

Quartier Namur-Hippodrome



Balcon sur Bois

Mémoire de

John Dohan, concepteur urbain

pour

Favor the Wood, organisme latent

Soumis à

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

10 Février, 2020

Préambule

Ce mémoire saisit l'occasion d'une réflexion sur les 75 ha du futur quartier Namur-Hippodrome pour mettre en évidence le potentiel latent du secteur et vise à priori deux objectifs :

1- Désenclaver le site de l'hippodrome en vue d'un véritable projet urbain.

2- Requalifier le secteur dans la perspective d'un grand parc urbain.

Un tandem opérationnel qui implique la reconfiguration spatiale du secteur selon un concept structurant aux implications urbanistiques élargies.

En fait, il s'agit de positionner l'écoquartier sous étude à l'image d'une colonne vertébrale sectorielle sur laquelle peuvent se greffer, selon le cas, divers programmes urbains.

Désenclaver – le *Grand Balcon*

La clé de voute à cet effet réside du côté de la rue Paré. Seul l'absorption de cette tranche de 8 ha du territoire de Ville Mont-Royal décloisonne le site et permet d'établir un véritable front urbain.

Du coup, un corridor d'urbanisation de **29 ha** se dessine entre Paré et le prolongement de Jean-Talon, enjambe le couloir Décarie et s'arrime au passage sur le métro Namur et le quartier dit Le Triangle.

Un complexe urbain de 1.35 km x 225 m; **le Grand Balcon**, ouvert sur la ville.

Un programme de 5000 unités d'habitation à haute densité atteignant des pics de **161.1 log/ha** et plus. C'est ce type de **compacité qui sur le plan économique** est le mieux apte à recevoir les 2500 logements de types sociaux, abordables et familiaux, recherchés par la ville de Montréal et les groupes communautaires.

Une section type de la tranche de **225m** illustre un profil volumétrique éventuel allant de l'unité palier-terrasse à la tour d'habitation, l'ensemble reposant sur un basilaire multifonctionnel de grande étendue. Cet élément absorbe autant les activités commerciales limitrophes qu'une large gamme d'équipements collectifs soit communautaires et/ou institutionnels. C'est le dispositif de gestion des infras globales du complexe, particulièrement bien adapté aux SUCC et relais bioclimatiques. En somme il s'agit d'une superstructure, d'un édifice quartier dont le défi d'architecture sera, en outre, d'y injecter l'échelle du parcellaire. À ce titre, la préfabrication, voire l'unité modulaire permettent de nombreuses permutations en mesure de produire une grande diversité de configurations spatiales au service de la communauté résidente. Notons par ailleurs, que ces 225m portent l'empreinte d'un îlot du Plateau Mont-Royal, un gabarit typologique fort utile à cet égard.

Enfin, le profil du complexe se veut perméable sur le plan environnemental, des couloirs boisés en sont les vecteurs privilégiés, acheminant les mouvements d'air de part et d'autre de la tranche et l'accès solaire jusqu'au basilaire.

MOBILITÉ

Le complexe est desservi par un réseau de mobilité en **boucle** liant Jean-Talon et Paré, puis jalonné par une série de voies qui assurent des liens transversaux, voire alternatifs. Un parcours tout en célérité et sans détours apparents depuis la station Namur. Un réseau de mobilité fluide, optimisé envers les transports tant collectifs qu'actifs, accessible en tout points du corridor urbain de part et d'autre du complexe. En outre, cette boucle se raccorde au projet d'extension du blvd Cavendish à l'ouest.

