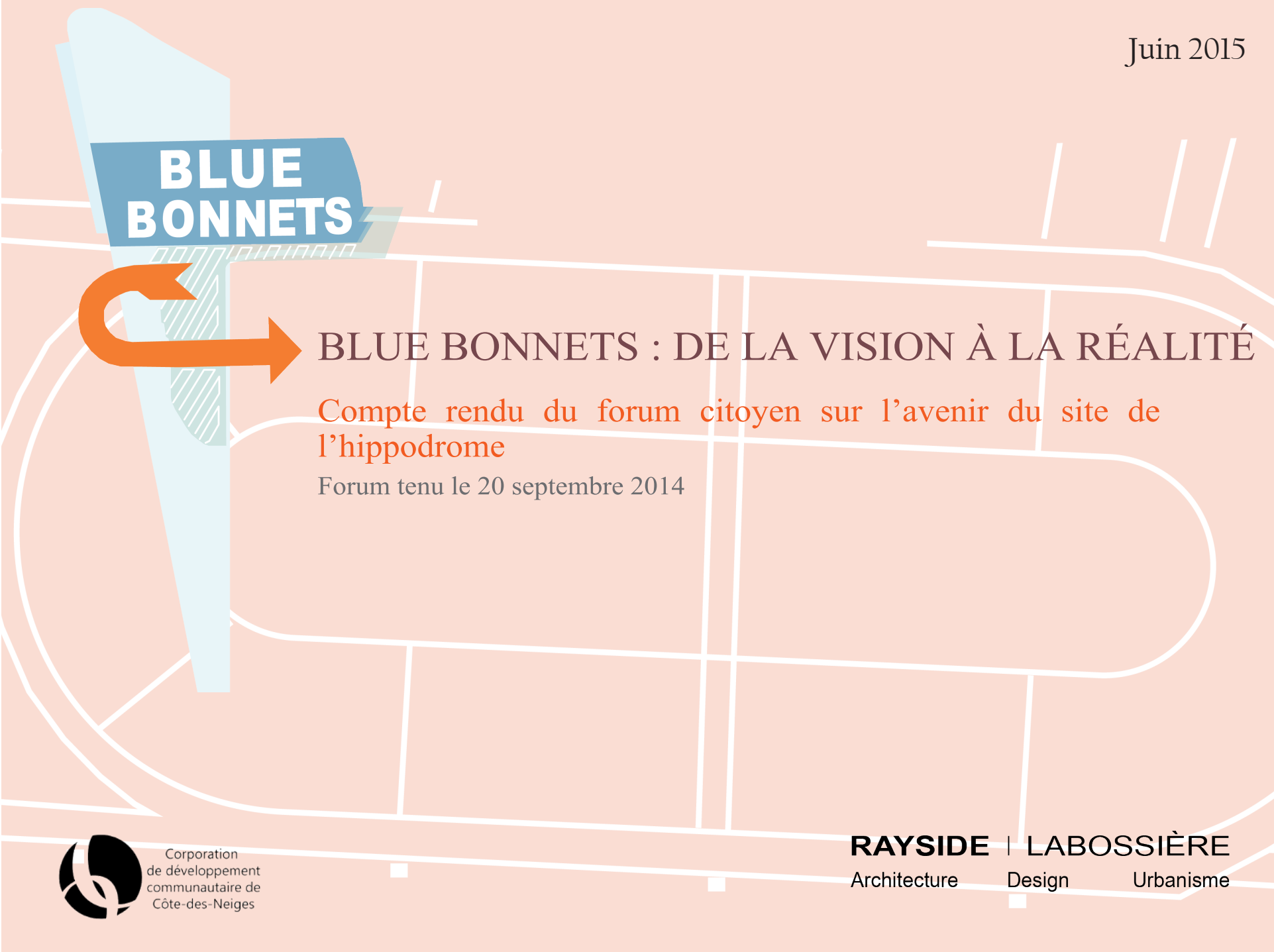


Juin 2015



**BLUE  
BONNETS**

## BLUE BONNETS : DE LA VISION À LA RÉALITÉ

Compte rendu du forum citoyen sur l'avenir du site de  
l'hippodrome

Forum tenu le 20 septembre 2014



Corporation  
de développement  
communautaire de  
Côte-des-Neiges

**RAYSIDE | LABOSSIÈRE**  
Architecture Design Urbanisme

# TABLE DES MATIÈRES

---

1	INTRODUCTION	2
2	LA DÉMARCHE	4
3	LE FORUM	5
4	LES ATELIERS	6
	4.1 Ateliers densité et utilisation de l'espace	8
	4.2 Ateliers déplacements	10
	4.3 Ateliers logement social	11
	4.4 Ateliers logement abordable	13
	4.5 Ateliers développement économique	15
	4.6 Ateliers espaces publics / espaces verts	16
	4.7 Ateliers familles	17
	4.8 Ateliers ainés	18
	4.9 Ateliers jeunes (13-25)	19
	4.10 Ateliers femmes	19
5	THÈMES TRANSVERSAUX	20
	5.1 L'accessibilité universelle	20
	5.2 Analyse différenciée selon le sexe	21
	5.3 L'environnement	22
6	ACTIVITÉ «JE SOUHAITE», «JE REDOUTE», «MA PRIORITÉ»	23
7	ANALYSE ET RECOMMANDATIONS	25
	7.1 Grands principes	26
	7.2 Recommandations pour la planification	26
	7.3 Recommandations pour l'aménagement du site	27
	7.4 Liste des services identifiés par les participantEs	28
8	CONCLUSION ET PROCHAINES ÉTAPES	29
9	ANNEXES	30
	9.1 Les balises adoptées par la CDC de CDN en 2012	30
	9.2 Liste des organismes représentés au forum	33
	9.3 Liste d'animateurTRICES et de secrétaires	35
	9.4 Trousse des participantEs	37
	9.5 Kit d'animation (extrait : atelier densité )	41

La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de CDN) est une table de quartier regroupant près de 50 organismes communautaires. Elle a comme mission de favoriser la solidarité et concertation entre les groupes, dans la perspective d'améliorer les conditions de vie à Côte-des-Neiges, et de lutter contre la pauvreté, la discrimination et toute forme d'exclusion.

Rayside Labossière est une firme montréalaise d'architecture et d'urbanisme. Son bureau s'implique bénévolement dans plusieurs quartiers pour soutenir les initiatives communautaires en matière d'urbanisme.

La CDC de CDN souhaite remercier sincèrement la firme Rayside Labossière pour son immense implication et son soutien dans tous les aspects de la réalisation du forum citoyen.

La CDC de CDN souhaite également souligner la contribution extrêmement importante de Projet Genèse pendant tout le processus.



Nous remercions également les organismes et individus suivants pour leur contribution à l'organisation du forum :

- Association des parents de Côte-des-Neiges
- Centre communautaire Mountain Sights
- Centre de Ressources Communautaires Côte-des-Neiges
- Charlotte Thibault
- Conseil des Montréalaises
- Corporation de développement économique communautaire de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce (CDEC CDN-NDG)
- Femmes du monde à Côte-des-Neiges
- Groupe CDH
- Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)
- Julien Caffin
- Multi-Caf
- Organisme d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (OEIL)
- Pierre Gauthier, Professeur, Université Concordia
- Prévention Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
- Projet Genèse
- PROMotion Intégration Société nouvelle (PROMIS)
- Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement (ROMEL)
- Restaurant Pushap
- Société environnementale de Côte-des-Neiges (SOCENV)
- Solidarité Mercier-Est
- Table des groupes de femmes de Montréal

Finalement, nous remercions les organismes suivants pour leur assistance avec la planification de certains ateliers : Baobab familial

- Carrefour Jeunesse-Emploi de Côte-des-Neiges
- Centre de bénévolat de Côte-des-Neiges
- Centre de bénévolat SARPAD
- Centre des Aînés Côte-des-Neiges
- Maison des jeunes de Côte-des-Neiges
- Service d'interprète, d'aide et de référence aux immigrants (SIARI)
- Table jeunesse de Côte-des-Neiges et les IntervenantEs communautaires scolaires

## 1. INTRODUCTION

L'ancien hippodrome de Montréal (Blue Bonnets) est un immense terrain de 43,5 hectares situé dans la partie ouest du quartier Côte-des-Neiges. Un processus de planification du site mené par la Ville est attendu dans le futur.

Le samedi 20 septembre 2014, plus de 175 résidentEs et intervenantEs de Côte-des-Neiges ont participé au forum citoyen intitulé *Blue Bonnets : de la vision à la réalité*. Ce forum, organisé conjointement par la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges et la firme d'architecture, d'urbanisme et design urbain Rayside Labossière, visait à mobiliser la population et les organismes pour développer une vision collective pour le développement du site qui répond aux besoins des résidentEs.

Ce rapport fait état de cet événement riche en discussions, énergie et idées. Une deuxième étape est en cours, soit l'élaboration d'un plan conceptuel illustrant la vision et les priorités qui émergent de ce processus inclusif et mobilisateur.

### Une mobilisation communautaire de plus de vingt ans

Le forum citoyen s'inscrit dans une démarche de plus de vingt ans de mobilisations concernant l'avenir du site de l'ancien hippodrome. Au fil de ces années, des campagnes, pétitions, manifestations et conférences de presse ont été organisées pour revendiquer le développement de logements sociaux sur le site Blue Bonnets, afin de répondre aux besoins urgents en matière de logement dans le quartier. En 2005, le Conseil communautaire de Côte-des-Neiges/Snowdon (maintenant la CDC de CDN) a formellement adopté la construction de 2 500 logements sociaux sur le terrain comme priorité.

En 2009, les membres de la CDC ont défini des balises de développement pour l'aménagement du site de l'hippodrome. Ces balises ont été mises à jour à l'automne 2012, et traitent de logement, de développement durable, de qualité de vie, de développement économique et de l'accès au site (voir annexe 1). L'inclusion de 2 500 logements sociaux demeure l'élément clé au cœur de ces paramètres. Le forum citoyen visait à bâtir sur ces balises pour arriver à une vision plus complète et tangible.



Rayside-Labossière  
L'ancien hipodrome de Montréal.



<http://www.conseilcdn.qc.ca/wordpress/wp-content/uploads/2014/05/manifestation-400-300x180.jpg>  
Manifestation sur le site pour des logements sociaux, 1991.



## CONTEXTE



Le site de l'ancien Hippodrome de Montréal (43,5ha) situé dans la partie ouest du quartier Côte-des-Neiges.



## 2. LA DEMARCHE

### La préparation du forum : toute une démarche

Plus de 20 ateliers et rencontres avec des groupes communautaires du quartier ont eu lieu en amont du forum. Ces ateliers ont permis de discuter du développement du site de l'ancien hippodrome, d'inviter les organismes et la population à participer au forum et de commencer à échanger des idées sur l'avenir du site.

Une démarche importante a également été menée avec le Comité femmes de la CDC concernant l'intégration d'une approche d'**analyse différenciée selon les sexes (ADS)**<sup>1</sup>. Ce comité, coordonné par Femmes du monde à Côte-des-Neiges, a consenti des efforts importants pour que la Ville de Montréal applique l'ADS à la planification du site de l'hippodrome. En toute cohérence, les moyens suivants ont été mis en œuvre pour intégrer l'ADS à notre forum : organisation d'un atelier sur les besoins des femmes avant le forum, inclusion d'un document sur l'ADS dans la trousse des participantEs, parité femmes-hommes dans les présentations et l'animation des activités, et inclusion d'une question sur les enjeux différents pour femmes et hommes dans chacun des ateliers pendant la journée. La Table des groupes de femmes de Montréal, le Conseil des Montréalaises et Charlotte Thibault, consultante en ADS, ont également été associés à cette démarche et ont participé au forum.

Finalement, l'intervention de résidentEs et d'intervenantEs a mené à l'inclusion de deux autres thèmes transversaux : l'**accessibilité universelle** et l'**environnement**. Les opinions des participantEs à ces égards ont également été sollicitées dans chacun des ateliers.

1 Selon le Conseil du statut de la femme, l'ADS est un « processus d'analyse qui favorise l'atteinte de l'égalité entre les femmes et les hommes ». Cet outil nous permet de voir quelles différences nous pouvons constater entre femmes et hommes dans la perspective d'identifier des politiques et des projets qui peuvent aider à réduire ces écarts.



<http://www.conseilcdn.qc.ca/wordpress/wp-content/uploads/2014/05/manifstation-400-300x180.jpg>

Tournée des candidats à la mairie, 2013.



Affiche créée par les participantes de Femmes du monde à Côte-des-Neiges en préparation du forum

### 3. LE FORUM

#### Le 20 septembre : Une journée riche en implication et en idées

Plus du deux tiers des participantEs étaient des résidentEs du quartier et 37 organismes communautaires et institutions étaient représentés. Le service de garde a accueilli 28 enfants qui ont travaillé sur leur propre vision pour le site (voir photo ci-dessous). Provenant d'une vingtaine d'organismes, 35 personnes ont contribué au forum en animant les ateliers ou en assumant le rôle de secrétaire. Plusieurs éluEs au niveau municipal et représentantEs d'éluEs aux niveaux provincial et fédéral ont également participé à titre d'observateurTRICES. (Pour la liste complète des organismes participants, la liste d'animateursTRICES et secrétaires et la trousse d'orientation, voir les annexes).



Photos du forum du 20 septembre 2014 : Rayside-Labossière.

Des enfants du service de garde montrent leurs créations pendant la plénière.

