



Service
de l'urbanisme
et de la mobilité

Montréal 

Réglementation d'urbanisme et serres urbaines

Présentée à

« Sous la loupe: les serres urbaines »

3 avril 2019

Direction de l'urbanisme

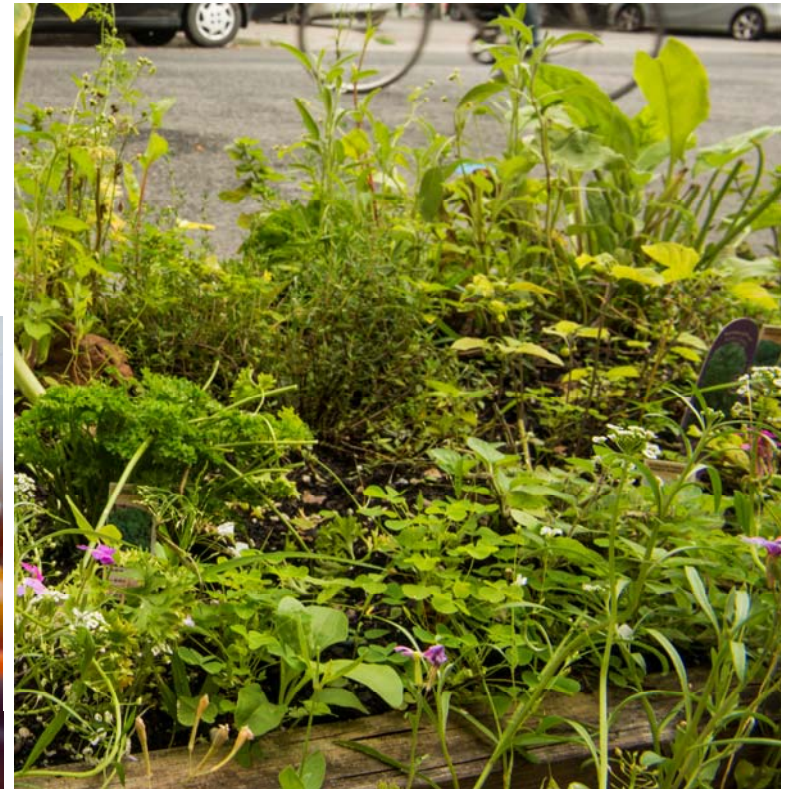
Mise en garde sur cette présentation

1. Information générale
2. N'est pas un avis juridique
3. Pas d'inventaire exhaustif des règlements de tous les 19 arrondissements de la Ville
4. Cas par cas, projet par projet
5. Communiquez avec l'arrondissement pour connaître la réglementation en vigueur
6. S'assurer de respecter les autres lois et règlements applicables, notamment le Code de construction (indispensable pour avoir un permis de la Ville)

Encadrement légal

Principaux pouvoirs et obligations des municipalités

- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
- Loi sur la qualité de l'environnement
- Loi sur les compétences municipales



L'agriculture urbaine et planification montréalaise

Soutenir l'agriculture urbaine

Schéma d'aménagement et de développement (2015) :

- Objectif: soutenir l'agriculture urbaine
- Le Schéma invite les arrondissements et villes liées à se doter d'outils réglementaires qui favorisent et encadrent le développement de l'agriculture urbaine, tout en évitant les effets négatifs de cette activité sur le voisinage

Plan d'urbanisme (2004 – début du processus de révision) :

- aucun objectif relié spécifiquement à l'agriculture urbaine

L'agriculture urbaine et planification montréalaise

Développer et intégrer les activités agricoles

Autres politiques et plans d'action

- PDZA : dév. activités agricoles « commerciales » en zone urbaine
- Plan de développement durable 2016-2020 : Intégrer l'agriculture urbaine et les saines habitudes de vie à l'ADN des quartiers



Serre sur un toit (Lufa)



Réglementation d'urbanisme en AU à Montréal

Arrondissements ayant répondu à « l'invitation »

Arrondissements qui ont intégré des dispositions pour favoriser l'agriculture urbaine :

- Côte-des-neiges–Notre-Dame-de-Grâce
- Ville-Marie
- Rosemont–La Petite-Patrie
- Le Sud-Ouest
- Saint-Laurent

L'intégration urbaine des serres n'a pas nécessairement été abordées par toutes ces modifications réglementaires

Pourquoi réglementer les serres urbaines?