À titre comparatif, soulignons que la surface pavée de la boucle Jean-Talon/Paré, incluant les voies transversales, offre une réduction d'au moins 30% sur celle projetée par le consultant Fahey dans son étude de 2018 (Caractérisation fonctionnelle et paysagère, Secteur de planification Namur–De la Savane). Considérant que la rue Paré est existante cette réduction serait en fait de 50%. **Pensez aux coûts d'infras épargnés par la ville.**

En parallèle à ce réseau externe le Grand Balcon canalise la circulation interne du complexe via des passages tant horizontaux que verticaux et à niveaux variables allant de la tour au basilaire. La traversée Décarie devient événement sous le signe d'une vaste galerie circulaire surplombant et ancrée à l'édicule Namur; **Le passage du Solstice**. En effet, à la sortie du métro l'usager est en mesure s'il le souhaite d'accéder directement par le biais d'un lien vertical au complexe urbain. De plus, la place publique actuellement envisagée sur la dalle de recouvrement Jean-Talon/Des Jockeys est revue sous forme d'un espace intérieur 4 saisons. Une verrière végétalisée à haute voûte reliée au *passage du solstice*. Ouvrable au nord et au sud en période estivale, elle demeure toutefois isolée en tout temps des impacts véhiculaires latéraux du blvd Décarie. *Bon coucher de soleil!*

Pour terminer, il est à prévoir, sans s'y limiter, des **économies d'échelles massives** au niveau des logistiques constructives, de l'implantation et de la gestion des infras tant internes qu'externes du complexe urbain. (voir fiche concept)

Requalifier – *le Grand Bois*

Ici c'est l'opportunité qui sourit.

Le corridor d'urbanisation Jean-Talon/Paré libère les **2/3** du site de l'hippodrome, soit **30 ha** à des fins de verdissement. Un parc-nature à savoir, une opération de reboisement, une canopée laurentienne de +/- 70,000.00 plants ; **le Grand Bois Talon**. Il va sans dire que ce reboisement constitue au départ un contrepois critique aux îlots de chaleur urbains du secteur, puis un noyau de services écosystémiques majeur et un relais/foyer entre les corridors de biodiversité Darlington et Cavendish-Laurin-Liesse. Le chiffre de 70,000.00 plants est fondé sur une densité de plantation approximative d'environ **2500 arbres équiv/hectare**, une moyenne obtenue entre les plantations/ha en milieux forestiers et urbains, moins un estimé du réseau viaire de l'aménagement final. Dans les faits, la quantité d'arbres à planter dépend d'un compromis entre plusieurs facteurs, tels que l'allure de la forêt mature souhaitée, les mécanismes et les

coûts de l'entretien souhaitables, les enjeux de l'acceptabilité sociale (moins de "mauvaises herbes"), etc.

L'indice de canopée de la forêt urbaine doit augmenter d'au moins 5% (de 20% à 25%) d'ici 2025 soit d'environ 180,000.00 arbres. L'agrile du frêne élimine 25,000.00 arbres uniquement au Mont-Royal et la ville abat d'ici 2021, 40,000.00 arbres dans 6 de ses parcs-natures. **En soi cela justifie d'envisager la création d'un nouveau grand boisé urbain.**

À ceci s'ajoute l'urgence climatique et les besoins immenses en séquestration carbone. *M. Trudeau, pouvez-vous nous accorder 70,000.00 arbres sur vos 2 milliards de plantations engagées?*

Au Grand Bois Talon s'associe la refonte sur **6 ha** de la zone commerciale limitrophe (Smart center/Walmart) en **Grand Verger**. Une forêt nourricière en quelque sorte, composée de pommiers intercalés par de grands arbres à noix, question de maintenir l'uniformité de la canopée adjacente. Accompagnée d'un **grand marché public** (échelle Atwater) il s'agit alors dans ce cas de figure de respecter l'usage mercantile de la zone, mais de l'adapter à la forme et au programme *Bois*.

Imaginez le spectacle au printemps!

Enfin, ce schéma de verdissement aboutit à l'est du couloir Décarie où l'on retrouve sur **3.5 ha** un nouveau grand square *boisé* au sein de l'îlot Namur/Mountain Sights reconfiguré.

Le principe directeur étant d'assurer une interface de proximité immédiate entre l'espace vert et l'espace construit tout au long du complexe urbanistique. Un classique quoi.

