

<b>Identification</b>		<b>Numéro de dossier : 1093886003</b>
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Comité exécutif	
<b>Sommet</b>	-	
<b>Contrat de ville</b>	-	
<b>Projet</b>	-	
<b>Objet</b>	Demander au comité exécutif de mandater l'Office de consultation publique de Montréal afin d'accompagner l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration d'un plan directeur pour le projet de requalification du secteur Namur—Jean-Talon Ouest	

## Contenu

### Contexte

L'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a amorcé une réflexion en 2005 quant au devenir du secteur appelé Namur—Jean-Talon Ouest. Cette réflexion suggère un changement radical de vocation de ce secteur. Dans le processus d'écriture définitive d'un plan directeur, l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce souhaite entreprendre une démarche participative de validation des principes directeurs de développement et d'aménagement afin que les citoyens puissent apporter une contribution à l'établissement de cette vision d'un nouveau quartier que propose l'arrondissement. À cette fin, l'arrondissement souhaite bénéficier de l'expertise de l'Office de consultation publique de Montréal pour l'accompagner dans cette démarche.

### Décision(s) antérieure(s)

- 23 novembre 2004 : Adoption du Plan d'urbanisme de Montréal (CM04 0835)
- 22 juin 2005 : Dépôt des documents relatifs à la planification détaillée du secteur Namur—Jean-Talon Ouest (CA05 170230)
- 26 septembre 2005 : Adoption du Chapitre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (CM05 0665)
- 23 mai 2007 : Réserver la somme de 325 000 \$ pour des analyses complémentaires reliées à des secteurs de planification détaillée (CE07 0825)
- 2 juin 2008 : Adoption du Plan vert de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (CA08 170180)

### Description

Le but de la démarche est d'élaborer un plan directeur qui permettra de définir une réorganisation spatiale du secteur répondant aux attentes et préoccupations des instances municipales, de la communauté et des intervenants directement concernés. L'arrondissement désire aborder la question du développement du site de façon ouverte, constructive et structurée.

L'arrondissement a déjà procédé à une analyse minutieuse du secteur et a effectué plusieurs études pour compléter son information. Un certain nombre de propositions ont été établies, que l'arrondissement souhaite maintenant présenter à l'ensemble des groupes et individus intéressés.

## 1. Situation actuelle du secteur

Le secteur étudié est situé au nord de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, à l'ouest de Ville Mont-Royal et à l'est de l'hippodrome de Montréal (Blue Bonnets). Il est délimité par les avenues Mountain Sights et Victoria, la rue de la Savane et la voie de chemin de fer du Canadien Pacifique. Il est facilement accessible par l'autoroute 15 et les stations de métro Namur et de la Savane.

Le secteur est occupé principalement par des activités commerciales, dont plusieurs sont reliées au domaine de l'automobile, des activités industrielles légères et des édifices à bureaux. La multiplication des usages, résultat d'une urbanisation dans laquelle les vocations n'ont pas été clairement planifiées, rend difficile la lecture du milieu, ainsi que le développement de la complémentarité entre les usages. Malgré sa situation centrale, on y privilégie les usages commerciaux lourds et industriels au détriment des usages résidentiels ou commerciaux de proximité.

L'activité urbaine dans le secteur Namur—Jean-Talon Ouest ne tient pas compte des besoins des résidents. Alors que l'on retrouve environ 900 logements dans cette partie de l'arrondissement, on ne retrouve que peu de services de proximité et pas d'épicerie, forçant des déplacements en périphérie. L'espace public est constitué de rues peu invitantes pour la circulation piétonne, en n'offrant, ni le confort ni la sécurité auxquels on s'attendrait dans un quartier central.

De plus, alors que certains bâtiments sont neufs, plusieurs constructions ont atteint leur fin de vie utile. Sans compter que plusieurs terrains sont largement asphaltés et sous-utilisés, malgré une localisation enviable au cœur géographique de l'île.

## 2. Historique

La Ville de Montréal a identifié ce secteur au Chapitre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce comme un secteur devant faire l'objet d'une planification détaillée, soit d'une réflexion approfondie afin d'en déterminer le potentiel et les moyens pour l'atteindre. Bien qu'il soit plus isolé que les autres secteurs de l'arrondissement, ce secteur bénéficie d'une localisation enviable. De plus, comme plusieurs autres secteurs industriels urbains, une bonne partie des entreprises qui en faisaient la fierté ont été délocalisées dans d'autres secteurs, situés en périphérie de la métropole ou tout simplement à l'extérieur.

