



Office de consultation publique de Montréal
Consultation publique sur le futur quartier Namur-Hippodrome

Quartier Namur-Hippodrome : la transformation d'un site en un milieu de vie complet

6 février 2020

Sommaire exécutif

Indissociable du vaste secteur Namur-De la Savane, le déploiement du futur quartier Namur-Hippodrome s'inscrit dans une vision résolument verte, mixte et innovante. Composé des abords de la station de métro Namur et des terrains de l'ancien Hippodrome de Montréal, ce territoire possède de nombreuses possibilités d'aménagement et de développement. La transformation de ce quartier constitue une opportunité idéale pour créer des milieux de vie centrés sur les principes d'une transition écologique efficace. Une modernisation urbaine par l'entremise d'une meilleure accessibilité et d'une diversité sociale est nécessaire au rehaussement de cette portion de la ville.

Groupe Sélection recommande à l'OCPM de :

- Concevoir la notion de mixité et d'inclusivité dans la transformation de ce secteur à fort potentiel
- Inclure une variété de logements afin de répondre aux besoins des résidents du quartier et à ceux des Montréalais
- Miser sur la densité
- Créer des milieux de vie complets à proximité des services du quotidien
- Explorer les dimensions sociales, économiques et culturelles de ce secteur afin d'assurer sa pérennité

En raison du caractère emblématique du site de l'ancien Hippodrome de Montréal, la venue d'un nouveau quartier résidentiel dans le secteur Namur-Hippodrome bénéficie d'une attractivité importante. Le redéveloppement du site de l'ancien hippodrome enrichira le secteur existant et permettra de compléter l'offre immobilière actuelle. Parmi les secteurs centraux de la métropole, l'espace de l'hippodrome est considéré comme étant le dernier terrain vacant pour accueillir un projet d'aussi grande envergure. Pour les citoyens, les commerçants et les entreprises actuels et futurs, il s'agit également d'une opportunité immense.

La transformation de ce quartier, dont la réflexion a débuté en 2009, se poursuit aujourd'hui avec la tenue d'une consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Avec le développement de ce projet, Montréal a le potentiel de se démarquer sur la scène internationale. La mairesse de Montréal, Valérie Plante, souhaite que ce projet devienne une référence en termes d'écologie urbaine et d'inclusivité.

Avec le présent document, Groupe Sélection souhaite s'inscrire dans la réflexion collaborative engagée par l'OCPM en mettant de l'avant la nécessité de créer un milieu de vie complet, mixte, dense, innovant et carboneutre, où les services sont facilement accessibles et à proximité. En ce sens, le quartier doit se développer en considération d'une population mixte, dont les besoins en mobilité sont multiples. Propriétaire du terrain de ce futur quartier, la Ville de Montréal doit aussi

considérer l'importance d'une diversité commerciale, afin d'accroître l'intérêt de ce secteur pour les éventuels résidents.

En juin 2019, Groupe Sélection a acquis les terrains de la brasserie Molson, avec nos partenaires Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ. Il s'agit d'un projet structurant et bénéfique pour le quartier des Faubourgs, un secteur clé de la métropole. Le projet entourant la revitalisation du quartier Namur-Hippodrome, sans comporter les mêmes enjeux, s'appuie sur les mêmes principes que les développements des autres secteurs de la métropole. Nous considérons cette consultation publique comme une occasion d'explorer diverses avenues pour cette revitalisation fort attendue depuis plusieurs années et qui a le potentiel de redorer l'image de ce secteur appelé à connaître un indéniable essor.

1- Une cohabitation entre les générations

En concordance avec des prises de position récentes présentées à l'OCPM, notamment celle sur l'avenir du secteur des Faubourgs¹, la vision de Groupe Sélection privilégie une revitalisation urbaine au sein de laquelle le développement résidentiel agit comme pivot. Il est rassurant de constater que l'administration municipale ait décidé de s'aligner sur cet axe. Cette approche mise sur une mobilisation citoyenne significative, une compréhension accrue des enjeux sociaux et économiques du secteur, ainsi qu'une valorisation des infrastructures en place, voire même la création de celles-ci. Cette revitalisation urbaine permet la consolidation du milieu, l'identification des actions prioritaires et structurantes à mettre en place, et la création d'espaces publics et de projets immobiliers diversifiés. Il s'agit également d'évaluer et d'intensifier les actions qui favorisent le développement global d'une communauté où les générations peuvent se rassembler.