Assurer l'intégration urbaine des serres

Règlements : fixer des règles, des normes et des critères d'évaluation encadrant notamment les constructions et l'usage des bâtiments et des terrains sur le territoire

Cohabitation des usages :

- Limiter les nuisances pour les voisins (notamment salubrité, poussière, odeur, vapeur, gaz, bruit, pollution visuelle – lumière)
- Harmoniser les installations avec le milieu environnant (en respectant les caractéristiques des bâtiments voisins et en limitant l'impact visuel de certaines installations visibles de la rue)
- Améliorer l'apparence et l'aménagement des lieux
- Circulation, livraison, vente aux détails (surtout en zone résidentielle)
- Aménagement et mobilier conçu pour faciliter l'entretien, etc.

Pourquoi réglementer les serres urbaines?

Assurer l'intégration urbaine des serres

Rareté des terrains propices et
compétition par des usages plus
rentables :

- usages agricoles sont alors
transitoires
- cohabitation avec des usages
publiques ou communautaires

ou autres besoins sociaux :

- logements sociaux
- espaces verts: parcs à chiens, aires de
jeux pour enfants ou ados, besoins
des aînés, etc.



Comment sont réglementés les serres urbaines?

Usages, normes, et intégration architecturale

Règlement de zonage :

- découper le territoire en zones
- déterminer leur vocation pour contrôler :
 - l'usage
 - l'implantation
 - la forme
 - l'apparence des constructions
- Peut être autorisé :
 - dans une catégorie d'usages associée à des usages d'intégration difficile
 - dans un jardin communautaire ou collectif : zone « parcs »
 - d'une serre comme bâtiment accessoire à l'usage principal résidentiel

Comment sont réglementés les serres urbaines?

Usages, normes, et intégration architecturale

Règlements sur les usages conditionnels :

- Autoriser à partir de critères prédéfinis, qu'un usage soit implanté dans une zone
- à la suite d'une procédure d'évaluation de la compatibilité des usages avec le milieu
- l'autorisation peut imposer des conditions, qui s'ajoutent à la réglementation municipale
- le Comité consultatif d'urbanisme doit donner son avis
- des frais d'étude de dossier peuvent être exigés (variables d'un arrondissement à l'autre)

Comment sont réglementés les serres urbaines?

Usages, normes, et intégration architecturale

Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) :

- s'assurer de la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale
 - du bâtiment
 - de l'aménagement des terrains
- évaluation qualitative et fonctionnelle
- le Comité consultatif d'urbanisme doit donner son avis
- des frais d'étude de dossier peuvent être exigés (variables d'un arrondissement à l'autre)

Comment sont réglementés les serres urbaines?

Usages, normes, et intégration architecturale

Procédure de dérogation (PPCMOI) :

- permettre la réalisation d'un projet malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité
- « zonage par projet »
- encadrer le développement urbain au cas par cas
- le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme et être conforme aux dispositions du document complémentaire du Schéma
- le Comité consultatif d'urbanisme doit donner son avis
- des frais d'étude de dossier peuvent être exigés (variables d'un arrondissement à l'autre)

Principaux objets visés par la réglementation

Serre au sol

Usage :

- terrain non-bâti : usage transitoire ou principal
- terrain bâti : usage principal ou complémentaire

**Très variable d'un
arrondissement à l'autre**

Domestique à des fins personnelles non à la vente :

- Règle générale : pas besoin de permis pour un bâtiment secondaire de moins de 15 m² – vérifier si encadrement spécifique pour les serres domestiques peu importe la taille

Serres dans un jardin collectif ou un parc – règle générale peut être autorisé si projet communautaire en lien avec le jardin et selon certains paramètres

Principaux objets visés par la réglementation

Serre sur le toit avec structure apparente

Très variable d'un arrondissement à l'autre

Usage :

- serre commerciale : usage principal de production – zone industrielle, commerciale, mixte (pas toujours autorisé – dérogation)
- serre communautaire : usage complémentaire à l'usage principal – si zone dominante résidentielle (pas toujours autorisé)

Dérogations :

revêtement extérieur; étage supérieur; volume; visibilité des équipements sur un toit à partir de la voie publique; normes de densité de construction, etc.



Autres aspects réglementaires

Règlement sur l'occupation du domaine public

Activité commerciale dans des parcs ou des terrains publics nécessite autorisation spéciale

Ordonnance :

- lieux de vente
- durée
- installations et affichage
- permis et tarifs



Fruixi: vente itinérante nécessitant un permis d'occupation du domaine public

Justification : objectifs d'un plan; achat et emploi locaux; période de vente limitée; investissement de la Ville dans le projet; etc.

Merci!

Julie Tellier, Conseillère en aménagement

Division de la planification urbaine – Service de l'urbanisme
et de la mobilité