

CONSULTATION SUR LE QUARTIER NAMUR-HIPPODROME
Compte rendu de la rencontre sur les activités économiques et commerciales

Date : 3 décembre 2019 de 8 h à 10 h

Lieu : Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, 14^e étage

La commission chargée de la consultation publique sur le quartier Namur-Hippodrome a convié les acteurs économiques et politiques du secteur à une rencontre afin d'entendre leurs attentes et leurs priorités quant à la proposition de la Ville de Montréal de transformer ce site.

Participants

Alan Barg	SmartCentres
Olivier Ricard	SmartCentres
Virginie Champoux	Devmont (Westbury Montréal)
Sam Scalia	Devmont (Westbury Montréal)
Philippe Lopez	Chambre de commerce du Montréal métropolitain
Marie-Laurence Tourillon	Pharmascience
Romy Jedwab	Pharmascience
Marie-Ève Harvey	CARBONLEO
Chantal Séguin	Ville Mont-Royal
Dida Berku	Ville de Côte Saint-Luc
Tany Abramovitch	Ville de Côte Saint-Luc
Neil Rossy	Dollarama
Charles de Brabant	Université McGill, Bensadoun School of Retail Management

Félicia Balzano	Société de Développement Commercial (SDC) Expérience Côte-des-Neiges
Marjorick Foisy	Montréal International
Alexandre Turgeon	Vivre en ville
Pierre Metivier	Dormakaba
Pierre Boudreault	Commissaire au développement économique, Arrondissement de CDN-NDG
David Salzman	Location Parade
Michel Lafontaine	La Cie Électrique Britton
Magali Tocco	Batimat
Sylvie Séguin	Chambre de commerce et d'industrie de Saint-Laurent et Mont-Royal
Norman Chenail	Chambre de commerce et d'industrie de Saint-Laurent et Mont-Royal

De la Ville de Montréal

Maude Ladouceur, conseillère en aménagement

Karim Charef, conseiller en aménagement, chef d'équipe

De l'OCPM :

Bruno Bergeron, président de la commission

Danielle Landry, commissaire

Jacques Internoscia, commissaire

Élise Naud, secrétaire-analyste

Marc-André, analyste

Akos Verboczy, animateur

Mot de bienvenue

En ouverture, Bruno Bergeron, président de la commission remercie les participants d'avoir accepté l'invitation de la commission, dont il présente les deux autres membres. Il rappelle également l'indépendance et le rôle de l'OCPM qui mène les consultations publiques qui lui sont confiées avec transparence et ouverture.

Le président explique le mandat reçu du comité exécutif de la Ville de Montréal, soit de tenir une consultation publique portant sur la vision et les principes de mise en valeur du quartier Namur-Hippodrome. Pour réaliser ce mandat, l'OCPM a élaboré une démarche pour favoriser une grande participation, tel qu'annoncé lors de la séance d'information du 20 novembre dernier.

On rappelle qu'un compte rendu sommaire de cette rencontre, non nominatif, sera publié sur le site Internet de l'Office au cours des prochaines semaines.

Ensuite, M. Bergeron précise les objectifs de la rencontre :

- informer les acteurs politiques et socio-économiques concernés par la transformation du territoire de la vision présentée par la Ville de Montréal.
- recueillir l'opinion des participants sur leur vision d'avenir du secteur, les opportunités et les défis quant à la proposition de la Ville.
- mobiliser les participants présents pour les prochaines étapes de la consultation, notamment le Forum citoyen du 23 janvier 2020 ainsi que les auditions des opinions qui se dérouleront durant le mois de février prochain.

Présentation de la Ville de Montréal

Les représentants de la Ville de Montréal présentent l'historique du territoire et la vision de la municipalité quant au développement du site.

La Ville souhaite requalifier le site de l'ancien hippodrome et des abords de la station de métro Namur. Elle propose d'y développer un milieu de vie complet, inclusif et carboneutre axé sur le transport actif et collectif. Plus de 6 000 logements pourraient y être construits. Cette consultation permettra de mieux comprendre les attentes et les besoins des citoyens et des acteurs du milieu afin de construire une vision commune pour ce futur quartier.

Les représentants de la Ville précisent qu'il s'agit de développer la propriété municipale du site de l'ancien hippodrome, mais qu'une planification a été initiée en 2015, incluant le secteur plus vaste de Namur-De la Savane. Selon l'entente de cession avec le gouvernement du Québec, la planification du site et les modifications règlementaires devront être terminés en 2023. D'ici là, la Ville souhaite également agir sur les conditions de mobilité dans le secteur, notamment l'accès au métro Namur.

En plus des éléments de contexte, la présentation de la Ville fait état des grands constats, de la vision et des principes de mise en valeur ainsi que des principaux défis qui attendent le développement du secteur.

