

## NOTES DE SYNTHÈSE DU PROCESSUS CONDUISANT À LA PRÉPARATION D'UN PPU POUR LE SECTEUR BELLECHASSE

Présentation par Brigitte Thébaud pour la rencontre du Comité de citoyens du 10 septembre 2012 et mise en forme par Tristan Bougie pour diffusion.

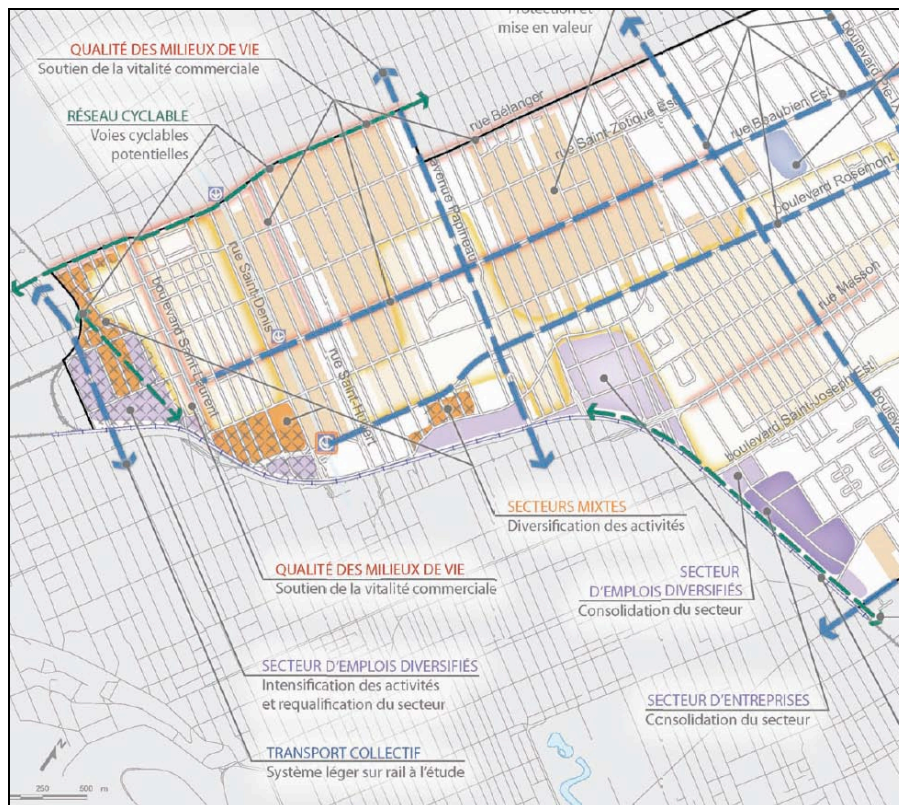
### ÉTAPE 1 : LE PROCESSUS PREND FORME AVEC LE PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL (novembre 2004)

Ce plan s'inscrit dans la poursuite du Sommet de Montréal de 2002 dont l'une des politiques sectorielles retenues concerne la « Stratégie de revitalisation urbaine intégrée ».

Le plan d'urbanisme de 2004 constitue dorénavant la référence en matière d'aménagement et de mise en valeur du territoire. Il repose sur 3 principes d'intervention :

- Un contrat social** entre l'administration municipale, les acteurs et partenaires des secteurs privé, public et associatif.
- Une vision de développement durable** à travers une approche équilibrée entre vitalité économique, équité environnementale et préservation de l'environnement. Dans cette perspective, les décisions d'aménagement se prendront en encourageant la participation citoyenne et leur volonté via par exemple un processus de consultation publique.
- Un parti d'aménagement** reposant sur une volonté d'agir de la part des pouvoirs publics. On s'attend en effet à une augmentation de 150 000 ménages à Montréal entre 2004 et 2014. Or on évalue à seulement 26 km<sup>2</sup> (sur 500 km<sup>2</sup>) l'espace vacant constructible ou restaurable.