Programme & information / Program & information  
www.conseilcdn.qc.ca

De la vision  
à la réalité  
From vision  
to reality

**BLUE  
BONNETS**

community  
**Forum**  
citoyen

Sur l'avenir du site de l'hippodrome  
On the future of the hippodrome site

**20 . SEPT . 2014**

9h à 16h00  
6767, Côte-des-Neiges

Corporation  
de développement  
communautaire de  
Côte-des-Neiges

**RAYSIDE | LABOSSIÈRE**  
Architecture Design Développement urbain

C'est par le biais de présentations, de contributions écrites et de 28 ateliers que les participantEs au forum ont pu se familiariser davantage avec les enjeux entourant le développement du site de l'hippodrome et, surtout, faire valoir leurs priorités et leurs idées. Voici l'ordre du jour de la journée :

- 9h00** **Début de la période d'inscription**
- 9h30 – 9h40 Accueil et mise en contexte**  
- Jennifer Auchinleck, CDC de CDN
- 9h40 – 10h20 Présentations**
- Présentation du site et de ses caractéristiques  
- Philippe Cossette, Rayside Labossière
  - Présentation des balises – Sheetal Pathak, Projet Genèse
  - Principes pour le développement et enjeux d'aménagement  
- Ron Rayside et Philippe Cossette, Rayside Labossière
- 10h20 – 10h35 Pause** avec lancement de l'exercice : Je souhaite, je redoute, ma priorité
- 10h35 – 12h00 Ateliers**
- Densité et utilisation de l'espace
  - Déplacements (transport en commun/transport actif/place de l'auto)
- 12h00 – 13h15 Dîner sur place**
- 13h15 – 14h Panel**
- Le résidentiel : qui va pouvoir habiter à Blue Bonnets? Comment assurer l'inclusion des résidentEs à faible et moyen revenu?  
- Jennifer Auchinleck, CDC de CDN
  - L'aménagement et les espaces publics : comment l'aménagement peut-il créer un sentiment d'appartenance, d'inclusion et des liens avec le reste du quartier?  
- Ron Rayside, Rayside Labossière
- 14h15 – 15h30 Ateliers**
- Logement social
  - Logement abordable
  - Développement économique
  - Espaces publics/espaces verts
  - Femmes
  - Familles
  - AînéEs
  - Jeunes (13 – 25)
- 15h40 - 16h00 Plénière**
- 16h00** **Cocktail de fin de journée**

## 4. LES ATELIERS

Lors du forum, il était clair que les participantEs voulaient et pouvaient s'exprimer sur une panoplie d'enjeux. Au total 28 ateliers sur dix thèmes différents ont été tenus. Dans un souci d'accessibilité, chaque atelier a été offert en français et en anglais (à l'exception de l'atelier femmes, qui était bilingue) et des petits groupes ont été privilégiés afin de maximiser la participation de tous et toutes.

Certains ateliers avaient pour objectif de consulter les participantEs sur des enjeux spécifiques, alors que d'autres visaient plutôt à mieux comprendre la vision soutenue par des groupes ou des personnes avec des besoins particuliers. Dans presque tous les ateliers, des photos et des images ont été utilisées pour lancer la discussion et susciter des réactions et commentaires (voir annexe 9.5, extrait de la trousse d'animation).

Sans être exhaustifs, les sommaires suivants font état des tendances et enjeux soulevés dans le cadre des ateliers. Le contenu portant sur les axes transversaux (l'analyse différenciée selon le sexe, l'accessibilité universelle et l'environnement) est présenté à la suite.

*Je souhaite :*  
*que le site soit*  
*équitable, au niveau*  
*de la diversité*  
*culturelle, la*  
*fourchette d'âge, les*  
*classes sociales.*

*Je redoute :*  
*recopier ce qui existe*  
*plutôt que repenser*  
*les paradigmes*



PHOTOS DU FORUM DU 20 SEPTEMBRE 2014 : RAYSIDE-LABOSSIÈRE





## 4.1 ATELIERS DENSITÉ ET UTILISATION DE L'ESPACE

Huit ateliers ont porté sur des enjeux touchant la densité dans le secteur. Les discussions ont confirmé qu'une haute densité est souhaitable afin d'offrir les services essentiels aux résidentEs et pour créer un milieu de vie complet et dynamique. Des mesures devront cependant être prévues pour que la qualité de vie des résidentEs ne soit pas compromise.

Au niveau de la hauteur et de la typologie de bâtiments, une préférence pour des immeubles moins hauts a été exprimée, variant d'une hauteur maximale de trois étages à six étages. Les triplex du Plateau Mont-Royal ont été identifiés comme un modèle intéressant. Dans plusieurs ateliers, les participantEs ont souligné que ces immeubles seraient les plus adaptés pour répondre aux besoins des familles, particulièrement avec l'aménagement d'espaces verts à proximité.

Les tours de logement ont été écartées par certainEs participantEs. Or, dans de nombreux ateliers, il était proposé d'inclure des immeubles plus grands, à condition que ces immeubles « n'étouffent » pas les immeubles plus petits et « ne bloquent pas le soleil ». Des tours à proximité de services pour des aînéEs ont été proposées, afin de favoriser les contacts intergénérationnels dans la communauté. Des immeubles plus grands pourraient également être construits à proximité du métro Namur.

La question de la mixité a été abordée dans plusieurs ateliers. Un atelier a exprimé la volonté de prioriser les familles. Les autres ont prôné une mixité comprenant les familles, mais également d'autres groupes tels que les aînéEs et les étudiantEs. Au-delà du logement social, l'importance d'une mixité des ménages a été affirmée. Une diversité de modes de tenure a également été proposée : logements sociaux, unités locatives, condos.

La notion d'espaces communs sécuritaires a été proposée afin de créer des espaces de jeux pour enfants, mais aussi pour favoriser les contacts entre les résidentEs. L'aménagement des espaces verts est revenu souvent dans les discussions, dans la perspective d'atteindre plusieurs objectifs : promouvoir la socialisation, créer des espaces pour enfants, réduire les îlots de chaleur, contrer les effets de la pollution et améliorer la qualité de l'air. Un atelier a discuté de la possibilité d'aménager des zones vertes à travers l'ensemble du site et notamment dans la zone tampon à côté du chemin de fer.

Les participantEs étaient majoritairement favorables, à certaines conditions, à des immeubles résidentiels accueillant aussi des commerces ou services (mixité d'usage). Les utilisations suivantes ont été jugées acceptables dans un immeuble résidentiel (sans avoir fait consensus) : boulangerie, salon de coiffure, clinique ou CLSC, banque, pharmacie, poste de police, dépanneur, bibliothèque, école, centre sportif, centre communautaire (pour toutes les générations ou pour jeunes). Par contre, les bars, les casinos ou les commerces de voitures d'occasion sont des exemples d'usages qui ont été jugés incompatibles avec la fonction résidentielle.

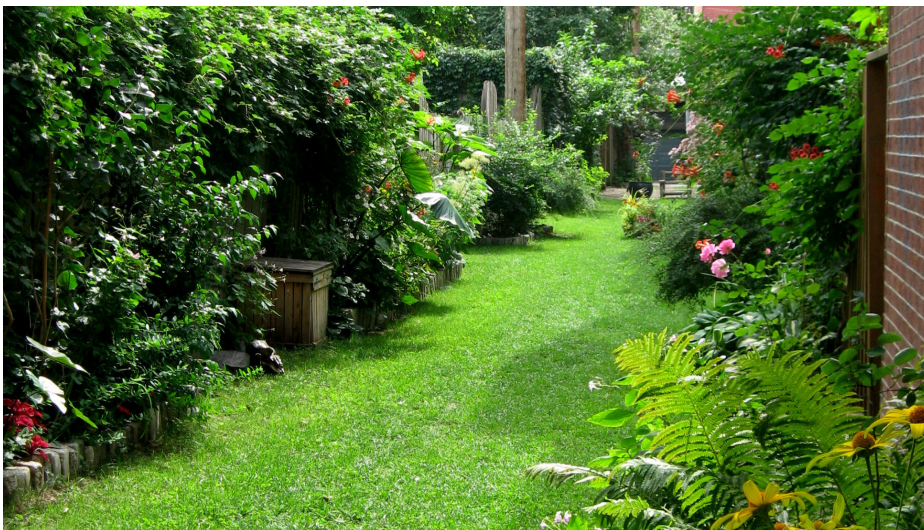
De nombreuses personnes ont souligné l'importance d'inclure des commerces et des services de proximité. Les concepts de « village urbain », de « mini-village » et de « quartier complet » avec, par exemple, des pôles commerciaux, l'intégration de services communautaires, la promotion de l'autosuffisance alimentaire (jardins verts, toits verts, murs verts) et des espaces publics ont été soulevés par plusieurs ateliers. Un haut niveau de densité devrait permettre l'inclusion d'une gamme complète de services à la population, mais il faut une planification adéquate du site dans son ensemble pour y arriver de façon fonctionnelle et harmonieuse.

*Je souhaite :*  
*plus d'écoles et*  
*de CPE sur le site*  
*qui répondent à la*  
*population.*

*Je souhaite :*  
*Que le nouveau*  
*quartier répondre aux*  
*besoins (criants) de*  
*la population actuelle*  
*de CDN, ce qui exige*  
*la réalisation de plus*  
*de 2500 logements*  
*sociaux.*



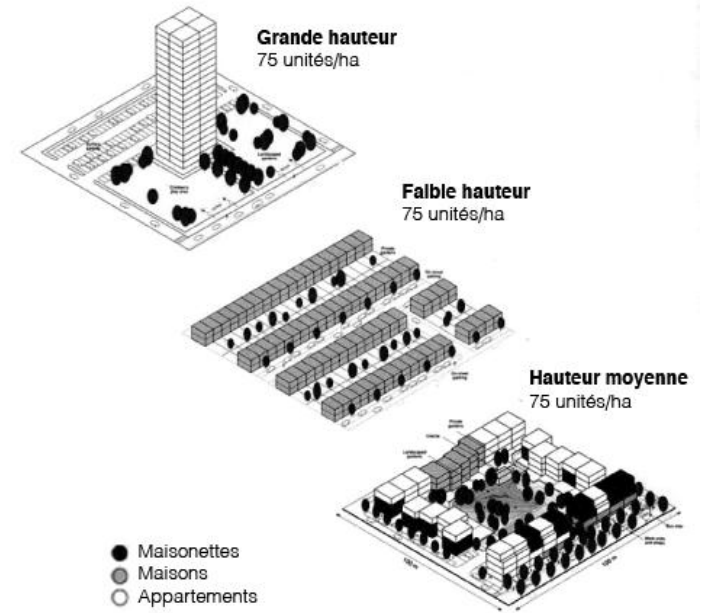
Ecoquartier Eikenott, Suisse : 60 logements / hectare : <http://www.eikenott.ch/>  
Cette image a suscité des réactions favorables dans plusieurs ateliers.



Ruelle verte : <https://sites.google.com/site/ruellechampetre/>  
Une forte proportion de participantEs a aimé cette image d'une ruelle verte. Cependant il faudrait que l'aménagement assure la sécurité des usagerEs.

*Je souhaite :*  
*Faire de ce projet un exemple d'aménagement réussi pour la Ville.*

*Je redoute :*  
*Ma crainte, que la démographie sur Blue Bonnets soit drastiquement différente du reste de Côte-des-Neiges.*





## 4.2 ATELIERS DÉPLACEMENTS

Les quatre ateliers sur le déplacement ont fourni une mine d'informations sur les besoins et les souhaits de la population. À l'instar du reste des quartiers montréalais, la cohabitation entre les différents modes de transports suscite des débats et des prises de position fermes. En ce sens, la place de l'automobile dans le « cocktail transport » du secteur doit être clairement déterminée. La desserte en transport alternatif est un enjeu majeur.

Selon les participantEs, l'agencement du transport à l'aménagement urbain implique une planification urbaine intégrée afin que les services, les emplois et les commerces soient facilement accessibles à toutes les heures de la journée. La desserte en transport en commun doit être adaptée aux besoins des résidentEs, autant des familles que des personnes à mobilité réduite. Les abribus et les véhicules de transport collectif doivent être confortables, même l'hiver. Le lien établi avec la station Namur ne doit pas être sujet aux contrecoups du trafic routier dans le secteur. D'ailleurs, l'accès à la station devrait être revu afin de mieux accommoder les résidentEs du secteur Namur - Jean-Talon et ceux et celles du site de l'hippodrome. Les modes de transport collectif à privilégier sont l'autobus et le tramway. L'utilisation des chemins de fer entourant le site pourrait aussi être envisagée pour désenclaver le secteur et augmenter l'offre en transport en commun.

Les infrastructures permettant la pratique du transport actif doivent offrir une bonne connectivité entre les différents secteurs du site, assurant du même coup l'accessibilité aux services et commerces. Les pistes ou bandes cyclables suivant le sens de la circulation automobile de chacun des côtés de la rue sont préférées aux pistes conventionnelles (d'un côté seulement). L'implantation de stations Bixi serait appréciée. Chaque rue doit avoir des trottoirs, d'une bonne largeur, éclairés et surtout adaptés aux différents groupes d'âge. La sécurité est un enjeu de taille pour la pratique du transport actif.

L'automobile a sa place sur le site, mais elle ne doit pas y régner en maître. En ce sens, une zone sans voiture est envisageable à condition que les alternatives à la voiture soient fonctionnelles et pratiques. Préférentiellement, il ne devrait pas y avoir de rue comportant plus de deux

voies de circulation et une voie de stationnement. Les limites de vitesse devraient être assez basses afin d'assurer la sécurité des résidents, en particulier des jeunes enfants. Les stationnements devraient idéalement être souterrains. De plus, l'autopartage, sous toutes ses formes, devrait être mis de l'avant sur le site.

La connexion du site aux quartiers limitrophes demeure un enjeu de taille afin d'assurer une certaine perméabilité du quartier. Le recouvrement de l'autoroute Décarie dans ce secteur doit être envisagé afin de mieux relier le site au développement qui a cours actuellement dans le secteur Namur Jean-Talon.



<http://nacto.org>  
Rue partagée.