Ainsi, puisque l'on retrouve dans le secteur à la fois plusieurs bâtiments sous-utilisés et vieillissants, tout en étant situés dans une partie de l'arrondissement sans référence architecturale particulière, mais centrale, l'occasion était belle de solliciter de nouvelles vocations.

### *a) Plan d'urbanisme*

C'est ainsi que le secteur a bénéficié d'une ouverture quant à sa planification. Ce secteur a en effet reçu une affectation « secteur mixte » au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal adopté en 2004, ce qui autorise une diversité d'usage commercial, de bureau, ou encore d'habitation. Encore plus pertinente, la carte « Densité de construction » a accru les potentiels de construction suivants en exigeant un coefficient d'occupation au sol (COS) de 1 à 6 et un taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 %, maximum de 100 %). Les hauteurs des constructions permises, qui n'étaient pas stipulées dans le règlement de zonage, ont été établies entre 2 et 12 étages. Ce faisant, le Plan d'urbanisme a fait du secteur Namur—Jean-Talon Ouest un des secteurs en dehors du centre-ville de Montréal ou adjacent à celui-ci qui offre les plus intéressants potentiels immobiliers, en facilitant la requalification et la densification des abords du métro.

### *b) Chapitre de l'arrondissement*

Le Chapitre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, adopté en septembre 2005 par le conseil municipal de la Ville de Montréal, identifie le secteur Namur—Jean-Talon Ouest comme un

secteur de planification détaillée de portée locale. Préalablement, soit en juin 2005, le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce avait reçu un document de planification qui approfondissait les orientations d'aménagement identifiées au Plan d'urbanisme et au Chapitre de l'arrondissement. Le document suggérait la requalification du secteur et établissait les prémisses suivantes :

- Volonté d'introduire l'activité résidentielle dans le secteur, ainsi que d'autres usages compatibles, tout en éliminant les activités qui leurs sont nuisibles;
- Accroissement souhaité de la densité, tant résidentielle que commerciale;
- Possibilité de modifier la trame de rue (modifications mineures) afin de diminuer principalement la circulation de transit;
- Encouragement des modes de transports alternatifs à l'automobile (marche et vélo);
- Création d'un milieu de vie favorisant le piéton.

#### *c) Étude de design urbain*

Puis, grâce à l'octroi par le comité exécutif d'une réserve de 325 000 \$ pour des analyses complémentaires pour, entre autres, ce secteur, une étude de design urbain a été lancée en janvier 2008 afin d'apporter un éclairage et des solutions pour assurer l'application des orientations du chapitre d'arrondissement ainsi que du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Cette étude a, entre autres, proposé d'aménager une coulée verte, un passage reprenant largement le parcours d'une rue Buchan plus étroite et bordée d'arbres et de plantations. En plus d'autres passages aménagés à plusieurs endroits, cette coulée avait l'avantage de modifier radicalement le paysage de ce secteur largement asphalté, de lui donner une identification propre, de faciliter la circulation piétonne, rapide et sécuritaire entre les différents points du secteur et la station de métro Namur. L'affirmation de ces particularités permettrait ainsi la création d'un véritable milieu de vie.

#### *d) Autres études et rencontres avec des intervenants*

L'arrondissement a parallèlement lancé d'autres études, notamment une étude économique, à partir de la somme de 325 000 \$ qui lui était réservée. Celle-ci visait à confirmer que le scénario de requalification établi jusqu'à présent pouvait se matérialiser. En effet, puisque l'accroissement de la mixité d'usages et de la densité suppose une augmentation substantielle du nombre de logements, de commerces et de bureaux dans le secteur, il devenait impératif de vérifier qu'une telle quantité de pieds carrés pouvait trouver preneurs.

Or, l'analyse valide qu'une proposition de développement contenant une forte proportion de logements, ainsi qu'une superficie non négligeable de commerces et de bureaux constitue un scénario plausible. L'étude mentionnait tout de même que la qualité de ces logements et des aménagements publics devait être préparée avec soin.

Les orientations de développement retenues jusqu'à présent ainsi que la mise en œuvre des interventions publiques selon les principes évoqués dans l'étude de design urbain sont validées par une étude de déplacements.

### 3. Vision proposée : Vers la création d'un milieu de vie

La connaissance approfondie du secteur qu'a obtenue l'arrondissement avec ces études permet de croire que la vision qu'elle propose pour ce secteur constitue une idée des plus intéressantes. Cette vision, c'est celle de la volonté de créer un nouveau milieu de vie où se côtoie un nombre important de résidents, de commerçants ainsi que du personnel des bureaux avoisinants, dans un milieu verdoyant. Les rues seraient aménagées pour assurer l'agrément (avec une abondance de végétation), le confort des piétons et pour garantir leur sécurité. La marche serait d'ailleurs largement privilégiée pour les déplacements à l'interne, mais aussi pour se rendre aux stations de métro adjacentes.

