

MISE EN ŒUVRE DU
PLAN D'URBANISME
PORTRAIT DES PRINCIPALES
INTERVENTIONS RÉALISÉES



MONTRÉAL
AU PREMIER PLAN
MAI 2004

Introduction

Dans le cadre de la démarche d'élaboration du Plan d'urbanisme, le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine a établi, en collaboration avec les arrondissements, un portrait des principales interventions réalisées dans le cadre de la mise en oeuvre des Plans d'urbanisme des anciennes villes constituant maintenant Montréal. Le Plan d'urbanisme actuellement en vigueur est effectivement composé de l'ensemble des plans des anciennes villes de la Communauté urbaine de Montréal. Ces documents de planification ayant été conçus séparément et adoptés successivement au cours de la période 1989-2000, leur facture diffère de même que la nature et la portée des mesures énoncées. Soulignons aussi que même si le Plan d'urbanisme a un caractère permanent, il demeure un instrument dynamique et évolutif qui a été modifié à la lumière d'enjeux qui ont émergé au fil des années.

Sur la base des principales stratégies préconisées, le présent document rend compte des différentes réalisations du Plan d'urbanisme en vigueur. Cette rétrospective, non exhaustive, illustre de manière concrète six différentes formes d'intervention qui assurent la poursuite ou l'atteinte des objectifs d'un plan d'urbanisme, à savoir :

- la révision du cadre réglementaire et des règlements d'urbanisme afférents;
- la réalisation d'infrastructures et d'équipements collectifs;
- l'application de plans d'actions et de programmes sur des secteurs particuliers;
- la planification détaillée et les Programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- les acquisitions immobilières et les expropriations;
- les approches de partenariat.

1 La révision du cadre réglementaire et des règlements d'urbanisme afférents

2 La réalisation d'infrastructures et d'équipements collectifs

3 L'application de plans d'actions et de programmes sur des secteurs particuliers

4 La planification détaillée et les Programmes particuliers d'urbanisme (PPU)

5 Les acquisitions immobilières et les expropriations

6 Les approches de partenariat

1

La révision du cadre réglementaire et des règlements d'urbanisme afférents

La réglementation d'urbanisme est le premier instrument de mise en œuvre d'un plan d'urbanisme. Sur la base des orientations réglementaires du plan, elle assure la gestion du développement urbain, notamment la vocation du sol et la production du cadre bâti. Nous retenons ici quatre formes d'interventions à caractère réglementaire.

En premier lieu, ce sont les changements de vocation du territoire, certains de portée majeure, qui se sont traduits dans la réglementation d'urbanisme. Dans plusieurs cas, le développement immobilier soutenu par la nouvelle vision d'aménagement, a été réalisé. Citons par exemple :

- le développement résidentiel sur le site du Centre Paul-Sauvé sur la rue Beaubien Est dans le quartier Rosemont;
- le développement résidentiel de forte densité dans l'axe du prolongement projeté du métro à Anjou et à Saint-Léonard;
- le développement résidentiel d'une partie du site du Collège Beaubois aux abords du boulevard Gouin Ouest à Pierrefonds;
- la conversion du site d'enfouissement de Rivière-des-Prairies pour y aménager un terrain de golf;
- la conversion du site d'enfouissement de la carrière Miron pour y aménager le Centre environnemental de Saint-Michel et, à moyen terme, un parc métropolitain;
- le changement de vocation de l'actuel triage Outremont le long des voies du CP à des fins d'habitations;
- le changement de vocation du secteur industriel ancien du centre de Lachine à des fins d'emplois et d'habitations.



Deuxièmement, mentionnons les nouvelles mesures réglementaires élaborées et appliquées de manière à améliorer la qualité des milieux résidentiels, notamment la réglementation du stationnement destinée à préserver des espaces pour les résidents, de nouvelles prescriptions réglementaires pour les usages commerciaux incompatibles avec l'habitation ou encore le contingentement de certains usages générateurs de nuisances. À l'exception de cette dernière mesure, ces modalités réglementaires ont largement été utilisées dans plusieurs des anciennes villes.

