



Corporation  
de développement  
communautaire de  
Côte-des-Neiges

**Mémoire de la  
Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges  
portant sur le projet de  
Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de  
Montréal**

**Novembre 2014**

# Mémoire sur le projet de Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

## Introduction

La Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC de CDN), fondée il y a 27 ans sous le nom de «Conseil communautaire Côte-des-Neiges/ Snowdon», a comme mission de regrouper les organismes communautaires de Côte-des-Neiges, afin de favoriser entre eux solidarité et concertation, dans la perspective d'améliorer les conditions de vie de ce quartier et de lutter contre la pauvreté, la discrimination et toute forme d'exclusion. Plus de quarante organismes sont membres de la CDC. La CDC travaille de plus étroitement avec un large réseau de partenaires (Arrondissement, CSSS, écoles, MIDI, etc.)

Notre organisme travaille activement sur quatre priorités adoptées en congrès en 2010 : le logement, l'emploi, les enfants et la pauvreté. Trois «axes transversaux», femmes, diversité culturelle et environnement, s'intègrent également à notre travail.

Nous remercions la Commission de nous donner ici la possibilité de commenter une proposition qui sera, à son adoption et en guidant par la suite le Plan d'urbanisme, charnière dans le développement de notre ville.

## Enjeux globaux

Les grandes orientations présentées dans la première partie du schéma portent sur trois dimensions en termes d'aménagement et de développement. :

- Favoriser un cadre de vie de qualité
- Soutenir le dynamisme de l'agglomération et du centre de la métropole
- Mettre en valeur les territoires d'intérêts

Nous nous attarderons surtout à la première.

### Habitation

D'entrée de jeu, nous partageons les constats sur le parc immobilier : logements trop petits, vieillissement, écart de prix, défi de l'abordabilité.

Il est exact, à partir de notre expérience, que le défi est grand de maintenir une offre résidentielle à la mesure de la capacité de payer des ménages. Si le pourcentage de ménages avec un taux d'effort de plus de 30% est de 40.5% dans l'Agglomération, il est de 46 %<sup>1</sup> dans le quartier Côte-des-Neiges. On trouvera plus loin d'autres indications de l'ampleur des difficultés vécues dans notre quartier.

Aussi, appuyons-nous sans réserve les deux objectifs proposés à ce chapitre : assurer une offre diversifiée et renforcer l'inclusion de logements sociaux. Au niveau des interventions cependant, nous sommes d'avis que les interventions proposées sont plutôt vagues : se doter d'outils, obtenir des pouvoirs, etc. Au chapitre de la qualité des logements, les outils réglementaires existent. Encore faut-il la volonté politique de les utiliser à la mesure de leur potentiel.

---

<sup>1</sup> Enquête nationale auprès des ménages 2011 de Statistiques Canada. Commande spéciale du FRAPRU.

## Équipements collectifs

Nous sommes en accord avec les deux objectifs proposés, soient de planifier les équipements collectifs nécessaires à un nouveau quartier en amont de son développement et de favoriser la mise en commun des ressources. Ce sont des orientations que nous avons à maintes reprises mises de l'avant et nous espérons vivement que le développement du site de l'hippodrome bénéficiera d'une telle planification. Ce ne fut malheureusement pas le cas pour le Triangle.

## Activité commerciale

L'objectif de préserver, consolider et diversifier l'activité commerciale dans la perspective d'un cadre de vie complet nous apparaît intéressante... mais pour le moins difficile à mettre en œuvre dans notre quartier. Notre CDEC déploie présentement des efforts louables et méritoires afin de consolider/valoriser le chemin de la Côte-des-Neiges, mais les défis sont importants. Par ailleurs, les grandes surfaces commerciales, comme le Maxi, la Plaza et le centre commercial rebutant au piéton que constitue le centre First en bordure de Décarie, sont autant d'exemples qui vont à l'opposé de l'objectif ici recherché.