Les bâtiments seront construits avec un souci de s'arrimer adéquatement à l'espace public. L'architecture des constructions, autant celle des bâtiments résidentiels ou mixtes que celle des

commerces ou des équipements collectifs sera résolument contemporaine, avec la volonté de contribuer à donner une signature particulière au secteur.

L'aménagement des espaces extérieurs ne sera pas laissé pour compte et les espaces non construits feront partie intégrante de la planification de chaque site. Les bâtiments seront pensés en fonction de leur impact, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Les arbres et les plantations vont être favorisés dans les marges latérales et arrière, qui ne seront pas simplement minéralisées.

Cette vision rejoint une des actions que souhaitaient mettre en oeuvre le Plan vert de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. L'orientation 3 de ce Plan suggère de "Favoriser un développement urbain écologique". Il est notamment souhaité de favoriser la diminution des îlots de chaleur, de favoriser la perméabilité naturelle des sols, et le développement d'un projet de quartier vert.

#### 4. Caractéristiques du nouveau quartier

À terme, le quartier pourrait être constitué des éléments suivants :

- Environ 3200 nouveaux logements. Une partie de ces logements pourrait être réservée afin de se rapprocher des objectifs de la Politique en matière de logements subventionnés;
- Une population d'au moins 6000 personnes;
- Entre 220 000 et 400 000 pieds carrés d'espaces commerciaux, pouvant facilement être accessibles à pied par la population locale, par exemple en sortant du métro le soir, ou par une clientèle habitant à proximité et arrivant par d'autres moyens;
- Environ 60 000 pieds carrés de bureaux;
- La rue Buchan, grandement réduite, plantée d'arbres matures et transformée en allée à faible débit de circulation;
- Plusieurs allées piétonnes traversant les îlots et favorisant la marche, notamment pour le terrain à l'angle nord-est de l'avenue Mountain Sights et de la rue Jean-Talon Ouest;
- Une valeur foncière qui passerait de 80 millions à au moins 840 millions de dollars.

#### 5. Consultation publique

L'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a, depuis plusieurs mois déjà, amorcé un travail de réflexion sur le devenir du secteur Namur—Jean-Talon Ouest avec les groupes communautaires, des résidents, ainsi que par le biais de la Commission interculturelle et du comité sur l'avenir de l'Hippodrome de Montréal et des secteurs avoisinants, avant l'adoption du Plan directeur. Il souhaite maintenant impliquer la population dans un processus d'idéation et de bonification des concepts proposés.

À la recherche d'une formule novatrice, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a validé l'intérêt de l'Office de consultation publique de Montréal, qui accueille favorablement l'initiative de l'arrondissement. La démarche pourrait être appuyée par des activités terrains et des ateliers thématiques qui permettraient de valider les solutions proposées par les services municipaux.

#### 6. Autres éléments d'information

Il est à signaler que l'arrondissement travaille déjà au développement de certains projets dans le secteur. Le développement en 2007 d'un premier site, entre les rues Paré et de la Savane, pour permettre la construction d'environ 280 logements en formule Accès-condos (projet Côté Ouest), constitue une excellente illustration du type de projets que la Ville souhaite favoriser dans le secteur. Le projet Côté Ouest, tout comme le projet de développement du site de l'ancienne manufacture Tricots dorés, démontrent que des projets résidentiels ou mixtes intéressent les acheteurs tout en contribuant à améliorer l'image du secteur. Comme le mentionne l'étude du Groupe Altus (page 41) :

*"Le nombre moyen de nouvelles unités de copropriétés mises en chantier au cours des 5 dernières années dans l'aire de marché primaire s'élève à environ 900 unités alors que l'absorption s'élève à 845 (165 et 120 respectivement à Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce). (...), il est raisonnable de penser que le projet Namur—Jean-Talon Ouest puisse occuper environ 30% de l'activité de l'aire de marché primaire, selon une absorption mensuelle globale se situant aux environs de 300 à 350 unités annuellement (avec une diversité de produits offerts)."*

De plus, l'arrondissement ne souhaite plus procéder à l'adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Namur—Jean-Talon Ouest, tel qu'il avait été établi au départ. Cet outil de planification est fort utile lorsqu'un vaste secteur est réservé pour la requalification et que pour garantir sa réussite, un nombre important d'expropriations doivent être menées. Jusqu'à présent, il n'est pas prévu d'agir de la sorte dans le secteur Namur—Jean-Talon Ouest, bien que la Ville se réserve la possibilité de recourir à cette mécanique pour accélérer l'atteinte de ses objectifs.

