

Quartier Namur- Hippodrome

Planification des espaces
publics et des équipements
collectifs

Rapport final

Remis le 15 décembre 2021

RAYSIDE | **LABOSSIÈRE**
Architecture Design Urbanisme

white



Quartier **Namur- Hippodrome**

Rapport final de la planification des espaces
publics et des équipements collectifs du Quartier
Namur-Hippodrome

- Décembre 2021 -

Présenté à

Nicolas Lavoie
Sonia Gaudreault
Christine Bouchard

-

Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Consultants

Rayside Labossière &
White Arkitekter

Chargé de projet

Ron Rayside

**Équipe de projet
Rayside Labossière**

Christelle Proulx-Cormier
Ève Grenier
Louis Fauchard
Maria Isabel Rondon

Antonin Labossière
Émilie Cormier
Samuel Gendron-Fortier
Xavier Santerre

**Équipe de projet
White Arkitekter**

Marie-France Standahl
Geoff Denton
Carl Backstrand
Raymonde Bieler
Viktoria Walldin

A

Nature du mandat

page 15

B

Identification des besoins en espaces et équipements collectifs

- Jalon 1 -

page 31

C

Scénarios préliminaires d'organisation spatiale

- Jalon 2 -

page 57

D

Consultation des parties prenantes et de la communauté

- Jalon 3 -

page 111

E

Sélection du scénario optimal d'implantation des équipements publics

- Jalon 4 -

page 143

F

Phasage et stratégie immobilière préliminaire

- Jalon 5 -

page 201

G

Dossier d'opportunité préliminaire

- Jalon 6 -

page 235

Annexes

Phasage détaillé + Informations complémentaires

page 253

Objectifs de la démarche

La démarche vise à fournir un ensemble de principes d'aménagement et d'outils de mise en œuvre à explorer, pour guider l'Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG) dans la planification et l'aménagement des espaces publics et des services collectifs dans le futur quartier Namur-Hippodrome. Évolutive et sous-tendue par l'approche différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+), la démarche ancre la proposition dans la réalité et les besoins de différents groupes de population, mais également de plusieurs instances publiques offrant des services à la population par le biais d'équipements collectifs.

Le rapport présente une matérialisation possible d'une vision partagée pour le développement d'un quartier éminemment inclusif et orienté sur la qualité de vie.

Principes clés

Variété
et échelle
humaine

Aménager un quartier hautement "marchable", caractérisé par une décentralisation des fonctions collectives dans des pôles et par des trajets courts, sécuritaires et continus entre les différents points d'intérêt et pôles de services.

Marchabilité
et
connectivité

Proposer une très grande variété de lieux et d'équipements collectifs - nature, tailles et ambiances - pour créer un milieu de vie complet, facile d'appropriation et à échelle humaine, dans lequel chaque personne trouve sa place, tout au long de sa trajectoire de vie.

Trame verte
et bleue
structurante

Imbriquer les équipements collectifs à une trame structurante d'espaces extérieurs - parcs et places - attrayants, inclusifs, écologiquement résilients et de grande qualité.

Programmation
flexible

Proposer à la fois des espaces intérieurs et extérieurs non programmés et hautement polyvalents et des espaces aux fonctions plus définies et davantage animés par des organisations responsables.

Réserve de
terrains

Mettre en réserve le foncier stratégique pour protéger la vision d'inclusivité et de mixité et pour garantir la capacité à intégrer des fonctions collectives dans chaque portion du site tout au long de son développement.

Occupation
extensive et
complémentaire

Miser sur la mutualisation, le partage d'espaces et le principe de mixité verticale ("projets-doubles"), pour optimiser l'occupation au sol et augmenter le dynamisme des milieux de vie.

Conception
participative

Valider l'arrimage entre les besoins identifiés et les espaces aménagés auprès d'un ensemble de partenaires concernés et de groupes ciblés à chaque phase du développement et pour chaque équipement collectif.

Une définition large des espaces publics et des équipements collectifs

Le rapport réfère très largement à l'ensemble des espaces intérieurs et extérieurs, des équipements et des services à la population, relevant de tous les paliers gouvernementaux et, dans une moindre mesure, du secteur privé (majoritairement à but non lucratif). Ceux ayant été spatialisés pour répondre au mandat sont les suivants :



- + les parcs et boisés (incluant leurs composantes), les places publiques, les espaces pour un quartier nourricier
- + les écoles primaires, secondaires et les services de garde publics (CPE)
- + les services de transport collectif, les infrastructures de transport actif et les stationnements partagés
- + certains services de santé et services sociaux
- + les équipements culturels, sportifs et communautaires
- + les espaces partagés, les espaces de socialisation de type “tiers-lieux”
- + un certain nombre de commerces de proximité essentiels

Jalon 1 - Identification des besoins en espaces et équipements collectifs

- + L'arrondissement (CDN-NDG) dispose d'une superficie de parcs par habitant plus de deux fois inférieure à la moyenne des arrondissements de Montréal.
- + Du côté de l'offre publique, peu d'initiatives significatives sont prévues à court et moyen terme dans les secteurs avoisinant le site.
- + En regard du nombre de nouvelles personnes à venir dans le secteur Namur-Hippodrome - jusqu'à plus de 22 000 -, il s'impose de veiller à intégrer une offre complète dans le quartier projeté.
- + La clientèle principale sera, dans une forte proportion, celle habitant le quartier. L'aire d'influence des équipements projetés sera tributaire de l'attractivité des équipements, des barrières urbaines qui cloisonnent le site et de l'offre dans les quartiers adjacents.
- + Il est attendu que le quartier accueille une plus grande proportion de familles avec enfants que la moyenne montréalaise, en plus d'inclure une offre résidentielle et de services s'adressant en particulier aux personnes âgées, aux personnes immigrantes et aux nouveaux arrivants, ainsi qu'aux ménages à faible revenu. Les réalités et les besoins particuliers des personnes doivent guider la conception, le déploiement et l'offre de services à venir.

Jalon 2 - Élaboration de deux scénarios de programmation fonctionnelle

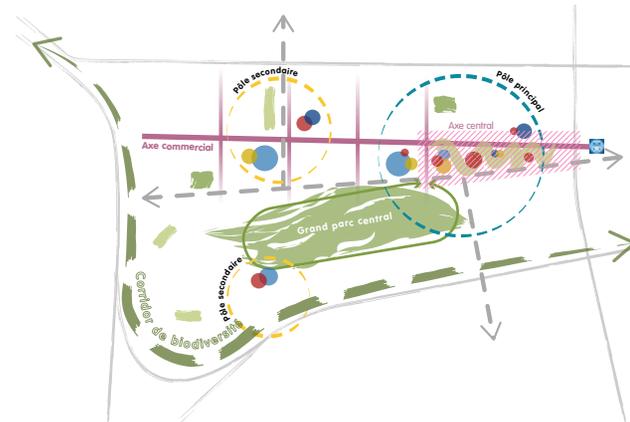
Principes

- + Inclusivité
- + Évolutivité
- + Accessibilité
- + Continuum de services
- + Ouverture
- + Rencontre
- + Polyvalence
- + Complémentarité

Concepts d'aménagements communs aux 2 scénarios

- + Reconfiguration de l'entrée du site (entre les terrains commerciaux existants) et localisation de fonctions collectives
- + Création de trois pôles de fonctions collectives et de services de proximité répartis sur le site

Scénario 1



- + Encadrement d'un grand parc central - geste identitaire fort et référent historique
- + Positionnement des trois pôles autour du parc (adjacents)
- + Création de valeur autour du parc
- + Proposition offrant un peu moins de flexibilité pour le plan d'ensemble

Scénario 2



- + Réseau décentralisé d'espaces verts de moyenne et de petite taille
- + Facilité d'appropriation citoyenne, échelle humaine, sentiment de sécurité et vie de quartier renforcés
- + Facilite le phasage et la création d'une première portion "complète" du site
- + Peu d'espace de rassemblement ou événementiel extérieur - tout dépend de l'entrée du site

Jalon 3 - Consultation des parties prenantes et de la communauté

Consultation, par une variété d'activités, de 264 personnes représentant des groupes ciblés et selon l'approche ADS+ : familles avec enfant-s, personnes âgées, personnes s'identifiant comme femme, jeune de 12 à 17 ans, personnes issues de l'immigration et communautés culturelles, personnes vivant avec un handicap, artistes.



Les personnes participantes ont exprimé une préférence pour plusieurs aspects du scénario 2 et ont souligné l'importance :

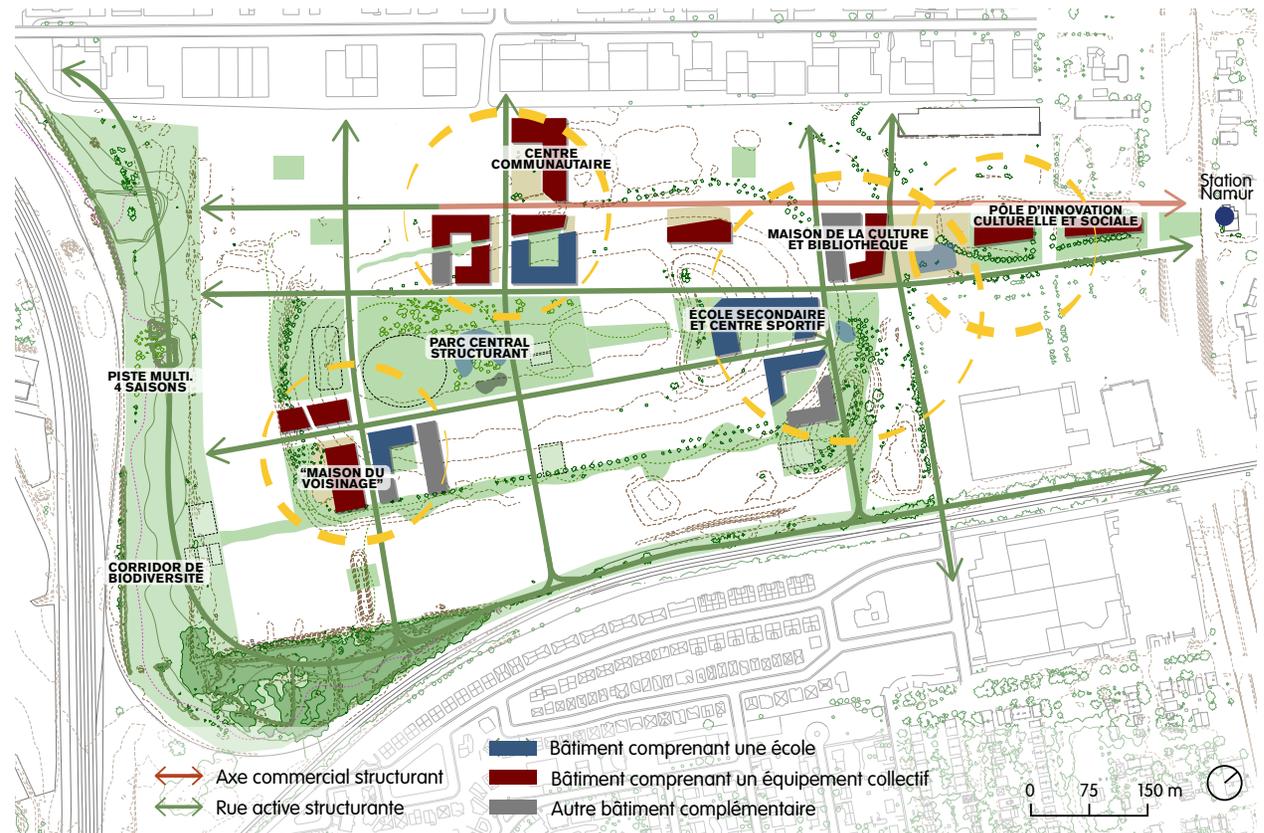
- + d'offrir un accès à plusieurs espaces verts de qualité;
- + de pouvoir accéder simplement et rapidement à un ensemble-clé de services essentiels au sein de chaque unité de voisinage, dont une école, un service de garde public, des commerces de proximité, des espaces verts et un accès rapide au transport public;
- + de bénéficier de différentes typologies d'espaces publics faciles d'appropriation, dont plusieurs à échelle modeste et au coeur des voisinages;
- + de faciliter la fréquentation des équipements culturels, sportifs et communautaires par une offre complète dans le quartier;
- + de la qualité et du confort des voies de mobilité active en toute saison;
- + de favoriser le sentiment de sécurité par un ensemble de mesures et des aménagements "rassurants";
- + de trouver l'équilibre entre les espaces programmés et polyvalents, entre l'animation et le calme;
- + d'aménager les lieux pour faciliter leur utilisation par les jeunes familles, les personnes âgées et donc, par toutes et tous;
- + de créer des points de contact avec la culture et la création.



Jalon 4 - Sélection d'un scénario optimal d'implantation des équipements publics

- + Proposition d'un concept hybride entre les scénarios 1 et 2 : trame verte et bleue structurante incluant une variété d'espaces extérieurs et un parc plus grand au centre du quartier.
- + Bonification marquée du ratio d'espaces verts par habitant.
- + Conservation et mise en valeur de certaines composantes paysagères existantes.
- + Imbrication des trois pôles, du réseau de mobilité active et d'une trame culturelle sur cette trame verte et bleue.
- + Développement d'une dynamique d'interrelations : chaque pôle propose un ensemble complet de services de "grande proximité" et est complété par un ou plusieurs équipements collectifs de plus grande envergure, selon une orientation qui lui est propre.
- + Intégration des notions de dialogue entre les espaces intérieurs et extérieurs et de grande fluidité entre les différentes composantes collectives du site.

Plan d'ensemble



Note concernant la bande de biodiversité :

La proposition implique une entente avec le CP et Hydro-Québec pour l'aménagement total ou partiel de leurs lots. Bien que conscients des difficultés que peut engendrer une telle entente, nous considérons qu'il s'agit de l'option la plus favorable pour l'avenir du secteur et l'arrimage avec les activités ferroviaires adjacentes.

Jalon 4 - Sélection d'un scénario optimal d'implantation des équipements publics (suite)

Entrée du site et innovation

- + Îlots reconfigurés et axe de mobilité direct vers le quartier
- + Pôle d'innovation sociale et culturelle
- + Marché public interculturel intérieur et extérieur
- + Place publique principale



Vue vers la place publique principale et la bibliothèque/maison de la culture depuis la rue Jean-Talon Ouest

Pôle 1 | Axe Clanranald Culture, sport et éducation

- + Bibliothèque et maison de la culture
- + Centre sportif (mutualisé avec l'école secondaire)
- + Campus éducatif : deux CPE, une école primaire et une école secondaire
- + Composantes accessibles à la collectivité intégrées à l'école primaire
- + Parc avec fonctions intégrées comme liant, interface des écoles et voie de mobilité active



Vue vers l'école secondaire (à droite) et l'école primaire (au centre) depuis le parc linéaire

Pôle 2 | Axe Devonshire Communauté et santé

- + Portail secondaire du quartier, articulé autour de l'intersection Des Jockeys (commerciale) et Devonshire
- + Centre communautaire avec espace public polyvalent
- + Point de service du CLSC et autres services de santé complémentaires
- + École primaire et deux CPE
- + Îlots multigénérationnels

Pôle 3 | Sud-Ouest du site Coeur de voisinage

- + Complète l'offre lors des dernières phases, selon les besoins réels
- + "Maison et terrasse du voisinage" : commerces de proximité de petit gabarit, CPE, café-citoyen, espaces communautaires et créatifs, parc avec petit espace de diffusion
- + École primaire, si justifiée
- + Espace dans le parc pour grand équipement complémentaire, au besoin

Jalon 5 - Phasage et stratégie immobilière préliminaire

Mise en réserve du foncier stratégique

- + Incontournable pour garantir, sur l'ensemble du site, l'atteinte des objectifs de mixité et de quartier complet
- + Sert d'outil de contrôle de la spéculation.

Attractivité

- + Développer rapidement des fonctions collectives attractives avant ou en parallèle des premiers développements résidentiels.
- + Générer un effet d'entraînement - induit une augmentation de la valeur des terrains.

Mixité verticale

- + Développer des "projets-doubles" : superposition de fonctions en deux temps - vente des droits aériens et des droits de tréfonds une fois le premier projet développé.
- + Favoriser l'implantation d'usages collectifs aux rez-de-chaussée des bâtiments - mise en marché avec conditions ou appels à projets et d'ententes de développement qui incluent l'intégration de composantes collectives sur site.

Jalon 6 - Rédaction d'un dossier d'opportunité préliminaire

Les bâtiments publics d'envergure constituant des projets généralement longs à faire émerger de terre (études préalables, démarches participatives et concours architecturaux), il est proposé que le tout premier projet de nature publique à aménager dans le Quartier Namur-Hippodrome se compose :

- de la place publique principale dans l'entrée du site, avec miroir d'eau, mobilier urbain et végétation;
- d'un bâtiment transitoire sur la place, faisant office de bureau de projet et de point de liaison avec la communauté;
- du parc du pôle 1 et l'ensemble de ses équipements (sportifs, culturels, point de services).



En parallèle, pourront se définir plus précisément l'équipement culturel principal, la première école primaire et possiblement un projet de CPE, entre autres (tous faisant partie de la grande première phase de développement du site).

Rappel du mandat

À l'aube du redéveloppement du site, et en parallèle à ses propres travaux, l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce a souhaité mandater une firme pour **planifier les équipements et espaces collectifs du Quartier Namur-Hippodrome**.

Étapes de réalisation (jalons)

1. Analyse des besoins en équipements publics
2. Élaboration de deux scénarios de programmation fonctionnelle
3. Consultation des parties prenantes et de la communauté
4. Sélection d'un scénario optimal d'implantation des équipements publics
5. Phasage et stratégie immobilière préliminaire
6. Rédaction d'un dossier d'opportunité préliminaire



Équipe de projet

Rayside Labossière

Rôle : conception, coordination, mise en commun, collaboration avec le milieu institutionnel

Expertise :

- + architecture, design, urbanisme social
- + optimisation des espaces de socialisation
- + ancrage communautaire et justice sociale
- + création de milieux de vie adaptables, agréables et complets

White Arkitektur

Rôle : conception des scénarios, organisation spatiale, design

Expertise :

- + architecture, design urbain, aménagement du paysage
- + développement social permettant de créer une vie communautaire
- + modes de vie durables et résilients

Partenaires

L'Escabeau (développement et gestion du loisir, du sport, de la culture, du plein air et de la vie communautaire)

L'Enclume (mise en valeur des territoires, conscience environnementale et ancrage identitaire)

Clément Demers (médiation et gestion de projets)

Avison Young (stratégie immobilière)

Groupe Altus (stratégie immobilière)

TISS (innovation sociale et fiducie d'utilité sociale)

Énergère (ingénierie)

Équipe Laurence (ingénierie)

CRE-Montréal (environnement)

Prémises de départ

Rayside Labossière, fort de sa longue implication dans l'écosystème communautaire de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce et de sa collaboration avec l'approche européenne de White Arkitekter, a décidé d'aborder la notion d'équipement collectif selon une **définition large** dans ce mandat.

- + Considération autant des espaces **intérieurs qu'extérieurs**, situés sur le domaine **public** comme sur le domaine **privé**, avec un rayonnement **local** jusqu'à **régional**
- + Recherche de solutions riches de **complexité**, **innovantes** et **transversales**
- + Planification mettant l'accent sur la **polyvalence** saisonnière des espaces et sur leur **flexibilité** d'aménagement
- + Exploration du concept de **mutualisation** et de **combinaison** des espaces et des équipements collectifs



Kiruna
Source: White Arkitekter

Pour ce mandat, ces notions réfèrent à l'ensemble des espaces intérieurs et extérieurs, des équipements et des services à la population, incluant :

- + les parcs et boisés (et les multiples équipements pouvant s'y trouver)
- + les places publiques
- + les espaces pour l'agriculture urbaine
- + le domaine public
- + les service de transport collectif et infrastructures de transport actif
- + les équipements culturels
- + les équipements sportifs
- + les équipements et ressources communautaires
- + les écoles primaires, secondaires et professionnelles, les services de francisation et d'alphabétisation
- + les CPE et les garderies
- + les services de santé et les services sociaux
- + les espaces partagés, espaces de socialisation et les tiers-lieux
- + un certain nombre de commerces de proximité essentiels
- + certains services gouvernementaux (ex . : employabilité, immigration, etc.)

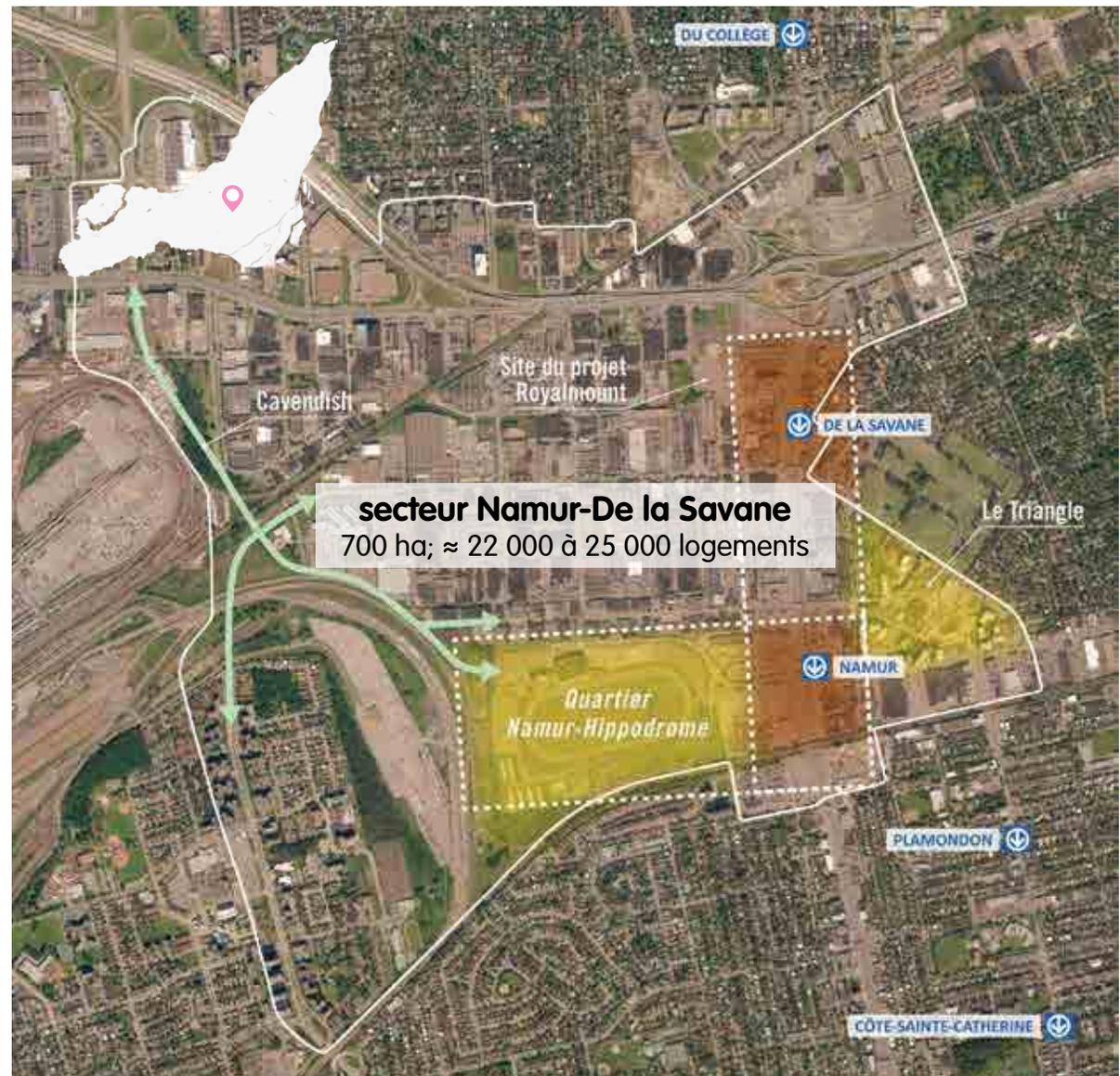


Cadre de planification | Contexte géographique

Le territoire visé s'inscrit dans une échelle de planification plus large portée par l'agglomération : le **secteur Namur-De la Savane**.

Les conditions de **mobilité**, **d'accessibilité** et de **cohérence territoriale** sont des enjeux majeurs abordés pour ce secteur couvrant **700 hectares**.

- + **Chevauche** les villes de Montréal, de Mont-Royal et de Côte-Saint-Luc
- + Couvre une partie des arrondissements de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce et de Saint-Laurent
- + Comprend de nombreuses **infrastructures de transport** routier et ferroviaire
- + Présente une **fragmentation administrative** du secteur demandant un effort de concertation majeur
- + Comprend deux grands projets portés par le Service d'urbanisme et de la mobilité de Montréal (SUM) : le **Quartier Namur-Hippodrome** et le **Corridor Décarie**



Approche de planification du secteur Namur-De la Savane
Source: Ville de Montréal



Échangeur Décarie



**Secteur industriel
Ville Mont-Royal**



Ville Mont-Royal



Côte-Saint-Luc



Le Triangle



Mountain Sights

Cadre de planification | Contexte géographique

Le Quartier Namur-Hippodrome est composé des abords de la station de métro Namur et du site de l'ancien hippodrome, laissé vacant.

Celui-ci est bordé à l'est par l'avenue Mountain Sights, au sud et à l'ouest par les emprises des voies ferrées du CP, et au nord par la limite de la Ville de Mont-Royal.

- + Ensemble colossal de **75 hectares**
- + Quartier enclavé administrativement et par des corridors de transport régional
- + Cadre urbain déstructuré
- + Ville de Montréal est propriétaire du site de l'ancien hippodrome (46 ha)
- + Interface formée par les abords de l'autoroute

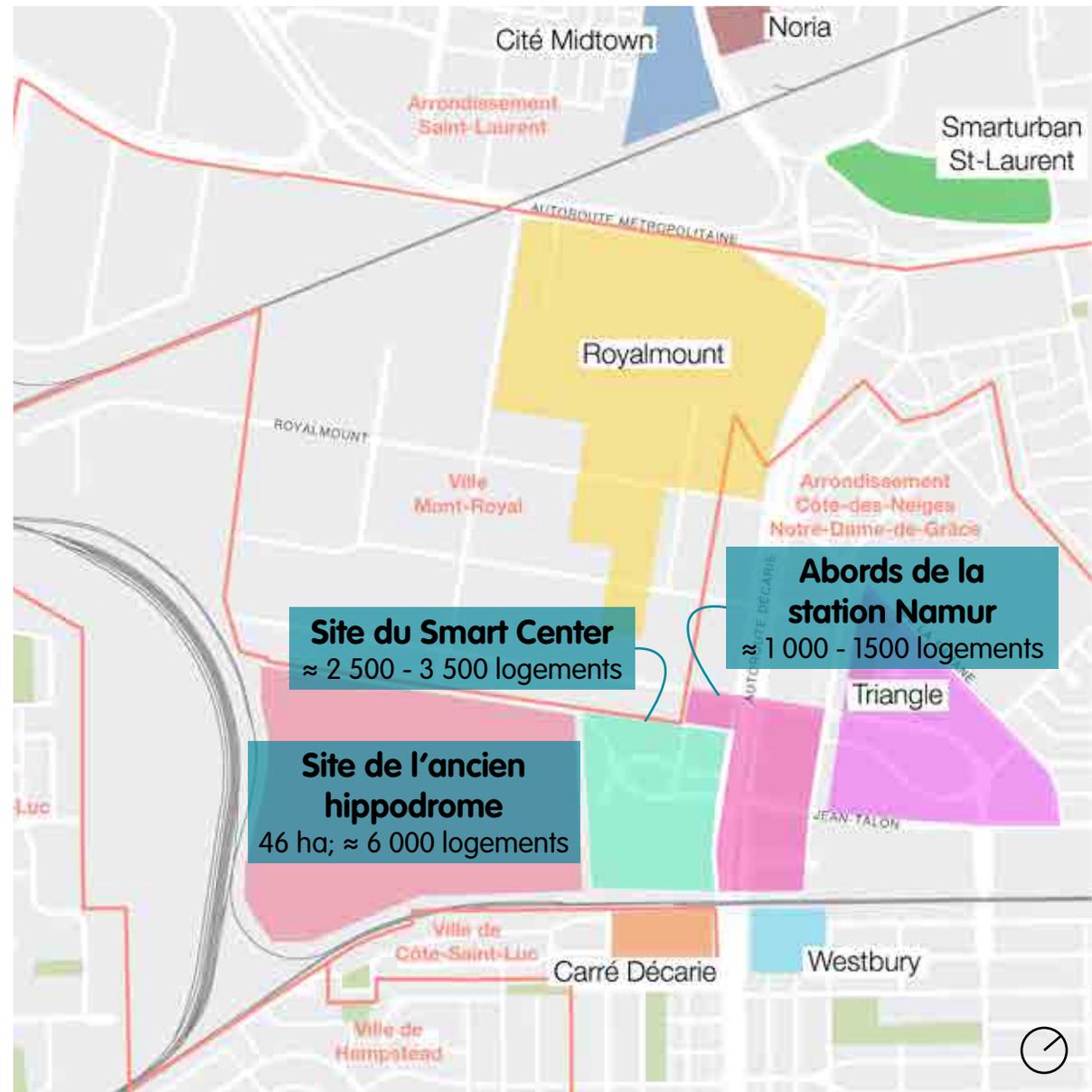


Cadre de planification | Dynamique de développement immobilier

La vive dynamique immobilière observée sur les terrains limitrophes du site de l'ancien hippodrome démontre l'attractivité renouvelée de l'axe de l'autoroute Décarie.

La dévitalisation et le déplacement des secteurs monofonctionnels (centres commerciaux, industries, terrains vacants) laissent désormais place à des usages de forte densité.

- + Quartier Namur-Hippodrome comprend 3 sous-secteurs distincts: le site de l'ancien hippodrome, le site du Smart Center et les abords de la station Namur
- + Ville de Montréal est propriétaire du site de l'ancien hippodrome
- + Différentes échelles de bassin de population à desservir
- + Quartier enclavé par des limites administratives et par des corridors de transport régionaux
- + Cadre urbain déstructuré et interface formée par les abords de l'autoroute

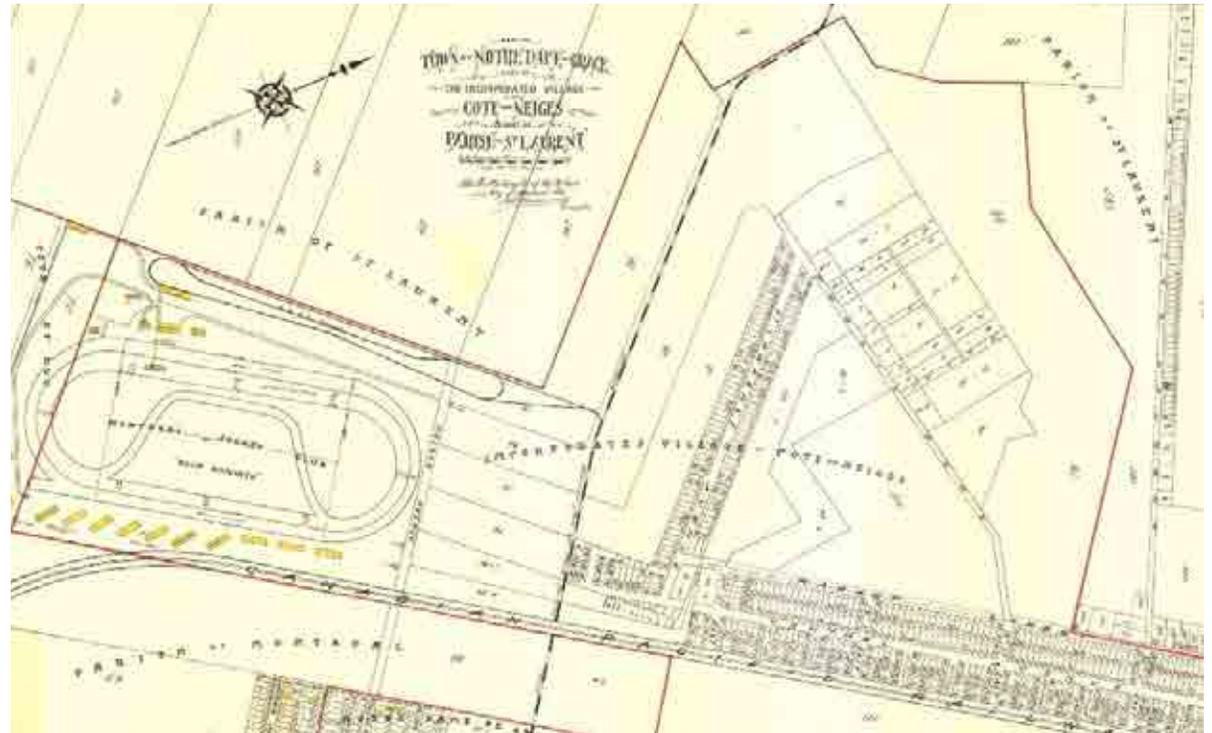


Cadre de planification | Contexte historique

1906

Ouverture de l'hippodrome sur le site

- + L'hippodrome Blue Bonnets déménage sur le site en 1906, dans un secteur alors **majoritairement agricole**.
- + Dès 1908, un **service de tramway** permet d'accéder à l'hippodrome et aux autres services qui se développent le long du boulevard Décarie.
- + Le secteur poursuit son développement et accueille **plusieurs grands projets**, comme le parc Belmont et le développement des cités-jardins d'Hampstead et de Ville Mont-Royal.
- + Dès les **années 1940**, on assiste à une **industrialisation** importante dans l'axe du boulevard Décarie.



Carte du secteur en 1907
Source : Atlas Publishing Co. Ltd



Vue depuis les tribunes de l'hippodrome, vers 1907
Source : Musée McCord



L'hippodrome Blue Bonnets vers 1907
Source : Musée McCord



Vue aérienne du secteur en 1962
Source : Archives de la Ville de Montréal, recueilli par Civiliti



Autoroute Décarie en 1972
Source : Archives de la Ville de Montréal

1967

Construction de l'autoroute Décarie

- + Dans le **contexte de l'Expo 67** et de la modernisation de Montréal, on transforme le boulevard Décarie en autoroute, marquant ainsi le secteur de manière permanente.
- + Pendant ce temps, l'hippodrome vit des **années fastes** et accueille un nombre croissant de spectateurs dans ses gradins.



Piste de l'hippodrome dans les années 1970
Source : Archives du Journal de Montréal

2009

Fermeture définitive de l'hippodrome

- + Le **déclin des activités**, qui s'installe depuis les années 1980 et s'accroît particulièrement dans les années 1990, entraîne la fermeture de l'hippodrome en 2009.

Cadre de planification | Éléments de vision et démarches préalables

Le secteur de l'ancien hippodrome a fait l'objet de plusieurs démarches d'idéation et de consultation desquelles deux éléments principaux peuvent être retirés :

- + Les grands principes pour le développement demandés par la communauté et recueillis par la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges
- + Les recommandations tirées du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal

Grands principes de la communauté :

- + **Une planification contrôlée :** Planifier le site dans son ensemble et non de manière morcelée
- + **Une réponse aux besoins locaux :** Assurer que le développement du site contribue à l'amélioration des conditions de vie de la population résidente de Côte-des-Neiges, notamment par l'intégration de 2 500 logements sociaux
- + Favoriser l'**appartenance à la communauté** et la qualité de vie de la population résidente
- + **Un développement fortement inclusif :** Accueillir une diversité de profils sociodémographiques (familles, personnes âgées, jeunes, etc.), des personnes d'origines et d'orientations diverses et des ménages aux tranches de revenu variés. Inclure différents types de logements (social, locatif, propriété)
- + Développer le site dans la perspective de **développement durable** et prioriser un mode de vie sain et écologique
- + Intégrer les principes de **l'accessibilité universelle** à tous les aspects du projet
- + Intégrer une approche d'**Analyse différenciée selon le sexe (ADS)** à toutes les phases du projet
- + Encourager un **développement économique** qui assure une gamme complète de services et qui apporte une réponse aux besoins de la population résidente du quartier



Recommandations de l'OCPM :

- + 8 & 9. Réaliser des études fines en vue de permettre la **valorisation des milieux naturels existants** et de relier les milieux naturels du quartier Namur-Hippodrome aux autres milieux naturels à proximité
- + 31. Considérer la création d'un **réservoir de biodiversité** sur le site de Namur-Hippodrome
- + 14. Établir un **complexe communautaire mutualisé** répondant aux besoins à court terme des résidents, tout en réservant les terrains pour accueillir des équipements collectifs mutualisés dans les phases ultérieures du projet
- + 16. **Concevoir les espaces publics et les parcours y conduisant de façon inclusive**, afin qu'ils répondent aux conditions posées par l'accessibilité universelle
- + 21 & 27. Mettre en place un **réseau intégré de mobilité active** et structurant pour tout le secteur entourant le quartier Namur-Hippodrome et s'assurer que son aménagement respecte les normes les plus strictes d'accessibilité universelle
- + 34. **Placer l'agriculture urbaine au service de la résilience alimentaire et économique** du quartier Namur-Hippodrome, et étudier la possibilité d'implanter un **pôle à vocation maraîchère**, qui pourrait être soutenu par des organismes d'économie sociale



Cadre de planification | Éléments de vision et démarches préalables

En novembre 2019, après 10 ans de réflexions, d'études et d'analyse, la Ville de Montréal se dote d'une base de vision pour la planification du Quartier Namur-Hippodrome.

Cette vision municipale se décline en 5 principes de mise en valeur :

- + 1. Un quartier à faible empreinte **écologique, carboneutre, innovant** et **ancré** dans la communauté
- + 2. Un milieu de vie **complet, diversifié et inclusif** offrant un mode de vie propice aux **familles**
- + 3. La **mobilité active et collective**, assise d'un quartier **ouvert** sur la ville
- + 4. Un réseau d'espaces verts et publics **intégrés**, à la base de l'organisation spatiale du quartier
- + 5. Une **identité du lieu** renouvelée



Agriculture urbaine
Source: www.urban.org

Ces principes guident actuellement la réalisation d'un plan d'ensemble préliminaire pour le Quartier Namur-Hippodrome, lequel sera bonifié au cours de la prochaine année.

- + Ultiment, le document de planification préliminaire des espaces et équipements collectifs devra **s'arrimer avec le plan d'ensemble** en cours de préparation. Ces deux réflexions parallèles pourront **s'enrichir mutuellement**.
- + Le plan d'ensemble de la Ville aborde le Quartier Namur-Hippodrome au **niveau technique et fonctionnel**, la planification des espaces et équipements collectifs, quant à elle, approfondit les enjeux à saveur sociale du site.
- + Au cours du mandat, l'arrimage de ces deux réflexions **complémentaires** permet à la Ville de mettre en relief les **points de divergence et de convergence** entre celles-ci.

Cadre de planification | Séquence de projet



Méthodologie

Les analyses portant sur les équipements publics relevant de l'administration municipale ont été menées par l'Escabeau¹.

Les discussions et rencontres effectuées par l'équipe de Rayside Labossière ont quant à elles permis de compléter les analyses des besoins pour les fonctions scolaires et de santé.

Les principes de l'Analyse Différenciée selon les Sexes dans une perspective intersectionnelle (ADS+) sont en trame de fond de toutes les analyses menées. Dès lors, les réalités et les besoins particuliers des personnes devront guider la conception, le déploiement et l'offre de services à venir.

Les analyses d'identification des besoins en équipements émanent notamment des démarches suivantes :

- + Rencontres avec l'arrondissement Côte-de-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
- + Groupe de discussion avec les gestionnaires de centres communautaires
- + Sondage en ligne à l'attention des gestionnaires de centres communautaires
- + Sondage en ligne à l'attention des organismes communautaires du milieu
- + Appropriation et analyse des documents-cadres de la Ville de Montréal et de l'arrondissement
- + Analyse et traitement des données sociodémographiques de l'arrondissement (Recensement 2016)
- + Appropriation et analyse des documents de planification du site
- + Revues de la littérature sur différents thèmes (loisir public, loisir personnes immigrantes et nouvellement arrivées, loisir et famille, loisir et jeunes/adolescents, loisir et aînés...)
- + Analyse d'études pertinentes (centres communautaires)

¹L'Escabeau (2021) *Contribution à la planification des équipements collectifs du site "Namur-Hippodrome"*, 87 p.

L'offre existante et à venir en matière de loisir a été analysée selon le territoire d'insertion du futur quartier Namur-Hippodrome, qui correspond à :

- + L'arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)
- + La ville de Côte-Saint-Luc
- + La ville de Mont-Royal
- + Une portion de l'arrondissement Saint-Laurent

L'analyse de la population actuelle et les projections démographiques ont pour leur part été basées sur l'arrondissement dans lequel s'inscrit le futur quartier Namur-Hippodrome, soit Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.



Côte-des-Neiges, Montréal
Source: Relocalisation C&G

Portrait de l'offre actuelle

L'offre publique en parcs et espaces verts autour du futur quartier Namur-Hippodrome est **diversifiée**, mais semble **insuffisante** pour la densité de population dans certains secteurs.

- + Les **terrains sportifs sont fortement représentés**, mais les activités de plein air sont peu présentes / développées.
 - + Les villes de Côte-Saint-Luc et de Mont-Royal présentent une bonne diversité d'équipements, proportionnellement à leur population.
 - + Certains équipements à l'extérieur du site pourraient possiblement être utilisés par les résidents, mais **ne favorisent pas les déplacements actifs**.
- + Exception faite des grands parcs, l'arrondissement (CDN-NDG) dispose d'une superficie de parcs plus de deux fois inférieure à la moyenne des arrondissements de Montréal (5 816 m² / 1 000 hab contre 11 943 m² / 1 000 hab).



Parc Mackenzie-King, Côte-des-Neiges
Source: Images Montréal

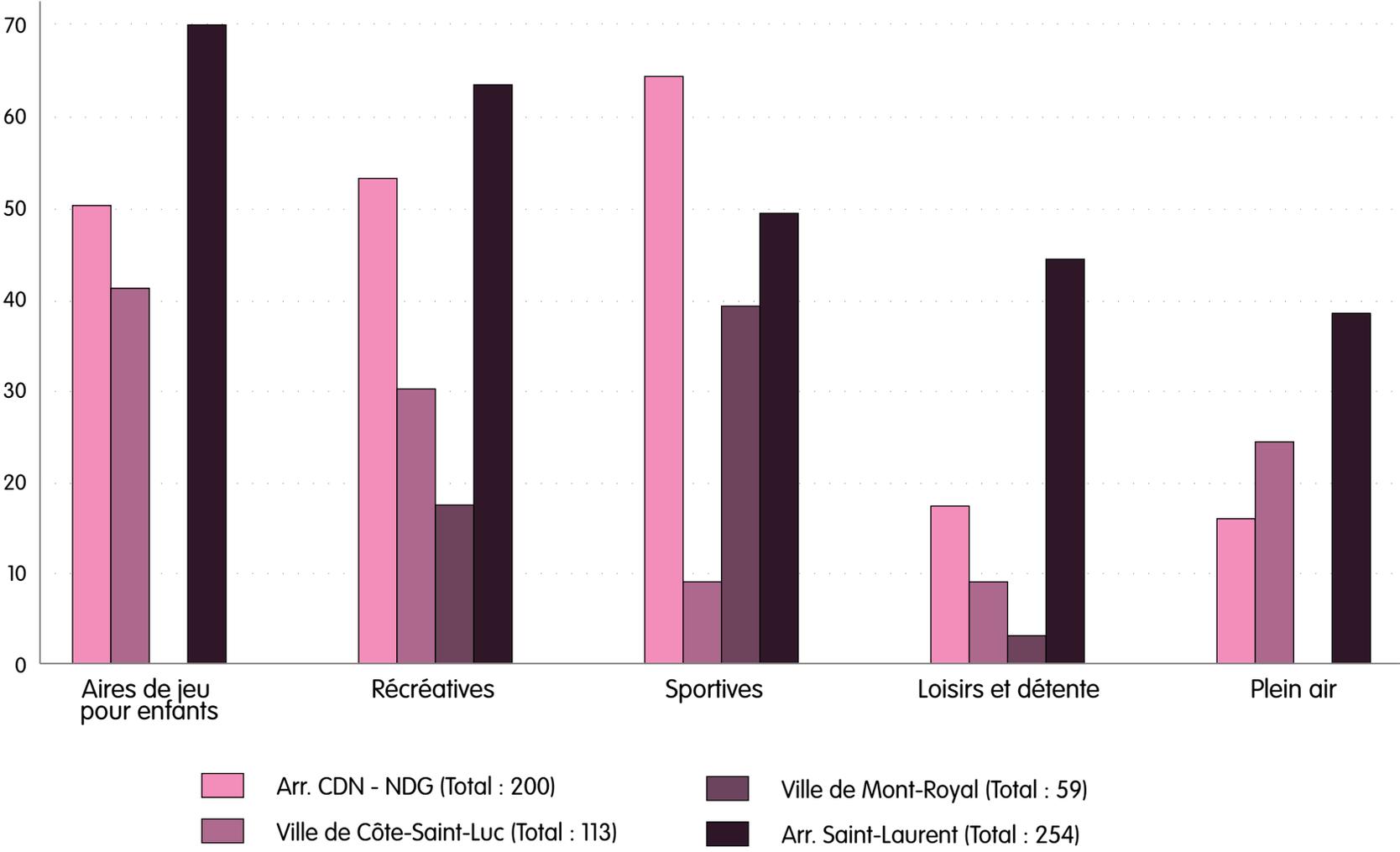


Parc Martin-Luther-King, Côte-des-Neiges
Source: Anne-Emmanuelle Cyrenne



Parc de la Savane, Côte-des-Neiges
Source: Arun Chandran

Nombre d'équipements par types



N.B. : Données non disponibles quant aux installations de plein air et aux aires de jeu pour enfants de la Ville de Mont-Royal.

Portrait de l'offre à venir

L'évaluation des projets récents, en cours et à venir à court terme révèle une offre en équipements et services de loisir qui demeure **très limitée ou concentrée**, en plus d'être en partie réservée aux résidents des projets dans lesquels elle s'insère.

- + Le mégaprojet Royalmount laisse entrevoir l'offre la plus diversifiée, mais il s'agit d'équipements de destination qui ne visent pas une pratique régulière et soutenue intégrée au quotidien.
- + La Cité Midtown s'adresse à une clientèle relativement aisée et se compose principalement d'espaces semi-privés ouverts uniquement aux personnes qui résident dans le projet.
- + L'offre en équipements et services de loisir des projets immobiliers privés à proximité **contribue peu à un sentiment de communauté qui rayonnerait au-delà des sites des projets.**
- + Dans tous les cas, il y a valorisation de la mobilité durable et des déplacements actifs.



Le projet Royalmount
Source: Carbonleo



Le projet Cité Midtown
Source: McGill Immobilier

Du côté de l'offre publique, **peu d'initiatives significatives** sont prévues à court et moyen terme.

- + L'offre susceptible d'être facilement accessible pour la future population résidente du quartier Namur-Hippodrome est limitée.
- + Les interventions municipales à venir à court terme sont localisées pour la grande majorité à des distances conséquentes du projet.
- + **Peu de superficies foncières sont disponibles pour envisager l'implantation de nouvelles infrastructures**, ce qui confirme la pertinence de mettre à profit le site Namur-Hippodrome pour y implanter une offre en équipements de loisir.



Le parc Notre-Dame-de-Grâce
Source: Ville de Montréal

Comme l'offre existante risque de ne répondre que dans une proportion négligeable aux besoins de la future population résidente en matière d'équipements publics, **il s'impose de veiller à intégrer une offre complète à l'échelle du quartier projeté.**

- + L'aire d'influence des équipements projetés sur le site Namur-Hippodrome sera **limitée par les barrières urbaines** qui circonscrivent le futur quartier et par l'offre actuelle dans les quartiers adjacents.
- + **La clientèle principale des équipements projetés sera donc dans une très forte proportion celle habitant le futur quartier.**



Le parc Loyola, dans Notre-Dame-de-Grâce
Source: Lanco Aménagement

Tendances en loisir public

En matière d'aménagement :

- + Accessibilité universelle
- + Multifonctionnalité des équipements et des espaces
- + Grappes d'infrastructures
- + Mise en réseau et connectivité
- + Valorisation des milieux naturels
- + Développement durable
- + Considérations écoénergétiques
- + Espaces esthétiques, ouverts et accueillants
- + Intégration de la composante ADS+



Intégration de la biodiversité à Malmö, en Suède
Source: Dubbeldam A+D

En matière de pratiques :

- + Recherche de flexibilité et pratique libre
- + Pratique de loisirs actifs et saines habitudes de vie
- + Déplacements actifs
- + Activités de plein air pour contrer le déficit nature des jeunes
- + Jardinage urbain et jardins communautaires
- + Loisir numérique
- + Émergence des jeux électroniques interactifs



Woonerf Saint-Pierre, à Montréal
Source: Arrondissement du Sud-Ouest

En matière d'offre :

- + Activités inclusives, intergénérationnelles et multiculturelles
- + Bibliothèque municipale comme carrefour d'expériences
- + Animation de l'espace public
- + Spécialisation des espaces
- + Services d'aide communautaire
- + Médiation culturelle



Bibliothèque ludique de Delft, aux Pays-Bas
Source: Schmitz, Dok Architecten

Portrait de la demande actuelle

Afin de cerner la population qui s'installera dans le futur quartier Namur-Hippodrome et qui dictera la demande en équipements publics, il est d'abord pertinent de se pencher sur les caractéristiques sociodémographiques de la population de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce.

- + L'arrondissement CDN-NDG est le quatrième plus dense de la Ville de Montréal.
- + La population de l'arrondissement est largement composée de **familles**, dont plus des deux tiers ont des enfants vivant à la maison alors que 32,5 % sont monoparentales.
- + Globalement, **47 %** de la population de CDN-NDG se compose de personnes immigrantes provenant de plus de 100 communautés culturelles.
- + Près des **trois quarts** des logements sont occupés par des ménages locataires.



Soirée animée dans un parc de Côte-des-Neiges
Source: Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges

Les emplois du secteur sont un indice de la population qui pourrait venir s'installer sur le site.

- + Le secteur Namur - de la Savane comporte **23 000 emplois, répartis dans 1 200 entreprises.**
- + Les principaux secteurs d'activité sont la fabrication, le commerce et les services professionnels.

L'importante demande en logement social à l'échelle de l'arrondissement et de la ville de Montréal confirme la pertinence d'introduire une forte proportion de logements sociaux et abordables dans le quartier projeté.

Portrait de la population à venir

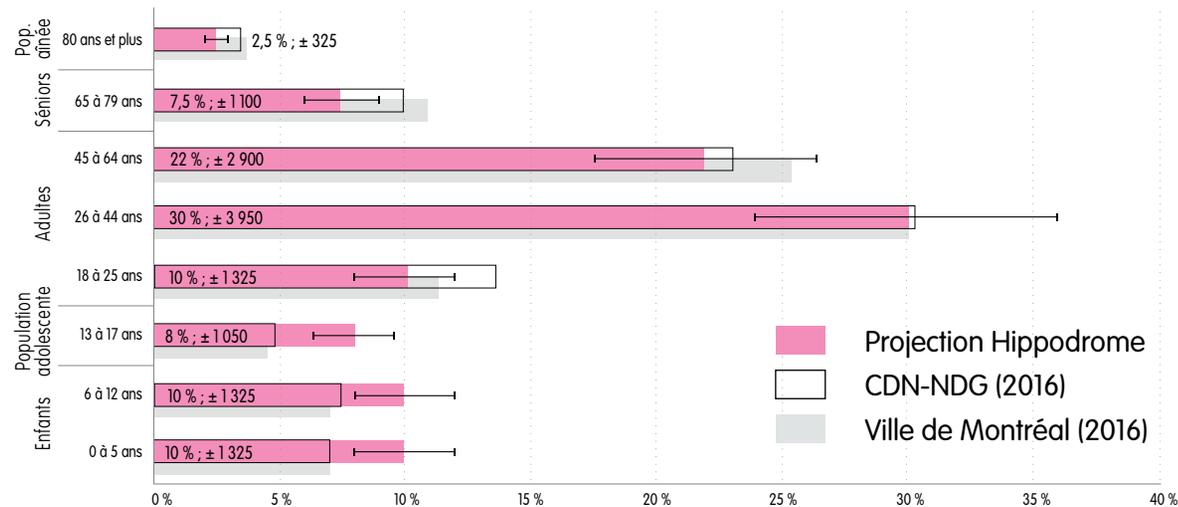
Compte tenu des objectifs énoncés en matière d'inclusion sociale et de diversité, il est attendu que les projets développés s'adressent en particulier :

- + **À un grand nombre de familles avec enfants**, comme le laissent présager la composition des ménages dans l'arrondissement, le ratio de logements de taille insuffisante, ainsi que les orientations d'aménagement
- + **À un nombre significatif de personnes immigrantes et nouvellement arrivées**, considérant le profil de population de l'arrondissement. L'accès aux services et au transport en commun ainsi que l'abordabilité des logements sur le site sont également des atouts significatifs pour une population immigrante.
- + **À des ménages à modeste et faible revenu** qui pourront bénéficier des logements sociaux et abordables projetés ainsi que de la proximité au transport en commun et aux pôles d'emplois

Projection de logements et de population selon les secteurs

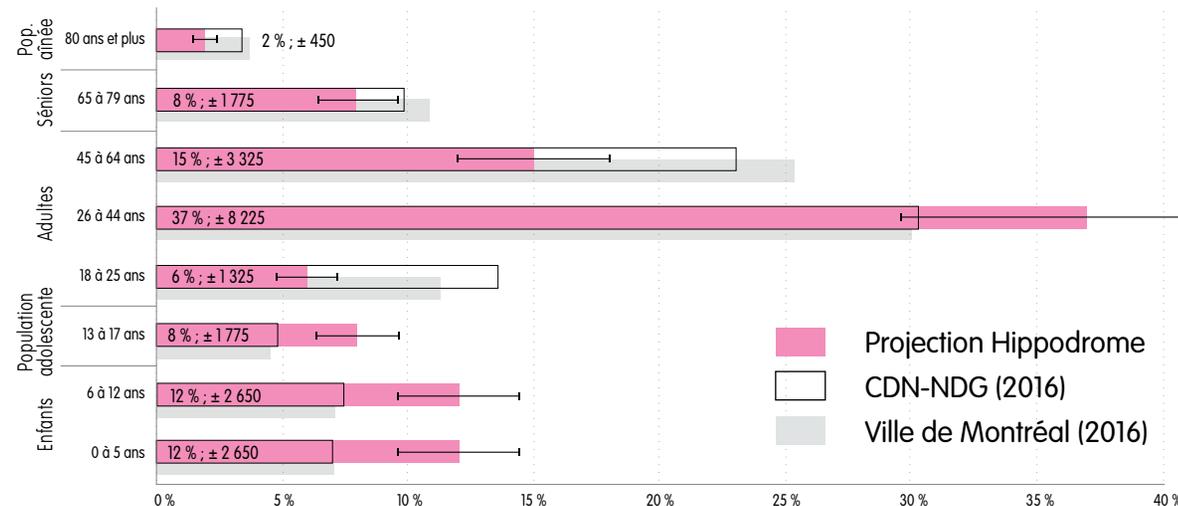
Projection	Logements anticipés (estimation maximale)	Population anticipée	Proportion	Nombre moyen de personnes par ménage privé
Smart Center	3 500	6 300	28 %	1,8
Station Namur	1 500	2 700	12 %	1,8
Site de l'hippodrome	6 000	13 200	60 %	2,2
Secteur Namur-Hippodrome	11 000	22 200	100 %	2,0

Strates populationnelles selon les âges (secteur Hippodrome)



- + Quelques 6 000 unités sont projetées sur cette portion du site de planification et un peu plus de 60 % de la population globale du quartier y résideront.
- + Une forte présence de jeunes enfants (0-14 ans) et de jeunes travailleurs et travailleuses (25-44 ans) est anticipée.

Strates populationnelles selon les âges (secteur Namur-Hippodrome)



- + Entre 1 000 et 1 500 logements sont envisagés aux abords de la station de métro Namur, alors que jusqu'entre 2 500 et 3 500 logements s'inscriront dans le Smart Center.
- + Le quartier Namur-Hippodrome accueillera une population d'âges variés où les jeunes adultes et les enfants occuperont une place prépondérante.

Personas

Des profils types (personas) sont définis pour mettre en évidence certains besoins incontournables qui se manifesteront au sein du futur quartier. Dans une perspective d'inclusions sociale, l'offre en équipements collectifs vise à interpeller en particulier ces quatre groupes de population :

Enfants

- + Importance de la qualité du cadre bâti et de son échelle, ainsi que de la diversité des expériences proposées
- + Espaces verts et parcs comme lieux de construction de l'autonomie et de l'identité des personnes adolescentes de tous les sexes

Parents

- + Attention particulière aux mesures diminuant la pression sur l'horaire du parent de 26 à 44 ans et facilitant sa participation aux activités
- + Adaptation aux structures familiales diverses (parent seul, parents en situation de handicap, familles ayant des enfants situation en handicap, etc.)



Sortie en famille organisée par l'Association des parents de Côte-des-Neiges
Source: Association des parents de Côte-des-Neiges



Enfants patinant au parc Martin-Luther-King
Source: Arrondissement CDN-NDG

Personnes âgées

- + Importance de proposer des environnements sociaux et physiques qui sauront répondre à leurs besoins, à leurs capacités et à leurs limites
- + Connexion avec la communauté, le voisinage et le quartier à travers les activités de loisir, le bénévolat ainsi que les lieux publics

Personnes immigrantes et nouvellement arrivées

- + Mise en place de mesures et services spécialisés à leur attention pour assurer la qualité de leur accueil, de leur intégration et de leur évolution dans la société d'accueil
- + Valorisation du capital social autour de différents champs, tels ceux du sport, du loisir et de la culture

Ces profils ne sont aucunement exclusifs et seront analysés dans une perspective intersectionnelle. Les réalités diverses, comme les différentes tranches de revenus, seront intégrées à travers les analyses.



Membres du Conseil des aînés et des aînées de N.D.G
Source: Conseil des aînés et des aînées de N.D.G



Personnes nouvellement arrivées à Côte-des-Neiges
Source: Leah Balass/Concordia Journalism

Liste des équipements privilégiés

Équipements (espaces intérieurs)	Précisions	Principal niveau de desserte visé			Principales clientèles envisagées selon les principaux profils types anticipés*			
		Voisinage	Quartier	Arrondissement	Enfant	Parent	Pers. imm. et nouv. arrivée	Personne aînée
Équipements communautaires								
Salles multifonctionnelles	Salles polyvalentes pour réception, conférence, activités		X		●	●	●	●
Espaces polyvalents pour activités de groupe			X		●	●	●	●
Espaces de travail collectifs	Propices à l'échange, à l'idéation collective et au démarrage de projets avec ou sans assistance, entraide		X		●	●	●	●
Cuisines collectives	Extérieure ou intérieure s'ouvrant sur l'extérieur. Favorables aux ateliers, événements, rassemblements spontanés	X	X		●	●	●	●
Centre d'éducation continue	Francisation, nutrition, saines habitudes de vie...			X	●	●	●	●
Espace extérieur couvert	Préau pour événements, marché public saisonnier, patinoire (en hiver), etc.		X		●	●	●	●
Ateliers collaboratifs de réparation	Partage de ressources et de connaissances, entraide	X	X		●	●	●	●
Centre - Point de services en action bénévole	Antenne d'un Centre d'Action Bénévole montréalais		X		●	●	●	●
Maison de la famille	Services de prise en charge et référencement		X		●	●	●	●
Maison des jeunes	Services de prise en charge et référencement		X		●	●	●	●
Logements pour personnes aînées	Services de prise en charge et référencement		X		●	●	●	●
Ressources communautaires	Accueil des personnes nouvellement arrivées, lutte contre la pauvreté, services pour la sécurité alimentaire, ressources pour les jeunes à risques d'itinérance, espaces pour les personnes semi-autonomes, etc.		X	X	●	●	●	●
Espace dédié à l'agriculture urbaine	Volet éducatif, occasions de socialisation (cohésion sociale), sentiment d'appartenance. Marché couvert de proximité permanent, jardins collectifs et communautaires, laboratoires innovants, etc.		X		●	●	●	●

* ● Totalement concernée ● Partiellement concernée

Liste des équipements privilégiés

Équipements (espaces intérieurs)	Précisions	Principal niveau de desserte visé			Principales clientèles envisagées selon les principaux profils types anticipés*			
		Voisinage	Quartier	Arrondissement	Enfant	Parent	Pers. imm. et nouv. arr.	Pers. aînée
Équipements communautaires (suite)								
Pôle de développement durable					●	●	●	●
Pôle de développement social et communautaire			X	X	●	●	●	●
Espaces permanents ou temporaires pour les organismes et partenaires	Veiller à la complémentarité de l'offre à l'échelle de l'arrondissement, sans sous-estimer les besoins		X	X	●	●	●	●
Espaces d'entreposage pour les organismes et partenaires	Veiller à la complémentarité de l'offre à l'échelle de l'arrondissement, sans sous-estimer les besoins		X	X	●	●	●	●
Équipements sportifs								
Gymnases	Espaces polyvalents en mesure d'accueillir de nombreuses activités sportives, récréatives, sociales...		X		●	●	●	●
Stade intérieur pour sports collectifs	Espace flexible permettant un accès libre et abordable à des activités variées, particulièrement l'hiver : soccer, ultimate frisbee, jeux gonflables, camp de jour, escalade...		X		●	●	●	●
Salles multifonctionnelles	Salles polyvalentes pour réception, conférence, activités		X		●	●	●	●
Espaces pour activités de groupe	Entraînement, mise en forme, détente		X		●	●	●	●
Espaces d'entraînement	Entraînement, mise en forme, détente		X		●	●	●	●
Palestre	Pour psychomotricité, gymnastique, arts du cirque (équipements légers)		X		●	●	●	●
Dojos et salles d'arts martiaux			X		●	●	●	●
Équipements culturels								
Bibliothèque			X		●	●	●	●
Maison de la culture / Maison "des cultures"	Portion dédiée à l'histoire locale, salles d'exposition		X		●	●	●	●
Salles multifonctionnelles	Salles polyvalentes pour réception, conférence, activités		X		●	●	●	●
Fab labs				X	●	●	●	●

Liste des équipements privilégiés

Équipements (espaces intérieurs)	Précisions	Principal niveau de desserte visé			Principales clientèles envisagées selon les principaux profils types anticipés*			
		Voisinage	Quartier	Arrondissement	Enfant	Parent	Pers. imm. et nouv. arr.	Pers. aînée
Équipements culturels (suite)								
Ateliers collaboratifs d'artisanat	Partage de ressources et de connaissances, entraide	X	X		●	●	●	●
Espaces de travail collectifs	Propices à l'échange, à l'idéation collective et au démarrage de projets avec ou sans assistance, entraide		X		●	●	●	●
Ludothèque			X		●	●	●	●
Salle de spectacle polyvalente	Priorisée pour les artistes et groupes locaux incluant les associations et fonctions scolaires			X	●	●	●	●
Pavillon des arts numériques	Imprimantes 3D, programmation, jeux vidéo, cinéma, animation 3D, effets spéciaux...			X	●	●	●	●
Studio de création / d'art	Ateliers (dessin, peinture, sculpture, photographie...), studio d'enregistrement, résidences d'artistes et alimentant la production et diffusion à l'échelle locale		X	X	●	●	●	●
Studio de musique et de danse	Soutenant la production et diffusion à l'échelle locale			X	●	●	●	●
Espace extérieur couvert	Préau pour événements, marché public saisonnier, etc.		X		●	●	●	●
Salles multifonctionnelles	Salles polyvalentes pour réception, conférence, activités		X		●	●	●	●
Équipements complémentaires								
Espaces de restauration légère	Café, comptoir lunch...	X			●	●	●	●
Comptoir de prêt	Équipements sportifs, d'artisanat...	X			●	●	●	●
Point de service de la bibliothèque	Comptoir de prêt satellite	X			●	●	●	●

Liste des équipements privilégiés

Équipements (espaces extérieurs)	Précisions	Principal niveau de desserte visé			Principales clientèles envisagées selon les principaux profils types anticipés*			
		Voisinage	Quartier	Arrondissement	Enfant	Parent	Pers. imm. et nouv. arrivée	Personne aînée
Équipements communautaires								
Parcs	De tailles et de compositions variées. Disséminés à travers l'ensemble du quartier. Lieux privilégiés de rencontre, de jeu libre, de détente... Espaces signature polyvalents et facilement appropriables intégrant des aires de pique-nique, modules de jeux, aménagements paysagers, terrains de pétanque / bocce / boulingrin...	X	X		●	●	●	●
Places publiques	De tailles variées, proposant des caractères distincts	X	X		●	●	●	●
Jardins communautaires	Espaces attitrés et bacs en libre-service	X			●	●	●	●
Miroir d'eau / esplanade / jets d'eau ludiques	Espace de rassemblement signature		X		●	●	●	●
Parc écologique	Mettre à profit le corridor de biodiversité Cavendish / Darlington pour créer un réseau nature et des connexions vers les rues locales et des liens vers les anciennes antennes d'aiguillage (friches dans les secteurs voisins au nord). Potentiel d'annexer des terrains sportifs et des placettes		X		●	●	●	●
Parc aventure			X		●	●	●	●
Parcs canins		X			●	●	●	●
Parcours vélo éducatif	Bases de la sécurité routière		X		●	●	●	●
Équipements sportifs								
Terrains de basketball	De tailles variées. Disséminés à travers l'ensemble du quartier	X			●	●	●	●
Terrains de soccer			X		●	●	●	●
Terrains de volleyball de plage			X		●	●	●	●
Terrains de tennis extérieurs	Existants dans l'arrondissement saturés		X		●	●	●	●
Terrains de pickleball		X			●	●	●	●

Liste des équipements privilégiés

Équipements (espaces extérieurs)	Précisions	Principal niveau de desserte visé			Principales clientèles envisagées selon les principaux profils types anticipés*			
		Voisinage	Quartier	Arrondissement	Enfant	Parent	Pers. imm. et nouv. arr.	Pers. aînée
Équipements sportifs (suite)								
Stades multisports (city stade)	Disséminés à travers l'ensemble du quartier	X			●	●	●	●
Patinoire couverte réfrigérée	Avec bandes. Possibilité de combiner avec le préau proposé		X		●	●	●	●
Patinoires réfrigérées	Avec et sans bandes	X			●	●	●	●
Piscines	Permettant l'apprentissage de la natation, l'entretien de la condition physique, la détente et le bien-être		X		●	●	●	●
Pataugeoires	Permettant le jeu, la détente et le bien-être		X		●	●	●	●
Jeux d'eau	De tailles et de compositions variées. Disséminés à travers l'ensemble du quartier. Permettant le jeu, la détente et le bien-être	X			●	●	●	●
Espace de glisse	Parc de planche à roulettes, pumptrack, butte à glisser...		X		●	●	●	●
Parcours actifs avec mobilier urbain ludique	Pas d'exerciseurs massifs et spécialisés, agrès qui peuvent servir d'accessoires d'entraînement, ponctuent le trajet, deviennent des points de repères, opportunité d'introduire de l'art public...	X			●	●	●	●
Réseau de sentiers 4 saisons	Pour la marche, le vélo, trottinette, planche à roulettes, patin à roulettes, vélo à pneus surdimensionnés, raquettes, ski de fond, patins à glace... Idéalement réfrigérés	X			●	●	●	●
Terrain d'entraînement	Piste d'athlétisme urbaine combinant différents parcours et agrès		X		●	●	●	●
Équipements culturels								
Agora	Classes extérieures, cours, spectacles, conférences...		X		●	●	●	●
Parcours artistiques permanents et éphémères	Thématiques, histoire locale, diversité culturelle, art public, Land Art...	X			●	●	●	●
Équipements complémentaires								
Services de restauration légère	Cuisine de rue, comptoirs, bar laitier...	X			●	●	●	●
Comptoir de prêt	Équipements sportifs, d'artisanat...	X			●	●	●	●

Liste des regroupements proposés

À la lumière des recherches effectuées et des équipements retenus, l'Escabeau propose huit regroupements à privilégier pour les équipements publics. Ces propositions de regroupement représentent les bases de la réflexion sur la mutualisation, et seront sujettes à modifications dans le cadre du Jalon 2 au regard des enjeux d'aménagement, de mobilité et d'inclusion.