Afin que la transformation de ce quartier soit viable, il est primordial de repérer et de s'interroger sur les éléments qui peuvent aller à l'encontre d'une collectivisation des enjeux sociaux et territoriaux. En amont, celle-ci s'avère nécessaire pour favoriser l'adéquation entre les besoins des populations et les interventions sur un territoire urbain. Pour les promoteurs et l'ensemble des parties prenantes, un effort de concertation permet ainsi de réunir les conditions requises pour un développement dynamique, cohérent et bénéfique à l'ensemble de la société.

Pour réaliser un projet commun de revitalisation, la dimension inclusive joue un rôle majeur. L'inclusivité constitue le fil directeur de cette réflexion, qui vise à promouvoir une adaptation cohérente des villes à l'évolution des besoins sociaux et environnementaux, ainsi qu'aux aspirations individuelles et collectives.

La création d'un quartier mixte et inclusif implique de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de toute génération. L'intégration de logements diversifiés et adaptés à une clientèle tout aussi variée, notamment des logements sociaux, abordables et familiaux, axée sur le modèle « *live, work and play* », constitue le pilier d'une mixité intergénérationnelle gagnante et urbaine. Il s'agit de créer un espace public au sein duquel les individus peuvent s'exprimer librement, développer un sentiment d'appartenance et s'approprier pleinement les lieux. L'aménagement de services et d'équipements publics à proximité, le développement de parcs et

¹ Redéveloppement de la propriété Molson — Consortium Groupe Sélection, présenté à l'OCPM le 4 avril 2019

d'espaces verts, et la convivialité des déplacements actifs et sécuritaires sont des conditions préalables à une cohabitation harmonieuse des générations.

À l'abandon depuis une décennie, cette portion de territoire s'avère une véritable opportunité de redonner l'espace aux citoyens. Cela peut s'exprimer par une offre variée, autant en termes de tenure (locatif privé, locatif social et communautaire, condominiums), de programmation (nombre de chambres, unités multigénérationnelles, complexes pour retraités), que de configuration des unités (proximité avec les centres urbains, période d'ensoleillement, potentiel de vues).

2- Un aménagement de qualité axé sur la densification et un mode de vie urbain

Pour Groupe Sélection, la mise en valeur du quartier Namur-Hippodrome doit reposer sur des principes urbanistiques innovants, dont le caractère évolutif des besoins sociaux est pris en compte tout au long du processus de développement. La vision à privilégier pour redorer ce secteur repose sur celle d'un aménagement cohérent et équilibré, où les lieux d'habitation sont à proximité des lieux d'emplois, de loisirs et de transports collectifs.

Pour satisfaire les besoins d'une population plurielle, la qualité et la sécurité des aménagements sont essentielles. Leur agréabilité accroît l'attractivité du territoire, ainsi que le sentiment d'appartenance et d'appropriation. Dans le cas du quartier Namur-Hippodrome, l'attachement à ce lieu pourra notamment découler d'une mixité urbaine, de la présence d'agréments artistiques et d'un mobilier urbain attractif. L'aménagement et la planification de ce quartier doivent prendre en considération la sous-utilisation du territoire visé, puisqu'elle s'avère une opportunité de développement déterminante. En effet, elle suppose la possibilité d'accueillir une panoplie d'activités urbaines et nouvelles. L'aménagement de l'hippodrome, à titre d'exemple, pourrait permettre le développement de services et d'équipements collectifs, dignes d'un développement résidentiel du XXI^e siècle, à l'image du mode de vie actif et urbain des résidents.

