

***PROCESSUS PARTICIPATIF AFIN
D'ÉLABORER UN PLAN D'ENSEMBLE
POUR LE SITE DE BENNY FARM***

*Préparé par le Centre d'intervention pour la revitalisation des quartiers (CIRQ)
pour la Société immobilière du Canada (SIC)*

Le 17 septembre 2002

Ce document s'adresse à tous les intervenants concernés par le re-développement du site de Benny Farm, situé dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce à Montréal.

Une démarche participative menant à l'élaboration d'un plan d'ensemble pour le site de Benny Farm est proposée par la Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC).

Les principales étapes de cette démarche sont décrites dans ce document : formation d'un groupe de travail, conception d'avant-projets, présentation au public, conception du plan d'ensemble.

La partie décrivant le mandat et les activités du Groupe de travail est décrite de façon plus détaillée afin qu'elle puisse servir de guide aux personnes appelées à participer à cet exercice.

A partir de la fin septembre 2002, des informations supplémentaires et une mise à jour du processus pourront être consultées en ligne sur le site Internet : www.bennyfarm.org .

Les personnes désirant obtenir plus d'information peuvent communiquer avec Monsieur Basil Cavis, Directeur général, Immeubles, Québec de la SIC :

**Téléphone : (514) 496-8909 ; Télécopieur : (514) 283-0162;
Courriel bcavis@clc.ca**

Préambule

Les personnes ayant suivi l'évolution du dossier de Benny Farm au cours des dernières années reconnaîtront le défi que représente le rapprochement des points de vue quant à l'avenir de ce site. Le re-développement de Benny Farm aura des retombées dépassant largement les limites du site et, en conséquence, de nombreux intérêts sont en jeu.

Pour qu'un développement sur ce site s'inscrive harmonieusement dans le quartier dans lequel il est situé, il est essentiel que ces différents intérêts soient débattus au sein de la communauté.

C'est dans cet esprit que la SIC a donné le mandat à notre organisation de proposer et d'animer une démarche visant l'élaboration d'un plan d'ensemble.

Pour mener à bien ce mandat, nous avons d'abord consulté, en juillet et en août 2002, une vingtaine d'intervenants actifs dans ce dossier. La démarche exposée dans ce document tente de répondre aux attentes exprimées par ces intervenants. Elle tient aussi compte d'un échéancier particulièrement serré, selon lequel la SIC doit déposer un plan d'ensemble à la Ville de Montréal en décembre 2002.

**Jacques Bénard
Centre d'intervention pour la revitalisation des quartiers (CIRQ)
Téléphone : (514) 286-2663 poste 28
Courriel : jbenard@cirq.qc.ca**

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| Synthèse..... | 5 |
| Introduction..... | 6 |
| Démarche participative proposée..... | 8 |
| Première étape : Réflexion du Groupe de travail..... | 10 |
| Deuxième étape : Élaboration d'avant-projets..... | 18 |
| Troisième étape : Présentation à la population..... | 20 |
| Quatrième étape : Conception du plan d'ensemble..... | 21 |

Annexes :

Annexe 1 : Présentation de la Société immobilière du Canada

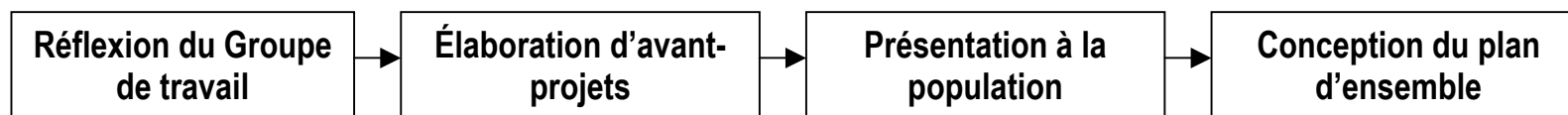
Annexe 2 : Paramètres de la SIC pour le re-développement de Benny Farm

Annexe 3 : Rapport d'étape sur les consultations préliminaires (juillet-août 2002)