## Aménagement territorial et mobilité

Ici encore, toute notre adhésion va à l'objectif 4 : favoriser la conception de quartiers qui incitent à se déplacer à pied et en vélo. La trame artérielle du quartier et la densité de la circulation automobile s'y prêtent bien peu. À moins d'interventions majeures et structurantes : voies réservées pour le transport en commun en tout temps; voies réservées en site propre pour les vélos; interventions massives et répétées pour faire respecter la fluidité des intersections au changement des feux et les feux pour piétons; etc.

## Enjeux qui touchent le développement du site de l'hippodrome Blue Bonnets

Depuis plus de vingt ans, les résidants et les organismes du quartier Côte-des-Neiges se mobilisent pour des logements sociaux sur le site de l'Hippodrome de Montréal. Lors de notre congrès d'orientation de 2005 notre organisme a adopté une revendication pour 2 500 logements sociaux sur le site. En 2009, nous avons adopté des balises pour le développement du terrain de l'Hippodrome, et ces balises, qui traitent de l'habitation mais également des enjeux touchant le développement durable, le développement économique, la qualité de vie et l'accès au site, ont été mises à jour à l'automne 2012. Le 20 septembre dernier nous avons tenu, en collaboration avec la firme Rayside-Labossière, un forum citoyen sur l'avenir du site qui a réuni plus de 200 résidents et intervenants, dans l'objectif d'approfondir notre vision collective pour le terrain.

Les nombreuses mobilisations à travers les années témoignent de l'importance de ce dossier pour les résidants et les groupes communautaires. Dans un contexte où 5060 ménages locataires dépensent 80% ou plus pour se loger et 9 215 y consacrent au moins la moitié<sup>2</sup>, il faut que ce site – un immense terrain et un des rares terrains vacants du quartier – soit utilisé à son maximum afin de répondre aux besoins criants en matière de logement. Le fait qu'il s'agisse d'un terrain de propriété publique assure notamment la possibilité de contrôler les prix des lots, de bien planifier tout l'aménagement et de prévoir une intégration des logements sociaux à travers le site.

L'aménagement du site de l'hippodrome représente une occasion exceptionnelle pour Côte-des-Neiges et pour la Ville de Montréal. Il faut assurer les conditions pour que soit créé, dans les prochaines années, un développement innovateur, écologique, à échelle humaine et qui réponde aux besoins de meilleures conditions

---

<sup>2</sup> *Ibid*

de vie pour les résidents actuels. Nous désirons souligner certains enjeux dans le Schéma administratif qui touchent ce dossier critique.

### **Vocation résidentielle**

À notre avis, il est essentiel de préserver l'affectation dominante résidentielle pour le secteur incluant le site de l'ancien hippodrome, telle que proposée dans le document de consultation (p. 96). Certes, toutes sortes de projets y seraient possibles. Mais un terrain de cette dimension, au cœur de la ville, d'une valeur significative, ne saurait poursuivre d'autre objectif principal que de loger les Montréalais et Montréalaises – et au premier chef les mal-logés du quartier Côte-des-Neiges.

### **Densité**

Selon le document de consultation, une densité minimale de 80 logements par hectare est prévue pour le secteur incluant Blue Bonnets (p. 126), ce qui donnerait un nombre minimal de 3 440 unités pour ce terrain de 43 hectares. Or, en 2012 la Ville de Montréal a annoncé la réalisation de 5 000 à 8 000 logements pour le site.

Nous comprenons que le seuil de densité proposé dans le document de consultation représente un minimum, qu'une densité plus importante demeure possible, et que le seuil pour le secteur spécifique de l'hippodrome sera décidé suite aux études en cours et aux consultations publiques. Cependant nous soulignons dès maintenant notre préoccupation concernant le virage que nous constatons vers un développement à densité beaucoup moindre. Il est essentiel que la décision finale concernant la densité pour le terrain de l'hippodrome soit basée sur des critères d'urbanisme clairs et transparents, et que le site soit utilisé à son maximum afin de répondre aux besoins dans le quartier.

### **Gare de triage/ chemins de fer**

Le document de consultation soulève l'enjeu des nuisances (principalement le bruit et les vibrations) associées à la proximité des gares de triages et des voies ferrées. Les modifications proposées au document de consultation, le 29 octobre 2014, ajoutent l'enjeu des risques associées, notamment en ce qui concerne le transport de marchandises dangereuses.

