

SECTEUR BELLECHASSE

Programme particulier d'urbanisme
Orientations d'aménagement

ville.montreal.qc.ca/sitebellechasse

SITE BELLECHASSE

UN QUARTIER VERT

AU COEUR DE MONTRÉAL!

Rosemont
La Petite-Patrie

Montréal 



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Document préparé par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal et par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

Le secteur Bellechasse : principales caractéristiques

Localisation privilégiée, au cœur de la ville, dans un milieu en pleine effervescence, voisin de la station de métro Rosemont.

Superficie de 120 000 m² (rues exclues) :

- 40 % Privé
- 40 % STM
- 20 % Ville



Plan d'urbanisme

- secteur de planification détaillée de portée pan-montréalaise aux abords de la voie ferrée du CP
- vocation mixte au nord du viaduc
- vocation de secteur d'emploi au sud du viaduc

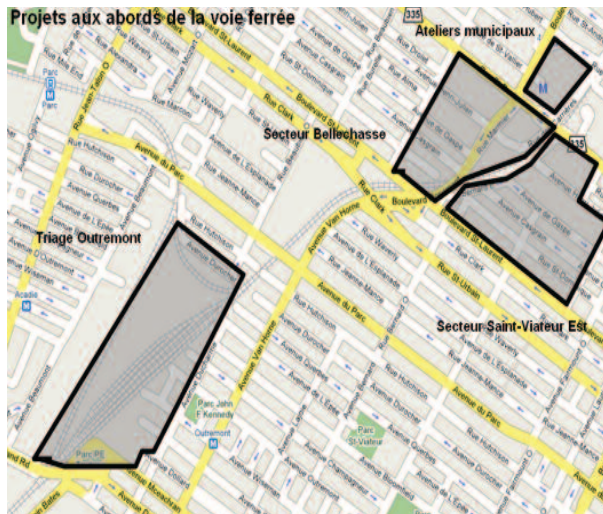
Réglementation d'urbanisme

- contraint le développement, usages autorisés : hôpital, services sociaux et de santé
- absence de vision d'ensemble qui rend difficile l'autorisation ponctuelle de projets

Problématique

- barrière physique et source de nuisances : voie ferrée, viaduc Van-Horne–Rosemont
- activités de type industrie lourde : Les Industries Capitol (anciennement Kaba Ilco), garage de la STM
- place de la mode : taux de vacance important, vocation en conversion
- bâtiments d'intérêt architectural à intégrer dans le développement du site





Contribuer à répondre aux besoins du quartier en matière de logements (communautaires, abordables et familiaux), d'espaces libres et de commerces.

Les orientations spécifiques et les interventions

Favoriser le maintien de la trame de rues ainsi que la forme et les dimensions des îlots du secteur Bellechasse, rappels de la vocation du site et témoins du passage du chemin de fer.

Potentiel

- emplacement qui présente les meilleures caractéristiques (proximité du métro, propriété municipale, potentiel de développement de forte intensité) pour en faire un site exemple de développement en accord avec les principes du Transit Oriented Development (TOD)

Les grandes orientations d'aménagement du secteur Bellechasse

Inscrire le développement du site dans le contexte montréalais en tenant compte :

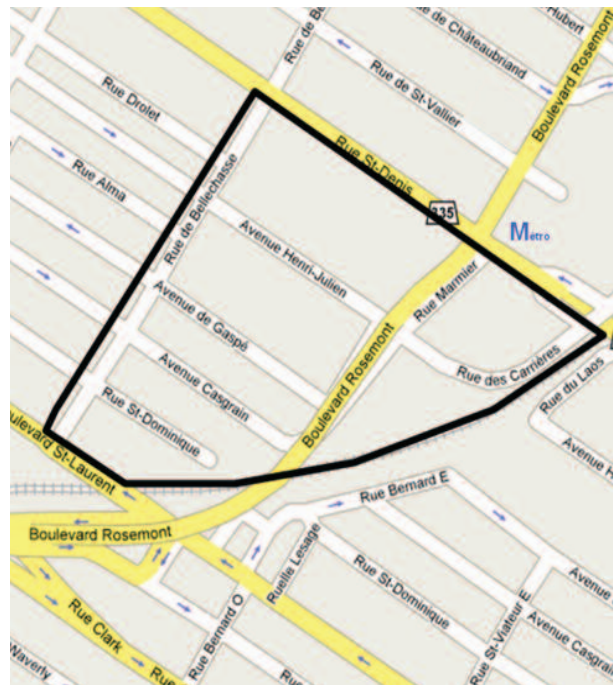
- de sa localisation privilégiée au cœur de la ville
- de la présence de la station de métro Rosemont
- des projets majeurs en élaboration dans les environs (anciens ateliers municipaux, secteur Saint-Viateur Est, cour de triage d'Outremont)

Créer un milieu de vie de qualité, de forte intensité, diversifié et complet, en accord avec les principes du développement lié au transport collectif (TOD) et du développement durable.