### 4.3 ATELIERS LOGEMENT SOCIAL

L'atelier logement social fut un des plus populaires au forum, avec cinq groupes. Les participantEs se sont penchéEs sur plusieurs questions et enjeux importants. Un consensus clair est ressorti des discussions des différents groupes : les besoins en matière de logement sont criants à Côte-des-Neiges et, en conséquence, tous les acteurs devraient se réunir pour développer autant de logements sociaux que possible sur le site de l'hippodrome.

« *Tout le monde en a besoin* »

Le logement social est définitivement considéré comme une solution pérenne aux problèmes de pauvreté et d'exclusion dans le quartier. Les logements « au prix du marché » sont trop chers, et les gens sont forcés d'accepter des logements trop petits ou insalubres. Lors du forum, une personne a notamment témoigné de l'impact du surpeuplement sur ses enfants : « Il est difficile pour les enfants de se concentrer sur leurs devoirs. Les profs appellent, mais nous ne pouvons rien faire ».

Les participantEs ont souligné l'importance de répondre aux besoins de tous les profils populationnels : aînéEs, personnes à faible revenu, familles monoparentales, personnes handicapées, personnes seules, familles, personnes vivant avec des problèmes de santé mentale, jeunes, etc.

#### *La mixité*

Les participantEs étaient en faveur de la mixité, et voulaient un certain mélange de classes sociales : on souhaite que les projets de logements sociaux soient « éparpillés », intégrés à travers le site. Un participant a choisi les mots « partage et compréhension » pour décrire ce qui pouvait se passer quand les gens de divers revenus, vécus et cultures habitent ensemble un même immeuble ou un même coin de rue. La mixité a aussi été perçue comme un moyen d'atténuer la stigmatisation des logements sociaux. Les participantEs ont insisté sur l'idée que les projets de logements sociaux ne devraient avoir aucune démarcation qui les différencie ou les isole des autres logements.

Cependant plusieurs préoccupations ont aussi été soulevées par rapport à la mixité. D'un côté, certains participants doutent que les ménages plus aisés désirent vivre dans un milieu mixte. De plus, la cohabitation au sein d'un même immeuble ne signifie pas nécessairement que les gens de profils différents vont interagir. Une personne a soulevé des exemples de projets mixtes (logements sociaux et privés) qui ont différentes portes d'entrées pour les deux types d'habitantEs. Pour appuyer et encourager la vraie mixité, les participantEs s'entendaient sur l'importance des programmes et infrastructures, incluant des équipements collectifs (salles récréatives, parcs et espaces publics), des programmes culturels accessibles pour tous et toutes, des animateurs et animatrices de parcs, des services et des ressources communautaires.

#### *La taille des logements sociaux*

Cet enjeu fut soulevé à plusieurs reprises au forum, mais aussi aux prérencontres dans les groupes. Les participantEs souhaitent des grandes unités, d'une superficie adéquate. Les participantEs ont déploré que certaines chambres dans ces logements ressemblent à des placards et n'ont pas de place pour une chaise après l'installation d'un lit simple. Les contraintes financières d'Accès-Logis, le programme actuel de construction de logements sociaux, ont été identifiées comme un facteur important à cet égard.

#### *La réalisation des projets de logement social*

De nombreuses préoccupations concernant la réalisation de logements sociaux et des décisions sur leur emplacement ont été soulevées. Par exemple, dans le cadre de développements récents dans le quartier, ce sont les promoteurs privés et l'arrondissement qui ont décidé de l'emplacement des projets de logement social. De plus, les participants étaient d'avis que la pression du marché foncier « tue le logement social ». On note cependant que dans le cas de Blue Bonnets, le terrain est public : il n'y aurait donc aucune raison d'être à la merci de la spéculation immobilière ou des promoteurs privés et, en résultat, d'exclure les personnes à faible revenu. Pour construire un maximum de logements sociaux, la Ville devrait réserver des terrains à cette fin, et ne pas les vendre jusqu'à la réalisation de ces projets.

Les participantEs ont également discuté de la proportion de logements locatifs, de condominiums et de logements sociaux. Plusieurs participantEs ont voulu limiter le développement de condos, et certainEs voulaient même en interdire la construction. Pour d'autres, une présence minimale de condos serait souhaitable comme source de revenus pour financer le reste du site. La citation suivante résume bien les propos échangés lors de l'atelier : « ce terrain est d'une bonne qualité et mérite d'être du logement social ».

Les participantEs au forum se sont aussi penchéEs sur les stratégies pour l'atteinte de l'objectif de 2500 logements sociaux sur le site. De nombreux éléments pour une grande campagne de mobilisation ont été proposés.

*Ma priorité :*

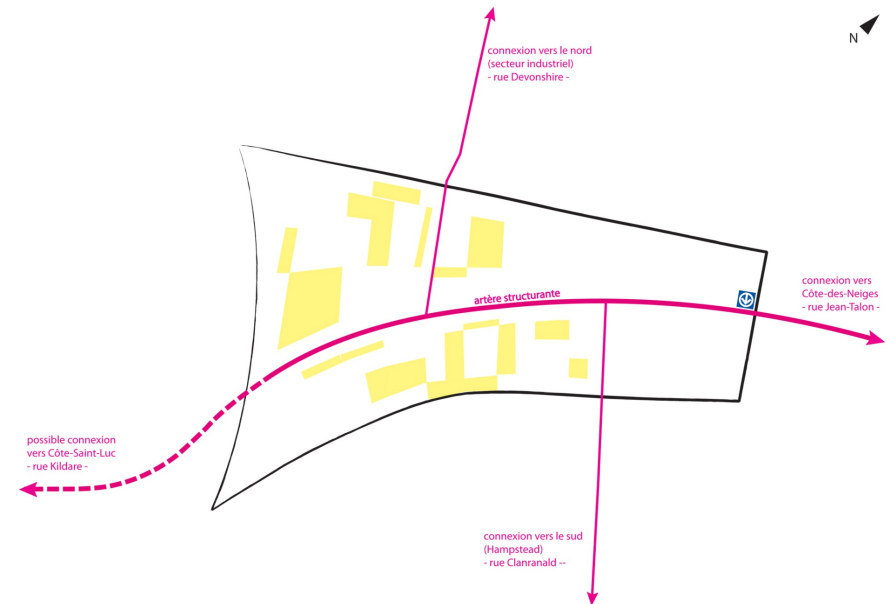
*Est de faire tout ce qui est possible afin d'avoir le logement social et des systèmes de soutien pour tout le monde.*

*Je redoute :*

*Je crains l'itinérance. Nous avons besoin de logements sociaux pour loger tous les itinérantEs et les personnes à faible revenu immédiatement.*

*Je souhaite :*

*2 500 unités! Logement social mixte abordable!*



Rayside-Labossière. Présentation du 29 janvier 2014 - Réflexion sur les enjeux d'aménagement. Répartition de l'habitat social - Diversité de typologie.



<http://www.actuarchi.com/2011/06/logements-sociaux-paris-xi-baudouin-bergeron/>  
Intégration de 17 logements sociaux.



## 4.4 ATELIERS LOGEMENT ABORDABLE

Deux ateliers ont exploré l'inclusion possible d'autres types de logement abordable (locatif et propriété) au-delà des 2 500 logements sociaux dans le développement de Blue Bonnets. Plusieurs thèmes ont été explorés, dont des définitions de ce qui est abordable, comment assurer du logement abordable à long terme et des modèles et approches possibles.

Un élément de consensus a clairement émergé : le logement abordable, surtout à long terme, passe par le contrôle du développement du site par un organisme public. La spéculation est un problème de taille, car des prix élevés pour les terrains rendent très difficile le développement de logements abordables. Le marché favorise également la construction de logements de petite taille. Or, le fait que le site soit de propriété publique permet un contrôle sur les prix des terrains et cela constitue un avantage extrêmement important qui doit être mis à profit pour l'inclusion de logements abordables.

Les participantEs ont discuté de plusieurs définitions de ce qui est abordable. De nos jours, le mot « abordable » a perdu son sens, de nombreuses unités construites dans le cadre de programmes de logements dits « abordables » étant hors de la portée de beaucoup de ménages, entre autres particulièrement dans Côte-des-Neiges. Pour une part importante de participantEs, cette définition doit se faire en fonction des revenus des ménages. CertainEs ont suggéré que, pour le logement locatif, le coût du loyer devrait se situer à 30 % des revenus nets du ménage. Quelques-unEs des participantEs étaient d'avis que l'accès à la propriété constitue une protection contre la pauvreté et que le taux d'effort pourrait donc être plus élevé. CertainEs participantEs ont proposé de tenir compte également du nombre de personnes dans le ménage.

Les participantEs ont suggéré une variété de ménages cibles pour les logements abordables de Blue Bonnets. CertainEs ont voulu mettre l'accent sur la construction de logements locatifs, puisque les ménages de Côte-des-Neiges sont majoritairement locataires. D'autres ont suggéré qu'une portion soit réservée pour l'accès à la propriété des ménages ayant un revenu moyen. Plusieurs ont voulu restreindre le nombre de

condos ou de maisons pour les ménages aisés, mais acceptent d'en inclure, avec l'objectif d'utiliser les revenus générés par ces projets pour investir dans des équipements ou des projets collectifs. Une personne a suggéré d'utiliser quatre tranches de revenus dans la planification du site, avec des solutions différentes pour les diverses tranches de revenus.

Au niveau de modèles et approches possibles, les participantEs ont soulevé plusieurs idées, sans pouvoir entrer dans beaucoup de détails ou faire consensus. En ce qui concerne les logements locatifs, les idées suivantes ont été proposées :

- La création d'incitatifs tels que des impôts moindres pour les compagnies ou personnes qui investissent dans le logement locatif. L'État ou la municipalité pourrait payer une partie des intérêts à la banque pour encourager les promoteurs, lesquels devraient par ailleurs en rembourser une partie à la vente.
- La création d'une banque communautaire pour aider les individus ou les investisseurs à réaliser leurs projets.
- L'intégration de formules de mixité dans un même bâtiment (logements abordables et condos).

En ce qui concerne l'accès à la propriété abordable, il est recommandé d'explorer une variété de modèles et d'approches. Plusieurs participantEs étaient intéressés par les programmes de crédit avec limite sur la revente et les coopératives à capitalisation. Les perspectives de banque communautaire, de fondation et de gestion déléguée à un OSBL ainsi que le modèle « Habitat pour l'humanité » sont notamment à étudier<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> La mission d'Habitat pour l'humanité est « de mobiliser des bénévoles et des communautés afin de bâtir des demeures abordables et de promouvoir l'achat d'un logement comme moyen pour mettre fin au cycle de la pauvreté. » <http://www.habitat.ca/fr/a-propos/mission>

Le modèle Cohabitat, qui favorise l'esprit communautaire et introduit une notion d'intimité et de partage, est également à explorer<sup>3</sup>. Il serait important d'investir dans des projets durables sur le long terme.

Dans les deux ateliers, le concept de fiducie foncière est considéré comme très pertinent à explorer pour une partie du site. En contrôlant la spéculation et le prix des terrains à long terme, cette approche pourrait aider à baisser le prix des logements et permettre plus de diversité. Dans un modèle innovateur, le gouvernement pourrait développer une sorte de coopérative où les profits seraient réinvestis dans le quartier à l'échelle communautaire. Cependant, il faudrait avoir une structure de gouvernance pour la fiducie foncière afin d'assurer que les décisions soient justes et que le terrain demeure abordable. La complexité juridique de la fiducie foncière pourrait également avoir un effet dissuasif sur des acheteurs potentiels.

*Je souhaite :*

*Options abordables,  
cohabitation, micro-  
maisons, etc.*

*Je souhaite :*

*J'espère que ma  
famille aura les  
moyens d'acheter  
son premier chez-  
nous ici !*

<sup>3</sup> La vision de Cohabitat Montréal est « de participer au changement social en vivant de manière durable, écologique, résiliente, autonome et équitable en milieu urbain ». Sa mission est de « Bâti et promouvoir le cohabitat : réaliser des projets immobiliers durables et écologiques dans un contexte de communauté urbaine; établir des partenariats sociaux et commerciaux à l'échelle locale; produire un modèle de référence accessible ». <http://cohabitatmontreal.com/accueil/>



[http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/5/5f/%C3%89coquartier\\_vauban\\_freibourg1.JPG/350px-%C3%89coquartier\\_vauban\\_freibourg1.JPG](http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/5/5f/%C3%89coquartier_vauban_freibourg1.JPG/350px-%C3%89coquartier_vauban_freibourg1.JPG)

**Quartier Vauban, Freiburg.**



[http://temp.cohabitat.ca/images/stories/imagebrowser/Accueil/GroupelInauguration\\_20130824.pg](http://temp.cohabitat.ca/images/stories/imagebrowser/Accueil/GroupelInauguration_20130824.pg)

**Cohabitat Québec.**



## 4.5 ATELIERS DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Deux ateliers se sont penchés sur le développement économique du secteur. L'inclusion d'une gamme de commerces et services ressort comme un incontournable. L'implantation d'une zone d'emploi plus large est envisageable, mais uniquement si cela ne compromet pas le potentiel de développement de logements et ne nuit pas à la qualité de vie résidentielle.

Les commerces et services devront répondre aux besoins des futurs résidentEs du secteur. L'alimentation est une des principales préoccupations et plusieurs résidentEs désirent limiter l'offre de « malbouffe ». Sur le plan des services, un CLSC, un centre d'emploi, une école primaire, un centre de formation professionnelle, des services de garde, etc. sont souhaités. La présence de projets à vocation sociale pourrait se traduire par l'intégration de projets tels qu'un CPE et une coopérative d'alimentation. Des incitatifs à l'achat local sont désirés. Ils auraient pour effet de lancer la « roue vertueuse » de l'économie de proximité.