Annexe 4 : Liste des membres du Groupe de travail

Annexe 5 : Liste des firmes invitées pour l'élaboration des avant-projets

Synthèse



| | Réflexion du Groupe de travail | Élaboration d'avant-projets | Présentation à la population | Conception du plan d'ensemble |
|---------------------------|---|---|---|---|
| <u>Description</u> | <ul style="list-style-type: none"> Des individus, sélectionnés afin d'apporter différentes perspectives, partagent leurs visions et établissent des objectifs communs pour le site | <ul style="list-style-type: none"> Quatre équipes de design, incluant celles impliquées dans des planifications précédentes, traduisent les objectifs de développement en avant-projets. | <ul style="list-style-type: none"> Participation du public dans l'évaluation des objectifs de développement et des avant-projets | <ul style="list-style-type: none"> La SIC embauche une équipe de design et les autres professionnels requis afin de produire un plan d'ensemble pour le site |
| <u>Apport</u> | <ul style="list-style-type: none"> Principes dérivés des consultations préliminaires, soumis comme base de discussion Statistique sur le quartier Contributions d'invités, d'experts et de groupes | <ul style="list-style-type: none"> Indications données aux équipes au niveau du processus et des résultats Participation des équipes de design dans le Groupe de travail à titre d'observateurs Conclusions du Groupe de travail | <ul style="list-style-type: none"> Rapport sur les conclusions du Groupe de travail Exposition des concepts des quatre équipes de design Présentation publique des avant-projets par les équipes de design Forum de discussion le web | <ul style="list-style-type: none"> Résultats de la participation du public Recommandations du Groupe de travail en lien avec les avant-projets Expertises en design, financière, légales et techniques internes et externes à la SIC |
| <u>Résultats</u> | <ul style="list-style-type: none"> Objectifs communs pour le développement du site Comptes-rendus, rapport publiés sur un site web | <ul style="list-style-type: none"> Quatre avant-projets pour le site Publication des concepts sur le site Internet | <ul style="list-style-type: none"> Commentaires écrits du public apportés sur place et sur l'Internet | <ul style="list-style-type: none"> Plan d'ensemble soumis par la SIC à la Ville de Montréal |
| <u>Échéance</u> | <ul style="list-style-type: none"> Du 9 sept. au 6 oct. 2002 | <ul style="list-style-type: none"> Du 7 oct. au 23 oct. 2002 | <ul style="list-style-type: none"> Du 23 oct. au 2 nov. 2002 | <ul style="list-style-type: none"> Du 4 nov. au 16 déc. 2002 |

1 Introduction

1.1 Contexte

- 1.1.1 La Société Immobilière du Canada, propriétaire du site de Benny Farm, initie une démarche visant à élaborer un plan d'ensemble pour ce site (voir annexe 1).**
- 1.1.2 La Ville de Montréal a demandé à la SIC de présenter un plan de développement d'ici la fin de l'automne 2002.**
- 1.1.3 La SIC propose une démarche participative pour l'élaboration de ce plan, afin que celui-ci réponde le mieux possible aux attentes, besoins et préoccupations de la communauté.**
- 1.1.4 La SIC a traduit sa position en regard au développement du site dans des paramètres lui servant à évaluer les propositions et projets soumis (voir annexe 2).**
- 1.1.5 Une fois cette démarche complétée et le plan déposé, la Ville de Montréal doit organiser une consultation publique sur la base de ce plan.**
- 1.1.6 Suite à ces consultations, la Ville de Montréal doit statuer sur les changements au zonage requis pour réaliser ce plan.**

