

Balises pour le développement du site de l'Hippodrome de Montréal (Blue Bonnets)



**CÔTE-DES-NEIGES**

**EN ACTION POUR LE DROIT AU LOGEMENT**

# Balises pour le développement du site de l'Hippodrome de Montréal (Blue Bonnets)

Depuis 1991 les groupes communautaires du quartier Côte-des-Neiges interviennent sur le dossier du développement du site Blue Bonnets. En 2009, la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de CDN), qui regroupe plus de 40 organismes communautaires du quartier, adoptait des balises pour assurer le développement durable et équilibré du site. Ces balises ont été mises à jour à l'automne 2012.

Pour la CDC de CDN, le développement du site de l'Hippodrome de Montréal représente une occasion exceptionnelle d'aménagement urbain dans notre quartier, un quartier densément peuplé et densément bâti. Globalement, la CDC propose un projet de développement qui :

- Réponde aux besoins de meilleures conditions de vie pour les résidents actuels du quartier;
- Propose un développement à échelle humaine;
- Repose sur une perspective de développement durable;
- Soit en continuité physique et sociologique avec le quartier existant;
- Favorise une vision globale de développement qui comprend, entre autres, les aspects sociaux et économiques.

## DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

1. **Privilégier une densité moyenne à forte, pour favoriser une offre complète de services de proximité pour les résidents.**

La densité de population devrait être suffisante pour assurer la rentabilité de petits commerces de quartier et justifier la présence adéquate de tous les services publics et communautaires nécessaires.

2. **Assurer une mixité sociale, économique et familiale.**

Cette orientation vise la création d'une communauté inclusive où on retrouve toutes les tranches de revenu, ainsi qu'une diversité d'âges et de types de ménages (personnes âgées, familles, couples, étudiants, personnes seules, etc.). Dans un contexte où 15 165 ménages locataires du quartier (43,9%) consacrent 30% ou plus de leur revenu pour se loger, où 7 980 ménages (23,1%) y consacrent au moins la moitié <sup>1</sup> et où 4 245 (12,3%) y consacrent 80% ou plus, les mesures suivantes accordent une place importante aux besoins des ménages à revenus faible ou modeste. Ces mesures permettraient également de répondre aux autres enjeux en matière d'habitation, notamment le surpeuplement et les problèmes de salubrité.

<sup>1</sup> Données du Recensement 2006 de Statistique Canada, commande spéciale du FRAPRU.

## 2 500 logements sociaux sur Blue Bonnets !

Lors de leur congrès en 2005, les organismes du Conseil communautaire de Côte-des-Neiges / Snowdon (maintenant la CDC de CDN) ont adopté une revendication chiffrée : la construction de 2 500 logements sociaux et communautaires sur le terrain de l'Hippodrome de Montréal. L'inclusion de ces logements demeure l'élément clé pour le développement du site.

- a) Intégrer au site le développement d'un minimum de **2 500 logements sociaux** et communautaires, destinées à des clientèles diverses. (Un exemple à citer : la première phase du développement Angus, qui a incorporé 40% de logements sociaux dans son projet de 2 587 unités.)
  - Réserver dès le départ des terrains pour ces projets.
  - Bien répartir les projets de logement social dans l'ensemble du site et assurer que ces bâtiments s'inscrivent dans le style architectural du secteur, afin d'empêcher la stigmatisation sociale.
- b) Inclure des logements locatifs.
- c) Assurer la construction d'une variété de grandeurs de logement. Inclure notamment un nombre important de grands logements pour les familles avec plusieurs enfants.
- d) Explorer et intégrer des modèles alternatifs de logement abordable (fiducie foncière, accès à la propriété abordable, etc.), entre autres pour répondre aux besoins des familles du quartier. Ainsi, le développement du site reflètera la diversité socio-économique des ménages de Côte-des-Neiges.

## DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PLANIFICATION GÉNÉRALE

- 3. S'assurer que le développement dans son ensemble et les projets individuels s'inscrivent dans une perspective de développement durable.**
  - a) Encourager les projets pilotes ou novateurs en matière d'habitation durable, y compris pour les projets de logements sociaux et communautaires.
  - b) Limiter l'offre de stationnement.
  - c) Assurer un aménagement qui optimise les déplacements à pied.
  - d) Favoriser le transport durable (vélo, métro, autobus, tramway, auto-partage et train).
  - e) Évaluer la pertinence et la faisabilité de l'implantation d'une nouvelle gare de train de banlieue sur le site.
- 4. Intégrer une approche d'Analyse différenciée selon les sexes (ADS) à la planification du projet.**

## COMMUNAUTÉ ET QUALITÉ DE VIE

- 5. Favoriser l'appropriation collective de l'espace en aménageant des parcs de petite et moyenne taille bien répartis dans l'ensemble du secteur, plutôt qu'un grand espace unique.**
  - a) À cet effet, optimiser les zones tampons (balise no. 8) en y greffant des espaces verts.
  - b) Prévoir l'installation de scènes couvertes à usage public dans certains parcs (prendre exemple sur le parc Jean-Brillant).
- 6. S'assurer de la présence de d'autres mesures contribuant à rehausser la qualité de vie, le bon voisinage et l'esprit communautaire.**
  - a) Assurer la présence des services nécessaires (par exemple : pompiers, police, soins de santé, services sociaux, centres communautaires, loisirs, transport en commun, écoles, garderies).
  - b) Aménager des espaces pour les organismes communautaires.
  - c) Inclure des jardins communautaires et collectifs.
  - d) Prévoir le développement de places publiques.
  - e) Développer d'autres installations: par exemple, marché public, espaces à vocation artistique.
  - f) Prévoir des mesures d'atténuation de la circulation automobile lors de la conception de la trame de rues.
  - g) Intégrer une promenade et plusieurs pistes cyclables qui permettent de parcourir facilement le site.
  - h) Border les rues résidentielles d'arbres.
  - i) Préserver la perspective offerte par le site vers le Mont-Royal et l'Oratoire.

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- 7. Favoriser un développement économique répondant aux besoins des résidents et du quartier dans son ensemble.**
  - a) Explorer des pistes de développement économique qui pourraient répondre aux enjeux locaux (par exemple, les professionnels d'origine immigrante dont les qualifications sont sous-utilisées).

- b) Encourager les entreprises et commerces qui s'installent à favoriser l'embauche locale.
- c) Favoriser le développement de projets à vocation sociale ou coopérative.
- d) Prévoir un zonage et un aménagement des commerces qui favorisent les déplacements à pied / vélo / transport en commun.

**8. Prévoir des zones tampons adéquates pour atténuer les nuisances (bruit, poussière, camionnage) entraînées par les activités industrielles à proximité des zones résidentielles, ainsi qu'à proximité des activités ferroviaires.**

- a) S'assurer d'un éclairage important tout au long de ces voies;
- b) Y aménager une piste cyclable;
- c) Y favoriser une implantation qui entraîne une fréquentation et un achalandage à différents moments de la journée (commerces, arbres, petits espaces publics, centres communautaires);
- d) Évaluer la pertinence et la faisabilité de couvrir l'autoroute Décarie, afin de rapprocher les secteurs avoisinants.

**10. Désenclaver le site afin de permettre un accès facile sur plusieurs points, tout en assurant que ce désenclavement n'ait pas comme conséquence d'augmenter la circulation de transit et de nuire à la qualité de vie des résidents.**

- a) Assurer que le plan de désenclavement soit cohérent avec les objectifs en matière de développement durable pour le site.
- b) Incorporer, par exemple, des arrêts, des bandes étroites avec larges dégagements pour piétons, une bande cyclable et une limite de vitesse de 40 km / heure dans le secteur.

## ACCÈS AU SITE

**9. Aménager une ou plusieurs voies d'accès entre le Métro Namur et le coeur du site. Ces voies devront contribuer au sentiment de sécurité sur toute leur longueur et renforcer le sentiment de rapprochement avec le secteur Namur Jean-Talon situé de l'autre côté de l'autoroute Décarie.**



**2500**  
logements sociaux  
sur Blue Bonnets



**Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges**  
6767, chemin de la Côte-des-Neiges, bureau 695, Montréal, Qc H3S 2T6  
T (514) 739-7731 | F (514) 739-7757  
info@conseilcdn.qc.ca  
www.conseilcdn.qc.ca