Troisièmement, de nouveaux types de règlement ont été mis en place dans la foulée de cette génération de plans d'urbanisme. Ce sont notamment les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) de même que les Plans de site, les Programmes de développement et les exigences de révision architecturale dans l'ancienne Ville de Montréal. L'application de ces outils réglementaires confère un pouvoir discrétionnaire qui permet l'évaluation des projets à partir de critères (plutôt que de normes) de manière à assurer une meilleure prise en compte de la qualité architecturale et de l'insertion des projets au milieu urbain. Par exemple, notons que :

- la majorité des anciennes villes ont adopté des règlements de PIIA ou exigé une révision architecturale dans les secteurs sensibles, notamment les secteurs à valeur patrimoniale;
- plusieurs municipalités ont aussi adopté des règlements de PAE pour assurer la planification de secteurs à construire à des fins résidentielles, notamment à Pierrefonds et à Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard. De même, dans l'ancienne Ville de Montréal, une planification d'ensemble a aussi encadré la mise en valeur à des fins d'habitation et d'emplois de sites industriels désaffectés, notamment sur le site Angus et aux abords du canal de Lachine.

Quatrièmement, la réglementation des arrondissements riverains aux cours d'eau a été modifiée pour intégrer les normes et les dispositions en matière de qualité de l'environnement afin de mettre en œuvre les orientations poursuivies par le schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Montréal, notamment quant à la protection des bandes riveraines et la construction dans les zones inondables.

2

La réalisation d'infrastructures et d'équipements collectifs

D'importants travaux d'infrastructures découlant des priorités municipales d'investissement soutenues par le Plan d'urbanisme ont été réalisés sur l'ensemble du territoire. En premier lieu, la création et le réaménagement de liens de transport, tant de compétences municipales que québécoises, représentent des immobilisations majeures qui sont très structurantes pour le développement urbain.

Le Plan d'urbanisme soutenait aussi la création d'équipements collectifs et l'aménagement d'espaces verts répondant aux besoins de la population. D'autres formes de travaux, d'envergure moindre, par exemple la construction de pistes cyclables ou l'amélioration du domaine public, ont aussi contribué à améliorer la qualité du milieu urbain.

En matière d'infrastructures de transport, mentionnons par exemple :

- l'élargissement du pont du boulevard Jacques-Bizard à Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard;
- la réalisation du boulevard De Salaberry entre le chemin Sommerset et le boulevard Saint-Jean à Dollard-Des Ormeaux;
- la création du lien Chabanel entre la Cité de la Mode et le secteur du Marché central;
- le réaménagement du boulevard Henri-Bourassa Est et la réalisation du boulevard Louis-H. La Fontaine dans le quartier Rivière-des-Prairies;
- la réalisation du lien Souigny entre l'autoroute 25 et la rue Dickson;
- le prolongement du boulevard des Trinitaires jusqu'à l'autoroute 20 à LaSalle;
- la construction du viaduc Wellington dans l'arrondissement du Sud-Ouest;
- la modernisation de la ligne de train de banlieue Deux-Montagnes et le réaménagement de certaines gares sur les lignes Rigaud et Deux-Montagnes, en collaboration avec le ministère des Transports du Québec;
- le renforcement de la fonction d'échange intermodal composé des gares Windsor et Central, du terminus de la STRSM et de la station de métro Bonaventure;
- l'aménagement d'une voie réservée aux autobus sur le boulevard Henri-Bourassa Est et sur l'avenue Papineau.



Des équipements sportifs ou communautaires ont aussi été réalisés, par exemple :

- le centre Jean-Claude-Malépart sur la rue Ontario, à proximité du métro Frontenac;
- le réaménagement du centre Roussin dans le quartier Pointe-aux-Trembles;
- la construction d'un aréna dans le secteur centre de Pierrefonds;
- l'agrandissement des locaux de la mairie de Sainte-Anne-de-Bellevue et la construction d'une nouvelle caserne de pompier.