L'intégration d'une zone d'emploi soulève inévitablement la question des nuisances : gestion du trafic, camionnage, pollution de l'air et sonore, etc. Il faut donc prévoir des mesures qui permettront aux résidentEs de jouir pleinement de l'ensemble du site en mitigeant au maximum les inconvénients. De plus, si une telle zone devait voir le jour sur une partie du site, il est souhaité que les emplois créés ne soient pas trop spécialisés afin de favoriser l'embauche locale, et qu'il ne s'agisse pas d'industries lourdes. On note qu'il faut profiter au maximum de l'attrait qu'offre la zone industrielle juste au nord du site. Une zone d'emploi pourrait également être localisée à l'entrée du site. Par ailleurs, il y aurait lieu de profiter des toits plats : pourquoi ne pas reproduire le modèle de la ferme Lufa, une ferme urbaine qui produit des fruits et légumes frais sur des toits montréalais ?

Au niveau de l'aménagement, une artère commerciale locale servirait de fer de lance à l'emploi local. Pour éviter la « gentrification commerciale » et favoriser l'arrivée de commerçants locaux, il serait souhaitable que les baux commerciaux soient régulés par une organisation publique. Une variété de commerces, y compris des coopératives de travail, s'y

côtoieraient, offrant du même coup, une alternative aux grandes chaînes qui se trouvent à proximité. De plus, elle accueillera des ateliers et des espaces de travail (« coworking space »). L'artère, à taille humaine, sera un espace d'animation et de diffusion culturelle.

Ces modalités de développement économique pourraient ainsi s'arrimer aux efforts de différents autres acteurs gouvernementaux et communautaires en vue de l'intégration des nouveaux arrivants, dans une perspective d'inclusion sociale et économique.

Les zones d'emploi doivent être bien connectées au transport en commun et bien éclairées le soir afin de diminuer le sentiment d'insécurité.



<http://www.locapart-parisladefense.com/#/le-quartier/4143492>

Cafés et commerces de proximité, Paris.

## 4.6 ATELIERS ESPACES PUBLICS / ESPACES VERTS

Deux ateliers ont discuté des enjeux liés aux espaces publics et espaces verts. À l'unanimité, les participantEs étaient d'avis que des espaces publics innovants apporteraient beaucoup à la qualité de vie des résidentEs du futur développement. Les qualités recherchées dans ces espaces sont la verdure, la nature et un mélange de zones ombragées et ensoleillées.

Des participantEs ont suggéré qu'une partie du terrain soit réservée pour un grand parc avec un espace de détente et un étang. Des animations de rues qui répondent à une diversité de besoins et intérêts ont été imaginées : de l'agriculture urbaine, un marché public, des pistes cyclables, des pistes de ski de fond et un parc à chiens.

Les participantEs ont également exprimé le besoin d'avoir accès à des infrastructures telles que des piscines (extérieures et intérieure), une patinoire, des jeux d'enfants, des terrains de soccer et des tables de ping-pong. Les arts et la culture avaient aussi leur place avec un lieu public de performances et de théâtre où auraient lieu des concerts et des spectacles gratuits.

*Je souhaite :*

*Des fleurs sauvages  
qu'on laisse pousser.  
Des pistes cyclables.  
De petits et un grand  
parc.*

*Ma priorité :*

*Plusieurs espaces  
verts publics de  
différentes grandeurs  
(espaces de repos,  
espaces de jeux,  
espaces familiales).*



[http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Place\\_des\\_Festivals\\_Fontaine\\_02.jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Place_des_Festivals_Fontaine_02.jpg)  
Place des festivals, Montréal.



<http://www.tourisme-valdemarne.com/patrimoine-decouvertes/nature-detente/>  
Parc, Paris.



## 4.7 ATELIERS FAMILLES

Deux ateliers ont été organisés afin de connaître les besoins des familles. Les principaux enjeux identifiés concernent les types de logements, les espaces verts et les services offerts sur le site ou dans les environs.

Les participantEs à ces ateliers souhaitent qu'un large éventail de types de logements soit offert. Cette variété de modes de tenure peut ainsi répondre aux besoins variés des nombreux profils de famille. Par exemple, le logement coopératif semble être une solution intéressante pour un grand nombre de familles, mais plusieurs ne sont pas en mesure de consacrer beaucoup de temps à l'administration ou à l'entretien de la coopérative. Le mode OBNL, qui nécessite moins d'implication bénévole, doit aussi être considéré. En termes de typologie, plusieurs participantEs ont indiqué que des maisons de ville (voir image ci-contre) seraient sans doute le meilleur modèle pour répondre aux attentes des familles. Le défi réside dans la conception de modèles de maison de ville qui permettront d'atteindre les cibles de densité, y compris des maisons de ville de logement social. Les participantEs ont également mentionné que des tours d'habitation peuvent convenir à certaines familles à condition que l'architecture des bâtiments soit adaptée. Par exemple, des toits verts et des murs bien insonorisés pourraient rendre ces grandes tours plus agréables à vivre. Ainsi, les participantEs au forum ont proposé que le quartier accueille une diversité de type de logement, incluant du logement social, du logement abordable et des condos.

La qualité des espaces verts est également un élément primordial pour la qualité de vie des familles. Les participantEs aux ateliers ont souligné l'importance d'installer un mobilier urbain adapté au besoin des familles, avec notamment des bancs, des jeux d'eaux ou des parcs à chiens. Les participantEs ont mentionné que trois types d'espaces verts devraient être planifiés. D'abord, des petits parcs de quartier pourraient être aménagés pour que touTEs les résidentEs puissent profiter d'un espace vert à proximité. Un réseau de ruelles vertes devrait ensuite être déployé pour que les enfants puissent jouer à l'arrière des bâtiments, sous la supervision de leurs parents. Finalement, un grand parc devrait être aménagé pour permettre un contact avec la nature.

Les participantEs ont identifié de nombreux services essentiels à proximité de leur lieu de résidence.

- Un centre communautaire est crucial pour offrir des services de soutien aux familles, personnes âgées, enfants et femmes du quartier. Ce pôle civique peut devenir un lieu de rencontre et de socialisation. Il pourra aussi accueillir des événements organisés par les résidentEs du quartier.
- Des commerces alimentaires de petite ou moyenne surface ;
- Une école primaire et des services de garde ;
- Une bibliothèque communautaire ;
- Des services de santé communautaires : clinique ou CLSC.

Des services complémentaires doivent également être planifiés, mais ces derniers peuvent être localisés à proximité du quartier.

- École secondaire
- Grand parc



<http://www.projethabitation.com/Maisons-neuves-a-vendre/Montreal/Mercier-Hochelaga-Maisonneuve/Maisons-de-ville---Unite-de-centre-774/MediumPhoto-25355.jpg>

**Maison de ville Montréal.**



## 4.8 ATELIERS AINÉES

Deux ateliers ont été organisés afin de tenir compte des priorités et des préoccupations des aînÉes du quartier dans le nouvel aménagement. Les enjeux identifiés portent sur l'isolement des aînÉes, les services essentiels et la création d'un milieu de vie adapté.

L'aménagement de l'environnement urbain et l'architecture des bâtiments doivent favoriser la socialisation et l'intégration des aînÉes à la communauté. Plusieurs solutions ont été proposées à cet effet. Par exemple, certainEs participantEs ont suggéré que les immeubles comptent suffisamment d'unités de logement pour être en mesure de créer une vie communautaire. Les participantEs ont également proposé de construire des immeubles intergénérationnels, pour que les aînÉes cohabitent avec des familles ou des étudiantEs. De cette manière, touTEs seraient en mesure de s'entraider et de mettre à profit leurs aptitudes particulières. On propose également que les bâtiments disposent de lieux de rencontre, comme des toits verts, des jardins communautaires ou de grands balcons. Des lieux de rencontre doivent être intégrés à l'espace urbain et pourraient même proposer des appareils d'exercice physique. Il faut cependant éviter de tomber dans le piège de la spécialisation des espaces et éviter de créer des lieux uniquement réservés aux aînÉes.

L'environnement urbain doit également être adapté aux besoins particuliers des aînÉes. Par exemple, plusieurs participantEs ont soulevé l'importance de prévoir des commerces de proximité près de leur lieu de résidence. De cette manière, on incite les aînÉes à sortir de leur domicile et on leur permet de réaliser leurs achats quotidiens sans avoir à utiliser une voiture. Étant donné que plusieurs aînÉes vivent dans une situation de pauvreté, il a été suggéré de construire du logement social et abordable sur le site, avec des services infirmiers disponibles dans les immeubles. En somme, il est essentiel de planifier les services qui permettront aux aînÉes de demeurer autonomes le plus longtemps possible dans le nouveau secteur.

En aménageant un quartier qui répond aux préoccupations particulières des aînÉes, on construit en même temps un quartier plus agréable pour touTEs. L'accessibilité universelle doit être un principe de base lors de la construction des espaces urbains et des immeubles. Dans le même ordre d'idées, le mobilier urbain, comme les bancs ou les abribus, doit être abondant et adapté aux conditions physiques des aînÉes.

L'éclairage est particulièrement important, car il contribue au sentiment de sécurité. Au niveau de la forme urbaine, les participantEs privilégient un quartier à échelle humaine, avec, autant que possible, des bâtiments de trois étages et le moins d'espace possible consacré à l'automobile.

Plusieurs services essentiels ont été identifiés lors des ateliers, dont :

- Épicerie
- Pharmacie
- Boulangerie
- Bureau de poste
- Dépanneur
- CLSC
- Centre communautaire
- Centre d'activités physiques et de loisirs
- Lieux de culte ou salles multiconfessionnelles
- Restaurants abordables et sains
- Toilettes publiques
- Bibliothèque
- Cinéma

*Je souhaite :*

*Grande quantité de logements abordables pour aînÉes (surtout femmes).*

*Ma priorité :*

*Avoir un design universel, environnement urbain accessible à des personnes avec incapacités et aux aînÉes.*

## 4.9 ATELIERS JEUNES (13 - 25 )

Cette section reprend le contenu de l'atelier du forum qui incluait des jeunes et des intervenantEs jeunesse, ainsi qu'un atelier pré-forum réalisé au Carrefour jeunesse emploi de Côte-des-Neiges avec leurs participantEs.

Les participantEs aménageraient Blue Bonnets de façon à pouvoir y circuler facilement avec notamment de grands espaces piétonniers et avec l'intégration de différents modes de transports, dont du transport en commun efficace.

Un des principaux enjeux identifiés concerne l'importance de lieux de rencontres gratuits pour les jeunes. Les parcs peuvent jouer ce rôle, et le parc Kent a été cité à plusieurs reprises comme un exemple à reproduire. Il est important d'avoir des parcs qui sont rendus vivants autant par des équipements (tables de ping-pong, jeux, skatepark, terrains de soccer, basketball et volleyball, piscine) que par des animateurTRICES. Les participantEs souhaiteraient voir de l'internet sans-fil gratuit dans les parcs et des événements de quartier fréquents qui impliquent les jeunes (spectacle de hip-hop, improvisation). Les participantEs ont également suggéré une « arcade », un terrain de paintball et un mur réservé aux tags.

Au niveau des services, des bibliothèques et des centres communautaires ont été proposés. De tels centres communautaires ou maisons de jeunes devraient offrir des ateliers et des formations sur des enjeux qui touchent spécifiquement les jeunes, notamment sur la sexualité.

De plus, plusieurs jeunes ont souligné l'importance de restaurants et cafés abordables, dont des restaurants ethniques, biologiques, végétariens et végétaliens. Plutôt que des grandes épiceries, on favorise des épiceries plus petites. Un marché public, des jardins ainsi qu'une serre ont été proposés, toujours dans une perspective d'accessibilité financière.

Les participantEs de cet atelier ont insisté sur l'embauche locale et la création d'emplois pour les jeunes de Côte-des-Neiges. Finalement, les participantEs ont souligné l'importance des logements que les jeunes peuvent s'offrir.

## 4.10 ATELIERS FEMMES

Cette section résume le contenu de l'atelier tenu lors du forum ainsi qu'un atelier pré-forum qui s'est déroulé à Femmes du monde à Côte-des-Neiges.

Les besoins en matière de logement y ont été soulevés et réitérés par les participantes. La majorité des interventions à ce sujet soulevaient le manque d'accès à des logements abordables et de qualité dans le quartier. La pénurie de logements sociaux était également au cœur de la discussion. Plusieurs participantes ont souligné la taille souvent trop petite des pièces dans leur logement, notamment dans les logements sociaux. Un logement de taille adéquate est donc aussi extrêmement important.

Le défi majeur de la conciliation travail-famille a également été soulevé. Pouvoir travailler, habiter et faire garder ses enfants dans le même secteur serait un grand soulagement. Ainsi, la présence de CPE, des politiques d'embauche locale et des logements abordables rendraient le futur secteur Blue Bonnets beaucoup plus accessible aux femmes avec enfants.

Le sentiment de sécurité dans les espaces publics, surtout pendant la nuit, préoccupait plusieurs femmes. La présence de commerces qui entraînent une circulation piétonnière et de l'achalandage à différents moments de la journée augmenteraient le sentiment de sécurité. Les participantes ont été attirées par l'idée d'espaces publics vastes et éclairés donnant beaucoup de place aux piétons.

Pour les services de proximité, les participantes souhaitent des pharmacies, épiceries, boulangeries, cafés, écoles, CPE, banques. Elles ont également réfléchi à la création d'un sentiment de communauté : des centres communautaires, des fêtes de quartier pour combattre l'exclusion sociale, une cafétéria communautaire, des jardins communautaires, des refuges pour femmes, des ressources pour personnes itinérantes, des marchés publics dont une partie seraient réservée pour des kiosques de commerçantes, des espaces de pratique religieuse et de l'art public.

Les participantes ont aussi voulu prioriser la mobilité au sein du nouveau quartier, avec des navettes fréquentes et des autobus qui traversent le site.