Bibliothèque Monique-Corriveau, Québec
Source: Dan Hanganu et Côté Leahy Cardas architectes

	Regroupement 1	Regroupement 2	Regroupement 3
Espaces intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> + Pôle de développement social et communautaire + Ressources communautaires + Centre d'éducation continue + Maison des jeunes + Espaces de travail collectifs + Salles multifonctionnelles et espaces polyvalents 	<ul style="list-style-type: none"> + Maison de la famille + Maison des jeunes + Point de services en action bénévole + Espaces permanents, temporaires et d'entreposage pour les organismes et partenaires + Point de service de la bibliothèque 	<ul style="list-style-type: none"> + Pôle de développement durable + Espace dédié à l'agriculture urbaine + Cuisines collectives + Ateliers collaboratifs de réparation + Salles multifonctionnelles et espaces polyvalents
Espaces extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> + Jardins communautaires + Espace extérieur couvert 	<ul style="list-style-type: none"> + Jardins communautaires + Places publiques + Parcs et/ou espaces verts + Patinoire couverte réfrigérée 	<ul style="list-style-type: none"> + Jardins communautaires + Places publiques + Parcours artistiques permanents et éphémères + Parc écologique + Espace extérieur couvert
Combinaisons possibles	Regroupements 2 ou 3	Regroupements 1 et 3	Regroupements 1 et 2

Liste des regroupements proposés



Centre multifonctionnel de Saint-Apollinaire
Source: Parka Architecture & Design



Marché public de Granby
Source: Favreau Blais Associés Architectes

	Regroupement 4	Regroupement 5	Regroupement 6
Espaces intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> + Bibliothèque + Maison de la culture / maison "des cultures" + Salle de spectacle polyvalente + Ludothèque + Ateliers collaboratifs d'artisanat + Espaces de travail collectifs 	<ul style="list-style-type: none"> + Pavillon des arts numériques + Studio de création / d'art + Studio de musique et de danse + Salles multifonctionnelles et espaces polyvalents + Espaces d'exposition + Fab labs 	<ul style="list-style-type: none"> + Stade intérieur pour sports collectifs + Gymnases + Salles multifonctionnelles et espaces polyvalents + Espaces permanents, temporaires et d'entreposage pour les organismes et partenaires + Bibliothèque - comptoir de prêt/retour/soutien
Espaces extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> + Parcours vélo éducatif + Parcours artistiques permanents et éphémères + Comptoir de prêt de matériel et équipements divers + Espace extérieur couvert 	<ul style="list-style-type: none"> + Parcs et/ou espaces verts + Miroir d'eau / esplanade / jets d'eau ludiques + Places publiques + Espace extérieur couvert 	<ul style="list-style-type: none"> + Terrains de basketball, soccer, volleyball de plage, tennis extérieur et pickleball
Combinaisons possibles	Regroupement 5	Regroupement 4	Regroupements 7 et 8



Skate Plaza de Varennes
Source: Stantec



Patinoire de Candiac
Source: Nordic Structures

	Regroupement 7	Regroupement 8
Espaces intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> + Piscine intérieure + Espaces santé + Salles multifonctionnelles et espaces polyvalents + Espaces permanents, temporaires et d'entreposage pour les organismes et partenaires 	<ul style="list-style-type: none"> + Palestre + Dojos et salles d'arts martiaux + Espaces santé + Salles multifonctionnelles et espaces polyvalents + Espaces permanents, temporaires et d'entreposage pour les organismes et partenaires
Espaces extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> + Piscine extérieure + Pataugeoire + Parcs et/ou espaces verts + Patinoire réfrigérée + Butte à glisser 	<ul style="list-style-type: none"> + Parc aventure + Stades multisports compacts (city stades) + Skatepark + Parcours actifs avec mobilier urbain ludique
Combinaisons possibles	Regroupements 6 et 8	Regroupements 6 et 7

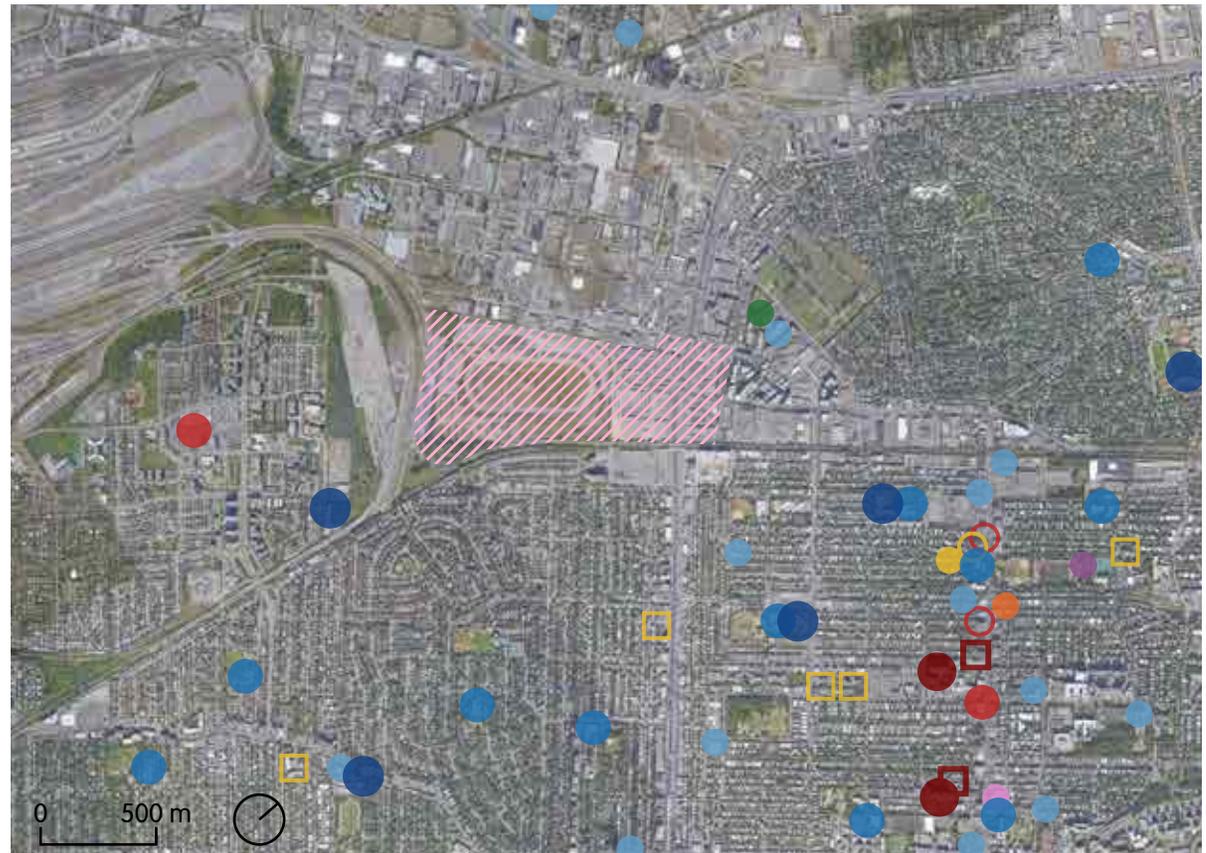
Portrait de l'offre et de la demande en santé et en éducation

En raison de **saturation des services en périphérie** et des **besoins anticipés** pour la population du nouveau quartier, les acteurs du milieu considèrent importante l'intégration de plusieurs équipements sur le site.

En **santé**, cette intégration s'effectuerait selon quatre axes principaux :

- + Possibilité d'un point de services de première ligne variés et centralisés, de type CLSC
- + Planification en amont d'espaces adjacents aux équipements publics et communautaires pour assurer une **offre complémentaire**
- + Intégration de **points de services spécifiques décentralisés** répartis à travers le site, de manière à favoriser l'intégration et l'accessibilité
- + Accès à des **tiers-lieux** pour rejoindre la population dans les endroits qu'elle fréquente déjà

Offre en équipements scolaires, de santé et communautaires



Équipements scolaires

- École secondaire
- École primaire
- Centre de la petite enfance

Équipements communautaires

- Centre communautaire
- Maison des jeunes
- Jardin communautaire
- Maison bleue
- Maison de naissance
- Centre de pédiatrie sociale

Équipements de santé

- Hôpital
- CLSC
- Pt. de service du CIUSSS
- Groupe de médecine familiale (GMF)
- CHSLD, centre d'hébergement ou rés. pour pers. âgées

Liste des équipements privilégiés

Équipements	Précisions	Principal niveau de desserte visé			Principales clientèles envisagées selon les principaux profils types anticipés*			
		Voisinage	Quartier	Arrondissement	Enfant	Parent	Pers. imm. et nouv. arrivée	Personne aînée
Équipements de santé								
Point de service du CLSC CDN			X	X	●	●	●	●
CLSC/CIUSSS "hors-les-murs"	Permet de faire le lien avec les autres fonctions collectives et communautaires (ex: tiers-lieux)		X		●	●	●	●
Ressource intermédiaire pour personnes aînées			X		●	●	●	●
Clinique médicale	Espace à réserver : explorer un modèle de clinique qui répondra aux besoins des nouveaux résidents		X		●	●	●	●
Espace aire ouverte jeunesse	En milieu ouvert hors des murs du CLSC		X		●	●	●	●
Équipements communautaires								
Accompagnement pour santé mentale	Implantés dans la communauté, exemple du programme Les Éclaireurs		X	X	●	●	●	●
Maison de soins palliatifs			X	X	●	●	●	●
Maison de répit			X	X	●	●	●	●
Services à la population étudiante étrangère	Possibilité de liens avec les ambassades		X	X	●	●	●	●
Équipements scolaires								
École secondaire	Minimum une école		X		●	●	●	●
Écoles primaires	Minimum deux écoles	X			●	●	●	●
Garderies		X			●	●	●	●

* ● Totalement concernée ● Partiellement concernée

Éléments clés d'une approche de santé publique

Le **Plan d'action régional intégré de santé publique (PARI 2016-2022)** vise à intervenir au niveau des comportements et habitudes, des caractéristiques des milieux de vie et de l'environnement physique et social, ainsi qu'au niveau de l'accès et de l'utilisation des services préventifs.

Il est divisé en quatre axes, desquels découlent 30 déterminants dont certains s'appliquent particulièrement au futur quartier de l'hippodrome.

Axe 1 : Développement global des enfants et des jeunes

- + Services préventifs en périnatalité et petite enfance (point de services CLSC et ressources communautaires, collaborations possibles)
- + Inclusion des salles d'allaitement
- + Services de garde éducatifs de qualité

Axe 2 : Adoption de modes de vie et la création d'environnements sains et sécuritaires

- + Alimentation
- + Activité physique, sécurité des déplacements actifs
- + Exposition au bruit et à la pollution de l'air extérieur
- + Participation sociale des personnes âgées
- + Pouvoir d'agir des communautés locales
- + Salubrité et abordabilité des logements

Axe 3 : Prévention et contrôle des maladies infectieuses

- + Services de vaccination
- + Services de prévention et de traitement des ITSS et de réduction des méfaits liés aux drogues
- + Services de prévention et de traitement de la tuberculose
- + Exposition à des risques infectieux dans les milieux de vie et l'environnement

Axe 4 : La gestion des risques et des menaces et la préparation aux urgences

- + Services de vigie, d'enquête et d'évaluation du risque et de protection
- + Préparation et réponse aux urgences majeures

Une **stratégie d'intégration des services de garde publics** est fondamentale pour assurer le développement d'un quartier qui souhaite attirer une part importante de familles.

- + L'importance de la présence des garderies doit être considérée **au même titre que celle des écoles**, puisqu'il s'agit d'un élément essentiel pour les familles et le développement économique du secteur.
- + La **localisation dans les milieux de vie et l'accessibilité financière (CPE)** sont des aspects fondamentaux.
- + En plus de représenter des secteurs d'emplois, les garderies assurent le potentiel économique des familles avec enfants.
- + L'accessibilité aux garderies doit être favorisée en assurant une couverture des **horaires atypiques** ainsi que la **connexion avec les réseaux de transport en commun**.

La planification des espaces doit considérer **l'accessibilité aux personnes vivant de l'exclusion**.

- + Les ressources communautaires **doivent répondre à l'ensemble des besoins**, tel que l'intégration sociale des personnes âgées ne parlant ni le français ni l'anglais.
- + L'offre communautaire doit intégrer une préoccupation **d'accroître le pouvoir d'agir** des communautés actuellement moins représentées par les ressources communautaires de l'arrondissement.

Bien que ces principes soient intégrés dans la planification des équipements collectifs, le succès des interventions en santé publique dépend de la concertation et de l'implication des partenaires (milieux municipal, de garde et scolaire, communautaire, de travail et réseau de la santé des services sociaux).



Projet famille dans le parc Lafontaine
Source: Ville de Montréal



Scénarios préliminaires d'organisation spatiale

Jalon 2

Analyse du site de l'Hippodrome

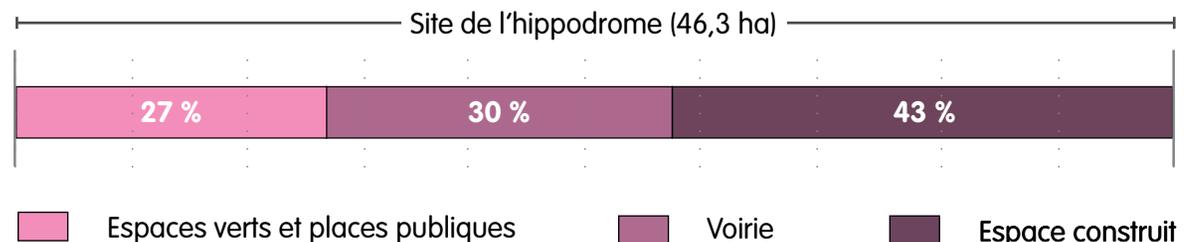
Offrant une accessibilité au centre-ville et une proximité avec des quartiers vivants, le site de l'Hippodrome occupe une **position enviable** à travers la dynamique montréalaise. Ce lieu unique est marqué par plusieurs caractéristiques, parmi lesquelles :

- + La forte **minéralisation des espaces** jouxtant l'ancien hippodrome, notamment en raison de l'omniprésence de la voiture
- + L'**enclavement du secteur** par des corridors de transport régionaux (autoroutes, chemins de fer)
- + La **morphologie** atypique relevant de l'occupation historique par l'ancien hippodrome
- + La **mémoire** de ce lieu associé jadis au divertissement
- + Une **opportunité unique de développement** dans un secteur en pleine transition

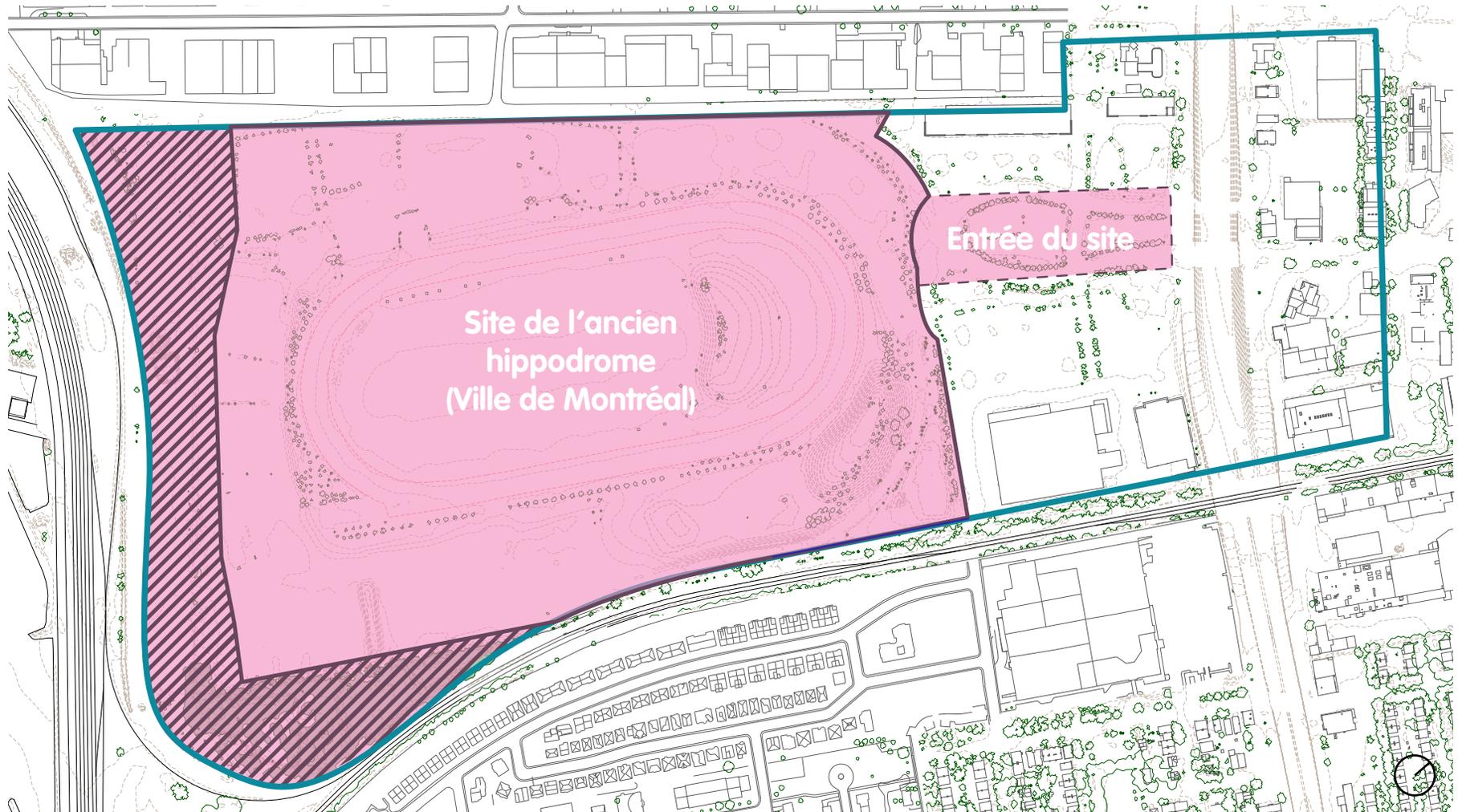
Superficies

- + Secteur Namur - De la Savane : 700 ha
- + Site et ses abords : 80 ha
- + Territoire visé dans le mandat (terrains de la Ville de Montréal, bande au sud-ouest et entrée du site) : 61,1 ha
- + Site de l'hippodrome (terrains de la Ville de Montréal) : 46,3 ha

Répartition du site de l'ancien hippodrome selon le plan d'ensemble proposé par le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal



Terrains touchés par les propositions d'aménagement



Les propositions préliminaires touchent le site de l'ancien hippodrome, mais intègrent le lien vers la station Namur, entre les rues des Jockeys et Jean-Talon, ainsi qu'une partie des terrains du Canadien Pacifique (CP) et Hydro-Québec, longeant la voie ferrée.

-  Site touché par la proposition
-  Quartier Namur-Hippodrome
-  Terrains du CP et d'Hydro-Québec

Concept global | Stratégie commune

Les projets immobiliers et les projections de population justifient le déploiement d'une **offre complète** sur le site, à l'image d'une **petite ville autonome**.

- + Création de **milieux de vie** complets et centrés sur l'humain
- + **Appropriation collective** du domaine et des services publics
- + **Communauté de voisinage** inclusive, mixte et ouverte
- + Sentiment d'être "chez soi"
- + Connexion avec le réseau vert
- + **Typologies d'espaces** diversifiés
- + Regroupement des équipements et des espaces civiques pour créer un lieu **unique et animé**
- + Utilisation du design et de l'architecture comme moyens de répondre aux préoccupations d'**inclusion sociale** par l'ADS+



Esquisses préliminaires
Source: White Arkitekter

Concepts d'aménagement clés :

- + Inclusivité
- + Accessibilité
- + Ouverture
- + Polyvalence
- + Évolutivité
- + Complémentarité
- + Continuum de services
- + Rencontre



Appropriation collective de domaine public
Source: White Arkitekter



Un *pocket parc* au sein d'un îlot
Source: White Arkitekter



Broparken
Source: White Arkitekter

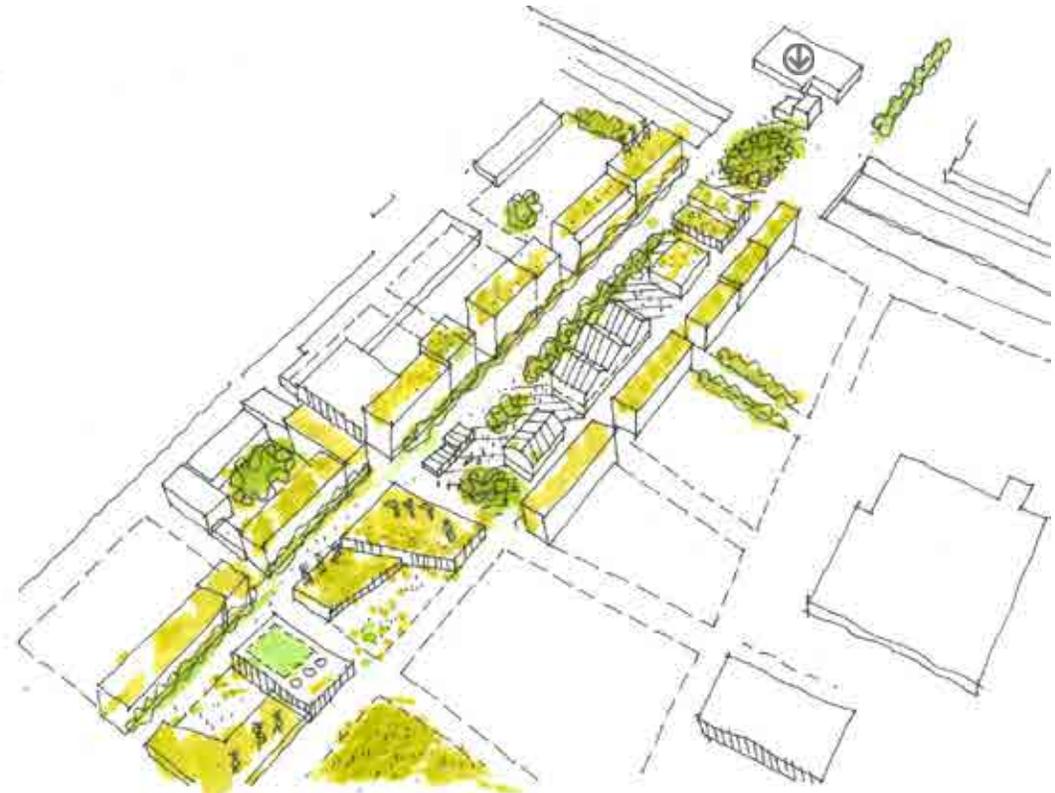


Trame verte de l'ouest de la Ville de Montréal
Source: White Arkitekter

Concept global | Entrée du site

Une série de places publiques et d'équipements collectifs **mènent vers le coeur** du quartier par un **axe central**.

- + Agit comme la **vitrine du quartier** à partir de la station de métro Namur
- + Mélange **fonctions commerciales et publiques** (culturelles et communautaires) entre les rues Des Jockeys et Jean-Talon Ouest
- + Expérience piétonne **agréable** et **animée**



Dalle-parc au-dessus de l'autoroute Décarie
Source: Fahey



Box Park
Source: Waugh Thistleton architects



Installation semi-éphémère polyvalente "Boxpark"
Source: Waugh Thistleton architects



Bromma Sjukhus, Stockholm
Source: White Arkitekter



Source: White Arkitekter



Installation de mobilier ludique et culturel
Source: Quartier des spectacles



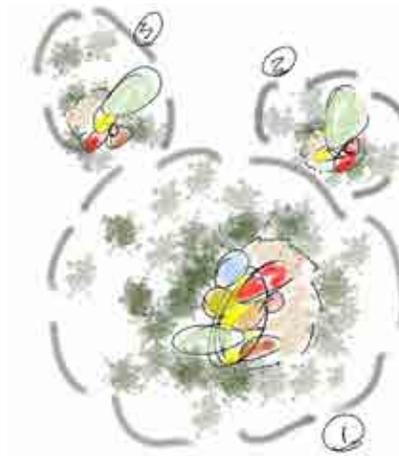
Box Park
Source: White Arkitekter

Concept global | Trois pôles

Trois noyaux sont prévus sur le site de l'hippodrome.

L'entrée du site mène directement à un **pôle principal**. Deux **pôles secondaires**, comprenant services essentiels et fonctions publiques, sont localisés en périphérie.

- + Taille et localisation **stratégique** des pôles
- + Concentrations d'une grande variété de fonctions qui ont pour objectif de **créer des opportunités** de rencontre et d'inclusion sociale
- + Pôles sont des **destinations très accessibles** qui desservent différentes échelles
- + Création d'une variation du rayonnement de ces centres urbains
- + Commerces aux rez-de-chaussée et services de **proximité** dans chaque pôle
- + Espaces de **socialisation** appropriables par la communauté

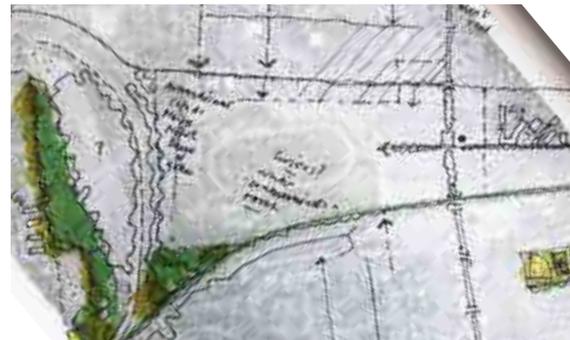
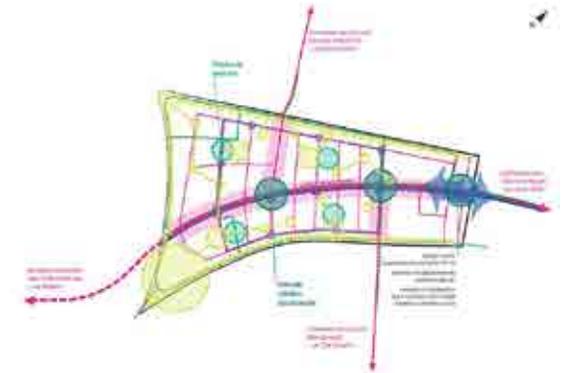
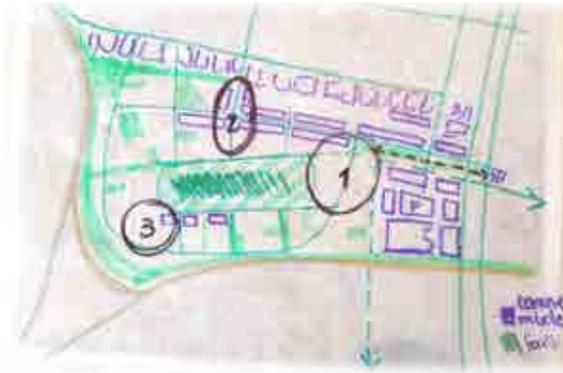


Chaque pôle est organisé de manière à offrir des services de proximité, des espaces publics rassembleurs et de multiples opportunités d'interactions.

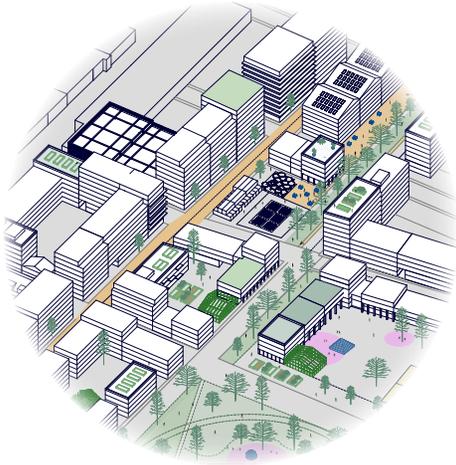
Dans les deux scénarios, chacun des pôles comprend donc :

- + Une connexion à un **espace vert principal** et au **réseau de mobilité active**
- + Un **espace public extérieur**
- + Une **école primaire**
- + Des **locaux communautaires**
- + Au moins un **CPE**

Esquisses et analyses préliminaires



Concept global | Composition des pôles



Pôle 1 | Point d'entrée Pôle principal

Amène une **énergie** à l'entrée du site en assurant l'intégration de la **culture** à l'espace public.

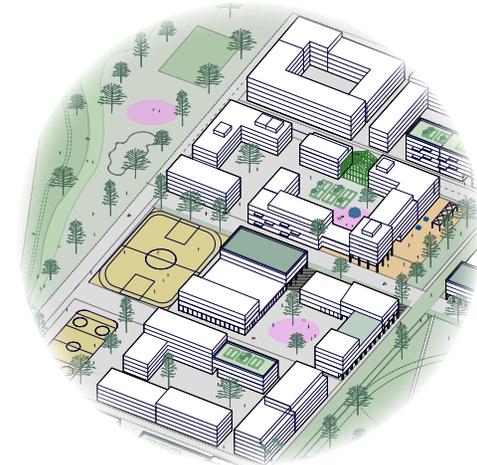
- + Orientation autour des **équipements civiques et institutionnels**
- + Implantation autour d'un corridor vert menant vers l'intérieur du quartier
- + Visibilité de la **dimension culturelle**, qui imprègne les milieux scolaires et communautaires



Pôle 2 | Devonshire Pôle secondaire

Vise à créer une **synergie communautaire** autour de lieux de rencontres et d'échanges.

- + Orientation autour des **services à la personne** (point de service du CLSC, services sociaux, organismes communautaires, etc.)
- + Intégration de logements pour personnes âgées
- + Présence d'un **centre communautaire** avec espaces multifonctionnels



Pôle 3 | Sud-Ouest du site Pôle secondaire

Tisse un lien vers le corridor de biodiversité, tout en consolidant la **dynamique de voisinage**.

- + Localisation adjacente à la **bande verte périphérique**, qui accueille des équipements de loisir et une piste multifonctionnelle
- + Création d'un lien vers le **corridor de biodiversité** depuis le cœur du quartier et les autres pôles
- + Intégration de nombreux espaces d'**agriculture urbaine**

Concept global | Mutualisation des fonctions

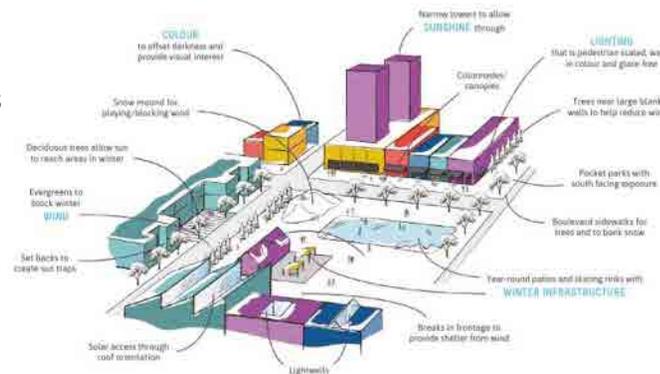
La **combinaison** de fonctions civiques, communautaires et institutionnelles permet de créer des **pôles de services complets** ouverts sur la communauté.

Cet arrimage se décline tant au **niveau architectural**, que de **l'implantation** et de la **relation au domaine public** :

- + Mixité **verticale** et **horizontale**
- + Application autant aux espaces intérieurs qu'extérieurs
- + **Partage** et mise en commun
- + Intégration de **comptoirs de services**
- + Par exemple, **une école secondaire et un centre sportif** qui sont situés sur un même îlot permettent une mutualisation des espaces et des équipements



Bâtiment mixte Concordia Design à Wrocław, en Pologne
Source: Juliusz Sokółowski



Source: White Arkitekter



Source: White Arkitekter

Concept global | Mutualisation des fonctions

La bonne mutualisation des équipements proposés par la Ville s'est révélée être un impératif de la commission selon le rapport de consultation publique de l'OCPM.

Les partenaires du réseau de la santé et de l'éducation ont **accueilli positivement** la perspective d'une mutualisation des fonctions.

Réseau de la santé

- + Il tend déjà vers une approche intégrée qui combine les infrastructures plus traditionnelles avec différents points de services plus accessibles.
- + La mutualisation des équipements collectifs est vue comme une manière d'offrir des services plus accessibles à la population.

Réseau de l'éducation

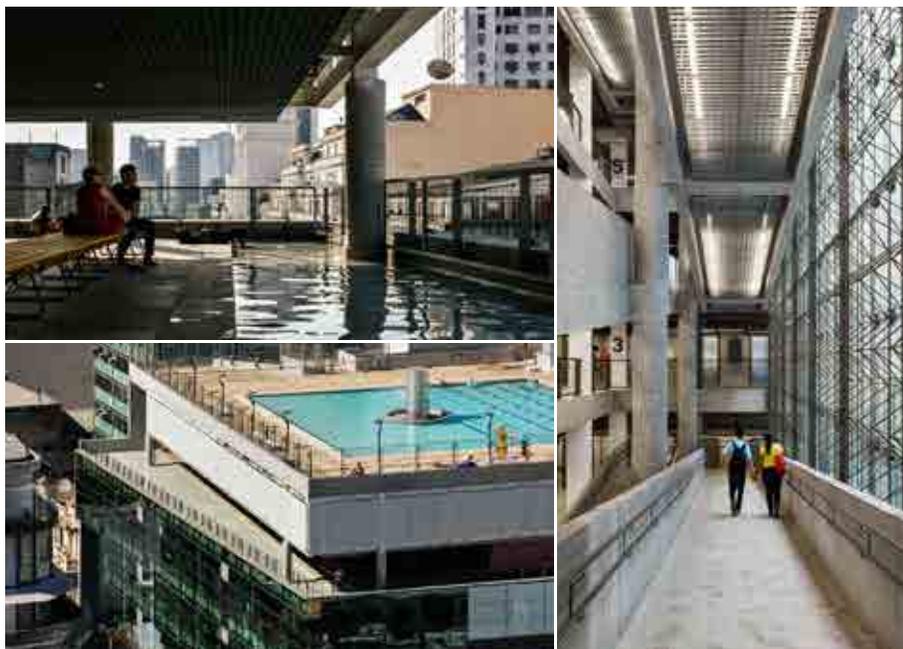
- + Une mixité verticale comprenant un équipement scolaire est envisageable en milieu urbain dense.
- + Les fonctions jumelées aux écoles devraient impérativement avoir une séquence de développement compatible avec celle du système scolaire.



Équipement multifonctionnel comprenant notamment une école et un gymnase, à Väsby, Suède
Source: White Arkitekter

Chaque scénario présente une mutualisation qui favorise les interactions entre les différents groupes d'âge.

- + Intégration des CPE aux milieux communautaires, scolaires ou de travail
- + Présence d'une école primaire dans chaque pôle qui accueille une diversité d'activités en dehors des heures de cours
- + Partage des espaces extérieurs par diverses fonctions aux horaires complémentaires



Complexe récréatif et de services 24 de Maio à São Paulo, Brésil
Source: Nelson Kon



Centre communautaire nouvelle génération Punggol, Singapour
Source: Hufton + Crow



Levy Park à Houston, États-Unis
Source: Levy Park Houston Organization

Concept global | Circulation

Partout dans le quartier et ses abords, les déplacements actifs et en transport collectif sont priorités.

La circulation et le stationnement automobile sont dirigés en périphérie, dans des pôles de mobilité qui favorisent l'intermodalité.

- + **Connexions** vers le quartier industriel au nord et Hampstead au sud
- + **Boucle de transport collectif** depuis la station de métro et orientée au nord du site
- + Circulation automobile **reportée vers la périphérie**
- + **Pôles de mobilité en pourtour** du site, pour un coeur de quartier apaisé et sécuritaire
- + Stationnements souterrains ou étagés (1 par pôle, plus débarcadères) prévoyant des places pour le **covoiturage** et des **bornes de recharge électrique**



Déplacements à Montréal en hiver
Source: Ville de Montréal



Stationnement étagé
Source: White Arkitekter



REV et Bixi à Montréal
Source: Ville de Montréal, La Presse

Concept global | Accessibilité et inclusivité

La conception des deux scénarios inclut les questions **d'accessibilité, l'inclusivité et d'ADS+**. Bien que ces aspects seront à bonifier suite au Jalon 3, plusieurs pistes sont déjà présentes dans les réflexions :

- + Offrir des **trajets courts** pour les services essentiels à partir de n'importe quel îlot résidentiel
- + Proposer un réseau de circulations actives et de transports en commun qui soit clair et dont l'aménagement est sécurisant
- + Aménager des **coeurs d'îlots partagés** de façon semi-publique, avec fonctions rassembleuses (agriculture urbaine, espaces de jeux, etc.)
- + Prévoir des **points de services accessibles universellement** dans chaque pôle (toilettes, eau, bancs, téléphone, accueil)
- + Penser des pôles avec des fonctions offrant **différentes heures d'ouverture**, pour des espaces animés toute la journée
- + Planifier plusieurs **espaces publics appropriables** et à échelle humaine



Source: White Arkitekter

Scénario 1

Cette option prévoit une organisation spatiale centralisée et qui gravite autour d'un grand parc central reprenant la forme de l'anneau du champ de course.

Il représente une approche logique qui comprend une forte rentabilité économique.

- + Création de valeur par l'**encadrement** d'un parc généreux
- + Lieu **signature** et identitaire
- + Geste **monumental**
- + Fonctions et espaces collectifs centralisés



Précédents comparables ou inspirants



Greenwich Millennium Village
Source: White Arkitekter

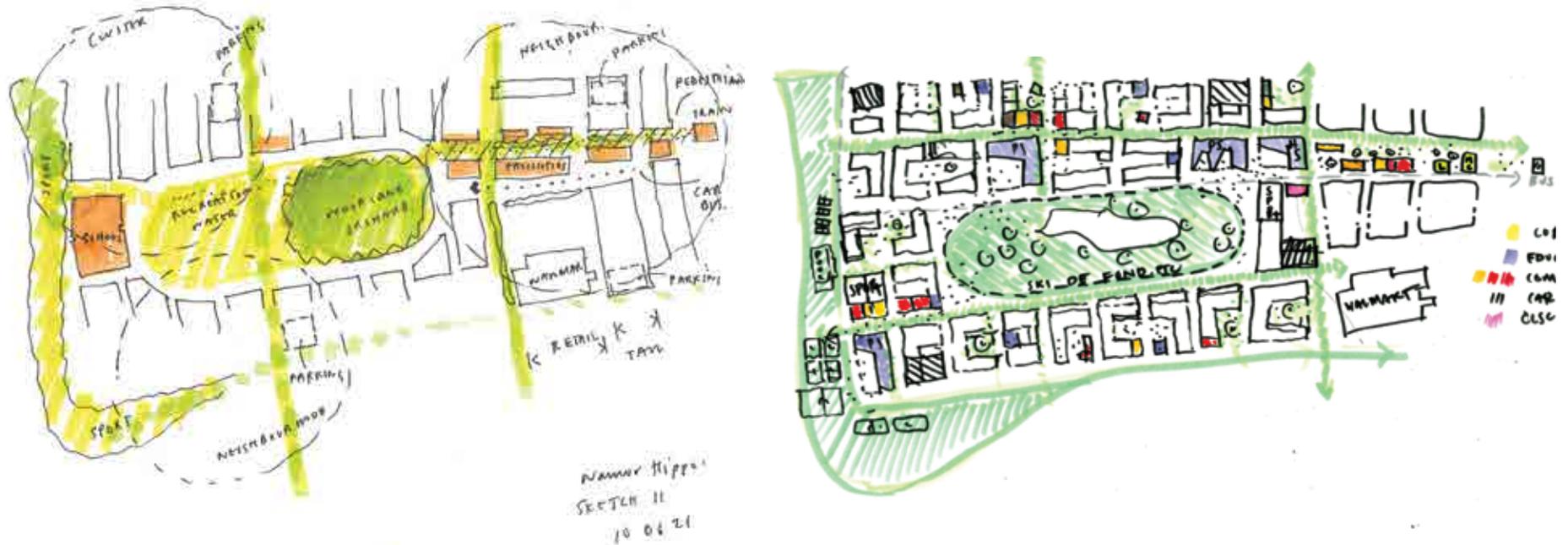


Greenwich Millennium Village
Source: Tovatt Architects and Planners



Raa Day Care Center
Source: Dorte Mandrup Arkitekter

Dessins préliminaires produits par l'équipe de projet



Le parc central est **adjacent aux trois pôles de quartier**. Il s'inscrit également dans la **continuité** de l'axe central depuis et vers l'entrée du site.

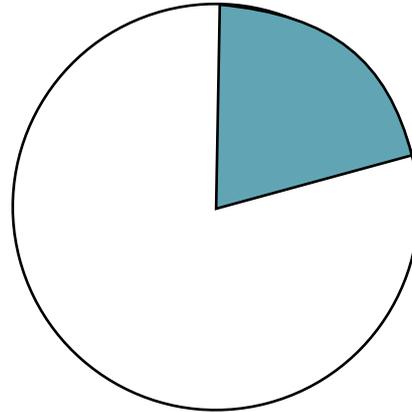
En dehors des pôles, d'autres fonctions collectives contribuent à planifier une **offre de service complète, inclusive et accessible**.

Les fonctions collectives et commerciales **se déploient dans toutes les zones du quartier**, même à très petite échelle.

Scénario 1

Le parc de grande ampleur permet l'accueil en son sein d'une **grande variété d'usages** et la tenue d'évènements de plus **grande envergure** tout au long de l'année.

- + Grand **geste urbanistique**
- + Forte identité du site et **référence patrimoniale** évidente
- + Partie du parc pouvant revêtir un caractère plus **naturalisé** (boisé, étang, etc.)
- + Trame verte émergeant du centre du site et se répandant jusqu'en périphérie, rejoignant le **corridor de biodiversité**
- + Approche propice à la hausse des valeurs foncières et à de **fortes retombées économiques**
- + Création de quelques "**pocket park**" à l'intérieur des îlots



15 % du site est occupé par le parc central, soit **82 990 m²**



Vallastaden
Source: White Arkitekter



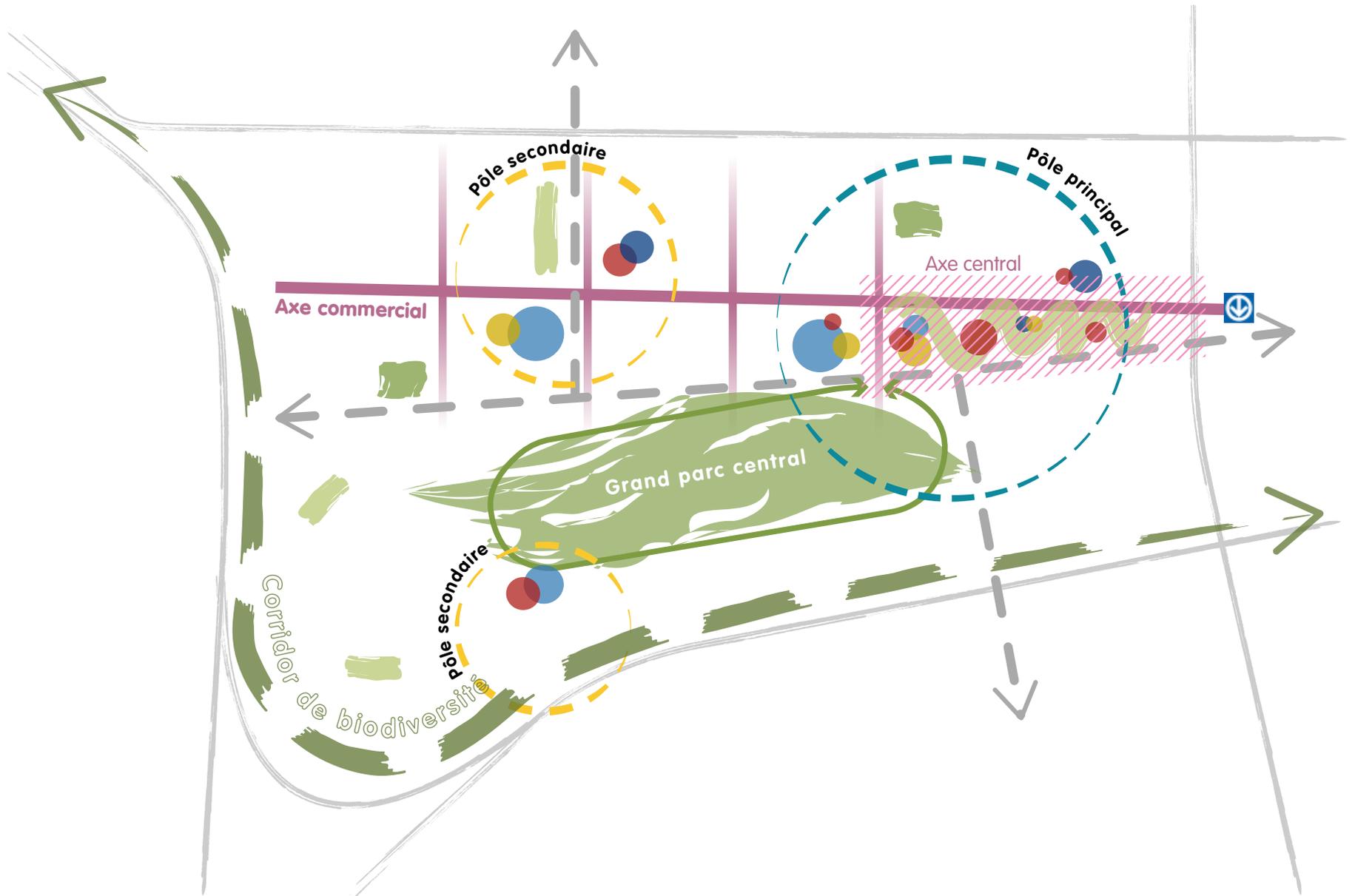
Ancien site de l'hippodrome
Source: White Arkitekter



Campus de sport et de culture Gellerup, Danemark
Source: Schmidt Hammer Lassen Architects



Scénario 1 | Organisation spatiale proposée

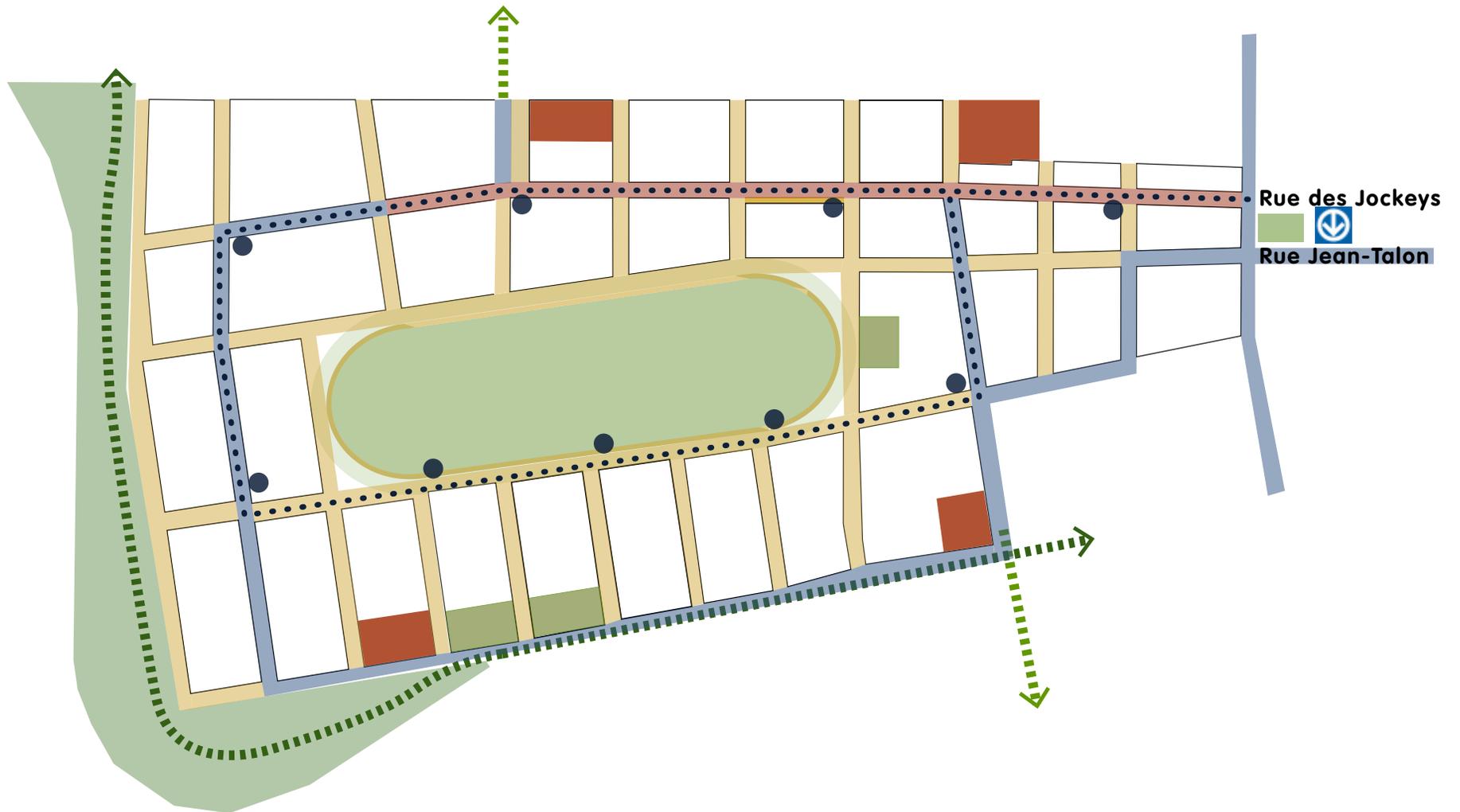


Scénario 1 | Exemple de perspective proposée



white

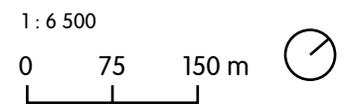
Scénario 1 | Schéma de circulation



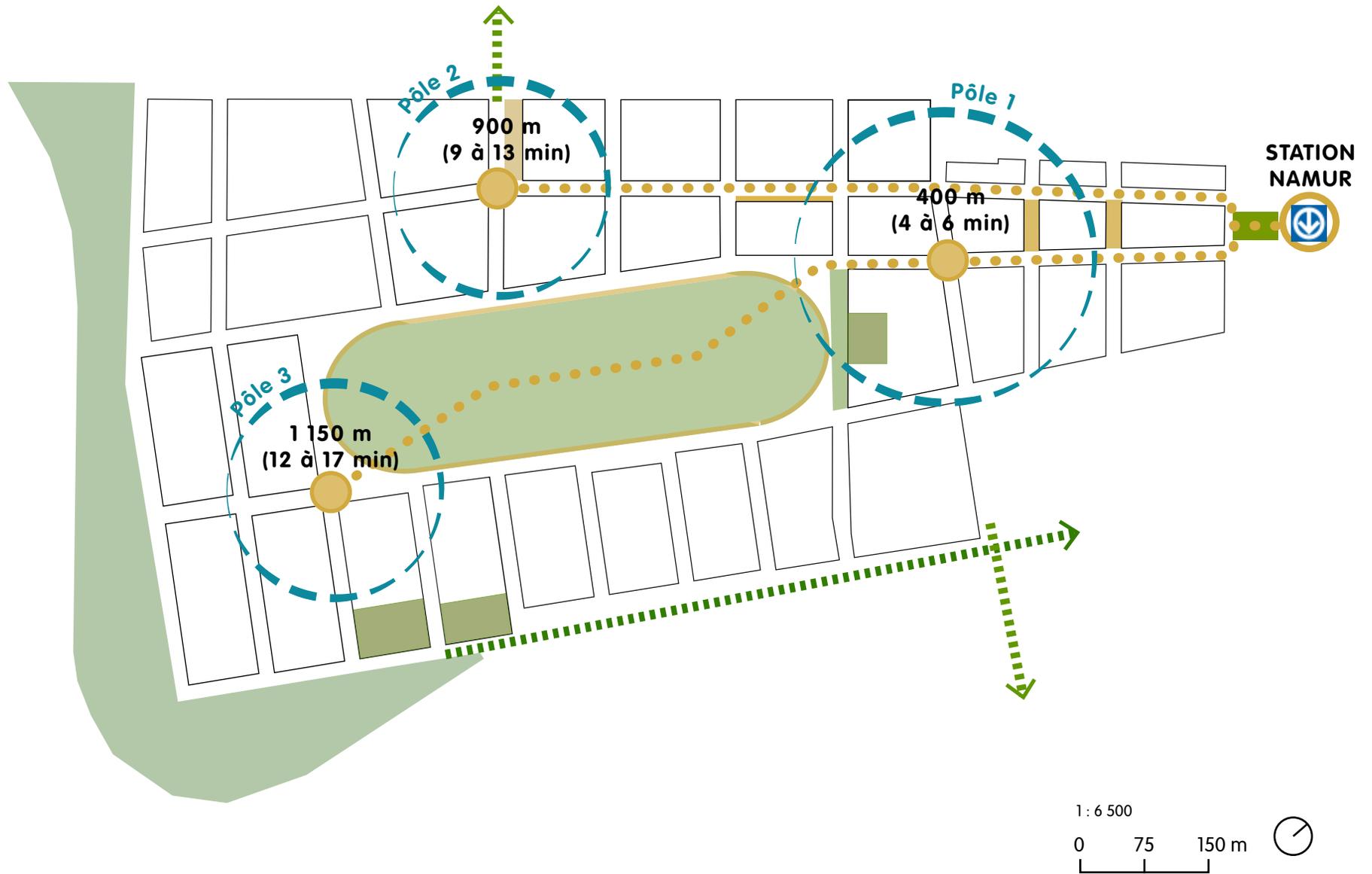
- Rue active
- Zone commerciale
- Circulation automobile

- Piste multifonctionnelle
- Pôle de mobilité intermodal

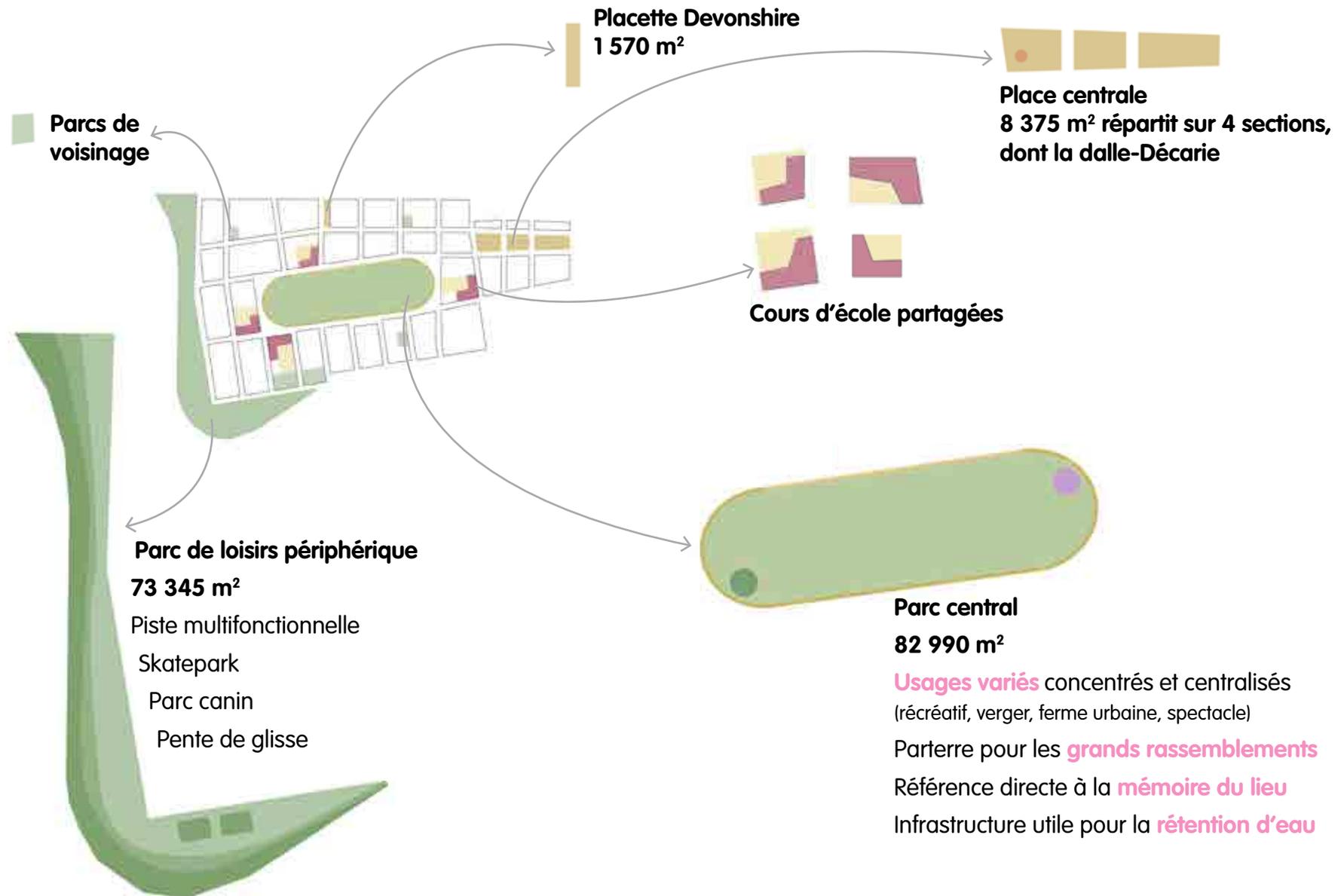
- Ligne d'autobus
- Arrêt d'autobus



Scénario 1 | Schéma de déplacement piéton



Scénario 1 | Espaces collectifs extérieurs



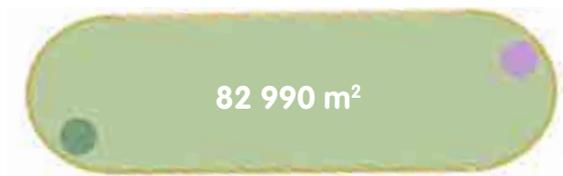


Source: White Arkitekter



Source: White Arkitekter

Comparaisons pour l'échelle du parc



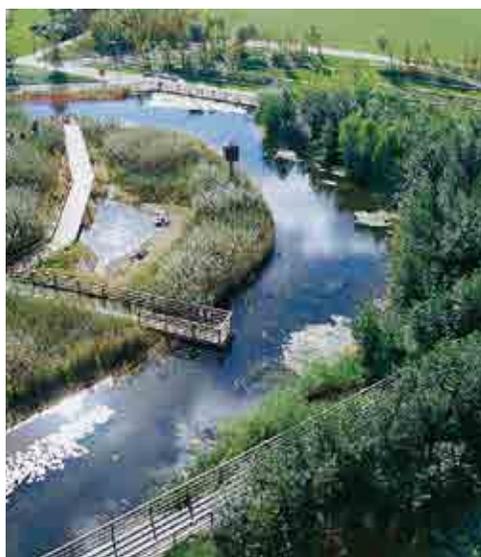
Parc Martin-Luther-King
(anciennement Parc Kent)



Parc Jeanne-Mance
(section à l'est de l'avenue du Parc
et au nord de l'avenue Duluth O.)



Place Jean Riopelle, Montréal
Source: Daoust Lestage



Source: White Arkitekter

Scénario 1 | Pôle 1

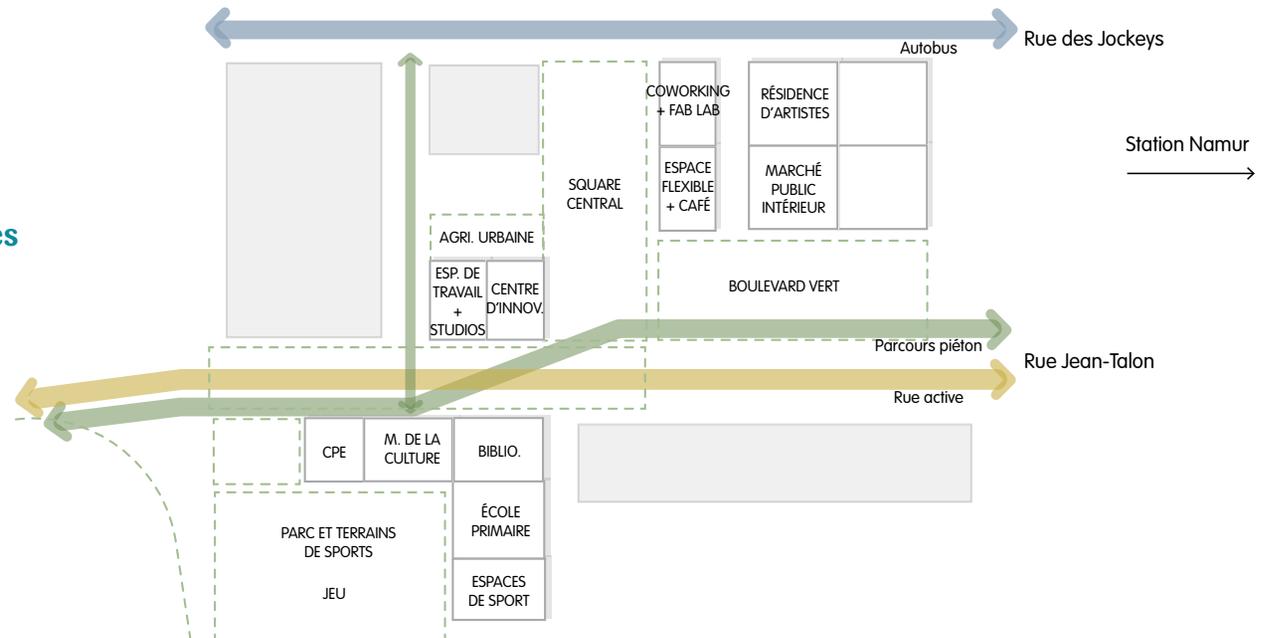
Ce pôle principal offre une porte d'entrée attrayante grâce à des **équipements culturels qui rayonnent vers l'espace public**, accompagnant ainsi les usagers à travers un parcours stimulant qui mène vers le parc central au coeur du milieu de vie.

