre de bâtiments ou au prorata du linéaire de façade des bâtiments;
- Dans toutes les séquences urbaines, à l'exception de celles situées dans un corridor visuel exceptionnel ou intéressant, les équipements mécaniques, les constructions hors toit et les équipements participant à l'efficacité énergétique et à l'adaptation aux changements climatiques doivent être exclus du calcul de la ligne de hauteur formée par le cadre bâti;
- Dans toutes les séquences urbaines, une construction ou partie de construction qui excède de trois fois ou plus la hauteur du cadre bâti dominant doit être exclue du calcul de la ligne de hauteur du cadre bâti;

- Dans toutes les séquences urbaines, les constructions ou parties de construction qui ne font pas partie intégrante du volume principal d'un bâtiment doivent être exclues du calcul de la ligne de hauteur du cadre bâti (ex : clocher d'église, cheminée de complexe industriel, enseigne, etc.).

Dans les secteurs d'intensification douce, la hauteur maximale autorisée pourra excéder la ligne de hauteur du cadre bâti d'un étage ou 3,50 m seulement.

Dans les secteurs d'intensification intermédiaire, les arrondissements auront le choix entre deux mécanismes :

- Une hauteur maximale équivalent au double de la ligne de hauteur du cadre bâti de la séquence urbaine;
- Une hauteur maximale équivalent à la largeur de la voie publique adjacente. Ces voies devront être identifiées dans la réglementation.

FIGURE 4 - LIGNES DE HAUTEUR – NIVEAU D’INTENSIFICATION INTERMÉDIAIRE

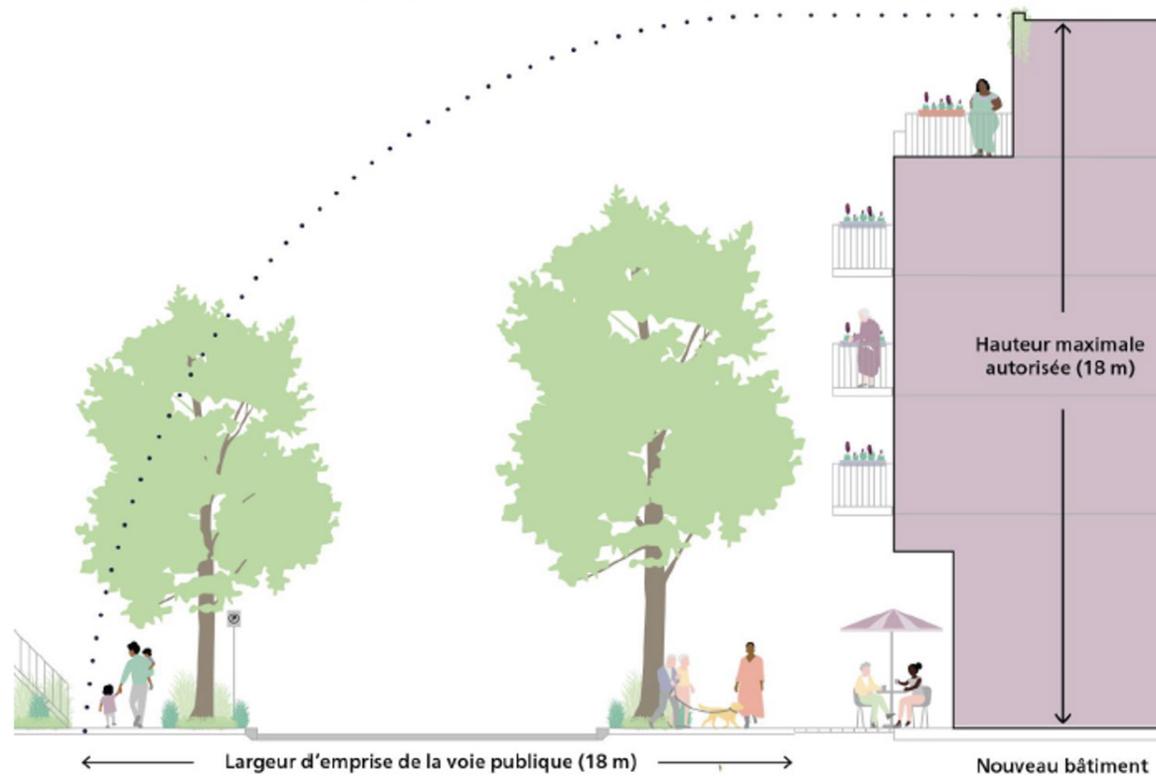
Séquence homogène



Séquence hétérogène



Mécanisme de hauteur proportionnelle à la largeur de la voie publique



Dans les secteurs d'intensification douce comme intermédiaire, la réglementation locale pourra autoriser un étage supplémentaire par rapport à la hauteur maximale permise pour toute nouvelle construction si un logement ou un autre usage sensible en sous-sol, en rez-de-jardin ou en cours anglaise est interdit.