## 5. THÈMES TRANSVERSAUX

Trois thèmes transversaux ont été discutés dans chacun des ateliers, soit l'accessibilité universelle, l'analyse différenciée selon le sexe (ADS) et l'environnement

### 5.1 L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

L'accessibilité universelle a clairement été identifiée comme un élément incontournable pour le développement du site de l'hippodrome. Le projet est d'ailleurs considéré comme l'occasion de bâtir un quartier exemplaire à ce chapitre. Il importe de penser non seulement aux personnes à mobilité réduite, mais également aux personnes ayant des incapacités physiques ou cognitives. Les avantages de l'accessibilité universelle ont été soulevés à maintes reprises : les mesures implantées pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite ou ayant des incapacités sont bénéfiques pour l'ensemble de la communauté.

L'accessibilité universelle devrait être appliquée à toutes les sphères du développement du terrain Blue Bonnets.

- En ce qui concerne l'**immobilier**, ce concept doit être pris en compte dans l'ensemble des immeubles publics et commerciaux.
- Le besoin pour des **logements adaptés**, notamment des logements sociaux, a également été souligné.
- Les **espaces publics** (espaces verts, marchés, etc.) doivent être entièrement accessibles.
- Un **éclairage adéquat** est essentiel afin d'assurer la sécurité des personnes à mobilité réduite ou ayant des incapacités.
- Les **trottoirs et les rues** doivent être aménagés afin de permettre à tous et toutes de circuler en sécurité.
- Le **transport en commun** doit également être accessible. Ceci touche plusieurs éléments, dont les autobus adaptés et l'inclusion d'ascenseurs dans le métro. Le transport en commun devrait être accessible non seulement aux personnes en fauteuil roulant, mais également aux familles avec poussettes.



<http://www.decouvrirlabulgarie.fr/visiter/sofia/boulevard-vitosha/>  
Boulevard Vitosha, Bulgarie.

*Je souhaite :*

*L'inclusion des  
ainéEs handicapéEs.*

*Je redoute :*

*Que vous oubliez  
les personnes avec  
incapacités.*

## 5.2 L'ANALYSE DIFFÉRENCIÉE SELON LE SEXE (ADS)

Selon certaines participantEs de nombreux enjeux touchent tout le monde sans grandes différences selon le genre. Or, plusieurs thèmes et enjeux femmes/hommes ont été identifiés.

**La sécurité** : Cet enjeu a surtout été soulevé en ce qui concerne les filles et les femmes, mais peut aussi toucher les garçons et les aînés. Les résidentEs se sentiraient plus en sécurité si la densité était élevée et s'il y avait une présence importante de commerces. La sécurité doit être prise en compte dans l'aménagement des espaces publics, parcs et rues. L'architecture des immeubles résidentiels devrait comprendre des éléments de sécurité (par exemple, absence de balcons collés les uns sur les autres, de bons systèmes de sécurité). L'aménagement d'un poste de police de quartier et des patrouilles policières ont été proposés dans plusieurs ateliers. Des mesures pour assurer la sécurité des femmes qui utilisent le transport en commun pourraient comprendre des arrêts d'autobus à proximité des logements, l'application de la politique de descente entre arrêts, un service efficace le soir et un contrôle de sécurité à l'intérieur des stations de métro.

**Le logement** : Les revenus inférieurs des femmes locataires ont été soulevés et liés au besoin pour les logements sociaux. Des besoins spécifiques aux femmes ont été identifiés : des logements pour des familles monoparentales (dont la grande majorité est soutenue par des femmes), une maison de transition pour les femmes en difficulté, et des logements pour familles nombreuses. Les besoins des hommes seuls et des familles à faible revenu ont aussi été mentionnés.

Les participantEs ont également soulevé les problèmes vécus par les familles qui se séparent (notamment la difficulté à trouver deux logements abordables de grande taille favorisant la garde partagée, difficulté qui nuit à l'équité femmes-hommes). Des logements ou des subventions pour répondre à cette situation ont été proposés. Il est également suggéré d'analyser les impacts de l'aménagement des logements selon le sexe.

**Les services** : L'aménagement d'un CLSC ou d'une clinique locale a été identifié comme prioritaire pour les femmes. L'accès à un centre de santé sexuelle et aux ateliers sur la sexualité pour les jeunes a été proposé pour les garçons et les filles. L'accès pour les personnes LGBTQ et la

sensibilisation à cet égard dans Côte-des-Neiges ont aussi été discutés.

**Les loisirs** : L'importance de prévoir des installations et des services pouvant répondre aux besoins de filles, garçons, femmes et hommes a été nommée dans plusieurs ateliers. Plusieurs personnes trouvent qu'actuellement les espaces sportifs sont plus orientés et utilisés par les hommes et les garçons. D'autres ont mentionné que des hommes pourraient être gênés de participer à certaines activités. Les difficultés à déterminer les intérêts de chaque groupe sont reconnues et une meilleure analyse de cette question est recommandée.

**L'emploi et le développement économique** : La proximité travail – logement a été identifiée comme un enjeu important dans plusieurs ateliers, autant du point de vue des femmes que pour l'ensemble de la population. Selon certainEs participantEs, l'intégration des modèles coopératifs et à vocation sociale pourrait attirer les femmes.

**Le transport** : L'accès au transport en commun est un enjeu qui a été identifié pour les mères avec jeunes enfants, mais également pour les pères.

**La pauvreté et des groupes spécifiques** : L'importance de tenir compte des besoins des femmes aînées vivant en situation de pauvreté, des familles monoparentales, des femmes travailleuses à faible revenu, des chômeuses et des familles nombreuses a été soulignée.

*Je souhaite :*

*Transport public pendant toute la nuit. Des arrêts fréquents. Ça aide à protéger les femmes!*

*Je souhaite :*

*Une société où tous sont libres de la souffrance causée par pas ou pas assez d'argent et système de soutien.*



### 5.3 L'ENVIRONNEMENT

Dans plusieurs ateliers, les discussions concernant l'environnement se sont concentrées sur l'offre de **transport en commun** et sur l'aménagement des infrastructures pour le **transport actif**, dans une perspective de réduire la place accordée à l'auto. Une offre abondante et bien planifiée de modes de transport alternatifs est ressortie comme un incontournable pour le développement. L'aménagement des rues doit aussi favoriser le transport collectif et actif (par exemple, l'aménagement de rues de type « Woonerf » qui donnent la priorité aux piétonNEs et cyclistes).

L'inclusion d'un réseau important d'**espaces verts** ressort également d'une majorité d'ateliers. Les espaces verts pourraient comprendre, par exemple, des parcs, des ruelles vertes, des toits verts et des zones vertes aux extrémités du site. La planification d'une couverture d'arbres a également été proposée par plusieurs participantEs.

L'**agriculture urbaine** a été évoquée avec passion par certainEs participantEs. L'inclusion d'un nombre important de projets (jardins collectifs, toits verts, jardinage sur balcons, fermes, etc.) aurait des retombées positives sur les plans social, écologique et économique particulièrement en terme de sécurité alimentaire.

L'inclusion des **technologies environnementales** a été mentionnée par certainEs participantEs (par exemple, l'intégration d'une approche d'architecture verte dans l'ensemble du site). Les défis financiers sont importants et il faudrait élaborer une stratégie à cet égard, notamment afin de permettre l'inclusion de ces technologies dans les projets de logement social. L'inclusion de technologies vertes, comme la géothermie, a été peu discutée, et des réflexions spécifiques et plus approfondies sur ces enjeux seraient pertinentes.

*Ma priorité :*

*Durable: social, alimentaire, énergie, économie; villages urbains à l'échelle humaine.*

*Ma priorité :*

*Espaces à usage mixte accessibles pour sport, culture, groupes sociaux.*



[http://www.annecy.fr/uploads/Externe/2e/696\\_1335794968\\_ambiance-rue-ecoles-Atelier-de-La-Gere.jpg](http://www.annecy.fr/uploads/Externe/2e/696_1335794968_ambiance-rue-ecoles-Atelier-de-La-Gere.jpg)

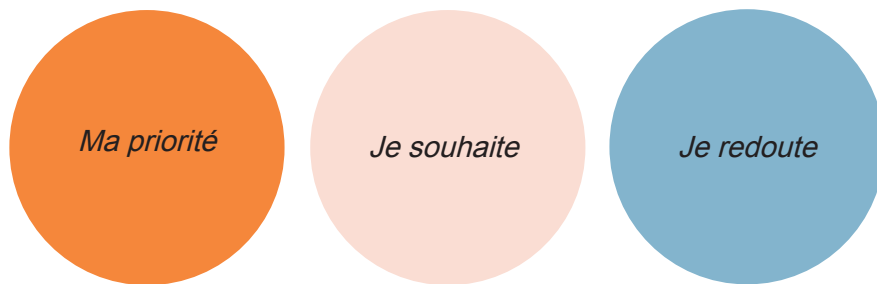
Rue des Écoles, Annecy.



Casse tête : Rayside-Labrossière.  
Toiture végétalisée.

## 6. ACTIVITÉ «JE SOUHAITE», «JE REDOUTE», «MA PRIORITÉ»

Pendant toute la journée les participantEs pouvaient écrire des messages et des commentaires sur de grands tableaux, selon les thématiques « je souhaite », « je redoute », et « ma priorité ». Ces commentaires, que nous présentons dans leur intégralité dans cette section (groupés par thèmes), démontrent la gamme d'enjeux et de priorités des résidentEs, mais également l'espoir qu'évoque le développement du terrain de l'hippodrome dans le quartier. Les commentaires écrits en anglais ont été traduits.



### Je souhaite...

- La mixité sociale.
- Inclusion sociale des aînées handicapées.
- Que le site soit équitable, soit au niveau de la diversité culturelle, la fourchette d'âge, les classes sociales.
- Un quartier pour tout le monde.
- Je souhaiterais que des familles de Côte-des-Neiges puissent en profiter enfin.
- Que l'on considère les personnes handicapées (mobilité et autres limitations).
- Inclure socialement aînées et handicapées.
- Grande quantité de logements abordables pour aînés (surtout femmes).
- Que le nouveau quartier réponde aux besoins (criants) de la population actuelle de CDN, ce qui exige la réalisation de plus de 2 500 logements sociaux.
- Options abordables, cohabitation, micro-maisons, etc.
- Un chez-moi.
- Des constructions efficaces et vertes.
- Balcon, rangement.
- J'espère que ma famille aura les moyens d'acheter notre premier chez-nous ici!
- Plus de logement abordable et d'unités d'accès à la propriété.
- D'acheter ou de bâtir ma propre maison de rêve!
- Des logements locatifs abordables (pas trop de condos).
- Je souhaite : contrepoids au néo-libéralisme. Quartier où on surmonte les préjugés face au logement social.
- Des services de proximité pour les aînés isolés et vulnérables.
- Qu'il y ait des écoles sur le site.
- Centre culturel (bibliothèque, conférences, formation, cours, etc.).
- Centre d'activités physiques (cardio, musculation, sports, piscine).
- J'aimerais que vous créiez une piscine en premier. Merci.
- Un stade de baseball.
- Un espace culturel charmant.
- Très bonne bouffe locale.
- Des entreprises familiales ou indépendantes (plutôt que des grandes chaînes).
- Un emploi Hi-Tech à proximité.
- Beaucoup d'espaces verts!
- Potagers, toits verts.
- Parc vert, eau, étang.
- Un quartier marchable avec larges trottoirs, piste cyclable, bon transport en commun.
- Place aux vélos.
- Construire un nouvel accès au métro à l'ouest de Décarie, tel que prévu dans la conception architecturale de la station, et en profiter pour ajouter des ascenseurs.
- Des fleurs sauvages qu'on laisse pousser. Des pistes cyclables. De petits parcs et un grand parc.
- Transport public pendant toute la nuit. Des arrêts fréquents. Ça aide à protéger les femmes!
- Faire de ce projet un exemple d'aménagement réussi pour la Ville
- Créer une « place du village » où tous convergent
- Une rue principale « à l'ancienne » telle que Bernard dans Outremont



- Je souhaite qu'il y ait des rappels visuels forts de l'ancien hippodrome. Ex : parc linéaire sur le tracé de l'ancienne course; réutilisation originale de l'ancien bâtiment déjà présent (estrade).
- Un éclairage urbain écolo, esthétique, et sécuritaire.
- Bâti sur le « Free barrier Access Design ».
- Connecter avec Cavendish.
- Sécurité de circulation.
- Que la langue commune soit le français.
- Que l'architecture soit réfléchi pour diminuer les graffitis sur l'aménagement urbain du site.
- Des espaces aménagés pour favoriser l'autonomie des aînés.
- Je souhaite une société où tous sont libres de la souffrance causée par pas ou pas assez d'argent et systèmes de soutien.
- Mon souhait : la Ville travaille avec et respecte les besoins de la communauté.
- Un conseil municipal qui prend position contre le corporatisme global et n'a pas peur de la réponse des médias.
- Je souhaite que soit reconnu tout le travail qui a été mis dans cette activité, combien d'organismes et de citoyenNEs sont représentéEs.

### Je redoute

- J'ai bien peur que ce terrain devienne commercial.
- Cité dortoir.
- Ma crainte : que la démographie sur Blue Bonnets soit drastiquement différente du reste de CDN.
- Que vous oubliez les personnes avec incapacités.
- Je crains l'itinérance. Nous avons besoin de logements sociaux pour loger tous les itinérantEs et les personnes à faible revenu immédiatement.
- Qualité des services offerts.
- Une majorité d'édifices de très haute densité.
- Surpopulation de la zone en raison de l'attrait.
- Que la sécurité près de la voie ferrée ne soit pas considérée comme un objectif important pour un endroit « familial ».
- Préoccupations concernant des animaux qui peuvent habiter le site.
- Élitisme.

