



Hippodrome de Montréal : Et si on parlait de logement social?

Pour un développement du site de l'Hippodrome de Montréal qui répond aux besoins résidentiels des ménages de Côte-des-Neiges.

Mémoire déposé par

Denis Lévesque

Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges

*Dans le cadre de la consultation sur le plan d'urbanisme
de la Ville de Montréal*

Juin 2004

TABLE DES MATIÈRES

LA TABLE DE CONCERTATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL DE CÔTE-DES-NEIGES	1
LES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT VÉCUS PAR LA POPULATION DU QUARTIER CÔTE-DES-NEIGES	2
L'HIPPODROME DE MONTRÉAL : ENJEUX ET POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT	4
ÉLÉMENTS D'HISTORIQUE	7
REVENDEICATIONS CONCERNANT LE SITE DE L'HIPPODROME DE MONTRÉAL	9
RECOMMANDATIONS POUR LE PLAN D'URBANISME	10
ANNEXES	

LA TABLE DE CONCERTATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL DE CÔTE-DES-NEIGES

La Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges est un comité qui relève du Conseil Communautaire de Côte-des-Neiges / Snowdon. La Table agit comme lieu de concertation entre différents organismes communautaires préoccupés par les questions d'habitation dans le quartier Côte-des-Neiges. Son mandat principal est de coordonner les efforts et activités de ces groupes afin de développer des projets de logement social qui répondent aux besoins de la population à faible revenu du quartier. Elle est également l'instance communautaire officiellement reconnue par la Ville de Montréal en ce qui concerne l'approbation des projets spécifiques d'habitation sociale à Côte-des-Neiges.

Dans le cadre de ses activités, la Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges fait également la promotion du logement social auprès de la population locale, distribue de l'information sur les besoins des locataires du quartier et fait connaître ses positions sur des enjeux liés au logement. Évidemment, le travail de la table se traduit aussi par la réalisation de projets concrets de logement social, soit sous forme de coopératives ou d'habitations à but non-lucratif. Ces projets permettent non seulement de rénover des édifices délabrés ou de construire de nouveaux logements de qualité, mais aussi et surtout de faire en sorte que les logements ainsi réalisés demeurent accessibles financièrement aux ménages à faible revenu.

Les organismes membres de la Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges sont les suivants :

- ◆ Centre communautaire Mountain Sights
- ◆ Éco-quartier Côte-des-Neiges
- ◆ Groupe CDH
- ◆ Multicaf
- ◆ O.E.I.L de Côte-des-Neiges
- ◆ Projet Genèse
- ◆ PROMIS
- ◆ R.O.M.E.L

LES DIFFICULTÉS DE LOGEMENT VÉCUES PAR LA POPULATION DU QUARTIER CÔTE-DES-NEIGES

Les difficultés de logement vécues par la population du quartier s'inscrivent dans un contexte plus large de pauvreté. Selon les plus récentes données de Statistiques Canada¹, 41% des 100 000 personnes qui habitent le quartier vivent dans un ménage à faible revenu. Par comparaison, ce pourcentage est de 29% pour l'ensemble de l'île de Montréal.

Pour un nombre important de ménages, la combinaison d'un faible revenu et d'un loyer élevé impose un obstacle de taille dans leur capacité à subvenir à leurs besoins essentiels, tels le logement, la nourriture et l'habillement. En ce qui concerne l'ampleur prise par les problèmes de logement dans Côte-des-Neiges, les statistiques suivantes sont assez éloquentes :

- ◆ Des 43 980 ménages du quartier, plus de 36 000 sont locataires de leur logement, ce qui représente une proportion plus élevée de locataires à Côte-des-Neiges (82,6%) que pour l'ensemble de l'île de Montréal (64,2%).
- ◆ Parmi l'ensemble des ménages locataires du quartier Côte-des-Neiges, plus d'un ménage sur cinq consacre la moitié et plus de son revenu pour se loger (20,7%).
- ◆ Le taux de logements inoccupés, dans la zone Côte-des-Neiges, Mont-Royal et Outremont, n'était que de 1,2% en octobre 2003². Les logements qui sont disponibles malgré tout sont surtout des appartements haut de gamme, donc inaccessibles financièrement aux ménages à faible revenu.
- ◆ En 2001, le loyer moyen dans le quartier était de 606\$ par mois, comparativement à 570\$ pour l'ensemble de Montréal.
- ◆ Les loyers élevés pour les logements du quartier ne reflètent pas nécessairement une qualité supérieure, au contraire. Plusieurs logements sont en mauvais état, nécessitant des réparations majeures dans 11,3% des cas et des réparations mineures dans 28,9% des cas.
- ◆ À ces informations, il convient d'ajouter que le quartier ne dispose pas d'un nombre suffisant de grands logements pour répondre aux besoins des familles. Le pourcentage de familles de 3 enfants et plus est presque deux fois plus élevé à Côte-des-Neiges(17,4%) qu'à Montréal (9,9%). Pourtant, il y a moins de pièces par logement en moyenne à Côte-des-Neiges(4,6) qu'à Montréal(5,2). Il en va de même pour le nombre moyen de chambres à coucher, moins élevé dans le quartier(1,8) que pour l'ensemble de l'île (2,1).