Le plan fournit une vision globale de la ville et indique déjà l'orientation prise pour la mise en valeur du secteur Bellechasse qui est défini comme un secteur mixte avec diversification des activités :



(orientations pan-montréalaises pour l'Arrondissement de Rosemont-La Petite Patrie)

Entre janvier et décembre 2005, les chapitres des arrondissements seront peu à peu intégrés dans le plan maître dont ils doivent respecter les orientations. Ces plans fournissent une vision locale du développement de la ville en conformité avec l'esprit du plan pour l'ensemble de la ville de Montréal.

## **ÉTAPE 2 : LE PROCESSUS CONTINUE AVEC LE PLAN D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE PATRIE**

Tout en rappelant son respect des orientations pan-montréalaises, le plan d'urbanisme de l'arrondissement retient 3 défis, qui débouchent sur un ensemble de 8 objectifs :

### ***Défi 1 : Des milieux de vie de qualité, complets et diversifiés***

**Objectif 1 :** Revitaliser en priorité les secteurs défavorisés de la Petite-Patrie et du Vieux Rosemont

**Objectif 2 :** Améliorer la qualité des milieux de vie dans l'ensemble de l'arrondissement

**Objectif 3 :** Soutenir une offre diversifiée de logements

### ***Défi 2: Des secteurs d'emplois attrayants et diversifiés***

**Objectif 4 :** Consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP en favorisant une diversification et un renouvellement des activités dans les espaces moins performants

### ***Défi 3 : Un paysage urbain de qualité à l'échelle humaine***

**Objectif 5 :** Préserver et valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine bâti, archéologique et naturel

**Objectif 6 :** Rehausser la qualité du cadre bâti dans l'ensemble de l'arrondissement

**Objectif 7 :** Requalifier et mettre en valeur les parcours d'entrée marqués par les viaducs et l'axe Pie-IX

**Objectif 8 :** Aménager l'espace public en fonction du confort et de la sécurité du piéton.

Où retrouve-t-on le secteur Bellechasse dans le plan ?

Bellechasse est rapidement mentionné dans les actions liées à la mise en œuvre de l'objectif 1 (« Tenir compte du déficit de la Petite-Patrie en parcs et en équipements à vocation civique lors de la planification détaillée du secteur de Bellechasse ») et de l'objectif 2 (« Adopter un plan directeur des parcs de l'arrondissement comprenant la planification de l'aménagement d'un parc, d'un espace vert ou d'un lieu de repos dans le secteur de Bellechasse »).

En fin de compte, le secteur Bellechasse est surtout couvert par l'objectif 4 (Consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP en favorisant une diversification et un renouvellement des espaces moins performants). Parmi ces secteurs, on retrouve, en plus de Bellechasse, le secteur Marconi-

Alexandra, le secteur des Carrières, le secteur Vieux-Rosemont et le secteur du Technopôle Angus. Pour Bellechasse, la position du Plan d'Urbanisme est la suivante :

« Le Plan reconnaît l'apport considérable des secteurs industriels qui s'articulent autour de la voie du CP à la vie économique de Montréal et de l'arrondissement. Fournissant emplois et services à une population qui déborde les limites de l'arrondissement, ces secteurs participent également au caractère urbain propre aux quartiers centraux montréalais. »

Pour tous ces secteurs, le plan d'arrondissement tend à confirmer les grandes options prises par le Plan d'Urbanisme de Montréal, et le Secteur Bellechasse est bien identifié comme secteur mixte :

**Secteur mixte**

Aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.

- Logements
- Commerces
- Immeubles à bureaux
- Immeubles commerciaux
- Immeubles comportant de l'industrie légère
- Équipements collectifs ou institutionnels

La réglementation définit les zones et détermine les usages autorisés dans chacune selon la nature des milieux, notamment de manière à assurer l'interface entre les ensembles à dominance résidentielle et les zones d'activités plus intensives.