- + La **maison de la culture** offre des espaces diversifiés et flexibles pouvant être mutualisés avec la **bibliothèque**.
- + Les espaces dans l'école primaire permettent d'offrir des services culturels complémentaires à vocation plus locale.
- + Le rapprochement du CPE et de l'école primaire avec les fonctions culturelles favorise **l'utilisation de ces espaces à des fins pédagogiques**.
- + L'intégration d'un centre créatif et d'innovation stimule une **synergie créative** qui rayonne à travers le quartier.
- + Un **corridor vert** depuis la station Namur facilite l'accès aux diverses fonctions et guide vers l'espace public principal au coeur du site.

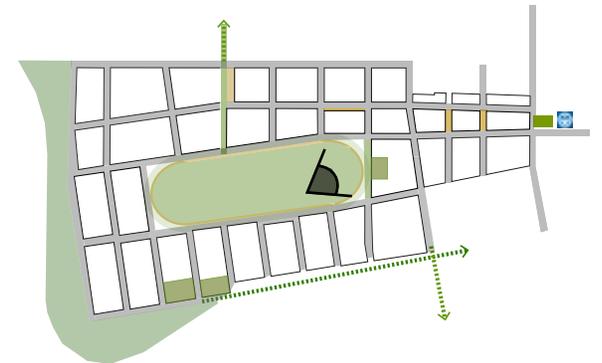
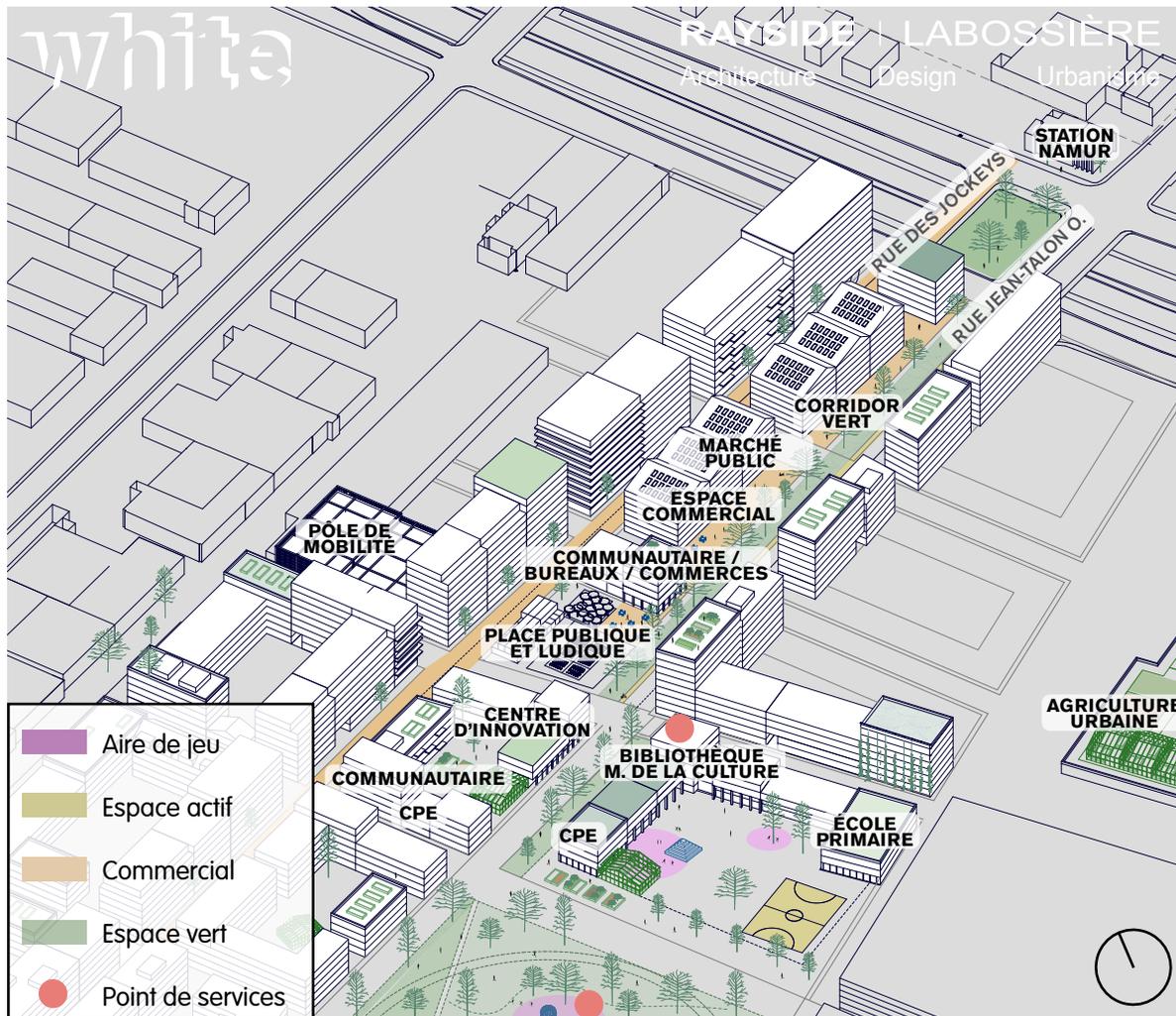


Granary Square, Londres
Source: The Fountain Workshop

Schéma de regroupement du pôle 1, Scénario 1



Scénario 1 | Pôle 1



Bibliothèque et Learning Commons de l'Université Bishop's
Source: Stéphane Groleau



Architecture urbaine sur le toit
Source: White Arkitekter

Scénario 1 | Pôle 2

Axé autour d'une **vocation éminemment communautaire**, ce second pôle propose une combinaison de fonctions et d'espaces rassembleurs qui s'adressent à une diversité de populations à l'échelle locale.

- + Le **centre communautaire** est positionné comme un élément catalyseur de la vie collective du secteur.
- + Des **îlots multigénérationnels** offrent une fonction centrale rassembleuse.
- + Des **espaces publics de moyenne envergure** permettent l'appropriation par le milieu communautaire, comme un marché solidaire.
- + Le **parc central** procure un lien vers le sud du secteur, en plus d'accueillir des fonctions complémentaires aux services communautaires, au CPE et à l'école primaire.
- + Une articulation autour de la connexion vers le nord favorise **l'accessibilité** du secteur.

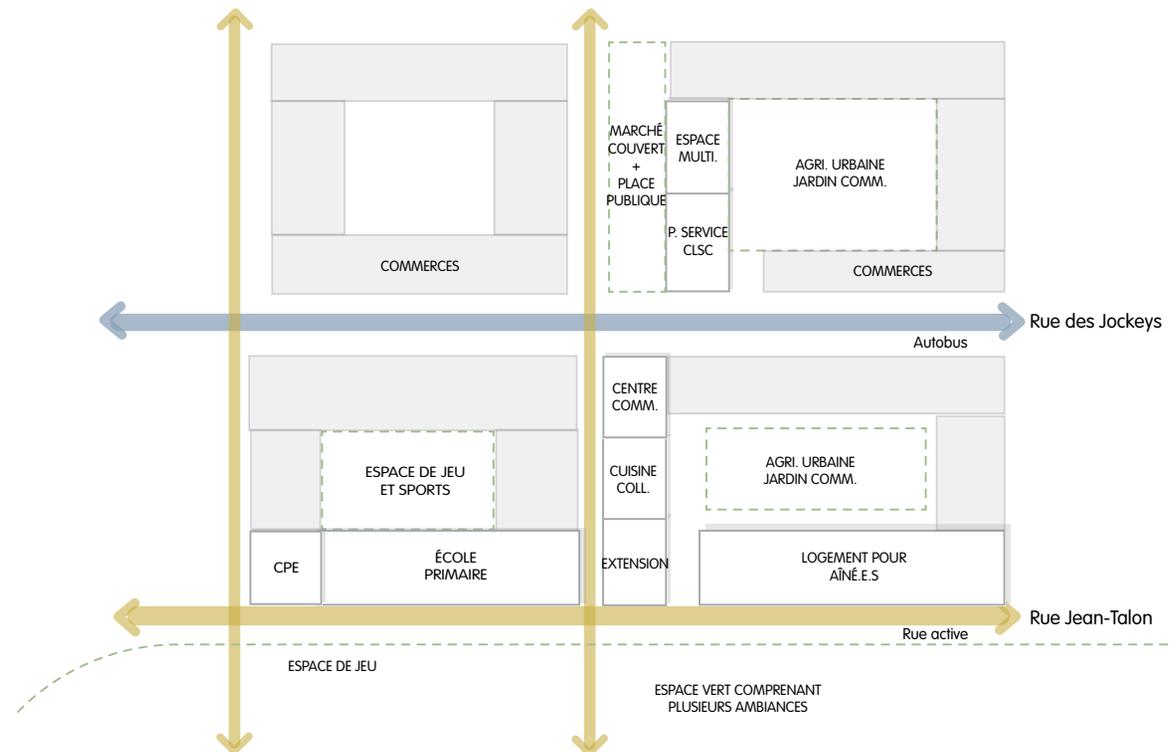


Résidences pour aîné.e.s Krebsebo à Gjesing, Danemark
Source: CF Møller Architects

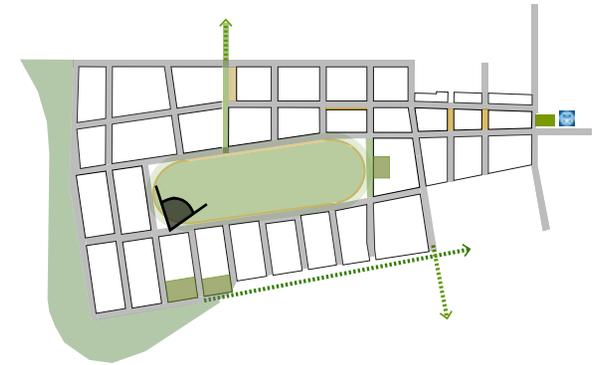
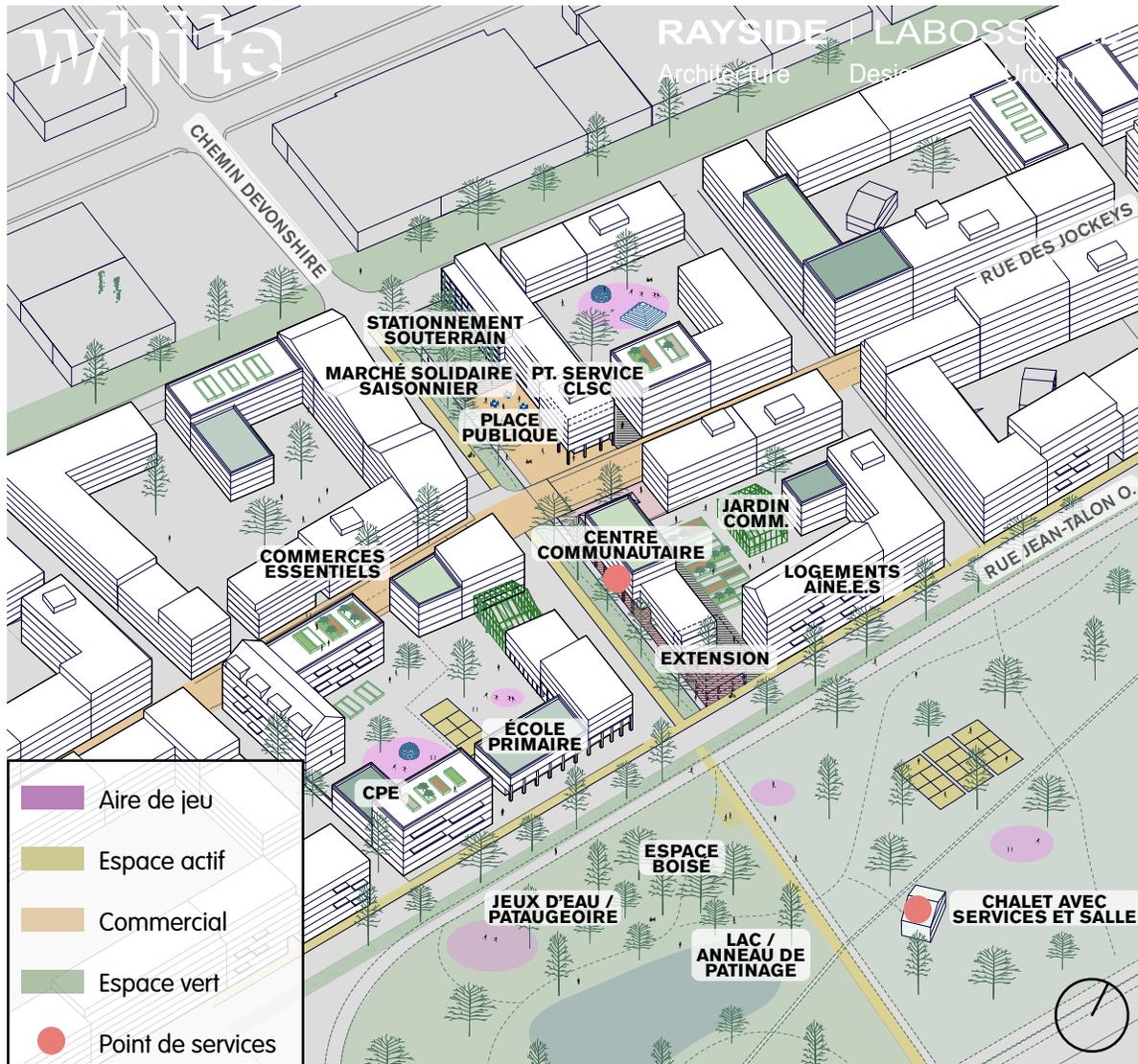


Railway Square, Mildland, Australie
Source: Place Laboratory

Schéma de regroupement du pôle 2, Scénario 1



Scénario 1 | Pôle 2



Maison des aînés de Salaberry-de-Valleyfield
Source: Provencher_Roy



Île aux Volcans, Montréal
Source: Castor et Pollux

Scénario 1 | Pôle 3

Ce troisième pôle accueille des lieux privilégiés pour la population adolescente, en plus d'offrir des lieux rassembleurs à vocation sportive pour toute la population du quartier.

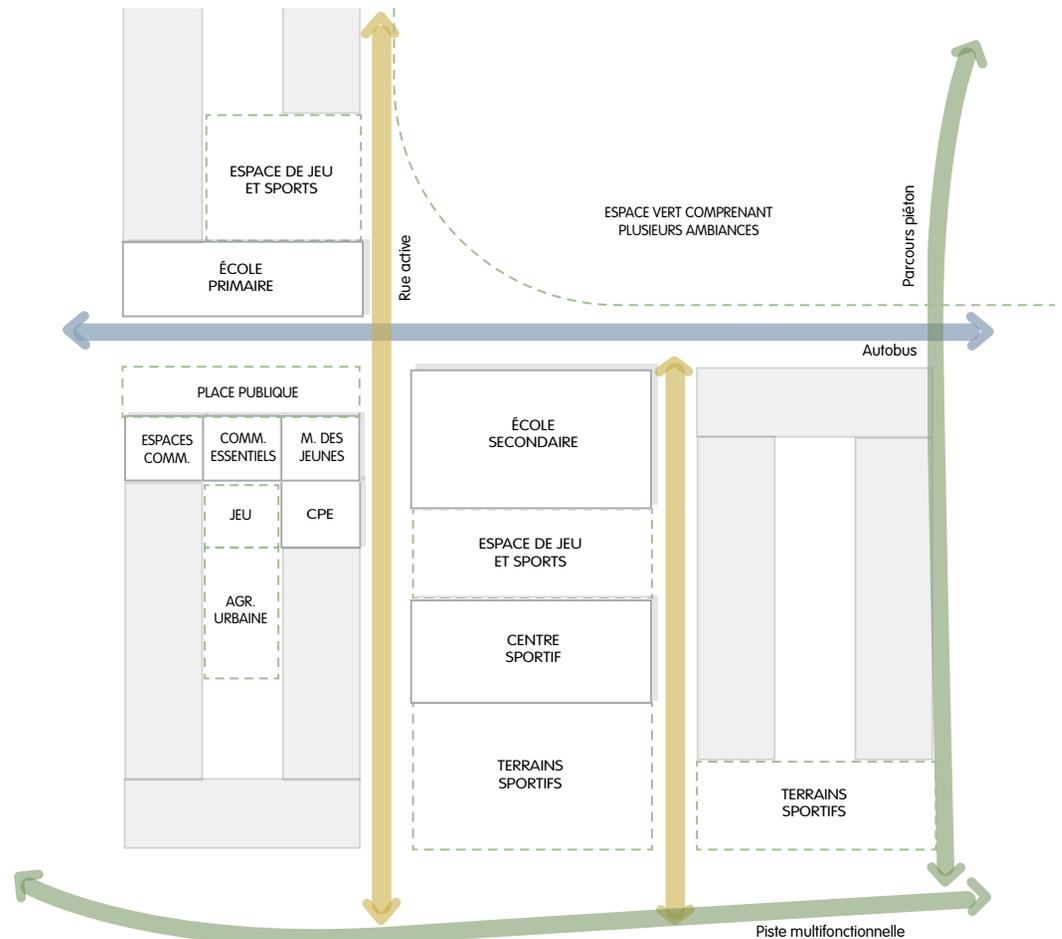
- + Des **espaces communautaires** permettent d'assurer certains services de voisinage.
- + La présence de **l'école secondaire et du centre sportif** sur un même îlot permet la mutualisation des équipements, des terrains et des salles.
- + Le réseau de transport en commun et de transports actifs, combiné avec un pôle de mobilité, assure **l'accessibilité du secteur.**



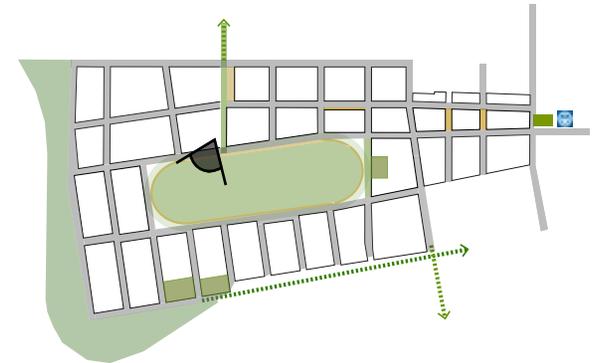
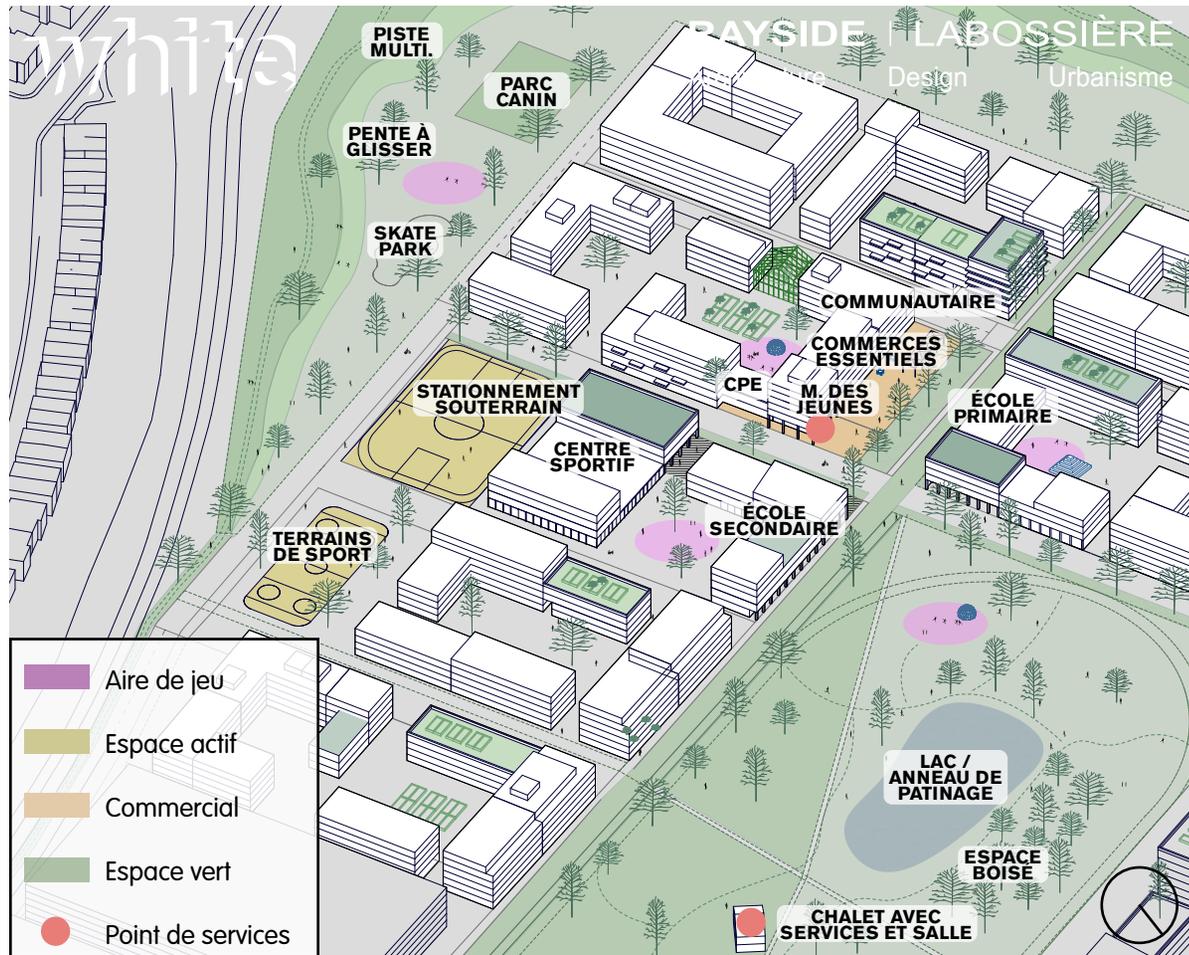
Corridor biodiversité St-Laurent, Montréal

Source: Table Architecture + LAND Italia + civiliti + Biodiversité Conseil

Schéma de regroupement du pôle 3, Scénario 1



Scénario 1 | Pôle 3



École Billingskolan, Suède
Source: White Arkitekter



École secondaire et centre civique Messingen, Suède
Source: White Arkitekter

Scénario 1 | Composition détaillée

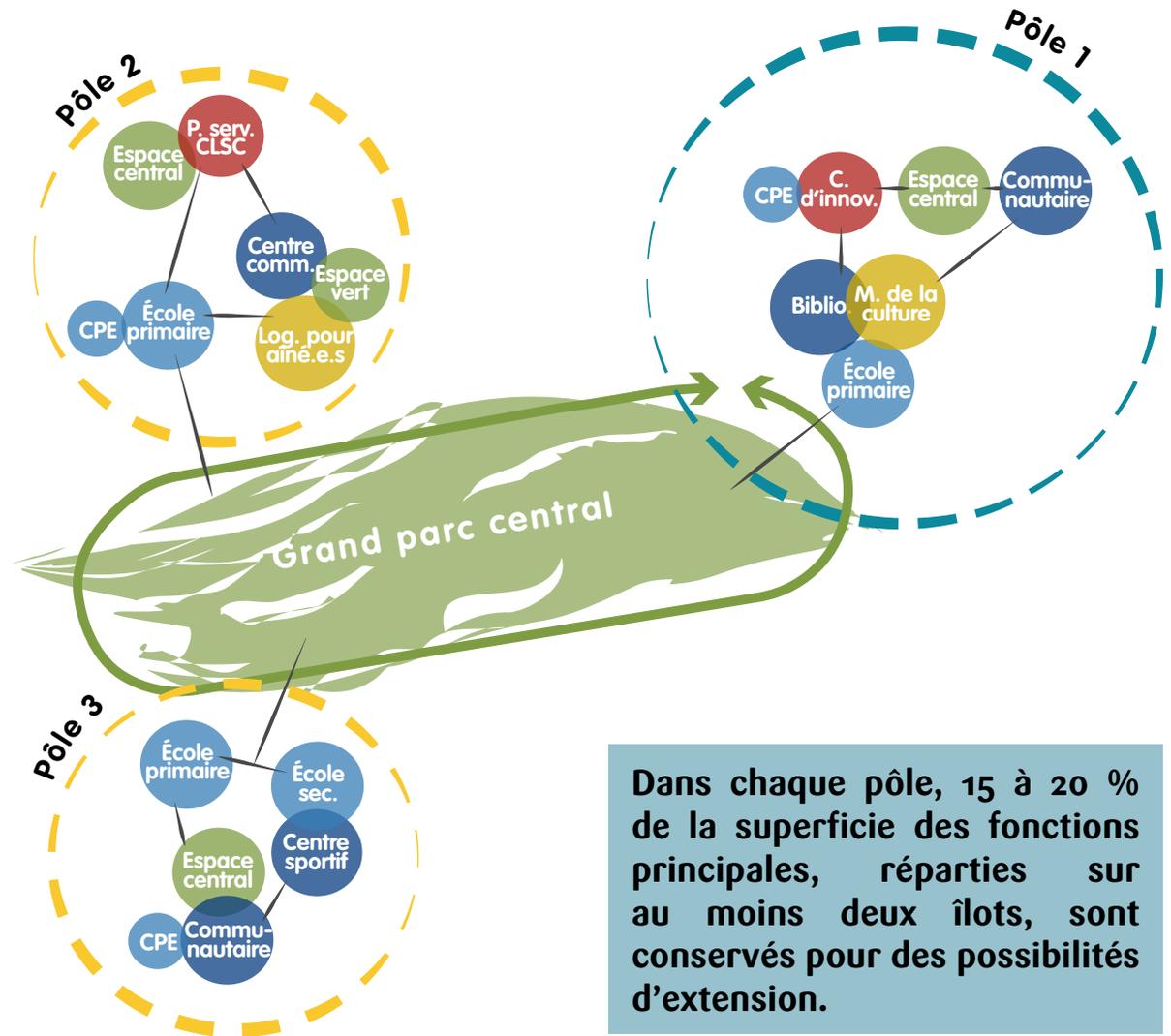
	Pôle 1 (Point d'entrée)	Pôle 2 (Devonshire)	Pôle 3 (Sud-Ouest)
Équipements fondamentaux	<ul style="list-style-type: none"> + Maison de la culture, espaces de travail, studios et salle de spectacle polyvalente (4 000 à 6 000 m²) + Bibliothèque, ludothèque, et CPE (1 600 à 2 400 m²) + Agora (450 m²) + Espace extérieur "signature" + École primaire (6 000 m² et cour de 2 000 m²) + Marché public couvert avec espaces polyvalents aux étages (1 250 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> + Centre communautaire comprenant notamment une cuisine collective et des salles multifonctionnelles (2 000 m²) + Maison de la famille (700 m²) + Point de service du CLSC CDN (500 m²) + École primaire avec point de service de bibliothèque (6 000 m² et cour de 2 800 m²) + CPE (600 m²) + Logements pour personnes âgées (7 500 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> + École secondaire (8 000 m²) avec centre sportif (8 500 m²) + CPE (600 m²) + École primaire (6 000 m² et cour de 2 000 m²) + Maison des jeunes (200 à 400 m²) + Locaux communautaires
Équipements complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> + Fabs labs (200 à 400 m²) + Ateliers collaboratifs d'artisanat + Salles multifonctionnelles et espaces polyvalents pour activités de groupe + Espaces de travail collaboratifs et pavillon des arts numériques (10 000 m²) + Comptoir de prêt de matériel et équipements divers + Services essentiels (restaurants, cafés, magasins) 	<ul style="list-style-type: none"> + Espaces pour organismes + Place publique avec parcours artistiques permanents et temporaires + Espace extérieur couvert pour accueil de différents événements + Agriculture urbaine/jardins communautaires + Espaces spécialisés du CIUSSS à réserver au besoin (ex : maison de soins palliatifs) (200 à 1 200 m²) + Espaces d'OBNL à réserver (ex : maison de répit) (400 m²) + Services essentiels (pharmacie, cafés, dentistes, fruiterie, dépanneur) 	<ul style="list-style-type: none"> + Locaux pour associations sportives (dans le centre sportif) + Butte à glisser + Piscine extérieure (3 000 m²) + Pataugeoire (100 m²) + Terrains de sport extérieurs (basketball, soccer, volleyball de plage) + Patinoire réfrigérée (1 100 m²) + Piste multifonctionnelle dans le corridor de biodiversité + Skatepark (500 m²) + Parc canin (3 000 m²) + Services essentiels (pharmacie, cafés, dentistes, fruiterie, dépanneur)

* À noter qu'une cour d'école peut se déployer au sol, sur un toit ou dans un parc. Le cas échéant, l'espace utilisé pour des fonctions de cour d'école est compris dans la superficie totale recommandée par le Ministère.

Scénario 1 | Logique de mutualisation

Ce scénario organise la répartition des fonctions autour du **grand parc central** comme **espace fédérateur** pouvant accueillir des équipements complémentaires.

- + Rassemblement de la maison de la culture et de la bibliothèque qui **rayonne à travers le quartier** et imprègne l'école à proximité d'une dimension culturelle forte (Pôle 1)
- + **Intégration des personnes âgées** à travers le centre communautaire à proximité, un espace vert mutualisé et des îlots multigénérationnels (Pôle 2)
- + Mutualisation de l'école secondaire et du centre sportif pour créer un **pôle sportif attrayant** à proximité de la piste multifonctionnelle et accessible facilement à travers le grand parc (Pôle 3)
- + Mobilisation possible du grand parc central pour accueillir des événements culturels d'envergure (Pôle 1) et des équipements pour les jeunes et les personnes âgées (Pôles 1, 2 et 3)



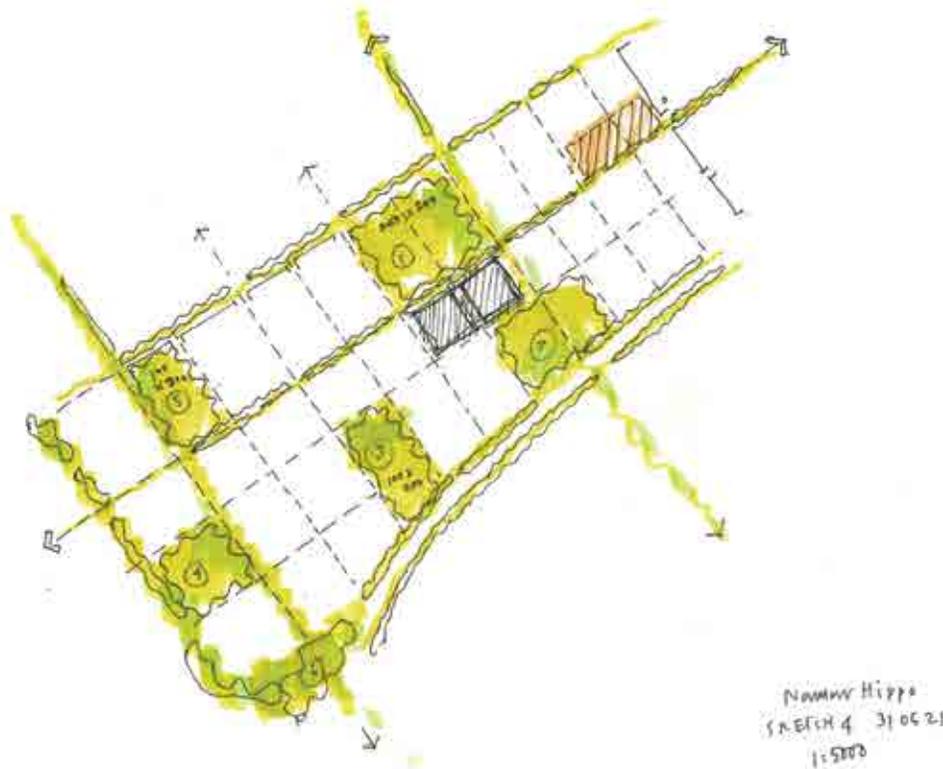
Dans chaque pôle, 15 à 20 % de la superficie des fonctions principales, réparties sur au moins deux îlots, sont conservés pour des possibilités d'extension.

Scénario 2

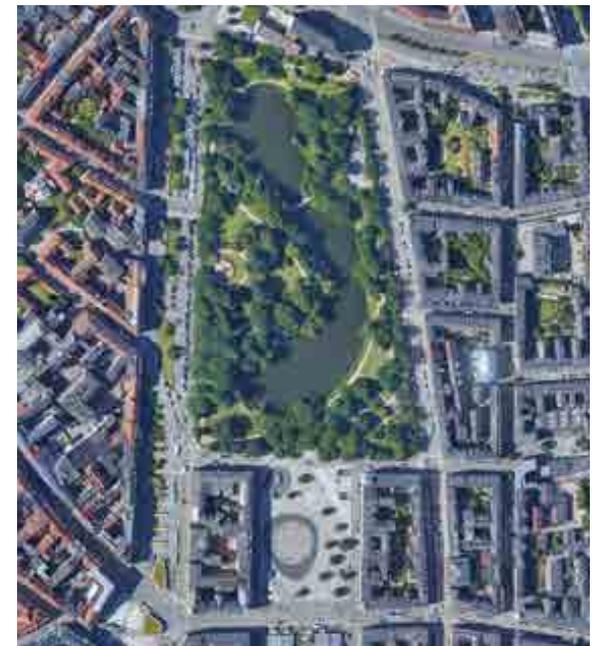
Cette option prévoit une organisation spatiale décentralisée composée d'un réseau de parcs et de places publiques dispersés sur le site.

Il représente une approche prônant la consolidation de communautés de voisinage.

- + Création d'un sentiment d'appartenance autour de **petits pôles indépendants**
- + Rapport de 1 parc pour 4 à 6 îlots
- + Morcellement des espaces publics extérieurs
- + Fonctions et espaces collectifs décentralisés

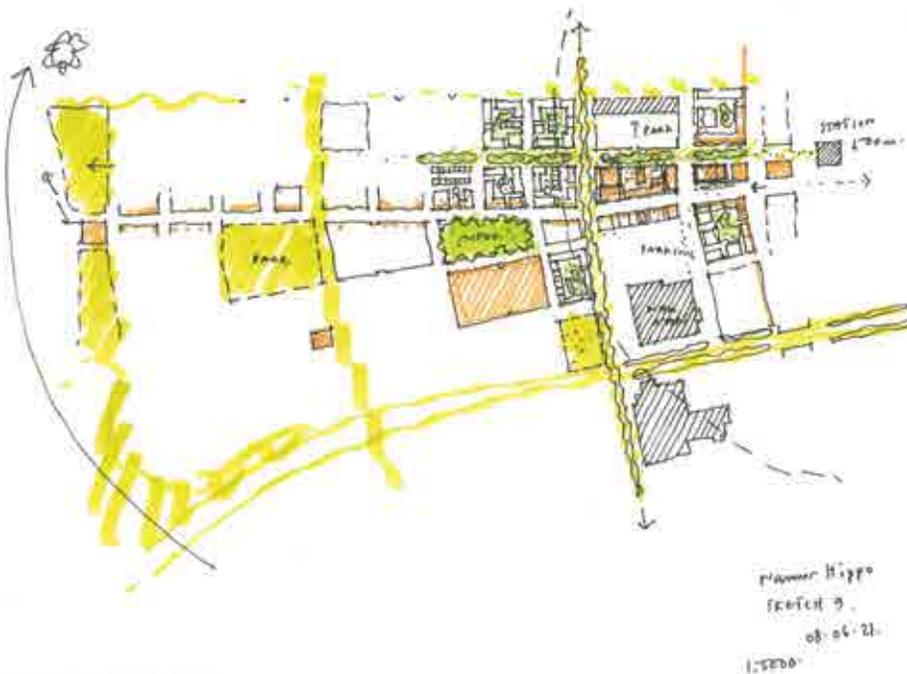


Source:White Arkitekter



Israel Square, Copenhagen
Source: Google Earth, 2021

Dessins préliminaires produits par l'équipe de projet



Le choix des emplacements et la nature des espaces publics suivent des lignes directrices paysagères relatives à l'ensoleillement et à l'accessibilité.



La distribution des fonctions dans le quartier a été réfléchi selon les grands axes et les pôles du quartier.

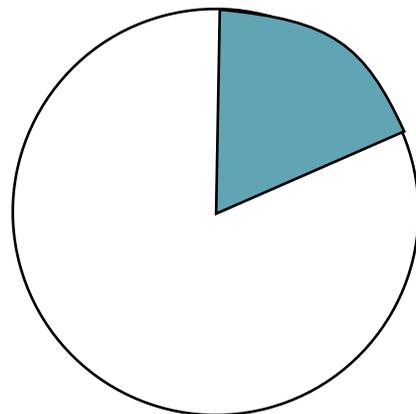
Elles répondent à trois niveaux de desserte : l'arrondissement, le quartier et le voisinage.

Scénario 2

Cette configuration permet à un **ensemble de quelques lots** d'avoir accès à des ressources locales, en misant sur l'échelle ultra-locale.

La hiérarchie et les typologies d'espaces verts permettent de répondre plus facilement aux **besoins particuliers** de chaque individu.

- + Prédominance de l'**identité locale**
- + Mise en avant de l'échelle du **voisinage**
- + Une **dizaine d'espaces verts** répartis sur le site
- + Mélange d'espaces de **loisirs** et d'espaces **informels**
- + Tissage plus fin de la **trame urbaine**
- + **Trame verte** connectant les différents parcs
- + Réseau de parcs facilitant une stratégie intégrée de **gestion des eaux pluviales**
- + Plus grande **flexibilité** et **résilience** pour la mise en oeuvre



Les espaces collectifs extérieurs composent **11 %** du site, soit 63 860 m²



Greenwich Millennium Village
Source: White Arkitekter



Bildungscampus Pforzheim
Source: Bruno Fioretti Marquez

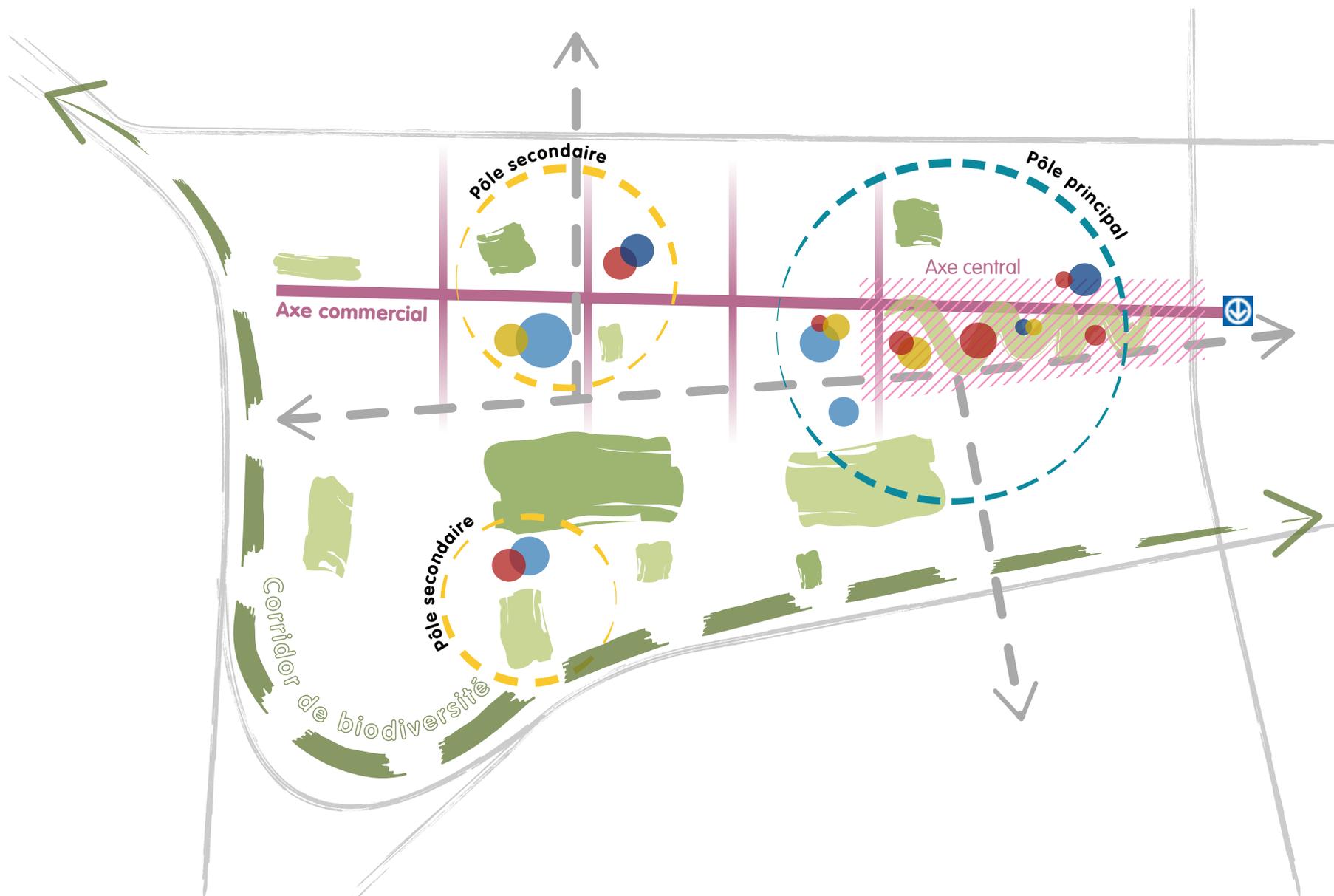


Écoquartier Île de la Marne, France
Source: Philippe Dubus architectes



Gardesskolan
Source: White Arkitekter

Scénario 2 | Organisation spatiale proposée



Scénario 2 | Exemple de perspective proposée



white

Scénario 2 | Schéma de circulation



■ Rue active
■ Zone commerciale

■ Circulation automobile
■ Pôle de mobilité intermodal

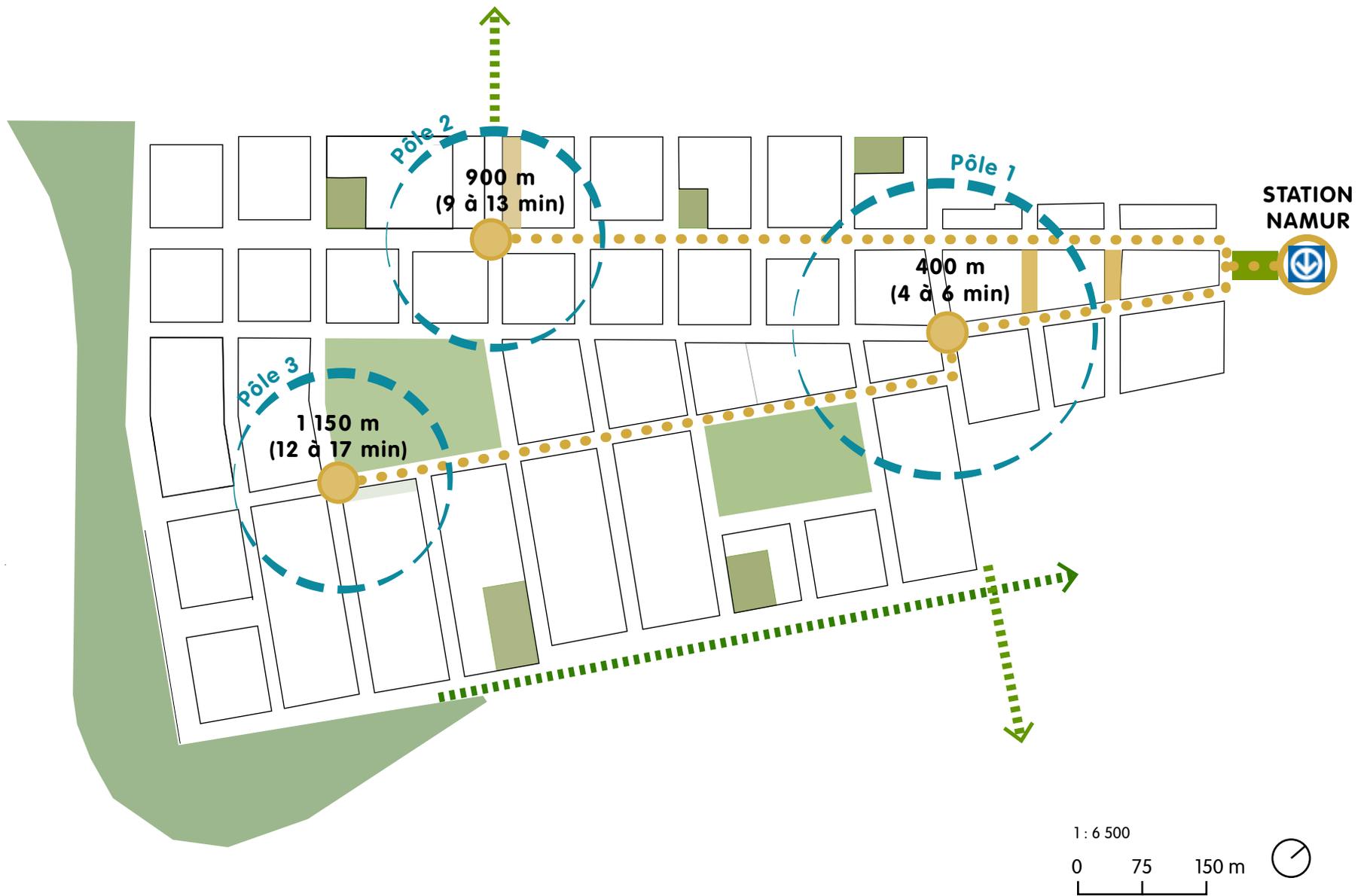
..... Ligne d'autobus
● Arrêt d'autobus

1 : 6 500

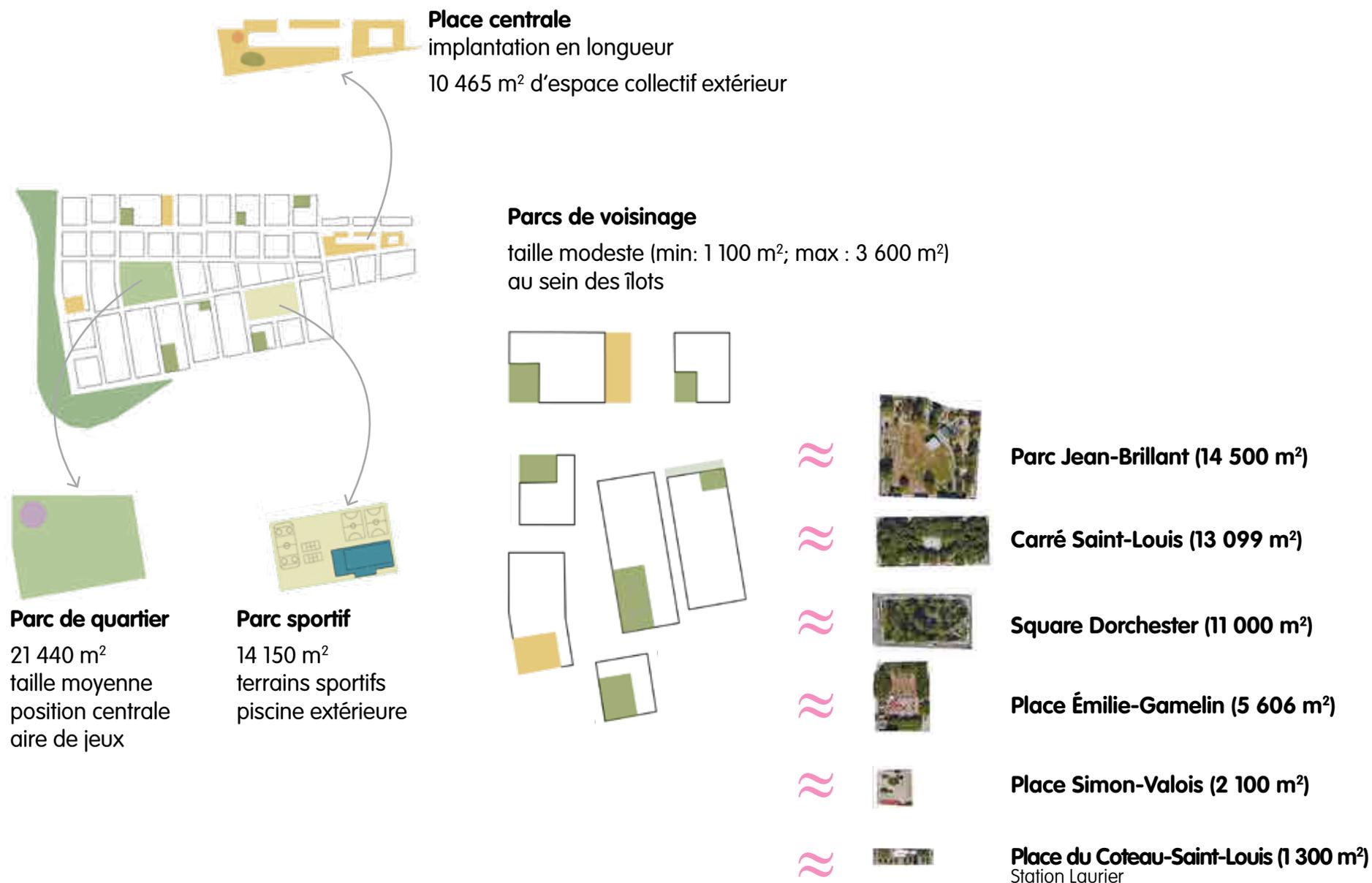
0 75 150 m



Scénario 1 | Schéma de déplacement piéton



Scénario 2 | Espaces collectifs extérieurs





Bråtejordet Secondary School, Norvège
Source: White Arkitekter



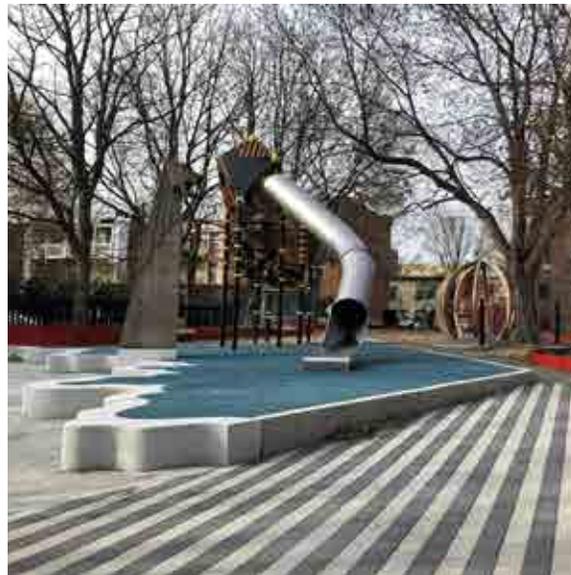
Place du Coteau-Saint-Louis
Source: Ville de Montréal



Espace récréatif
Source: White Arkitekter



Le Virage, Montréal
Source: Canadian Architect



Parc des Joyeux Vikings
Source: Ville de Montréal



Place Simon-Valois
Source: Journal Métro

Scénario 2 | Pôle 1

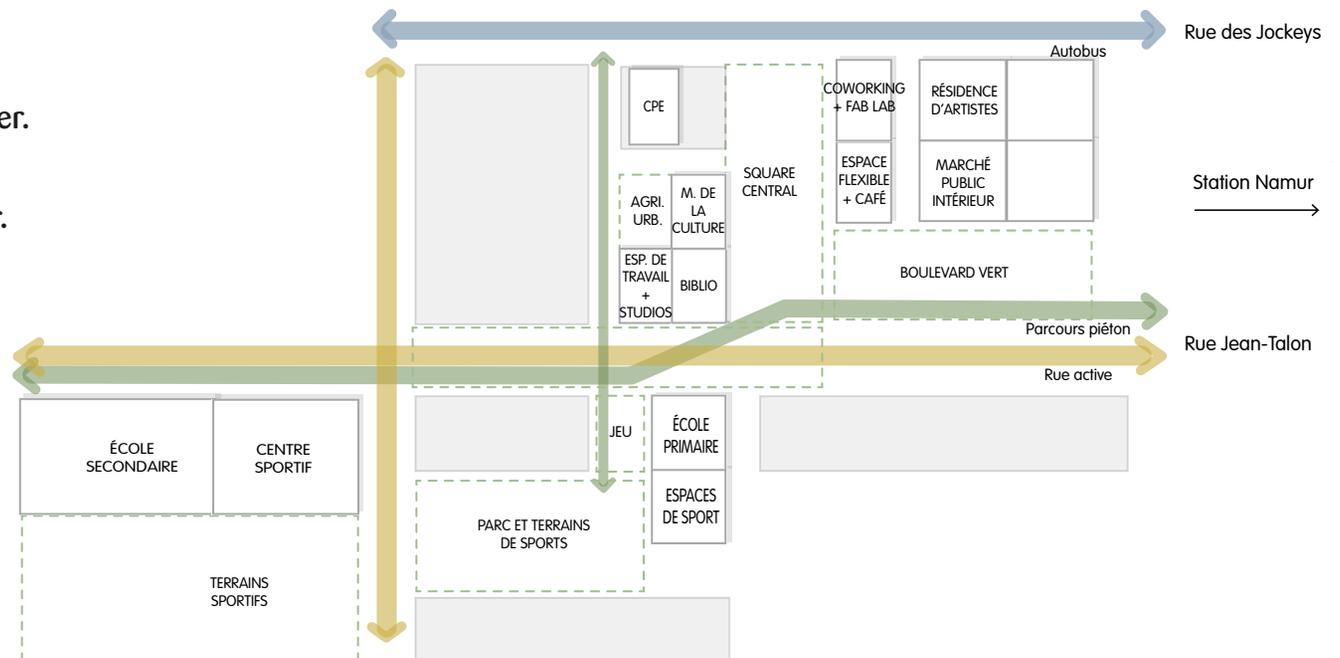
Ce scénario propose un **espace d'accueil attrayant à l'entrée du quartier** grâce à une **diversité d'équipements culturels**, qu'il combine avec des équipements à vocation sportive pour offrir un **espace attractif et accessible à une diversité de populations**.

- + La **mutualisation de la bibliothèque et de la maison de la culture** concentre cette offre culturelle pour favoriser un partage des espaces et des idées.
- + Le **centre sportif et l'école secondaire** forment un point attractif vers le centre du quartier.
- + Le **parcours piéton** agit comme guide vers l'intérieur du quartier.
- + L'intégration d'un centre créatif et d'innovation stimule une **synergie créative** qui rayonne à travers le quartier.

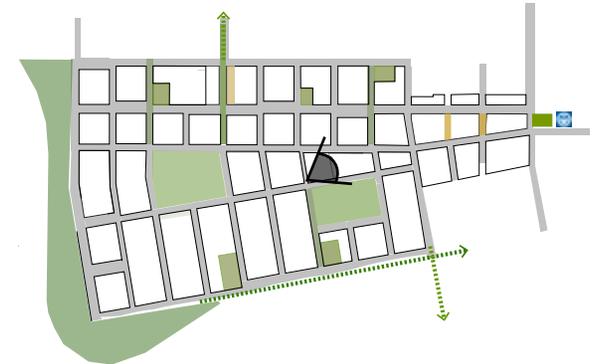
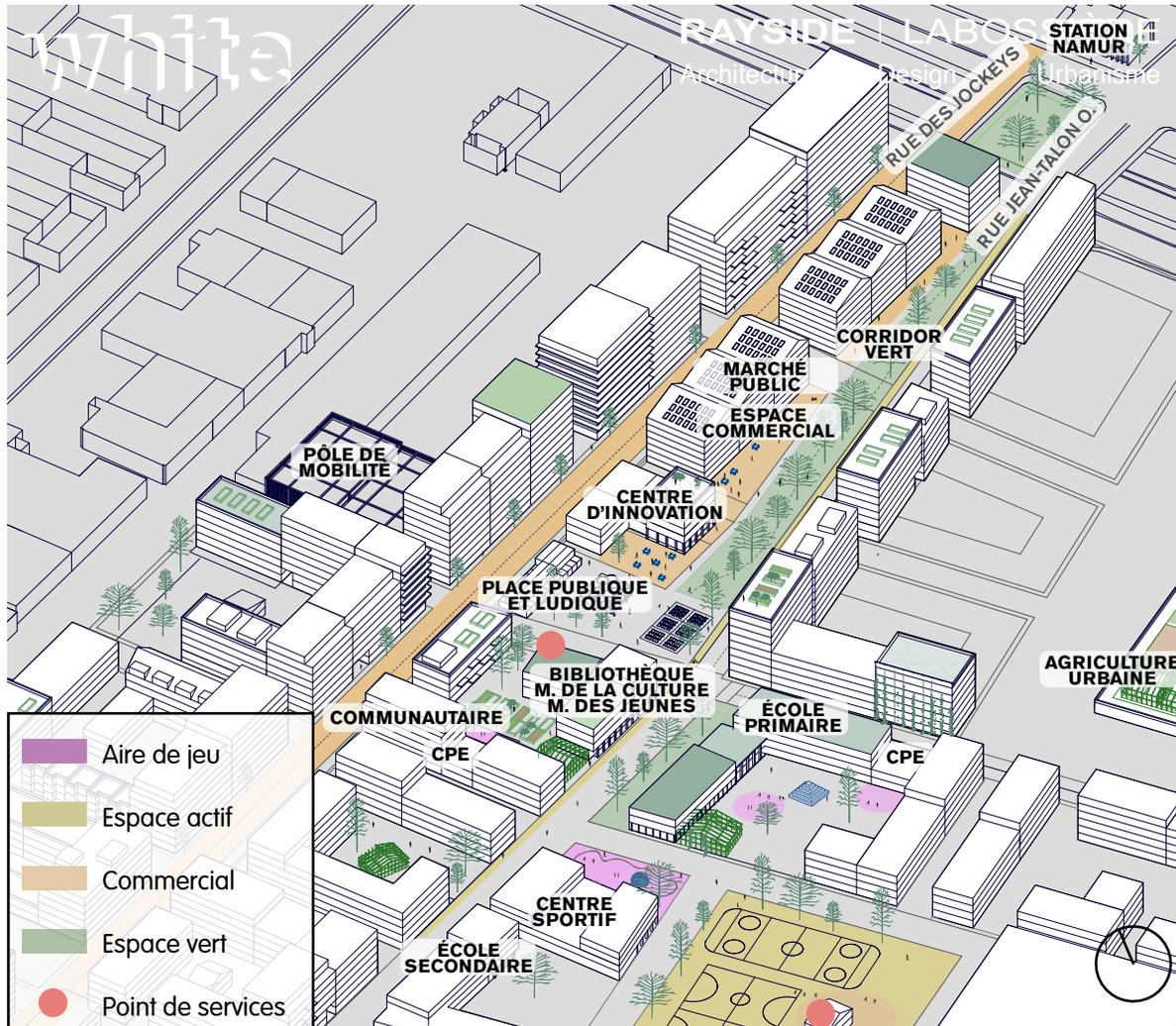


Canoe Landing Campus, Toronto
Source: ZAS Architects

Schéma de regroupement du pôle 1, Scénario 2



Scénario 2 | Pôle 1



Scène extérieure de la librairie de Montmagny
Source: Lemay



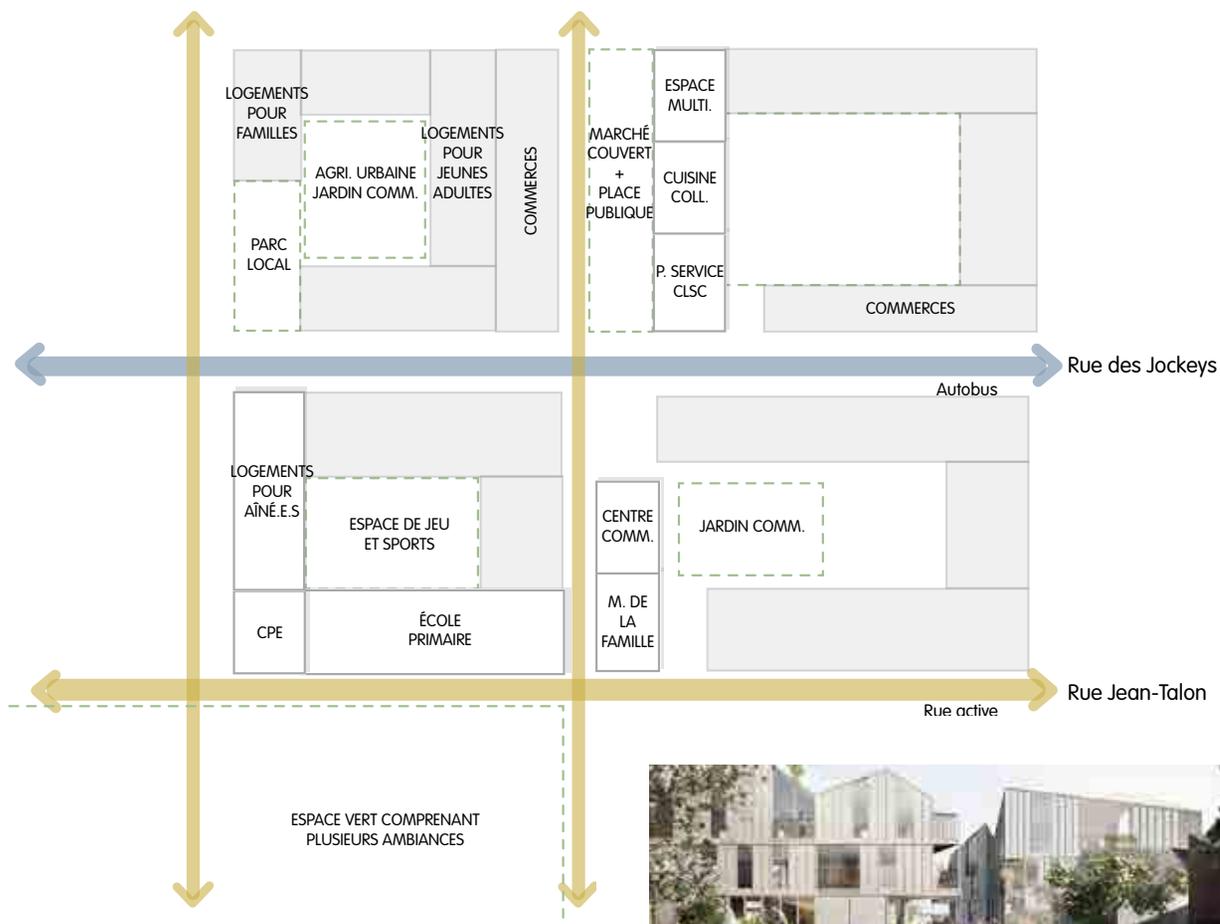
Campus de sport et de culture Gellerup, Danemark
Source: Schmidt Hammer Lassen Architects

Scénario 2 | Pôle 2

Axé autour d'une **vocation éminemment communautaire**, ce second pôle propose une combinaison de fonctions et d'espaces rassembleurs qui s'adressent à une diversité de populations à l'échelle locale.