1.2 Élaboration de la démarche participative de la SIC

- 1.2.1 Pour élaborer cette démarche, la SIC a fait appel à une organisation externe, le Centre d'intervention pour la revitalisation des quartiers (CIRQ).**
- 1.2.2 La Ville de Montréal a délégué une personne, Monsieur Cameron Charlebois, Directeur général adjoint, Service du développement économique et urbain, afin de suivre cette démarche.**
- 1.2.3 Une vingtaine d'intervenants concernés ont été consultés par le CIRQ au cours des mois de juillet et d'août 2002. Ces intervenants représentent une variété d'opinions et d'intérêts présents au sein de la communauté (voir annexe 3).**
- 1.2.4 Ces consultations ont fait ressortir différentes visions concernant l'avenir du site et des attentes spécifiques envers la démarche participative proposée par la SIC.**
- 1.2.5 S'appuyant sur les informations recueillies, le CIRQ a recommandé à la SIC d'aller de l'avant avec une démarche participative et a proposé un processus.**

2 Démarche participative proposée

2.1 Objectifs de la démarche participative

- 2.1.1 Élaborer un plan d'ensemble répondant le mieux possible aux attentes et préoccupations de la communauté et des intervenants directement concernés.**
- 2.1.2 Aborder de façon ouverte, constructive et structurée les différentes visions pour le développement du site.**
- 2.1.3 Déposer un plan à la Ville de Montréal dans le délai établi.**

2.2 Étapes

- 2.2.1 Étape 1 : réflexion d'un groupe de travail d'une douzaine de personnes afin de définir des objectifs communs à atteindre dans le re-développement du site.**
- 2.2.2 Étape 2 : élaboration d'avant-projets par quatre différentes firmes à partir des conclusions du Groupe de travail pour fournir des alternatives d'aménagement.**
- 2.2.3 Étape 3 : présentation à la population, laquelle est invitée à commenter les conclusions du groupe de travail et les alternatives d'aménagement proposées par les quatre firmes.**
- 2.2.4 Étape 4 : conception d'un plan d'ensemble par la SIC pour fin de présentation à la Ville de Montréal.**

2.3 Échéancier

| | Début | Fin |
|---------|----------|----------|
| Étape 1 | 09/09/02 | 06/10/02 |
| Étape 2 | 07/10/02 | 23/10/02 |
| Étape 3 | 23/10/02 | 02/11/02 |
| Étape 4 | 04/11/02 | 16/12/02 |

2.4 Communications et information du public

- 2.4.1 Un site Internet (www.bennyfarm.org) est mis en ligne à la fin septembre afin d'informer le public et de rendre accessible l'information liée aux différentes étapes.
- 2.4.2 Les comptes rendus des rencontres et autres documents utilisés ou produits par le Groupe de travail sont diffusés sur ce site.
- 2.4.3 Les avant-projets et les documents accompagnant ces travaux sont également diffusés sur le site Internet.
- 2.4.4 Des communiqués sont envoyés régulièrement aux médias.
- 2.4.5 Les conclusions du Groupe de travail et les avant-projets sont exposés et présentés au public lors d'un événement organisé à cet effet.

3 Première étape : Réflexion du Groupe de travail

3.1 Mandat et responsabilités

- 3.1.1 Le Groupe de travail reçoit son mandat de la SIC et agit à titre consultatif pour cette dernière.**
- 3.1.2 En tant que propriétaire du site, la SIC prend les décisions requises dans le respect des recommandations du Groupe.**
- 3.1.3 Le mandat du Groupe consiste en l'établissement de consensus sur des objectifs à atteindre pour le re-développement du site.**
- 3.1.4 Les conclusions de cette réflexion servent de base à l'élaboration d'avant-projets réalisés dans une étape subséquente.**
- 3.1.5 Le Groupe de travail contribue à l'évaluation des avant-projets proposés et apporte des recommandations à la SIC quant aux composantes à intégrer dans le plan d'ensemble.**
- 3.1.6 La perspective du Groupe doit être de définir le meilleur projet possible pour la communauté du quartier Notre-Dame-de-Grâce.**
- 3.1.7 Les membres de ce Groupe ont pour responsabilité d'exprimer et de prendre en considération les préoccupations perçues sein de la communauté.**