- Processus top-down plutôt que bottom-up.
- Les préjugés.
- Que les ambitions ne seront pas diluées : sociales et écologiques.
- Recopier ce qui existe plutôt que repenser les paradigmes.
- Que le nouveau quartier ne réponde qu'aux aspirations des élus et des promoteurs immobiliers.
- Je crains... que les intérêts privés outrepassent les intérêts publics.
- Je crains que la Ville et les gouvernements locaux et fédéraux puissent ne pas tenir leur parole sur ce projet dont on a désespérément besoin. Nous avons été abandonnés tellement tellement tellement de fois, mais, je l'espère, pas cette fois.
- Je redoute : récupération du mouvement social.
- L'épuisement de la mobilisation.

### Ma priorité

- Accessibilité universelle et aménagement sécuritaire inclusif.
- Accessibilité universelle!
- Avoir le design universel – environnement urbain accessible à des personnes avec incapacités et aux aînéEs.
- L'inclusion sociale.
- Mettre en valeur la diversité culturelle de CDN.
- Logement sécuritaire pour tout le monde.
- Ma priorité est de faire tout ce qui est possible afin d'avoir le logement social et des systèmes de soutien pour tout le monde.
- Importance de la densité.
- Priorités : banque de terrains, stopper la spéculation, logement social, orientation coop (résidentiel et commercial).
- Ma priorité : 2 500 unités! Logement social mixte abordable!
- Qualité des logements et infrastructures.
- Toit vert, fenêtre, 2 chambres à coucher et 1 espace travail, rangement et sous-sol, rangement vélo, intérieur, avoir balcon et « espace » à voir, porte patio, propreté des lieux.
- Je souhaite plus d'écoles et de CPE sur le site qui répondent à la population.
- Un milieu de vie stimulant et sécuritaire pour nos enfants.

- La famille.
- Ma priorité, c'est de penser beaucoup à nos enfants : des espaces verts, des places d'activité, milieux de garde CPE, centre hospitalier.
- Ma priorité : sécurité ferroviaire étant donné que les familles ont été ciblées.
- Plusieurs espaces verts publics de différentes grandeurs (espaces de repos, espaces de jeux, espaces familles).
- Beaucoup de parcs et d'espaces verts.
- Ma priorité : sécurité alimentaire ex : jardins collectifs, diverses PME, épiceries étant donné que les familles sont « ciblées » (nous méritons cela!).
- Ma priorité : espace à usage mixte accessible pour sports, culture, groupes sociaux.
- Plus d'emplois locaux.
- Ma priorité : intégration de l'économie sociale (logement, alimentation, garderie) sur le site afin d'encourager appropriation et durabilité.
- Avoir une petite ville avec tout : CLSC, centre communautaire, arrêts d'autobus (terminus aux directions différentes – centre-ville, ouest de l'île, est et nord), arrêt pour les mégas bus, gym, garderies, école primaire, épicerie (supermarché), avoir accès au square Décarie qui économisera beaucoup sur le grand centre d'achat.
- Parcs et espaces verts, environnement sécuritaire pour tout le monde (pas de gangs de jeunes qui traînent dans les espaces publics. Fumer seulement dans des espaces désignés, établir des règlements et les faire respecter, parc pour chiens.
- Éclairage dans et autour des immeubles – parcs, école et clinique – le médical est très important.
- Durable : social, alimentaire, énergie, économie ; villages urbains à l'échelle humaine.

## 7. ANALYSE ET RECOMMANDATIONS

Les discussions au forum confirment une très large adhésion des participantEs aux balises qui avaient été élaborées par les membres de la CDC de CDN, notamment en ce qui concerne le logement, le développement économique, le développement durable, les espaces verts et publics, la qualité de vie et l'analyse différenciée selon le sexe. Les idées qui ressortent des ateliers permettent de concrétiser ces balises afin de produire une vision plus tangible d'un développement à échelle humaine, axé sur ses résidentEs.

L'importance d'un développement qui répond aux besoins locaux et qui s'inscrit en continuité avec le quartier existant a également été réaffirmée. Il a été maintes fois souligné que, malgré des défis importants, Côte-des-Neiges est un quartier avec beaucoup de vitalité, de diversité, d'implication citoyenne et un sentiment d'appartenance très fort. Il faut donc bâtir sur ces forces dans le développement de l'hippodrome.

Le forum a également permis d'identifier de nouveaux thèmes. Par exemple, l'accessibilité universelle et le besoin pour une structure publique pour contrôler le développement ont émergé comme des enjeux clés. Par ailleurs, l'enthousiasme pour un projet innovateur à Blue Bonnets était palpable pendant toute la journée du forum. Une belle énergie s'est dégagée autour de l'idée de sortir de l'ordinaire, de saisir cette occasion pour créer de nouvelles approches et de nouveaux outils : du logement social intergénérationnel aux écoles branchées sur leur quartier, d'un aménagement qui priorise les piétonNEs et cyclistes aux espaces publics conçus pour favoriser le contact entre résidentEs en toute saison. Un message est clair : il ne faut surtout pas succomber à la tentation de procéder de façon « ordinaire », c'est-à-dire de réaliser un développement à la pièce, déterminé par les objectifs financiers soit des gouvernements, soit des développeurs privés.

Les recommandations issues de notre forum se situent à trois niveaux :

- Des grands principes pour le développement, qui visent à établir des orientations générales ;
- Des recommandations liées à la planification, notamment l'élaboration de stratégies ;
- Des recommandations spécifiques liées à l'aménagement, qui permettent de concrétiser la vision collective de ce secteur.



## 7.1 GRANDS PRINCIPES

- 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.
- Un développement **fortement inclusif** : Accueillir une diversité de profils socio-démographiques (familles, aînéEs, jeunes etc.), des personnes d'origines et d'orientations diverses et des ménages aux tranches de revenu variés. Inclure différents types de logement (social, locatif, propriété).
- Développer le site dans la perspective de **développement durable**, qui priorise 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 des résidentEs du quartier.
- Favoriser **l'appartenance à la communauté et la qualité de vie** des résidentEs.

*Ma priorité :*

*c'est de penser beaucoup à nos enfants: des espaces verts, des places d'activité, milieux de garde CPE, centre hospitalier.*

*Ma priorité :*

*banque de terrains, stopper la spéculation, logement social, orientation coop (résidentiel et commercial)*

## 7.2 RECOMMANDATIONS POUR LA PLANIFICATION

1) Mettre en place une structure ou une société publique pour planifier et contrôler le développement du site. Assurer la participation d'une diversité d'acteurs, dont le milieu communautaire, à toutes les étapes du processus de planification.

2) Élaborer une stratégie de développement résidentiel comprenant :

- Le développement de 2 500 logements sociaux qui répondent à divers besoins;
- La mise en réserve de terrains pour le logement social et communautaire dès le début du processus de planification;
- Un plan de financement des logements sociaux et communautaires et pour contrôler la spéculation immobilière;
- Un processus pour explorer la pertinence et la faisabilité d'une fiducie foncière pour une partie du site, dans le but de contrôler la spéculation;
- Un processus pour explorer et mettre en œuvre des solutions innovantes en matière de logement abordable, dont divers modèles favorisant l'accès à la propriété des ménages ayant un revenu faible ou moyen.

3) Élaborer une stratégie de développement économique comprenant :

- L'inclusion d'une gamme complète de services (voir liste ci-dessous);
- L'inclusion de commerces et d'activité économique au nord du site, près de la voie ferrée ou près de l'entrée du site, dans la mesure où ces activités ne compromettent pas le nombre de logements et ne nuisent pas à la qualité de vie des résidents;
- Des mesures pour encourager les initiatives d'économie sociale;
- La régulation des prix des baux commerciaux de l'artère commerciale;

- Une politique d'embauche locale avec un volet d'intégration de personnes immigrantes et de jeunes.

d) Élaborer une stratégie de développement durable comprenant :

- Du transport collectif et actif pour circuler à l'intérieur du site et accéder au site ;
- L'intégration du concept d'agriculture urbaine à la démarche de planification.

### 7.3 RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE

1) Assurer une diversité de types d'immeuble résidentiel qui permettent une haute densité sans compromettre la qualité de vie :

- Planifier des maisons de ville de haute densité : duplex, triplex ou des immeubles à logement de 6 étages et moins ;
- Privilégier des immeubles à plus haute densité près de la station de métro Namur et à proximité des services pour les aînés ;
- Permettre l'inclusion d'un certain nombre de commerces compatibles qui entraînent peu de nuisances pour les résidents des immeubles résidentiels ;
- Distribuer uniformément sur le site les immeubles de logements sociaux.

2) Favoriser la recherche et l'innovation en matière de logement :

- Intégrer une architecture qui favorise la socialisation, l'intégration et l'entraide ;
- Développer des projets de logements intergénérationnels ;
- Développer des projets qui permettront aux personnes âgées de demeurer autonomes le plus longtemps possible ;
- Intégrer un très grand nombre de logements universellement accessibles ;
- Intégrer des mesures de sécurité aux immeubles résidentiels.



<http://cqs1050.blogspot.ca>

Espace public éclairé et sécuritaire.



<http://blogue.monlimoilou.com/2011/jardin-collectif-du-patro/>

Jardin communautaire, Québec.



## 3) Aménager une artère commerciale locale à taille humaine :

- Penser l'aménagement de commerces pour entraîner une circulation piétonnière et de l'achalandage à différents moments de la journée ;
- S'assurer que l'artère commerciale soit facile d'accès par transport en commun, bien éclairé et universellement accessible.

## 4) Assurer un aménagement qui favorise le développement durable et un mode de vie sain :

- Recouvrir l'autoroute Décarie pour mieux connecter le site de l'hippodrome au métro Namur ;
- Limiter la place de l'auto notamment par l'aménagement d'un secteur sans auto ;
- Assurer un accès facile aux Bixis et aux services d'auto partage ;
- Aménager des rues moins de deux voies seulement, intégrer des rues « Woonerf » et limiter la vitesse de circulation ;
- Verdir de manière intensive le site ;
- Aménager un grand espace naturel, possiblement avec étang ou un bassin de rétention ;
- Aménager un réseau de parcs et d'espaces verts pour que tous profitent d'un espace vert à proximité de leur lieu de résidence et y aménager une diversité d'infrastructures sportives et communautaires ;
- Intégrer un réseau de ruelles vertes aménagées selon des principes qui contribuent au sentiment de sécurité ;
- Intégrer des espaces publics, qui pourront être utilisés été comme hiver, dont un marché public et un lieu de diffusion culturelle ;
- Aménager une zone tampon à proximité de la voie ferrée ;
- Aménager des pistes cyclables sur rue.

## 7.4 LISTE DES SERVICES IDENTIFIÉS PAR LES PARTICIPANTES

- École primaire et possiblement école secondaire
- Garderies
- Centre communautaire avec locaux pour organismes communautaires
- Équipements collectifs de loisirs (piscine, gymnase, patinoire, jeux d'enfants, terrains de soccer, etc.)
- Services d'incendie et de police
- CLSC
- Clinique(s) de santé, dont une pour jeunes
- Commerces alimentaires de petite ou moyenne surface
- Pharmacies
- Cafés
- Cinéma
- Cafétéria communautaire
- Jardins communautaires
- Refuges et ressources communautaires
- Lieux de culte ou salles multiconfessionnelles
- Bibliothèque communautaire
- Bureau de poste
- Dépanneur
- Restaurants abordables et sains
- Toilettes publiques

*Je souhaite :*

*Un quartier marchable avec larges trottoirs, piste cyclable, bon transport en commun.*

*Je souhaite :*

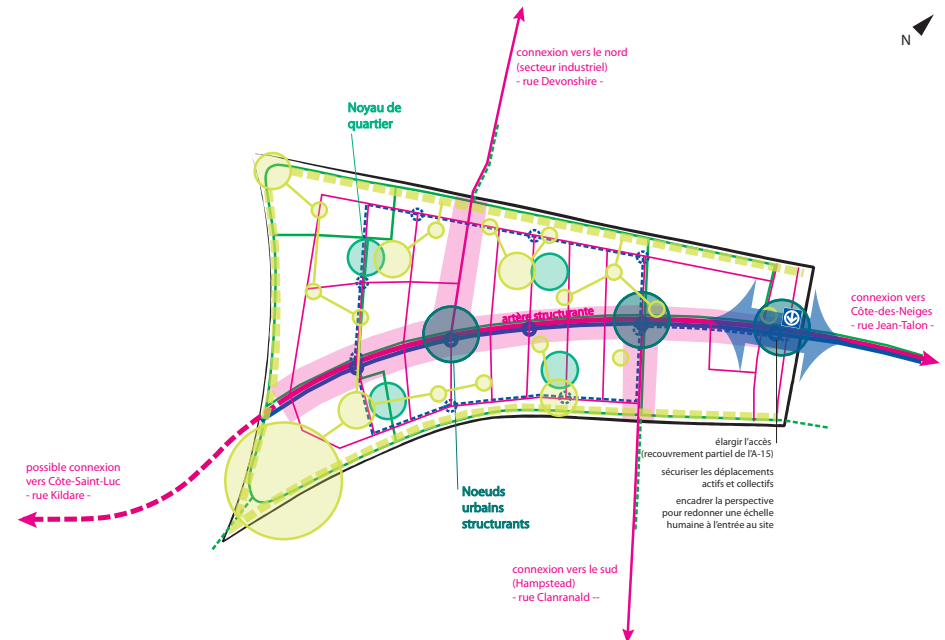
*Que des familles de Côte-des-Neiges puissent en profiter enfin.*

## 8. CONCLUSION ET PROCHAINES ÉTAPES

Le site Blue Bonnets représente une occasion unique pour notre quartier et pour la Ville de Montréal. Pour nos organismes, il est essentiel que ce projet soit arrimé avec son quartier, en plaçant au cœur des considérations les besoins des résidentEs de Côte-des-Neiges et en y apportant des solutions concrètes. Il faut également s'assurer de la tenue de consultations publiques décisionnelles, et ce, à chaque étape.