Et puis, il y a l'éventuel **boisé CP. d'approx 25000.00 arbres sur 13 ha** libérés par la relocalisation des véhicules occupant l'aire de transit dans un grand garage étagé de 5 niveaux hors sol et de 3.15 ha implanté dans le prolongement du corridor urbain. Ouf!

Le Grand Bois Talon élimine à toute fin pratique l'exigence problématique d'une distance minimale à respecter entre le développement urbain et les infras ferroviaires. En effet, il occupe la quasi-totalité de l'interface en question. Seul l'extrémité ouest du Grand Balcon est à la limite exposée, et encore.

(voir Fiche concept)

BUDGET

Diverses sources permettent de situer les coûts d'aménagement du Grand Bois Talon à environ \$30 millions incluant les étapes de planification, de préparation du terrain et de plantation comme tel sur **30 ha**. Évidemment, ce budget est sujet à révision selon les sources de financement des plants, entre autres. Mais c'est un ordre de grandeur intéressant si l'on considère que le recouvrement par dalle de béton d'une section de **0.17 ha** de la tranchée Décarie entre Jean-Talon et la rue Des Jockeys est évaluée entre \$25 et \$30 millions (source; Groupe WSP). Considérant les bénéfices environnementaux indiscutables du Grand Bois, me semble qu'on est bon!

Un quartier sur rails

Imaginons, pour un moment, un vaste chantier urbain où tous les équipements, machineries et matériaux, jusqu'au dernier boulon seraient acheminés via RAIL. Épargnant, pour une fois, le réseau routier montréalais d'un irritant, voire d'un supplice de longue durée. Plus de bétonneuses, de grues, de pilonneuses hydrauliques, de niveleuses ou d'excavatrices sur les routes! Tout passe par le rail. La proximité du CN/CP permet d'y croire. Un partenariat magistral au grand bénéfice de tous. Imaginons des antennes ferroviaires temporaires atteignant les abords de la tranchée Décarie et des méga grues du type portuaire faisant progresser le complexe urbain au gré des phases de réalisation. On peut même envisager des usines de préfabrication à même le site de construction; *Habitat 2.0*. Enfin, on peut toujours rêver...

Balcon sur Bois - Vision et Gouvernance

“Quand les schémas sont brisés, de nouveaux mondes peuvent émerger” *Tuli Kupferberg*

En résumé, bien qu'exemplaire, l'écoquartier tel qu'envisagé sur le site de 46 hectares **occulte** à mon avis le potentiel latent du secteur. Bref, j'estime que le secteur Namur-Hippodrome peut non seulement accueillir les 5000 logements visés mais également un nouveau grand parc montréalais et sur pas moins de 30 hectares.

Des négociations s'annoncent; d'abord avec Québec vis à vis l'acte de cession de 2017, mais autant avec Ville Mont-Royal en vue des 8 ha à incorporer au périmètre de développement. Il peut s'agir d'un achat pur et simple, d'un échange de terrains (pensons Glenmount), voire même d'un partenariat immobilier quelque peu inusité ou le projet chevauche les deux juridictions municipales, avec partage de l'assiette fiscale et tutti frutti. Un baume pour Royalmount?

Notons que des bénéfices évidents sont à prévoir pour VMR à l'égard de cette nouvelle interface urbaine, ne serait-ce qu'au niveau de l'effet d'entraînement attendu sur la vitalité commerciale de la rue Paré.

Enfin, il serait sage d'émettre une réserve foncière sur la zone commerciale Walmart/Smart center et d'entamer des discussions avec le rail!

Mais, avant tout, c'est une vision d'aménagement éclairée, au diapason des visées vertes de l'administration municipale et son insertion dans l'agenda politique qui doit mener le processus de planification.

Brasser la cage, après tout, c'est un peu le but d'une consultation publique, non?

Ressources: **CANOPIÉE** - le réseau des bois de Laval; M^{me} Cornelia Garbe, *PhD, écologie forestière – Jour de la Terre*; M^{me} Claire Dupuy et M. Pierre Lussier – **Soverdi**; M^{me} Véronique P. Lacharité – **Eco2Urb**; M^{me} Véronique D-Lalonde.