La vision plus précise du secteur Bellechasse est la suivante (pages 19-20 du plan) :


« **Le secteur Bellechasse** accueille essentiellement des activités municipales et industrielles, dans un environnement déstructuré surtout à cause du passage du viaduc Rosemont-Van Horne et de la présence de terrains non bâtis ou sous-utilisés. Sa localisation entre deux axes nord-sud importants, la rue Saint-Denis et le boulevard Saint-Laurent, combinée à sa proximité de la station de métro Rosemont, permet d'envisager une intensification et une diversification des activités, ce qui pourrait contribuer de façon marquée à la revitalisation de cette partie de l'arrondissement. »

Parmi les actions retenues pour l'objectif 4, le plan retient la nécessité d'appuyer le renouvellement des activités du secteur Bellechasse dans le cadre d'un exercice de planification détaillée de portée locale (puisqu'il ne concerne que l'arrondissement RPP et non pas plusieurs arrondissements). Cet exercice de planification doit donc mener à terme à l'élaboration d'un Plan Particulier d'Urbanisme (PPU) faisant appel à une consultation publique préalable.

### ÉTAPE 3 : LE COMMUNIQUÉ DE L'ARRONDISSEMENT DU 22 MAI 2008

Communiqué

Rosemont  
La Petite-Patrie

**Montréal** 

**Mise en valeur du site Bellechasse  
dans Rosemont–La Petite-Patrie**

**UN QUARTIER VERT  
AU CŒUR DE MONTRÉAL**

**Montréal, le 22 mai 2008** – Le maire de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie a confirmé aujourd'hui le début immédiat des démarches d'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Bellechasse afin de revitaliser ces vastes terrains situés au centre géographique de l'île de Montréal.

« Nous voulons mettre tout en œuvre pour assurer la transformation de ce site en un quartier vert et résolument axé sur l'utilisation des transports collectifs et actifs », a déclaré M. André Lavallée, maire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et responsable de l'aménagement urbain et du transport au comité exécutif de la Ville de Montréal.

Le communiqué précise que :

- Le développement de ce vaste site implique des changements au plan d'urbanisme et la tenue de consultations publiques.
- Le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine et l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie ont été mandatés par le comité exécutif pour préparer le PPU du site, en collaboration avec les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et d'Outremont et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) qui a été désignée par la Société de transport de Montréal pour mettre en valeur les propriétés qu'elle détient sur ce site.
- De plus, le maire indique que l'arrondissement envisage un développement mixte qui comprendrait environ 1500 nouveaux logements adaptés aux différents types de ménages et niveaux de revenus<sup>1</sup> des espaces commerciaux et de bureaux, des espaces verts importants et les services communautaires requis. Le développement s'étendra sur plusieurs années, mais pourrait débuter aussi tôt qu'en 2010.

Le PPU sera élaboré en tenant compte des orientations qui seront adoptées sous peu par le conseil d'arrondissement, et qui viseront notamment à :

- a) créer un milieu de vie de qualité, diversifié, complet et de haute densité qui favorise l'utilisation des transports actifs et collectifs et qui répond aux impératifs du concept de développement durable ;
- b) désenclaver le site contraint par la présence des voies de chemin de fer et du Viaduc Rosemont-Van-Horne en améliorant les liens piétonniers et cyclables vers la station de métro Rosemont, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et les secteurs adjacents;

Le secteur Bellechasse est décrit comme un site stratégique d'une superficie totale de 11,5 hectares situé entre la rue Saint-Denis et le boulevard Saint-Laurent, et délimité au sud par le chemin de fer et par la rue de Bellechasse. Environ 40 % du site est propriété de la Société de transport de Montréal, 20 % de propriété municipale et 40 % de propriétés privées.

En mars 2011 une assemblée publique est organisée par le Comité de Logement pour informer les citoyens du quartier et pour inviter des étudiants à présenter des projets de maquette.

Il faut attendre avril 2012 pour que l'arrondissement présente des propositions préliminaires (voir étape suivante). Suite à ces propositions, une nouvelle assemblée publique a été organisée par le Comité de Logement en juin suivant. Puis, en août, un comité de citoyens intéressés par le projet s'est formé et s'est rencontré à nouveau le 10 septembre pour identifier des stratégies et organiser son travail. C'est à l'occasion de cette rencontre que la présente synthèse a été fournie pour démarrer les discussions.