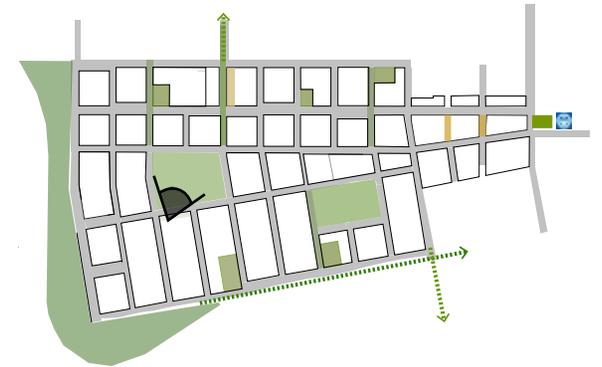
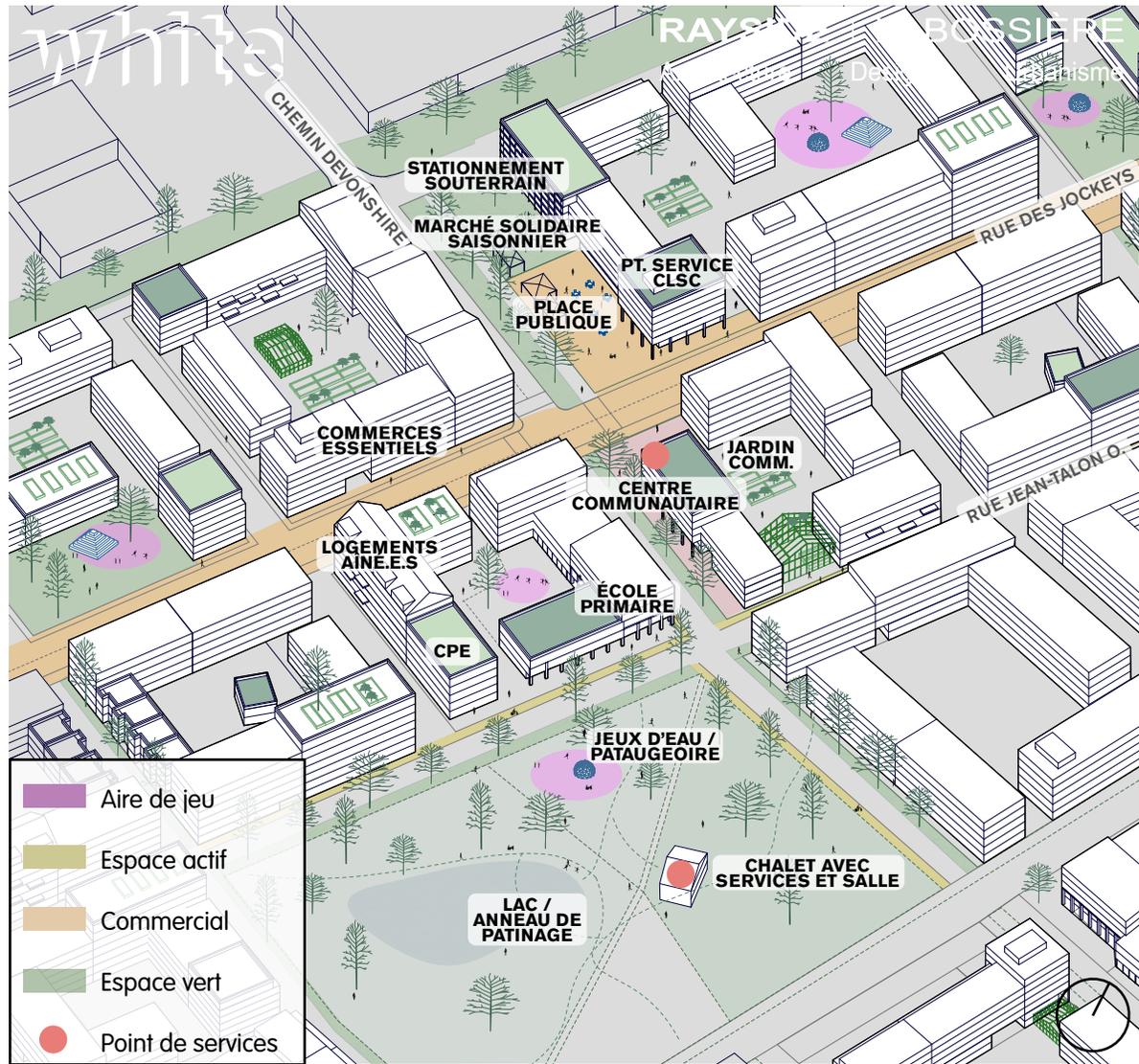
- + Le **centre communautaire** est positionné comme un élément catalyseur de la vie collective du secteur.
- + La proximité des logements pour personnes âgées avec l'école primaire et le CPE favorise **l'enrichissement intergénérationnel**.
- + Des **espaces publics de moyenne envergure** permettent l'appropriation par le milieu communautaire, comme un marché solidaire, en plus de tisser le lien vers le nord du secteur.

Schéma de regroupement du pôle 2, Scénario 2



Habitation multigénérationnelle, Drøbak, Norvège
Source: Haptic

Scénario 2 | Pôle 2



Marmalade Lane, Cambridge, Angleterre
Source: David Bulter



Ligovsky city, Saint-Petersbourg
Source: KCAP et Orange Architects

Scénario 2 | Pôle 3

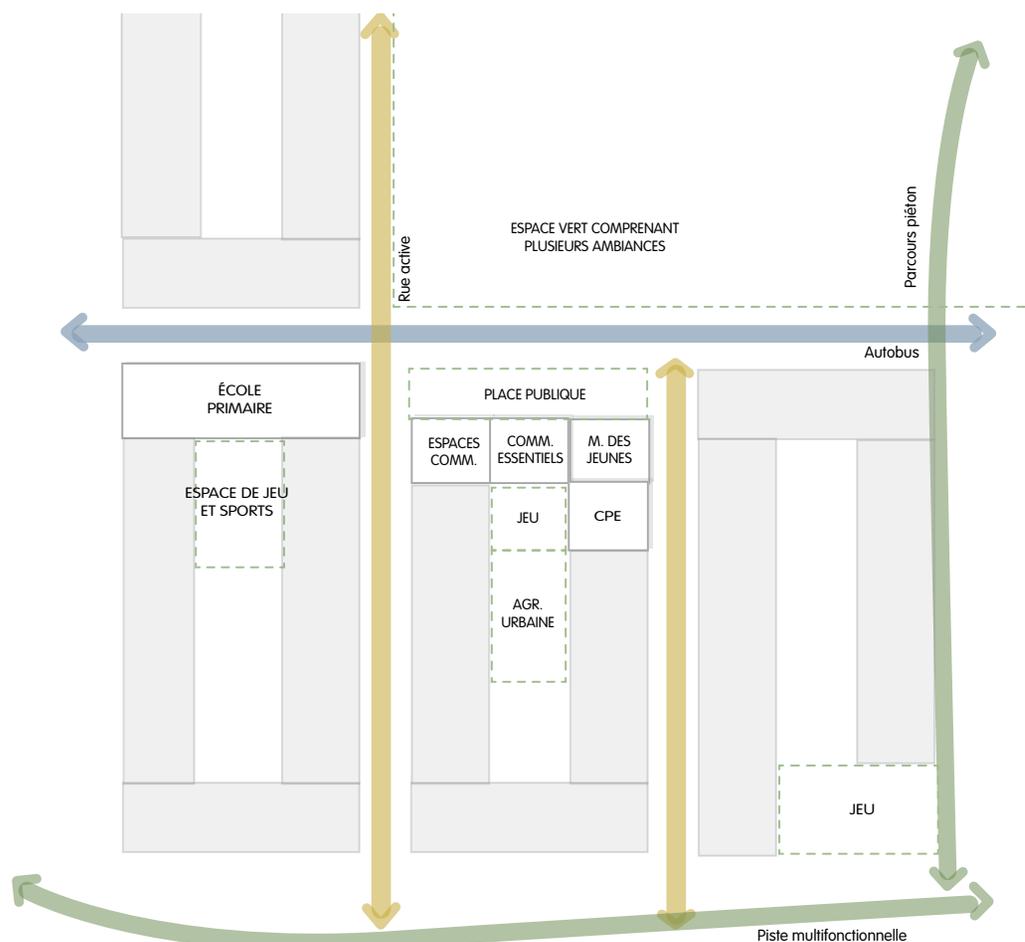
Ce troisième pôle est axé autour des services de voisinage, favorisant ainsi l'accès aux services pour la population locale ainsi qu'un esprit de proximité.

- + Des **espaces communautaires** permettent d'assurer certains services de voisinage.
- + Le corridor de biodiversité, la piste multifonctionnelle, l'agriculture urbaine et les parcs de diverses envergures offrent un **accès privilégié aux espaces verts**.
- + Le réseau de transport en commun et de transports actifs, combiné avec un pôle de mobilité, assure **l'accessibilité du secteur**.

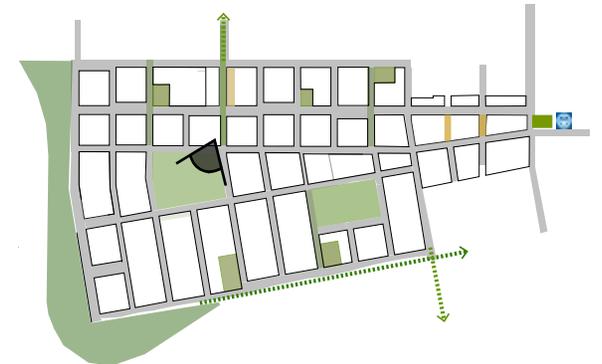
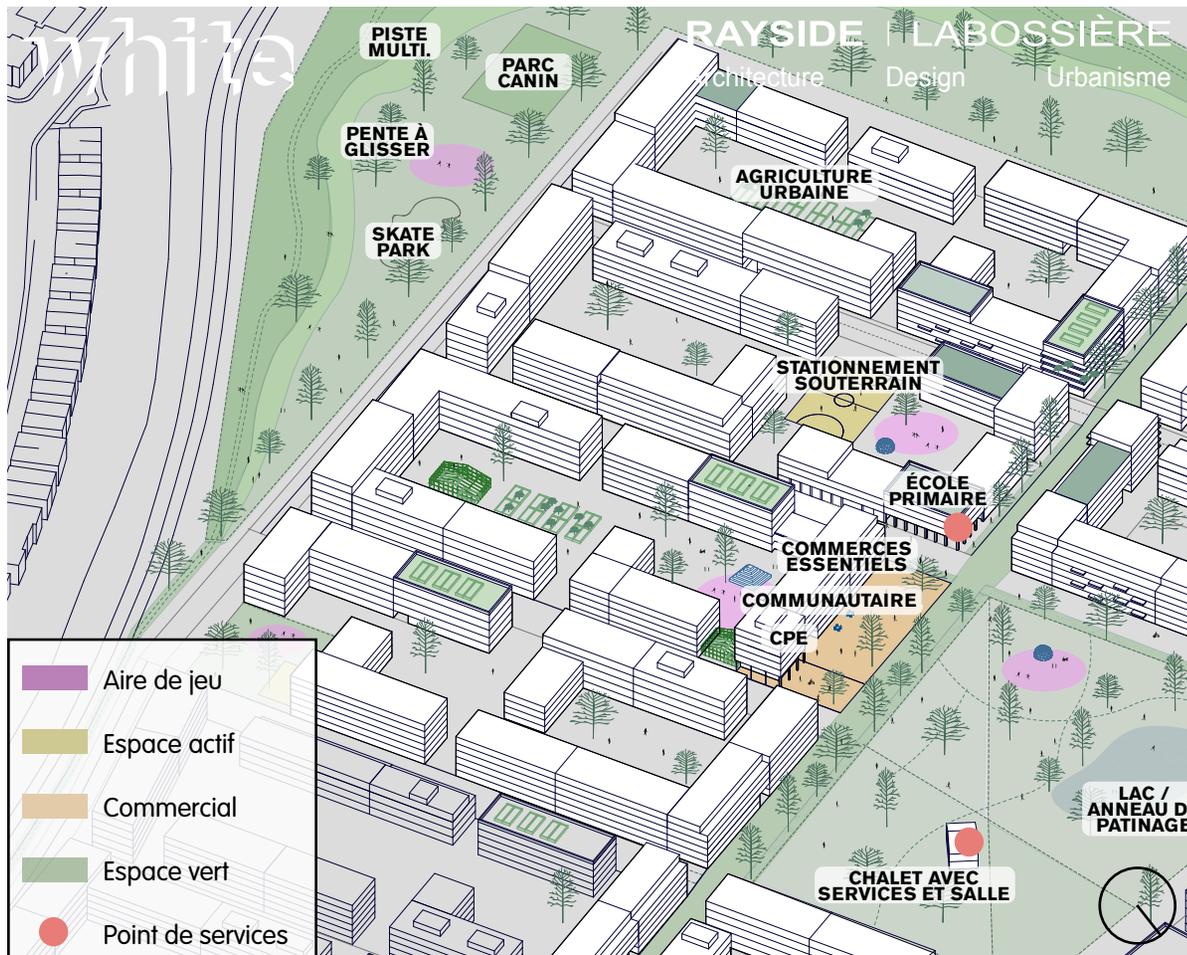


Campus de sport et de culture Gellerop, Danemark
Source: Schmidt Hammer Lassen Architects

Schéma de regroupement du pôle 3, Scénario 2



Scénario 2 | Pôle 3



Écoquartier Heudelet 26
Source: Société Est Métropoles



Corridor biodiversité St-Laurent, Montréal
Source: Table Architecture + LAND Italia + civiliti + Biodiversité Conseil

Scénario 2 | Composition détaillée

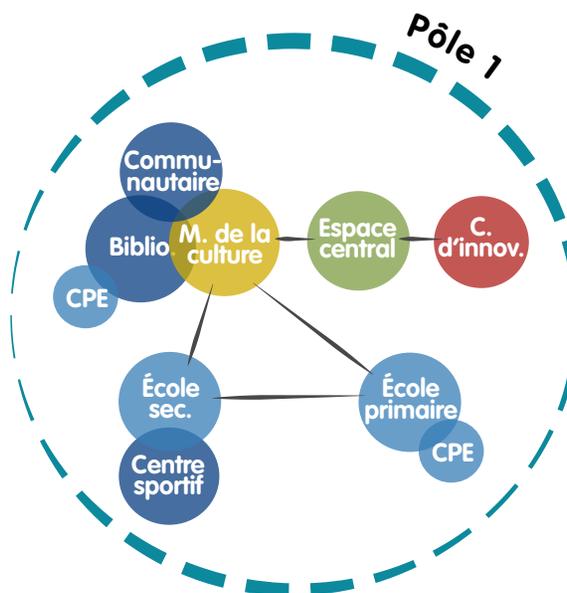
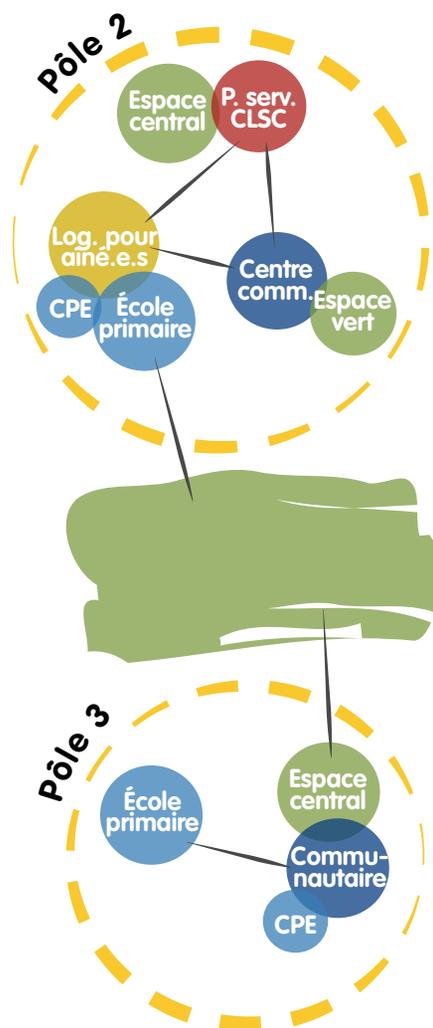
	Pôle 1 (Point d'entrée)	Pôle 2 (Devonshire)	Pôle 3 (Sud-Ouest)
Équipements fondamentaux	<ul style="list-style-type: none"> + Maison de la culture, espaces de travail, studios et salle de spectacle polyvalente (4 000 à 6 000 m²), jumelés à la bibliothèque (1 000 à 1 800 m²) + Agora (450 m²) + Espace extérieur "signature" + École primaire (6 000 m² et cour de 2 800 m²)* + CPE (600 m²) + École secondaire (8 000 m²) avec centre sportif (8 500 m²) + Marché public couvert avec espaces polyvalents aux étages (1 250 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> + Centre communautaire comprenant notamment une cuisine collective, une maison de la famille et des salles multifonctionnelles (2 200 m²) + Point de service du CLSC CDN (500 m²) + École primaire avec point de service de bibliothèque (6 000 m² et cour de 2 800 m²)* + Logements pour personnes âgées (7 500 m²) avec CPE (600 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> + CPE (600 m²) + École primaire (6 000 m² et cour de 2 800 m²)* + Maison des jeunes (200 à 400 m²) + Locaux communautaires
Équipements complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> + Fabs labs (200 à 400 m²) + Ateliers collaboratifs d'artisanat + Salles multifonctionnelles et espaces polyvalents pour activités de groupe + Espaces de travail collaboratifs et pavillon des arts numériques (10 000 m²) + Comptoir de prêt de matériel et équipements divers + Locaux pour associations sportives (dans le centre sportif) + Services essentiels (restaurants, cafés, magasins) 	<ul style="list-style-type: none"> + Espaces pour organismes + Place publique avec parcours artistiques permanents et temporaires + Espace extérieur couvert pour accueil de différents événements + Agriculture urbaine/jardins communautaires + Espaces spécialisés du CIUSSS à réserver au besoin (ex : maison de soins palliatifs) (200 à 1 200 m²) + Espaces d'OBNL à réserver (ex : maison de répit) (400 m²) + Services essentiels (pharmacie, cafés, dentistes, fruiterie, dépanneur) 	<ul style="list-style-type: none"> + Butte à glisser + Piscine extérieure (3 000 m²) + Pataugeoire (100 m²) + Terrain multisport (extérieur) + Patinoire réfrigérée (1 100 m²) + Piste multifonctionnelle dans le corridor de biodiversité + Skatepark (500 m²) + Parc canin (3 000 m²) + Services essentiels (pharmacie, cafés, dentistes, fruiterie, dépanneur)

* À noter qu'une cour d'école peut se déployer au sol, sur un toit ou dans un parc. Le cas échéant, l'espace utilisé pour des fonctions de cour d'école est compris dans la superficie totale recommandée par le Ministère.

Scénario 2 | Logique de mutualisation

Ce scénario présente un **pôle principal plus imposant** qui permet la proximité d'une diversité de fonctions à l'entrée du site, et complétées par les deux pôles secondaires.

- + Regroupement de la maison de la culture, de la bibliothèque et de lieux communautaires qui agit comme **élément fondateur de la vie communautaire et culturelle** du quartier (Pôle 1)
- + Rapprochement de l'école secondaire et du centre sportif qui assure leur accessibilité à l'entrée du quartier et qui facilite l'accès aux équipements culturels pour les jeunes (Pôle 1)
- + Création d'**interactions intergénérationnelles** par le rapprochement de logements pour personnes âgées avec l'école primaire et le CPE (Pôle 2)
- + Organisation de la **dynamique de voisinage** autour de services communautaires à portée locale et d'équipements scolaires (Pôle 3)



15 à 20 % de la superficie des fonctions principales de chaque pôle sont conservées pour des possibilités d'extension.

Tableau-synthèse de chaque scénario

Superficies et ratios	Scénario 1 Grand parc central	Scénario 2 Espaces verts répartis
Espaces collectifs extérieurs	92 936 m ² ; 16,3%	63 860 m ² ; 11,2%
Voirie	140 949 m ² ; 24,7%	179 768 m ² ; 31,5%
Espaces constructibles	263 694 m ² ; 46,2%	253 951 m ² ; 44,5%
Corridor de biodiversité	73 345 m ² ; 12,8%	73 345 m ² ; 12,8%
Total *	570 925 m ² ; 100%	570 925 m ² ; 100%

* inclut le site de l'hippodrome, le lien avec la station de métro et la bande périphérique

Principes clés

Scénario 1 Grand parc central	Scénario 2 Espaces verts répartis
<ul style="list-style-type: none"> + Bande d'entrée du site intégrant des fonctions culturelles et communautaires - élément identitaire fort + Organisation spatiale centralisée + Grand élément fédérateur de l'identité du quartier + Rayonnement à l'échelle de l'arrondissement + Trois principaux pôles de services (grappes d'infrastructures multifonctionnelles), en plus de la bande d'entrée + Chaque pôle comprend certains services essentiels : école primaire, CPE et commerces de proximité + Gestion des eaux pluviales intégrée au grand parc + Troisième pôle à vocation sportive et de taille plus imposante, avec une mutualisation de l'école secondaire et du centre sportif qui crée un espace attractif 	<ul style="list-style-type: none"> + Bande d'entrée du site intégrant des fonctions culturelles et communautaires - élément identitaire fort + Organisation spatiale décentralisée + Identité et sentiment d'appartenance se créent autour de petits pôles de voisinage + Rayonnement plus local des espaces publics + Trois principaux pôles de services (grappes d'infrastructures multifonctionnelles), en plus de la bande d'entrée + Chaque pôle comprend certains services essentiels : école primaire, CPE, commerces de proximité et au moins un espace public + Gestion des eaux pluviales à l'échelle du voisinage (rues partagées, petits espaces verts, etc.) + Troisième pôle accueille une dynamique de voisinage

Analyse des scénarios

	Scénario 1 Grand parc central	Scénario 2 Espaces verts répartis
Principaux avantages	<ul style="list-style-type: none"> + Permet plus facilement de rappeler l'histoire du site de manière formelle (anneau) + Permet une plus grande densification en hauteur en pourtour du parc (favorise la viabilité des projets immobiliers) + Grandes possibilités d'interfaces entre l'espace vert et les équipements publics + Garantit un accès équitable à un espace vert de qualité à tous les résidents du quartier (courte distance de marche) 	<ul style="list-style-type: none"> + Favorise l'ambiance de "vie de quartier", de proximité + Facilite le phasage sur le moyen et long terme + Induit plus naturellement un développement de projets architecturaux à échelle humaine (environnements sécurisants) + Forme urbaine davantage comparable à celle des quartiers montréalais types + Corridor de biodiversité bonifié à l'ouest
Principales limites	<ul style="list-style-type: none"> + Phasage plus complexe, notamment pour l'aménagement du parc + Peu de variété dans les espaces publics extérieurs + Demande un plus grand contrôle du type de propositions architecturales pour éviter que l'ambiance ne soit impersonnelle dans le quartier + Offre moins de flexibilité pour la forme des îlots 	<ul style="list-style-type: none"> + Effet "signature" dépend uniquement de la bande d'entrée au site et de la qualité des aménagements généraux + Pas de grand espace vert pour les grands événements ou les rassemblements + Lien moins fort entre les écoles et les grands espaces verts



Consultation des parties prenantes et de la communauté

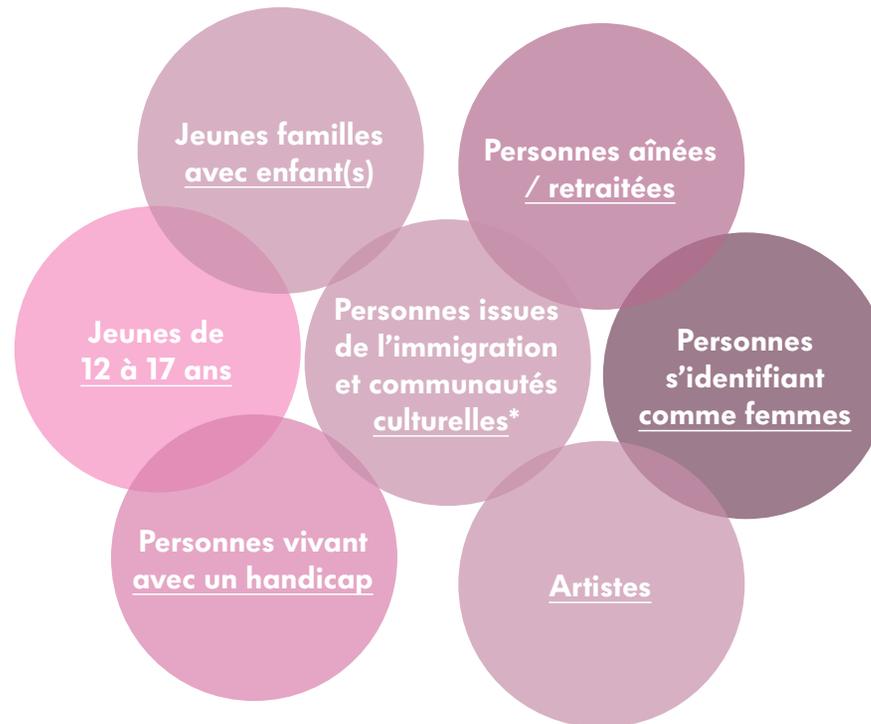
Jalon 3

Objectifs de la démarche

Rappel du plan de consultation

- + Le choix des groupes de population à rejoindre s'établit sur la base de l'exercice des **personas** et tient également compte de l'approche **ADS+**, des notions d'inclusion et de mixité sociale.
- + La cible globale à atteindre est de **50-80 personnes**, mettant l'accent sur la récolte de témoignages **qualitatifs**.
- + L'objectif est de rejoindre des personnes déjà **mobilisées** en s'inscrivant, si possible, dans le calendrier des activités régulières des organisations partenaires.
- + Un court document préparatoire de **mise en contexte** est envoyé avant chaque activité programmée.
- + Les questions sont adaptées aux groupes consultés pour tirer profit de leur expérience spécifique, mais permettront de **recueillir des données** qui seront traitées de manière comparable.

Groupes cibles



*N'étant pas considérés comme un groupe exclusif, nous nous assurerons que des personnes issues de l'immigration et/ou représentant une diversité de communautés culturelles soient présentes dans chacune des activités participatives.

Le milieu communautaire est perçu comme le principal point d'entrée pour rejoindre les groupes cibles (Maisons de la culture, CDC Côte-des-Neiges, Multicaf, CELO, ALAC, Femmes du Monde à CDN, etc.).

L'école La Voie et le Conseil jeunesse de Côte-des-Neiges sont les organisations privilégiées pour rejoindre les jeunes de 12 à 17 ans.

Objectifs de la démarche

Le jalon 3 a permis :

1. d'**approfondir la réflexion** en utilisant des orientations préliminaires comme base de discussion;
2. de questionner **les forces et les lacunes des scénarios** dans le but de développer une variante finale qui répondra au mieux aux besoins et aux aspirations de la population;
3. d'identifier les **conditions d'aménagements** qui garantiront une bonne fréquentation et une appropriation équitable des espaces publics et des fonctions collectives;
4. de rejoindre un total de **264 personnes**, composé majoritairement de groupes de population habituellement peu rejoints par l'Arrondissement, dans un souci d'inclusion et d'un effort de représentativité;
5. de s'inscrire dans un **processus de consultation plus large**, qui a débuté il y a plus de 10 ans et qui se poursuivra dans les prochains mois et années.

La démarche a suivi les principes de l'ADS+. Les réponses des femmes en particulier sur les thèmes de la sécurité et de l'accessibilité ont été des éléments clés des discussions et du sondage (sentiment d'insécurité dans les très grands espaces publics, besoin d'avoir des trajets courts, fort engagement en faveur d'un marché public intérieur permanent).



Marche exploratoire sur le site de l'hippodrome
Source: Arrondissement CDN-NDG

Activités proposées

La démarche de consultation des parties prenantes est composée d'une part d'activités organisées formelles et d'autre part, d'activités informelles (sur inscription et par interception) tenues durant les mois de septembre, octobre et novembre 2021.

Activités participatives tenues

- + D'abord, un sondage a été distribué à l'occasion de **4 activités en présence**: deux marches exploratoires du site et deux séances de Vox pop dans Côte-des-Neiges.
- + La formule prévue misait sur une **grande qualité du niveau de réponses**. Les thèmes abordés lors du sondage et des ateliers ont mené à des discussions très enrichissantes.
- + Le fort intérêt des personnes sondées pour développer leurs réponses a prolongé la durée du sondage, les transformant davantage en un **entretien semi-dirigé de plusieurs dizaines de minutes**.



Sondage lors de la marche exploratoire
Source: Arrondissement CDN-NDG

Questionnaire de sondage (total = 23 pers. en présence; 211 en ligne)

- + **Marche exploratoire (en présence)** : 23 et 25 septembre
- + **Marché solidaire au parc Nelson-Mandela et station Plamondon (en présence)** : 29 septembre
- + **Centre de ressources communautaires de Côte-des-Neiges (en présence)** : 30 septembre
- + **École La Voie (en ligne)** : 1^{er} novembre

Groupes de discussion (total = 30 personnes)

- + **Femmes** : 7 octobre, à Femmes du Monde à Côte-des-Neiges
- + **Artistes professionnels** : 7 octobre, organisé par la Maison de la culture de Côte-des-Neiges, en partenariat avec la Maison de la culture Notre-Dame-de-Grâce
- + **Personnes âgées** : 10 octobre, aux Habitations Newman, en partenariat avec le Centre des Aînés Côte-des-Neiges
- + **Jeunes et adolescent.e.s** : 19 octobre, au Conseil jeunesse de Côte-des-Neiges



Groupe de discussion au Conseil Jeunesse CDN
Source: Rayside Labossière

Profil des personnes touchées

Représentativité

- + Les activités ont permis de rejoindre des personnes au **profil diversifié** : personnes racisées, personnes s'identifiant comme femmes, personnes immigrantes, personnes âgées, parents, artistes, etc.
- + On observe un manque de représentativité des personnes autochtones.

Quelques chiffres

- + 53 personnes rejointes par des **activités en présence** (1er sondage et groupes de discussion).
- + 211 élèves rejoint-es par le **sondage en ligne** (2e sondage), dont la moitié s'identifie comme femme.
- + Plus du **3/4 des personnes participantes** aux groupes de discussion **2/3 des personnes sondées** en présence s'identifient comme femme.
- + Une grande majorité des personnes sondées **réside dans Côte-des-Neiges** (202), 3 résident dans Notre-Dame-De-Grâce.



Groupe de discussion avec les artistes professionnels
Source: Rayside Labossière



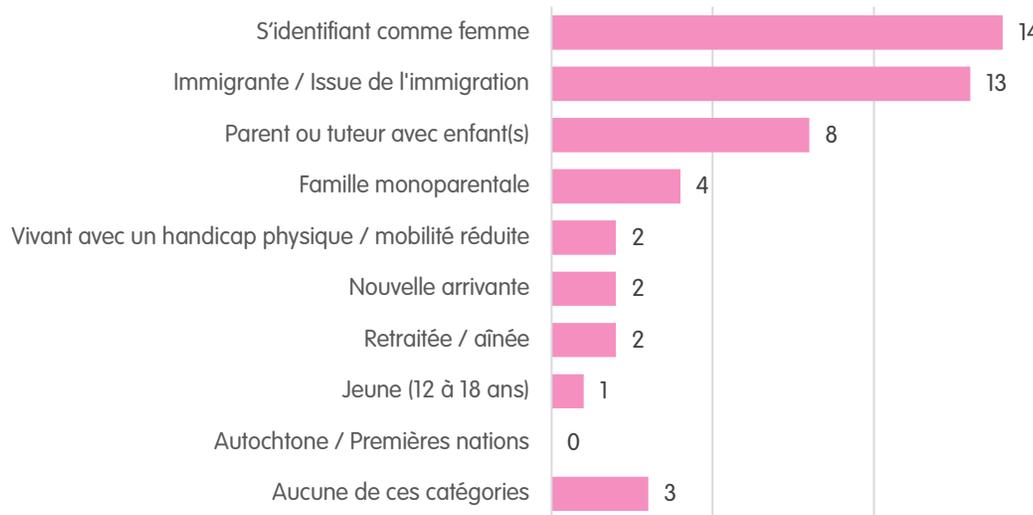
Sondage dans les locaux de Femmes du Monde à CDN
Source: Rayside Labossière



Marche exploratoire sur le site de l'hippodrome
Source: Rayside Labossière

Profil des personnes ayant répondu au sondage en présence

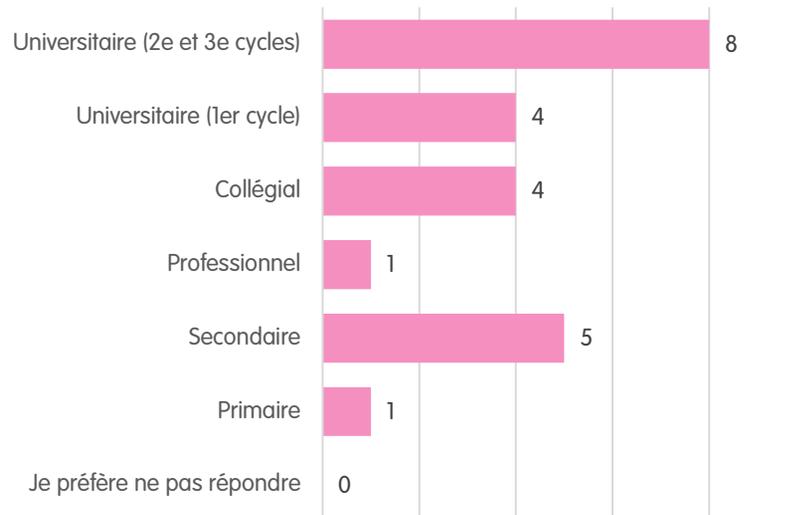
Groupe d'identification



- + Deux tiers des personnes sondées s'identifient comme femmes.
- + Plus de la moitié sont des personnes immigrantes ou issues de l'immigration*.
- + Un seul jeune a répondu au premier sondage, adressé à tous-tes.

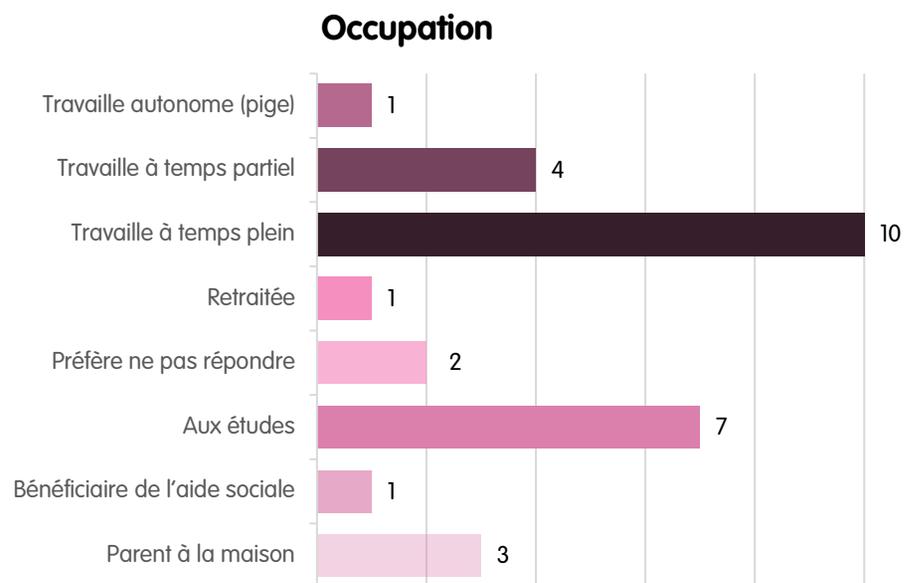
*Cette donnée est sous-estimée, car certaines personnes ont dit ne plus s'identifier au statut d'immigrant, car elles habitent au Québec depuis plusieurs années.

Degré de scolarité atteint



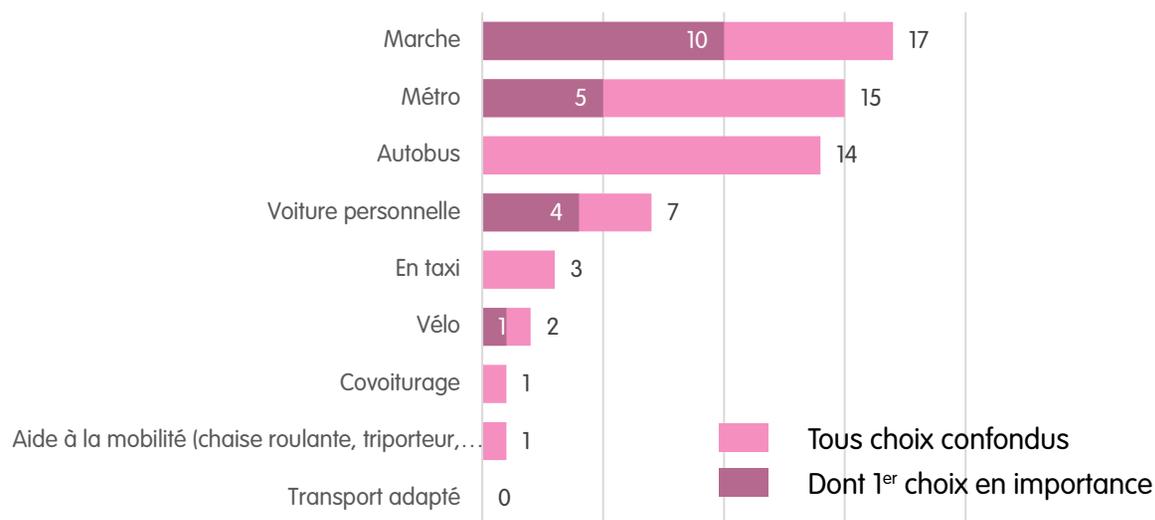
- + Les personnes répondantes se répartissent dans toutes les catégories de scolarisation.
- + La moitié d'entre elles détient un diplôme universitaire. Il est reconnu que les personnes immigrantes sont hautement scolarisées, bien qu'elles soient désavantagées sur le marché du travail. Notre sondage le confirme, en partie.

Profil des personnes ayant répondu au sondage en présence



- + 71% des personnes sondées ont un emploi, majoritairement à temps plein.
- + Près d'un tiers sont aux études.
- + 4 personnes sur 23 étudient et travaillent en même temps.

Modes de déplacement récurrents (3 choix possibles)



- + Le plus souvent, presque trois quarts des personnes sondées se déplacent à pied (17 sur 23). C'est le premier choix pour 10 d'entre elles.
- + Le transport en commun est la seconde réponse la plus populaire, autant pour le métro que pour l'autobus.
- + Seulement un tiers des personnes sondées a déclaré se déplacer souvent en voiture.



Sondage dans les locaux de Femmes du Monde à CDN
Source: Rayside Labossière

Marche exploratoire sur le site de l'hippodrome
Source: Arrondissement CDN-NDG

Faits saillants | Sondage en présence (1^{er} sondage)

Usages et accessibilité

- + Les parcs sont les équipements collectifs les plus fréquentés et les plus appréciés.
- + La proximité et l'accessibilité par des trajets courts sont des aspects déterminants pour les fréquenter davantage.



Jeux d'eau au parc Martin-Luther-King
Source: CanaGuide

- + Les parcs comptent pour plus de la moitié des lieux nommés comme les plus appréciés (20 sur 30). Les personnes y vont généralement pour marcher, pour lire ou pour jouer avec leurs enfants. Beaucoup de personnes les fréquentent seules.
- + Les parcs préférés sont : parc Martin-Luther-King (5 mentions); parc de la Savane (3 mentions); parc de l'oratoire Saint-Joseph (2 mentions)
- + Les autres endroits préférés mentionnés spontanément sont le CRC Côte-des-Neiges (rencontre, banque alimentaire, activités communautaires), la bibliothèque et les artères commerciales.

Endroits non fréquentés actuellement



- + Les centres sportifs intérieurs et les maisons de la culture sont peu utilisés par les personnes sondées. La moitié a déclaré ne pas les fréquenter actuellement.
- + Les raisons principales sont la distance au domicile et le manque de temps.
- + Les personnes qui résident “en bas” du chemin de la Côte-des-Neiges fréquentent très peu des services offerts “en haut”.

Faits saillants | Sondage en présence (1^{er} sondage)

Facteurs incitatifs à la fréquentation des espaces collectifs



- + La proximité, les heures d'ouverture et la gratuité des activités sont les éléments les plus importants pour encourager la fréquentation des espaces collectifs du quartier.
- + Sept personnes sondées aimeraient que d'autres activités soient proposées, notamment de natation, d'aide aux devoirs, de peinture, des parcours historiques, des centres de partage interculturels et des concerts.
- + D'autres ont souhaité avoir accès à des équipements thérapeutiques et de bien-être, comme les spas, mais de manière plus abordable.
- + Bien qu'elles fréquentent ces espaces, quelques personnes ont mentionné le désir de voir des aménagements de meilleure qualité que ce qu'on trouve actuellement.

Faits saillants | Sondage en présence (1er sondage)

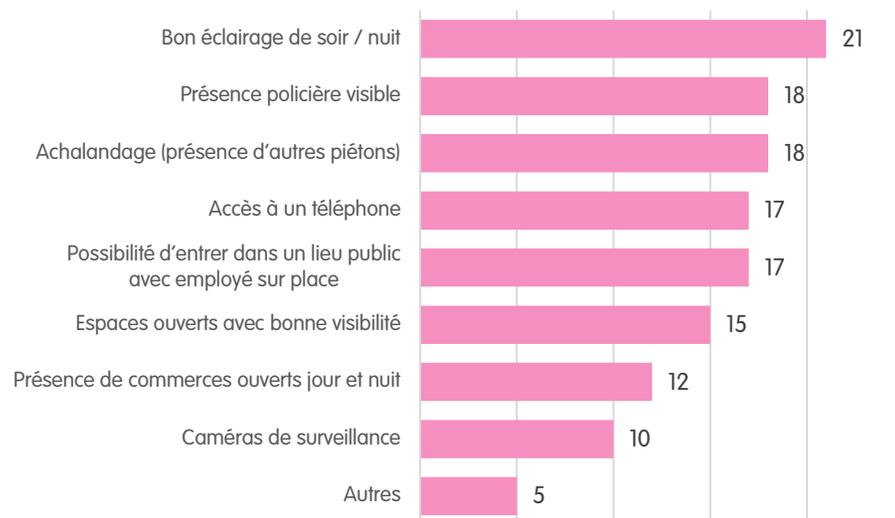
Sentiment de sécurité

- + L'achalandage et l'éclairage sont les éléments les plus rassurants.
- + Les personnes sondées vivent de l'insécurité dans quelques **parcs** (parc Van Horne, parc de la Savane, parc Martin-Luther-King), **rues** (dont rue Barclay) et devant les stations de **métro** et la **bibliothèque**.



Le bon éclairage est un élément rassurant dans l'espace public
Source: Schreder

Éléments les plus rassurants dans les lieux publics extérieurs



- + Les facteurs d'insécurité déclarés sont : **obscurité** le soir, saletés, personnes ayant consommé, bruit de circulation automobile.
- + On observe une unanimité de réponses en faveur d'un **bon éclairage** et de la **présence** d'autres piétons.
- + Il est également important d'offrir l'accès à un endroit pour **se réfugier**, pour téléphoner et pour assurer une présence policière.
- + L'ambiance communautaire et de voisinage est un autre élément rassurant.

Faits saillants | Sondage en présence (1er sondage)

Imaginer son quartier

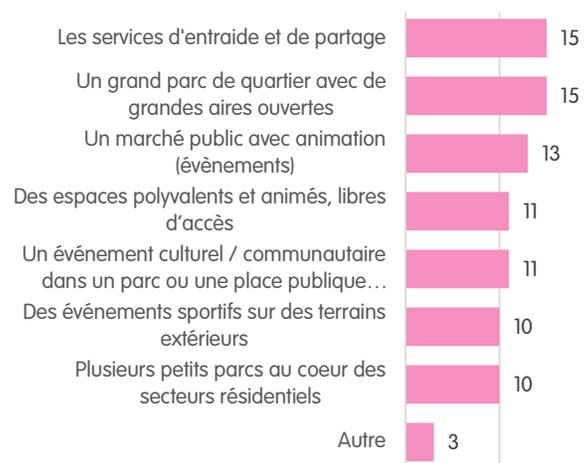
- + La moitié des personnes sondées trouve qu'il manque un équipement ou un espace public dans leur quartier.
- + Selon elles, les principales fonctions manquantes sont :
 - + **Marché solidaire intérieur permanent et abordable**
 - + **Centre de partage culturel** (activités communautaires, cuisine collective, etc.)
 - + **Maison des jeunes**
 - + Cuisine collective pour le rapprochement interculturel
 - + Lieux de concerts
 - + Parcours historiques
 - + Centre de soins thérapeutiques
 - + Parc à chiens
 - + Halte-chalear permanente
 - + Grande place de rassemblement
 - + Commerces d'alimentation abordables
 - + Restaurants familiaux
 - + Pistes cyclables
 - + École primaire et garderie
 - + Cinéma

"Mon quartier idéal en 1 mot"



- + Le caractère sécuritaire, vert et convivial est à la base d'un quartier idéal selon les personnes sondées.
- + Les notions de quartier complet, diversifié et accessible ont été mentionnées.
- + L'aspect de la convivialité se reflète à travers les mots "confiance", "accueillant", "harmonie" et "solidaire".

Éléments rassembleurs pour tisser une communauté



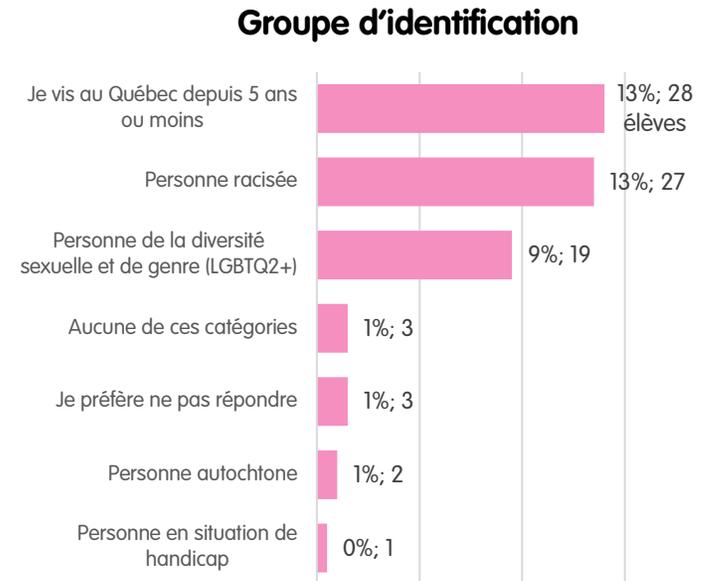
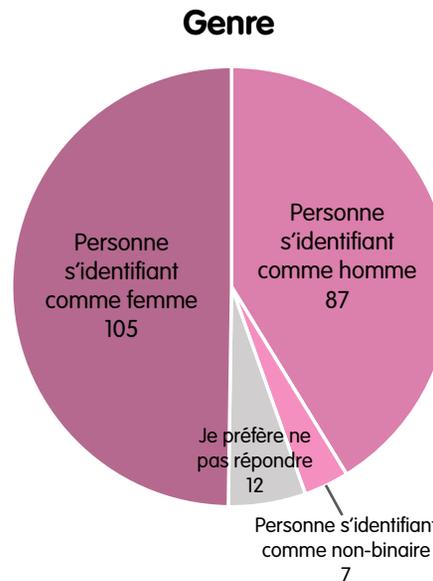
- + Tous les exemples proposés participent à créer des milieux de vie communautaires et rassembleurs.
- + Les activités d'entraide, de soutien et de partage communautaire participent à créer des **quartiers multiculturels** et **multigénérationnels**.
- + Les événements dans les parcs et les marchés publics participent à **rassembler et à animer** les espaces publics et collectifs.

Profil | Sondage en ligne auprès d'élèves du secondaire (2e sondage)

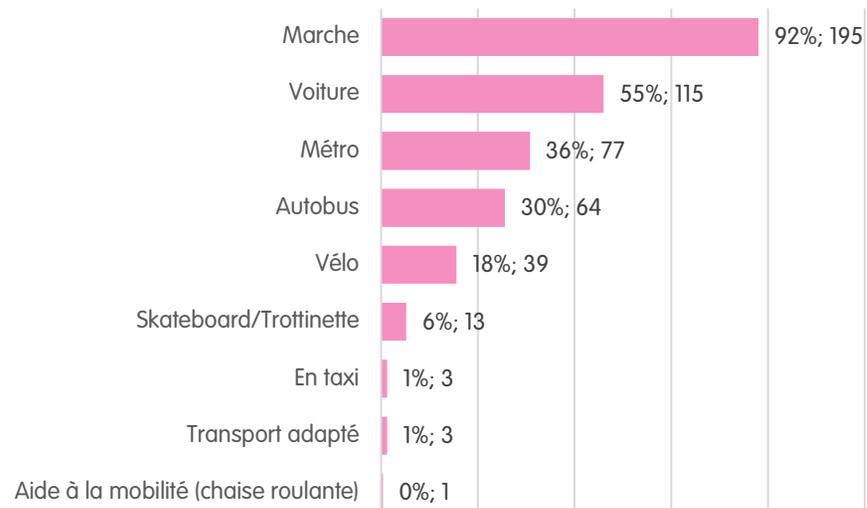
Les jeunes de 14 à 17 ans ont fait l'objet d'une approche adaptée grâce à la collaboration de l'école La Voie.

Un total de 211 élèves de l'école La Voie (du secondaire 3 au secondaire 5) a répondu à un questionnaire en ligne dans la semaine du 1er novembre.

- + Parmi eux, 89% habitent à Côte-des-Neiges. Seulement 1% des élèves sondés habitent à NDG ou Côte-Saint-Luc.
- + En termes de genre, 50% des personnes sondées s'identifient comme femmes, 41% comme hommes et 3% comme non binaires.
- + Une relativement forte proportion s'identifie comme personne racisée (13%) ou immigrante récente (13%).
- + Généralement, presque la totalité des élèves se déplace à pied (92%). En 2^e position, la moitié des élèves se déplace en voiture. Le métro et l'autobus arrivent en 3^e et 4^e positions (environ 1 élève sur 3).



Mode de déplacement récurrent (3 choix possibles)



Faits saillants | Sondage en ligne auprès d'élèves du secondaire (2e sondage)

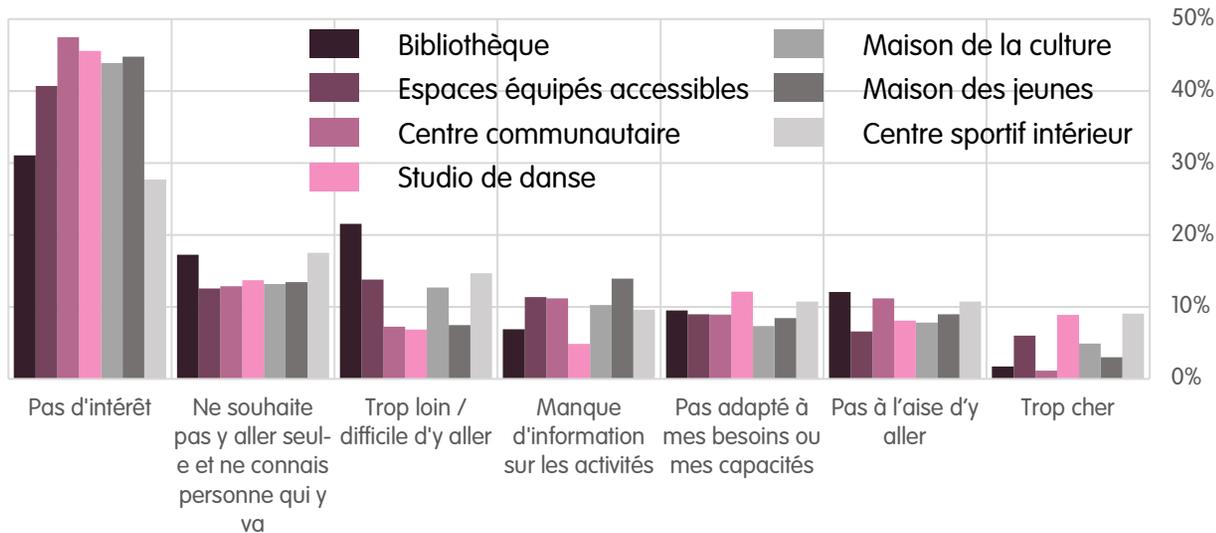
Appréciation des espaces publics et collectifs (part des personnes qui ont répondu)



- + 3 élèves sur 4 ont indiqué que les **parcs** étaient un de leurs endroits préférés en dehors de chez eux et de l'école. Les **places publiques** ont été mentionnées par 1 élève sur 3.
- + En dehors des espaces publics, les équipements collectifs les plus populaires sont les **terrains de sports** (intérieurs et extérieurs), les **bibliothèques** et les **espaces de type "café-citoyens", fab-lab, etc.** (espaces équipés accessibles à tous).
- + Les sports les plus pratiqués sont le **basketball**, le **volleyball**, la **natation** et la **danse**. Certains trouvent qu'il **manque de gymnases et de piscines**.
- + Les jeunes apprécient **étudier** et **lire** dans les bibliothèques et dans les cafés. Ils s'y rendent généralement seul-es et y apprécient l'accès à un réseau WiFi.
- + Les parcs, les places publiques et les centres commerciaux sont les endroits préférés pour **se promener, discuter et se retrouver entre ami-es**.
- + Les équipements sportifs sont en grande majorité utilisés **entre ami-es** ou en groupes organisés (équipes sportives).
- + Les parcs et places publiques sont davantage **fréquentés en famille**.

Faits saillants | Sondage en ligne auprès d'élèves du secondaire (2e sondage)

Raisons de la moins grande fréquentation (fonctions peu fréquentées seulement)



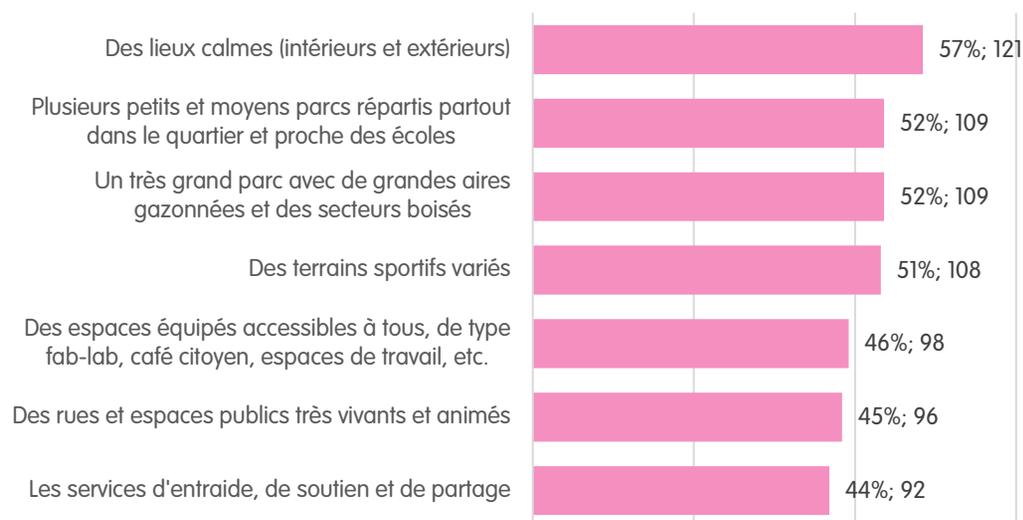
- + Plus de la moitié des élèves ne sont **jamais** entrés dans une maison des jeunes, dans une maison de la culture, un centre d'arts ou dans un studio de danse. Le **manque d'intérêt** est leur raison principale.
- + La faible fréquentation des maisons des jeunes est également justifiée par un **manque d'information**.
- + La **fréquence d'utilisation des gymnases est plutôt disparate** parmi les élèves, certains y vont très souvent, d'autres presque jamais. Une majorité déclare y aller au maximum seulement quelques fois par année. Cependant, 1 élève sur 3 s'y rend au moins une fois par semaine, ce qui est relativement fréquent.
- + **L'accessibilité** est un frein à l'utilisation des centres sportifs intérieurs et des bibliothèques.
- + Les locaux d'organisations et les studios de danse sont **très peu fréquentés**. Respectivement 79% et 67% des élèves n'y sont jamais allés, essentiellement par manque d'intérêt.

Tendances des rythmes de fréquentation

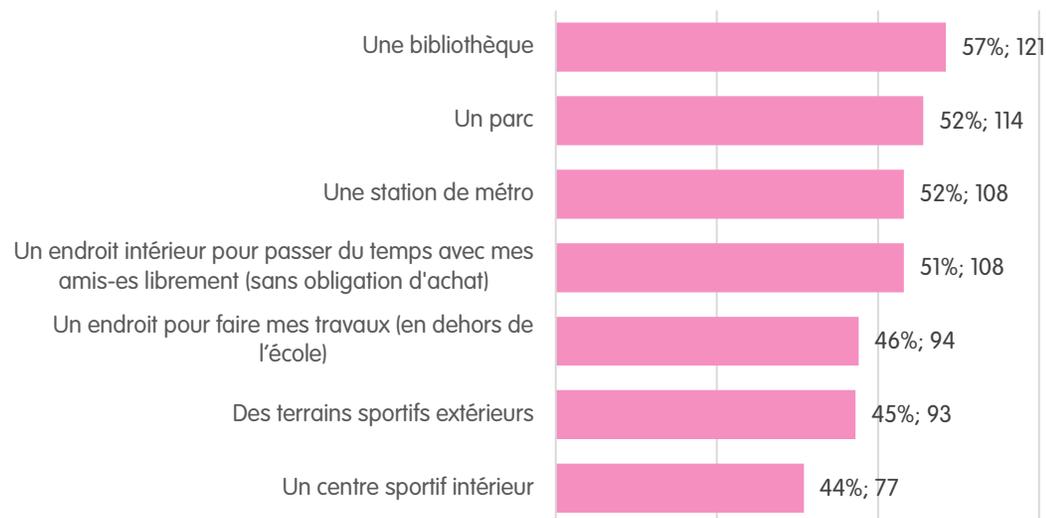
Fréquentation plusieurs fois par semaine ou plus	Fréquentation hebdomadaire	Fréquentation annuelle ou moins
Parcs	Bibliothèque	Maison des jeunes
Terrains de sport extérieurs	Centre sportif intérieur	Maison de la culture
		Centre communautaire
Places publiques	Espaces équipés accessibles à tous	Local d'une organisation
		Studio de danse

Faits saillants | Sondage en ligne auprès d'élèves du secondaire (2e sondage)

Équipements à prioriser dans un quartier idéal



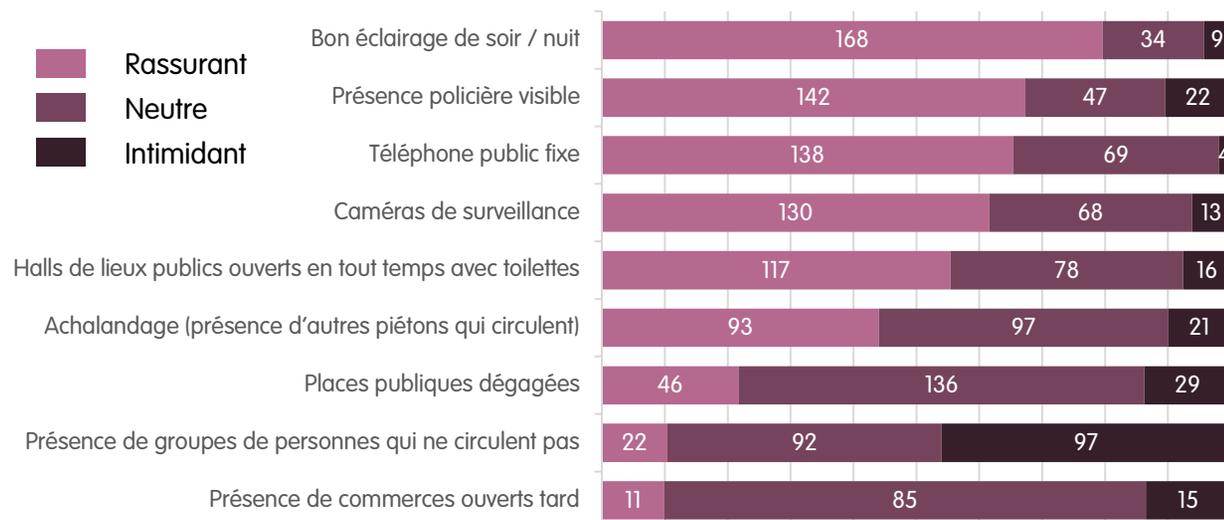
Équipements à localiser à proximité d'une école



- + Les lieux calmes, les parcs et les terrains sportifs sont les **équipements essentiels d'un quartier idéal**.
- + Une **bibliothèque**, un **parc** et une **station de métro** sont les fonctions principales à localiser près d'une école.
- + Les élèves veulent des **espaces pour étudier, lire ou se détendre** (café-étudiant, salon jeunesse, lounge, dog/cat-café) à proximité de leur école.
- + Concernant les activités sportives, une grande partie des élèves plaide pour la construction d'un **gymnase multisport**. Pour ce type d'équipement, la proximité de l'école n'est pas primordiale.
- + Dans leur secteur, il manque des **écoles d'art** pour apprendre la musique, la danse et la photographie.
- + Les **loisirs numériques** (jeux vidéos, arcade, réalité virtuelle), le **volleyball** et le **skateboard** gagnent en popularité chez les jeunes.

Faits saillants | Sondage en ligne auprès d'élèves du secondaire (2e sondage)

Éléments rassurants, neutres ou intimidants



- + Les rues et les parcs sont les lieux les plus **insécurisants** aux yeux des personnes ayant répondu. Viennent ensuite les ruelles et les stationnements.
- + Le **manque d'éclairage**, la présence d'**individus "louches"** et la **peur d'être agressé-e** sont les raisons les plus fréquemment énoncées pour expliquer le **sentiment de peur**.
- + La **criminalité** et la **consommation** sont également source de sentiment d'insécurité. Une plus grande **présence policière** serait souhaitée par plusieurs personnes.
- + Les intersections sont souvent perçues comme des endroits dangereux pour les piétons, en raison de l'**imprudence des automobilistes**.
- + Le fait de s'identifier comme femme semble être un facteur expliquant le faible sentiment de sécurité.

Principaux éléments rassurants	Principaux éléments intimidants
Présence policière - agents de sécurité (issus de la diversité)	Pas de sécurité dans les stations de métro
Animation dans l'espace public (achalandage et commerces ouverts)	Chantiers de construction
Être accompagné	Rues peu achalandées
Visibilité et éclairage	Endroits trop achalandés
Activités organisées dans les parcs	Mauvaise odeur
Présence de services de santé	Endroits isolés
Endroits ouverts 24h (refuges)	Personnes qui consomment
Bonne odeur	Intersections sans feux de circulation
	Lieux mal éclairés
	Profilage racial
	Rassemblements de "gangs"

Faits saillants | Sondage en ligne auprès d'élèves du secondaire (2e sondage)

Caractéristiques d'un quartier idéal (nuage de mots issu des réponses des élèves)



- + Les élèves souhaitent un quartier à la fois caractérisé par des zones de **tranquillité** et des espaces **vivants, colorés**.
- + Il y aurait un équilibre entre un quartier **amusant** et un quartier **calme**.
- + La variété d'espaces et d'ambiances crée des milieux de vie dans lesquels on se sent **tous bien, libres, accueillis**.



Centre communautaire intergénérationnel d'Outremont, à Montréal
Source: Les Amis de la Place Marcelle-Ferron

Faits saillants | Sondage en ligne auprès d'élèves du secondaire (2e sondage)

Sommaire des éléments clés du sondage auprès d'élèves du secondaire

- + Les parcs, les terrains de sport extérieurs et les bibliothèques sont des espaces très populaires auprès de ce groupe d'âge.
- + Les lieux calmes pour se détendre, lire et faire ses devoirs sont recherchés.
- + Peu d'élèves fréquentent les maisons des jeunes et les maisons de la culture, notamment par manque d'intérêt et de connaissance des activités qui y sont proposées.
- + La pratique du volleyball et des loisirs numériques est croissante. Des élèves souhaitent avoir accès à plus de gymnases ou de salles d'arcade dans leur quartier.
- + Un grand nombre de jeunes ne se sentent pas en sécurité à certaines intersections, dans les rues et dans les parcs. Le manque d'éclairage et la crainte d'être agressé-e sont les éléments les plus intimidants. Une meilleure surveillance et une présence policière accrue sont préconisées par les jeunes.

Faits saillants | Groupes de discussion

Groupe de femmes (7 personnes)

- + Des lieux **abrités** et des aires de **repos** sont prévus sur le domaine public, autant dans les parcs que sur les trottoirs. Les trottoirs sont larges pour s'accommoder aux **poussettes**.
- + Elles accordent une grande importance au **confort thermique** et à l'intégration de l'**eau** le long des axes de déplacement.
- + Un **marché intérieur permanent** et abordable donne accès à une alimentation saine et participe à la socialisation.
- + Les **petits groupes de fonctions essentielles** sont adaptés aux besoins des grandes familles grâce aux trajets courts.
- + Un quartier avec une grande diversité de fonctions (incluant des pôles d'emploi et des services de garde de qualité) facilite l'accès aux familles et aux femmes.
- + Elles se sentent davantage en sécurité dans des **petits parcs et places publiques répartis dans les voisinages**. La proximité de quartiers

résidentiels favorise une surveillance naturelle ("**les yeux sur la ville**") des espaces publics et semi-publics.

- + Les **pavillons** dans les parcs attirent les **familles** (cafés, patinoires, comptoirs de prêt d'équipement) et favorisent les **échanges communautaires** (activités et évènements spontanés).

- + Le groupe de femmes rencontré a une **préférence pour le scénario 2**. Elles croient que la proposition répond en grande partie aux préoccupations nommées lors de la discussion (parcs de petit gabarit, encadrement harmonieux et intime des espaces publics, trajets courts, etc.).



Groupe de discussion avec les femmes
Source: Rayside Labossière

Faits saillants | Groupes de discussion

Artistes professionnels (5 personnes)

- + Le quartier doit être mis en scène à travers un **parcours culturel**, enchâssé dans la trame verte, par exemple.
- + À l'entrée du site, un **pôle culturel** et des initiatives innovantes (calèche, roulotte, courts spectacles de rue) annoncent les événements culturels situés plus loin sur le site et augmentent la **visibilité**. Des calèches de chevaux présents sur le site pourraient servir de relais vers les destinations culturelles tout en faisant un clin d'oeil au passé hippique.
- + Selon ce groupe, le besoin d'exprimer l'**histoire du site** n'exige pas le maintien de l'anneau de course. Elle peut se déployer dans le parcours artistique, les thématiques de murales, la toponymie et le design urbain.
- + Les **lieux de diffusion** sont diversifiés, plus ou moins ouverts sur le public et plus ou moins liés au principal pôle de diffusion à l'entrée du site.
- + Les espaces de diffusion culturelle (maisons de la culture, salles de spectacles communautaires) devront être **polyvalents**, facilement **transformables**, de **toutes tailles** et **équipés** (système d'éclairage et de son). Il faut des espaces de diffusion **fixes** et des espaces **mobiles**.
- + La proximité et la permanence favorisent l'**ancrage** dans la communauté. Les locaux d'artistes permanents et les lieux de partage les motivent à **s'investir profondément** dans les quartiers.
- + La nature est un élément inspirant. "On est ailleurs".
- + Le vide et le calme sont des points de départ de l'**acte créatif**, d'où le désir d'investir des lieux publics minimalement équipés, mais aussi dépouillés et libres.
- + La question des voies d'accès et de l'**enclavement du site** pourrait affecter son potentiel culturel.
- + Le traitement particulier accordé à l'**entrée du site** est apprécié dans les deux scénarios. La **vocation communautaire** du pôle 2 est également pertinente du point de vue des artistes.

