

Consultation sur le développement du site de l'Hippodrome de Montréal

(Blue Bonnets)

04 février 2020

Présentation

Le REGROUPEMENT DES ORGANISMES DU MONTRÉAL ETHNIQUE POUR LE LOGEMENT (ROMEL) est un regroupement d'une cinquantaine d'organismes communautaires à MONTRÉAL, dont certains sont actifs dans le domaine de l'habitation et du logement.

Le ROMEL a été fondé en 1984 par sept organismes communautaires soucieux des conditions de logement que vivent principalement les membres des communautés culturelles et les nouveaux arrivants à Montréal, et plus spécifiquement à l'époque, dans les quartiers centraux et diversifiés. Ces organismes sont : l'OEIL de CDN, le YMCA, l'Hirondelle, le CLSC CDN, la Maison Internationale de la Rive-Sud, la Maisonnée et la communauté laotienne du Québec.

La mission principale du ROMEL est d'informer les nouveaux arrivants sur les réalités du marché de logement, sur leurs droits et obligations en tant que locataires, et les sensibiliser sur divers aspects qui les aident à faire face à la discrimination et l'abus. Un autre volet de la mission est de créer différents outils d'information dans différentes langues et les rendre disponibles aux chercheurs de logements.

Afin d'assumer pleinement sa mission, le ROMEL fut reconnu, en 1989, par la Société d'habitation du Québec (SHQ), suite à une recommandation du Ministère de l'immigration, comme un groupe de ressources techniques (GRT) qui s'est donné comme mission complémentaire, de mobiliser les diverses communautés pour qu'elles prennent en charge les conditions de leurs logements via le développement de projets de logements communautaires sous forme d'OBNL et de coopératives d'habitation. Ceci a permis au ROMEL d'aider des milliers de ménages à se trouver un logement dans des projets de logements sociaux et communautaires qu'il a mis sur pied dans le cadre des programmes gouvernementaux tel qu'Accèslogis et Logements Abordables Québec.

Le ROMEL est également actif sur des enjeux tels que l'intégration des nouveaux arrivants, l'éducation populaire, et le soutien en gestion en milieu multiethnique.

C'est depuis 1991 que des 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, dont le ROMEL, adoptait des balises pour assurer le développement durable et équilibré du site. Ces balises ont été mises à jour à l'automne 2012.

Pour le ROMEL, 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. S'inspirant des balises de la CDC de Côte-des-Neiges auxquelles le ROMEL a participé activement, nous partageons la vision du quartier pour un projet de développement qui :

- Répond aux besoins des résidents actuels du quartier en matière de qualité de vie;
- Propose un développement à échelle humaine;
- Repose sur une perspective de développement durable;
- Est en continuité physique et sociologique avec le quartier existant;
- Favorise une vision globale de développement qui intègre, 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 l'établissement d'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 type de ménages (personnes âgées, familles, couples, étudiants, etc.). Dans un contexte où près de 44% des ménages consacrent 30% ou plus

de leur revenu au loyer et près de 23% y consacrent au moins la moitié¹, les mesures suivantes accordent une place importante aux besoins des ménages à revenu faible ou modeste. Ces mesures permettraient également de répondre aux autres enjeux en matière d'habitation, notamment le surpeuplement et les problèmes de salubrité.

- a) **Intégrer au site le développement d'un minimum de 2 500 unités de logement 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.
 - Intégrer les projets de logement social à travers le site et assurer que ces bâtiments s'inscrivent dans le style architectural du secteur, et ce 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;
- d) Intégrer des modèles alternatifs de développement de logement abordable, entre autres pour répondre aux besoins des familles du quartier.

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 faisabilité de l'implantation d'une nouvelle gare de train de banlieue sur le site.

COMMUNAUTÉ ET QUALITÉ DE VIE :

4. 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 en y greffant des espaces verts;

¹ Données du Recensement 2006 de Statistique Canada, commande spéciale du FRAPRU.

- b) Prévoir l'installation de scènes couvertes à usage public dans certains parcs.

5. S'assurer de la présence 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, entre autres, à vocation artistique;
- e) Prévoir des mesures d'atténuation de la circulation automobile;
- f) Intégrer une promenade et plusieurs pistes cyclables;
- g) Border les rues résidentielles d'arbres;
- h) Préserver la perspective offerte par le site vers le Mont-Royal et l'Oratoire.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

6. 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 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.

7. 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.

ACCÈS AU SITE :

8. Aménagement d'une ou de plusieurs voies d'accès entre le Métro Namur et le cœur 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.

- 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 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.