3.2 Composition du Groupe de travail

- 3.2.1 La composition est établie de façon à refléter la diversité des préoccupations présentes au sein de la communauté.**
- 3.2.2 Un équilibre entre les différents points de vue est recherché.**
- 3.2.3 La participation d'individus touchés directement par le re-développement du site est privilégiée.**
- 3.2.4 Les participants sont invités à titre individuel, et non en tant que représentants d'organisations ou de groupes d'intérêt.**
- 3.2.5 L'implication passée, la connaissance des enjeux, la reconnaissance dans la communauté, l'intérêt pour la démarche, l'ouverture au compromis et la disposition à participer de façon constructive sont pris en considération dans le choix des participants.**
- 3.2.6 La liste des participants est proposée par le CIRQ, puis validée par la SIC (voir annexe 4)**
- 3.2.7 Les représentants de la SIC et de la Ville de Montréal participent à part entière aux activités du Groupe de travail.**
- 3.2.8 Le nombre de participants est limité afin d'assurer l'efficacité des rencontres et une contribution optimale des participants.**
- 3.2.9 La participation des élus et du personnel politique n'est pas jugée appropriée.**

3.2.10 Les personnes invitées à participer au Groupe de travail ne peuvent déléguer une autre personne pour les représenter.

3.2.11 Il est attendu des membres du Groupe de travail qu'ils participent à chacune des rencontres.

3.2.12 Les membres du Groupe de travail ne sont pas rémunérés pour leur participation.

3.3 Autres intervenants

3.3.1 Les représentants des quatre firmes sélectionnées pour présenter un avant-projet sont invités à participer aux rencontres du Groupe à titre d'observateurs.

3.3.2 Selon les sujets abordés, des personnes-ressources sont invitées à faire des présentations aux membres du groupe.

3.4 Contenu des discussions

3.4.1 Une liste de principes directeurs pour le re-développement du site est élaborée à partir des rencontres individuelles menées en juillet et août 2002.

3.4.2 Ces principes reflètent l'ensemble des préoccupations et attentes entendues lors de ces rencontres et lors des consultations publiques menées par le passé.

- 3.4.3 Les membres du Groupe de travail valident ces principes et ont ensuite à les traduire dans des objectifs spécifiques de re-développement du site.**
- 3.4.4 Les discussions portent exclusivement sur des sujets en lien direct avec les principes et les objectifs de re-développement.**
- 3.4.5 Aucune proposition antérieure n'est utilisée comme base pour les discussions.**

3.5 Principes directeurs de départ

- 3.5.1 Communauté intégrée : bâtir sur le site de Benny Farm une communauté qui s'intègre harmonieusement tant à l'environnement immédiat du site qu'à l'ensemble du quartier.**
- 3.5.2 Équilibre social : viser une mixité sociale à l'image du quartier, en assurant un équilibre tant à l'échelle du site que de son environnement immédiat.**
- 3.5.3 Communauté inclusive : prendre en compte les besoins des segments de la population locale éprouvant des difficultés à se loger adéquatement ou à obtenir des services essentiels à leur qualité de vie.**
- 3.5.4 Mixité d'habitation appropriée : s'assurer que la mixité sociale et que les besoins des populations ciblées se traduisent par une mixité d'habitation et des modes de tenure adéquate.**

- 3.5.5 Services répondant aux besoins des résidants : prévoir des équipements et des services appropriés afin de contribuer à la santé, au bien être et à la qualité de vie de la population du quartier et de celle qui s'installera sur le site.**
- 3.5.6 Qualité des constructions : obtenir des constructions de qualité, respectant les standards et les normes de construction actuelles, en plus d'être adaptées aux usages prévus, d'offrir un confort et une qualité de vie acceptables aux clientèles à qui elles sont destinées et enfin, de contribuer positivement à la valeur de l'ensemble urbain.**
- 3.5.7 Qualités de l'ensemble urbain : créer un ensemble urbain de haute qualité favorisant une utilisation optimale de l'espace, avec des domaines publics et privés bien définis, des lieux publics accessibles, des édifices respectant le gabarit, la densité et l'architecture environnante et, enfin une présence significative d'espaces verts.**
- 3.5.8 Valeur symbolique du site : préserver le témoignage et la valeur symbolique que représente le site de Benny Farm pour les résidants du quartier et les Montréalais.**
- 3.5.9 Impact du re-développement sur le milieu : prévoir des mesures pour atténuer les impacts générés par l'achalandage des nouvelles activités sur le site, notamment en terme de circulation, de stationnement, de sécurité et de quiétude des résidants.**

3.5.10 Réalisme des projets : assurer le réalisme économique, la faisabilité technique, la réalisation dans un délai raisonnable et la durabilité de tout projet proposé sur le site.