"On me demande souvent :
il est où ton théâtre ?"

"Comment nous découvre-t-on si on
est isolé ?"

- Propos entendus lors des discussions avec les
artistes professionnels au sujet de la visibilité.

- + Les performances artistiques **animent** les espaces publics à proximité de **points d'attraction**.



Groupe de discussion avec les artistes professionnels
Source: Rayside Labossière

Faits saillants | Groupes de discussion

Personnes âgées (10 personnes)

- + Elles résident en moyenne depuis plus de 20 ans dans le quartier.
- + L'accessibilité aux services de **santé**, à des petits parcs familiaux et à des activités de **loisirs** est primordiale dans leur quotidien.
- + Elles apprécient les **petits parcs de voisinage** animés par les jeunes familles grâce à la présence de grands modules de jeux.
- + Les personnes âgées souhaitent avoir une offre d'activités **abordables, exclusives et adaptées** à leurs besoins (tai-chi, yoga, art, etc.)
- + L'opportunité de construire un nouveau centre de sport et une piscine intérieure à l'ouest de Décarie est un besoin pour les âgées qui sont très réticentes à traverser l'autoroute.
- + La présence de **services d'urgence** dans le quartier est perçue comme rassurante (poste de police, caserne de pompier, ambulance).
- + Les déplacements à l'extérieur **l'hiver** comportent de grands risques et affectent grandement leur accessibilité.
- + Elles sont d'avis que le plus grand nombre de parcs prévus dans le **scénario 2** correspondrait davantage à leur vision d'un quartier adapté aux besoins des personnes âgées (parcs de voisinage et points de services décentralisés). Elles sont en accord avec l'organisation en trois pôles.



Groupe de discussion avec les personnes âgées
Source: Habitations Newman

Faits saillants | Groupes de discussion

Jeunes de 18 à 25 ans (8 personnes)

- + Ce groupe préfère se rassembler entre ami-es dans des tiers-lieux à l'écart de leur école secondaire et de leurs lieux de résidences pour se sentir plus **libre**.
- + Les espaces recherchés mêlent **socialisation**, **détente** (*cosy*) et **sport**.
- + Le choix des **couleurs** et la **personnalisation** participent à l'appropriation des espaces réservés aux jeunes.
- + Ils ont énoncé l'idée de "**parcs intérieurs**" pour être entourés de nature et de fleurs et continuer de fréquenter les parcs l'hiver, mais au chaud (ex. une serre publique).
- + L'accessibilité de l'école secondaire à partir du métro n'est pas une nécessité.
- + Les lieux qui concentrent une **diversité de fonctions** encouragent l'**attachement émotionnel**, car ils répondent à leurs besoins de la petite enfance à l'âge adulte et les suivent donc tout au long de leur vie.
- + À la suite des discussions, aucun scénario n'a fait l'unanimité parmi le groupe de jeunes. Selon leur avis, il y aurait autant d'avantage à localiser l'**école secondaire** dans le pôle 1 que dans le pôle 3.
- + La **mutualisation** des écoles secondaires et des centres sportifs semble pertinente d'après les jeunes.
- + La trop forte **concentration de fonctions collectives** dans un même pôle (ex. pôle 1 du scénario 2) est vu comme un inconvénient. Il ne faut pas qu'il y ait un **trop grand contraste** en termes d'**offre commerciale et de services** selon où on se situe dans le quartier.



Groupe de discussion avec le Conseil Jeunesse CDN
Source: Rayside Labossière

Résultat des activités

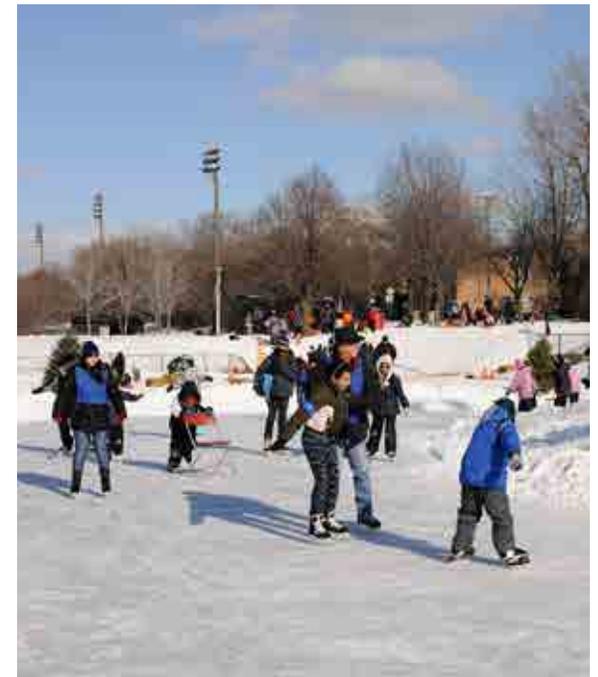
Fréquentation actuelle

- + D'entrée de jeu, les personnes participantes mentionnent qu'elles fréquentent très régulièrement les parcs. D'ailleurs, plusieurs mentionnent les parcs comme leur **endroit préféré** à l'extérieur de leur résidence, notamment le parc du Mont-Royal et le Jardin botanique.
- + La proximité avec l'**eau** y est recherchée (lac aux Castors, Canal Lachine, parc Saint-James, parc de l'Honorable-George-O'Reilly).
- + Dans l'arrondissement, le **parc Martin-Luther-King**, le **parc Van Horne**, le **parc Girouard** et le **parc Mackenzie-King** sont les plus populaires.
- + Les jeunes y occupent les **terrains de sports** (cricket, baseball, tennis, soccer) et les **piscines intérieures**. De plus, la grande variété d'équipements permet de continuer de fréquenter le même parc en grandissant.
- + Les personnes âgées aiment particulièrement se promener au parc Mackenzie-King et au parc Van



Piste de danse extérieure de Verdun (parc de l'Honorable-George-O'Reilly)
Source: Facebook

- + Horne, car la **présence d'enfants** apporte un dynamisme au parc.
- + Les jeunes désirent participer à des **activités** dans les parcs. Ils vont aux Jardins Gamelins, assistent à la rediffusion des matchs de hockey au parc Girouard et vont sur la piste de danse de Verdun (parc de l'Honorable-George-O'Reilly).
- + La présence de gros module de jeux et de pentes accessibles aux enfants à mobilité réduite rend les **parcs versatiles et inclusifs**.



Patinoire du parc Martin-Luther-King
Source: Arbour Photographe

Résultat des activités

Usages souhaités

- + Les espaces extérieurs sont aménagés selon une **variété de typologie, faciles d'appropriation** et à **échelle modeste**.
- + Le **mobilier urbain** encourage les usagers à rester plus longtemps (bancs à l'ombre, abris, fontaines d'eau, tables de pique-nique, toilettes propres). Ces installations sont présentes dans tous les parcs et places publiques, sans exception.
- + Les plus grands parcs sont équipés adéquatement de manière à suivre les transitions d'une personne **tout au long de sa vie**.

“Quand j'étais petite, je faisais des cours de natation au parc Martin-Luther-King, puis du tennis et maintenant je me sens très attachée à ce parc”

- Une jeune fille membre du Conseil Jeunesse dont la polyvalence du parc lui a permis d'évoluer tout en restant attaché au même lieu.

- + Beaucoup ont exprimé le besoin **d'espaces non programmés** de type “feuille blanche” pour pouvoir exprimer spontanément

leur créativité (dessins à la craie au sol, spectacle improvisé d'un musicien qui s'entraîne au détour d'un coin de rue, “black boxes”).

- + Des performances artistiques participent à l'animation de **placettes** proche d'un point d'attraction ou d'un corridor piétonnier (café, marché public, parc, terrains sportifs).

- + De **l'agriculture urbaine** est présente dans toutes les dimensions (bacs de jardinage communautaire, potagers sur les toits, murs végétalisés, serres publiques, ruches, etc.).
- + Un **nouveau point de service du CLSC** est construit avec des **services décentralisés** dans d'autres lieux (au centre et à proximité des écoles primaires).



Salle peinte en noir pour l'art expérimental “black box”
Source: Aldo Tambellini Black Zero



Serre Westmount
Source: Sébastien Roy

Résultat des activités

Ambiances

- + Des placettes fortement encadrées, aménagées de façon **minimaliste et intégrée** sont des lieux propices à créer une ambiance intime.
- + Certains espaces doivent être réservés à la **tranquillité** en misant sur la verdure et le silence.
- + La nouvelle bibliothèque sera plus **accueillante**, plus **colorée** (des couleurs moins ternes) et inclura un fab-lab avec des imprimantes 3D entre autres.
- + L'**eau** sous toutes ses formes est un élément d'attraction et de confort (brumisateurs, fontaines, rivières, patinoires).
- + Les jeunes filles souhaitent des environnements "**cosy**", **zen**, **confortables**, au chaud et entourés de **végétation** (avec un foyer, des coussins, des "bean bags").
- + L'**identité du lieu** se décline dans le traitement et la mise en scène de l'espace public (thématiques d'expositions à ciel ouvert, murales, mobilier urbain design, calèche, couleur unique). Les concepts des chevaux, du voyage et des voies ferrées sont des éléments inspirants pour un geste artistique signature.
- + Des points de rencontre moins programmés laissent place à la **spontanéité**, la **surprise** et la **découverte** le long des parcours quotidiens.
- + La stimulation des cinq sens compose des **expériences agréables** autant dans les espaces intérieurs que pour accompagner les déplacements (lumière naturelle et hauts plafonds, gestion du bruit, performances musicales, chaleur, ombre, etc.).



Marché Maisonneuve
Source: Tourisme Montréal_Susan Moss



Performance musicale spontanée
Source: The Van Hornies

Résultat des activités

Sécurité

- + Le sentiment d'insécurité dans l'espace public est particulièrement présent dans les **parcs**, sur les **rues** et devant les édicules de **métro**.
- + **L'obscurité**, le sentiment d'**isolement** et la présence d'individus sous influence de **l'alcool ou de drogues** sont les causes d'insécurité les plus mentionnées.
- + L'aménagement urbain est un facteur crucial pour créer des environnements dans lesquels on se sent **moins vulnérables** (espaces moins vastes, encadrement plus intime, points de refuges accessibles 24/7).
- + Autant **l'éclairage adéquat** que la **surveillance naturelle** par la présence d'autres personnes sont des éléments sécurisants, notamment sur les rues et dans les parcs.
- + Les rues de plus **petits gabarits** qui sont **ponctuées** de parcs occupés et de commerces **ouverts** en alternance permettent de se déplacer de manière sécuritaire.
- + Les services de surveillance bénévole communautaires permettent de se surveiller mutuellement et d'accroître la **vigilance**.
- + Les points de **refuges** permettent d'avoir de l'assistance, de téléphoner et de se sentir protégé. Une fois à l'intérieur, il est important de pouvoir maintenir la **visibilité** sur le danger qui pourrait attendre à la sortie.
- + Les **services d'urgence de proximité** (polices, intervenants sociaux) permettent d'augmenter le sentiment de sécurité. Leur présence permet d'assurer des interventions rapides dans le quartier, en cas de besoin.
- + Certaines femmes mentionnent que les **caméras de surveillance** dissuadent les agressions et les activités criminelles.



Présence d'autres piétons sur la rue Masson
Source: Promenademasson.com



Modules de jeux dans un ensemble résidentiel
Source: Rayside Labossière

Résultat des activités

Accessibilité

- + Les personnes participantes plaident pour un quartier qui **simplifie les déplacements** actifs et en transport collectif. Elles veulent limiter les déplacements en automobile à l'intérieur du quartier.
- + Une passerelle, un tunnel ou un second édicule pour la station de métro Namur permettrait de **franchir l'autoroute Décarie confortablement**.
- + Des **trajets raccourcis** facilitent le quotidien des parents et des personnes âgées. Des groupes de fonctions essentielles (épicerie, garderie, parc, restaurant, clinique) sont constitués dans chaque pôle.
- + Une accessibilité acceptable au quotidien correspondrait à **une dizaine de minutes de marche**, l'été. Approximativement, cette mesure se traduit par une distance maximale de 1200 m pour les jeunes et de 500 m pour les personnes âgées.
- + L'intégration de la **nature à travers le quartier** (trottoir, ruelles, murs) améliore l'expérience à pied et à vélo.
- + Les personnes âgées et les femmes ont souligné leur besoin de **se reposer** et de s'asseoir à l'**ombre** le long de leurs déplacements. Elles recherchent essentiellement des aires de repos couvertes (mobilier urbain, canopée), avec des bancs, des brumisateurs et des fontaines d'eau.
- + La station de métro génère un achalandage et des clients potentiels pour les spectacles ou les expositions qui doit être captée à l'entrée du site.
- + La distance pour se rendre au métro depuis le pôle 3 est largement accessible pour les jeunes. Ils préféreraient que le pôle 1 soit dédié aux groupes de population dont **la proximité du métro est primordiale** (aîné-es et visiteurs temporaires).
- + Du **stationnement automobile** doit être accessible proche des lieux de diffusion culturelle qui s'adressent à une clientèle externe au quartier.



Traitement artistique des espaces publics
Source: Design Montréal



Pergola piétonne
Source: Inconnu

Résultat des activités

Organisation spatiale du quartier

- + Les personnes participantes aiment le choix de répartir les équipements en **trois pôles** pour recouvrir tout le site et que l'entrée du site subisse un traitement particulier pour accéder à la station de métro.
 - + L'**enclavement** du site est vu comme un défi pour accéder aux salles de spectacles et à l'école secondaire.
 - + Elles souhaitent que l'habitation et l'offre de services collectifs prévus en amont soient **orientées sur les besoins des grandes familles, des bébés et des personnes âgées**.
 - + Une des préoccupations concerne l'extérieur des pôles et le **fort contraste** entre le pôle 1, complet et très dynamique, et le reste du quartier. Il faut éviter de créer des zones d'ombres, exclusivement résidentielles, pour offrir un **accès équitable aux services et commerces de proximité**.
 - + Il faudra qu'il y ait des petits groupes de fonctions, épiceries, restaurants et garderies **partout dans le quartier**.
- + Les jeunes ont émis l'idée d'un **long corridor vert et bleu** densément végétalisé pour encourager les déplacements à pied et à vélo dans le quartier.
 - + Les artistes professionnel.le.s souhaitent que le **fil conducteur** à travers le quartier soit une **promenade artistique** qui serait ponctuée d'une série de murales et de placettes le long d'un **parcours expérientiel narratif**.



Animation communautaire dans les espaces extérieurs
Source: Jean-Michael Seminaro



Esplanade Clark
Source: FABG

Résultat des activités



Murales peintes par les jeunes au Chalet Kent
Source: MU 2017



Projet de Centre des Arts de la Scène Jean-Besré
Source: in situ+DMA



Cuisine collective à Saitama, au Japon
Source: Anna Puigjaner

Milieus de vie complets pour les personnes âgées

- + Les résidences pour personnes âgées sont à proximité des fonctions utilisées fréquemment (CLSC, salle récréative, piscine, bibliothèque, arrêt d'autobus).
- + Des **accès intérieurs** seraient un dispositif idéal pour accéder à des points de services sans s'exposer aux risques de blessure l'hiver.

Partage culturel et communautaire

- + La maison de la culture est **mutualisée** avec une bibliothèque ou des fab-labs (imprimantes 3D).
- + Les équipements culturels s'ouvrent sur un **parvis culturel invitant et attractif**.
- + Des espaces de création sont **intégrés** dans les milieux communautaires (garderies et maisons des aînés).
- + Des **cœurs communs** dans les bâtiments comprenant des locaux d'artistes créent une **interface** entre eux et avec la communauté.

Noyaux scolaires

- + L'école primaire est associée au centre sportif, au centre communautaire et est bien desservie en métro. Cet ensemble permettrait de **simplifier les chaînes de déplacements**.
- + Dans le pôle 1 du scénario 2, l'école primaire est **trop exposée** à la circulation automobile provenant de l'autoroute.
- + Idéalement, l'école secondaire devrait avoir un **emplacement central** si elle est destinée en majorité aux élèves du quartier.
- + Après leurs cours, les jeunes aiment marcher et **se rassembler à l'écart** de leur école secondaire et des lieux de résidence pour se sentir moins surveillés. Ces espaces mêlent socialisation, détente et sport (parc de planches à roulettes, patinoire, kiosque de parc, maison des jeunes).
- + La proximité de restaurants et de cafés est recherchée par les élèves du secondaire.
- + Les jeunes souhaitent avoir accès facilement à des **cliniques sans rendez-vous**.

Sommaire des éléments clés

Les commentaires et idées issues de l'étape de concertation tendent à rejoindre la plupart des qualités présentées dans le scénario 2.

Dans la prochaine étape, nous porterons notre attention sur la validation et l'approfondissement d'éléments d'aménagement particuliers qui ont émergé de l'analyse des résultats du sondage et des groupes de discussion.

La population habite à **proximité** de petits noyaux de fonctions, et ce, dans l'ensemble du quartier.

Les espaces extérieurs sont de tailles **variées** et facilement **appropriables**.

L'équilibre entre les secteurs plus calmes ou plus dynamiques crée des **milieux de vie** complets, familiaux et inclusifs.

L'expérience dans les espaces publics de lors des déplacements est **confortable**.

La **présence** d'autres personnes dans les espaces encadrés et fortement **éclairés** accroît le sentiment de **sécurité**.

Des **trames** vertes, bleues, artistiques sont intégrées et déployées à travers le quartier.

**Sélection du scénario optimal
d'implantation des équipements publics**

Jalon 4

Éléments à tirer des consultations

Les résultats des consultations effectuées dans le cadre du jalon 3, des analyses supplémentaires ainsi que des discussions plus approfondies avec le CIUSSS et les responsables de l'ADS+ de l'arrondissement ont jeté les bases de l'élaboration du scénario final.

Afin de miser sur les éléments clés de chacun des scénarios préliminaires, les préoccupations des personnes répondantes sont à considérer.

- + La répartition des équipements en **trois pôles structurants** est appréciée, mais il faut s'assurer que chacun des pôles offre des services diversifiés.
- + L'importance de faire transparaître la **dynamique créative** à l'échelle du quartier a été soulignée.
- + Le **désir d'appropriation des espaces publics** ressort fortement, que ce soit par des espaces extérieurs non programmés ou des espaces intérieurs flexibles pour diverses activités.
- + Le désir d'**espaces publics de grosseur et ambiances variables** est à souligner.
- + L'**accessibilité des espaces extérieurs et des fonctions collectives intérieures** doit être au cœur de la composition du scénario final.



Site actuel de l'ancien hippodrome
Source: Inconnue

Réflexions sur la composition des pôles émanant des consultations

	Pôle 1 (Point d'entrée)	Pôle 2 (Devonshire)	Pôle 3 (Sud-Ouest)
Éléments appréciés	<ul style="list-style-type: none"> + Le dynamisme culturel du pôle + La mutualisation de la maison de la culture et de la bibliothèque avec d'autres espaces de création + L'interface entre les espaces culturels intérieurs et extérieurs + Le positionnement et la mutualisation du centre sportif et de l'école secondaire 	<ul style="list-style-type: none"> + L'intergénérationnalité créée par la proximité de l'école primaire, du CPE et des logements pour personnes âgées + La présence d'un point de service du CLSC particulièrement accessible pour les personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> + La présence du corridor de biodiversité à proximité, qui offre un potentiel d'espace vert, de transit et d'activités rassembleuses + L'intérêt d'enrichir la dynamique de voisinage, par exemple en intégrant des espaces de création et de diffusion locaux qui soient ancrés dans la communauté
Éléments à surveiller ou à développer	<ul style="list-style-type: none"> + La nécessité d'avoir des espaces de création tranquilles pour les artistes, répartis à travers le quartier et non concentrés dans le pôle 1 + L'importance de protéger l'école primaire de la circulation automobile intense + L'impact de la proximité de l'autoroute Décarie sur les nuisances visuelles et sonores, ainsi que sur la qualité de l'air + Le risque d'un contraste trop important entre l'ambiance offerte dans le pôle 1 et le reste du quartier 	<ul style="list-style-type: none"> + La nécessité d'offrir des espaces facilement accessibles pour les personnes âgées, particulièrement en hiver + L'importance pour les personnes adolescentes d'avoir des tiers-lieux en dehors de l'école, mais à proximité des artères commerciales + L'intérêt d'offrir de nombreux espaces d'agriculture urbaine accessibles et rassembleurs 	<ul style="list-style-type: none"> + L'importance de l'accessibilité du secteur, qui est enclavé notamment par les voies ferrées au sud + La nécessité d'animer ce secteur pour assurer un sentiment de sécurité à toutes les heures du jour et de la nuit + La possibilité d'intégrer davantage de projets pour développer un quartier nourricier (agriculture urbaine et autres initiatives)

Éléments à tirer des consultations | Nature de l'espace vert principal

Afin de mieux définir la nature et le rayonnement des espaces verts à aménager, des comparaisons ont été établies entre le site et les grands parcs nommés durant les consultations comme des espaces appréciés.

Il en ressort que la perspective du développement sur le site d'un grand parc d'envergure montréalaise, par exemple, limite les possibilités d'un quartier mixte, complet et accessible.

- + L'enclavement du site limite les possibilités de développer un lieu de destination.
- + Selon les conclusions issues du jalon 1, cet enclavement et les besoins importants en logements stimulent l'importance de créer un quartier complet sur le site de l'ancien hippodrome.
- + L'inclusion de toutes les fonctions nécessaires à un quartier complet implique donc plutôt l'implantation d'un parc de quartier.

Comparaison du site avec de grands parcs urbains



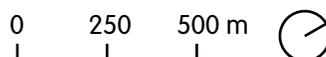
Ancien hippodrome
542 146 m²



Parc Jarry
426 152 m²



Parc La Fontaine
401 046 m²

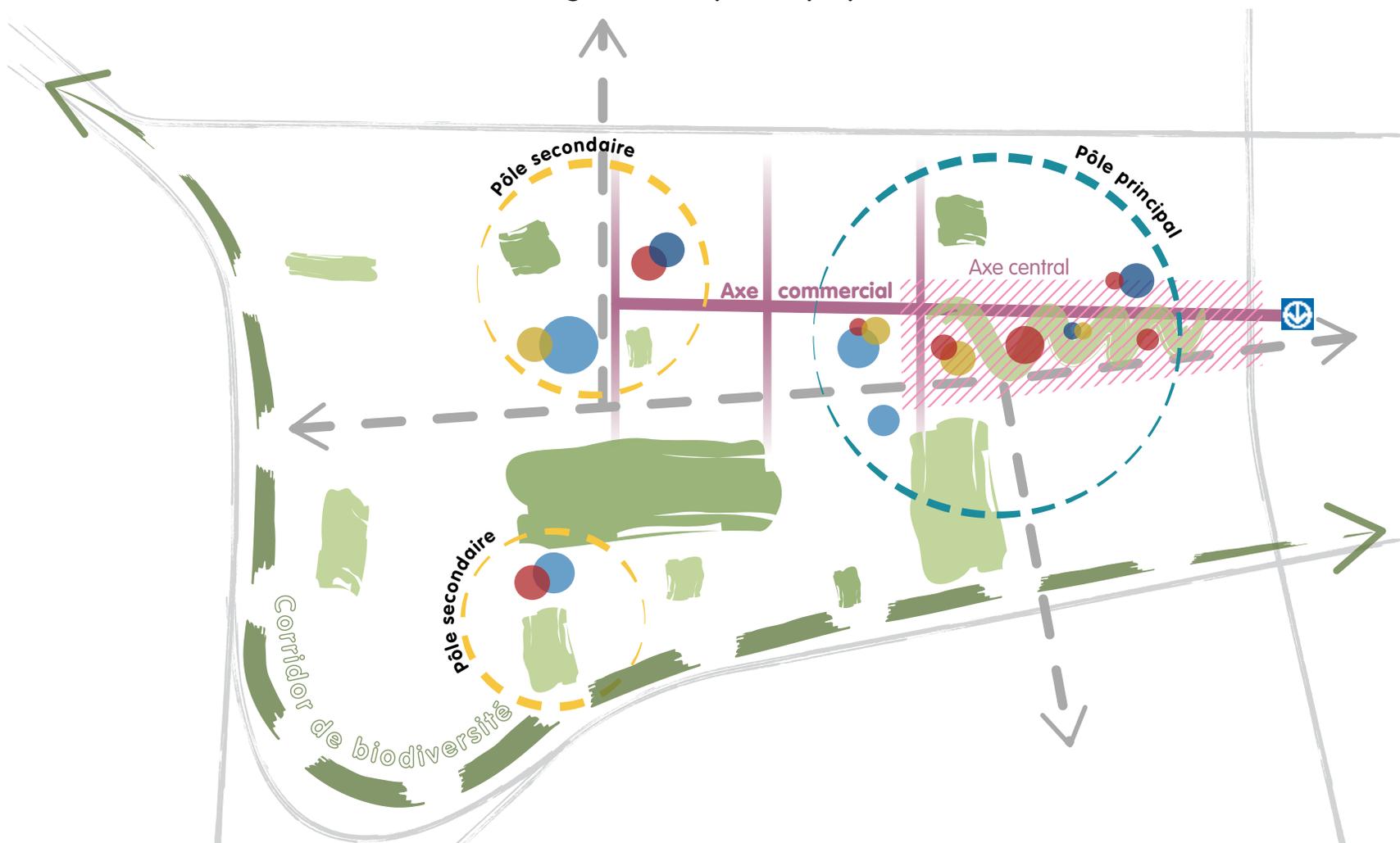


Ainsi, un parc central à l'échelle de quartier, combiné avec plusieurs petits parcs, est l'option privilégiée dans la proposition.

- + Une répartition d'espaces verts favorise l'implantation de parcs de grande proximité (voisinage), fortement appréciés par la population et qui permettent de créer un voisinage stimulant, appropriable et à échelle humaine.
- + Cela augmente donc de manière conséquente l'accessibilité à des espaces verts possédant une grande diversité d'ambiances et favorables aux saines habitudes de vie.
- + L'aménagement d'un plus grand nombre de parcs permet la vente de plus de terrains face à des espaces verts, offrant ainsi plus de sites attrayants et une répartition de ceux-ci à travers le quartier.

Le choix du scénario final se pose donc sur un concept hybride entre les scénarios 1 et 2, incluant à la fois un vaste espace vert central, aux usages et aux ambiances variées, et une diversité d'espaces extérieurs complémentaires. Chacun de ces espaces est arrimé aux trois pôles à travers une trame verte et bleue structurante, qui intègre la mobilité active et collective.

Organisation spatiale proposée



Scénario final | S'inscrire dans la dynamique du secteur

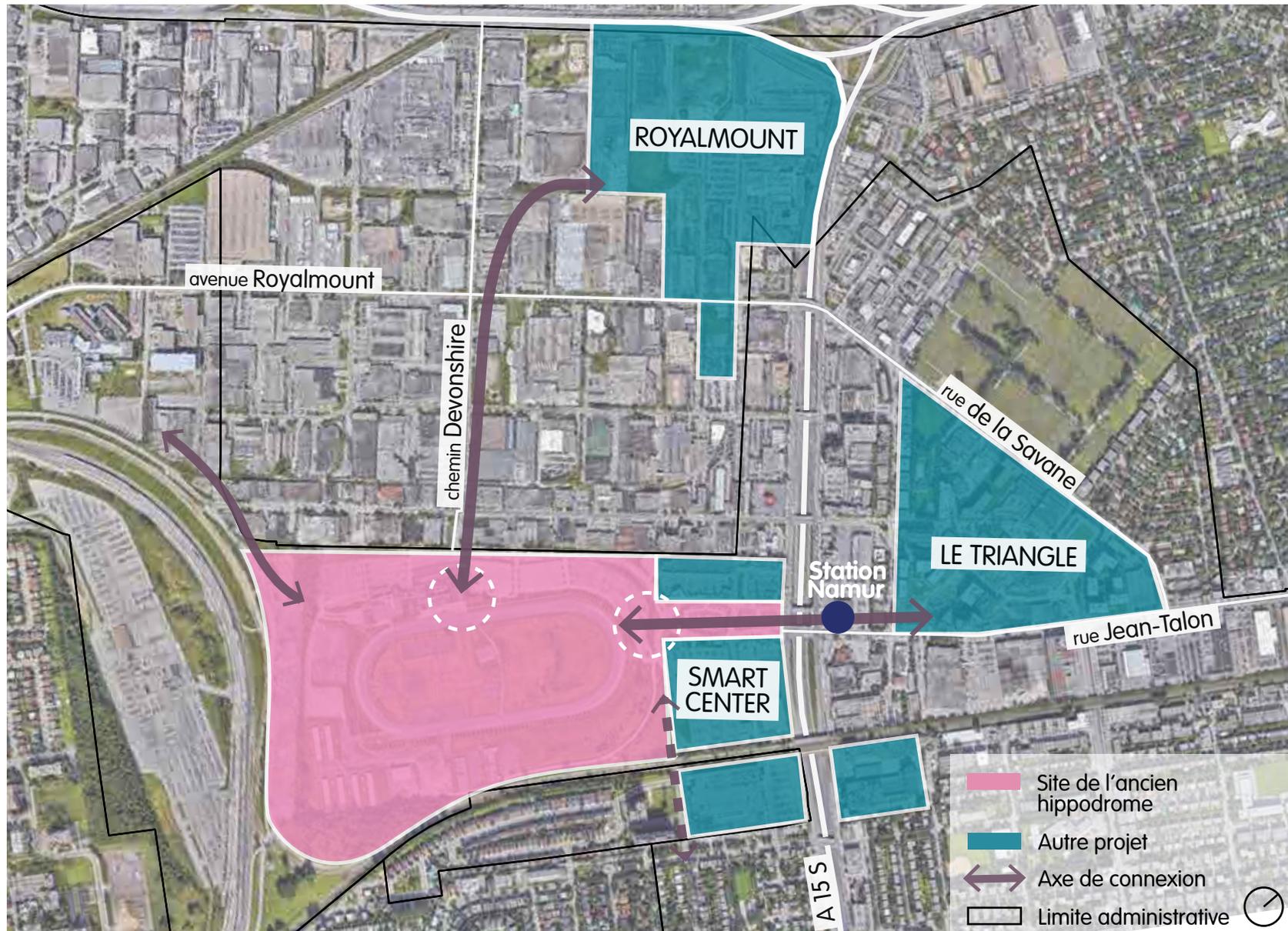
Bien que l'importante population du futur quartier justifie l'implantation d'un ensemble complet d'équipements publics, il est à prévoir que les équipements de plus grande envergure seront également fréquentés par la population des secteurs avoisinants, existants et en développement. En ce sens, **l'ouverture du quartier et l'accès à ces équipements sont primordiaux.**

- + Des points d'accès et d'ouverture du site sont créés en aménageant un **espace accueillant et accessible** aux points d'accès Devonshire et Jean-Talon Ouest.
- + Les équipements collectifs d'envergure, comme **le parc principal, le centre communautaire, la maison de la culture, la bibliothèque, l'école secondaire et le centre sportif**, sont positionnés de manière à offrir une grande facilité d'accès aux personnes provenant de l'extérieur en transport actif et collectif.



Aménagements prévus dans le parc Le Triangle, à Côtés-des-Neiges
Source: Cardin Julien

Connectivité projetée du site



Scénario final | S'ancrer dans le territoire existant

Bien qu'aucun bâtiment ne subsiste du précédent usage du site, celui-ci possède de nombreuses composantes paysagères intéressantes pouvant être valorisées dans le cadre d'un futur projet.

Au-delà de la trace de l'anneau, plusieurs caractéristiques paysagères doivent en effet être conservées et mises en valeur.

- + À travers les vastes espaces vacants, des **concentrations d'espaces naturels** contribuent à la biodiversité du site.
- + Depuis la fermeture de l'hippodrome, le site a été l'objet d'**opérations de plantation d'arbres** qui peuvent être intégrés aux nouveaux aménagements.
- + La **topographie** héritée de l'ancien hippodrome crée des variations paysagères et accentue certaines vues depuis le site.



Site actuel de l'ancien hippodrome
Source: Inconnue

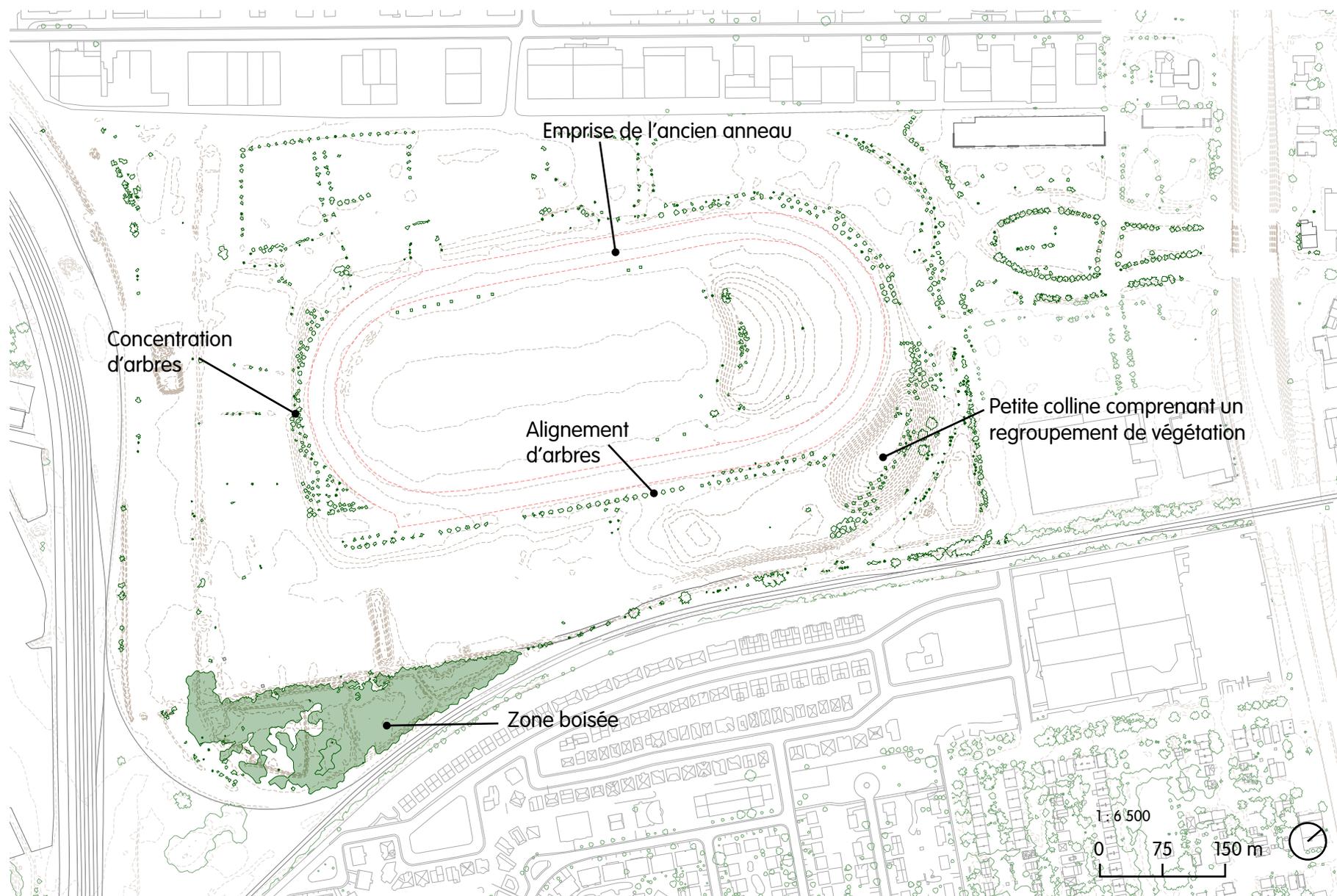


Plantation d'arbres sur le site
Source: Rayside Labossière



Canopée présente sur le site
Source: Rayside Labossière

Caractéristiques existantes du site



Scénario final | S'adapter aux contraintes ferroviaires

Il est à noter que la proposition implique une entente avec le CP et Hydro-Québec pour l'aménagement total ou partiel de leurs lots. Bien que conscients des difficultés que peut engendrer une telle entente, nous considérons qu'il s'agit de l'option la plus favorable pour l'avenir du secteur et l'arrimage avec les activités ferroviaires adjacentes.

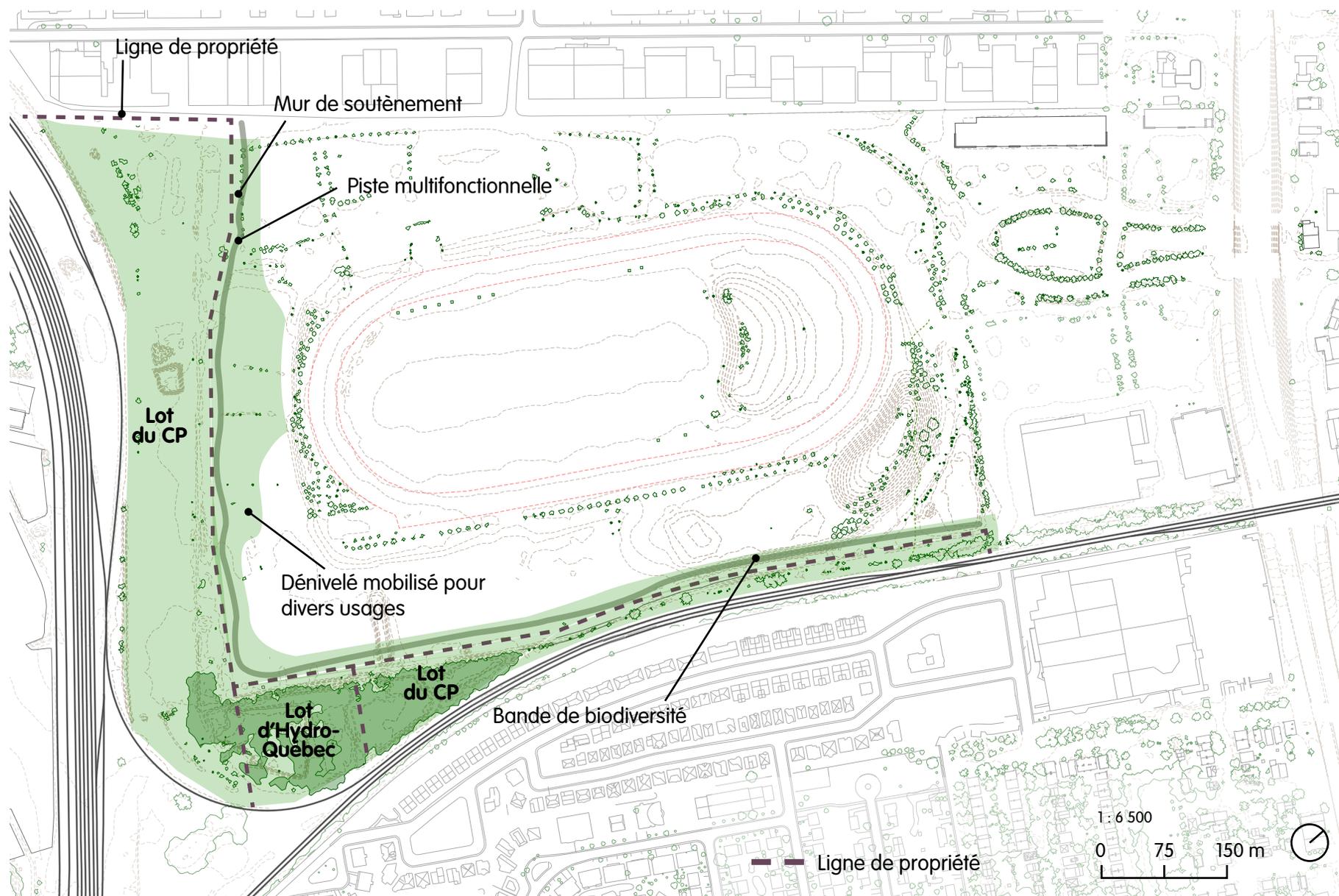
Dans l'éventualité où une telle entente serait impossible à conclure, nous proposons de maintenir une bande de biodiversité à l'ouest et au sud du quartier, à l'intérieur des limites des terrains de la Ville. Bien que cette option affecte l'aspect global du plan d'ensemble, toutes les propositions liées aux dynamiques des pôles, à leur composition et à leur interrelation seraient maintenues.

Superficies des terrains à l'étude

Site	Superficie
Site du projet alternatif (terrains de la Ville + entrée du site)	49,1 ha
Bande de terrains privés	12,0 ha
Lots du Canadien Pacifique (CP)	10,2 ha
Lot d'Hydro-Québec	1,8 ha
Total du site pour la suite des réflexions	61,1 ha

- + Cette bande de biodiversité, de dimensions plus restreintes, permet d'accueillir une **piste multifonctionnelle** quatre saisons ainsi que quelques installations sportives et culturelles.
- + Le **mur de soutènement** permet d'avoir une barrière sonore et visuelle tout en offrant plusieurs options ludiques, qui devront toutefois être adaptées à la réduction de la largeur de la bande en l'absence d'une entente au sujet des terrains.
- + Ces aménagements auraient toutefois un **impact certain sur la proportion totale d'espaces verts** dans le quartier, de même que sur la proportion d'espaces privés constructibles.
- + Les espaces constructibles étant réduits, un **impact potentiel sur la densité et le nombre d'étages** des futurs développements est à prévoir (voir page 213).
- + **Pour ces raisons, la poursuite de la réflexion se concentre sur l'option d'une entente avec le CP.**

Aménagements proposés dans l'absence d'une entente au sujet des terrains



Scénario final | S'adapter aux contraintes ferroviaires

La présence de la gare de triage ainsi que des voies de chemin de fer impose une adaptation des aménagements qui saura garantir la quiétude et la sécurité des personnes résidant dans le quartier.

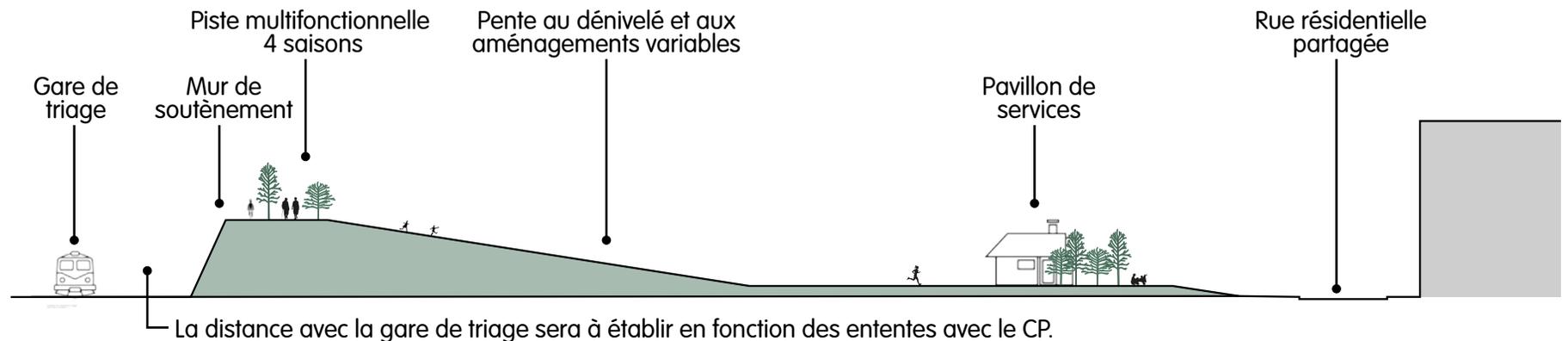
- + Au sud du site, la distance requise par rapport au chemin de fer sera respectée par l'implantation d'une **bande verte de mobilité active**.
- + La présence des infrastructures ferroviaires se fera inévitablement sentir malgré ces aménagements, mais elle pourra être **mise en valeur** par quelques points d'interprétation le long du corridor de biodiversité .

La gare de triage impose des distances considérables qui seront réduites par la présence d'un mur de soutènement le long de la limite ouest du site.

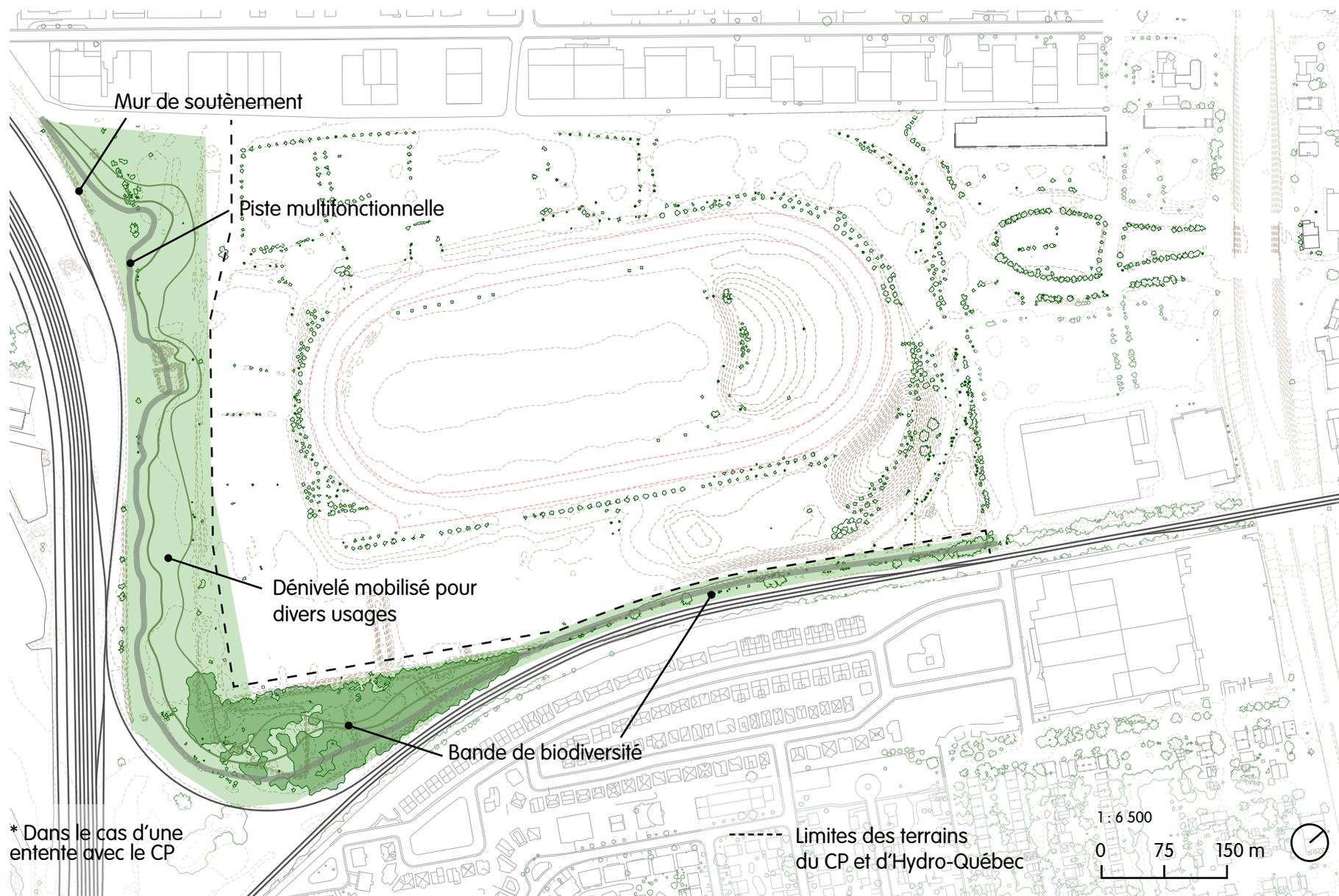
- + Le mur de soutènement créera un dénivelé vers le quartier, représentant une barrière sonore et visuelle, en plus d'offrir de **nouvelles opportunités d'aménagements actifs**
- + La pente créée par le mur de soutènement peut être **mobilisées de différentes façons** de long de la bande de biodiversité (piste de glisse, espace boisé, aire de jeu, etc.)



Aménagements de l'observatoire de la Pointe-Saint-Charles
Source: Photo libre de droits



Aménagements proposés pour composer avec les infrastructures ferroviaires*



Scénario final | Valoriser la mémoire du lieu à travers une trame verte

L'analyse de l'existant a permis de révéler plusieurs richesses du site, qui sont préservées et mises en valeur. Le scénario final se base donc sur une forte intégration de ces éléments qui forment l'identité du site.

- + Les **vues vers le mont Royal et l'oratoire Saint-Joseph** présentent une richesse qui se doit d'être mise en valeur à travers divers points de vue stratégiques et appuyée par une implantation réfléchie des bâtiments, bien que les développements environnants limitent ces possibilités.
- + La canopée existante est une opportunité de **créer des espaces naturels à travers le quartier** qui contribuent à sa biodiversité.
- + Le **maintien d'une partie de la topographie** du site permet d'imaginer des paysages variés et attractifs, qui contribuent également à la mise en valeur des vues.



Vue vers le mont Royal et l'oratoire Saint-Joseph depuis le site
Source: Rayside Labossière

La poursuite des démarches de développement du futur quartier devrait intégrer certains éléments pour poursuivre dans cette visée :

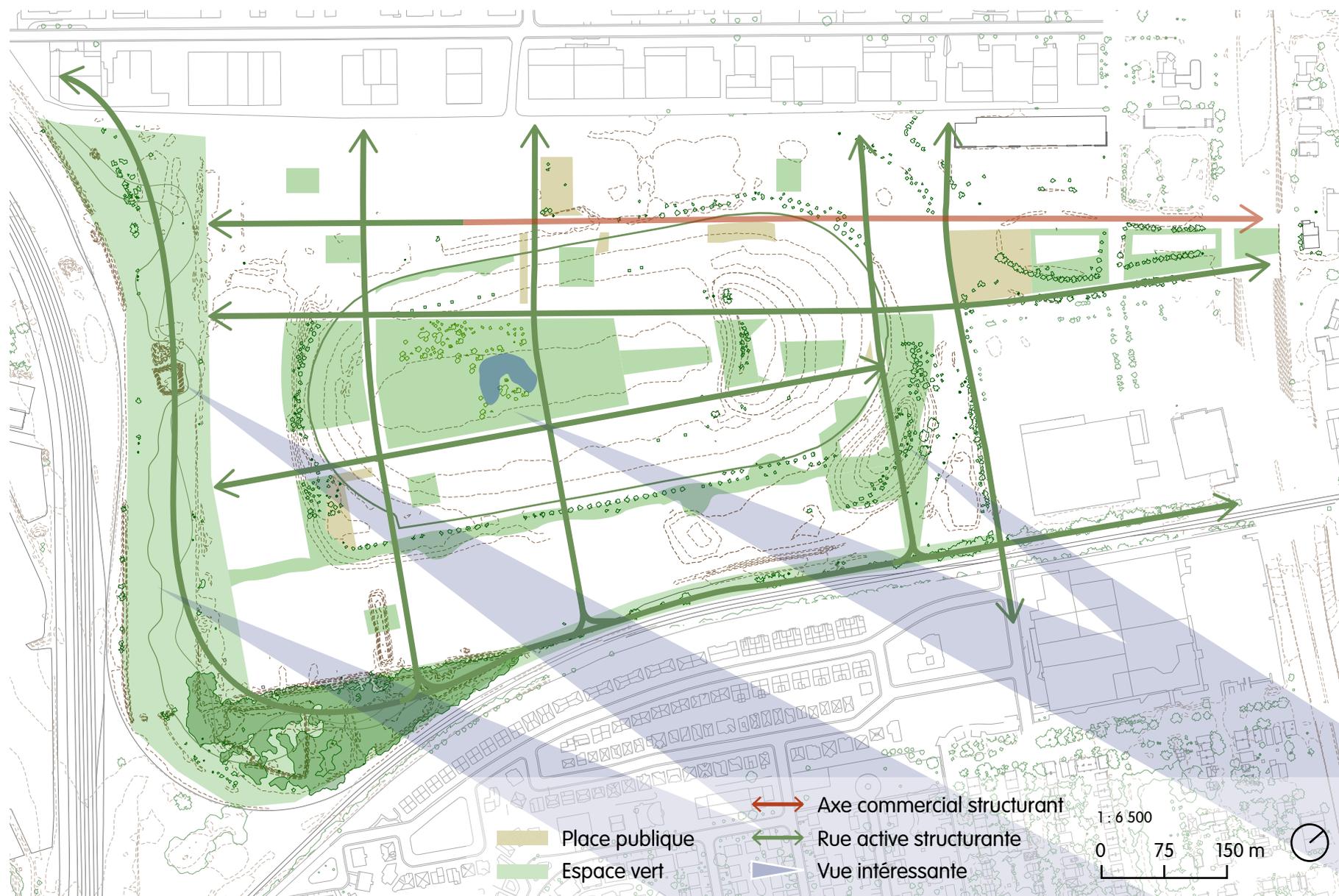
- + Une analyse des essences d'arbres permettrait de déterminer avec exactitude la canopée qu'il serait intéressant de conserver et par laquelle il serait possible de la remplacer
- + L'impact de l'implantation des bâtiments sur la mise en valeur des vues se doit d'être étudié non seulement sur le site de l'ancien hippodrome, mais aussi sur les développements environnants

La formule 3-30-300, recommandée par une étude de l'UBC, propose d'offrir :

- + 3 arbres dans le champ de vision de chaque résidence
- + 30 % de couverture forestière dans chaque quartier
- + 300 m de distance vers l'espace vert le plus proche

Van den Bosch, 2021

Représentation schématique de la structure des espaces publics extérieurs et vues intéressantes



Scénario final | Intégrer une trame bleue à travers le quartier

Les enjeux d'enclavement du site, de gestion des eaux de pluie et d'attractivité du nouveau quartier nécessitent l'ajout d'une trame bleue sur le site. La trame relie les principales infrastructures techniques et les éléments de paysage qui utilisent ou récupèrent l'eau entre elles. La rétention d'eau est alors abordée en tant qu'équipement collectif qui connecte tous les terrains au sein d'un même réseau écologique partagé.



Étang servant de bassin de rétention sur le site Ericsson, à Saint-Laurent
Source: Gmad

Gestion des eaux

- + L'enclavement, la localisation du site et la saturation des réseaux existants exigent la mise en place d'une **stratégie locale de gestion des eaux de pluie**.
- + Une ou plusieurs **places publiques sont désignées inondables** et l'eau est intégrée dans leur concept d'aménagement.
- + L'eau pluviale captée profite aux **serres urbaines**.
- + L'aménagement d'un **étang faisant office de bassin de rétention principal est prévu dans le grand parc** et des bassins secondaires sont répartis dans les autres espaces verts, publics mais aussi privés (cœurs d'îlots résidentiels). Végétalisés, ils contribuent à la beauté des paysages et des aménagements en plus de jouer un rôle clé dans la gestion des eaux sur le site.
- + Le grand parc fait d'ailleurs partie d'un **réseau de parcs résilients** qui contribuent à la biodiversité.
- + Les infrastructures de gestion des eaux pluviales devraient représenter de **10% à 15% de la superficie totale** du site de l'hippodrome. Ceci inclut les sections de parcs et de places publiques utilisées pour la rétention et les autres surfaces perméables pouvant faciliter l'absorption, etc.
- + Tous les bâtiments sont en mesure de supporter un potentiel **toit vert**, et même des activités agricoles.

- + En plus, des noues et des saillies végétalisées drainantes sur les principales rues, des jardins de pluie, des toits verts et l'évapotranspiration de la canopée enlèvent de la pression sur les réseaux d'égouts. Ces mesures sont loin d'être suffisantes à elles seules, mais elles participent aussi à **l'amélioration de la qualité de l'eau qui est retournée dans le réseau.**
- + L'intégration de critères de **"zéro rejet"** aux concours d'architecture permettrait de réduire le rejet des eaux à la source et de stimuler la créativité des projets.
- + La perméabilité des sols est préservée au maximum. Il est exigé d'aménager des **îlots végétalisés et perméables** pour absorber les eaux, notamment en calculant le taux d'implantation maximum de manière à maximiser la superficie perméable. Celui-ci ne doit pas être augmenté pour compenser l'absence de stationnements de surface.
- + La **mise en intérieur du stationnement et sa mutualisation** représentent d'ailleurs une des clés de succès d'un tel projet.



Toit vert sur une école primaire, Missouri
Source: MBB Architects



Noues végétalisées, Ahunatic-Cartierville
Source: Lise Gobeille / Le Devoir



Aménagements de rétention d'eau au Tåsinge Square, Copenhague
Source: GHB Landscape Architects

Mise en valeur des espaces publics

- + Au-delà des fonctions techniques et des bénéfices environnementaux, la trame bleue met en valeur les espaces publics et pourrait permettre des **usages récréatifs** (baignade, patinoire, rives). Des études supplémentaires devront être faites quant à la faisabilité de tels projets.
- + L'eau est un moyen d'attraction dans les parcs et les espaces publics (ex: miroir d'eau, fontaine).
- + Les brumisateurs, les fontaines d'eau et les toilettes publiques améliorent l'**expérience sur les axes de déplacement**.
- + La trame bleue conjuguée à la trame verte crée des **habitats naturels pour la biodiversité**.

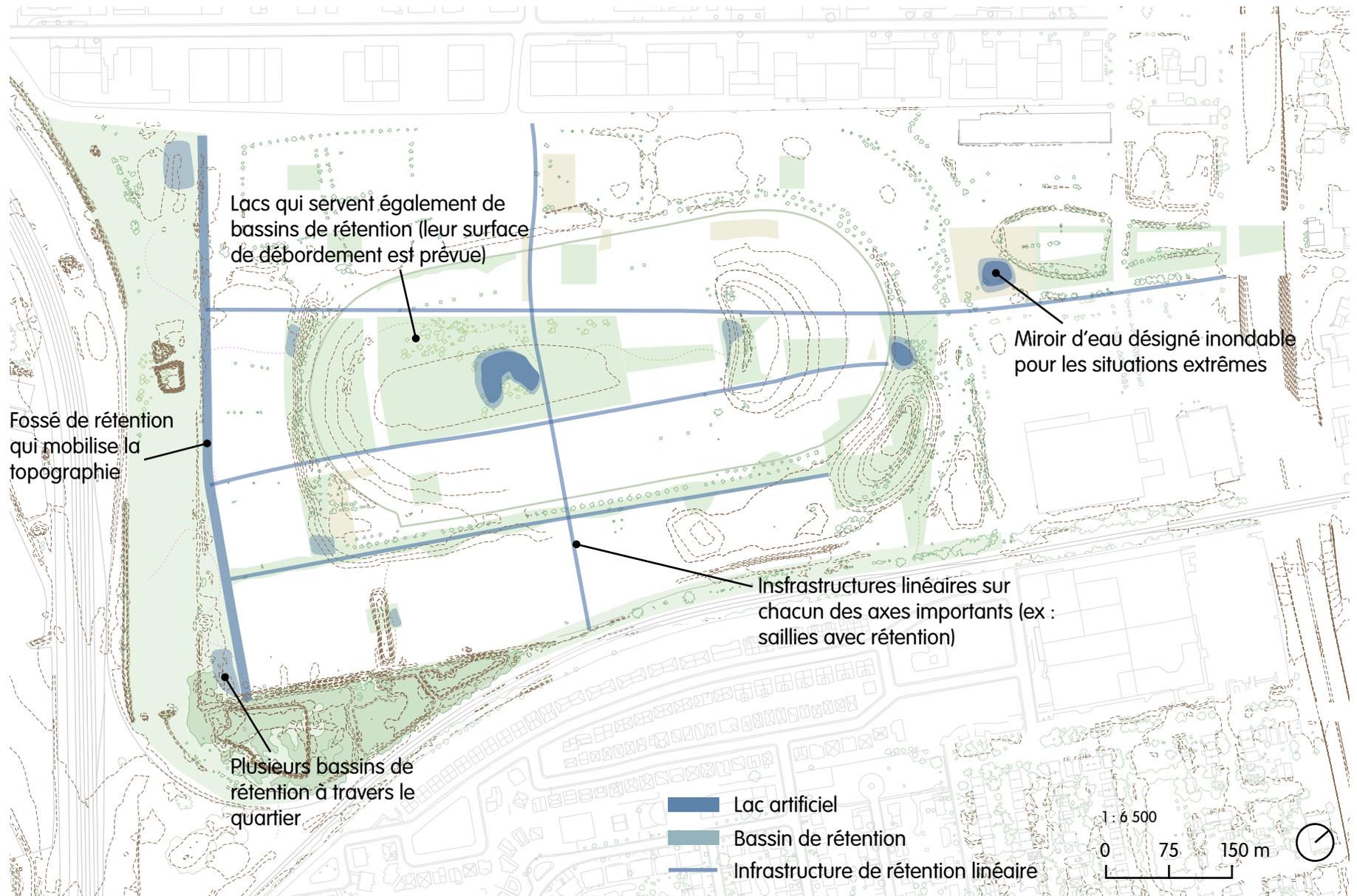


Projet du parc des Fleurs-de-Macadam, Montréal
Source: Arrondissement Plateau-Mont-Royal/NIP Paysage



Projet du parc Dickie-Moore, Montréal
Source: Relief Design

Trame bleue proposée



Scénario final | Mesures écoresponsables proposées

Le développement du site de l'hippodrome, de propriété publique, présente un potentiel immense pour construire un quartier durable et écoresponsable.

- + La création d'un nouveau quartier de cette envergure apporte une **masse critique pour justifier l'investissement dans de tels systèmes écologiques**. Sur la base d'analyses pour étudier le potentiel du site, nous suggérons quelques pistes pour atteindre une **plus grande performance énergétique** sur le futur site de l'hippodrome.
- + Les espaces publics et les équipements collectifs présentent une grande opportunité pour implanter des **systèmes innovants** de gestion de l'eau, de boucle énergétique et des projets pilotes de **mutualisation** des infrastructures techniques et d'alimentation énergétique. Ces propositions présentent à la fois des **avantages financiers**, des **bénéfices pour la qualité des aménagements** et pour la **biodiversité**.



Microréseau de Lac-Mégantic
Source : Hydro-Québec

Scénario final | Mesures écoresponsables proposées

Corridor de biodiversité

- + Un **corridor écologique** longe le site de l'hippodrome, en périphérie en bordure de l'emprise des voies ferrées à l'est et au sud. C'est la **colonne vertébrale de la biodiversité** dans le secteur. Elle pourrait éventuellement relier le futur prolongement du boulevard Cavendish au campus MIL et au parc du Mont-Royal.
- + Le **corridor Saraguay-Angrignon**, situé à proximité du site, a également été annoncé par Hydro-Québec et la Ville de Montréal en décembre 2020.
- + Les **trames vertes et bleues actives** contribuent à la création de couloirs de biodiversité. Elles mettent en valeur **plusieurs écosystèmes**, dont des secteurs boisés, des milieux humides et des jardins d'agriculture urbaine.
- + Ce corridor présente des **ramifications qui pénètrent à l'intérieur du quartier**, le long de deux grands axes de déplacement dont la rue Jean-Talon, mais aussi à travers la zone tampon de la voie ferrée au sud du secteur.
- + Des parcs et des espaces verts résilients de grande, de moyenne et de modestes tailles sont dispersés

dans le quartier pour servir de points relais pour le passage de la biodiversité. Les cœurs des îlots seront également végétalisés ainsi que la plupart des toits.

- + Le **maintien de la canopée et des sols existants** (topographie) au maximum dans les espaces publics est bénéfique pour la préservation des écosystèmes qui occupent présentement la friche.
- + L'aménagement et l'architecture écologique du paysage contribuent également à la **création d'écosystèmes riches et ayant des impacts positifs sur l'environnement et la communauté**. Aussi est-il important de prioriser la **diversité végétale** et les **espèces indigènes** (en particulier celles qui attirent les pollinisateurs), de créer des **peuplements naturels** (regroupements de plantes qui ont les mêmes besoins écologiques) et d'aménager des prés fleuris à entretien restreint.
- + Les équipements collectifs, terrains sportifs et autres aménagements sont effectués en interrelation avec le corridor de biodiversité.



Parc Clichy-Batignolles, à Paris
Source : Cyrille Weiner

Études complémentaires nécessaires

- + Relevé topographique
- + Analyse des sols
- + Étude de potentiel géothermique
- + Étude du potentiel de boucle énergétique (points chauds, points froids)
- + Inventaire de biodiversité en contexte urbain

Scénario final | S'axer autour de trois pôles structurants

La dynamique du quartier s'axe autour de trois pôles structurants garantissant le foisonnement d'une vie de voisinage riche et stimulante. Les équipements collectifs de chaque pôle, tant extérieurs qu'intérieurs, favorisent l'accessibilité à des installations communautaires, sportives et culturelles variées.