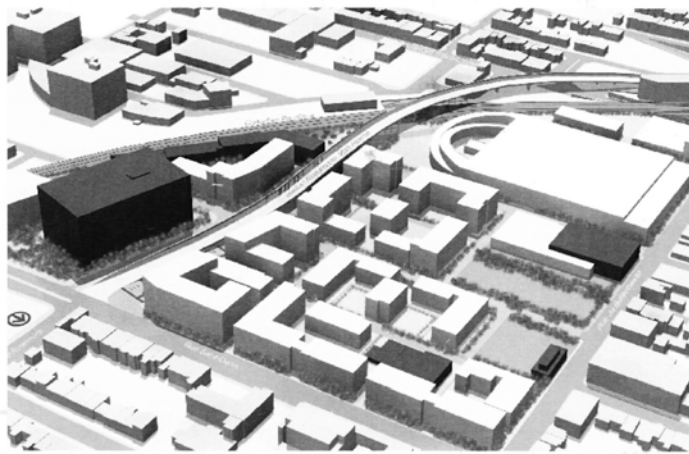
---

<sup>1</sup> L'avant-projet actuel a ramené ce nombre à 1200 logements.

#### ÉTAPE 4 : LES PROPOSITIONS PRÉLIMINAIRES DE L'ARRONDISSEMENT D'AVRIL 2012

Mises en avant en vue d'une consultation publique à l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM), ces propositions reposent sur les principaux éléments suivants :

##### **Propositions préliminaires de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie pour consultation publique à l'OCPM en automne 2012 :**



- Construction de plus de 1 200 logements de typologies variées pour des clientèles diversifiées. Inclusion de 20% de logement social.
- Consolidation des lieux d'emploi au sud du viaduc et implantation de nouveaux lieux d'emploi et de service de proximité.
- Création de nombreux espaces verts (promenade urbaine, rues partagées, sentiers piétons et cyclistes, parc municipal).
- Installations artistiques, culturelles, récréatives et ludiques.

#### ÉTAPE 5 : LE DOUBLE ENJEU À VENIR DU PPU ET DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

Même si l'implantation physique de l'aménagement du site de Bellechasse prendra nécessairement plusieurs années, la version finale du Plan Particulier d'Urbanisme qui sera issu du processus de consultation publique annoncé par l'arrondissement est à beaucoup plus court terme. Or ce plan établira des choix fondamentaux qui vont orienter de façon durable le projet et définir les modalités de mise en œuvre.

## Qu'est-ce qu'un PPU ?

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil d'arrondissement ou du conseil municipal. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou d'un centre-ville. À noter que le PPU diffère d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) puisque le PPU est entièrement élaboré par la municipalité qui souhaite réaliser elle-même une planification détaillée, alors que le PAE est proposé par un promoteur qui cherche à le faire approuver par la municipalité.

Un PPU peut comprendre (source : Affaires municipales régions et Occupation du Territoire) :

- **l'affectation détaillée du sol**, c'est-à-dire l'utilisation future qu'entend permettre la municipalité à l'intérieur du secteur concerné par le PPU et **la densité de son occupation**, c'est-à-dire l'intensité du développement prévu ;
- **le tracé projeté et le type des voies de circulation**, des réseaux de transport, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution (p. ex. le concept du réseau des espaces publics et des liens piétonniers du quartier, le plan de circulation et de stationnement du secteur) ;
- **la nature, l'emplacement et le type des équipements et des infrastructures** destinés à l'usage de la vie communautaire (p. ex. les équipements culturels : bibliothèque, places publiques; une salle communautaire; les équipements de loisir : centre sportif; les équipements administratifs : hôtel de ville; le mobilier urbain : lampadaires, banc, signalisation routière et piétonnière) ;
- **la nomenclature des travaux prévus** (p ex. l'aménagement de parcs et de places publiques, de lien piétonnier; le réaménagement de rues, de ponts, des terminus et des arrêts d'autobus; la restauration de bâtiments; la naturalisation de berges), **leurs coûts** approximatifs de réalisation et une indication des organismes concernés ;
- **les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées** qui guideront l'élaboration des règlements d'urbanisme (p. ex. la révision de la réglementation de zonage sur les normes d'implantation; les usages commerciaux et la mixité; la dimension des enseignes et affiches; l'aménagement paysager; la localisation des accès aux terrains et des stationnements; les critères d'intégration et d'implantation architecturale des bâtiments) ;
- **la séquence de construction** ou l'ordre de priorité qu'entend donner la municipalité à la réalisation des équipements urbains et des réseaux et terminaux d'aqueduc et d'égouts (p. ex. l'acquisition de terrains et de bâtiments; l'élargissement, la réfection des trottoirs; la signalisation, etc.) ;
- **la durée** approximative des travaux.