OCPM - Secteur Namur Hippodrome - Fiche concept / Mémoire j.dohan

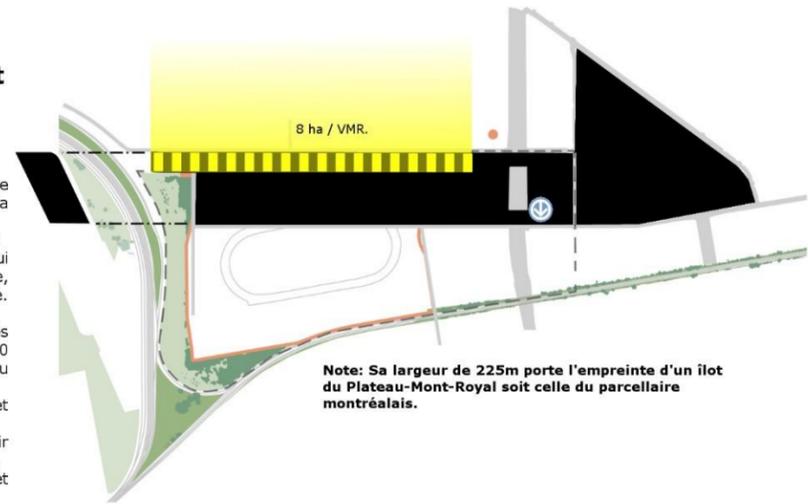
La taille du site de l'ancien hippodrome est considérable avec ses 46 ha. À titre comparatif, cette superficie est équivalente à près de 66 terrains de football de la Fédération internationale de football association (FIFA). L'ampleur de ce site est par ailleurs exprimée à travers les schémas qui suivent.

Ces derniers représentent l'envergure de certains projets urbains, dont les Ateliers Rosemont et Benny Farm qui entrent respectivement 9 et 6 fois dans le site de l'ancien hippodrome.

Un concept structurant compacte, fluide et opportun

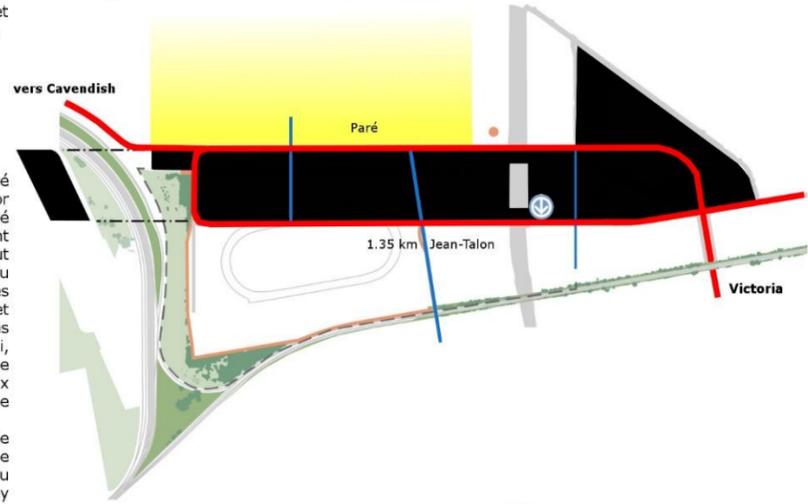
Une Grande Flèche

Incorporer la tranche de 8 ha de Ville Mont-Royal et désenclaver le site via la création d'un véritable front urbain. Il en résulte un corridor d'urbanisation de 29 ha entre Paré et Jean-Talon qui intègre sur son passage le boul Décarie, le métro Namur et le quartier du Triangle. Complexe carboneutre, compacte et multifonctionnel, incluant 5000 unités d'habitation à haute densité dont 2500 log sociaux et abordables. Absorption au besoin des activités commerciales limitrophes du secteur. (Grandes et petites surfaces) Économie d'échelles massives à prévoir au niveau de la logistique constructive, de la gestion des infrastructures et des réseaux bioclimatiques. Perméabilité environnementale élevée et dégagement visuel important sur la ville.