Grands constats

- Il existe d'importants projets de développement immobilier en cours ou en planification dans les environs immédiats.
- On retrouve quelque 30 000 emplois dans le secteur Namur-De la Savane, dont 14 000 dans le secteur industriel de Mont-Royal.
- Ce secteur représente la tête de pont économique pour toute la partie ouest de Montréal.
- Une sous-utilisation de l'espace qui présente une importante capacité d'accueil pour de nouvelles activités urbaines le long du boulevard Décarie et à l'entrée du quartier Namur-Hippodrome.
- Le secteur est enclavé et morcelé par des infrastructures de transport routières, autoroutières et ferroviaires.
- C'est un des principaux îlots de chaleur à Montréal, ayant grand besoin de verdissement.

Principes à soumettre à la discussion

- Quartier à faible empreinte écologique, carboneutre, innovant.
- Milieu de vie complet, diversifié et inclusif, propice aux familles.
- Mobilité active et collective.
- Réseau d'espaces verts et publics intégrés à l'organisation spatiale du quartier.

- Identité du lieu renouvelé, passé hippique mis en valeur à travers l'art et la toponymie, point de vue sur le mont Royal.

Principaux défis

- L'amélioration préalable des conditions de mobilité.
- La mise en œuvre d'un projet urbain complexe et d'envergure.
- L'inscription du futur quartier dans la transition écologique.

Tour de table

Les participants se présentent à tour de rôle et présentent brièvement leur organisation ou entreprise ainsi que leur lien avec le territoire concerné par la consultation.

Échanges et discussions

La discussion s'ouvre avec une question pour connaître les opportunités et les défis du développement de territoire, selon les participants.

- De manière générale, les participants accueillent les plans de développement du site de l'hippodrome de manière positive. Il s'agit d'une opportunité de développement pour la Ville, les citoyens comme pour les commerçants et les entreprises, actuels et futurs. Selon un intervenant, le projet a le potentiel de se démarquer au niveau international.
- Les participants sont conscients des grands défis et particularités du territoire et de ses environs : enclavement du quartier, la cohabitation des fonctions (résidentielle, commerciale, industrielle), mixité des populations, acteurs municipaux multiples.
- Les participants se sont exprimés sur plusieurs enjeux qu'ils considèrent important d'aborder, que ce soit en matière de transport et de déplacement, la vie de quartier, la vie économique, la gouvernance et la planification.

Le résumé qui suit fait la synthèse des interventions de l'ensemble des participants. Les opinions ne sont pas nécessairement consensuelles.

Transports et déplacements

- L'enclavement du secteur pose des défis en matière de mobilité. Celui-ci est entouré de l'autoroute Décarie, des voies de chemin de fer, la cour de triage du CP, tandis que les accès routiers sont limités. La connectivité avec les villes voisines de Côte Saint-Luc, Hamstead et Mont-Royal, de même qu'avec le restant de l'arrondissement de CDN-NDG, sera primordiale à établir, que ce soit en voiture, en transport en commun ou en transport actif.
- L'extension du boulevard Cavendish, un passage à travers les voies de chemin de fer et une nouvelle gare de train pourraient faciliter le désenclavement du futur quartier. L'ajout d'un passage à niveau en prolongement de la rue Clanranald, juste derrière le Walmart, pourra aider en cas d'urgence ou pendant l'heure de pointe.
- Le défi est de trouver un équilibre entre l'accessibilité pour les commerces, les déplacements des résidents et le transport des marchandises.
- Avec le développement du secteur, il faudrait réévaluer les accès en autobus. Les lignes sont rares et les passages insuffisants, les trajets trop longs et, le soir et la nuit, il n'y en a pas. Il sera nécessaire d'ajouter des lignes d'autobus pour permettre aux travailleurs et aux résidents d'accéder au territoire et d'en sortir.
- Quelques intervenants voudraient voir l'ajout d'un nouvel axe majeur de transport en commun sur route (en surface) vers le centre-ville, car le métro ne pourra pas accueillir un nombre toujours grandissant de personnes.
- Malgré la présence de deux stations de métro à proximité, les déplacements des piétons posent des défis de sécurité et de convivialité à cause de l'autoroute Décarie. L'élargissement de la passerelle afin de la rendre conviviale et plus sécuritaire en prolongement de la rue Jean-Talon, serait dans l'intérêt des résidents (notamment les enfants et les familles) comme des clients des commerces situés dans le secteur. Cette passerelle pourrait devenir emblématique pour le quartier.
- La circulation des camions pose un défi additionnel. La fluidité du transport des marchandises est nécessaire pour les entreprises et les commerces du secteur, une situation qui ne changera pas avec le développement d'un quartier résidentiel. Il est important de protéger le secteur industriel sur le territoire dont le dynamisme dépend d'un transport de marchandises efficace.