Pour Bellechasse, le PPU établira donc des choix essentiels pour la mise en valeur du site. Par conséquent, la consultation publique à venir constitue un enjeu important, car elle fournira aux citoyens une occasion unique de se prononcer et de commenter le projet déposé.

## Qu'est-ce qu'une consultation publique ?

Créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique de Montréal 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.

Organisme indépendant dont les membres ne sont ni des élus ni des employés municipaux, l'Office de consultation publique de Montréal, actif depuis septembre 2002, reçoit ses mandats du conseil municipal et du comité exécutif. Il joue un rôle de tiers-neutre entre la population, les promoteurs et la Ville. La présidence et les commissaires sont nommés par le conseil municipal aux deux tiers des voix de ses membres.

Pour le Secteur Bellechasse, l'information obtenue auprès de l'OCPM laisse entendre un processus en trois phases, une fois le projet déposé par l'arrondissement et l'OCPM officiellement mandaté pour organiser la consultation. On en saura plus lorsque la consultation sera lancée. D'ores et déjà, on sait qu'il y a globalement 4 phases.

Une phase d'annonce 15 jours avant la consultation (journaux, site internet, boîtes aux lettres) suivie d'une phase de documentation incluant, si nécessaire, des soirées d'informations. La documentation peut contenir des plans et des études. Elle est normalement mise en ligne. Ensuite, c'est la phase de consultation où les citoyens et les organisations peuvent déposer et, s'ils le souhaitent, défendre un mémoire rassemblant leurs commentaires et leurs idées. Le mémoire peut ne pas être écrit et seulement présenté oralement. Une transcription des interventions est faite. Chaque présentation de mémoire dure 20 minutes, la plus grande partie étant consacrée aux questions posées par les commissaires qui ont lu d'avance chaque mémoire.

Après la consultation (soit 6 à 8 semaines), le rapport de consultation est disponible. Il résume le projet présenté, les opinions exprimées par les citoyens, les forces et les faiblesses du projet. Le rapport fait aussi des suggestions et des recommandations.

Il existe deux sortes de consultations publiques. L'assemblée publique de consultation se passe en une seule réunion pendant laquelle le projet est présenté, les citoyens posent des questions pour mieux le comprendre. Dans un second temps, les citoyens prennent la parole et donnent leur opinion.

L'audience publique est une formule plus longue et ce sera sans doute celle-là qu'il faut attendre pour Bellechasse. Il y a deux étapes distinctes avec en général 15 jours d'intervalle entre les deux. Une première étape constitue la période des questions. Dans la deuxième étape, les mémoires sont présentés par les citoyens qui peuvent aussi présenter oralement leurs opinions, sans avoir préparé de mémoire écrit. Dépendant de l'envergure du projet déposé, chaque étape peut faire l'objet de plusieurs réunions. Par exemple, s'il y a beaucoup de mémoires, plusieurs jours sont prévus.



À titre d'exemple, une consultation publique sur la revalorisation du site des anciens garages du MTQ dans l'Arrondissement d'Ahuñtsic-Cartierville s'est déroulée en mai dernier. Cette consultation s'est déroulée en deux étapes et plus d'une centaine de mémoires ont été déposés.

## Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.

**Consultation publique: Revalorisation du site des anciens garages du M.T.Q.**  
Arrondissement d'Ahuñtsic-Cartierville



Situé dans l'arrondissement Ahuñtsic Cartierville, le site du projet, d'une superficie de 40 864 m<sup>2</sup>, est bordé au nord par le centre de détention Tanguay, à l'ouest par un bureau de la Société d'Assurance Automobile du Québec, au sud par le boulevard Henri-Bourassa Ouest et à l'est par la voie d'accès au centre de détention.