- + Chaque pôle s'organise autour d'une école primaire, d'au moins deux CPE ainsi que d'un espace extérieur fédérateur, formant le coeur du développement d'une vie collective de proximité.
- + Chaque pôle est complété par des espaces communautaires, sportifs et culturels variés, en plus de services essentiels, favorisant les rencontres et les échanges entre les différentes populations.
- + Les secteurs entre les pôles sont complétés par des services et espaces extérieurs de forte proximité (pocket park, dépanneur), à intégrer aux développements résidentiels à venir.



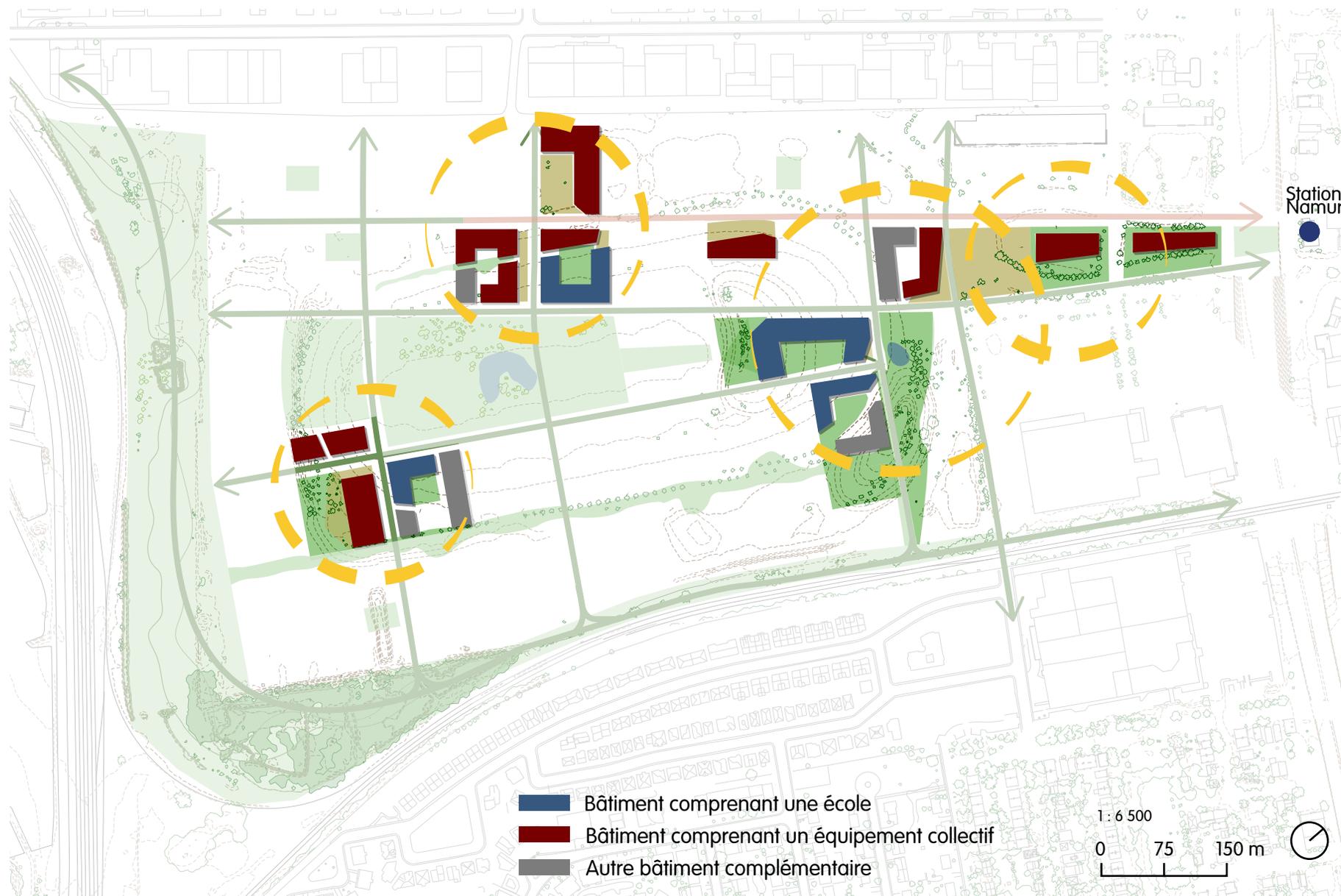
Espace public quatre-saisons dans le Downsview Land Development, Toronto
Source : Downsview Lands

Un parcours fluide permet de glisser à travers le quartier, grâce à un réseau de circulations actives s'appuyant sur les espaces collectifs extérieurs.

Du coeur d'un pôle à un autre, d'un espace récréatif à la station Namur, les trajectoires sont réfléchies pour garantir des déplacements efficaces et sécuritaires, tout en favorisant la découverte et le contact avec la nature.

- + Le réseau de mobilité active et collective relie le coeur de chaque pôle, tout en traversant des espaces verts d'envergure.
- + Cette fluidité se traduit non seulement à travers les parcours actifs et les espaces extérieurs, mais aussi grâce à une architecture favorisant le dialogue avec l'espace extérieur.

Organisation des trois pôles



Scénario final | Offrir une vitrine culturelle à l'échelle du quartier

La présence de la culture à travers le quartier s'est avérée fondamentale lors des consultations menées. Une offre variée en espaces artistiques, tant intérieurs qu'extérieurs, se doit ainsi d'être répartie à travers le quartier, imprégnant les milieux de vie.

- + La **séparation** des espaces de diffusion d'envergure et des espaces de création a été nommée lors des consultations comme un élément essentiel pour la quiétude des artistes.
- + La présence d'**espaces artistiques au coeur des milieux de vie** favorise l'établissement des acteurs du milieu culturel au coeur des communautés et, du même coup, leur stabilité dans le quartier.
- + Une **diversité d'espaces de diffusion** permet d'offrir un accès aux expressions artistiques de diverses envergures, tant à l'échelle du voisinage qu'à l'échelle de la ville.



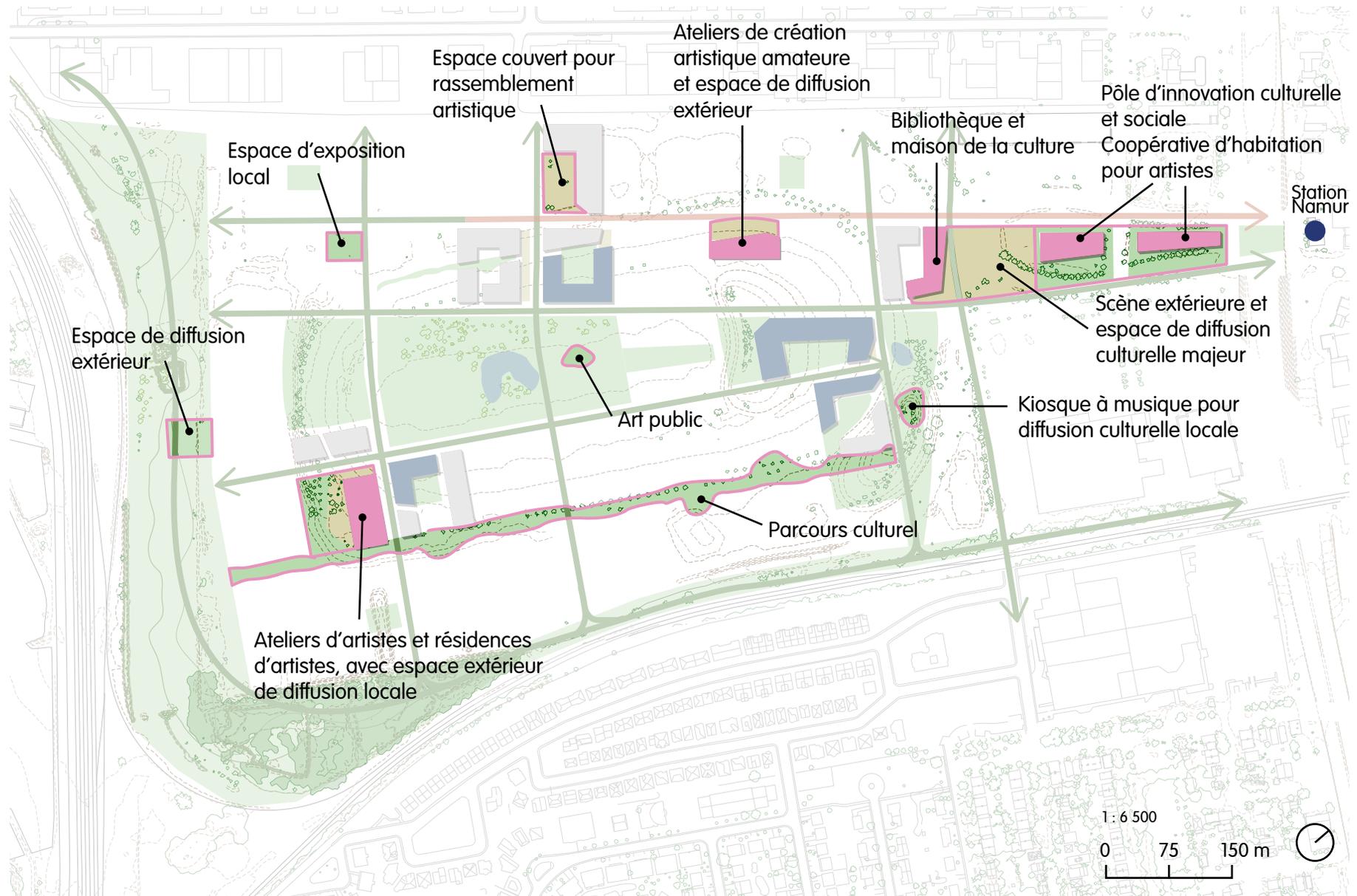
Pocket park offrant une diversité d'espaces pédagogiques et culturels
Source : White Arkitekter

- + La **mutualisation** des espaces de diffusion avec d'autres fonctions favorise leur utilisation à l'année et leur intégration dans le quotidien de la population.
- + L'insertion d'**espaces de création** artistiques favorise les échanges entre ces deux milieux ainsi que la stimulation de la pratique culturelle pour la communauté.
- + La forte **vitalité culturelle** ainsi créée permet d'offrir une image distinctive au quartier, en plus de stimuler le sentiment d'appartenance de la population locale.



Espace extérieur d'exposition photo, Bangkok
Source : Very Thai

Équipements culturels intérieurs et extérieurs



Scénario final | Favoriser la mobilité active

Le scénario propose de limiter l'utilisation de l'automobile au maximum tout en assurant l'accessibilité des équipements principaux à toutes et à tous, créant ainsi un quartier innovant à l'échelle montréalaise.

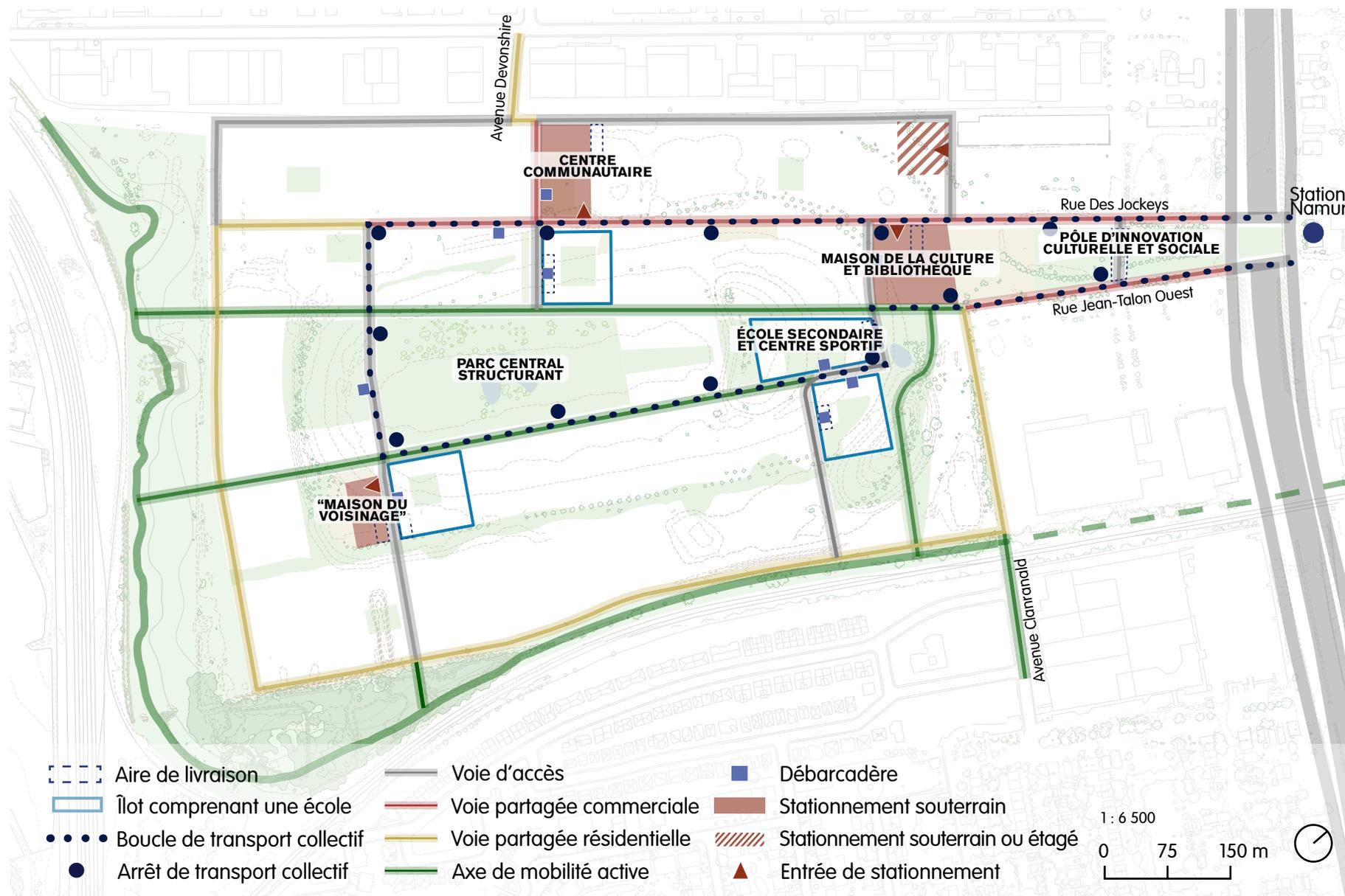
- + La majorité de la circulation automobile est concentrée vers des **rues partagées**, qui favorisent le partage de l'espace entre les transports actifs, limitant la circulation automobile.
- + Des **stationnements souterrains**, positionnés de façon stratégique, encouragent les déplacements actifs à l'intérieur du quartier.
- + Une **boucle de transport collectif fréquent** dessert chacun des pôles ainsi que les secteurs résidentiels, permettant une accessibilité à tous les équipements publics ainsi qu'à la station de métro Namur. **Cet élément est essentiel pour l'intégration de la dimension ADS+ dans les aménagements et pour l'accessibilité aux services, notamment pour les personnes âgées.**
- + Des **voies de service** assurent l'accessibilité aux principaux équipements et pour les véhicules d'urgence.
- + Des **zones de débarcadères et de livraison** sont jointes aux fonctions principales.
- + La construction d'un **passage dédié aux déplacements actifs** sous les voies ferrées, dans le prolongement sud de Clanranald, permettrait d'accroître l'accessibilité vers Côte-Saint-Luc à travers l'avenue Clanranald.

* Les accès sont proposés à titre indicatif. Il s'agit d'une suggestion qui permet un accès à tous les équipements collectifs, mais dont la forme pourrait prendre un aspect plus organique selon l'intention du plan directeur.

La circulation à l'intérieur des îlots résidentiels à développer serait composée d'un réseau de circulation piétonne, présentant des tracés plus organiques (curvilignes) et abondements végétalisés.

Outre les axes proposés, il est donc recommandé que tous les autres axes de transport développés soient réservés exclusivement aux déplacements actifs, et que la réglementation impose des normes strictes sur la construction de nouveaux stationnements dans les développements privés.

Schéma de mobilité et d'accès aux équipements collectifs



Voie partagée résidentielle :

- + Destinées aux circulations locales seulement, elles accueillent un volume très bas d'automobiles.
- + La circulation à très basse vitesse est assurée par des aménagements appropriés, puisque les déplacements actifs y demeurent prioritaires.



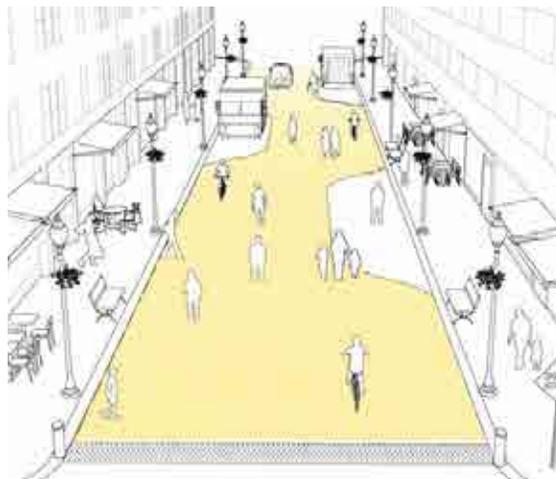
Croquis d'une rue partagée résidentielle
Source : NACTO



Rue partagée résidentielle
Source : Vivre en Ville

Voie partagée commerciale :

- + Ces axes permettent l'accès à l'automobile à des fins d'accessibilité, mais leur aménagement décourage la circulation de transit.
- + Tout comme les rues partagées résidentielles, les déplacements actifs y demeurent prioritaires.



Croquis d'une rue partagée commerciale
Source : NACTO



Rue partagée commerciale
Source : theplanner.co.uk

Axe de mobilité active :

- + Les rues actives participent au réseau de transport actif et permettent des déplacements sécuritaires.
- + À certains endroits stratégiques, les rues actives peuvent être aménagées pour accueillir également un réseau de transport collectif et les véhicules d'urgence.



Développement axé sur le piéton à Tengah, Singapour
Source : Singapore Housing & Development Board

Voie d'accès :

- + Ces axes visent à assurer l'accès aux véhicules de service (ex : livraison, transport collectif) ainsi qu'à une circulation automobile très limitée, leurs aménagements rendant impossible la circulation de transit.
- + Elles ont donc un usage fonctionnel nécessaire aux équipements collectifs, qui priorise toutefois les déplacements actifs et ne prévoit qu'une quantité très limitée d'accès véhiculaires.



Voie d'accès local à John Hirsch Place, Winnipeg
Source : City Green

Scénario final | Offrir des espaces extérieurs diversifiés et structurants

Les espaces extérieurs, dispersés à travers le quartier, permettent d'offrir une **diversité d'ambiances et de services** à la population. Chaque ambiance a été réfléchi de manière à assurer l'**accessibilité** des différentes fonctions, tout en procurant des espaces favorisant la rencontre et les interactions.

Dix ambiances distinctes sont présentes à travers le quartier, dont la description détaillée est présentée dans les pages suivantes.



Grand parc dans le projet Årstafältet, Suède
Source : White Arkitekter

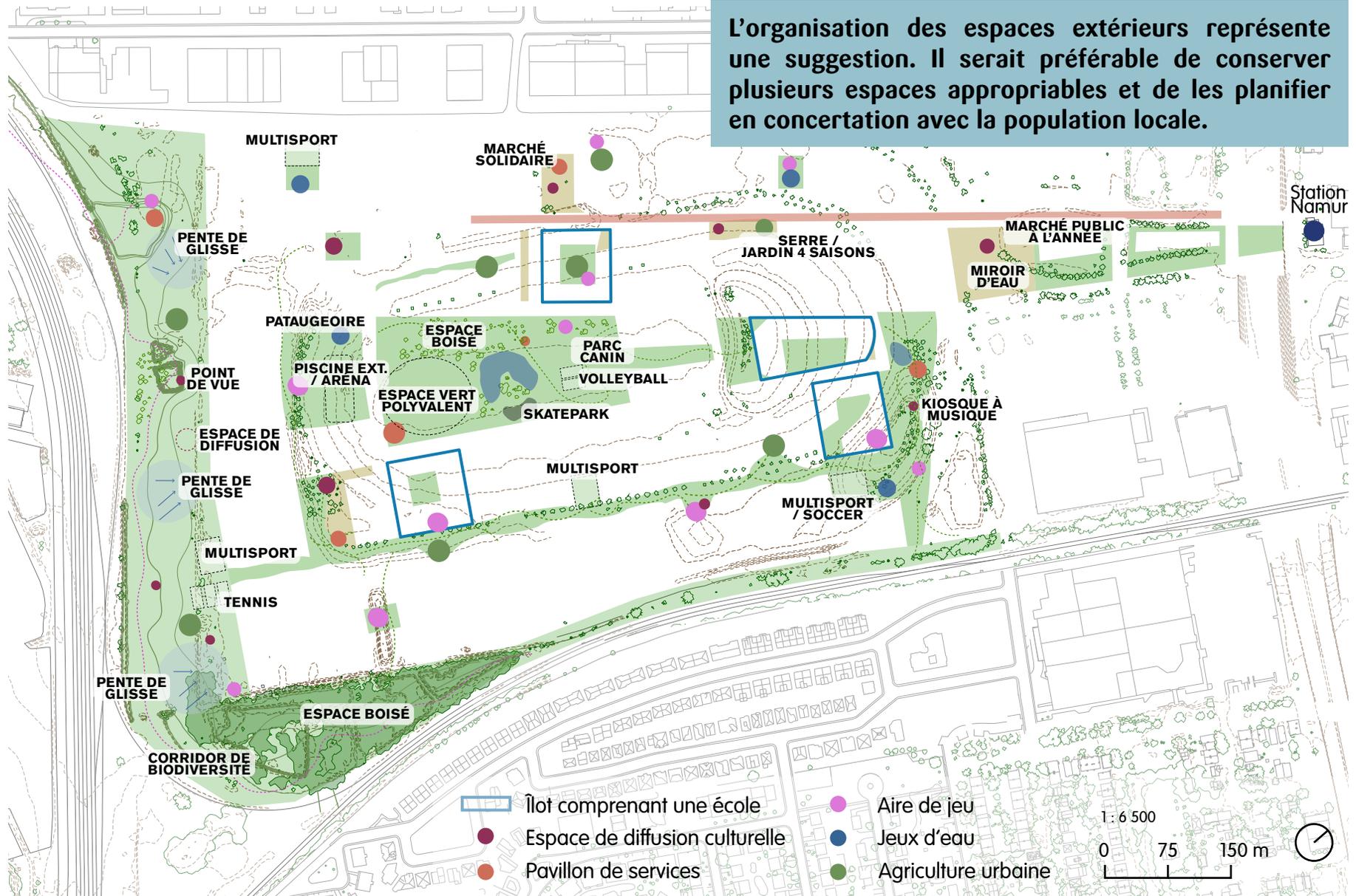
① Grand parc rassembleur

Ce parc offre une diversité d'ambiances, à proximité des milieux de vie. Il comprend un **vaste espace naturel** amplement boisé, traversé par un lac qui se joint au réseau de biodiversité et de rétention des eaux. Il accueille également une diversité d'**espaces de loisirs** permettant tant le sport que la détente, dans une perspective inclusive. L'**accessibilité** à chacun de ces espaces est en effet essentielle, et le dynamisme et l'achalandage ainsi créés permettent d'assurer la sécurité des lieux. Finalement, la proximité des écoles offre des possibilités d'extension des activités extérieures pour les classes.

- + Lac servant de bassin de rétention
- + Terrain de cricket/aire gazonnée appropriable, patinoire en hiver
- + Mobilier de détente
- + Terrains de volleyball
- + Parc canin
- + Skatepark
- + Aire de jeu
- + Tables de ping-pong
- + Deux pavillons offrant une aire de repos avec tables, des toilettes, salle d'allaitement, accès à un téléphone et à des recharges pour cellulaire, un espace pour attacher les patins

Organisation des espaces extérieurs

L'organisation des espaces extérieurs représente une suggestion. Il serait préférable de conserver plusieurs espaces appropriables et de les planifier en concertation avec la population locale.



② Parc naturel

Cet espace crée un **lien structurant entre l'entrée du secteur et le coeur du quartier**, tout en permettant d'aller rejoindre les voisinages de Côte-Saint-Luc et de créer une zone tampon avec les activités du Smart Center. Il mise sur la végétation et la topographie existante pour offrir un **espace naturel accessible et diversifié**. Il se prolonge vers l'intérieur du quartier pour offrir des espaces de jeu axés vers les familles. Il est adjacent à une école primaire, une école secondaire et un CPE et peut ainsi devenir le prolongement des cours des écoles et favoriser la pédagogie en plein air.

- + Aire de jeu
- + Lac servant de bassin de rétention
- + Aire de détente
- + Terrain de soccer/multisport couvert, patinoire en hiver
- + Jeux d'eau
- + Kiosque à musique permettant les événements ponctuels d'expression culturelle, avec estrades insérées dans la pente
- + Pavillon offrant des toilettes, salle d'allaitement, accès à un téléphone et à des recharges pour cellulaire, espace pour se reposer et se réchauffer



Espace naturel au parc du Champ des Bruyères, à Rouen
Source : Mutabilis paysage & urbanisme

③ Place linéaire d'accueil

Ce corridor fait le lien depuis et vers la station de métro Namur, ce qui fait de cet espace un lieu fortement achalandé. Ponctué d'espaces de repos et d'espaces ludiques, il permet de **faire en sorte que le trajet vers le coeur du quartier soit stimulant, sécuritaire et attrayant**. Ce dynamisme est accentué par les interactions avec les bâtiments adjacents, dont le rez-de-chaussée accueille des commerces, des projets culturels et d'économie

sociale. La **dalle-parc, au-dessus de l'autoroute Décarie**, comprend des murs coupe-vent ainsi qu'un parcours couvert afin d'assurer des déplacements agréables pour tous et toutes.

- + Espaces de détente
- + Espaces ludiques
- + Voies de mobilité active protégées

④ Place publique centrale

Située à l'entrée du site, cette place agit comme **espace de transition rassembleur vers le coeur du quartier**. Elle est encadrée par la bibliothèque, la maison de la culture et le marché public, permettant d'offrir un **prolongement** de ces lieux vers l'extérieur. À proximité des nouveaux développements du Smart Center, cet espace pourra également servir de **point de rencontre et de rassemblement entre les populations**. Elle lie les principaux axes d'entrée du site : Des Jockeys et Jean-Talon.

- + Parvis de l'équipement culturel principal qui agit comme point focal majeur, ludique et animé
- + Miroir d'eau avec capacité de rétention des eaux pluviales
- + Marché public à l'année
- + Mobilier attractif
- + Équipement de spectacle adjacent à la maison de la culture
- + Espaces pour se restaurer/terrasses
- + Espace de détente et de lecture
- + Espace de sécurité 24/7 à l'entrée de la bibliothèque (accès aux toilettes)



Parvis culturel proposé pour le Coffs Harbour Cultural Space
Source : FGMT

⑤ Place publique à vocation communautaire

Cette place publique **tisse le lien vers le quartier au nord**, en plus d'offrir des espaces extérieurs agissant comme prolongement des lieux communautaires à proximité.

- + Marquise couverte
- + Marché public solidaire
- + Espace de diffusion culturelle couvert
- + Espaces de détente/terrasses



Marché solidaire Frontenac
Source : Notre Quartier Nourricier

⑥ Parc linéaire à vocation sportive

Imposée par la présence de la gare de triage et du chemin de fer, cette bande verte est une opportunité de créer un **parcours actif multifonctionnel** qui longe les extrémités ouest et sud du quartier. La **pente artificielle créée** par le mur de soutènement transforme cet espace en un **lieu attrayant, varié et stimulant**, et offre de multiples possibilités d'intégration des fonctions ludiques et fonctionnelles. Au sud, la conservation d'une grande partie de l'espace boisé existant permet d'offrir un **espace naturel** davantage propice à la détente. Le positionnement de la piste en haut du talus permet de créer des **vues intéressantes sur l'intérieur et l'extérieur du quartier**, et de comprendre la relation entre celui-ci et la ville.



Parc Clichy-Batignolles, à Paris
Source : Paris & Métropole Aménagement

- + Espaces de repos/arrêt fréquents
- + Aire de détente située sur un point de vue
- + Espaces ponctuels de diffusion culturelle.
- + Équipements sportifs variés (terrains de basketball/multisport, terrains de tennis)
- + Jardins communautaires
- + Corridor de biodiversité
- + Parcours actif quatre saisons (Marche, jogging, raquettes, ski de fond) ponctué de stations d'entraînement autonome, d'espaces de jeu et de glisse
- + Pavillon 24/7 offrant des toilettes, salle d'allaitement, accès à un téléphone et à des recharges pour cellulaire, espace pour se reposer et se réchauffer

⑦ Cours d'école

Fortement **perméables, vertes et aménagées de manière ludique**, les cours d'école offrent des espaces de jeu de plus grande envergure à l'échelle locale à l'extérieur des heures de classe. La présence d'un minimum de trois écoles à travers le quartier permet de compléter l'offre en espaces extérieurs pour les familles.

- + Aire de jeu
- + Terrains de basketball/multisport
- + Situées sur l'emprise de l'anneau



Cour d'école active
Source : Lab-École

⑧ Parcours local et de contemplation

Reprenant le tracé de l'ancien anneau de l'hippodrome, ce parcours traverse l'entièreté du secteur et **joint ainsi les coeurs des trois pôles**. En plus de favoriser les déplacements actifs sécuritaires, il offre des **espaces de détente et de contemplation** au coeur des îlots résidentiels.

- + Espaces de repos/arrêt fréquents
- + Ponctué d'arrêts ludiques et d'aires de jeu
- + Équipement pour l'installation d'expositions temporaires
- + Agriculture urbaine



Parcours vert traversant le Downsview Land Development, Toronto
Source : Downsview Lands

⑩ Espaces de détente et d'exposition

Formant des **vitrines de la vitalité culturelle du secteur**, ces espaces visent à favoriser l'arrêt et la détente à toutes les saisons. En synergie avec les fonctions qui les entourent, **leur composition s'ajuste à leur environnement** pour offrir des expériences distinctes. Par exemple, l'espace devant la maison des jeunes comporte une serre qui offre un jardin quatre saisons, présenté comme un élément important pour la population adolescente lors des consultations.

- + Tables/bancs
- + Structures permettant les expositions temporaires ou manifestations culturelles
- + Aménagements ombragés pour l'été, éléments chauffants et lumières/coupe-vent l'hiver
- + Espace à côté de la maison des jeunes : Serre offrant un jardin quatre saisons

⑨ Petits parcs de voisinage

La présence de nombreux petits parcs de voisinage, dispersés à travers le quartier, permet d'offrir des **lieux de loisirs et de détente au coeur des milieux de vie**. Leur proximité sera appréciée non seulement pour les familles, mais pour toutes les populations désirant profiter d'un espace vert extérieur au quotidien.

- + Aire de jeu
- + Tables et bancs
- + Table de ping-pong
- + Mobilier couvert propice à la détente, spécialement pour les personnes âgées
- + Jeux d'eau (dans certains parcs)
- + Végétation abondante



Parc des Joyeux-Vikings, Montréal
Source : EPI paysage

Scénario final | Réfléchir chaque pôle dans une dynamique d'interrelation

Loin d'agir de manière isolée, les trois pôles vivent en complémentarité les uns avec les autres, offrant chacun une diversité d'équipements collectifs d'envergure.

De même, cette complémentarité se retrouve à l'intérieur des différents pôles par une relation réfléchie entre chaque fonction, intérieure comme extérieure.

- + Les interfaces des espaces intérieurs sont pensées de manière à créer un dialogue avec les espaces extérieurs.
- + Les fonctions intérieures se prolongent vers les espaces extérieurs, favorisant un effet de fluidité, d'inclusion et d'accessibilité.

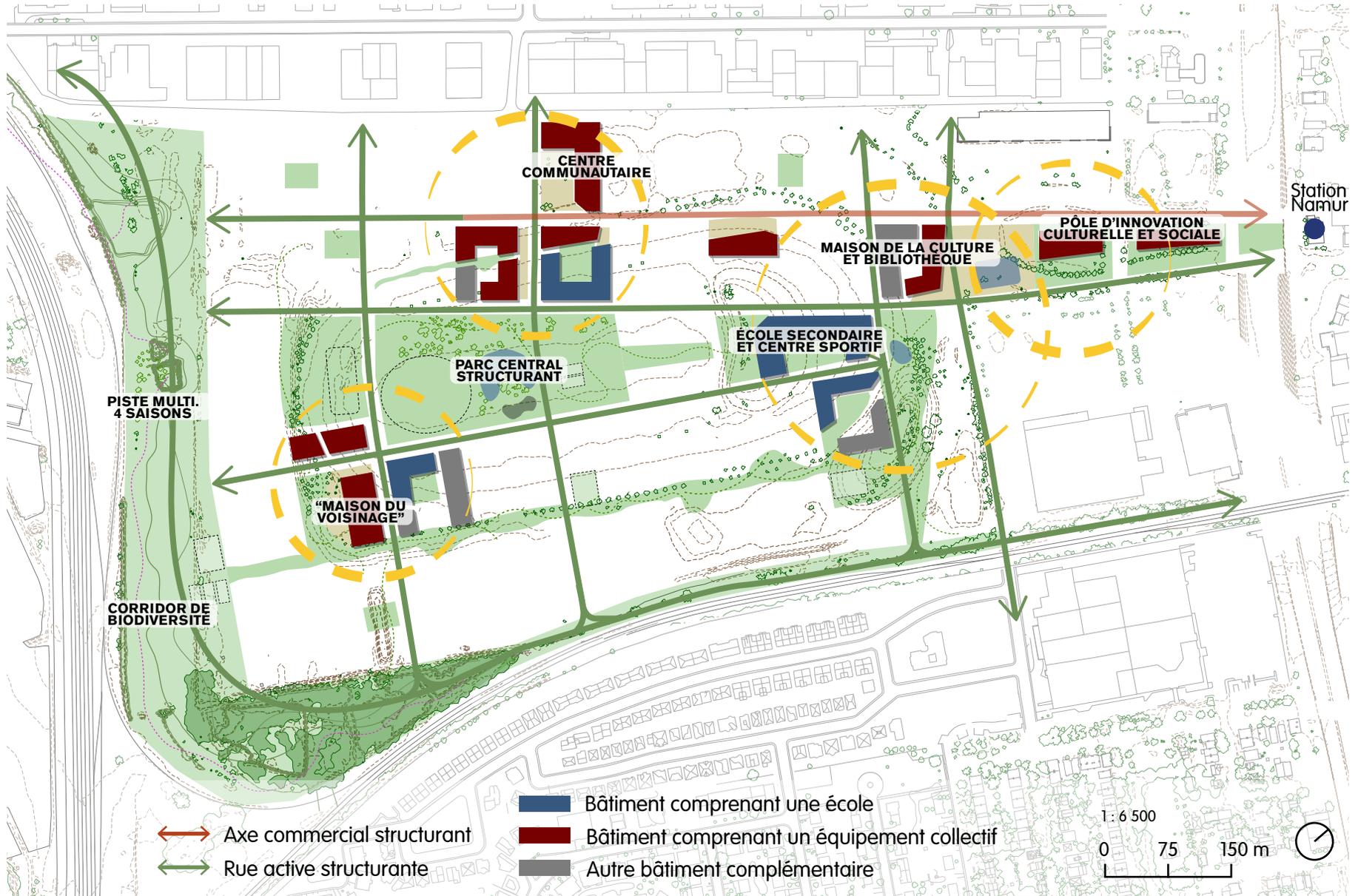


Rue animée par les espaces intérieurs
Source : Oma

La planification des fonctions de chaque pôle prévoit des possibilités d'extension pour les fonctions publiques clés. Cette stratégie d'extensions se divise en deux aspects.

- + L'utilisation de la mixité verticale pour accueillir certaines autres fonctions dans les bâtiments publics, avec la possibilité de reprendre ces locaux par la suite
- + L'utilisation de la réserve de terrains pour conserver un ou plusieurs sites dans chaque pôle qui seront à développer de façon ultérieure

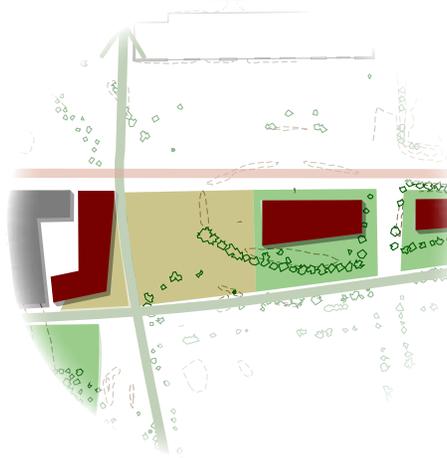
Plan d'ensemble



Scénario final | Réfléchir chaque pôle dans une dynamique d'interrelation

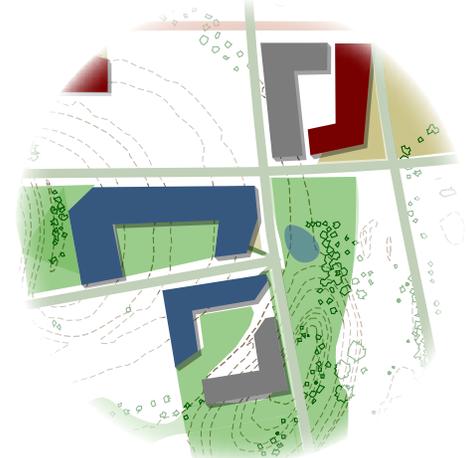
Chaque pôle possède une orientation qui lui est propre, de manière à favoriser la création d'une dynamique d'ensemble et d'une cohésion pour certaines fonctions pouvant bénéficier de cette proximité.

Malgré ces orientations distinctes, l'accès à tous les services à travers le quartier est également au coeur des aménagements. Grâce à divers points de services et à la mutualisation des espaces, la population locale jouit de la présence d'une diversité de services à l'échelle du voisinage.



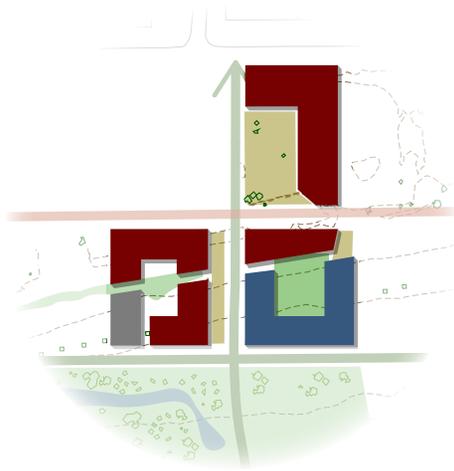
Entrée du site et innovation

L'innovation et l'identité du site s'expriment par une entrée reconfigurée. Claire, vivante et invitante, elle se montre à la hauteur de l'écoquartier exemplaire qu'elle annonce.



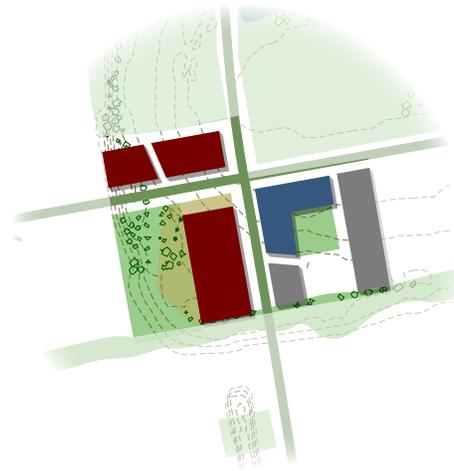
Pôle 1 | Axe Clanranald Culture, sport et éducation

Rassemblant des infrastructures sportives, pédagogiques et culturelles d'envergure, il amène une énergie à l'intérieur du quartier en favorisant les interrelations entre ces différentes fonctions ainsi qu'entre les individus.



Pôle 2 | Axe Devonshire Communauté et santé

Connecté vers le quartier au nord par l'avenue Devonshire, ce pôle rassemble des **fonctions communautaires et de santé** à l'échelle du quartier. Ce faisant, il favorise la création d'un **environnement multiculturel et multigénérationnel** comprenant une forte concentration d'espaces **d'entraide et de rencontres**.



Pôle 3 | Sud-Ouest du site Coeur de voisinage

Encadré par le corridor de biodiversité et le grand parc central, ce pôle **trace le pont** entre la vie communautaire et ces grands espaces ouverts. Son environnement permet d'offrir plusieurs opportunités **d'infrastructures sportives et artistiques** à l'échelle locale.



Bibliothèque et espace culturel du Coeur-Nomade, Ahuntsic-Cartierville
Source : Affleck de la Riva architectes

Scénario final | Entrée du site

La création d'un tout nouveau quartier exemplaire et tourné vers l'avenir, au cœur d'une métropole déjà densément construite, est une rare occasion à saisir et qui justifie des modifications à la trame de rues existantes, tel que proposé ici.

Pour contribuer au sentiment de désenclavement du site et pour créer un réel portail animé et habité au Quartier Namur-Hippodrome, deux îlots structurent clairement

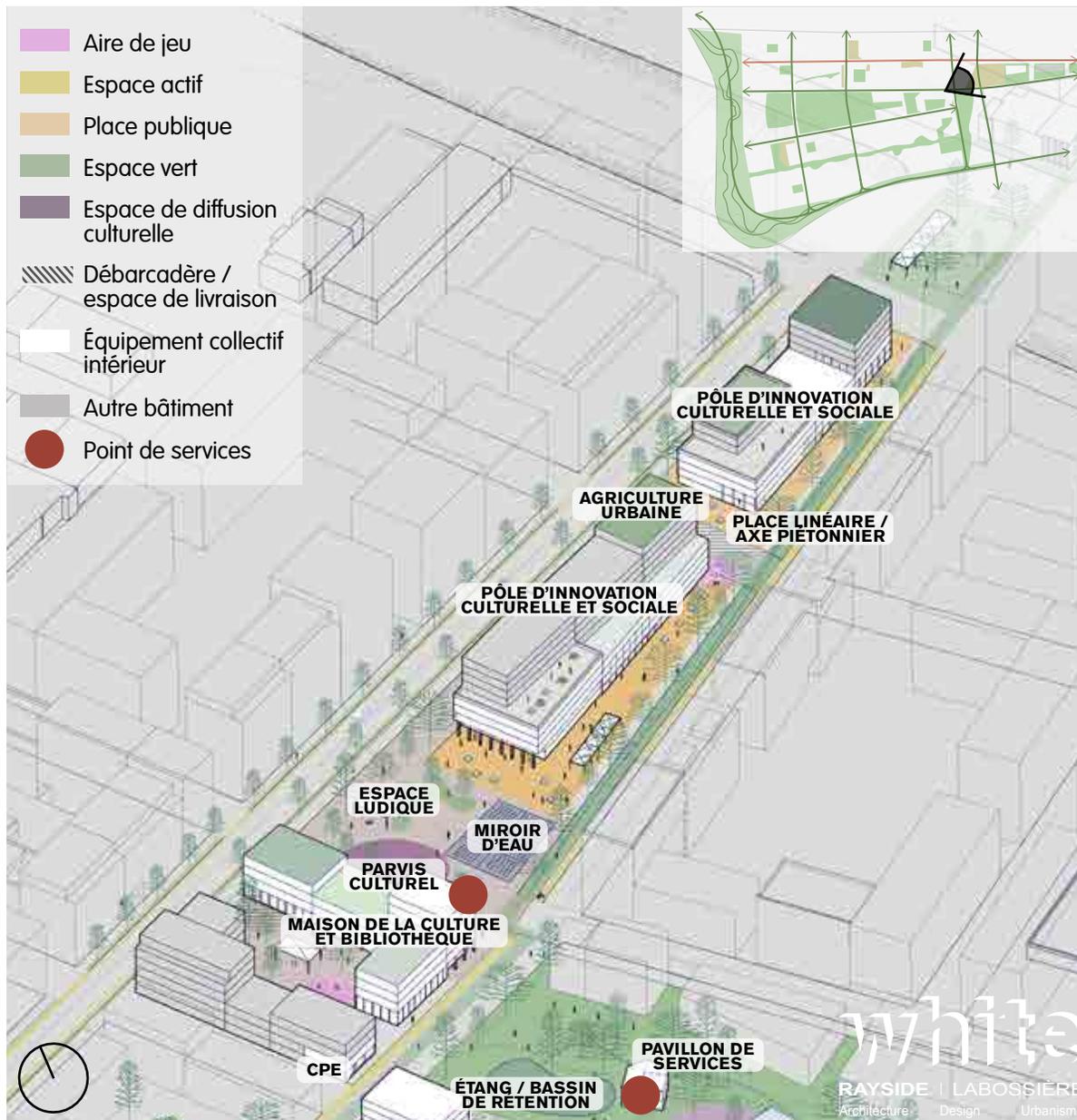
les circulations et donnent le ton dès la sortie de la station de métro Namur. La reconfiguration des rues Jean-Talon et Des Jockeys permet d'élargir cet îlot et créer ainsi un espace fédérateur qui marque l'entrée du site, et qui permet de cadrer plus clairement l'espace compris entre les deux portions du Smart Center ainsi que d'aménager un espace public structurant et attractif.

Éléments clés :

- + **Reconfiguration** des rues pour créer un large îlot accueillant, comprenant la fermeture de la rue Clanranald entre les rues Des Jockeys et Jean-Talon Ouest pour y créer un vaste espace public
- + Aménagement d'une **grande place publique ludique** avec miroir d'eau, animée et polyvalente faisant office de **point-pivot** entre l'entrée du site et le pôle 1
- + Création de **perspectives vers le cœur du quartier**
- + Liaison linéaire **directe, confortable et sécuritaire** pour tous entre la station de métro Namur + la dalle-parc (ou passerelle) et le quartier, pour tous les modes de transport
- + Fonctions collectives axées sur **l'innovation sociale et culturelle**
- + Occupation des îlots par des bâtiments, pour ramener une **échelle plus humaine** entre les développements denses anticipés sur les terrains commerciaux de part et d'autre
- + Aménagement d'un **marché public intérieur et extérieur** (quatre saisons), multiculturel et très animé



Vue vers l'ouest sur la rue Jean-Talon
Source : White Arkitekter



Le détail des fonctions et des superficies pour tous les pôles est présenté à la page 206.



Scénario optimal d'aménagement proposé dans le cadre des études sur le franchissement de Décarie
Source : Fahey

Pôle d'innovation sociale et culturelle - deux bâtiments

Il s'agit d'un centre d'innovation qui active une **synergie et qui fait rayonner la créativité montréalaise**, en plus de stimuler l'innovation sociale. Les rez-de-chaussée sont majoritairement commerciaux; des mécanismes sont mis en place pour favoriser leur occupation par des entreprises d'économie sociale, des ateliers-boutiques et des cafés-coworking, par exemple.

Le bâtiment adjacent à la place comprend un marché public multiculturel quatre saisons animé et financièrement accessible, qui s'étend à l'extérieur une partie de l'année. C'est un véritable **point de rencontre qui vit sept jours sur sept**.



Projet d'innovation centré sur la communauté au Bâtiment 7
Source : Poddubiuk Architecte

Les bâtiments pourraient abriter (fonctions précises à développer avec le milieu) :

- + Le marché public multiculturel
- + Un pavillon des arts numériques
- + Des ateliers collaboratifs d'artisanat, de fabrication et de réparation
- + Des espaces de jeux virtuels accessibles à toutes et tous
- + Des studios de danse
- + Des espaces pour des projets d'économie sociale
- + Un point de service en action bénévole
- + De l'agriculture sur le toit
- + Des locaux pour bureaux d'organismes (régionaux et nationaux, par exemple)
- + Des espaces de coworking
- + Une coopérative d'habitation pour artistes (étages supérieurs du bâtiment adjacent à la place principale)

Axe de circulation piétonnier principal / place linéaire

- + **Principal point d'entrée dans le quartier**, la longue place linéaire s'étire de l'édicule de la station Namur au principal bâtiment culturel du quartier, avant de glisser vers le parc du pôle 1, **guidant ainsi les personnes faisant le choix de la mobilité active à travers le site.**
- + Large, aménagée pour être **accessible à tous, sécuritaire, confortable**, ponctuée de mobilier inclusif et abondamment végétalisée, elle donne d'emblée le ton au quartier écologique et résolument tourné vers la communauté.
- + Bordée d'espaces commerciaux, elle est **animée** presque en tout temps et **rassurante**.
- + Il se joint à l'éventuel **projet de franchissement de l'autoroute Décarie**, qui est un élément essentiel de la mobilité depuis et vers la station de métro Namur. Elle pourra également permettre d'atteindre plus facilement la recommandation de 150 m de distanciation entre les équipements et l'autoroute (DRSP).

Place publique principale

- + Encadrée par la bibliothèque, la maison de la culture et le marché public, la place publique permet le prolongement des fonctions intérieures vers l'extérieur.

- + Elle agit comme un espace rassembleur à l'entrée du quartier, de manière à lier les populations des quartiers environnants tout en offrant un point de transition depuis les infrastructures de transport structurantes à l'échelle de la ville.



Vue vers la place publique principale et la bibliothèque/maison de la culture depuis la rue Jean-Talon Ouest
Source : Rayside Labossière

Scénario final | Pôle 1

Véritable cœur du nouveau Quartier Namur-Hippodrome, le pôle 1 est le plus grand des trois pôles, en plus de constituer le prolongement de l'entrée du site. Il contient des fonctions majeures, comme le principal équipement culturel, le centre sportif et l'école secondaire.

De plus, il comprend un parc linéaire de taille appréciable, lequel sert de lien fluide vers la piste multifonctionnelle intégrée à la bande de biodiversité et d'espace de dialogue avec deux écoles.



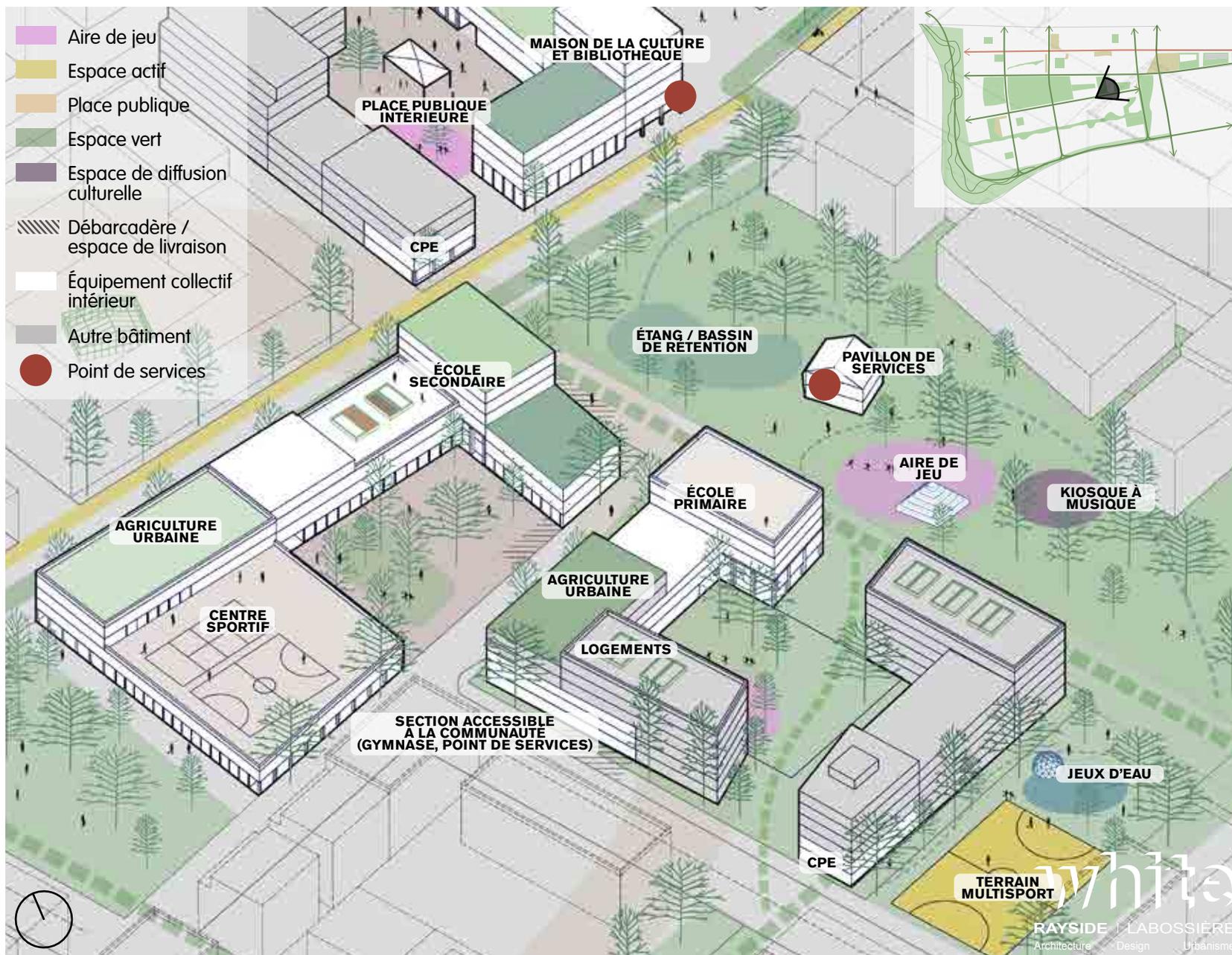
École axée vers la communauté, à Montréal-Nord
Source : NEUF Architecte



Vue vers les écoles depuis le parc du pôle 1
Source : White Arkitekter

Plusieurs des principes fondamentaux de la proposition s'expriment clairement à travers le pôle 1 :

- + L'**arrimage** entre les fonctions collectives et une trame structurante d'espaces publics variés et faciles d'appropriation
- + La **fluidité** des circulations dédiées aux déplacements actifs et aux transports collectifs
- + La **mutualisation** des fonctions sur un même lot et la mixité verticale
- + L'intégration des **principes écologiques** dans l'aménagement
- + Le rappel des **caractéristiques et de l'histoire du lieu** par l'utilisation des dénivelés existants et de l'emprise de l'anneau de course et par la préservation de végétaux existants



Un équipement culturel d'envergure

- + Ce bâtiment inclut une **bibliothèque**, une **maison de la culture** (avec salle de spectacles), un **fab-lab**, et des espaces polyvalents, dont un **hall** faisant office de point de services ouvert à tous.
- + C'est un véritable **tiers-lieu ouvert sur sa communauté**, que la population se sent libre de s'approprier et qui favorise l'apprentissage.
- + Il est localisé du côté sud-ouest de la principale place publique et directement en face du marché public. **Ses activités débordent dans la place, l'animent et attirent les passants.**
- + Situé au bout de la place linéaire de l'entrée du site et également bordé par les rues Jean-Talon et Des Jockeys, il est **au cœur de l'action** et facilement accessible par tous les moyens.
- + Sa **cour intérieure** fait office de jardin public plus paisible, un temps d'arrêt à saveur culturelle, qui lie l'axe commercial principal au parc du pôle 1.



Centre culturel Twórcza Tawarda, Varsovie
Source : Architects for Urbanity

L'école primaire avec fonctions collectives intégrées

- + L'école primaire agit comme un **petit pôle civique** dans son voisinage, en particulier durant les premières phases de développement du site.
- + Une portion du bâtiment regroupe des fonctions qui peuvent être partagées avec la communauté par un **accès distinct**. Cette section comprend un **gymnase**, une **salle polyvalente** et la bibliothèque, qui peuvent être utilisés comme **points de services et de loisirs** avant que ne soient construits les équipements culturels et sportifs principaux du quartier.
- + La cour s'inscrit sur la **courbe de l'anneau de course** et (en dehors des heures de cours) fait partie du réseau de circulations piétonnes vertes à travers les îlots, en plus de s'ouvrir vers le parc (parc-école).
- + Une partie de la **toiture** offre également un lieu extérieur d'apprentissage et de verdissement.



Vue vers l'école secondaire (à droite) et l'école primaire (au centre) depuis le parc linéaire
Source : Rayside Labossière

- + L'étroite relation de l'école avec le parc et les axes de mobilité active favorise la **pédagogie en plein air** et offre un environnement en adéquation avec les principes d'aménagement pour la santé (saines habitudes de vie, déterminants sociaux de la santé).
- + La structure et le design de l'immeuble sont prévus de manière à offrir la possibilité de densifier l'îlot en vendant ultérieurement les **droits aériens**, pour construire quelques étages résidentiels au-dessus d'une partie de l'école.

L'école secondaire et le centre sportif

- + Mutualisées, ces fonctions se **complètent** aisément. Il s'agit d'une combinaison qui a maintes fois fait ses preuves au Québec comme ailleurs.
- + À la fois bordée par le parc du pôle 1 et proche du bouillonnement culturel de l'entrée du site, l'**école secondaire** est logiquement placée de manière très centrale et le long du principal axe de circulation vert (Jean-Talon).
- + À courte distance du métro, de l'axe commercial, des principaux services de santé et communautaires et des deux grands parcs, les **jeunes occupent une place de choix** dans leur milieu de vie et développent leur autonomie.
- + Le **centre sportif** est partiellement réservé à l'école de jour selon une entente entre le CSSDM et l'Arrondissement (une section seulement).

- + Il contient : une **piscine intérieure** 25 m avec pataugeoire (au sous-sol), un **palestre**, des **gymnases**, une **salle d'entraînement**, une **salle d'aérobic**, un **dojo**, des **salles d'activités polyvalentes**, des **espaces de soins** et des **locaux pour des associations sportives**.

- + Le toit accueille un **terrain multisport** et un espace gazonné pouvant accueillir des activités "douces".
- + D'autres **terrains extérieurs** (basketball, mini-soccer), au niveau du sol, complètent l'offre.



Canoe Landing Campus de Toronto
Source : ZAS Architects

Le parc naturel

- + Ce parc mise sur la topographie et la canopée existantes du site naturel pour offrir un lieu diversifié et accueillant.
- + Connecté à l'école primaire et à un CPE, il tisse le lien entre l'entrée du secteur et le coeur du quartier et s'intègre naturellement aux milieux de vie.

Les CPE

- + Deux CPE sont localisés dans le pôle 1, l'un dans l'immeuble faisant dos à la bibliothèque - maison de la culture, l'autre dans l'immeuble à proximité de l'école primaire.
- + Tous deux sont **intégrés dans un immeuble résidentiel**, en rez-de-chaussée (et possiblement sur deux étages) et **bordés par un parc**.



Parc intégré au voisinage de Humlestaden
Source : Henning Larsen

Scénario final | Pôle 2

Le pôle 2 revêt une identité résolument communautaire et commerciale. Articulé autour de l'intersection des rues Des Jockeys et Devonshire, il fait office de deuxième portail dans le quartier, en liant celui-ci aux secteurs qui le bordent au nord et, éventuellement, au prolongement du boulevard Cavendish.

Le centre communautaire

- + Il est le **principal équipement communautaire du quartier**.
- + Il contient des **locaux d'organismes** et, au rez-de-chaussée, un **hall accessible à tous** avec un **espace-café** et des **services de base** ("refuge" : toilettes, point d'eau, aide, téléphone, salle d'allaitement, etc.), une **cuisine collective**, une **maison de la famille**, un **espace de distribution alimentaire**, deux **salles multifonctionnelles**.

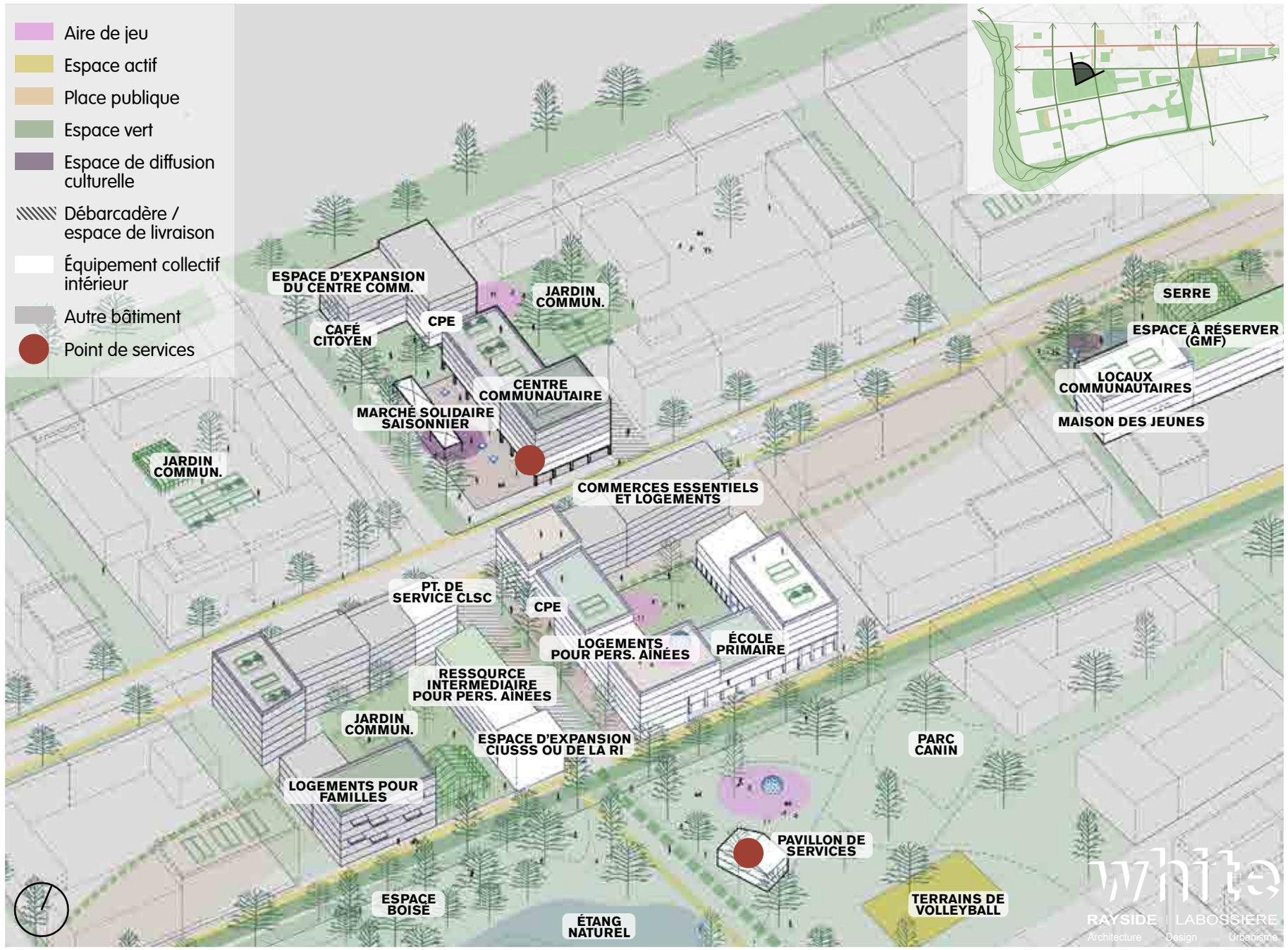


Centre communautaire intégré au voisinage à Thessaloniki, Grèce
Source : Sastudio

- + On y trouve également un **CPE**.
- + L'ensemble des fonctions comprises dans le centre devra être validé et planifié en **étroite collaboration avec le milieu communautaire**, de manière à prévoir les aménagements correspondant aux besoins.
- + Au-dessus du centre se trouve un **projet d'habitation sociale**, soit pour personnes âgées ou personnes ayant des besoins particuliers (ex : Habitations Victoria Barclay, ci-contre).



Habitations Victoria Barclay, logements sociaux au-dessus d'espaces communautaires dans CDN
Source : Saia Barbarese Topouzanov Architectes





Projet multigénérationnel, Londres
Source : Witherford Watson Mann

Les îlots multigénérationnels, l'école et les services de santé

- + Les îlots qui encadrent l'intersection Des Jockeys et Devonshire combinent des **usages dédiés à l'enfance, la famille et les personnes âgées**. Articulés autour de points de rencontre en cœur d'îlots, les gens de tous âges s'y rencontrent pour se détendre, jardiner, jouer, dialoguer.
- + L'îlot qui se situe entre le centre communautaire et le grand parc central comprend une **seconde école primaire**, directement en face du grand parc, dont la cour est également aménagée sur l'emprise de l'anneau et complétée par une seconde cour sur son toit. Le reste de l'îlot accueille un projet de **logement pour personnes âgées** (idéalement social ou communautaire).

- + L'îlot de l'autre côté de Devonshire comprend quant à lui un **point de service du CLSC local** d'environ 750 m² directement au coin de l'intersection, inséré dans la trame commerciale et en diagonale de la place. On y trouve également une **ressource intermédiaire** (logement pour personnes âgées avec soins - nombre d'unités à déterminer avec le CIUSSS) dont la proximité des services de santé est un atout, et d'autres logements localisés en face du parc, en partie pour les familles.

La place publique

- + Sur la façade du centre, une **grande marquise** s'étire sur une place de 2 225 m² qui peut recevoir différents événements comme un marché solidaire saisonnier, des expositions ou des activités des groupes locaux
- + Elle dynamise le secteur et affirme son **caractère inclusif**. On s'y rassemble, y échange, y apprend, y crée, s'y entraid.

Équipements décentralisés

- + Une **clinique médicale, de type GMF-Réseau** (ou superclinique) pourrait aussi être localisée au-dessus des fonctions commerciales dans le pôle 2, ou de manière plus décentralisée, dans le bâtiment communautaire derrière la place publique secondaire, où se trouve par ailleurs la **maison des jeunes** et des locaux de création et le **parc-serre quatre saisons**.