Pour les organismes communautaires et les résidentEs de Côte-des-Neiges, le forum citoyen *Blue Bonnets : de la vision à la réalité* a été un moment de mobilisation important dans le quartier. Cet événement a été non seulement rempli de riches échanges, de bonnes idées et d'espoir, mais aussi de la notion que nous pouvons nous-mêmes choisir le développement de notre quartier. Nous remercions sincèrement tous et toutes les participantEs de leur implication.

Il est clair que le développement du terrain Blue Bonnets sera un long processus étalé sur plusieurs années, compte tenu de son ampleur et des défis particuliers qu'il faudra relever. Fort de cette étape de réflexion, nos efforts se poursuivront avec le développement du plan conceptuel, d'un travail d'éducation populaire et de mobilisation autour de cette vision collective, et des pressions politiques pour l'avancer. Il faudra également réfléchir sur de nombreux enjeux qui n'ont pas été abordés au forum, notamment le désenclavement du site. Il s'agit d'un travail à long terme, dans lequel nous nous engageons avec enthousiasme afin que cette vision collective devienne réalité. Après déjà vingt ans de lutte, c'est un projet qui nous tient à cœur!



Rayside-Labossière. Présentation décembre 2013 - Principes de bases.

**Synthèse.**

*Je souhaite :*

*Que la ville travaille avec et respecte les besoins de la communauté.*

*Je souhaite :*

*Que soit reconnu tout le travail qui a été mis dans cette activité, combien d'organismes et de citoyens sont représentés.*



## **ANNEXE 9.1 : Les balises adoptées par la CDC de CDN en 2012**

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



**CÔTE-DES-NEIGES**  
**EN ACTION POUR LE DROIT AU LOGEMENT**

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

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

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

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

### DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

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

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

2. Assurer une mixité sociale, économique et familiale.

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

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

### 2 500 logements sociaux sur Blue Bonnets !

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



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

## DÉVELOPPEMENT DURABLE ET PLANIFICATION GÉNÉRALE

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

## COMMUNAUTÉ ET QUALITÉ DE VIE

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

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

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

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

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

## ACCÈS AU SITE

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

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

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

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



**2500**  
logements sociaux  
sur Blue Bonnets



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

## **ANNEXE 9.2 : Liste d'organismes représentés au Forum**

**Organismes inscrits au *Forum citoyen sur l'avenir de l'hippodrome***

Alliance des femmes handicapées du Québec  
Centre communautaire de loisirs de la Côte-des-Neiges  
Centre communautaire Mountain Sights  
Centre de bénévolat de Côte-des-Neiges  
Centre de bénévolat SARPAD  
CPE Jardin de fruits  
Centre de Ressources Communautaires Côte-des-Neiges  
Centre de santé et de services sociaux (CSSS) de la Montagne  
Centre des Aînés Côte-des-Neiges  
CKUT Community Radio  
Club Ami  
Cohabitat Montréal  
Commission scolaire de Montréal  
Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce  
Conseil des aînés de Notre-Dame-de-Grâce  
Conseil des Montréalaises  
Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges  
Corporation de développement économique communautaire de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce (CDEC CDN-NDG)  
Direction de santé publique de Montréal  
Federation of Filipino-Canadian Associations of Quebec  
Femmes du monde à Côte-des-Neiges  
Les Fondations du quartier  
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)  
Groupe CDH  
Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)  
Maison des jeunes de Côte-des-Neiges  
Organisme d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (OEIL)  
OSBL Chemin de la Côte

Pastorale sociale de Côte-des-Neiges  
Prévention Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce  
Projet Genèse  
PROMotion Intégration Société nouvelle (PROMIS)  
Rayside Labossière  
Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement (ROMEL)  
Société environnementale de Côte-des-Neiges (SOCENV)  
Table de concertation jeunesse de Côte-des-Neiges  
Table des groupes de femmes de Montréal

**ÉluEs (à titre d'observateurTRICE)**

Magda Popeanu, conseillère municipale, district de Côte-des-Neiges  
Marvin Rotrand, conseiller municipal, district de Snowdon  
Russell Copeman, maire, arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et responsable d'habitation, Conseil de ville de Montréal  
Mathilde Rogue, bureau de Thomas Mulcair, député fédéral d'Outremont  
Christine Comeau, bureau de Pierre Arcand, député provincial de Mont-Royal



## **ANNEXE 9.3 : Liste d'animateursTRICES et de secrétaires**

**AnimateursTRICES**

Claire Abraham (Projet Genèse)  
 Marie-Claude Barey (Centre communautaire de loisirs de Côte-des-Neiges)  
 Karine Barrette (CDC de CDN)  
 Henri-Charles Baudot (HAPOPEX)  
 Denise Belec (ŒIL CDN)  
 Michael Chervin (Projet Genèse)  
 Annie-Marie Choquette (PROMIS)  
 Zahia El-Masri (ROMEL)  
 Alex Garcia (Maison des jeunes de CDN)  
 Cathy Inouye (Projet Genèse)  
 Annie Lapalme (ŒIL CDN)  
 Claude Lauzon (CDEC CDN-NDG)  
 Charles Mercier (SOCENV)  
 Liza Novak (CCMS)  
 Chris Schwartz (Projet Genèse)  
 Charlotte Thibault (consultante en ADS)  
 Camille Trudelle (Table de concertation jeunesse de CDN)  
 Karen Urtnowski (Conseil des aînés de Notre-Dame-de-Grâce)  
 Caroline Vallières  
 Patrizia Vinci (Femmes du monde à CDN)

**Secrétaires**

Karine Barrette (CDC de CDN)  
 Line Bonneau (Projet Genèse)  
 Peter Butler (Projet Genèse)  
 Alex Couture (Stagiaire, ŒIL CDN)  
 Catherine Desjardins (stagiaire, CDC de CDN)  
 Waheeda Esmail (Projet Genèse)  
 Conception Gervé (Pastorale sociale de CDN)  
 Annie Gosselin (Conseil communautaire de Notre-Dame-de-Grâce)

Sondus Khan (Projet Genèse)  
 Patricia Lavigne (Centre de bénévolat CDN)  
 Melanie Pabst-Leonidas (Étudiante, École de travail social, McGill University)  
 Anil Patel (CCMS)  
 Mathilde Péters (stagiaire, CDC de CDN)  
 Louise Tremblay (Club Ami)  
 Jérémie Watters (Rayside Labossière)  
 Myrna Zogheib (PROMIS)

## **ANNEXE 9.4 : Trousse des participantEs**





community

## Forum

citoyen

Sur l'avenir du site de l'Hippodrome  
On the future of the hippodrome site

### Analyse différenciée selon les sexes (ADS) et le développement de Blue Bonnets

#### Qu'est-ce que l'ADS?

L'ADS est un « processus d'analyse qui favorise l'atteinte de l'égalité entre les femmes et les hommes »<sup>1</sup>. Cet outil nous permet de voir quelles différences nous pouvons constater entre femmes et hommes, dans la perspective d'identifier des politiques et des projets qui peuvent aider à réduire ces écarts.

La plupart du temps, l'ADS amène à combler des écarts touchant particulièrement les femmes. Une analyse de l'utilisation du transport en commun à Montréal, par exemple, a donné le programme « Entre deux arrêts » qui vise à assurer la sécurité des femmes en les laissant débarquer entre les arrêts le soir. Or, l'ADS peut également permettre de cibler des politiques spécifiques aux hommes (par exemple, des programmes différents destinés aux jeunes hommes et jeunes femmes en matière de décrochage scolaire). L'ADS est systématiquement appliquée aux projets d'aménagement urbain dans plusieurs pays en Europe, dont l'Autriche et l'Allemagne.

#### L'ADS, la Ville de Montréal et le projet Hippodrome

En 2008, la Ville de Montréal a adopté la *Politique pour la participation égalitaire des femmes et des hommes à la vie de Montréal*, qui prévoit « d'adopter l'Analyse différenciée selon les sexes comme outil de gouvernance dans tous les services centraux et les arrondissements ».<sup>2</sup> L'intégration de l'ADS dans le cadre du projet de *Blue Bonnets - L'Hippodrome* serait un atout important. En effet, cela permettrait le développement d'un quartier modèle qui tienne compte des particularités de toutes les personnes résidentes afin de bâtir un environnement urbain réellement adapté.

C'est pour cela que le comité *Femmes* de la *Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC-CDN)* exerce de la pression afin que l'approche ADS soit adoptée et véritablement utilisée durant toutes les étapes du projet et ce, de son élaboration à sa mise en chantier.

En 2012, ces pressions ont eu comme impact l'inclusion d'une experte en ADS lors d'un forum sur l'aménagement du site de l'Hippodrome organisé par la Ville de Montréal. À ce moment-là, Madame Émilie Thuillier, vice-présidente du comité exécutif de la Ville de Montréal et responsable de la condition féminine, a formellement appuyé l'emploi de cette démarche. Néanmoins, la présence d'une experte dans la suite de ce projet et son rôle d'accompagnatrice n'ont pas encore été confirmés. D'autre part, les ressources

financières nécessaires, garantissant le succès de son apport, n'ont pas encore été allouées. De nombreux organismes, dont la *Table des groupes de femmes de Montréal* et le *Conseil des Montréalaises* sont intervenus auprès de la Ville et soutiennent l'entièreté de la démarche.

#### Des efforts au niveau local

À date, trois stratégies ont été déployées au niveau local afin de mieux comprendre la situation des femmes et des hommes en vue du développement Blue Bonnets. D'abord, le Comité femmes a effectué une analyse statistique de la situation des femmes et des hommes dans Côte-des-Neiges en ce qui touche le logement. Cette analyse révèle que le revenu des femmes est généralement moins élevé que celui des hommes et que les femmes sont davantage locataires. Pour certains groupes d'âges les femmes et les hommes ont des indicateurs similaires par rapport aux taux d'effort élevés en matière de logement (consacrer plus de 30% de son revenu au logement). Cependant dans d'autres groupes d'âges, notamment chez les personnes âgées de 65 ans et plus, il existe des écarts importants entre les femmes et les hommes.

Par la suite, un atelier organisé avec des participantes de *Femmes du monde* a permis d'identifier de nombreux enjeux et facteurs de risque spécifiquement ou surtout vécus par les femmes, dont par exemple la violence conjugale, le harcèlement, les problèmes de sécurité et la monoparentalité.

Finalement lors de ce forum, tous les ateliers comprendront une question sur les enjeux différents pour les femmes et les hommes, dans le but d'accroître notre compréhension des besoins et réalités différentes et de proposer des pistes de solution.

À la lumière de ces données et d'autres recherches, nous prévoyons identifier des politiques possibles dans plusieurs domaines, dont l'aménagement des espaces publics, la sécurité, les projets de logement et l'inclusion de ressources et d'activités répondant aux divers besoins de filles, garçons, femmes et hommes.

Nous croyons que l'application de l'ADS dans le cadre du projet Hippodrome permettra de tenir compte des besoins spécifiques des femmes et des hommes afin de prévenir certaines problématiques et de favoriser une cohabitation citoyenne harmonieuse.

Le *Comité Femmes de la CDC-CDN* est actuellement composé de:

Femmes du monde à Côte-des-Neiges, Carrefour jeunesse emploi de CDN, PROMIS, SIARI, Table de concertation jeunesse de CDN.

<sup>1</sup> Conseil du statut de la femme, <http://www.scf.gouv.qc.ca/index.php?id=4>.

<sup>2</sup> Ville de Montréal, *Politique pour la participation égalitaire des femmes et des hommes à la vie de Montréal*, p. 13.



community

## Forum

citoyen

Sur l'avenir du site de l'Hippodrome  
On the future of the hippodrome site

### Bref portrait de Côte-des-Neiges

Côte-des-Neiges est une communauté diversifiée et dynamique, à caractère unique. Selon le recensement 2011<sup>1</sup>, le quartier, constitué des districts Côte-des-Neiges, Darlington et Snowdon, comporte **92 870 habitantEs** et **40 280 ménages**. Le quartier est aussi un important lieu d'accueil d'immigrants : plus de la moitié de la population est immigrante (51.8%) incluant 16 250 personnes (17.5% de la population) qui s'y sont établies dans les 5 dernières années.

La population de Côte-des-Neiges est très scolarisée comparée à la moyenne montréalaise : 38.5% des habitantEs ayant plus de 15 ans détiennent un diplôme universitaire, comparativement à 28.1% pour Montréal. Malgré ce niveau de scolarisation, le taux de chômage à Côte-des-Neiges est plus élevé que celui de Montréal, soit 12.3% comparé à 10.0%. En 2006<sup>2</sup>, le revenu médian du quartier était à 28 569 \$ comparé à 30 339 \$ pour la Ville.

**L'accès à un logement abordable et en bon état** constitue un défi majeur pour la population, dont 80,7% sont locataires<sup>3</sup>. Presque 44% des locataires consacrent au moins 30% de leur revenu au loyer, 23,1% (7 980 ménages) y consacrent 50% ou plus, et 12,3% (4 245 ménages) paient 80% ou plus pour se loger<sup>4</sup>. De plus, beaucoup de locataires sont également aux prises avec des problèmes de salubrité importants : une étude de la Direction de santé publique publiée en 2011 révèle que des problèmes d'humidité excessive ou de moisissures étaient présents dans 38,4% des domiciles du territoire du CLSC Côte-des-Neiges où vivent des enfants âgés de 6 mois à 12 ans<sup>5</sup>. L'étude a également identifiée la présence de coquerelles ou de rongeurs dans 22,6% de ces domiciles. Le quartier a proportionnellement moins de logements sociaux que d'autres, et la liste d'attente pour un logement social HLM dans l'arrondissement était de 2 483 ménages en 2013<sup>6</sup>. Les grands logements pour familles à prix abordable sont particulièrement difficiles à trouver.

<sup>1</sup>Source: les données du Recensement 2011 par Statistiques Canada assemblées par *Montréal en statistiques* (Ville de Montréal) [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=6897,68087635&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,68087635&_dad=portal&_schema=PORTAL)

<sup>2</sup>Source: Statistiques Canada, recensement 2006. Plusieurs données du Recensement 2011 ne sont pas encore disponibles pour le quartier Côte-des-Neiges.