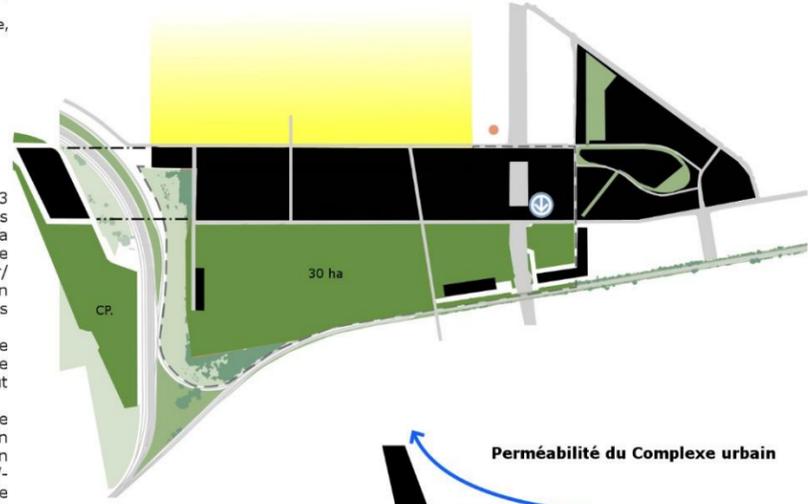
Une Grande Boucle

Jean-Talon et Paré sont reliés en un tracé fluide qui dessert l'ensemble du corridor d'urbanisation. Un réseau de mobilité optimisé envers les transports tant collectifs qu'actifs, accessible en tout points du corridor de part et d'autre du complexe. La boucle est jalonnée par les rues Mountain Sights, Clanranald et Devonshire qui en assurent les liens transversaux voir, alternatifs. Ainsi, depuis la station Namur l'utilisateur effectue rapidement, sans détour, via les réseaux de circulations internes ou externes, le parcours de 1.35km de l'axe Jean-Talon. Enfin, à titre comparatif la surface pavée de la boucle Jean-Talon/Paré offre une réduction d'au moins 30% sur celle du réseau projeté par le consultant Fahey dans son étude de 2018. (Caractérisation fonctionnelle et paysagère, Secteur de planification Namur - De La Savane)



