

**Projet de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme afin d'y incorporer les Programmes particuliers d'urbanisme des secteurs Bates/de Courtrai et Namur/Jean-Talon**  
**Modification du Plan d'urbanisme**  
**Arrondissement : Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 7 AVRIL 2006**

Après avoir pris connaissance de la demande, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

Le programme particulier d'urbanisme est l'instrument privilégié prévu par la loi pour conjuguer un ensemble de mesures d'interventions qui convergent vers l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la municipalité.

Les programmes particuliers d'urbanisme à l'étude portent tous deux sur des secteurs déficients tant en termes de cohabitation des usages qu'en termes d'organisation physique. Les solutions à préconiser dans ces deux environnements très différents doivent être établies sur la base d'une connaissance approfondie des problèmes qui les affectent et des enjeux que posent leur redéveloppement.

Le Comité ne trouve pas dans l'information qui lui a été communiquée une étude urbaine valable justifiant les diverses actions contenues dans les PPU.

Par ailleurs, les programmes déposés doivent, s'ils prétendent mener à la requalification urbaine de ces secteurs, mettre de l'avant des projets complets de réaménagement des secteurs visés. Ils doivent proposer une structure urbaine précisant la grille de rues ainsi que des typologies de bâti. Les gestes publics (aménagement d'une gare de trains, réfection du carrefour Bates/Darlington, aménagement d'une place publique, aménagement possible d'une zone écran entre les terrains à redévelopper et la voie de chemin de fer, valorisation des espaces verts existants) sont autant d'éléments structurants qui sous-tendront l'organisation de la trame et les potentiels de développement des terrains.

Ces propositions doivent s'inscrire en relation étroite avec les secteurs qui les bordent et rétablir une cohérence du tissu urbain. Elles doivent répondre aux enjeux sociaux qui marquent le développement de ces secteurs. À ce chapitre, les programmes doivent préciser les clientèles résidentielles auxquelles ils s'adressent. Doit-on favoriser l'habitation dans tous les secteurs et de quelles façons? Doit-on favoriser la mixité sociale, exiger l'offre d'une proportion de logements sociaux et/ou abordables? Dans les secteurs concernés, la ville devra vraisemblablement orienter la production résidentielle comme elle l'a fait dans le cadre du projet de mise en valeur du site de Benny Farm.

**Le secteur Bates/De Courtrai**

Le secteur Bates/de Courtrai, situé le long de la voie ferrée, a connu un développement hétérogène caractéristique des franges urbaines et marqué par la prédominance à une certaine époque de l'industrie. La diversité des formes du bâti

**Projet de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme afin d'y  
incorporer les Programmes particuliers d'urbanisme des secteurs Bates/de  
Courtrai et Namur/Jean-Talon  
Modification du Plan d'urbanisme  
Arrondissement : Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 7 AVRIL 2006**

et des usages que l'on y retrouve nuit à la poursuite de son développement et de nouvelles lignes de force doivent être établies.

Le Comité est d'avis que le PPU ne répond pas de manière satisfaisante à un ensemble de questions qui concernent tant la forme urbaine que la finalité du développement.

**Le secteur Namur/Jean-Talon**

Là encore, le Comité est d'avis qu'une vision globale de planification justifiant les interventions proposées fait défaut. De manière particulière, le Comité tient à souligner que la construction de logements dans ce type d'environnement doit être accompagnée de l'offre concomitante des services de proximité.

Le plan illustrant le développement ultime du secteur n'est pas satisfaisant. Une véritable proposition de design urbain plus cohérente et réaliste en termes de typologies de bâti devra être élaborée.

**En conclusion**

Le Comité est d'avis que la démarche de planification est incomplète et qu'une étude urbaine plus approfondie identifiant les problématiques urbaines et les objectifs d'intervention (sociaux, communautaires et urbains) est un préalable essentiel. Les PPU doivent mettre de l'avant la structure et la forme urbaines souhaitées ainsi que les mesures qui en assureront la réalisation, qu'il s'agisse de zonage, d'interventions sur le domaine public ou de mesures relatives au logement.

Le Comité désire revoir ces programmes. Il aurait souhaité être consulté en amont du processus. Il demande que des documents de présentation imprimés sur papier lui soient remis.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Adrien Sheppard  
Président

Le 11 avril 2006

Le 11 avril 2006