### **Dispositions applicables aux secteurs d'intensification élevée**

La disposition DC 2.5 indique des objectifs que la réglementation devra viser pour ces secteurs (limiter l'effet de masse, assurer des transitions de la forme urbaine, assurer la perméabilité de la trame, moduler la volumétrie, etc.), sans contraindre davantage les arrondissements qui resteront donc libres de déterminer les paramètres permettant d'atteindre les cibles de densité résidentielle nette prescrites.



## Zonage incitatif

Le PUM permet aux arrondissements à se doter d'un règlement relatif au zonage incitatif. Ce règlement permettrait d'atteindre une capacité de développement supplémentaire, en échange de l'inclusion d'unités de logements sociaux et abordables au-delà des exigences minimales.

Pour les logements sociaux :

- Une entente devra être conclue pour l'intégration dans le projet d'unités de logement social additionnelles, sur site;
- Les normes de remplacement permettant une augmentation du potentiel constructible sont maximisées lorsque les engagements en logement social correspondent à au moins 150 % des normes minimales prévues au règlement.

Pour les logements abordables, les normes de remplacement permettant une augmentation du potentiel constructible soient maximisées dans le cas de projets prévoyant que 100 % des logements soient visés par des engagements d'abordabilité sur une durée de 35 ans ou plus, celles-ci étant garanties par un mécanisme comme une convention ou une servitude de conservation.

## Verdissement

Pour les nouvelles constructions ou agrandissements, les arrondissements devront fixer des normes afin de maximiser le verdissement, la canopée et la qualité des aménagements. Les dispositions viseront le verdissement, l'empreinte au sol d'un bâtiment, la plantation et l'aménagement d'une cour. Les arrondissements sont libres de choisir la stratégie pour ce faire (pourcentage de verdissement au sol, facteur de résilience climatique (FRC), coefficient de biotope ou autre).

### DC 3 - Bâtir les conditions d'une abordabilité pérenne et d'une qualité de l'habitation

Le document complémentaire ne prévoit aucune disposition pour cette orientation.

### DC 4 - Dynamiser les espaces à vocation économique et commerciale par une organisation stratégique et écoresponsable du territoire

Cette disposition établit des critères quant aux nouvelles constructions et aux agrandissements dans les affectations du sol « Activités économiques » et « Activités diversifiées », aux bâtiments à caractère industriel ou d'emplois ou encore au traitement des interfaces entre secteurs, ainsi qu'au redéveloppement des grands ensembles commerciaux périphériques.



À noter que le PUM oblige les arrondissements à exclure du calcul de la hauteur et du coefficient d'occupation une serre utilisée à des fins de culture végétale à caractère commercial et située sur le toit d'un bâtiment.

**DC 5 - Repartager équitablement l'espace de la rue**

Le document complémentaire ne prévoit aucune disposition pour cette orientation.

**DC 6 - Renforcer l'offre et l'accès des lieux de la vie collective comme supports à l'équité et à la vie de quartier**

Cette disposition encadre l'ajout de l'usage « ressources pour personnes en situation d'instabilité résidentielle » dans la réglementation d'urbanisme des arrondissements, afin de faciliter leur implantation sur le territoire.

**DC 7 - Valoriser le patrimoine et les paysages qui participent au caractère pluriel de l'identité montréalaise**

Le PUM identifie des territoires et repères bâtis emblématiques du paysage montréalais, ainsi que des corridors visuels exceptionnels ou intéressants<sup>6</sup> vers ou depuis ceux-ci.

Les repères bâtis emblématiques bénéficient d'un rayon de protection de 100 m dans lequel des normes ou critères devront s'appliquer aux nouvelles constructions ou agrandissements pour assurer la prédominance du repère notamment.

Dans les corridors visuels exceptionnels, aucune construction ou équipement ne devra dépasser les cotes altimétriques fixées par les cartes 6-1 à 6-10 du PUM. L'exemple ci-dessous illustre un repère emblématique identifié, le Stade olympique, ainsi que deux corridors visuels exceptionnels.

**FIGURE 5 - EXTRAIT DE LA CARTE 6-7 – CORRIDORS EXCEPTIONNELS (ROSEMONT)**



- 99 Cote altimétrique maximale (en mètres) à ne pas dépasser dans les corridors visuels exceptionnels
- Point de vue d'un corridor visuel exceptionnel
- Point de vue (autre)

<sup>6</sup> Au-delà des cotes altimétriques définies par les cartes 6-1 à 6-24, des fiches descriptives pour chaque corridor sont disponibles en annexe 4 du PUM

Dans les corridors visuels intéressants, la réglementation devra prévoir des critères d'intégration des constructions et équipements dépassant les cotes altimétriques indiquées aux cartes 6-11 à 6-24 du PUM.