Plusieurs parcs et espaces publics ont aussi été aménagés, par exemple :

- le parachèvement de la Promenade Bellerive le long du fleuve dans Mercier;
- le parc des Rapides à LaSalle;
- le parc René-Lévesque à Lachine, dans le cadre du projet de revitalisation du Canal de Lachine.



3

L'application de plans d'actions et de programmes sur des secteurs particuliers

Le Plan d'urbanisme préconisait la mise en œuvre de plans d'actions et de programmes pour soutenir le réaménagement ou la revitalisation de secteurs résidentiels, de rues commerçantes et de zones industrielles anciennes. En plus de consentir des fonds voués à l'aménagement du domaine public, des programmes de subvention ont permis le réinvestissement privé, notamment la rénovation de bâtiments. Mentionnons par exemple :

- la revitalisation de quartiers d'habitation par l'application de programmes de subventions à la rénovation résidentielle, à la conversion de bâtiments industriels, à la construction de bâtiments neufs et à la démolition de hangars, notamment dans l'ancienne Ville de Montréal et à Verdun;
- la revitalisation de la rue Sainte-Catherine (stratégie de promotion, règles d'aménagement du domaine public tel que l'affichage, subvention à la rénovation);
- le soutien aux Sociétés de développement commercial et l'application de programmes de subvention pour la rénovation de bâtiments sur plusieurs rues commerçantes dans l'ancienne Ville de Montréal (Programme Opération Commerce) et au sein de plusieurs centres-villes, notamment le Vieux-Saint-Laurent, le Vieux-Sainte-Anne-de-Bellevue et le secteur Gouin Ouest à Pierrefonds;
- la revitalisation de secteurs industriels anciens grâce à l'application du Programme de revitalisation des aires industriels de Montréal (Pramont) et du Programme de coopération industrielle de Montréal (Procim).



4

La planification détaillée et les Programmes particuliers d'urbanisme (PPU)

L'élaboration d'études de planification détaillée pour des secteurs ciblés par le Plan assure une planification qui intègre des dimensions multiples et complexes. De nombreux secteurs à l'échelle de l'ensemble de la ville ont fait l'objet d'une étude au cours des dernières années, certaines ayant donné lieu à l'adoption d'un PPU. Cette planification détaillée permet une mise en oeuvre coordonnée des mesures et des interventions requises et crée un effet de levier pour accélérer l'investissement privé au sein de ces secteurs. Mentionnons par exemple :

- la mise en valeur du canal de Lachine;
- le développement résidentiel du Faubourg Québec et du Faubourg Saint-Laurent;
- la Cité Multimédia;
- le réaménagement des abords du pont Jacques-Cartier;
- le secteur du marché Maisonneuve dans le quartier du même nom;
- le secteur résidentiel du Bout-de-l'Île comprenant la création d'un golf sur l'ancien site d'enfouissement Rivière-des-Prairies;
- le secteur résidentiel Anjou-sur-le-Lac, le secteur industriel nord-est et le centre-ville à Anjou;
- le secteur résidentiel de la pointe sud de l'Île-des-Sœurs;
- le secteur résidentiel Bois-Franc ainsi que le Technoparc à Saint-Laurent;
- le réaménagement à des fins résidentielles des boulevards Shevchenko et Bishop-Power à LaSalle;
- le centre-ville de Mont-Royal comprenant le réaménagement des abords de la gare.