Le développement d'un milieu de vie convivial suppose aussi l'implantation d'un réseau d'espaces verts et publics. L'intégration d'espaces piétonniers et cyclables dans un réseau vert permet non seulement d'augmenter la mobilité active, mais également la qualité de l'expérience des résidents. Étant l'un des principaux îlots de chaleur à Montréal, le secteur Namur-Hippodrome a intérêt à valoriser un aménagement paysager vert et durable.

La clé pour se donner de tels outils repose sur la densité. De nombreuses expertises ont établi le lien entre la densification et la lutte aux changements climatiques, le grand chantier collectif de notre époque. Densifier permet de regrouper au sein d'une zone restreinte un plus grand nombre de résidents pour limiter l'étalement urbain. La densification permet également une meilleure utilisation des ressources et une réduction de l'étendue des infrastructures devant être réalisée pour desservir un nombre de citoyens donnés. Finalement, une plus grande densité requiert un développement des services de proximité favorisant la mobilité active, la réduction de la dépendance à l'automobile et l'implantation, ou l'optimisation, de systèmes de transports collectifs efficaces. Il est prioritaire que le développement du secteur Namur-Hippodrome s'active autour du principe de la densité.

Ainsi, afin d'assurer la qualité du paysage urbain et de l'architecture, le projet de développement de l'ancien Hippodrome doit considérer les nombreuses caractéristiques du quartier. Situé à proximité de deux stations de métro, et un peu plus loin, de l'éventuel REM, le secteur a le potentiel d'attirer de nombreux résidents, commerces et entreprises. Pour attiser l'intérêt envers ce quartier, il importe d'aborder l'accessibilité et la connectivité comme des éléments clés de son développement. Concrètement, un pôle de transport intermodal autour des stations de métro pourrait vraisemblablement faciliter et renforcer les liens entre le futur quartier, les municipalités environnantes et le centre-ville. En ce sens, l'intégration d'une multitude de mobiliers urbains est essentielle pour promouvoir les déplacements actifs et en transport en commun. Innovant et typiquement montréalais, ce quartier a le potentiel d'attirer tous ceux et celles à la recherche d'un mode de vie urbain recentré sur la mobilité de chaque individu. Pour la population mixte et diversifiée qui s'installera dans ce nouveau quartier, l'accès au métro joue ainsi un rôle essentiel.

En considération des besoins quotidiens en matière de déplacement, les réseaux de transport actifs et collectifs s'inscrivent dans la revitalisation urbaine de ce quartier. Ces derniers sont une véritable porte d'entrée aux activités du quotidien pour les citoyennes et citoyens à la recherche de ce type de milieu de vie.

3- Le développement d'un quartier à échelle humaine

Le contexte économique actuel ouvre la porte au développement de nombreux projets structurants partout sur l'île de Montréal, comme celui de Namur-Hippodrome, mais également dans Lachine-Est, dans le secteur Bridge-Bonaventure, dans le Centre-Sud (Molson, Quartier des Lumières, Esplanade Cartier) et dans l'est de Montréal. En parallèle, les besoins en matière de logement se font ressentir un peu partout dans la métropole et sont largement documentés. Cette réalité s'insère dans une croissance résidentielle observée dans la majorité des grands centres urbains nord-américains, témoignant de la pression accrue sur les secteurs centraux. L'accroissement des investissements privés et publics réitère la nécessité de créer des projets immobiliers denses et innovants, qui offrent un mode de vie urbain, centré sur une proximité des services et activités, et une mixité de fonctions où les services de transport collectifs et actifs sont accessibles.

La métamorphose du quartier Namur-Hippodrome s'inscrit dans ce contexte, où les possibilités de logements sociaux, communautaires, abordables et attrayants sont grandes, notamment pour les familles. Afin de répondre aux besoins des résidents du quartier et à ceux des Montréalais, l'offre de logement doit être suffisamment diversifiée. D'un point de vue global, le développement de ce quartier doit aussi prendre en compte les projets de tous genres en chantier à proximité, dont celui de Royalmount, le Westbury et le Réseau express métropolitain (REM). Considérant le phénomène d'exode vers les banlieues de Montréal, ce nouveau quartier doit être vu comme une opportunité de contribuer davantage à l'attractivité de la métropole.