Le projet de PUM introduit également la notion de vue dynamique, parcours visuel correspondant à des voies publiques d'intérêt (ex. : pont Jacques-Cartier, boulevard Saint-Laurent, etc.), dans lesquels l'intégration des constructions et agrandissements devra être assurée par la réglementation locale. Le PUM demande également aux arrondissements d'intégrer des normes et critères relatifs à la mise en valeur des secteurs et bâtiments patrimoniaux listés à son annexe 3 et aux Cartes 2-22 – Patrimoine bâti et paysager à 2-26 – Patrimoine archéologique.

À noter que malgré le niveau d'intensification indiqué à la Carte 2-10 – Niveaux d'intensification urbaine, dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, la réglementation locale devra y prévoir des normes et critères correspondant au niveau d'intensification douce. Il en sera de même pour certaines zones de lieux de culte. La disposition DC 7.5 détaille très précisément les possibilités de redéveloppement de ce dernier type de bâtiment, tandis que la DC 7.6 précise les éléments à intégrer à la réglementation locale quant aux ensembles patrimoniaux institutionnels et la DC 7.7 aux ensembles patrimoniaux industriels. Outre ces éléments qui prônent globalement la conservation et l'intégration urbaine des projets dans les secteurs et à proximité des bâtiments d'intérêt, le document complémentaire énonce une série de documents qui devront être exigés.

### **DC 8 - Accroître la place de la nature et de la biodiversité urbaine**

Cette disposition contraint les arrondissements à adopter des normes de protection des arbres lors de travaux et d'installation de clôtures à la limite des parcs régionaux.

### **DC 9 - Améliorer la performance environnementale et la résilience des bâtiments, des terrains et des infrastructures d'utilité publique**

#### **Équipements mécaniques durables**

Le PUM impose aux arrondissements d'autoriser et de régir l'intégration des équipements mécaniques (thermo-pompes, panneaux solaires, barils de récupération d'eau de pluie, etc.) qui participent à la réduction des GES, à l'efficacité énergétique ou à l'adaptation aux changements climatiques. Les salles mécaniques pourraient notamment être exclues du calcul du COS.

#### **Gestion de l'eau**

Minimalement dans les secteurs identifiés à la Carte 2-29 – Cuvettes de rétention d'eau de ruissellement où un usage résidentiel est autorisé, les arrondissements devront réduire la vulnérabilité aux inondations (ex. : interdiction de logement en sous-sol).

Pour les terrains sur lesquels le taux d'occupation est de moins de 80 %, les arrondissements sont également invités à assurer la perméabilité des sols, par exemple en exigeant un pourcentage d'espace perméable, par le biais d'un FRC ou d'un coefficient de biotope.

Pour les projets de construction avec plus de 1 000 m<sup>2</sup> de superficie imperméable et soumis à révision architecturale ou traités en PPCMOI<sup>7</sup>, la réglementation, si elle ne prévoit pas de normes, devra minimalement comporter des objectifs et critères quant à la rétention des eaux pluviales et l'infiltration sur site.

#### **Matières résiduelles**

Pour les bâtiments de neuf logements et plus, la réglementation régira l'entreposage extérieur et le point de collecte des matières résiduelles, ainsi que leur intégration au paysage. Un plan de gestion des matières résiduelles sera également à produire si approuvé en PPCMOI.

Une étude de potentiel de déconstruction ou de réemploi et/ou un plan de détournement de l'enfouissement des résidus de construction pourraient également être demandés dans le cadre de la démolition d'un équipement collectif, institutionnel ou industriel.

<sup>7</sup>Notre interprétation, il semble y avoir une coquille dans le texte de la DC 9.3.2 qui stipule « 1 000 m2 ou moins ».

## DC 10 - Transformer la mobilité motorisée et limiter ses impacts environnementaux, urbains et de santé publique

Le PUM fixe des minimums et maximums de cases à fournir dans le cadre de la construction, de l'agrandissement ou de changement d'usage d'un bâtiment. Rappelons que les arrondissements peuvent toujours être plus restrictifs dans leur réglementation locale que le PUM.

USAGE	NOMBRE DE CASES AUTOMOBILES
Résidentiel	Min. : -
	Max. :
	— Terrain à moins de 750 m d'un métro ou train léger : 0,5 case / log. — Terrains à moins de 500 m d'un SRB ou tramway : 0,75 case / log. — Autre localisation : 1 case / log.
Commercial	Min. : -
	Max. :
	— Terrain à moins de 750 m d'un métro ou train léger : 0,5 case / 100 m <sup>2</sup> — Terrains à moins de 500 m d'un SRB ou tramway : 0,75 case / 100 m <sup>2</sup> — Autre localisation : 1 case / 100 m <sup>2</sup>
Industriel	Min. : 0,9 case / 200 m <sup>2</sup>
	Max. : 1 case / 100 m <sup>2</sup>

La réglementation devra également exiger un nombre minimal de cases pour personnes handicapées.