- Des participants proposent des stratégies de mitigation de camions sur Cavendish, Royalmount et Devonshire. Selon un intervenant, le CP construirait un terminal de transbordement de marchandises qui va augmenter la circulation des camions par la rue Royalmount.
- Actuellement, les embouteillages sont courants, tout comme le temps d'attente aux feux de circulation et, par conséquent, l'accès à l'autoroute est difficile. Tout développement futur devra alléger ces difficultés pour le transport routier et non en ajouter.
- Si on limite la circulation des voitures dans les nouveaux développements, il faut proposer des alternatives intéressantes.
- La fluidité de la circulation devra être assurée pour les employés et les clients des entreprises. Il existe un risque de les perdre si les déplacements vers les sites commerciaux et industriels sont trop complexes et trop longs.
- L'accès sur le site de Royalmount risque d'être très difficile. Les gens pourraient se stationner au SmartCentres, mais magasiner ensuite à Royalmount.
- Les stationnements des commerces ne devraient pas servir comme stationnement incitatif pour les usagers du métro.
- Selon des participants, le développement du transport collectif et actif n'est pas une solution pour les industries dont les besoins doivent être pris en compte.
- Un intervenant fait état d'une étude sur un moyen de transport sur rail léger qui établirait un lien avec l'aéroport.

Milieu de vie

- Le développement résidentiel du secteur devrait aller de pair avec l'ajout de services et d'équipements publics aux citoyens. Il faut voir à l'ajout d'écoles, de centres communautaires et sportifs, de bibliothèques, de commerces de proximité. On note qu'il y a eu beaucoup de construction résidentielle depuis les dernières années autour du métro Namur, auxquels s'ajouteront les futurs résidents de l'hippodrome sans que les services augmentent.
- Le nouveau quartier devra inclure une offre commerciale variée et accessible à pied, en premier lieu des services alimentaires de base (épiceries, boulangeries,

etc.). Il sera, en même temps, important d'attirer les nouveaux résidents vers les commerces existants. L'offre commerciale devrait faire l'objet d'une planification.

- Selon plusieurs participants, l'offre commerciale du secteur est déjà grande avec le Westbury, Décarie Square et la venue prochaine de Royalmount.
- Un intervenant note que le territoire de l'hippodrome n'est pas si grand et qu'il ne sera pas possible d'y construire tout ce qu'on veut et qu'il sera nécessaire de prioriser la construction des équipements collectifs et des services aux résidents.
- Selon certains, présentement, le site de l'hippodrome est un îlot de chaleur où la pollution atmosphérique, le bruit et les axes de transports sont particulièrement nuisibles à une vocation résidentielle. Le nouveau quartier devra être un milieu de vie agréable, notamment grâce à la présence d'espaces verts, une densité relativement faible et des rues étroites.
- A contrario, selon un autre intervenant, le développement résidentiel devra être d'une grande densité, comme au centre-ville. Une plus grande densité permise permettra d'attirer les promoteurs.
- Un intervenant souligne que le développement résidentiel en cours bloquera la vue vers l'Oratoire Saint-Joseph pour les futures habitations.

Vie économique du secteur

- Les entreprises et les commerces existants attirent une clientèle variée qui, pour plusieurs, vient de toute la région. Il faut non seulement protéger les commerces existants, mais également améliorer l'accessibilité vers ces commerces qui ont investi dans leurs entreprises depuis des années, voire des décennies.
- Il est primordial de protéger le bassin industriel existant qui apporte de la richesse économique pour l'ensemble de la région et, potentiellement, des emplois pour les gens qui s'installeront dans le quartier.
- Les nouvelles résidences devront être séparées des secteurs industriels. Sans une zone tampon, la pression résidentielle va tendre à réduire la taille du secteur industriel et nuire aux activités économiques.

Gouvernance et planification

- La concertation des acteurs politiques et socio-économiques concernés par le développement du secteur Hippodrome-Namur sera nécessaire tout au long de la planification du quartier. Même si le terrain appartient à la Ville de Montréal, plusieurs administrations municipales sont concernées par son développement : les villes voisines de Côte Saint-Luc, de Hampstead et de Ville Mont-Royal.
- On ne peut réfléchir au développement du secteur en isolement, il faut voir plus large, notamment en ce qui concerne les projets de Royalmount, Décarie Square, le REM, la construction immobilière à proximité, etc.
- La collaboration d'acteurs externes, comme le ministère des Transports, la STM, l'ARTM ou le Canadian Pacifique sera également de mise. Un intervenant note qu'on va devoir mettre les promoteurs immobiliers au cœur du développement, tandis qu'un autre considère que pour une bonne planification, il est important de s'assurer que la Ville de Montréal garde le contrôle de son site.
- Il est nécessaire d'aboutir dans un plan de développement et un échéancier clair si on veut réaliser cet ambitieux projet de développement avec autant d'acteurs concernés, soutiennent plusieurs participants.
- Le site atteindra sa maturité dans un horizon de 15 à 25 ans, selon un intervenant. La concertation devrait être continue.

Mot de clôture

M. Bergeron remercie les participants pour leur participation éclairante et riche en propositions.

Il rappelle les prochaines étapes de la consultation et réitère la possibilité de déposer un mémoire ou de présenter son opinion lors des audiences publiques qui débiteront le 13 février 2020.