Jardin quatre saisons à la serre de Westmount
Source : Gilles Beaudry

- + La présence d'une clinique a été **souvent évoquée par la population** et des espaces capables de la recevoir devraient donc être prévus, quitte à les occuper de manière transitoire par d'autres fonctions.



Rue des Jockeys vue vers l'est
Source : White Arkitekter

Scénario final | Pôle 3

Localisé dans un secteur plus paisible du site et servant de trait d'union entre le grand parc principal et la bande de biodiversité, le troisième pôle se développe plus tard, une fois le quartier déjà bien habité et vivant. Il permet de compléter l'offre d'espaces publics et de services collectifs en fonction des besoins de la population en place. Son développement devrait donc être validé et précisé grâce à un processus participatif au cours du développement du secteur.

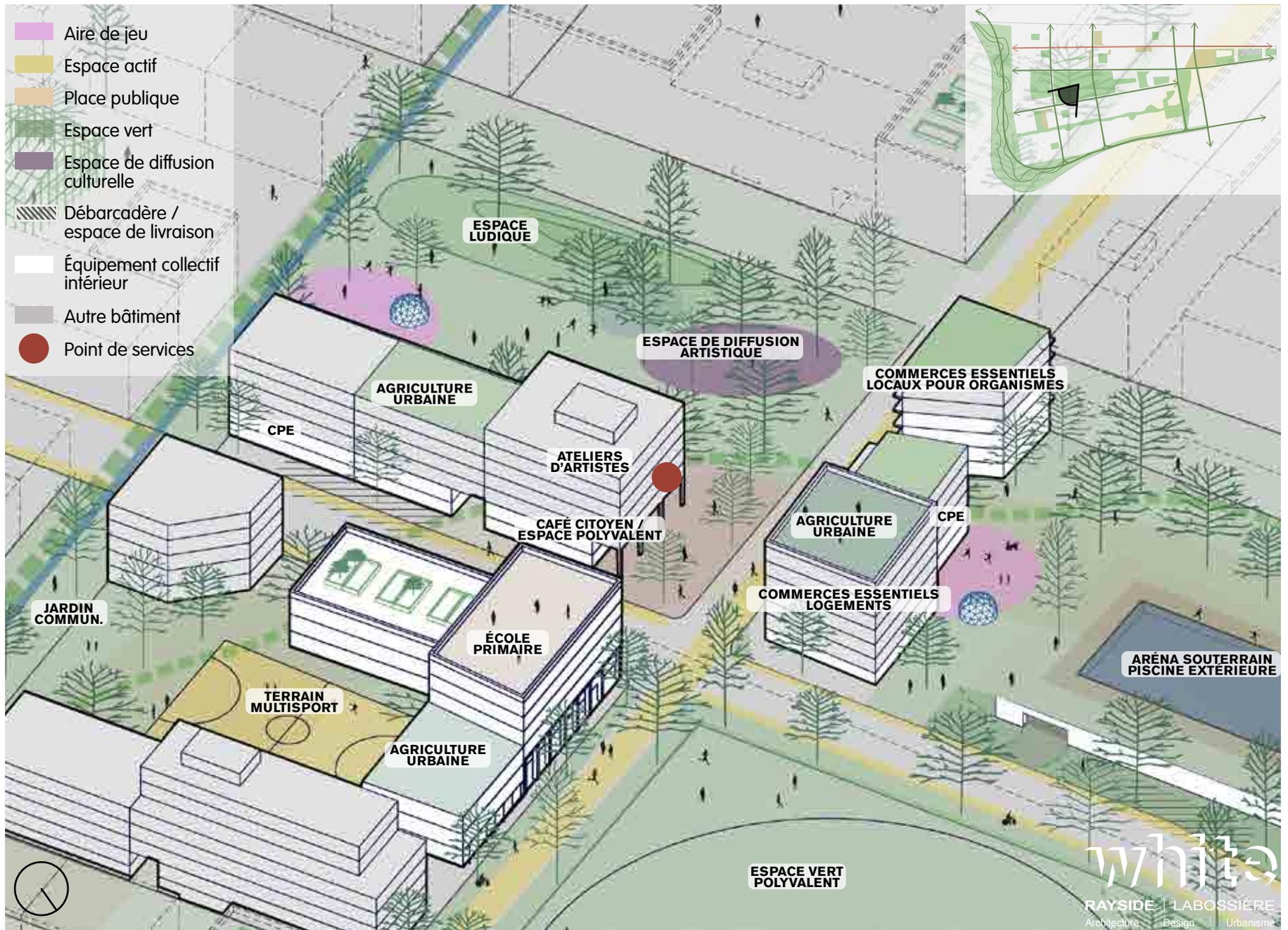
De manière préliminaire, des suggestions de fonctions sont ici faites. La configuration des espaces du pôle 3 est, d'autre part, particulièrement propice à l'insertion de zones d'agriculture urbaine de différents types.

École primaire

- + Une troisième école primaire, si le nombre de ménages le justifie, est aménagée de manière à pouvoir accueillir des fonctions résidentielles ou une autre fonction collective aux étages supérieurs (dans un deuxième temps et selon les besoins identifiés).
- + Une fois encore, sa cour s'imbrique sur le tracé de l'anneau de course et elle fait face au grand parc central, pour offrir un cadre sécuritaire et attrayant aux enfants.



Développement axé sur la communauté à Stafford County, Virginie
Source : Inside Nova



Équipement sportif majeur

- + Intégré dans la section la plus au sud-ouest du grand parc central et inclus dans le pôle 3, un équipement sportif de plus grandes dimensions prend place.
- + Il comprend un **aréna** aménagé en sous-sol, avec une **piscine extérieure** au-dessus.
- + Un **pavillon d'accès** commun aux deux fonctions, au niveau du sol, contribue à cadrer et à animer cette zone du grand parc central. Il comprend également les vestiaires de la piscine et un service de restauration légère.
- + Un **accès véhiculaire** est assuré par la rue complète adjacente.



Aréna souterrain au Centre de loisirs de Westmount
Source : Lemay + MMA + Marosi + Troy Architectes

“Maison du voisinage”

- + Sur l’îlot adjacent à l’école primaire, une “**maison du voisinage**” comprend un **CPE**, des **espaces communautaires**, un **café citoyen** libre d’accès, un **point de service de l’arrondissement** : comptoir de service de la bibliothèque, prêt d’équipement sportif et culturel, ainsi que **quelques locaux commerciaux de taille modeste** en rez-de-chaussée, réservés à des services essentiels (fruiterie, pharmacie, etc.).
- + Des **logements** pourraient par ailleurs être développés au-dessus de ces fonctions (selon un modèle de copropriété de l’immeuble, par exemple).
- + Ce bâtiment est adossé à un petit parc qui fait office de “**terrasse de voisinage**” et d’aire de jeu pour le CPE.



Vue vers la “maison du voisinage”, à droite, et la place publique adjacente
Source : White Arkitekter



Phasage et stratégie immobilière préliminaire

Jalon 5

Programme fonctionnel et technique | Analyses de proximité des fonctions

La **mutualisation**, la **proximité** et l'**interrelation** entre chaque fonction ont été réfléchies en profondeur de manière à répondre aux besoins du futur quartier. Cette répartition optimise les espaces, mais surtout assure l'**accessibilité** des services à travers le quartier.

Les combinaisons favorisent les rencontres entre les différents usages de manière à créer une **synergie** allant au-delà de la présence traditionnelle des telles fonctions dans un quartier.

Des stations des services de police et de sécurité incendie se trouvent déjà à proximité du site, mais celles-ci devront éventuellement être repensées en fonction de l'augmentation importante de la population dans le secteur.

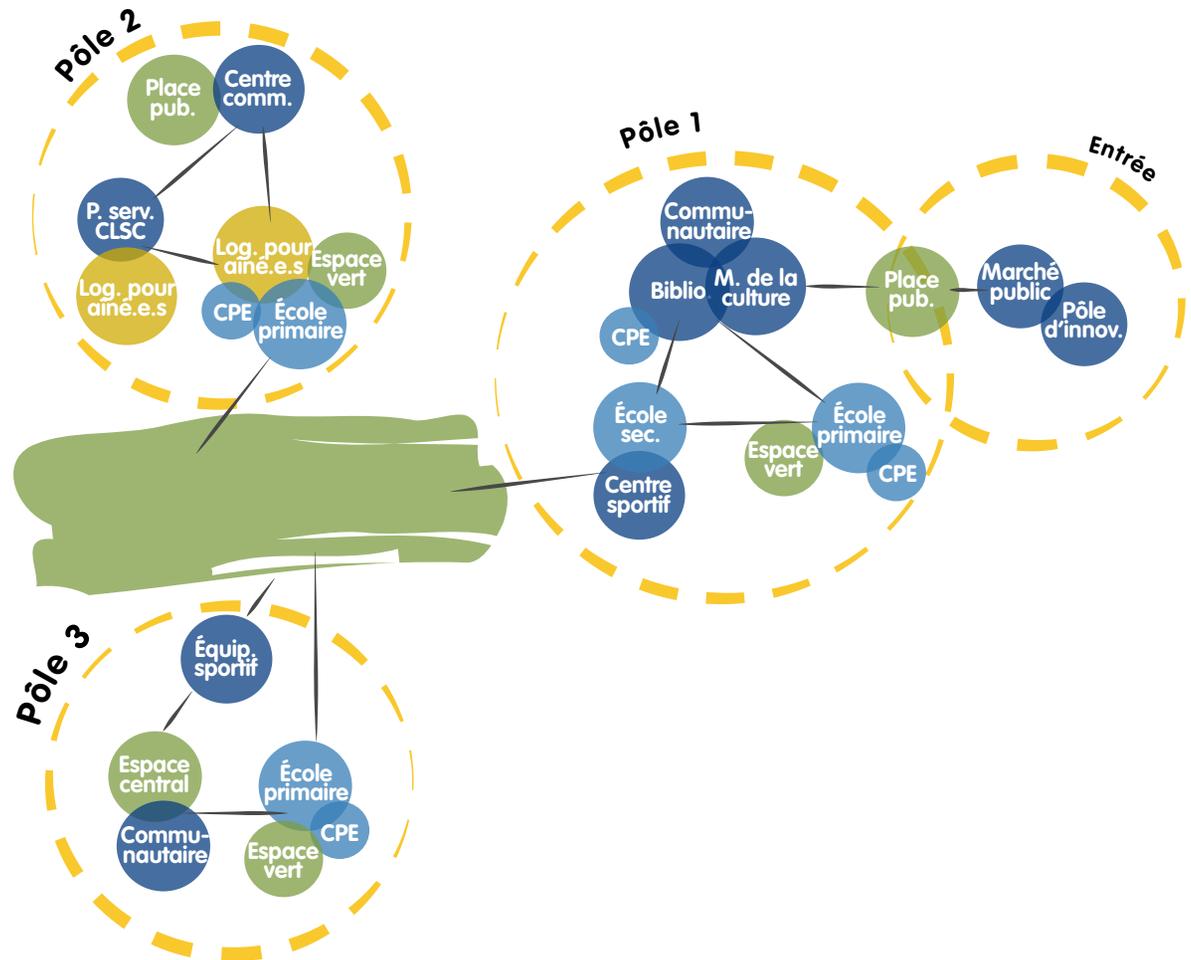
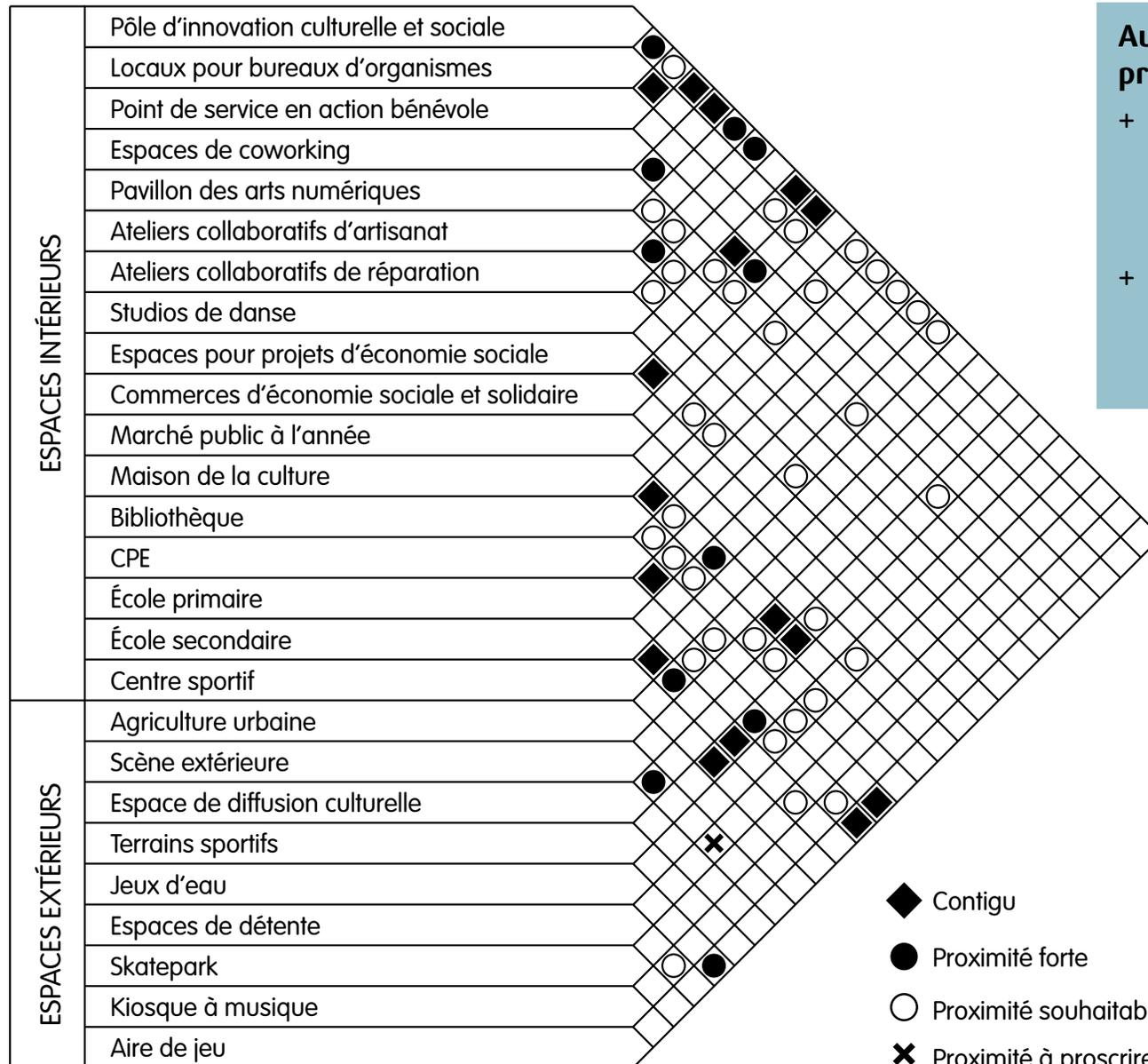


Schéma de relation fonctionnelle | Pôle 1

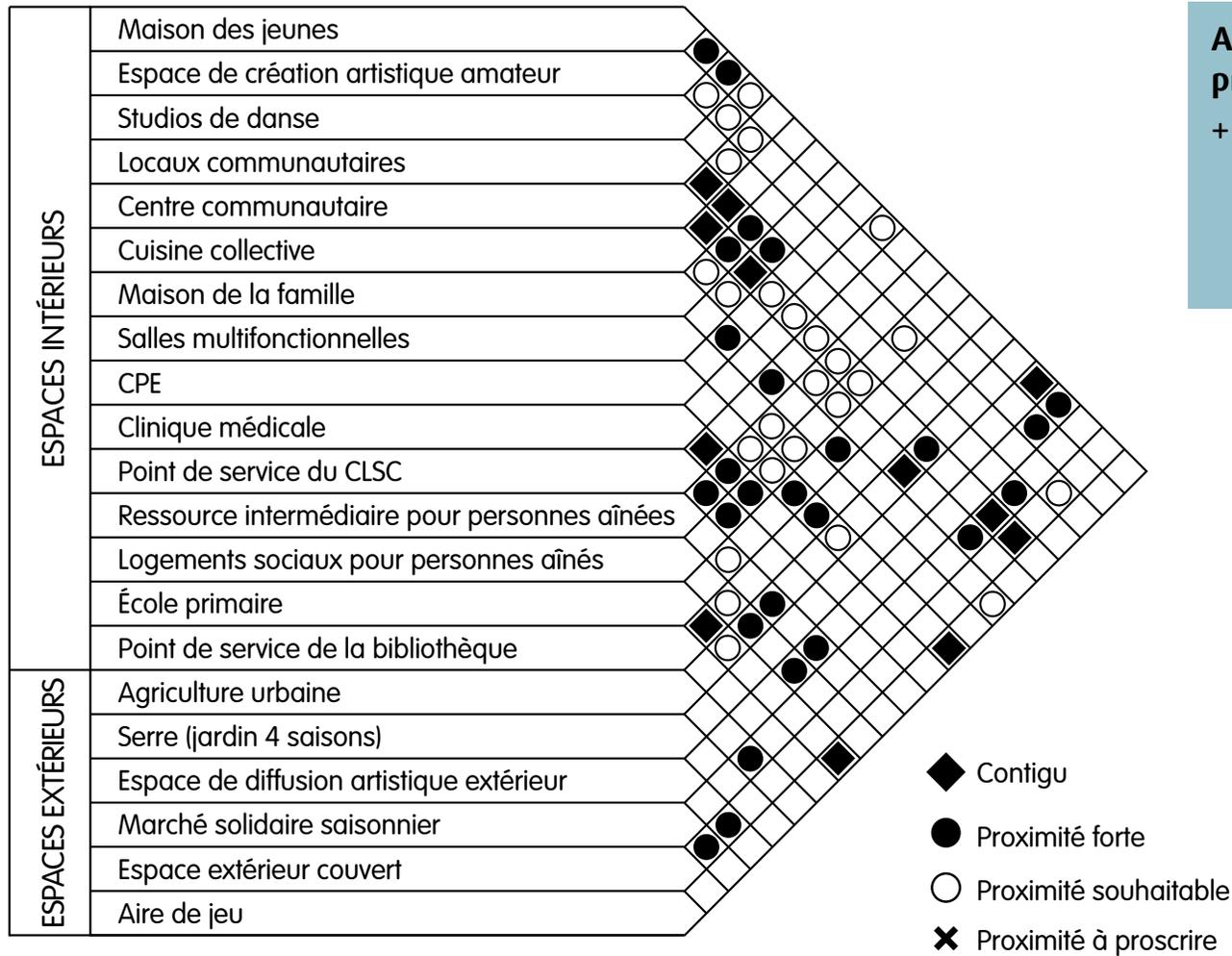


Autres considérations de proximité à prendre en compte :

- + L'école secondaire doit être à une certaine distance des fonctions destinées aux jeunes, pour leur laisser un sentiment d'intimité
- + Les fonctions nécessitant de la tranquillité, comme les ateliers d'artistes, doivent être éloignées de l'autoroute

- ◆ Contigu
- Proximité forte
- Proximité souhaitable
- ✕ Proximité à proscrire

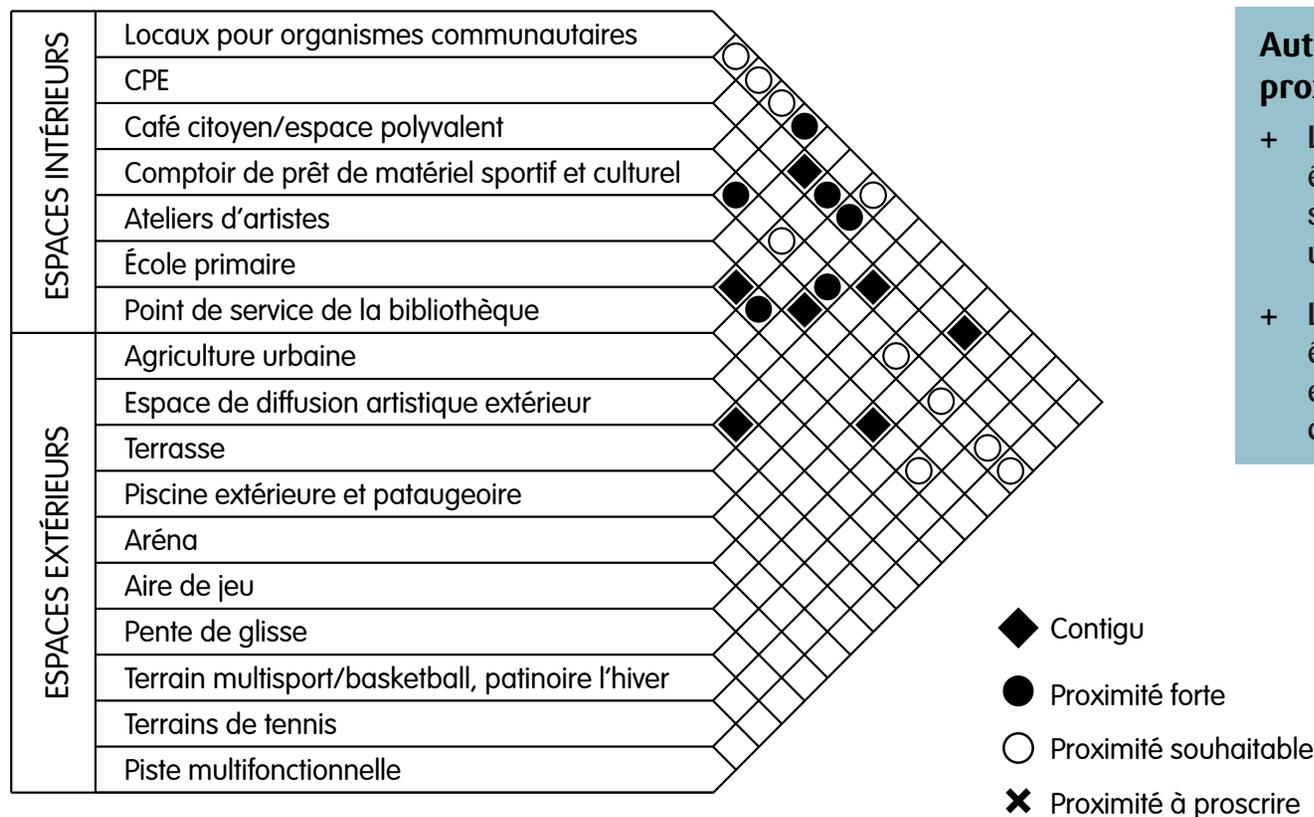
Schéma de relation fonctionnelle | Pôle 2



Autres considérations de proximité à prendre en compte :

- + Un accès facile entre les résidences pour personnes âgées et le centre sportif est important pour les activités quotidiennes

Schéma de relation fonctionnelle | Pôle 3



Autres considérations de proximité à prendre en compte :

- + La piscine extérieure devrait être assez éloignée du centre sportif, qui comprend déjà une piscine intérieure
- + Les ateliers d'artistes doivent être à une certaine distance des espaces de diffusion majeurs comme les salles de spectacle

Les superficies présentées aux pages suivantes sont préliminaires, puisque chaque projet devra faire l'objet d'un processus de planification concerté avec les personnes utilisant les services et les organisations partenaires pour préciser les besoins.

Programme fonctionnel et technique | Liste des fonctions par pôle

Équipement proposé	Précisions	Superficie estimée (m ²)	Commentaire
Équipements intérieurs du pôle 1			
Maison de la culture	Comprend une salle de spectacle polyvalente intérieure, un fab-lab et un hall faisant office de point de service ouvert à tous. Des espaces d'entreposage et d'archives sont prévus en sous-sol.	6 000	La présence de ces fonctions dans un même bâtiment permettra d'assurer la collaboration entre les différentes instances, une perspective qui a été accueillie favorablement lors des processus de concertation. Les espaces de travail permettront d'offrir des lieux pour la mise en place des projets, en plus de pouvoir être loués.
Espaces de travail			
Bibliothèque	Comprend une ludothèque et des locaux d'entreposage au sous-sol	1 800	
CPE	Deux CPE dans le pôle	600	
Pôle d'innovation culturelle et sociale	Commerces d'économie sociale au rez-de-chaussée Aux autres étages : Locaux pour bureaux d'organismes, point de service en action bénévole, espaces de coworking, pavillon des arts numériques, ateliers collaboratifs d'artisanat, ateliers collaboratifs de réparation, espaces pour projets d'économie sociale, agriculture sur le toit	8 000	La proximité des différentes fonctions favorise une synergie ainsi qu'une collaboration qui offriront des projets à l'échelle du quartier. Le positionnement du pôle d'innovation, à l'entrée du quartier, permettra l'accès à la population extérieure également.
Marché public à l'année	Coopérative d'artiste aux étages supérieurs	2 500 à 3 000	
École secondaire		6 000	Les équipements sportifs mutualisés entre les deux fonctions permettront d'économiser les espaces et de favoriser une richesse en activités physiques pour le programme de l'école secondaire. Le gymnase sert d'espace polyvalent pour la communauté.
Centre sportif	Comprend : Piscine intérieure 25 m, palestre, gymnase, salle d'entraînement, salle de danse, espace de soins personnels, locaux pour associations sportives	8 000	
École primaire	Comprend une portion accessible à la communauté : bibliothèque de l'école qui sert de point de service à la bibliothèque, gymnase, et salle polyvalente qui pourront être mobilisés comme point d'ancrage lors de la phase 1	6 000	La structure doit être prévue de manière à accueillir des fonctions résidentielles dans les phases ultérieures de développement (vente des droits aériens).
Espaces réservés pour expansion de la maison de la culture	Locaux parmi les espaces de bureau à garder sous propriété de l'arrondissement pour louer au privé, puis reprendre lors des besoins d'expansion des locaux pour organismes	600	
Commerces essentiels	Restaurants, cafés, magasins	à déterminer	La planification du pôle 1 doit prévoir des services essentiels pour assurer l'accessibilité à certains services, en complémentarité avec les commerces présents dans le Smart Center.

Équipement proposé	Précisions	Superficie estimée (m ²)	Commentaire
Équipements extérieurs du pôle 1			
Agriculture urbaine	Répartis à travers le pôle (sur les toits et dans les coeurs d'îlots)		
Scène extérieure		400	Ces deux équipements agissent de manière complémentaire pour procurer une offre culturelle diversifiée, soit les spectacles de plus grande envergure comme les activités artistiques plus locales.
Espace de diffusion culturelle de petite envergure			
Aire de jeu			La proximité entre ces espaces est importante pour assurer les rencontres intergénérationnelles, les personnes âgées ayant manifesté l'importance d'avoir des aires de détente à proximité des aires de jeu.
Jeux d'eau			
Espaces de détente	Avec tables, bancs et mobilier urbain flexible		
Terrains sportifs extérieurs	Autour du centre sportif	800 chacun	
Kiosque à musique	Estrades insérées dans la pente		
Pavillon de services	Comprend : toilettes, salle d'allaitement, accès à un téléphone et à des recharges pour cellulaire, espace pour se reposer et se réchauffer		
Terrain de soccer/ multisport couvert, patinoire l'hiver		800	Comme l'étang est utilisé en tant que bassin de rétention naturel, il ne pourra pas être utilisé comme patinoire en hiver. Il est donc important de mobiliser les terrains de sport à cet effet pour favoriser la pratique d'une diversité d'activités en toute saison.

Équipement proposé	Précisions	Superficie estimée (m ²)	Commentaire
Équipements intérieurs du pôle 2			
Maison des jeunes	Espaces d'entreposage pour organismes en sous-sol	200	La proximité permet d'offrir des espaces de création et d'expression pour les jeunes, dans lesquels ils se sentent à leur aise de s'exprimer.
Espace de création artistique amateur		400	
Studios de danse		400	
Locaux communautaires		400	
Centre communautaire	Comprend : Cuisine collective , maison de la famille, plusieurs salles multifonctionnelles de diverses dimensions, locaux d'organismes, espaces d'entreposage pour organismes au sous-sol, hall refuge avec les services de base (salle d'allaitement, toilettes, point d'eau, téléphone)	3 000	Les usages précis et les besoins en espaces devront être confirmés avec le milieu communautaire. La proximité avec le point de service du CLSC favorise les perspectives de collaboration.
Espaces d'expansion du centre communautaire	Locaux parmi les espaces de bureau au-dessus du café citoyen à garder sous propriété de l'arrondissement pour louer au privé, puis reprendre lors des besoins d'expansion des locaux pour organismes	800	
Café citoyen/espace polyvalent		400	
CPE	Deux CPE dans le pôle	600	
Clinique médicale de type GMF-Réseau	Espaces à réserver pour usage ultérieur, quitte à l'utiliser pour d'autres usages en attendant la conclusion des ententes	650 à 900	La fonction est souhaitable, mais doit faire l'objet d'une étude de faisabilité / opportunité plus poussée.
Point de service du CLSC	Comprend des services pour les jeunes	750	
Ressource intermédiaire pour personnes âgées		3 000	La nécessité d'une ressource intermédiaire pour personnes âgées a été exprimée par le CIUSSS.
Logements sociaux pour personnes âgées		7 500	La proximité avec l'école primaire favorise l'organisation d'activités intergénérationnelles.
Espaces d'expansion pour le CIUSSS ou la RI	Terrain adjacent à la RI à garder pour le développement de nouveaux services selon les besoins (ex. : maison de soins palliatifs)	1 000	

Équipement proposé	Précisions	Superficie estimée (m ²)	Commentaire
Équipements intérieurs du pôle 2 (suite)			
École primaire		6 000	La bibliothèque de l'école primaire est mobilisée comme point de service de la bibliothèque municipale, de manière à offrir un accès à ce service au coeur du pôle 2.
Point de service de la bibliothèque	Lié à la bibliothèque de l'école primaire		
Commerces essentiels	Pharmacie, cafés, dentiste, dépanneurs, etc.	à déterminer	Les commerces essentiels, situés le long de la rue Des Jockeys, sont fondamentaux pour assurer l'accès à tous les services pour la population, mais aussi pour animer la rue commerciale dans une perspective inclusive
Équipements extérieurs du pôle 2			
Agriculture urbaine	Répartis à travers le pôle (sur les toits et dans les coeurs d'îlots)		L'agriculture urbaine représente une excellente opportunité d'intégration avec le centre communautaire, les résidences pour personnes âgées et l'école primaire.
Serre (jardin 4 saisons)	Devant la maison des jeunes	400	Le jardin 4 saisons provient d'une demande de la part des jeunes dans le cadre des activités de concertation afin d'avoir un espace de rassemblement accueillant et sécuritaire, même en hiver.
Espace de diffusion artistique extérieur	Devant la maison des jeunes		
Marché solidaire saisonnier			Le marché solidaire permet d'assurer une offre abordable en aliments sains.
Espace extérieur couvert			Des activités de danse ont notamment été mentionnées comme étant intéressantes pour les jeunes.
Pavillon de services	Comprend : toilettes, salle d'allaitement, accès à un téléphone et à des recharges pour cellulaire, espace pour se reposer et se réchauffer		
Aire de jeu/jeux d'eau			
Parc canin		3 000	
Terrains de volleyball		600	
Skatepark		600	

Équipement proposé	Précisions	Superficie estimée (m ²)	Commentaire
Équipements intérieurs du pôle 3			
Locaux pour organismes communautaires	Comprend des espaces d'entreposage pour organismes en sous-sol	800	La présence de locaux pour organismes dans chaque pôle permet d'assurer une desserte locale dans chaque secteur.
Espaces à réserver pour expansion des locaux pour organismes	Locaux parmi les espaces de bureau à garder sous propriété de l'arrondissement pour louer au privé, puis reprendre lors des besoins d'expansion des locaux pour organismes	600	
Café citoyen/espace polyvalent		400	
CPE	Deux CPE dans le pôle.	600	
Comptoir de prêt de matériel et équipements sportifs et culturels		200	La proximité avec le corridor de biodiversité permettra l'accès à une diversité d'activités sportives.
Ateliers d'artistes		400	
École primaire		6 000	La bibliothèque de l'école primaire est mobilisée comme point de service de la bibliothèque municipale, de manière à offrir un accès à ce service au coeur du pôle 3.
Point de service de la bibliothèque	Lié à la bibliothèque de l'école primaire		
Commerces essentiels	Pharmacie, café, dépanneurs, vétérinaire, fruiterie, etc.	à déterminer	Les commerces essentiels sont à prévoir au coeur du pôle 3, en plus des commerces de forte proximité (ex : dépanneur) à travers les milieux de vie.

Équipement proposé	Précisions	Superficie estimée (m²)	Commentaire
Équipements extérieurs du pôle 3			
Agriculture urbaine	Répartis à travers le pôle (sur les toits et dans les coeurs d'îlots)		
Espace de diffusion artistique extérieur			
Terrasse	Avec le café citoyen, accessible hors des heures d'ouverture		
Pavillon de services	Comprend : toilettes, salle d'allaitement, accès à un téléphone et à des recharges pour cellulaire, espace pour se reposer et se réchauffer		
Pataugeoire		80	Positionner la piscine au-dessus de l'aréna, qui est en sous-sol, permet à la fois d'économiser de l'espace et d'avoir un aréna plus écoénergétique. Le pavillon d'accueil et les vestiaires peuvent également être mutualisés, en plus de servir à la pataugeoire adjacente.
Piscine extérieure		3 500	
Aréna		3 000	
Aire de jeu			
Parcours actif quatre saisons et corridor de biodiversité	Comprend : espace de marche, jogging, vélo, raquette, ski de fond		La proximité avec l'espace de prêt d'équipements sportifs, au coeur du pôle 3, permet d'offrir une variété d'activités dans ce parcours actif et de faire évoluer ces activités selon les besoins de la population locale.
Pentes de glisse	Réparties le long de la pente créée par le mur de soutènement		
Terrain multisport/basketball, patinoire l'hiver			Les lacs artificiels étant des bassins de rétention, ils ne pourront pas être transformés en patinoire à l'hiver. Les terrains de sport devront donc être mobilisés le plus possible pour pouvoir offrir des activités hivernales.
Terrains de tennis			

Programme fonctionnel et technique | Analyses des superficies

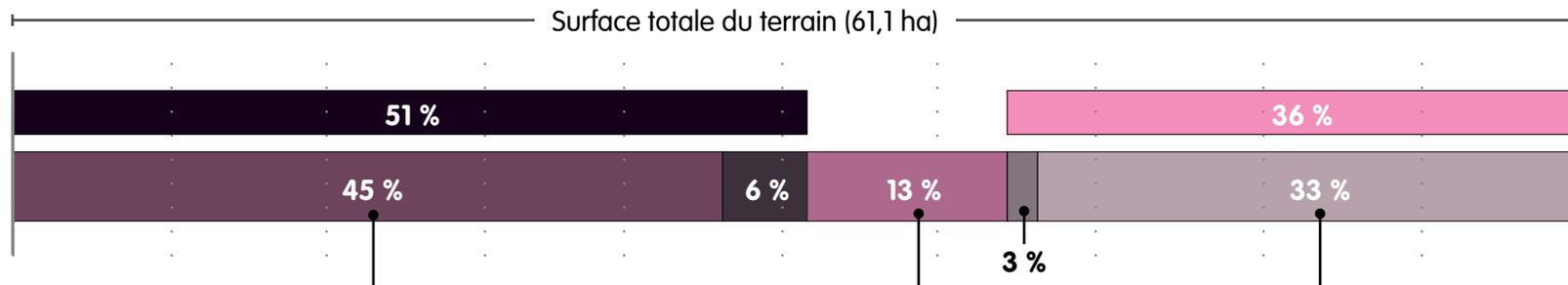
Grâce au corridor de biodiversité et aux multiples parcs, le quartier offre une proportion importante d'espaces verts tout en assurant la viabilité immobilière du projet. Cette combinaison en fait un milieu de vie à la fois dense et vert, créant un dynamisme et une attractivité uniques à l'échelle de la ville.

+ Le projet offre un ratio d'espaces verts et de parcs de **14 507 m²/1 000 habitants**, en se basant sur la population prévue sur le site de l'ancien hippodrome (13 200 personnes). À titre comparatif, l'arrondissement CDN-NDG possède actuellement un ratio d'espaces verts de 5 816 m²/1 000 habitants, alors que ce ratio est de 11 943 m²/1 000 habitants pour la moyenne montréalaise.

+ Les parcs et les espaces verts représentent **33,4 % du territoire du nouveau quartier**, alors que cette proportion pour l'arrondissement CDN-NDG et pour la moyenne montréalaise est respectivement de 5,2 % et de 11,4 %.

+ Les équipements collectifs intérieurs représentent une **superficie de plancher estimée à 63 350 m²**, répartis sur une surface au sol de 41 606 m² qui représente 6 % du territoire.

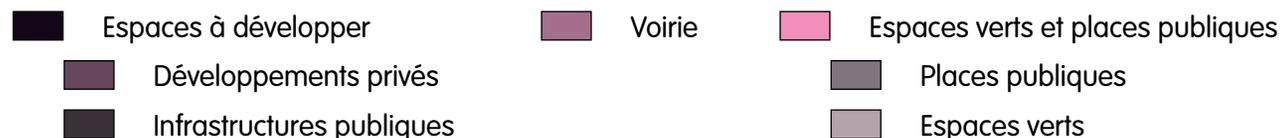
Répartition des espaces par fonction



Les espaces de développement privés forment **59 % de la surface constructible du site**. Environ 10 % de cette superficie est à réserver pour les voies d'accès locales qui demeurent à prévoir. De plus, les espaces de développement privé prévus au-dessus des fonctions publiques ne sont pas comptabilisés dans ces superficies.

Les espaces de voirie comptabilisés ne représentent que les voies planifiées dans le cadre du présent document.

Les espaces verts comprennent la bande de biodiversité, qui est un espace non constructible. Ils excluent toutefois les cours d'école.

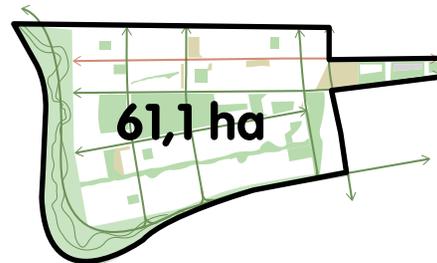


Détail de la répartition des espaces par fonction

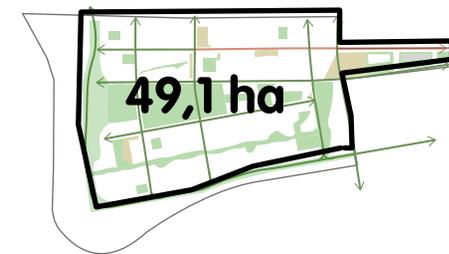
Fonction	Surface totale du site avec la bande de pourtour (61,1 ha)		Alternative limitée aux terrains de la Ville (49,1 ha)	
	Superficie prévue (m ²)	Proportion du site	Superficie prévue (m ²)	Proportion du site
Espaces verts et places publiques	221 117	36 %	148 228	30 %
Places publiques	15 729	3 %	15 729	3 %
Espaces verts	205 388	33 %	132 499	27 %
Voirie	75 353	12 %	69 556	14 %
Espaces à développer	314 854	52 %	273 661	56 %
Développements privés	273 248	45 %	232 055	46 %
Équipements publics	41 606	7 %	41 606	8 %
Total	611 324	100 %	451 290	100 %

Dans les deux options, le secteur assure une offre en espaces verts supérieure à la moyenne montréalaise et près de trois fois supérieure à la moyenne de l'arrondissement CDN-NDG, proportionnellement au nombre d'habitants estimé.

L'entièreté du territoire d'analyse comprend une partie des terrains du CP et d'Hydro-Québec, si une entente est conclue.



L'alternative proposée place la bande de biodiversité à l'intérieur des limites des terrains de la Ville.



Phasage

Presque unanimement, les personnes rencontrées lors des activités participatives du jalon 3 ont spontanément nommé un espace extérieur, plus spécifiquement un parc, comme lieu préféré, comme **élément identitaire dans leur milieu de vie**. Aussi, à travers les discussions, **l'importance des espaces verts** comme lieu de socialisation, comme support aux saines habitudes de vie et au bien-être général est apparue encore plus tangible qu'imaginée.

Il est aussi fortement ressorti que bien qu'une majorité de personnes souhaitent voir se développer un quartier très complet, qui offre un éventail d'équipements collectifs flexibles et dynamiques, il demeure essentiel, d'abord et avant tout, **de garantir un accès à certains éléments jugés fondamentaux et véritables premiers critères d'attractivité** :

- + des commerces de proximité pour les besoins de base
- + une école, des services de garde de qualité
- + un accès rapide et sécuritaire aux réseaux de transport collectif
- + des espaces verts de grande qualité et sécurisants

Il apparaît judicieux de **développer ces fonctions de manière prioritaire, lors d'une première phase de développement du site**. En parallèle, une réflexion plus approfondie et inclusive pourra se faire sur la nature précise et l'aménagement de chacun des équipements de plus grande ampleur (bibliothèque - maison de la culture, centre sportif, centre communautaire, grand parc central, etc.). Des processus de concours pourraient être mis en place, selon des orientations définies collectivement. Comme ces processus s'étendent sur une longue période, la première phase permettra d'**offrir une combinaison de fonctions essentielles dès la naissance du quartier**.



Parc Clichy-Batignolles, à Paris
Source: Martin Argyroglo

Phasage | Premier “morceau” fondateur

Le tout premier “morceau” public à aménager serait donc la place publique principale et la “Roulotte Namur-Hippodrome”, ainsi que le parc de l’est et l’ensemble de ses équipements (sportifs, culturels, point de services).

Place publique principale

- + Aménagement de la **place publique principale à l’extrémité ouest de la bande d’entrée** :
 - miroir d’eau ou aménagement semblable en légère dépression, faisant office de zone de rétention de la trame bleue pour pluies abondantes
 - mobilier urbain en pourtour et équipements pour permettre la tenue d’évènements extérieurs.

Bureau de projet transitoire

- + Aménagement d’un bâtiment transitoire sur la place, abritant **“La roulotte Namur-Hippodrome”**, un bureau de développement du site faisant office de lieu d’échange avec la communauté - pourrait comprendre :
 - un espace d’accueil pour présenter le plan d’ensemble, les composantes, les phases et l’évolution du projet, les mesures de mitigation, les infos utiles à la population en place (“info-travaux”), etc.
 - un lieu pour la participation citoyenne (assemblées publiques, ateliers de co-création, etc.).

Parc de l’est vert et bleu

- + Aménagement du **parc de l’est** (nom à déterminer) dans le secteur immédiatement à l’ouest de l’avenue Clanranald :
 - conservation le plus possible de la topographie actuelle et valorisation des végétaux existants qui peuvent l’être (selon un inventaire complet à produire)
 - étang faisant office de bassin de rétention végétalisé
 - pavillon de parc quatre saisons et kiosque à musique couvert
 - aires de jeux, jeux d’eau et terrain multisport.

Premier morceau de développement de la phase 1



Occupation transitoire
Source : Elena Manente / Yeswecamp



Phasage | Première phase de développement

Avant le déploiement de cette première phase, des travaux d'infrastructures devront nécessairement être réalisés.

- + L'ensemble de ceux-ci ne sont pas détaillés ici mais incluent des éléments relatifs à la dimension écologique qui est abordée dans le présent mandat, c'est-à-dire les systèmes et infrastructures de la trame bleue et de la boucle énergétique.
- + Pour garantir cette consolidation essentielle à une intégration et une accessibilité adéquates des équipements, une mise en réserve de terrains stratégiques doit impérativement être préalable aux premières mises en vente.

Autres interventions dans la phase 1

Entrée du site

- + *Aménagement d'un lien sécuritaire pour le franchissement du boulevard et de l'autoroute Décarie (hors mandat)*
- + *Début du redéveloppement du Smart Center (reconfiguration des rues, densification, arrivée de nouveaux ménages, etc.) (hors mandat)*
- + Modification du tracé des rues Des Jockeys et Jean-Talon et opérations cadastrales nécessaires - fermeture de la rue Clanranald entre Des Jockeys et Jean-Talon pour l'intégrer aux espaces publics.
- + Préparation des deux îlots restructurés : pourtours aménagés comme une grande place publique verdie avec parcours piétons linéaires le long de Jean-Talon et Des Jockeys
- + Retrait des espaces de stationnements à l'entrée du site et déplacements vers l'intérieur du site (stationnement souterrain et étagé).

Pôle 1

Première école primaire (parc-école) :

- + En connexion directe avec le parc de l'est
- + Cour de récréation en coeur d'îlot, sur l'emprise de l'anneau de course
- + Réserve de droits aériens sur le bâtiment de l'école (prévoir une structure capable d'accueillir davantage d'étages développés dans un deuxième temps)

Fonctions mutualisées : section de l'école accessible par un second hall "public", donnant accès à la communauté à :

- + un gymnase
- + une salle polyvalente
- + un point de service d'une bibliothèque publique

CPE - sur le même îlot que l'école primaire, en rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel (mixité verticale)

Phasage | Première phase de développement

Pôle 2

- + Début du développement de l'axe commercial Des Jockeys, tronçon Clanranald à Devonshire
- + Secteur mixte : locaux commerciaux en rez-de-chaussée et étages supérieurs résidentiels
- + Possibilité de mettre en place des mécanismes pour favoriser l'installation d'organismes d'économie sociale et des commerces indépendants
- + Réserver un espace pour l'aménagement d'un bâtiment communautaire complémentaire au futur centre communautaire, avec placette publique sur l'emprise de l'anneau de course et jardin quatre saisons

Grand parc central

- + Planification des aménagements (élaboration préalable d'un plan directeur en concertation avec la population) et préparation du site

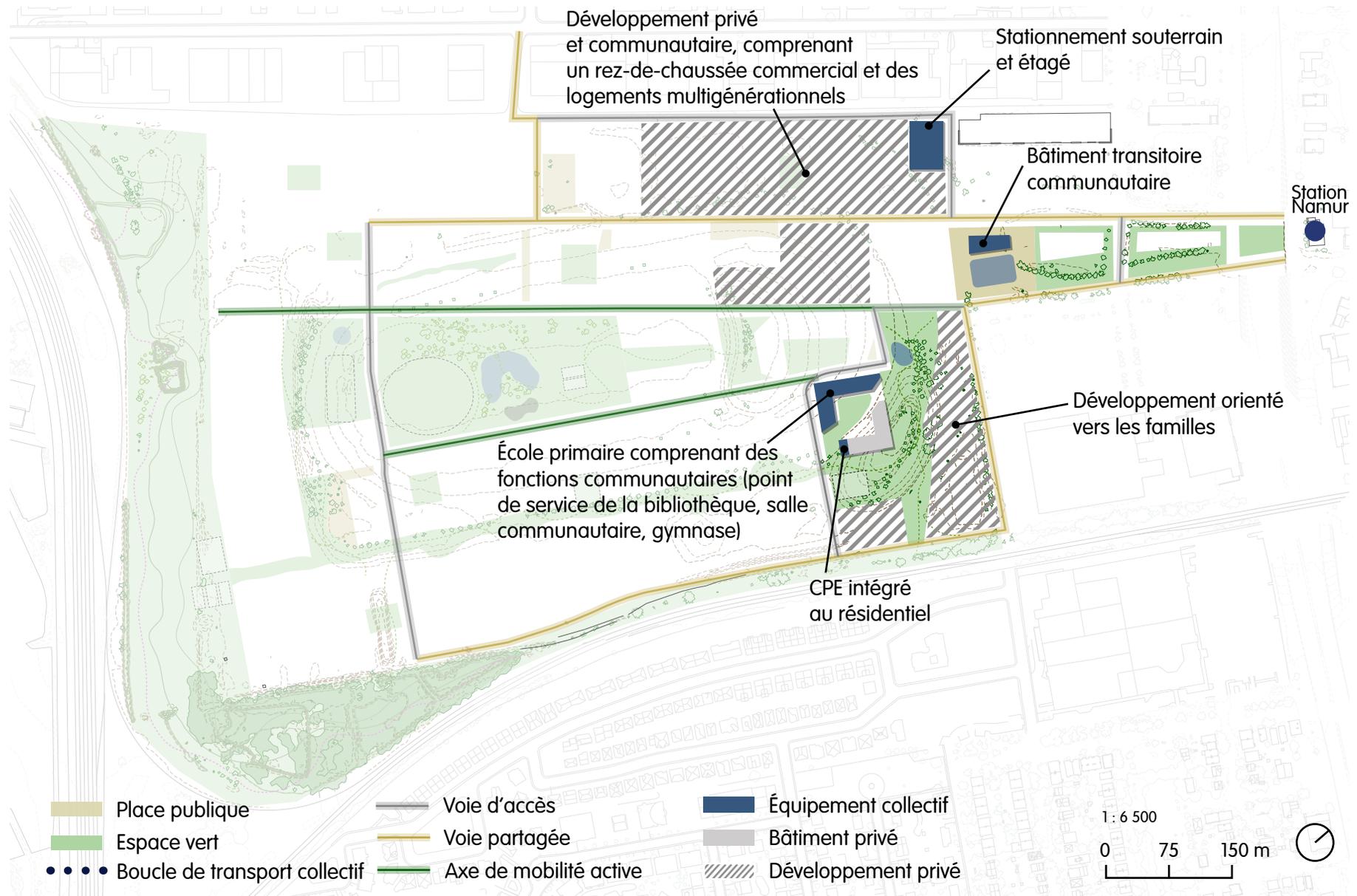
Circulations

- + Stationnement souterrain ou étagé du côté nord-ouest de l'intersection Des Jockeys et Clanranald
- + Aménagement d'une rue complète sur Des Jockeys - jusqu'à la rue Devonshire pour relier le nord du site
- + Aménagement du premier tronçon du boulevard vert sur Jean-Talon
- + Aménagement de la rue active et de la voie de service au sud du futur grand parc central et connexion à l'ouest pour la boucle de transport collectif
- + Desserte par une voie de service sur un axe parallèle à la rue Clanranald, du côté sud-ouest de l'îlot de l'école primaire

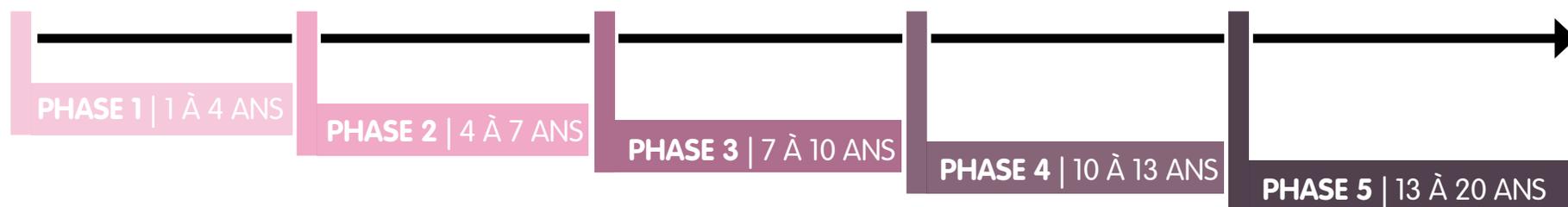
Habitations

- + Développements résidentiels le long de Clanranald - incluant un fort pourcentage d'habitations pour familles (grande proximité d'un parc, d'une école primaire et d'un CPE)
- + Début du développement d'habitations privées et sociales-communautaires au-dessus des fonctions commerciales sur Des Jockeys - possibilité de développer les lots en entier ou les lots en tête d'îlot d'abord
- + Planification des habitations, notamment pour les familles, les personnes âgées ou ayant des besoins particuliers (complémentarité des services reliés à des clientèles ciblées)

Planification de la phase 1



Phasage | Phasage général (sur 20 ans)



PHASE 1

- 1** Premier “morceau” structurant : place publique principale, bureau de projet “Roulotte Namur-Hippodrome”, parc de l’est
- 1** École primaire 1 - avec gymnase, point de service de la bibliothèque et salle polyvalente accessible à la population
- Minimum 1 CPE
- Stationnement souterrain étagé Des Jockeys/Clanranald
- 2** Axe commercial Des Jockeys
- Boulevard vert depuis le métro
- c** Voies de service et boucle de transport collectif
- h** Développement résidentiel le long de Clanranald et aux étages supérieurs de la rue des Jockeys

- PÔLES**
- 1** Pôle 1
 - 2** Pôle 2
 - 3** Pôle 3

- AUTRES ÉLÉMENTS**
- b** Bande de biodiversité
 - c** Circulations
 - h** Habitation (hypothèse cohérente)

PHASE 2

- Bibliothèque et maison de la culture
- 1** Planification du centre sportif et de l’école secondaire
- Marché public intérieur
- Centre communautaire
- Début de l’aménagement du parc central - étang, sentiers principaux et parc canin
- 2** Infrastructures d’agriculture urbaine
- Minimum 1 CPE
- Batiment communautaire Des Jockeys - maison des jeunes
- Point de services CLSC
- c** Stationnement souterrain étagé pôle 2
- b** Construction du talus et de la piste multifonctionnelle

PHASE 3

- Centre d’innovation sociale et culturelle
- 1** Centre sportif, école secondaire et terrains sportifs adjacents
- 2** École primaire 2
- Pavillon du parc central

PHASE 4

- Batiment commercial-communautaire pôle 3
- 3** Minimum 1 CPE
- Aréna et piscine du pôle 3
- c** Stationnement souterrain étagé pôle 3

PHASE 5

- École primaire 3
- 3** Infrastructures d’agriculture urbaine pôle 3
- b** Parcs de voisinages complémentaires aux équipements
- h** Derniers lots résidentiels à développer

Planification des phases 2 à 5



Stratégie immobilière | Réflexion sur les extensions

Considérant la durée du développement d'un quartier quel que Namur-Hippodrome, et considérant la volonté de proposer un ensemble de services collectifs répondant aux besoins de la population, différentes stratégies peuvent être mises en place pour adapter l'offre durant le développement du quartier et même une fois le quartier entièrement construit :

- + La **mise en réserve**, dans chaque pôle, d'un lot à proximité des principales fonctions collectives, lequel pourra éventuellement être vendu à des développeurs privés si les besoins en équipements publics sont jugés comblés.
- + L'aménagement d'**espaces additionnels** dans les bâtiments principaux (bibliothèque, centre communautaire et centre sportif) pour **absorber les éventuels besoins supplémentaires** de la communauté. Les locaux pourraient être mis en location de manière transitoire ou permanente, selon les besoins réels.
- + La mise en place d'**outils réglementaires** favorisant la mixité verticale et la vente de lots avec conditions d'intégration de fonctions collectives, tels que des commerces de proximité et des services de garde.



Palais des Congrès, à Montréal
Source: Blogue du Palais des congrès de Montréal

Stratégie immobilière | Densité, mixité et viabilité

Les conditions à mettre en place pour créer un milieu de vie complet et inclusif dépassent les simples considérations relatives aux espaces publics et aux équipements collectifs. Le cadre bâti et les usages planifiés pour le reste du quartier doivent s'intégrer à la stratégie immobilière.

Les premières interventions pour valoriser le domaine public vont faire augmenter la valeur des développements immobiliers privés adjacents. La poursuite de cette **dynamique positive d'investissement** est économiquement viable à long terme, et ce, pour tous les paliers gouvernementaux.

Au final, la **faisabilité technique** pour la réalisation du scénario retenu dépendra en partie des paramètres de densité et de mixité permis.

Densité et qualité des aménagements (ambiances)

- + La densité du quartier doit être conséquente avec la volonté d'inclure une **grande diversité d'espaces et d'équipements publics**, sans toutefois créer un milieu de vie impersonnel. La notion d'échelle humaine et conviviale est fondamentale, autant au travers de l'implantation architecturale que des hauteurs permises. Il est suggéré de viser une grande compacité en variant la hauteur des **bâtiments entre 4 et 8 étages**.
- + La **qualité des aménagements** et la **signature architecturale** des différents projets sont d'une importance capitale, et devront être caractérisées par une grande sensibilité à l'égard des personnes qui vont les occuper et les utiliser.
- + La création d'interfaces animées et d'une **"texture de voisinage"** doit guider la conception.
- + La facilité d'**appropriation** des aménagements est un critère fortement souhaité. Les espaces **sécuritaires**, plus **modestes** et **intégrés** aux quartiers résidentiels tendent à créer des espaces conviviaux, inclusifs et appropriables pour toute la population.
- + Ces considérations constituent, dès le départ, un **facteur d'attractivité** qui favorise le développement du quartier.



Quartier des Spectacles, à Montréal
Source: Daoust Lestage

Stratégie immobilière | Densité, mixité et viabilité

Mixité verticale

- + Les servitudes et les cadastres verticaux offrent le potentiel de **développer des “projets-doubles”**, soit la construction d’un équipement collectif de quelques étages sur lequel se superpose un second projet résidentiel, dans un deuxième temps (voire quelques années plus tard).
- + La **trame structurale** doit être prévue selon l’usage planifié aux étages supérieurs.
- + Cette stratégie permet de commencer à **développer les équipements collectifs en attente d’un développement ultérieur, mais sur la base d’un avant-projet avancé**. Une fois le premier projet complété, les **droits aériens** sont vendus à des promoteurs pour qu’il poursuive la mise en œuvre de son projet aux étages supérieurs.
- + De la même façon, il est envisageable de vendre des **droits de tréfonds**, par exemple pour accueillir d’autres usages (stationnements privés, entreposage, production alimentaire à l’obscurité) sous des équipements publics.
- + Favoriser l’implantation d’usages collectifs aux rez-de-chaussée des bâtiments participe grandement à l’animation de la rue. Dans certains cas, il est suggéré d’échanger des dérogations de hauteur ou d’inclusion en contrepartie de l’exigence de construire des espaces pour loger des fonctions collectives.
- + Rien n’empêche de vendre ou de céder des terrains réservés à des développeurs privés au moyen de **mises en marché avec conditions**. L’encadrement par adjudication de concours serait le mécanisme le plus judicieux pour assujettir les développeurs à des règles strictes et conformes aux principes de développement, à des prix fixés d’avance.
- + Dans cette optique, le recours à des **ententes de développement** et des **accords du développement communautaire** (Community Benefits Agreement) permettra de garantir des exigences d’inclusion sociale dans le projet, de mixité sur le site et de performance environnementale, entre autres.



Projet multigénérationnel Future Sølund, à Copenhague
Source: C. F. Møller

Viabilité

- + Le concept de mixité verticale, combinée à la stratégie de phasage, s'appuie sur un **effet d'enchaînement** pour viabiliser progressivement l'ensemble du site.
- + L'accessibilité à plusieurs modes de transport, les services présents et la qualité d'aménagement des milieux de vie (espaces verts, places publiques) sont les **facteurs attractifs pour viabiliser rapidement un lot par un développeur privé**. La valeur des terrains aux abords d'un espace public majeur est un atout pour rentabiliser le développement, mais doit être utilisée de manière à ne pas "privatiser" cet espace.
- + Il est fortement recommandé de **développer rapidement des fonctions collectives** (école, CPE, parcs, CLSC, etc.) pour accroître l'intérêt des développeurs privés. L'implantation de quelques services collectifs doit s'inscrire conjointement avec l'arrivée des premiers résidents comme le montre l'expérience de la phase 1 du projet Urbanova à Terrebonne.
- + Généralement, le domaine public et les services collectifs couvrent environ **33%** de la superficie des projets de planification de quartiers complets. Étant donné le **déficit** en espaces publics et en espaces verts dans l'arrondissement CDN-NDG, nous suggérons d'aller au-delà. Or, la proportion des lots à vendre aux développeurs privés (terrains taxables) représente habituellement 50 à 66% du site pour établir un équilibre entre les fonctions collectives et la densité de population.
- + La **vente de droits de construire** au-dessus de bâtiments dédiés à des fonctions collectives augmente les superficies planifiées pour le développement de projets privés d'environ 5%.



École primaire de l'Espaces-Couleurs, à Terrebonne
Source: Groupe Provencher_Roy

Le Quartier Namur-Hippodrome se développera sur au moins deux décennies. Aussi, plusieurs espaces publics et fonctions collectives ne se développeront que plusieurs années après les premières portions.

La réserve de terrains est un outil incontournable pour garantir, sur l'ensemble du site, l'atteinte des objectifs de mixité et de quartier complet nommés.

Celle-ci doit comprendre l'ensemble des terrains dédiés aux espaces publics, aux équipements collectifs et certains terrains où se développeront des projets de logement social et communautaire (ceux qui ne seront pas inclus aux développements portés par des promoteurs privés).

Une notion fondamentale

- + C'est avant tout une mesure efficace de **contrôle de la spéculation**. Le **gel des terrains destinés à accueillir des fonctions collectives et communautaires** diminue les risques financiers associés à la hausse des valeurs des terrains dans le futur.
- + Le développement progressif du site et sa mise en marché peuvent ainsi se faire **en morceaux**, tout en gardant le contrôle du rythme du développement du quartier et des prix de vente dans le futur.



Perspective de l'Écoquartier Louvain Est
Source: Bureau de projet partagé Louvain Est

Partenariats internes

Évidemment, de nombreux services et divisions de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce participeront de près ou de plus loin au développement du premier projet développé.

Parmi les Services concernés, notons :

Ville de Montréal :

- + Service de la gestion et de la planification immobilière
- + Bureau des projets et des programmes d'immobilisations
- + Service de l'eau
- + Service des infrastructures et du réseau routier
- + Service d'urbanisme et de la mobilité
- + Bureau de la transition écologique et de la résilience
- + Service de la culture
- + Service de l'environnement

- + Service du développement économique
- + Service de la diversité sociale et de l'inclusion sociale
- + Service de l'habitation
- + Service de police
- + Service de sécurité incendie

Arrondissement CDN-NDG :

- + Direction des travaux publics
- + Direction de la voirie et des parcs
- + Direction de l'aménagement urbain
- + Direction de la culture, sports, loisirs et développement social

Montréal 

 Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal 

Un comité de suivi composé de représentants de ces services, bureaux et directions devrait être mis sur pied pour assurer l'arrimage du projet avec les orientations de chacun et pour tenir compte des contraintes avant que ne s'amorcent les travaux.

Ce comité pourra, tout au long du développement du site, s'assurer que les ressources nécessaires sont déployées au moment opportun, de manière à soutenir la vision de développement et atteindre les objectifs fixés de la manière la plus fluide possible.

Partenariats externes ou mixtes

Concertation et participation publique :

- + Tout au long du processus de développement du site, une **collaboration étroite avec des groupes de la société civile** (organisations locales et régionales spécialisées : patrimoine, environnement, inclusion sociale, accessibilité universelle, ADS+, etc.), des **tables sectorielles**, le **milieu communautaire** et la **population** est indispensable pour atteindre les hauts objectifs d'inclusivité énoncés.
- + Le processus participatif doit permettre de **valider plus finement** les éléments d'aménagement du quartier et de **préciser les besoins** en matière d'aménagement.
- + Des activités seront à prévoir pour **approfondir individuellement** chaque composante publique majeure :
 - équipement culturel d'envergure
 - équipement sportif majeur
 - centre sportif
 - centre communautaire
 - maison des jeunes / parc-serre
 - parcs et places publiques
- + La constitution d'un **comité-conseil d'experts** choisis pour leur expérience en développement de projets d'envergure, pour leurs idées innovantes, leur compréhension des mécanismes municipaux ou pour leur esprit critique pourrait certainement être fort bénéfique à la démarche.

À la lumière de ces principes, il apparaît pertinent de confier le mandat du développement du quartier à une entité dédiée au respect de la vision d'ensemble qui aura été établie. Cette entité travaillerait à la fois en étroite collaboration avec la Ville et en concertation avec le milieu.

Elle aurait un rôle de gardien de la vision du projet à long terme, malgré les possibles aléas politiques. Les modèles des organismes à but non lucratif (OBNL) ou des fiducies d'utilité sociale (FUS) seraient des avenues intéressantes à explorer à cet effet¹.

¹Un exemple de modèle de FUS adapté au développement d'un milieu de vie complet est présenté en annexe.

Partenariats externes ou mixtes

Identification et développement des fonctions :

- + Parce que les notions d'équipements collectifs et de milieu de vie complet réfèrent à un ensemble de services qui ne relèvent pas seulement de la Ville de Montréal, il apparaît impératif de réunir dès le début du projet, des **personnes facilitatrices clés au sein des différents ministères et organismes concernés par le déploiement de ces services.**
- + Pensons, notamment (mais non exclusivement) aux **ministères de la Famille, de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur, de la Santé et des Services sociaux, de la Culture et des Communications, au CSSDM, au CIUSSS, à Emploi Québec, à Services Canada.**
- + Ajoutons également les différents services et divisions concernés : Culture, Sports, Loisirs, Développement social, Diversité, Inclusion sociale

Planification intégrée de l'aménagement du site :

- + De la même manière, il serait avisé de réunir des **représentants de tous les secteurs concernés par les infrastructures** du site au sein de groupes de travail, dans le but d'arrimer et d'optimiser l'implantation, l'entretien et le renouvellement des services publics sur le site.
- + Notons en particulier (mais non exclusivement), **les instances responsables des services d'aqueducs et d'égouts, de télécommunications, d'hydroélectricité, de l'éventuelle boucle énergétique, des travaux publics** (voirie), etc.
- + Ces derniers peuvent coordonner les travaux à long terme (plus de 10 ans), afin de **mutualiser les chantiers et synchroniser le renouvellement des équipements et infrastructures.** Même si cette approche implique de parfois renouveler certaines composantes avant leur fin de vie utile, elle permet d'**éviter la duplication des interventions** (ex. ouvrir puis refaire une rue) et réduit les coûts totaux.
- + L'Arrondissement devra réfléchir aux **modes de gestion des locaux communautaires** et de l'**inclusion des organismes communautaires de toutes tailles à la prise de décision.** Les décisions de gouvernance devront faire partie des prochaines étapes à franchir.