3.6 *Sujet des rencontres*

3.6.1 Premier thème : valider le processus et les principes directeurs.

3.6.2 Deuxième thème : créer une communauté intégrée, équilibrée et inclusive (principes 3.5.1 à 3.5.3).

3.6.3 Troisième thème : offrir une mixité d'habitation appropriée (principe 3.5.4).

3.6.4 Quatrième thème : procurer des services répondant aux besoins des résidents (principe 3.5.5).

3.6.5 Cinquième thème : assurer la qualité des constructions et de l'ensemble urbain (principes 3.5.6 à 3.5.10).

3.6.6 Sixième thème : tracer le bilan de l'opération et faire des recommandations à la Société immobilière du Canada pour l'élaboration du plan d'ensemble (à l'étape 4, voir 6.1 et 6.2).

3.7 Apport d'information au Groupe de travail

- 3.7.1 Les données socio-démographiques les plus récentes sont fournies au Groupe de travail.**
- 3.7.2 Une expertise spécifique sur les édifices et l'ensemble existants est demandée à une firme externe reconnue.**
- 3.7.3 Selon les sujets abordés, des intervenants et des groupes d'intérêt sont invités à faire des présentations aux membres du groupe.**

3.8 Animation et support technique

- 3.8.1 La préparation, l'animation et le suivi des rencontres sont assurés par le CIRQ.**
- 3.8.2 L'équipe d'animation comprend un animateur, une personne en appui à l'animation et enfin, une autre à la prise de note.**
- 3.8.3 Les règles spécifiques de fonctionnement et de comportement sont présentées aux membres du Groupe de travail lors de la première séance.**
- 3.8.4 Un compte rendu faisant ressortir les principales conclusions des discussions est produit après chaque rencontre.**
- 3.8.5 Un rapport synthèse est produit à la fin de la première étape, lequel rappelle la démarche du Groupe et en présente les conclusions.**

- 3.8.6 Le contenu des comptes rendus et du rapport est approuvé par le Groupe de travail avant que ces documents soient diffusés au public via le site Internet.**

3.9 *Prise de décision*

- 3.9.1 Les décisions du Groupe portent sur la formulation d'objectifs de re-développement et sur les recommandations relatives aux composantes à inclure dans le plan de développement.**
- 3.9.2 Tous les membres sont traités sur un pied d'égalité dans les discussions et dans la prise de décision.**
- 3.9.3 Les décisions sont prises par consensus, à savoir « *une entente mutuelle entre l'ensemble des participants après que toutes les préoccupations légitimes ont été considérées et traitées à la satisfaction du groupe* ».**
- 3.9.4 L'animateur peut proposer des énoncés et les soumettre au Groupe de travail pour faciliter la prise de décision.**
- 3.9.5 Lorsque les membres ne parviennent pas à établir un consensus, le Groupe peut décider de reporter la discussion, de poursuivre en notant la source de la divergence ou de prendre tout moyen approprié pour résoudre le différend.**

3.10 Calendrier et lieu des rencontres

3.10.1 Vingt heures de discussion réparties en trois ou quatre rencontres sont prévues entre le 9 septembre et le 6 octobre 2002. Le calendrier des rencontres est fonction des disponibilité des membres du Groupe de travail. D'autres rencontres sont prévues au début du mois de novembre à l'étape 4 (voir 6.1).

3.10.2 Autant que possible, les rencontres se tiennent dans un local situé à proximité du site.

4 Deuxième étape : élaboration d'avant-projets

4.1 Objectifs

4.1.1 Traduire et illustrer les objectifs du Groupe de travail dans des concepts d'aménagement préliminaires (avant-projets).