Plus concrètement, le document complémentaire précise des niveaux sonores et des seuils de vibration maximaux pour des usages résidentiels et équipements collectifs/ institutionnels spécifiques situés à moins de 300 mètres de l'emprise d'une gare de triage ferroviaire, et pour ceux situés à 30 mètres (75 mètres dans le cas de vibrations) d'une voie ferrée principale (p. 158-159). Au sujet des risques, les modifications proposées prévoient d'exiger « des mesures d'évaluation des risques dans le cadre de nouvelles constructions et occupations d'un usage sensible » et de « procéder à la détermination des secteurs non construits ou en transformation à l'échelle de l'agglomération présentant des risques d'accident reliés aux matières dangereuses » (p.2).

Il va sans dire que la sécurité et la santé des futurs résidents du terrain de l'hippodrome est l'enjeu le plus important dans le cadre de ce développement. Cependant, ces sections nous laissent avec plusieurs questions :

- Quelle est l'utilisation prévue de la gare de triage et de la voie ferrée situées sur le terrain de l'ancien hippodrome pour les prochaines années? Quelles matières seront transportées et à quelle fréquence? Par quel processus cette utilisation sera-t-elle déterminée?
- Par quels moyens et sur quel échéancier prévoit-on évaluer les risques liés au transport de matières dangereuses? Est-ce que ce processus impliquera des audiences publiques?

- Comment assurer que les projets de logement social, déjà extrêmement difficiles à financer, puissent inclure les mesures nécessaires pour atténuer les nuisances de bruit et de vibrations ? Est-ce qu'une enveloppe spéciale pour cette fin est envisageable?

### **Lien Cavendish-Cavendish**

Le document de consultation propose de « raccorder les tronçons nord et sud du boulevard Cavendish et de l'avenue Royalmount » (p. 59). Nous croyons qu'il est essentiel de désenclaver le site de l'ancien hippodrome. Cependant, il faut plus de détails afin de comprendre concrètement ce qui est proposé et assurer que cela n'aurait pas des effets néfastes sur le secteur Blue Bonnets ni le quartier Côte-des-Neiges plus largement. À notre avis il faut éviter qu'un tel raccordement devienne une voie d'accès pour l'autoroute ou pour le centre d'achat. De plus, il faut que tout aménagement routier soit cohérent avec l'aménagement d'un secteur innovateur, résidentiel et écologique. Nous croyons que toutes les options, y compris des limitations d'accès sauf par transport en commun et transport actif, doivent être étudiées.

### **Planification du site**

Dans le document de consultation le site de l'hippodrome fait partie du secteur Namur – de la Savane, et nous constatons que la Ville lance une démarche de planification pour ce secteur. Il faut évidemment considérer certains enjeux dans un contexte plus large : par exemple, le désenclavement, la circulation, la cohabitation harmonieuse de diverses fonctions. Cependant nous soulignons la nécessité de prévoir une planification spécifique et contrôlée du site Blue Bonnets.

## **Conclusion**

Nous espérons que ces quelques commentaires auront leur utilité dans la planification et le développement de Montréal et surtout de notre quartier. Nous sommes par ailleurs tout à fait disposés, nous tenons à vous en donner l'assurance, à collaborer avec l'Agglomération, avec la Ville de Montréal et avec notre Arrondissement afin d'aller chercher, à Québec ou ailleurs, tous les outils nécessaires au développement d'un cadre de vie de qualité, au profit de la population de notre quartier.

Nous saisissons également l'occasion pour souligner qu'à travers tout le territoire de la Ville, des citoyens – les premiers experts de leur situation et de leurs aspirations, se regroupent au sein d'une panoplie d'organismes communautaires, pour agir sur leurs conditions de vie. Ces organismes se regroupent localement autour des Tables de quartier. Les Tables de quartier sont donc des interlocuteurs de choix dans la planification urbaine et notre administration, à tous les niveaux, aurait tort de se priver de leur collaboration, afin de faire de Montréal une ville à l'échelle humaine, une ville aux couleurs de ses résidentEs.