L'adoption d'un PPU apparaît moins intéressante de ce point de vue qu'un Plan directeur. Celui-ci pourrait présenter un contenu similaire à celui d'un PPU, sans toutefois exiger l'adoption d'un règlement de concordance. Les normes actuelles de zonage pourraient être maintenues (hauteur maximale de 4 étages et 16 mètres, usages commerciaux lourds, industriels ou liés à l'automobile, etc.). Les nouveaux projets, qui dérogeraient logiquement à la réglementation, devraient être traités par la mécanique de projet particulier. Chaque projet pourrait donc être évalué en fonction de sa capacité d'atteindre les objectifs du Plan directeur, mais aussi en tenant compte de l'évolution du contexte, de l'arrivée de chaque projet, etc.

Le contrôle de l'apparence architecturale des bâtiments, comme il a été mentionné plus haut, s'effectuera par l'adoption d'objectifs et de critères en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA07 17121). Ce règlement sera modifié pour incorporer une section permettant d'obtenir une architecture résolument contemporaine dans ce secteur.

#### Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis qu'un changement de vocation combiné avec une densification importante est des plus souhaitables pour ce secteur.

Les premières discussions laissent poindre une volonté d'élaborer un *Plan directeur pour le secteur Namur—Jean-Talon Ouest*, qui respecte les objectifs de planification de l'arrondissement :

- La proposition est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme, notamment celui de favoriser l'établissement d'une part importante de logements dans les quartiers centraux de Montréal (objectif 2).
- Le projet est conforme avec la Politique de transport, puisqu'elle privilégie fortement l'utilisation des modes de transports actifs et ceux alternatifs à l'automobile, notamment le métro, compte tenu de la proximité des deux stations Namur et de la Savane.
- Le projet pourrait constituer une illustration fort éloquentes des actions souhaitées par l'orientation 3 du Plan vert de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (Favoriser un développement urbain écologique), notamment la possibilité de "Développer un projet de quartier vert" ou encore la réduction des îlots de chaleur. De plus, le Plan directeur souhaite privilégier, dans le secteur Namur—Jean-Talon Ouest, l'utilisation des transports en commun et des transports alternatifs, ce qui rejoint l'orientation 6 du Plan vert (Promouvoir le transport durable).
- La mixité d'usages, avec une grande part résidentielle, l'autre portion étant réservée pour des commerces qui seraient localisés au rez-de-chaussée, donnant sur la rue Jean-Talon Ouest, amènerait un achalandage et des services de proximité qui vont grandement contribuer à satisfaire la nouvelle clientèle.
- La cession à la Ville d'une bande de terrain qui sera aménagée en sentier piétonnier.
- Le remplacement d'un terrain largement perméable par un terrain bâti ou paysager.

- Un nombre plutôt restreint d'unités de stationnement, la très grande majorité de ces unités étant localisées en souterrain.
- Le mode de tenure de certaines propriétés devrait permettre de se rapprocher des objectifs de la Politique en matière d'inclusion de logement social.

En bénéficiant de l'expertise de consultation de l'OCPM et de sa réputation de neutralité, l'arrondissement est d'avis qu'il sera ainsi possible d'obtenir des orientations de développement qui font largement consensus. Ce regard neutre pourrait également s'avérer bénéfique pour l'arrondissement qui pourra prendre un peu de recul suite à une intense période de réflexion.

L'arrondissement est convaincu que cette démarche est nécessaire afin d'assurer l'acceptation populaire et l'adhésion des groupes communautaires à l'amélioration du projet.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Impact(s) majeur(s)

#### Opération(s) de communication

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 20 mai 2009 : Adoption d'une résolution par le comité exécutif mandatant l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir des audiences
- Fin mai 2009 : Conférence de presse annonçant les intentions de l'arrondissement à l'égard du secteur Namur—Jean-Talon Ouest
- Été 2009 : Tenue d'ateliers thématiques avec l'OCPM
- Automne 2009 : Consultation publique par l'OCPM
- Décembre 2009 : Plan directeur pour le secteur Namur—Jean-Talon Ouest

#### Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

### Validation

#### Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Luc GAGNON)

#### Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE  
Conseiller en aménagement  
Tél. : 872-4837  
Télécop. : 868-5050

Louis Brunet  
Chef de division - urbanisme

#### Endossé par:

Daniel LAFOND  
Directeur

Tél. : 514 872-6323

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2009-04-23 11:45:09

Numéro de dossier : 1093886003