4.1.2 Explorer les avenues possibles pour le re-développement du site en considérant plusieurs alternatives.

4.2 Élaboration des avant-projets

4.2.1 L'approche consiste à impliquer quatre firmes de professionnels en design urbain dans l'élaboration d'avant-projets qui s'appuient sur les objectifs de re-développement établis par le Groupe de travail.

- 4.2.2 Les représentants des firmes participent à titre d'observateurs aux activités du Groupe de travail.**
- 4.2.3 Les firmes ont deux semaines pour élaborer leur avant-projet ainsi que la documentation appuyant leur proposition.**

4.3 Sélection des firmes

- 4.3.1 Le processus de sélection par invitation des firmes est mené par la SIC.**
- 4.3.2 La priorité est donnée aux firmes ayant soumis par le passé des plans d'ensemble pour le site de Benny Farm (voir annexe 5).**
- 4.3.3 La SIC établit des ententes de service avec chacune des firmes retenues.**
- 4.3.4 Les firmes sont encouragées à s'entourer d'une équipe multidisciplinaire pour réaliser leurs travaux.**
- 4.3.5 Les firmes sont rémunérées sur une base forfaitaire pour leur travail.**

5 Troisième étape : Présentation à la population

5.1 Objectifs

- 5.1.1 Communiquer au public les résultats des travaux réalisés dans le cadre de la démarche.**
- 5.1.2 Donner l'opportunité à la population et aux organismes du milieu et aux groupes d'intérêt de manifester leur opinion.**

5.2 Déroulement

- 5.2.1 Une présentation publique des conclusions du Groupe de travail et des avant-projets est organisée par la SIC.**
- 5.2.2 La population locale est invitée à participer.**
- 5.2.3 Les propositions demeurent exposées pendant quelques jours et sont aussi diffusées sur le site Internet.**
- 5.2.4 Le public est invité à soumettre des commentaires par écrit sur le site Internet et dans le lieu où sont exposées les propositions.**
- 5.2.5 Les commentaires sont recueillis et une synthèse est produite.**
- 5.2.6 Cette participation du public ne se substitue pas au processus normal de consultation de la Ville de Montréal, lequel doit être mené une fois le plan d'ensemble déposé par la SIC.**

6 Quatrième étape : conception du plan d'ensemble

6.1 Bilan de la démarche et recommandations

- 6.1.1 Une rencontre du Groupe de travail est tenue afin de tracer le bilan de la démarche.**
- 6.1.2 Le Groupe prend connaissance de la synthèse des commentaires du public.**
- 6.1.3 Les membres évaluent les avant-projets en fonction des objectifs de départ et des commentaires du public.**
- 6.1.4 Le Groupe de travail formule des recommandations à la SIC pour la conception du plan d'ensemble.**

6.2 Élaboration du plan

- 6.2.1 La SIC retient les services d'une des firmes en design urbain et de professionnels dans différents domaines, en plus de mobiliser ses ressources internes pour élaborer un plan d'ensemble.**
- 6.2.2 Les analyses financière et techniques requises sont réalisées.**
- 6.2.3 La SIC prend les décisions requises sur la base des recommandations du Groupe de travail et des ses propres paramètres (voir les paramètres de la SIC à l'annexe 2).**

- 6.2.4 Le plan d'ensemble est conçu par les ressources professionnelles embauchées par la SIC.**
- 6.2.5 La SIC présente le plan d'ensemble au Groupe de travail.**
- 6.2.6 Le plan d'ensemble est approuvé par les instances décisionnelles de la SIC.**
- 6.2.7 Le plan d'ensemble est soumis pour approbation à l'organisme prêteur de la SIC, soit la SCHL, lequel évalue la rentabilité du développement proposé.**
- 6.2.8 La documentation requise est produite selon les exigences de la Ville de Montréal.**
- 6.2.9 Le plan d'ensemble est déposé à la Ville de Montréal.**