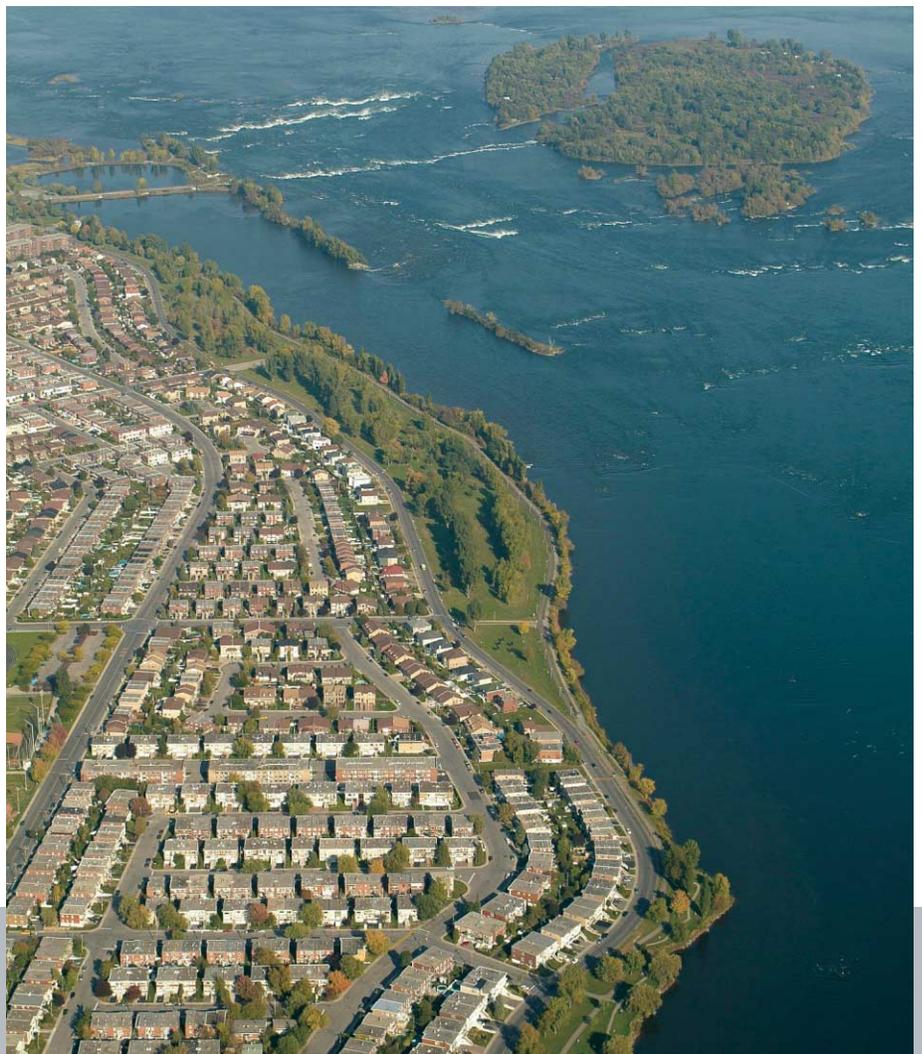


5

Les acquisitions immobilières et les expropriations

Les acquisitions immobilières et les expropriations sont des leviers efficaces pour soutenir la consolidation de secteurs résidentiels et industriels et pour améliorer la qualité de l'environnement urbain. Citons par exemple :

- la relocalisation de la compagnie Lavo de manière à favoriser la consolidation résidentielle du quartier Hochelaga;
- l'expropriation des résidences sur les rues Caty et Bruneau afin de consolider les activités du port de Montréal dans l'est de Montréal;
- l'acquisition de gré à gré, l'échange et l'expropriation de terrains situés en rive de manière à préserver les berges et accroître l'accès public aux rives.



6

Les approches de partenariat

La mise en œuvre du Plan d'urbanisme se réalise en étroite collaboration avec un ensemble de partenaires. Les gouvernements supérieurs et leurs agences sont les acteurs centraux dans la réalisation de projets majeurs d'infrastructures de transport et d'équipements collectifs. Aussi, divers partenaires publics, privés et associatifs contribuent à la réalisation de stratégies et de projets inscrits au Plan d'urbanisme, notamment :

- la mise en œuvre du projet du Quartier International de Montréal;
- la réouverture du canal de Lachine et l'aménagement de ses abords;
- le développement immobilier au sein des secteurs stratégiques planifiés par la Ville tels les faubourgs du Vieux-Montréal, la pointe sud de l'Île-des-Sœurs et le Technoparc à Saint-Laurent;
- les accords de développement avec des hôpitaux et des universités quant à leur développement immobilier;
- la revitalisation des rues commerçantes en collaboration avec les sociétés de développement commercial.