<sup>3</sup>Source: Statistiques Canada, recensement 2006.

<sup>4</sup>Source: Statistiques Canada, recensement 2006.

<sup>5</sup>Source: Direction de la santé publique de Montréal, *Étude sur la santé respiratoire, Portrait CSSS de la Montagne*, p. 22 [http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx\\_asssmpublications/978-2-89673-056-8.pdf](http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_asssmpublications/978-2-89673-056-8.pdf)

<sup>6</sup>Source : Office municipal d'habitation de Montréal *Demandeurs par territoire de résidence*, septembre 2013.

Côte-des-Neiges est aussi un lieu d'implication communautaire, avec près d'une cinquantaine de groupes membres de la CDC de CDN, des dizaines d'organismes ethnoculturels, de nombreux organismes à caractère religieux, d'autres organismes communautaires et des associations d'étudiantEs. Par leur implication dans ces organismes et en tant qu'individus, les résidentEs de Côte-des-Neiges font d'importants efforts afin d'améliorer leurs conditions de vie et jouent ainsi un rôle actif dans la vie sociale et démocratique du quartier.

### Historique du dossier Blue Bonnets

Le dossier du développement du site de l'ancien Hippodrome de Montréal a une longue histoire dans le quartier. Il existe un important sentiment d'appartenance chez de nombreux et nombreuses résidentEs, chez les éluEs, ainsi qu'au niveau des organismes communautaires, dont certainEs travaillent sur le dossier depuis plus de 20 ans. Diverses interventions et collaborations ont eu lieu à travers les années : l'adoption d'une revendication de 2 500 logements sociaux par le milieu communautaire et une pétition à cet effet signée par 4 000 personnes; des actions conjointes entre éluEs municipauxALES, des institutions et des organismes communautaires pour s'opposer au développement d'un casino sur le site; un séminaire regroupant de nombreux acteurs – éluEs, urbanistes, architectes, organismes communautaires, institutions – sur le développement des terrains. En 2009, la CDC de CDN a adopté des balises pour le développement du terrain de l'Hippodrome, balises mises à jour en 2012.

Depuis la cession du site à la Ville de Montréal en 2012, une démarche de consultation a été entamée et ensuite suspendue. Entre-temps, les résidents et les groupes communautaires continuent leur mobilisation et leurs interventions dans ce dossier.

### Une démarche de collaboration

La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges est constituée de 46 groupes membres qui œuvrent dans le quartier Côte-des-Neiges. La création d'un plan concept sur le développement du site de Blue Bonnets est une initiative de la Table de concertation sur le logement social, un comité de la CDC, regroupe 7 organismes qui travaillent dans le domaine du logement. La firme d'architecture et d'urbanisme Rayside Labossière accompagne la table depuis le début de cette démarche.

La réflexion autour du développement économique a été alimentée par une importante contribution de la CDEC Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce. Finalement, l'application de l'approche « Analyse différenciée selon les sexe » a été développée grâce aux efforts substantiels de Femmes du Monde et du Conseil des montréalaises.



**RAYSIDE | LABOSSIÈRE**  
Architecture Design Développement urbain





**ANNEXE 9.5** : Extrait de la trousse d'animation  
Exemple du contenu pour l'atelier densité  
et utilisation de l'espace

## 1. DENSITÉ / UTILISATION DE L'ESPACE

1.1. Parmi ces images, quelles formes d'habitats vous semblent les plus intéressantes? Pourquoi?

Devrait-on prévoir un mélange de densité?

Devrait-on prévoir un maximum d'étages?

1.2. Dans quelles proportions devrait-on prévoir les espaces privés et publics du secteur?

1.3. Accepteriez-vous de vivre dans un immeuble qui accueille également des commerces ou des services? Si oui, lesquels?  
Lesquels ne seraient pas acceptables?

NOTE: SOULEVER LES HEURES D'ACHALANDAGE LIÉES À DIVERS SERVICES/ COMMERCES

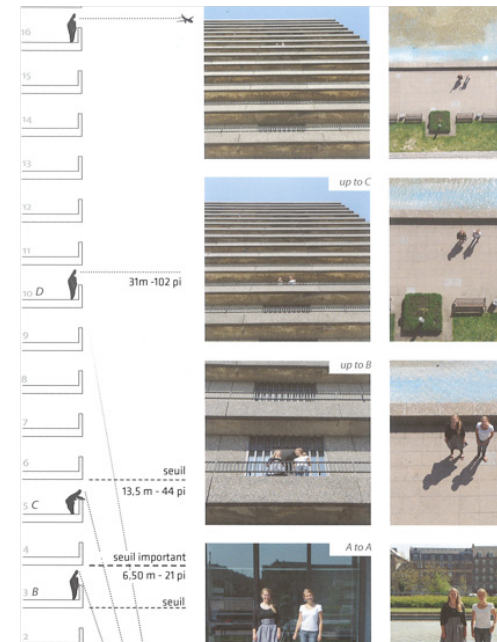
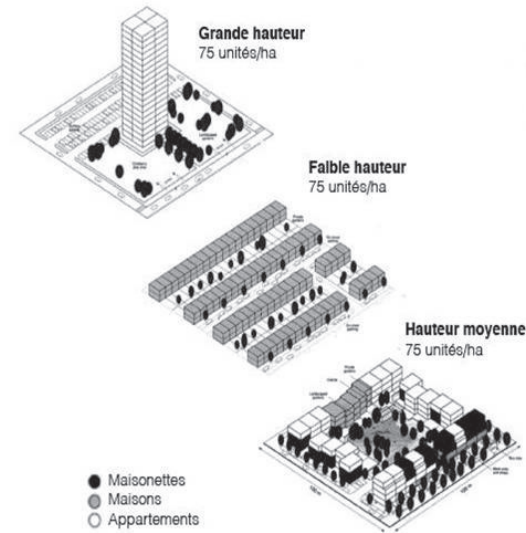
1.4. Y a-t-il des enjeux liés à la densité et à l'utilisation de l'espace qui diffèrent pour les femmes et pour les hommes?

## DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

**NOMBRE D'UNITÉ DE LOGEMENT PAR HECTARE SELON LES DIFFÉRENTS ARRONDISSEMENTS DE MONTRÉAL ET DE LONGUEUIL.**

ARRONDISSEMENT	DENSITÉ
Montréal	60,9
Ahuntsic-Cartierville	54,8
Anjou	58,7
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	<b>80,9</b>
Lachine	49,6
LaSalle	54,8
Le Plateau-Mont-Royal	<b>151,1</b>
L'île-Bizard - Sainte-Geneviève	11,3
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve	78,2
Montréal-Nord	60,1
Outremont	<b>50,2</b>
Pierrefonds - Roxboro	18,5
Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles	30,3
Rosemont - La Petite-Patrie	99,3
Saint-Laurent	45,8
Saint-Léonard	52,2
Sud-Ouest	94,4
Verdun	73,8
Ville-Marie	161,1
Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension	103,2
Longueuil	27,2

## 1. DENSITÉ / UTILISATION DE L'ESPACE

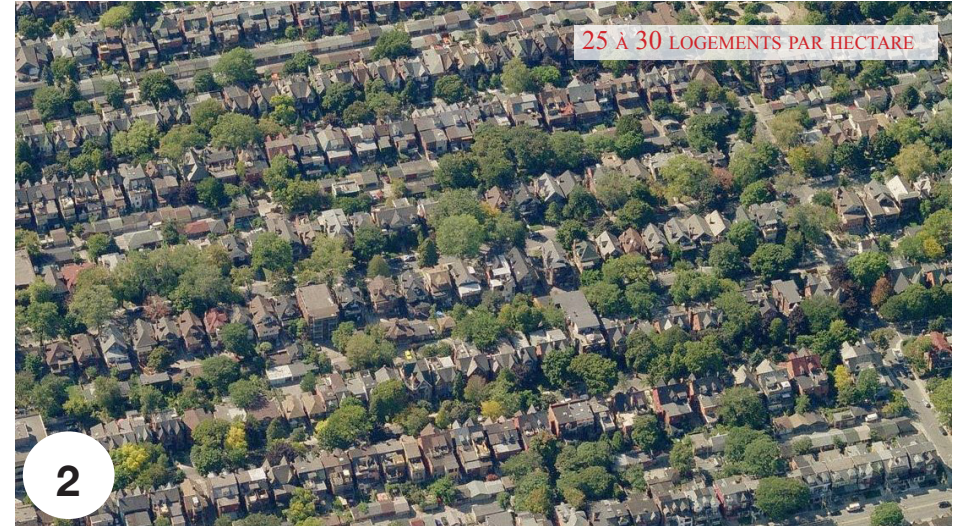




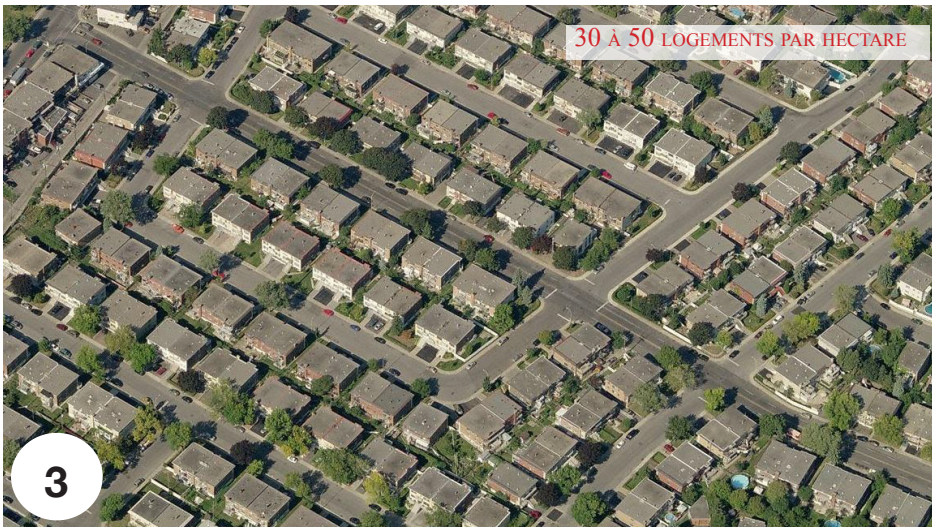
## EXEMPLES - NOMBRE DE LOGEMENTS PAR HECTARE



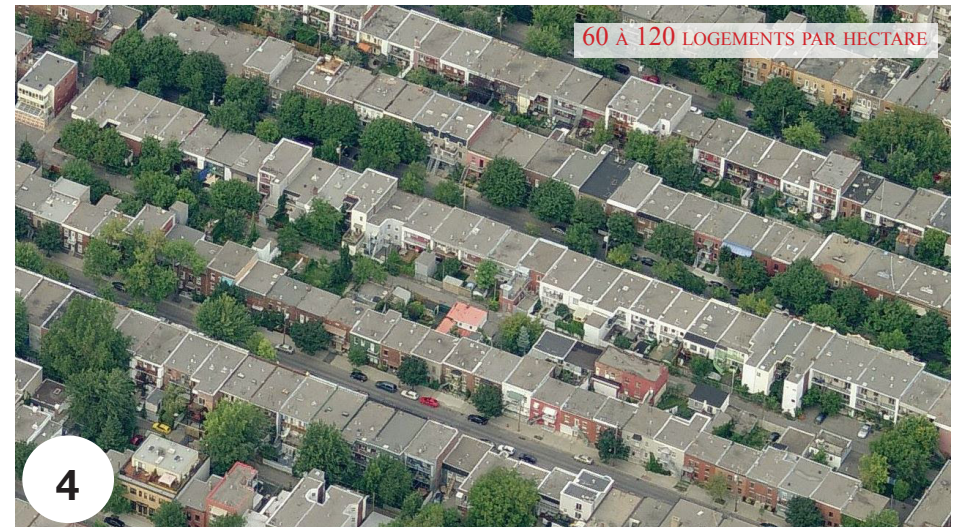
Banlieue, Vancouver : [http://4.bp.blogspot.com/-zBcbRjhechw/UyeWUk6KfxI/AAAAAAAAAvI/dYjL8ZIF\\_oY/s1600/](http://4.bp.blogspot.com/-zBcbRjhechw/UyeWUk6KfxI/AAAAAAAAAvI/dYjL8ZIF_oY/s1600/)



25-30 logements / hectare : <http://1.bp.blogspot.com/-U5LIOY63NwM/UyeWUAB6M0I/AAAAAAAAAvQ/DueaQcEHMss/>



Multiplex, Montréal : <http://3.bp.blogspot.com/-2dCmXJrM05Q/UyeWTW2MAjI/AAAAAAAAAu0/3obOXsLw9k/>



Montréal : <http://3.bp.blogspot.com/-2dCmXJrM05Q/UyeWTW2MAjI/AAAAAAAAAu0/3obOXsLw9k/>



# 1. DENSITÉ / UTILISATION DE L'ESPACE

1.1. PARMIS CES IMAGES, QUELLES FORMES D'HABITATS VOUS SEMBLERENT LES PLUS INTÉRESSANTES? POURQUOI? DEVRAIT-ON PRÉVOIR UN MÉLANGE DE DENSITÉ? DEVRAIT-ON PRÉVOIR UN MAXIMUM D'ÉTAGES?



Plateau Mont-Royal : 151 logements / hectare : [http://fr.wikipedia.org/wiki/Le\\_Plateau-Mont-Royal](http://fr.wikipedia.org/wiki/Le_Plateau-Mont-Royal)



Îlot Régent Park, Toronto : 70 logements / hectare : <http://www.journalhabitation.com/Environnement/>



Projet Mainbourg:



Ecoquartier Eikenott, Suisse: 60 logements / hectare : <http://www.eikenott.ch/>