Désenclaver le site, contraint par la présence des voies de chemin de fer, en améliorant les liens piétonniers et cyclables avec les secteurs environnants et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

Développer le site à son plein potentiel en tenant compte de sa localisation stratégique :

- envisager la construction d'au moins 1 500 nouveaux logements et l'aménagement d'au moins 100 000 (bâtiments existants et nouvelles constructions) de superficie de plancher à vocation d'emplois, de commerces et de services
- envisager des constructions dont les hauteurs pourront atteindre de 8 à 10 étages



Limiter les différentes sources de nuisances, incompatibles avec la nouvelle vocation du site :

- regrouper les activités de la STM sur l'îlot en bordure de la rue Saint-Denis et les intégrer dans un développement immobilier mixte
- réunir les activités de l'entreprise Les Industries Capitol au sud du viaduc ou envisager leur relocalisation
- consolider la vocation commerciale du site L. Villeneuve et cie, tout en conservant les bâtiments d'intérêt
- tenir compte du bruit et des vibrations causés par le chemin de fer dans la vocation et l'aménagement des terrains et la construction des immeubles aux abords des voies ferrées
- améliorer l'intégration du viaduc Rosemont– Van-Horne dans le quartier ou envisager son démantèlement; différents scénarios sont possibles et justifient une étude technique (génie civil et circulation) :
 - maintien d'un passage supérieur et aménagement des espaces en dessous
 - reconfiguration du viaduc
 - démantèlement du viaduc



Conserver et recycler les bâtiments d'intérêt, témoins des différentes vocations du site au cours de son histoire, à partir de la liste suivante (à confirmer suite à l'étude de leur potentiel de réutilisation) :

- A et B :** 2, rue de Bellechasse (L. Villeneuve et Cie)
- C :** 5990, avenue Casgrain (garage Bellechasse)
- E :** 200-300, de Bellechasse (ancien Coca-Cola)
- H :** 5795, rue De Gaspé (Les Industries Capitol, partie sud)
- I :** 350, rue de Bellechasse (STM, édifice des transformateurs)
- J :** 6060, rue Saint-Denis (STM, « Frog shop »)

Fournir une typologie diversifiée de logements adaptée aux différents types de ménages et de revenus : logements communautaires, abordables, familiaux et universellement accessibles :

- appliquer la Stratégie d'inclusion de logements abordables aux nouveaux projets résidentiels en tenant compte des interventions déjà prévues sur le site des anciens ateliers municipaux Rosemont

Favoriser l'implantation d'entreprises sources d'emplois en privilégiant :

- les secteurs créatifs de la nouvelle économie : sciences de la vie, recherche, informatique, communication, publicité, design, etc.
- leur implantation dans les bâtiments situés au sud de la rue Marmier (Place de la mode, Les Industries Capitol), en bordure nord du viaduc et le long des rues Saint-Denis et de Bellechasse

Favoriser l'implantation d'activités de commerces et de services :

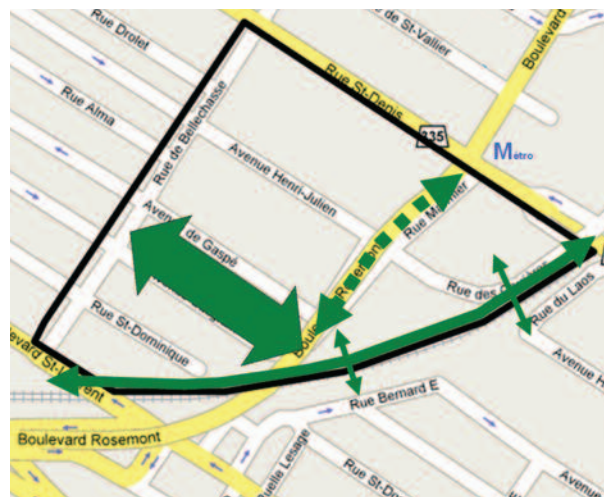
- qui répondent aux besoins courants de la population à venir et à ceux des quartiers environnants, en particulier dans le domaine de l'alimentation (épicerie, magasins spécialisés) en privilégiant leur implantation en bordure des rues Saint-Denis et de Bellechasse, du boulevard Saint-Laurent et du nord du viaduc

Concevoir un réseau d'espaces libres qui permet de :

- réduire le manque d'espaces libres et d'équipements récréatifs du quartier environnant
- relier la rue de Bellechasse, le réseau vert et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal par l'aménagement d'un espace vert d'envergure intégrant sentiers pédestres et cyclables

Favoriser la création d'un milieu de vie en accord avec les principes du développement durable :

- viser la création d'une forme urbaine compacte et la présence d'une diversité d'activités;
- encourager l'utilisation de modes de transport actifs (marche, vélo) et collectifs (métro, autobus, auto partage)
 - prévoir un aménagement du domaine public et des espaces libres qui favorise la marche et l'utilisation du vélo – trottoirs, sentiers, voies cyclables, viaducs, passerelles, passages à niveau)
 - limiter le nombre de places de stationnement pour voitures et prévoir des espaces de stationnement pour vélos
- maximiser la superficie verte (parcs, espaces libres privés, toits verts) de façon à contribuer à réduire les îlots de chaleur
- favoriser la réalisation de projets qui réduisent l'empreinte écologique des constructions :
 - par l'atteinte de normes reconnues d'efficacité énergétique
 - par l'utilisation de sources d'énergie renouvelable : géothermie, énergie solaire
 - par la réduction de la quantité de matières résiduelles produites et destinées à l'enfouissement ou à l'assainissement



Élaborer une réglementation d'urbanisme dont les normes et critères favoriseront le développement du site, l'innovation architecturale et la cohérence du milieu.