Pour toute nouvelle construction de 20 logements et plus, selon le niveau d'intensification ou la proximité au transport en commun, le stationnement, tout ou en partie, sera exigé à l'intérieur ou étagé. Des unités pourraient également être à réserver aux usages collectifs (ex. : autopartage, livraison, débarcadère).

Pour les aires de stationnement de 20 unités et plus, la réglementation devra notamment intégrer des normes de végétalisation et gestion des eaux de ruissellement, comme « la plantation d'un arbre à chaque deux unités de stationnement<sup>8</sup> ».

Un nombre minimal de bornes de recharge devra également être à déterminer par les arrondissements pour la construction d'un nouveau bâtiment, accompagné de critères d'intégration.

### DC 11 - Territoires emblématiques

Voir la section Territoires emblématiques ci-dessus.

### DC 12 - Affectation du sol – favoriser une occupation optimale et harmonieuse du sol

Voir la section Affectation du sol ci-dessus.

<sup>8</sup> Voir DC 10.3.2

## 1.7 MISE EN ŒUVRE

À la suite de l'entrée en vigueur du PUM, la Ville devra produire un plan d'action et les arrondissements des plans locaux d'urbanisme et de mobilité, appelés « PLUM ».

Un processus de reddition de compte du PUM est décrit dans sa section, avec un processus de révision et des plans d'action associés tous les cinq ans. Cette dernière partie détaille également comment, pour chaque grande orientation et objectif, la Ville entend procéder. On y retrouve donc des actions relativement générales pour mener à bien l'implantation d'un réseau de tramway par exemple ou encore la mise en place de « QIR » (Quartiers inclusifs et résilients correspondant globalement aux anciennes « RUI »), approche visant à prioriser des secteurs cumulant des vulnérabilités urbaines.



## 02 CONSULTATION PUBLIQUE

DATE	ACTIVITÉ	LIEU
18 juin à 19h	<b>SOIRÉE DE LANCEMENT</b> Présentation de la démarche de consultation et du projet de PUM par les représentants de la Ville de Montréal, suivie d'une période de questions	En ligne <sup>9</sup> ou en personne dans les bureaux de l'OCPM <sup>10</sup>
À partir du 19 juin	<b>ACTIVITÉS DE CONSULTATION CIBLÉES</b> La Ville ira à la rencontre des montréalais pour récolter leur opinion par l'entremise de questionnaires, ateliers de discussion et commentaires en ligne <sup>11</sup>	-
29 août	<b>FORUM CITOYEN</b> Panels d'experts sur des thématiques de la consultation et ateliers de discussion ouverts à tous	Bibliothèque et Archives nationales du Québec <sup>12</sup>
5 septembre à 19h	<b>SÉANCE D'INFORMATION ET DE QUESTIONS ET RÉPONSES</b> Présentation détaillée du projet de PUM par les représentants de la Ville de Montréal et séance de questions	En ligne ou en personne dans les bureaux de l'OCPM
<b>20 septembre</b>	<b>DATE LIMITE D'INSCRIPTION POUR PRÉSENTER UNE OPINION ET SOUMETTRE UN MÉMOIRE</b>	<b>Inscription par téléphone au 514 872-8510</b>
À partir du 24 septembre	<b>DÉBUT DES SÉANCES D'AUDITION DES OPINIONS</b>	En ligne ou en personne dans les bureaux de l'OCPM
Octobre 2024 à janvier 2025	<b>RÉDACTION DU RAPPORT DE CONSULTATION</b>	-

À la suite du dépôt du rapport de l'OCPM, des modifications seront apportées au document, pour une adoption finale par le conseil municipal en 2025. Les arrondissements auront alors l'obligation de modifier leur réglementation locale pour assurer sa concordance avec le nouveau plan d'urbanisme, incluant l'adoption de PLUM.

<sup>9</sup> Les détails de la démarche, webdiffusions et documents sont disponibles sur le site internet de l'OCPM : <https://ocpm.qc.ca/fr/pum2050>

<sup>10</sup> 1550, rue Metcalfe, 14e étage

<sup>11</sup> Plus de détails à venir sur le site de l'OCPM

<sup>12</sup> 475, boulevard De Maisonneuve Est

## **MONTRÉAL**

300-85, rue Saint-Paul Ouest  
Montréal (Québec) H2Y 3V4  
514 507-3600

## **QUÉBEC**

302-511, rue Saint-Joseph Est  
Québec (Québec) G1K 3B7  
418 914-1508

info@groupebc2.com  
**groupebc2.com**