Ayant été identifié comme un secteur au fort potentiel de revitalisation, ce futur quartier peut exprimer sa diversité au travers de multiples dimensions. Pour offrir un mode de vie propice aux familles, les dimensions humaines peuvent notamment constituer l'élément central de cette revitalisation. Couvrant près de 75 hectares, ce territoire doit penser son aménagement en fonction des besoins des individus et entrevoir les usages potentiels de chaque espace. Les individus étant au centre des priorités, ils doivent pouvoir s'appropriier les lieux et y pratiquer

l'ensemble de leurs activités urbaines, dans une optique de « *live, work and play* ». Dans un modèle de ville à échelle humaine, les milieux de vie sont ainsi de qualité, sécuritaires, durables et répondent aux besoins des résidents.

La requalification du quartier Namur-Hippodrome s'insère dans les tendances de développement durable qui privilégient la concentration à la dispersion spatiale, la densification à l'étalement urbain, la mixité à la dissociation fonctionnelle, la requalification et le redéveloppement à la consommation de nouveaux terrains périphériques.

La dimension sociale, économique et culturelle de ce secteur constitue des opportunités prometteuses pour exprimer la diversité pour laquelle est notamment reconnue Montréal. À cet égard, une requalification urbaine doit aussi être porteuse de sens pour les gens qui habitent ces divers milieux de vie. Elle doit s'accompagner de la création d'espaces culturels, récréatifs et communautaires, et des espaces publics utiles et bien conçus pour les futurs résidents. Pour générer le bien-être et favoriser le vivre ensemble, une humanisation des espaces doit vraisemblablement guider la planification et l'évolution des nouveaux quartiers. Pour la Ville de Montréal, ainsi que les promoteurs, il s'agit sans aucun doute d'une occasion de faire valoir leur vision innovante, axée sur l'être humain et ses besoins spécifiques.

Conclusion

En somme, le futur quartier Namur-Hippodrome possède les atouts nécessaires pour s'illustrer en tant que milieu de vie exemplaire. Ce secteur, dont tout est encore à transformer, bénéficie d'une forte attractivité pour les résidents qui cherchent à s'épanouir au sein d'un environnement diversifié, actif et urbain. La réflexion entourant l'avenir de ce quartier est une occasion privilégiée de redonner à l'être humain et de le positionner au centre de cette revitalisation urbaine.

Ce vaste territoire inutilisé est une opportunité de créer des aménagements uniques qui contribuent à augmenter la qualité de vie, le bien-être et le sentiment d'appartenance des populations qui y habitent. Cette requalification urbaine s'accompagne d'une offre représentative et audacieuse de logements et de services, qui répond aux besoins d'épanouissement, de déplacement et de socialisation des résidents. L'implication soutenue des Montréalais et Montréalaises, dans ce processus de développement et de mise en valeur de ce quartier en devenir, est sans aucun doute nécessaire à l'optimisation de tous ces éléments.

Les opportunités de développer des quartiers en partant d'un aussi grand territoire inutilisé, et sur lequel très peu d'infrastructures sont érigées, sont très rares. Le quartier doit être développé en évaluant à la fois les besoins actuels et ceux des 50 prochaines années afin de développer un secteur résidentiel tourné vers le futur. Il est primordial pour la Ville de Montréal de saisir pleinement cette opportunité.

Concrètement, Groupe Sélection recommande à l'OCPM de :

- Proposer une offre de logements qui répond aux besoins et aspirations actuels des résidents du quartier et à ceux des Montréalais, notamment en matière de logements sociaux, tout en réfléchissant aux besoins du futur
- Prioriser des développements basés sur la densification, qui permettront de libérer un maximum d'espace au sol pour l'aménagement d'espaces verts et de jeux propices au rassemblement des individus et toutes les générations, tout en valorisant la mobilité active et durable
- Considérer la proximité des services, transports et activités pour répondre aux besoins du quotidien de la communauté
- Favoriser une approche inclusive urbaine afin de procéder à une revitalisation tenant compte de l'évolution des besoins sociétaux, des aspirations individuelles et collectives, ainsi que des impératifs environnementaux