Le projet comprend 932 unités d'habitation réparties en 8 bâtiments de 8 à 12 étages dont un immeuble situé à l'extrémité ouest du projet qui doit accueillir 143 logements sociaux. Un des immeubles situés en bordure du boulevard Henri-Bourassa Ouest comprend un rez-de-chaussée commercial dans lequel est compris un centre de la petite enfance.

L'accès à ce projet se fait au moyen d'une rue en système de voirie partagée en forme de "U" inversé raccordée à deux feux existants du boulevard Henri-Bourassa Ouest. Cet accès délimite un parc d'une superficie de 4 100 m<sup>2</sup>.

### Objet de la consultation publique

### Horaire des assemblées de consultation

Présentation générale et période de questions

Date	Heure	Lieu	Métro
<b>Mardi, 8 mai 2012</b>	19:00 - 22:00	Sous sol de l'église St-André Apôtre - 10 505 av. de L'Esplanade	
<b>Mercredi, 9 mai 2012</b>	19:30 - 22:00	Église Saint-André Apôtre - 10505 rue de l'Esplanade	
<b>Lundi, 14 mai 2012</b>	19:00 - 22:00	Église Saint-André Apôtre - 10505 rue de l'Esplanade	

Date limite de dépôt de mémoire

Date	Heure	Lieu	Métro
<b>Jeudi, 24 mai 2012</b>	16:00	<a href="http://ocpm.qc.ca/inscriptions">http://ocpm.qc.ca/inscriptions</a>	

Auditions des mémoires des personnes et organismes qui désirent s'exprimer

Date	Heure	Lieu	Métro
<b>Mardi, 29 mai 2012</b>	19:00 - 22:00	Sous sol de l'église St-André Apôtre - 10 505 av. de L'Esplanade	
<b>Mardi, 29 mai 2012</b>	13:00 - 17:00	Église Saint-André Apôtre - 10505 rue de l'Esplanade	
<b>Mercredi, 30 mai 2012</b>	19:00 - 23:00	Église Saint-André Apôtre - 10505 rue de l'Esplanade	
<b>Mercredi, 6 juin 2012</b>	19:00 - 23:00	Église Saint-André Apôtre - 10505 rue de l'Esplanade	

### Calendrier de la consultation en deux étapes

Malgré un nombre élevé de présentations orales ou écrites par les citoyens, on voit que l'échéancier suivi pour une consultation publique est relativement court (dans le cas présenté, tout s'est déroulé en dedans d'un mois). Parmi les mémoires déposés (que l'on peut consulter en ligne), plusieurs insistent aussi sur le manque d'information avant l'annonce officielle de la consultation publique et, par conséquent, la difficulté pour les citoyens de se préparer à temps. On note, par exemple, qu'il s'écoule seulement dix jours entre la fin des séances d'information (14 mai) et la date limite de dépôt des mémoires (24 mai) :

*« Nous avons appris par hasard l'existence de cet important projet de développement, dans la semaine précédent les audiences publiques. Aucun dépliant ne nous a été distribué au préalable comme l'ont également mentionné plusieurs voisins. Le très court délai – à peine plus de deux semaines – séparant la séance d'information initiale de la date limite pour le dépôt des mémoires ne nous a pas permis de consulter l'imposante documentation déjà disponible. Il nous semble aberrant que les citoyens vivant dans la périphérie immédiate du site n'aient été informés du projet qu'au début mai 2012, alors que dès 2009, une demande d'avis préliminaire a été présentée au comité consultatif d'urbanisme pour transformer le site à des fins résidentielles; dès octobre 2011, une demande d'adoption de deux règlements a été faite par le promoteur; en mars 2012, le conseil d'arrondissement a soumis au Conseil municipal ces deux projets de règlement et ces projets ont été inscrits par le comité exécutif »*  
(extrait d'un mémoire déposé).

En conclusion, l'importance stratégique de la consultation publique, mais aussi les délais relativement courts à partir du moment où l'annonce est faite, rend absolument nécessaire que l'on soit bien préparé à analyser le projet et à déposer des mémoires. Il faut aussi suivre de près le déroulement des conseils d'arrondissement.