Complémentarité des fonctions publiques et collectives et de l'habitation sociale et communautaire

Les futures typologies de logements sont indissociables de la stratégie de développement des espaces publics et des équipements collectifs. Ces deux dimensions doivent s'arrimer pour contribuer à la vitalité et à l'inclusivité du quartier. La localisation des habitations sociales et communautaires et de logements pour les grandes familles est un facteur déterminant à la réussite du présent mandat. La spatialisation et l'arrimage des habitations aux équipements collectifs est un élément clé pour la création d'un quartier inclusif, familial et multigénérationnel.

Pistes pour le développement de l'habitation sociale, communautaire, familiale et pour besoins particuliers :

- Établir le positionnement des habitations en fonction de la répartition des équipements collectifs. L'approche logique consiste à développer des projets qui intègrent une clientèle ciblée à proximité des fonctions collectives complémentaires. Par exemple, en positionnant une résidence pour personnes âgées à proximité d'un point de service du CLSC, entre autres.
- Inclure les terrains ciblés, en tout ou en partie dans la banque de terrains mis en réserve, puis les évaluer les projets proposés par un comité d'analyse défini au préalable.
- Constituer un groupe de travail sur l'habitation "mixte et inclusive" en amont du développement du quartier, pour préciser la nature des projets souhaités, leur localisation adéquate et les aménagements complémentaires à prévoir; et pour faciliter la mobilisation des éventuels porteurs de projets. Convier, notamment, des GRT, des associations de population ciblées (familles, artistes, personnes âgées, personnes vivant avec un handicap, etc.), des tables de quartier, des organismes en logement et le réseau de santé.



Cité Angus Bloc 2
Source: Saul Rosales

Stratégie immobilière | Retour sur investissement

Estimation des budgets

- + Étant donné la flambée et la volatilité actuelles des coûts de construction, il est très **difficile d'évaluer les coûts des projets** et de s'avancer davantage sur des montants qui seront presque assurément invalides au moment de la construction des immeubles, comme le phasage du projet s'étale sur près de deux décennies.
- + Comme nous proposons une très grande quantité de fonctions et différentes mutualisations pour lesquelles **peu de comparables très récents existent à Montréal**, la réalisation d'estimés demanderait un travail très élaboré pour être valable.
- + Pour les fonctions publiques ne relevant pas de l'Arrondissement, il est recommandé de **s'adresser directement à chaque donneur d'ouvrage** (par exemple le CSSDM) pour estimer les coûts des différents projets, au moment précis de leur développement. Il serait également judicieux de se référer aux coûts des projets comparables les plus récents (données auxquelles nous ne pouvons avoir accès).
- + Sur la base d'estimations générales de projets en cours de réalisation à la fin 2021, les experts consultés s'entendent pour dire qu'**il faut compter en moyenne entre 4 000\$ et 7 000\$ du mètre carré pour le développement de fonctions publiques**, selon la nature et la complexité de l'immeuble. Le Groupe Altus publie trimestriellement un guide des coûts canadiens, par secteur, mais peu de composantes du projet correspondent aux catégories énumérées.

Considérant tous les autres points cités précédemment et sur la base de ces données, voici un **aperçu très approximatif des coûts** pour quelques composantes proposées, afin de donner un ordre de grandeur (en ne tenant pas compte de la nature précise des fonctions) :

Fonction principale	Superficie (prélim.)	4 000\$ / m ²	7 000\$ / m ²
Bibliothèque + maison de la culture	7 800 m ²	31 200 000 \$	54 600 000 \$
Centre communautaire (sans les habitations au-dessus)	3 000 m ²	12 000 000 \$	21 000 000 \$
Centre sportif (sans tenir compte de la mutualisation avec l'école)	8 000 m ²	32 000 000 \$	56 000 000 \$

Stratégie immobilière | Retour sur investissement

Retombées fiscales et parafiscales

- + Le retour sur investissement (via les taxes foncières) **doit être calculé à long terme** pour justifier les dépenses nécessaires à la construction d'infrastructures publiques.
- + Les retombées fiscales et parafiscales dont bénéficiera assurément le Gouvernement du Québec sont beaucoup plus importantes que le retour à court terme sur le prix de vente. Il est donc souhaitable d'**optimiser les retombées foncières à long terme (rentées d'argent récurrentes) plutôt que le prix de la transaction initiale (vente du terrain)** dans un objectif de remboursement rapide de la valeur du site. Ainsi, la vente des lots ne devrait pas favoriser le secteur privé, capable d'un développement rapide, au détriment des fonctions publiques et communautaires.
- + Différents exemples montréalais montrent que **le développement d'équipements publics est viable et relativement rapidement compensé par des revenus**, par exemple le Quartier international et le Quartier des Spectacles. Le campus MIL est un exemple intéressant en termes de programme d'investissement pour les infrastructures publiques.



Campus MIL, à Montréal
Source: Université de Montréal

Stratégie immobilière | Risques et incidences

Risques	Pistes de solutions
Perte de vue les éléments de vision comme la mixité sociale et l'offre variée de services publics au profit d'opportunités de développement rentable et rapide	Mise en réserve de terrains en amont du lotissement et des appels à projets
	Préparation d'appels à projets et d'ententes de développement qui incluent l'intégration de composantes collectives sur site.
	Processus de développement réalisé en concertation avec différents groupes de travail qui intègrent des représentants de la communauté et de la société civile.
Spéculation foncière et inflation des coûts de construction qui multiplie le coût de réalisation des équipements collectifs	Contrôle des prix de vente des terrains par la mise en réserve
	Implication de chaque donneur d'ouvrage pour l'estimation des budgets au moment précis du développement des équipements collectifs
Duplication des interventions et des chantiers et perte de qualité de vie pour les premiers résidents	Planification et coordination des chantiers Synchronisation du calendrier d'entretien des infrastructures
	Phasage des espaces publics et équipements collectifs pour contrôler le rythme de développements des lots résidentiels
	Développement d'un premier "morceau" structurant donnant accès à des fonctions essentielles et attractives
Multiplication des démarches parallèles au sein des différentes instances de la Ville et de l'Arrondissement	Création d'un organisme indépendant porteur du projet et qui travaille en étroite collaboration avec la Ville de Montréal

DOSSIER D'OPPORTUNITÉ PRÉLIMINAIRE (DOP)- Immobilier

QUARTIER NAMUR-HIPPODROME – PHASE 1

- Les projets regroupant plus de deux secteurs d'activités (projet mixte) et ayant une valeur financière supérieure à 10 M\$

ou

- À la demande du SGPI

Projet mixte : Construction et aménagement de projets touchant plusieurs secteurs d'activités de la ville (ex : social, culturel, sportif, patrimonial, environnemental et développement économique). Généralement, le financement provient des secteurs touchés par l'opportunité.

Exemple de projet mixte : Le projet "Espace Rivière" de Rivière-des-Prairies: Bibliothèque, espaces culturels, espaces communautaires, le tout réalisé dans un boisé qui sera réaménagé et mis en valeur en parallèle.

Partenaire-client : Personne ou groupe qui est à l'origine d'une idée et qui exprime un besoin. À noter que le client peut être interne ou externe du service et qu'il a le pouvoir de décider de mettre fin au projet à tout moment. Généralement, on définit le succès du projet selon la satisfaction des parties prenantes, dont notamment le client.

Demandeur : Responsable de préparer la fiche et le dossier d'opportunité préliminaires, de les faire approuver par son supérieur et de les transmettre au Bureau de projet afin qu'ils soient présentés au Comité de gestion du portefeuille pour approbation.

Requérant : Entité payeur du projet. Le cas échéant, il peut y avoir plusieurs payeurs par projet, par exemple lorsque les fonctions d'un immeuble sont mixtes et concernent deux unités administratives différentes. Dans certaines occasions, le requérant peut être également le client.

TABLE DES MATIÈRES

RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES PARTIES PRENANTES AU DOSSIER D'OPPORTUNITÉ PRÉLIMINAIRE	3
PROCESSUS D'ÉLABORATION ET DE TRAITEMENT D'UN DOSSIER D'OPPORTUNITÉ PRÉLIMINAIRE	3
1. IDENTIFICATION DE LA DEMANDE	4
2. SOMMAIRE EXÉCUTIF	4
3. ÉTUDES DES BESOINS	4
3.1 SITUATION ACTUELLE	4
3.2 SITUATION SOUHAITÉE ET BÉNÉFICES ESCOMPTÉS	4
3.3 CONSÉQUENCE DE NE PAS AGIR	4
3.4 INTERVENTIONS À CE JOUR	4
3.5 PROFIL DE LA POPULATION ET CLIENTÈLE VISÉE	4
3.6 ARRIMAGE AVEC LES POLITIQUES ET PLANS D'INTERVENTION DE LA VILLE	5
3.7 OPPORTUNITÉ(S) ET PARTENARIAT(S) INTERNE(S) ET EXTERNE(S)	5
4. DÉTERMINATION DES EXIGENCES ET CONTRAINTES	5
4.1 LOCALISATION	5
4.2 COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES INSTALLATIONS EXISTANTES	5
4.3 ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE	5
4.4 ACCEPTABILITÉ SOCIALE	5
4.5 DÉVELOPPEMENT DURABLE	5
4.6 MODE DE GESTION PROPOSÉ	5
4.7 ESTIMATION BUDGÉTAIRE	5
4.8 SUPERFICIE EN M ² PAR USAGE ENVISAGÉE	6
4.9 IMPACT(S) SUR LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS	6
5. DÉTERMINATION ET ÉVALUATION DES OPTIONS	6
5.1 PRÉSENTATION DES OPTIONS	6
5.2 CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA MEILLEURE OPTION	6
5.3 ÉCHEancier PRÉLIMINAIRE DE L'OPTION PROPOSÉE	6
6. SIGNATURES	6
7. AVIS PRÉLIMINAIRE À OBTENIR PAR L'ARRONDISSEMENT	7
8. ANALYSE DU DOSSIER	8
ANNEXE 1 : ESTIMATION BUDGÉTAIRE	9

RÔLES ET RESPONSABILITÉS DES PARTIES PRENANTES AU DOSSIER

Étape	DESCRIPTION	CDN	RS																					
1	Identification d'une opportunité par le demandeur		R																					
3.1	Rédaction du dossier d'opportunité préliminaire (DOP)		R																					
3.2	Émission Régistrée (section 4.7 du DOP)		R																					
3.3	Détermination et élaboration des options (section 5 du DOP)		R																					
3.4	Obtention de l'avis des parties prenantes et d'identifier la demande (section 6 du DOP)		R																					
3	Enchèvement de la demande (par courriel) au BP du SPI (adresse: bureau@projet@ville.montreal.qc.ca)		R																					
3	Validation de la conformité du DOP en vue du dépôt au comité de sélection du DG																							
4	Appels de DOP et recommandation à la DG																							
5	Décision prise par la DG																							
5.1	Signature le demandeur de la décision rendue																							
5.2	Transfert du DOP au service concerné et l'informez la direction administrative adjoite																							
6	Prise en charge par le service concerné à la Ville																							
7	Présentation du projet au portefeuille de services concernés																							
7.1	Identification de la priorité accordée au projet par le portefeuille																							
7.2	Le cas échéant, séquençement de l'ensemble des projets du portefeuille au portefeuille du service concerné afin d'intégrer le nouveau projet																							

Légende: R = Révisé, A = Approuvé, C = Collaborer, I = En cours

PROCESSUS D'ÉLABORATION ET DE TRAITEMENT D'UN DOSSIER D'OPPORTUNITÉ PRÉLIMINAIRE

1. QUARTIER NAMUR-HIPPODROME – PHASE 1

TITRE DU PROJET :	Premier équipement collectif du Quartier Namur-Hippodrome
REQUÉRANT :	
PARTENAIRE-CLIENT :	
NOM DU DEMANDEUR :	

2. SOMMAIRE EXÉCUTIF

Présenter une description sommaire du projet

Démarche préalable au dépôt du dossier d'opportunité préliminaire

L'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce a mandaté la firme Rayside Labossière et la firme partenaire White Arkitekter en mai 2021 pour la planification des espaces publics et des équipements collectifs sur le site du futur Quartier Namur-Hippodrome. Le mandat, découpé en six (6) jalons et s'étant déroulé sur plus de 28 semaines, a permis de définir l'offre et les besoins actuels en matière d'équipements publics dans l'arrondissement et de proposer une prédiction quant au profil de la population qu'on imagine s'y établir. Deux scénarios d'implantation ont ensuite été proposés, en fonction des objectifs ciblés par la Ville et l'Arrondissement CDN-NDG, mais également des tendances en matière de loisirs publics et d'aménagement durable.

Un ensemble d'activités participatives menées auprès de groupes de population ciblés selon des principes de diversité, d'inclusion sociale et de l'ADS+ ont permis de concevoir un scénario final et d'identifier le premier projet à développer sur le site. Ce premier projet se veut fédérateur et source d'attractivité. Finalement, l'élaboration de stratégies de phasage et immobilières ont permis d'identifier les risques et les solutions relatives à la mise en œuvre du déploiement de l'ensemble des espaces publics et des équipements collectifs.

L'équipe de projet a reçu l'apport et l'expertise de différents services de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement CDN-NDG, en plus des réseaux scolaire et de la santé. La démarche s'est par ailleurs appuyée sur une multitude de données et d'études préalablement obtenues et deux tables rondes d'experts ont été tenues pour approfondir certains aspects.

Le présent dossier d'opportunité préliminaire exprime donc l'idée retenue pour la réalisation d'un premier projet de nature collective dans le Quartier Namur-Hippodrome, à la suite de ce riche processus.

Des priorités clairement énoncées

Presque unanimement, les personnes rencontrées lors des activités participatives ont spontanément nommé un espace extérieur, plus spécifiquement un parc, comme lieu préféré, comme élément identitaire dans leur milieu de vie. Aussi, à travers les discussions, l'importance des espaces verts comme lieu de socialisation, comme support aux saines habitudes de vie et au bien-être général est apparue encore plus tangible qu'imaginée.

Il est aussi fortement ressorti que bien qu'une majorité de personnes souhaitent voir se développer un quartier très complet, qui offre un éventail d'équipements collectifs flexibles et dynamiques, il demeure essentiel, d'abord et avant tout, de garantir un accès à certains éléments jugés fondamentaux et constituant de véritables premiers critères d'attractivité :

- **Des espaces verts de grande qualité et sécurisants**
- **Des commerces de proximité pour les besoins de base**
- **Une école et des services de garde de qualité**
- **Un accès rapide et sécuritaire aux réseaux de transport collectif**

Il apparaît judicieux de développer ces fonctions de manière prioritaire, lors d'une première phase de développement du site. En parallèle, une réflexion plus approfondie et inclusive pourra se faire sur la nature précise et l'aménagement de chacun des équipements de plus grande ampleur (bibliothèque - maison de la culture, centre sportif, centre communautaire, grand parc central, etc.). Des processus de concours pourraient être mis en place, selon des orientations définies collectivement. Comme ces processus s'étendent généralement sur une longue période (plus de 3 ans), la première phase permettra plutôt d'offrir une combinaison de fonctions essentielles dès la naissance du quartier.

Considérant ceci, il est proposé que le tout premier projet de nature publique à aménager dans le Quartier Namur-Hippodrome se compose de : la place publique principale, un bureau de projet et de liaison avec la communauté (provisoirement nommé « Roulotte Namur-Hippodrome »), ainsi que le parc « naturel de l'est » et l'ensemble de ses équipements (sportifs, culturels, point de services).

Le parc naturel de l'est (nom à déterminer)

Cet espace crée un lien structurant entre l'entrée du secteur et le cœur du quartier, tout en permettant d'aller rejoindre les voisinages de Côte Saint-Luc et de créer une zone tampon avec les activités du Smart Center. Il mise sur la végétation et la topographie existante pour offrir un espace naturel accessible et diversifié. Il s'étend vers l'intérieur du quartier pour offrir des espaces de jeu axés vers les familles. Il est adjacent à une école primaire, une école secondaire et un CPE et peut ainsi devenir le prolongement de leurs cours et favoriser la pédagogie en plein air. Adossé à une bande de terrain disponible pour le développement résidentiel (le long de Clamrinald), il fera augmenter considérablement la valeur et l'intérêt pour ces lots à développer et les autres lots à proximité.

Équipements prévus :

- Aire de jeu
- Étang servant de bassin de rétention
- Aire de détente
- Terrain de soccer/multisport couvert, patinoire en hiver
- Jeux d'eau
- Kiosque à musique permettant les événements ponctuels d'expression culturelle, avec estrades insérées dans la pente
- Pavillon de parc offrant des toilettes, une salle d'allaitement, un accès à un téléphone et à des recharges pour cellulaire, un espace pour se reposer et se réchauffer. Possibilité d'ajouter une petite salle polyvalente communautaire et un bureau.

Bureau de projet (« Roulotte Namur-Hippodrome »)

Aménagement d'un bâtiment transitoire sur la place, abritant "La roulotte Namur-Hippodrome", un bureau de développement du site faisant office de lieu d'échange avec la communauté (petit pavillon communautaire).

Espaces prévus :

- Un espace d'accueil pour présenter le projet du Quartier Namur-Hippodrome : plan d'ensemble, composantes, phases et évolution du projet, mesures de mitigation, informations utiles à la population en place ("info-travaux"), etc.
- Un lieu pour la participation citoyenne (assemblées publiques, ateliers de cocreation, etc.) et autres activités communautaires.

Ce bâtiment pourrait être converti (commerces, diffusion culturelle ou autres fonctions) une fois la bibliothèque – maison de la culture, le centre d'innovation culturelle et sociale et le centre communautaires construits. Les espaces seront alors suffisants pour répondre aux besoins communautaires et pour intégrer un point de contact Arrondissement-communauté.

La grande place publique centrale

Située à l'entrée du site, cette place agit comme espace de transition rassembleur vers le cœur du quartier. Elle est encadrée par la bibliothèque, la maison de la culture et le marché public, permettant d'offrir un prolongement de ces lieux vers l'extérieur. À proximité des nouveaux développements du Smart Center, cet espace pourra également servir de point de rencontre et de rassemblement entre les populations. Elle lie les principaux axes d'entrée du site : les rues Des Jockeys et Jean-Talon.

- Parvis de l'équipement culturel principal qui agit comme point focal majeur, ludique et animé
- Miroir d'eau avec capacité de rétention des eaux pluviales
- Marché public à l'année
- Mobilier attractif
- Équipement de spectacle adjacent à la maison de la culture
- Espaces pour se restaurer/terrasses
- Espace de détente et de lecture
- Espace de sécurité 24/7 à l'entrée de la bibliothèque (accès aux toilettes)

Étapes préliminaires :

Avant le déploiement de cette première phase, des travaux d'infrastructures devront nécessairement être réalisés :

- Modification du tracé des rues Des Jockeys et Jean-Talon et opérations cadastrales nécessaires.
- Préparation des deux îlots restructurés : pourtours aménagés comme une grande place publique verte avec parcours piétons linéaires le long de Jean-Talon et Des Jockeys
- Retrait des espaces de stationnements à l'entrée du site et déplacements vers l'intérieur du site (stationnement souterrain étagé).

3. ÉTUDE DES BESOINS

3.1 SITUATION ACTUELLE (Expliquer la problématique, l'élément déclencheur)

Le site de l'ancien hippodrome est un des derniers terrains vacants de grande ampleur localisé dans les secteurs centraux de Montréal. Il offre en outre une occasion unique de développement d'un quartier complet qui pourra contribuer à compléter la trame urbaine dans cette partie de l'arrondissement. C'est également l'occasion, pour Montréal, de faire preuve de leadership et d'innovation en matière de lutte et d'adaptation aux changements climatiques, mais aussi en matière d'inclusion, de diversité et d'équité sociale, par le développement d'un quartier qui embrasse ces principes.

La création d'un tel milieu de vie, d'une réelle communauté vivante, s'appuie inévitablement sur une offre réfléchie d'espaces publics et d'équipements collectifs, offrant un cadre à la création de centralités, d'échanges et d'appropriation citoyenne. Leur planification est, par ailleurs, très sensible si l'on souhaite que le quartier soit source de santé, de sécurité (réelle et perçue), de développement social et de bien-être individuel et collectif.

De plus, l'aménagement des équipements collectifs participera, lors des phases du développement du quartier, à l'attractivité du secteur, tant chez les ménages qui souhaiteront s'y installer que chez les promoteurs en entrepreneurs qui y verront un potentiel intéressant. Aussi, le choix des premiers éléments de nature publique à implanter doit être judicieux.

3.2 SITUATION SOUHAITÉE ET BÉNÉFICES ESCOMPÉS (Énoncer le résultat attendu et les bénéfices tangibles/intangibles au projet)

Déployer, sur le site de l'ancien hippodrome, un premier équipement public qui servira de « bougie d'allumage » en jouant un rôle attractif et d'assise pour le développement du quartier et l'émergence d'une communauté diversifiée et inclusive. Cet équipement peut être un espace extérieur, un bâtiment aux fonctions collectives ou une combinaison d'espaces intérieurs et extérieurs. Il peut être mutualisé avec une autre fonction de nature publique (ex. : école) ou non.

L'objectif principal est de créer un premier point de convergence animé, un espace de socialisation qui permet, dès la naissance du quartier, de répondre en partie aux différents besoins de la population. Cet équipement pourrait donc revêtir une dimension culturelle, communautaire ou sportive, par exemple.

Cet équipement pourra par ailleurs contribuer à stimuler le développement résidentiel, en offrant un cadre accueillant et, en quelque sorte, une promesse de milieu de vie complet et de qualité. Ce premier projet annonce finalement les intentions de la Ville de développer un quartier écologique et innovant, par la qualité de ses aménagements à impact environnemental positif.

Les principes de mise en valeur précédemment identifiés pour orienter le développement du quartier sont les suivants :

- un quartier à faible empreinte écologique, carboneutre, innovant et ancré dans la communauté;
- un milieu de vie complet, diversifié et inclusif offrant un mode de vie propice aux familles;
- une mobilité active et collective, assise d'un quartier ouvert sur la ville;
- un réseau d'espaces verts et publics intégrés, à la base de l'organisation spatiale du quartier;
- une identité du lieu renouvelée.

Le premier projet à développer doit donc exprimer clairement ces principes.

3.3 CONSÉQUENCES DE NE PAS AGIR (Expliquer les conséquences du statu quo)

Il semble certain que le Quartier Namur-Hippodrome verra prochainement le jour et que le statu quo n'est pas un réel enjeu.

Or, le principal risque de ne pas amorcer le développement du site par l'aménagement d'un équipement collectif comme celui qui est ici proposé est de voir se développer rapidement une offre résidentielle privée sur le foncier stratégique (sites naturellement propices à la localisation de fonctions collectives) et de voir le quartier arborer un visage beaucoup moins inclusif et orienté sur la notion de communauté que souhaité.

L'un des objectifs étant d'attirer une forte proportion de familles avec enfants, ne pas offrir rapidement des services leur étant particulièrement utiles et attrayants risque de retarder leur arrivée et donc de voir se concentrer différentes catégories de population dans différents secteurs du site, réduisant ainsi la mixité sociale souhaitée au sein de chaque unité de voisinage.

La Ville de Montréal, au cours de la dernière décennie, a considérablement changé ses pratiques en matière de planification urbaine, de vision orientée sur les milieux de vie complets et de participation citoyenne. Aussi, ce projet est l'occasion idéale d'appliquer les principes énoncés plus haut et de se donner les moyens de mettre en œuvre un projet réellement innovant et en phase avec les grands projets sociaux de l'époque actuelle : la lutte et l'adaptation aux changements climatiques, l'équité et la justice sociale et le « faire ensemble ». Ne pas saisir l'occasion de fermement orienter le projet dans cette voie dès son amorce serait dommage.

3.4 INTERVENTIONS À CE JOUR (Préciser toutes les activités ou études réalisées à ce jour en lien avec le projet)

- Ville de Montréal (2014) *Le site de l'hippodrome de Montréal : énoncé de l'intérêt patrimonial*, Division du patrimoine.
- Ville de Montréal (2014) *Orientations de conservation et de mise en valeur : site de l'hippodrome*, Division du patrimoine.
- Rayside Labossière (2015) *Blue Bonnets : de la vision à la réalité : compte rendu du forum citoyen sur l'avenir du site de l'hippodrome*.
- André Thibault (2015) *Diagnostic et formulation de recommandations sur l'offre de service en sports et loisirs dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce*.
- Ville de Montréal (2015) *Gestion des eaux sur le site de l'ancien hippodrome de Montréal (secteur Namur - De la Savane) et réhabilitation du bassin versant Saint-Pierre*. Rapport d'étape. 38p.
- Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social. (2018) *Développement de l'ancien site de l'Hippodrome: évaluation préliminaire des besoins en équipements collectifs*.
- Fahey et associés (2018) *Caractérisation fonctionnelle et paysagère du secteur de planification Namur- De la Savane*.
- Enclume (2019) *Recherche documentaire de précédents en matière d'aménagement de quartiers durables. Rapport final. Étude de projets pertinents et inspirants dans le cadre de la mise en valeur du site de l'ancien hippodrome*.
- Florence Junca Adenot (2019) *Rapport du groupe de travail Namur-De la Savane*. 42p.
- Arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et L'Atelier Urbain (2019) *Rapport synthèse. Recherche documentaire de précédents en matière de composition urbaine des équipements publics. Planification des équipements publics sur le site de l'ancien hippodrome de Montreal*.
- Enclume (2019) *Recherche documentaire de précédents en matière d'aménagement de quartiers durables - rapport final*.
- Fahey (2019) *Mise en valeur du site de l'ancien hippodrome et les abords de Namur. Besoins et solutions en matière de déplacements actifs aux abords de Namur et franchissement de l'autoroute Décarie. Rapport final*.
- OCPM (2020) *Rapport de consultation publique. Quartier Namur Hippodrome*, 124p.
- Service d'urbanisme de la Ville de Montréal (en cours) *Réalisation d'un plan d'ensemble préliminaire*
- Rayside Labossière et White Arkitekter (2021) *Planification des espaces publics et des équipements collectifs pour le Quartier Namur-Hippodrome*.

3.5 PROFIL DE LA POPULATION ET CLIENTÈLE VISÉE (Définir la population desservie et fournir les données justificatives)

Dans le Quartier Namur-hippodrome seulement, il est attendu qu'environ 6 000 ménages, soit 13 200 personnes s'installent, selon un ratio moyen de 2,2 personnes par ménage, en raison de la grande proportion de familles qu'on souhaite y attirer. De plus, les données préliminaires indiquent qu'entre 2500 et 3500 nouveaux logements pourraient être construits sur le site du Smart Center, dans le cadre de sa densification annoncée, en plus des 1 000 autres ménages qui devraient emménager dans les développements aux abords de la station de métro Namur. Ceci pourrait représenter un total de plus de 22 000 nouvelles personnes qui viendraient s'établir dans le secteur.

Il est à noter que d'autres secteurs à proximité du Quartier Namur-Hippodrome (également dans le grand secteur Namur – De la Savane ou à proximité) se sont récemment développés ou le seront prochainement, ajoutant à la quantité de personnes qui pourraient vouloir bénéficier des espaces et de services collectifs qui seront développés dans le Quartier Namur-Hippodrome. Notons, entre autres, le Triangle (2 500 unités et 4 000 personnes) et le projet Royalmount (avec ou sans logements).

En plus de se donner l'objectif de créer un milieu de vie attirant pour les familles et de les accueillir en forte proportion, la Ville s'est engagée à ce que soient construits au moins **20% de logements sociaux et 20% de logements abordables**. Par ailleurs, la Ville se dit soucieuse de répondre adéquatement aux besoins particuliers d'un éventail de personnes.

<p>L'équité, la diversité et l'inclusion sont, par conséquent, des aspects fondamentaux du projet. On pourrait donc s'attendre à ce que le Quartier Namur-Hippodrome accueille, en plus des clientèles que l'on retrouve dans la plupart des quartiers : une proportion importante de familles, un nombre significatif de personnes nouvellement arrivées au pays, des personnes à faible revenu, des personnes en situation de handicap, etc.</p>	<p>3.6 ARRIMAGE AVEC LES POLITIQUES ET LES PLANS D'INTERVENTION DE LA VILLE (Situier le besoin par rapport aux priorités de la Ville)</p> <p>La proposition s'arrime avec les principales priorités et d'importants éléments de vision de la Ville, tels que :</p> <p>Montréal 2030 - Plan stratégique de la Ville de Montréal</p> <p>Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal</p> <p>Plan climat Montréal : objectif carboneutralité 2050</p> <p>Montréal Métropole mixte</p> <p>Projet MTEILES – Modification des pratiques et des politiques en matière de consultation et de participation publiques afin que les femmes, dans toute leur diversité, aient une influence déterminante sur les décisions touchant leur vie quotidienne. (par Concertation Montréal, la Coalition montréalaise des tables de quartier et Relais-Femmes)</p>
<p>3.7 OPPORTUNITÉ(S) ET PARTENARIAT(S) INTERNE(S) ET EXTERNE(S) (Présenter les opportunités et partenariats à l'échelle de la Ville)</p> <p>Vu l'étendue du projet global, des partenariats de différentes natures et concernant différents aspects du développement du projet devront être mis sur pied. Ces partenariats sont à la fois internes et externes. Plusieurs concernant le développement de l'ensemble du quartier mais devraient s'amorcer en amont du développement du premier projet pour établir une vision d'ensemble réellement cohérente de celui-ci.</p> <p>PARTENARIATS INTERNES :</p> <p>Évidemment, de nombreux services et divisions de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce participeront de près ou de plus loin au développement du premier projet développé.</p> <p>Parmi les Services concernés, notons :</p> <p>Arrondissement CDN-NDG :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direction des travaux publics - Direction de la voirie et des parcs - Direction de l'aménagement urbain - Direction de la culture, sports, loisirs et développement social <p>Ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Service de la gestion et de la planification immobilière - Les Bureau des projets et des programmes d'immobilisations - Le Service de l'eau - Le Service des infrastructures et du réseau routier - Le Service d'urbanisme et de la mobilité - Le Bureau de la transition écologique et de la résilience - Le Service de la culture - Le Service de l'environnement - Le Service du développement économique - Le Service de la diversité sociale et de l'inclusion sociale - Le Service de l'habitation - Le Service de police - Le Service de sécurité incendie 	<p>Un comité de suivi composé de représentants de ces services, bureaux et directions devrait être mis sur pied pour assurer l'arrimage du projet avec les orientations de chacun et pour tenir compte des nombreuses contraintes et procédures avant que ne s'amorcent les travaux. Ce comité pourra, tout au long du développement du site, s'assurer que les ressources nécessaires sont déployées au moment opportun, de manière à soutenir la vision de développement et à atteindre les objectifs fixés de la manière la plus fluide possible.</p> <p>PARTENARIATS EXTERNES OU MIXTES (aussi pour le développement complet du quartier) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identification et développement des fonctions : Parce que les notions d'équipements collectifs et de milieu de vie complet réfèrent à un ensemble de services qui ne relèvent pas seulement de la Ville de Montréal, il apparaît impératif de réunir dès le début du projet, des personnes facilitatrices clés au sein des différents ministères et organismes concernés par le déploiement de ces services. Pensons, notamment (mais non exclusivement) aux ministères de la Famille, des Finances, de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur, de la Santé et des Services sociaux, des Transports, de la Culture et des Communications. • Planification intégrée des infrastructures du site : De la même manière, il serait avisé de réunir des représentants de tous les secteurs concernés par les infrastructures du site au sein de groupes de travail, dans le but d'arrimer et d'optimiser l'implantation, l'entretien et le renouvellement des services publics sur le site. Notons en particulier (mais non exclusivement), les instances responsables des services d'eau (Service de l'eau), de télécommunications,

d'hydroélectricité (Hydro-Québec pourrait être un partenaire important), **de l'éventuelle boucle énergétique, des travaux publics, du génie civil, etc.**

Ces derniers peuvent coordonner les travaux à long terme (plus de 10 ans), afin de mutualiser les chantiers et synchroniser le renouvellement des équipements et infrastructures. Même si cette approche implique de parfois renouveler certaines composantes avant leur fin de vie utile, elle permet d'éviter la duplication des interventions (ex. ouvrir puis refaire une rue) et réduit les coûts totaux.

- Concertation et participation publique : Tout au long du processus de développement du site, une **collaboration étroite** avec **des groupes de la société civile** est essentielle pour atteindre les hauts objectifs d'exemplarité énoncés. Devraient notamment être conviés à la réflexion : des organisations locales et régionales spécialisées (logement social et communautaire, patrimoine, environnement, inclusion sociale, accessibilité universelle, ADS+, artistes, etc.); des tables sectorielles; le milieu communautaire et la population. **Des groupes de travail thématiques pourraient, par exemple, être mis sur pied pour développer des stratégies adaptées aux différents besoins.**
- D'autre part, le processus participatif doit aller au-delà de la consultation et doit inclure des étapes de co-création pour différentes composantes spécifiques du site. Ceci sera encore plus pertinent une fois qu'une première partie de la population sera installée sur le site. Elle sera à même de préciser sa vision, ses besoins et ses préférences pour les équipements à développer dans les phases à venir.
- La constitution d'un **comité-conseil d'experts** choisis pour leur expérience en développement de projets d'envergure, pour leurs idées innovantes, leur compréhension des mécanismes municipaux ou pour leur esprit critique pourrait certainement être fort bénéfique à la démarche.

4. **4.1 LOCALISATION (Spécifier, le plus précisément que possible, l'emplacement du projet)**

Il est proposé que le premier projet à se développer se situe sur deux terrains distincts. Le premier se trouve dans l'entrée du site (tout juste à l'extérieur du site de l'ancien hippodrome), à la jonction des rues Des Jockeys et Jean-Talon (tête du « poisson »), en bonne partie sur le domaine public. La configuration de cette jonction pourrait être revue, par exemple en réalignant et en éloignant les voies l'une de l'autre. Cet élargissement permettrait de créer un bel espace public. Il serait alors indispensable de fermer l'avenue Clanranald entre des Jockeys et Jean-Talon Ouest. La place publique serait notamment construite sur cet espace ainsi libéré.

L'autre portion du projet se situe au sud-ouest de la rue Clanranald, dans la première section du site de l'hippodrome, du côté de la voie ferrée. L'espace visé constitue une bande triangulaire s'étendant du cœur du site (dans sa portion la plus large) à la bande de biodiversité longeant la voie (dans sa portion la plus pointue).

Les deux espaces se rejoignent au prolongement anticipé de la rue Jean-Talon (reconfigurée) pour former un ensemble.

Voir les cartes intégrées au rapport de Rayside Labossière et White Arkitekter.

4.2 COMPLÉMENTARITÉ AVEC LES INSTALLATIONS EXISTANTES (Préciser l'intégration du projet à l'offre de service actuelle au plan local et supra local)

L'offre publique en parcs et en espaces verts autour du futur quartier Namur-Hippodrome est diversifiée, mais semble insuffisante pour la densité de population envisagée. Le nouveau quartier pouvant accueillir de 15 000 à 20 000 personnes, voire davantage en incluant certains secteurs environnants – comme Le Triangle, devrait nécessairement comporter ses propres infrastructures pour répondre aux besoins variés de ses clientèles.

Dans un autre ordre d'idée, on retrouve plusieurs terrains sportifs dans l'arrondissement, mais les activités de plein-air sont peu développées. Exception faite des grands parcs, l'arrondissement dispose d'une superficie de parcs plus de deux fois inférieure à la moyenne des arrondissements de Montréal (5 816 m² / 1 000 hab. contre 11 943 m² / 1 000 hab.).

L'évaluation des projets récents, en cours et à venir à court terme révèle une offre en équipements et services de loisir qui demeure très limitée ou concentrée, en plus d'être en partie réservée aux résidents des projets dans lesquels elle s'insère. L'offre en équipements et services de loisir des projets immobiliers privés à proximité contribue peu à un sentiment de communauté qui rayonnerait au-delà des sites des projets.

4.3 ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE (Démontrer comment le projet répond aux préoccupations d'accessibilité universelle de la Ville)

Le projet est réfléchi de manière à **répondre aux principes d'aménagement inclusif, d'accessibilité universelle et de l'approche différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+)**. Partant du principe que l'aménagement des espaces doit permettre à chaque personne d'accéder et d'utiliser facilement les équipements, de s'y sentir en sécurité, confortable et accueillie, une attention particulière est portée :

- **aux accès** (rues, trottoirs, traversées – pentes douces, temps de traversée, plaques podotactiles, signal sonore, etc.)
- **aux revêtements et aux matériaux des places et des sentiers** (facilité de déplacement en aide à la mobilité et en poussette, parcours sans obstacle, rayons de virage, facilité de déneigement, durabilité, etc.)

<ul style="list-style-type: none"> - à l'éclairage (sécurisant, tout en limitant la pollution lumineuse) - à l'affichage (information simple et perceptible indépendamment des capacités) - au mobilier urbain (en grande quantité, partout, inclusif et utilisable en fauteuil roulant, partiellement ombragé ou à l'abri, utilisation simple et intuitive, etc.) - à l'accès à des points de services et d'aide, en rez-de-chaussée (chalet de parc surveillé, toilettes accessibles, salle d'allaitement, point d'eau, téléphone, hall de type pause-relais, etc.) 	<p>4.4 ACCEPTABILITÉ SOCIALE (Présenter les enjeux d'acceptabilité sociale)</p> <p>Presque unanimement, les personnes rencontrées lors des activités participatives (menées par Rayside Labossière) ont spontanément nommé un espace extérieur, plus spécifiquement un parc, comme lieu préféré, comme élément identitaire dans leur milieu de vie. Aussi, à travers les discussions, l'importance des espaces verts comme lieu de socialisation, comme support aux saines habitudes de vie et au bien-être général est apparue encore plus tangible qu'imaginée. Néanmoins, plusieurs personnes ont déploré la qualité des aménagements des parcs qu'elles fréquentent et le faible sentiment de sécurité qu'elles y ressentent (en particulier dans les parcs de grande taille et le soir venu).</p> <p>Quelques faits saillants des discussions et des sondages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les personnes participantes souhaitent que l'habitation et l'offre de services collectifs prévus en amont soient orientées sur le besoins des grandes familles, des poupons et des personnes âgées. - Le caractère sécuritaire, vert et convivial est à la base d'un quartier idéal, selon les personnes sondées. - Trois élèves (de secondaire 4 et 5) sur quatre ont indiqué que les parcs étaient un de leurs endroits préférés en dehors de chez eux et de l'école. Les places publiques ont été mentionnées par 1 élève sur 3. - Les femmes se sentent davantage en sécurité dans des petits parcs et places publiques répartis dans les voisinages. La proximité de quartiers résidentiels favorise une surveillance naturelle ("les yeux sur la ville") des espaces publics et semi-publics. Plusieurs évitent les grands parcs. - Beaucoup ont exprimé le besoin d'espaces non programmés de type "feuille blanche" pour pouvoir exprimer spontanément leur créativité et s'approprier les lieux. - L'eau, sous toutes ses formes, est un élément d'attraction et de confort (brumisateurs, fontaines, rivières, patinoires). - Des points de rencontre moins programmés laissent place à la spontanéité, la surprise et la découverte le long des parcours quotidiens. - La conception des espaces et la qualité des aménagements sont des facteurs cruciaux pour créer des environnements dans lesquels on se sent moins vulnérables. <p>Les parcs sont perçus comme les principaux facteurs d'attractivité d'un milieu de vie, en complémentarité avec des logements adéquats (taille, salubrité et accessibilité financière), des commerces de proximité, une école primaire, des services de garde de qualité et la rapidité d'accès à un réseau de transport collectif. En termes d'équipements majeurs, la bibliothèque – maison de la culture est le premier chantier à mettre en branle.</p> <p>En proposant de tels équipements d'entrée de jeu, et en le faisant de manière concertée, l'acceptabilité sociale serait fort probablement grande et deviendrait même un atout pour propulser le développement du site.</p>	<p>4.5 DÉVELOPPEMENT DURABLE (Présenter les aspects du développement durable touchés par le projet)</p> <p>Le projet s'inscrit dans le développement d'un tout nouveau quartier qui se veut exemplaire en matière de développement durable (de type « écoquartier »). Aussi, plusieurs moyens seront mis en œuvre pour que les aménagements aient le plus faible impact possible, voire un impact positif, sur l'environnement, dans une optique de lutte et d'adaptation aux changements climatiques. On vise aussi atteindre la carboneutralité.</p> <p>Parmi les mesures qui sont envisagées, notons : la priorisation des réseaux de transport durables (actif et collectif) sur les réseaux véhiculaires, la haute performance énergétique des immeubles construits, la mise en place d'une boucle énergétique, la gestion des eaux de pluie sur le site, la création de corridors de biodiversité par le verdissement massif et stratégique de chaque îlot et la mise en réseau des espaces verts.</p> <p>Le projet proposé contribue en tous points à l'objectif de créer un écoquartier favorable à la biodiversité, capable de gérer ses eaux pluviales sur site et carboneutre, en intégrant les mesures citées ci-haut. D'abord, l'aménagement de chacune des parties intègre un équipement permettant de retenir et gérer lentement les eaux pluviales du secteur : un étang végétalisé et un miroir d'eau conçu en ce sens. Plusieurs projets montréalais récents démontrent l'efficacité et l'attrait de telles installations.</p> <p>Le projet comprend par ailleurs un parc aménagé à partir d'un relief et d'arbres existants, et dont les composantes paysagères se veulent très « naturelles », pour créer un véritable lieu de biodiversité : aménagements « organiques », abondance de végétaux à entretien et en particulier d'espèces indigènes et propices à la présence de pollinisateurs, matériaux naturels pour les constructions, etc. Ce parc est d'ailleurs inséré dans une trame verte et bleue structurante et permet de lier l'entrée du site à une bande de biodiversité en pourtour du quartier.</p>
		<p>Dossier d'opportunité préliminaire_v1</p> <p>Page 9 de 16</p> <p>15 décembre 2021</p>

4.9 IMPACT(S) SUR LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS (Qualifier et quantifier les impacts prévus par le projet sur les installations et équipements présentement en usage à la Ville)

Puisque le projet se développe sur un site actuellement inoccupé et enclavé, et puisque l'offre en matière d'équipements collectifs est relativement saturée dans les secteurs avoisinants, l'impact serait vraisemblablement positif. Le projet viendrait bonifier et compléter l'offre existante, tout en permettant, en premier lieu, de répondre aux besoins de la population à venir sur le site.

Le projet pourrait aussi servir d'élément attractif pour une diversité de clientèles, et notamment les familles avec enfants. D'où la nécessité qu'ils soient, si possible, opérationnels à l'arrivée des premiers individus sur le site (+/- mi-2025).

5.

5.1 PRÉSENTATION DES OPTIONS (Aborder pour chaque option les aspects suivants : La pertinence du projet et la réponse aux besoins; La faisabilité technique; Le contexte socio-économique; L'analyse avantages-coûts; Les expériences similaires réalisées; Les risques et leurs incidences; Les parties prenantes et leur influence potentielle; Évaluer les impacts sur les infrastructures existantes)

Description	Avantages	Inconvénients	Commentaires
<p>Option 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Place publique - Bureau de projet-communauté (« Roulotte Namur-Hippodrome ») - Parc avec équipements <p>*cette option est celle décrite dans le présent document.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Répond aux principaux besoins identifiés par la population (autres que les commerces – privé) - Plus rapidement réalisable qu'un bâtiment majeur plus complexe - Annonce l'orientation principale – écoquartier - d'emblée (donne la couleur au quartier) - Très attractif pour les développeurs privés - Offre une variété d'opportunités pour les activités sportives, de loisir, culturelles et de détente. 	<ul style="list-style-type: none"> - N'offre que des espaces réduits et majoritairement extérieurs pour les fonctions culturelles, sportives et communautaires (en attendant le développement des prochains projets) - Nécessite la reconfiguration rapide des voies publiques entre deux terrains privés (Smart Center) 	<p>Implanter un premier grand équipement dans l'entrée du site est tentant, mais permet plus difficilement de déployer de manière cohérente l'ensemble des fonctions intérieures par la suite, car les fonctions les plus « faciles » à développer rapidement sont celles qui devraient plutôt être localisées au cœur des voisinages, en relation étroite avec la communauté (et non dans l'action de l'entrée du site). Dans le cas de la bibliothèque – maison de la culture, l'enjeu est surtout le temps nécessaire pour bien développer le projet. Dans l'éventualité où cette option ne serait pas retenue, il serait tout de même avisé de prévoir un espace pour un bureau de projet – communauté dans le premier projet développé.</p>
<p>Option 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - École primaire incluant une portion accessible à la communauté pour : gymnase, salle polyvalente et point de service de la bibliothèque. L'école serait adjacente au parc (le même que dans l'option 1) - Un CPE 	<ul style="list-style-type: none"> - Répond aux principaux besoins identifiés par la population (autres que les commerces – privé) - Très attractif pour les développeurs privés 	<ul style="list-style-type: none"> - Projet beaucoup plus long et complexe à développer, notamment en raison de l'arrimage nécessaire avec le CSSDM, qui développe généralement les projets une fois la population en place. - Le développement des CPE dépend de l'octroi de places (opération nationale) et est plus difficile à faire arriver au moment souhaité. 	<p>Idéalement, les options 1 et 2 se réalisent simultanément, très rapidement. Il serait judicieux d'entamer dès maintenant les discussions avec le CSSDM et des CPE locaux intéressés à développer une nouvelle installation.</p>

5.2 CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA MEILLEURE OPTION

L'option 1 est la plus réaliste et la plus simple pour atteindre les objectifs nommés dans les premières années. Elle est plus facilement réalisable de façon simultanée avec le développement résidentiel. Elle permet en outre de réellement utiliser le premier projet comme bougie d'allumage du quartier, en stimulant davantage le développement résidentiel qu'un bâtiment communautaire, par exemple. De plus, elle offre des espaces polyvalents, attractifs et essentiels à la qualité de vie au quotidien. C'est celle, par ailleurs, qui répond le plus aux principaux besoins identifiés par la population.

Néanmoins, tel que détaillé dans le rapport de Rayside Labossière et White Arkitekter, un ensemble plus complet de fonctions devrait se développer rapidement sur le site dans une première phase de quatre années. L'école primaire et au moins un CPE sont à prévoir très rapidement.

Bibliographie

Document complémentaire : L'Escabeau (2021) *Contribution à la planification des équipements collectifs du site "Namur-Hippodrome"*, 87 p.

Altus Group (2021) *2021 Canadian Cost Guide. Your guide to better understanding Canadian real estate development and infrastructure construction costs*, 17 p.

Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social. (2018) *Développement de l'ancien site de l'Hippodrome: évaluation préliminaire des besoins en équipements collectifs*.

Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (2020) *Plan Directeur. Culture, sports et loisirs en réflexion. Les suites du forum*, 456 p.

Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (2020) *Plan d'action en développement social 2020-2024*, 49 p.

Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce et L'Atelier Urbain (2019) *Rapport synthèse. Recherche documentaire de précédents en matière de composition urbaine des équipements publics. Planification des équipements publics sur le site de l'ancien hippodrome de Montréal*.

ArtExperts.ca (2020) *Rencontres culture et citoyens pour le Plan d'action culture et bibliothèque. Rapport présenté à la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social de l'Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce*. 22 p.

Association des bibliothèques publiques du Québec et al. (2019) *Lignes directrices pour les bibliothèques publiques du Québec 2019*. 144 p.

Association québécoise du loisir municipal (2017) *Répertoire 2021 des guides d'aménagement en sport, loisir et plein air*.

Charbonneau, Hélène et al. (2018) *Guide d'analyse de l'expérience inclusive en parc urbain*. Université du Québec à Trois-Rivières, Université de Montréal, Université McGill, Office des personnes handicapées du Québec et Réseau provincial de recherche en adaptation-réadaptation, 80 p.

City of Toronto (2021) *Proposed Redevelopment of the Downsview Lands*. 127 p.

Concertation Montréal et coll. (2020) *Trousse d'outils pour une participation égalitaire et inclusive pour toutes les femmes. Pratiques prometteuses - 2020*, 108p.

Conseil sport loisir de l'Estrie (2018) *Guide d'implantation d'aires de jeux d'eau*. 22 p.

Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (2018) *Planification stratégique de quartier. Côte-des-Neiges 2018-2023*. 27p.

Desrosiers, François (2002) *Le Quartier International de Montréal : Étude des retombées économiques et fiscales des investissements en immobilisations*. Montréal, 40 p.

Dialog J.E. Coulter - Associates Limited (2013) *Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires*. Préparé pour la Fédération canadienne des municipalités et l'Association des chemins de fer du Canada.

Dionne et Gagnon et E & B Data (2014) *Rapport : Étude de positionnement économique du secteur Namur - De la Savane*. Pour la ville de Montréal, Direction de l'urbanisme. 57 p.

Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (2017) *Prévenir aujourd'hui, mieux vivre demain. Plan d'action régional intégré de santé publique de Montréal 2016-2021*. Résumé.

Enclume (2019) *Recherche documentaire de précédents en matière d'aménagement de quartiers durables. Rapport final. Étude de projets pertinents et inspirants dans le cadre de la mise en valeur du site de l'ancien hippodrome*.

Fahey et associés (2018) *Caractérisation fonctionnelle et paysagère du secteur de planification Namur- De la Savane*.

Fahey et associés (2019) *Mise en valeur du site de l'ancien hippodrome et les abords de Namur. Besoins et solutions en matière de déplacements actifs aux abords de Namur et franchissement de l'autoroute Décarie. Rapport final*.

Gagné, Stéphane (2015) *Urbanova, le nouvel urbanisme à l'oeuvre*. [guidehabitation.ca]

Gouvernement du Québec (2019) *Guide pour l'aménagement d'une installation où sont fournis des services de garde*.

Gouvernement du Québec (2014) *Guide de planification immobilière. Établissements scolaires primaires*. 39 p.

Gouvernement du Québec (2014) *Méthodologie. Programme fonctionnel et technique. Répertoire des guides de planification immobilière. Guides généraux*.

Gouvernement du Québec (2020) *Une nouvelle génération d'écoles*. 11 p.

Junca Adenot, Florence (2019) *Rapport du groupe de travail Namur-De la Savane*. 42p.

Marchand, M. (2021). *Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes*. Montréal : Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS).

OCPM (2020) *Rapport de consultation publique. Quartier Namur Hippodrome*, 124p.

Park People - Amis des parcs (2021) *Bénéficiaire des avantages des parcs en matière de santé. Canadian City Report 2021. Article de la croissance*. [https://parkpeople.ca/]

Quartier International (2006) *Quartier International de Montréal (QIM) Bilan final du projet*. Montréal. 25 p.

Rayside Labossière (2015) *Blue Bonnets : de la vision à la réalité : compte rendu du forum citoyen sur l'avenir du site de l'hippodrome*.

Relais-Femmes (2019) *Aide-Mémoire : Pour mieux appliquer l'ADS+ à la Ville de Montréal*.

Roundtable for poverty reduction CDN-NDG (2018) *Proposed 2019-2024 Poverty Reduction Action Plan for the Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce Borough. Plan 45,000 - Recommendations to enrich the lives of over 45,000 low-income residents in Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce*. 71p.

Service d'urbanisme de la Ville de Montréal (en cours) *Réalisation d'un plan d'ensemble préliminaire*

Thibault, André (2015) *Diagnostic et formulation de recommandations sur l'offre de service en sports et loisirs dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce*.

- Ville de Gatineau (2005) *Rapport sur l'aménagement de sites d'aires d'exercices pour chiens sur le territoire de la ville de Gatineau*. 15 p.
- Ville de Montréal (2020) *ADS+ 101. Ensemble, nous formons toutes et tous la diversité. Un outil pour l'inclusion et la considération des différences entre les personnes afin de réaliser des projets innovants, adaptés aux besoins et aux réalités d'une métropole diversifiée*. 20 p.
- Ville de Montréal (2015) *Gestion des eaux sur le site de l'ancien hippodrome de Montréal (secteur Namur - De la Savane) et réhabilitation du bassin versant Saint-Pierre. Rapport d'étape*. 38p.
- Ville de Montréal (2014) *Le site de l'hippodrome de Montréal : énoncé de l'intérêt patrimonial*, Division du patrimoine.
- Ville de Montréal (2021) *Montréal 2030. Plan stratégique*. 72 p.
- Ville de Montréal (2014) *Orientations de conservation et de mise en valeur : site de l'hippodrome*, Division du patrimoine.
- Ville de Montréal (2021) *Projet de ville. Vers un plan d'urbanisme et de mobilité*. 142 p.
- Ville de Montréal (2021) *Quartier Namur-Hippodrome. Présentation 11 juin 2021*. Urbanisme et mobilité Montréal.
- Ville de Montréal (2021) *Quartier Namur-Hippodrome. Présentation 11 juin 2021. Les secteurs de planification stratégique - Direction de l'urbanisme*. Urbanisme et mobilité Montréal.
- Ville de Montréal (2020) *Règlement pour une métropole mixte. document explicatif. Version révisée, novembre 2020*. 55 p.
- Ville de Paris (2020) *Clichy-Batignolles. Une nouvelle qualité urbaine*. Paris 17e. Paris Métropole et aménagement.
- Ville de Terrebonne (2018) *Manuel d'urbanisme durable. Annexe « F-01 » : Plan d'aménagement de transects d'Urbanova Phase 1 « PAT-01 »*.
- Vivre en Ville (2020) *Conception et mise en œuvre de rues apaisées. Outil pour concilier accessibilité, convivialité et sécurité sur les rues partagées et les rues étroites*. 24 p. (coll Passer à l'action) [vivreenville.org].
- Vivre en Ville (2018) *Villes et régions nourricières. Fiche Accompagnement, Conseil et formation*. [vivreenville.org].

Annexes

ANNEXE 1 : Phasage détaillé

Phases	Entrée du site	Pôle 1
1 1-4 ans	<ul style="list-style-type: none"> + Îlots restructurés et voies de transport actif + Place publique principale - miroir d'eau + Bureau de projet - "Maison de la communauté" (aménagement transitoire) 	<ul style="list-style-type: none"> + Aménagement du parc de l'est : étang de rétention, chalet de parc, kiosque à musique, aires de jeu, jeux d'eau et terrain multisport + École primaire 1 - avec gymnase, point de service de la bibliothèque et salle polyvalente accessible à la population + Minimum 1 CPE + Stationnement souterrain ou étagé au Nord de Des Jockeys, près de Clanranald
2 4-7 ans	<ul style="list-style-type: none"> + Marché public intérieur et salle polyvalente - espace événementiel 	<ul style="list-style-type: none"> + Bibliothèque et maison de la culture + Étapes de planification du centre sportif et de l'école secondaire
3 7-10 ans	<ul style="list-style-type: none"> + Centre d'innovation sociale et culturelle (îlot d'entrée) - espaces complémentaires à l'offre en place 	<ul style="list-style-type: none"> + Centre sportif + École secondaire + Terrains sportifs extérieurs adjacents au centre sportif + Infrastructures d'agriculture urbaine
4 10-13 ans		
5 13-20 ans		

Phases	Pôle 2	Pôle 3
1 1-4 ans	+ Début du développement de l'axe commercial Des Jockeys, de Clanranald à Devonshire (lots en bordure de rue)	
2 4-7 ans	+ Centre communautaire et place publique partiellement couverte + Premières étapes d'aménagement du parc central, incluant l'étang, les sentiers principaux et le parc canin + Infrastructures d'agriculture urbaine + Minimum 1 CPE + Suite du développement de l'axe commercial Des Jockeys, de Clanranald à Devonshire + Bâtiment communautaire sur Des Jockeys : maison des jeunes, possibilité de réserver un espace pour une clinique médicale de type GMF ou superclinique + Aménagement d'une place publique très verte devant le bâtiment de la maison des jeunes, avec jardin quatre saisons dans une serre	
3 7-10 ans	+ Point de services du CLSC + École primaire 2 + Pavillon du grand parc principal et équipements complémentaires (terrains sportifs, jeux et autres) + Infrastructures d'agriculture urbaine	
4 10-13 ans		+ Bâtiment commercial - communautaire avec parc adjacent + Minimum 1 CPE + Aréna + piscine
5 13-20 ans		+ École primaire 3 + Aire de jeux + Infrastructures d'agriculture urbaine

Phases	Circulations	Bande de biodiversité	Habitation (hypothèse cohérente)
1 1-4 ans	<ul style="list-style-type: none"> + Boulevard vert du métro à l'école 1 via Jean-Talon + Rue complète sur Des Jockeys - jusqu'à la rue Devonshire pour relier le nord du site + Rue active et voie de service au sud du futur grand parc central - connexion à l'ouest pour la boucle de transport collectif + Voie de service sur un axe parallèle à la rue Clanranald, du côté sud-ouest de l'îlot de l'école primaire 		<ul style="list-style-type: none"> + Développement résidentiel le long de Clanranald - en bordure du parc (logements familles en rdc) - privé + Étages supérieurs, rue Des Jockeys jusqu'à Devonshire - privé (dont besoins particuliers) et communautaire
2 4-7 ans	<ul style="list-style-type: none"> + Boulevard actif sur Jean-Talon (tout le site) + Connexions vertes des secteurs en développement + Pôle de mobilité, incluant stationnement public sous-terrain, pôle 2 	<ul style="list-style-type: none"> + Construction du mur et du talus + Piste multifonctionnelle, incluant stations d'entraînement autonome 	<ul style="list-style-type: none"> + Habitation pour personnes âgées-es au-dessus du centre communautaire + îlots multigénérationnels (logements familles et âgés) - pôle 2 + Habitation sur école primaire 1 + Secteur autour de l'école primaire 1 + Logements pour artistes au-dessus du marché (type coop?) + Étages résidentiels au-dessus du bâtiment de la maison des jeunes (par exemple pour de l'habitation communautaire)

Phases	Circulations	Bande de biodiversité	Habitation (hypothèse cohérente)
3 7-10 ans	+ Connexions vertes des secteurs en développement	+ Équipements portion nord (près de Des Jockeys)	+ Logements besoins particuliers + Ressource intermédiaire pôle 2 + Habitation sur école primaire 2 + Secteur autour du pôle 2
4 10-13 ans	+ Dernières connexions vertes + Pôle de mobilité, incluant stationnement public sous-terrain, pôle 3	+ Équipements portion sud (près du pôle 3)	+ Secteur le long de la bande de biodiversité
5 13-20 ans		+ Compléter les parcs de voisinages supplémentaires avec équipements	+ Derniers lots à développer

ANNEXE 2 : Informations complémentaires | Fiducie d'utilité sociale à portée décroissante

La fiducie sociale comme moyen privilégié pour le développement d'un milieu de vie

Qu'est-ce qu'une fiducie d'utilité sociale (FUS) ?

- + Une propriété affectée à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne physique ou morale. C'est un bien sans propriétaire.
- + Les FUS foncières peuvent servir à la préservation écologique, l'agriculture, le logement social et communautaire, la préservation du patrimoine et bien d'autres choses.
- + En règle générale, seul un tribunal peut modifier l'affectation ou les règles de gouvernance d'une FUS une fois constituée.



Plus d'informations sont disponibles dans le document suivant : Marchand, M. (2021). *Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes*. p.34-36.

Comment ça marche ?

- + Le **constituant** ou propriétaire initial cède son patrimoine et ses droits à titre gracieux ou onéreux.
- + La FUS est consacrée par l'acte constitutif qui détermine :
 - le patrimoine ;
 - l'affectation ;
 - la durée ;
 - le mode de désignation du conseil des fiduciaires ;
 - les règles de gouvernance
- + Le conseil des **fiduciaires** est composé de personnes physiques nommées pour administrer le patrimoine de la FUS dans le respect de sa vocation. Ils n'ont pas de droit réel sur le patrimoine. Ils ne peuvent en tirer de bénéfices personnels, ou détourner la FUS de sa vocation.
- + Les **bénéficiaires** sont un groupe très large ou même l'ensemble de la population.

ANNEXE 2 : Informations complémentaires | Fiducie d'utilité sociale à portée décroissante

Proposition de FUS

- + La FUS est constituée afin d'y verser les terrains qui seront dédiés aux espaces publics et aux équipements collectifs. La vocation de cette FUS sera d'appuyer la réalisation d'un milieu de vie complet, en adéquation avec la planification du territoire précisée dans le Plan directeur et les objectifs de mixité, d'inclusion, d'accessibilité, de qualité de vie et d'impact environnemental positif énoncée par l'Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce.
- + Les terrains réservés seront ainsi placés à l'abri de toute spéculation ou hausse de valeurs. La FUS aura le mandat de se départir des espaces au fur et à mesure que chaque projet sera prêt à être implanté.
- + La FUS ne développera pas elle-même toutes ces fonctions, Elle s'assurera de leur présence et appuiera leur réalisation en cédant gratuitement ou en revendant à juste prix tous les terrains. Lorsque son patrimoine sera entièrement liquidé, sa vocation sera accomplie et la FUS prendra fin.

Gouvernance et planification

Affectation :

- + Assurer le développement des espaces et équipements collectifs du quartier Namur-Hippodrome, fidèlement à l'esprit et aux valeurs énoncées dans le plan d'aménagement et le plan directeur.

Mandat :

- + La FUS veillera à développer ou à céder pour leur développement les terrains fonciers placés en réserve dans son patrimoine. La FUS aura une collaboration étroite avec la Ville de Montréal.

Destination :

- + Lorsque la FUS aura complété sa mission elle pourra être dissoute ou demeurer pour veiller à la conservation de certains bien affectés si cela est prédéfini par ses constituants.

Conseil des fiduciaires :

- + Composé d'individus choisis pour leurs compétences et leur engagement, le conseil aura la mission de veiller à la concrétisation

de la vocation de la FUS et à sa bonne administration.

Forum des bénéficiaires :

- + Il est envisagé de créer un « forum de bénéficiaires » (représentants de la collectivité) qui pourrait être amené à faire des recommandations au conseil des fiduciaires.

- + L'acte de constitution de la FUS devrait inclure des processus ponctuels de consultation et de réévaluation des objectifs, des besoins et des résultats en lien avec les plans de développement de la Ville. Ces actions permettront l'ajustement et l'implication des nouveaux acteurs du développement du quartier (citoyens, groupes communautaires, entreprises, institutions).

Transparence et concertation :

- + La vigilance de la communauté pourra offrir la garantie que cette mise en œuvre sert bien la vocation. Pour ce faire, il importe que la FUS s'impose un devoir de transparence envers la collectivité.

ANNEXE 2 : Informations complémentaires | Mesures écoresponsables proposées

Boucle énergétique

- + Le choix des matériaux, l'emprise des rues, la canopée et l'implantation des bâtiments doivent **limiter au maximum l'imperméabilisation du site**. Dans cette optique, il serait judicieux que les services techniques s'équipent de véhicules et de camions (sécurité et déchets) de plus petits gabarits pour réduire les besoins de pavage des rues par une largeur réduite. Le développement d'un quartier de cette envergure justifie certainement ces ajouts à la flotte de véhicules utilisés par l'arrondissement.
- + La boucle énergétique se base sur le **principe biodynamique** que "le frais attire le chaud" (thermopompage). La boucle énergétique permet des **échanges d'air entre les points émetteurs de chaleur et les points plus frais, à travers un circuit fermé**. Elle est alimentée par une centrale de climatisation et relayée par des sources de chaleur issues de l'activité de certains équipements (métro, activités industrielles, centre de données, etc.).
- + La **centrale de climatisation** doit être implantée en souterrain ou en rez-de-chaussée et alimentée par une **source d'énergie alternative** (géothermie, champs de panneaux solaires solaires, etc.), déterminée selon des études supplémentaires.
- + Des points de relais (ex. centre de calculs, véhicule-réseau (V2G)) sont à prévoir tout au long de la boucle pour **améliorer la redondance du circuit**. L'objectif est de transformer toute émission d'énergie en chaleur pour alimenter le circuit.
- + Une répartition stratégique des usages selon les périodes de fréquentation permet d'**optimiser les besoins en chauffage ou climatisation**. Il est intéressant de relier les équipements collectifs dont l'usage est majoritairement diurne avec des ensembles résidentiels (usages moins importants le jour).
- + À l'occasion, la boucle a besoin d'**espaces de stockage des surplus d'énergie**. Il faut donc réfléchir à cet aspect en profondeur, par exemple, en utilisant les batteries des voitures électriques branchées sur le circuit (concept des véhicules connectés à un **microréseau électrique local**, comme actuellement expérimenté par Hydro Québec dans la reconstruction du centre-ville de Lac-Mégantic).
- + La synergie entre les bassins de rétention, la stratégie de déneigement et la boucle énergétique est à explorer pour concevoir un **système intégré**. Les mesures écoresponsables doivent être réfléchies de manières transversales. Par exemple, le dépôt de la neige sur des tuyaux d'air chaud permettrait de déplacer cet air vers les bâtiments à chauffer.