Un Grand Paysage

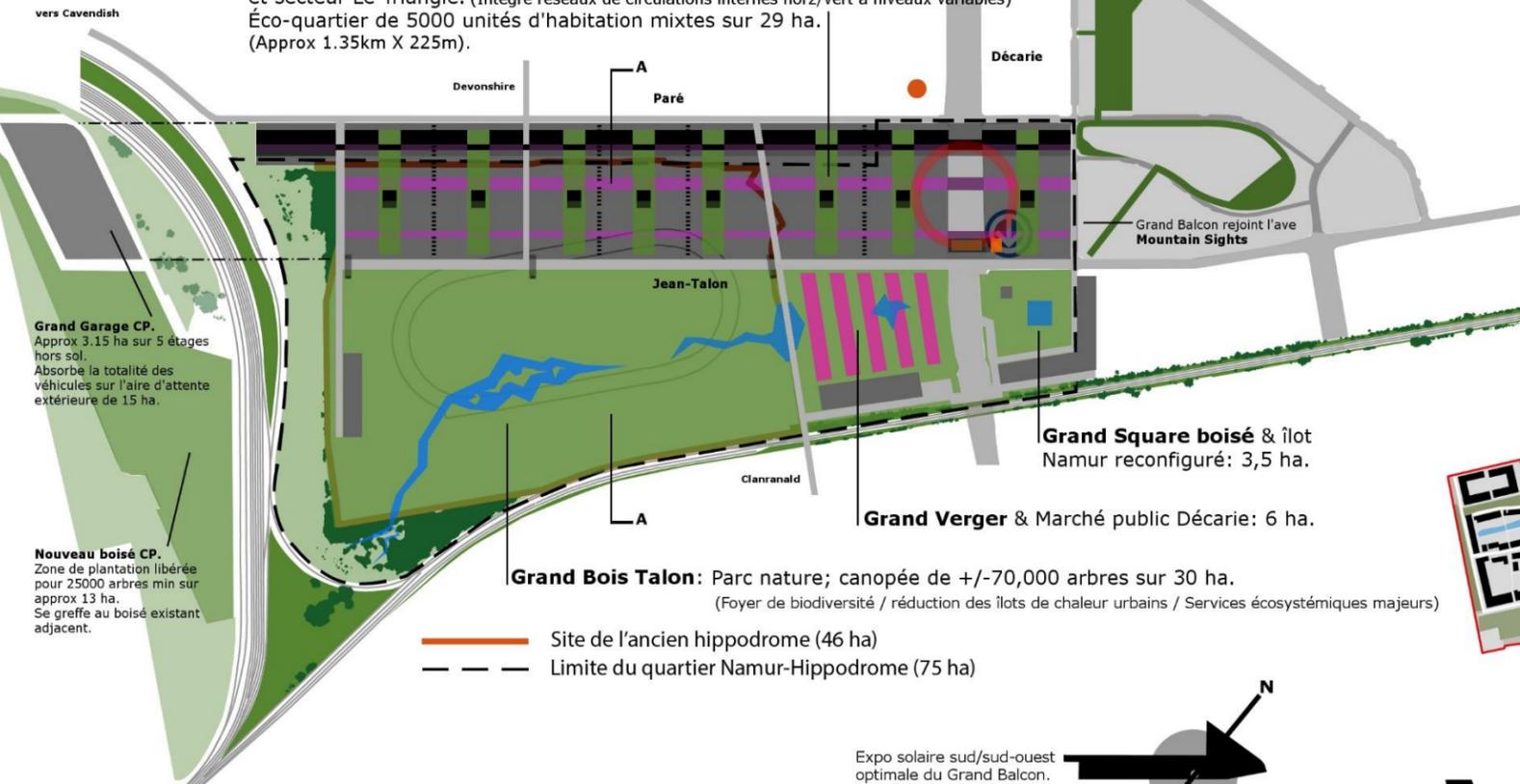
Ici c'est l'opportunité qui sourit. Le corridor d'urbanisation libère les 2/3 du site de l'hippodrome, soit 30 ha à des fins de verdissement. À ceci s'ajoute la requalification souhaitable de la zone commerciale limitrophe (Smart center/Walmart) voir, de l'îlot Namur/Mountain Sights à l'est du boul Décarie en espaces verts. Le principe directeur étant d'assurer une interface de proximité immédiate entre l'espace vert et l'espace construit tout au long du complexe urbanistique. Et puis, il y a le reboisement éventuel de la cour de triage CP, à l'ouest, fonction de la relocalisation des véhicules en transit dans un grand garage étagé (+/- 5 niveaux) de 3.15 ha implanté dans le prolongement du corridor urbain.



Balcon sur Bois

Concept sectoriel Namur-Hippodrome (préliminaire)
john dohan - Favor the Wood, janvier 2020.

Grand Balcon: Corridor d'urbanisation à haute densité, arrimé sur métro Namur et secteur Le Triangle. (Intègre réseaux de circulations internes horz/vert à niveaux variables) Éco-quartier de 5000 unités d'habitation mixtes sur 29 ha. (Approx 1.35km X 225m).



Îlot montréalais
Le Plateau-Mont-Royal
2 ha



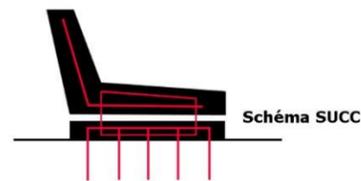
Ateliers Rosemont
5 ha



Benny Farm
7,5 ha



Bo-01
Malmö, Suède
18 ha



Coupe AA - Agrandissement 4X