¹ Données du recensement de 2001

² Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, Oct. 2003

En plus de poser obstacle à la satisfaction des autres besoins essentiels, les difficultés de logement ont des impacts directs sur la santé des occupants, de même que sur la performance scolaire des enfants lorsqu'ils habitent un espace trop petit pour leur offrir la quiétude nécessaire aux études.

Les besoins pressants qui s'expriment dans le quartier Côte-des-Neiges pour des logements de qualité, de taille adéquate et accessible financièrement aux ménages à faible revenu, sont reflétés par le nombre extrêmement élevé de demandes pour un logement dans une habitation à loyer modique (HLM). Dans notre arrondissement, 1721 familles et 444 ménages pensionnés étaient en attente pour un logement de ce type en date du mois de janvier 2004³. Au total, ce sont donc 2165 ménages qui ont manifesté leur besoin d'un loyer moins cher et de qualité, ce qui fait de notre arrondissement le secteur avec la plus forte demande de tout Montréal.

L'amélioration des conditions de vie des résidants du quartier repose en grande partie sur notre capacité à construire des logements sociaux en nombre significatif pour répondre aux immenses besoins. Outre la rénovation d'immeubles délabrés, qui est certainement utile mais qui n'ajoute pas de nouveaux logements, la construction de logements sociaux neufs est limitée par le nombre très restreint de terrains à vocation résidentielle disponibles. L'identification de terrains et leur mise en réserve pour des projets de logement social est une nécessité absolue pour le développement social et économique du quartier Côte-des-Neiges et l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

³ Ces données proviennent de l'Office Municipal d'Habitation de Montréal.

L'HIPPODROME DE MONTRÉAL : ENJEUX ET POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

Une industrie en déclin, malgré le soutien généreux des gouvernements

L'avenir du site de l'Hippodrome de Montréal est intimement lié à ce qu'il adviendra de l'industrie des courses de chevaux d'ici les prochaines années. En effet, cette industrie est en perte de vitesse depuis plusieurs années déjà et advenant son incapacité à se relancer, les terrains qui lui appartiennent pourraient facilement être récupérés par les autorités gouvernementales – municipales ou provinciales – pour un nouveau projet de développement.

Selon la Société Nationale du Cheval de Course (SONACC) elle-même, la réduction des activités de l'hippodrome sont liées d'une part au développement du Casino de Montréal et, d'autre part, à l'incapacité de l'industrie québécoise d'offrir aux gagnants des courses des bourses pouvant rivaliser avec celles offertes dans les hippodromes de l'Ontario. En résumé, moins de chevaux viennent courir sur la piste de Montréal et moins de parieurs viennent y miser leur argent.

En guise de solution à ses problèmes actuels, la SONACC réclame depuis plusieurs années auprès du gouvernement du Québec la permission de concentrer sur les hippodromes un nombre plus important d'appareils de loterie vidéo, transformant du même coup les sites visés en petits casinos. La SONACC espère ainsi être en mesure d'augmenter les montants des bourses versées aux vainqueurs des courses.

Il va de soi que l'ouverture éventuelle d'un mini-casino à proximité d'un quartier durement touché par la pauvreté suscite notre vive opposition ainsi que celle des élus municipaux de l'arrondissement. Il ne s'agit certes pas de la vision la plus intéressante du développement économique et social pour le quartier Côte-des-Neiges.

Beaucoup d'argent public a été versé en pure perte au soutien artificiel de cette industrie déclinante. Des avantages fiscaux, des loyers peu élevés, un prêt pour l'achat des édifices du site de Montréal et même des subventions directes n'ont pas permis à cette industrie de se relever. Il serait temps de faire un meilleur usage des fonds publics et de penser aux besoins de la population locale.

Des annonces prometteuses

Au début du mois de mai 2004, Loto-Québec rendait public ses recommandations au gouvernement concernant la prévention du jeu compulsif⁴. Dans le même document, Loto-Québec proposait de déménager l'hippodrome de Montréal dans la couronne-nord de Montréal. Le gouvernement du Québec et la direction de Loto-Québec examinent

⁴ Loto-Québec, Plan de développement 2004-2007 de Loto-Québec, 6 mai 2004

maintenant la possibilité de déménager l'Hippodrome de Montréal sur les terrains de l'ancienne usine de General Motors, à Boisbriand.

Il est évident que ces nouvelles sont reçues très positivement par la table de concertation et nous permettent d'espérer que le site pourrait être développé d'une manière qui réponde aux besoins les plus pressants de la communauté locale et non à des intérêts privés.

Un site offrant un potentiel unique pour répondre à des besoins pressants

Dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme de 1992, déjà les groupes communautaires du quartier Côte-des-Neiges revendiquaient cet espace pour y développer du logement social, sous la forme, notamment, d'habitations à loyer modique. Cette demande a du sens en raison des besoins qui ont été décrits plus haut.

La version préliminaire du plan d'urbanisme de la nouvelle ville de Montréal vient confirmer que ce site possède un grand potentiel de développement de logements. Pour le secteur qui nous intéresse, le chapitre 4 de la partie 1 de la version préliminaire du plan d'urbanisme mentionne notamment dans sa planification détaillée que la construction résidentielle est envisagée sur les terrains situés à l'ouest des voies ferrées en prévoyant des mesures de mitigation appropriées. Aussi, dans la partie II sur les arrondissements, il est suggéré d'accorder au site de l'hippodrome un zonage mixte et qu'une nouvelle gare de train de banlieue soit aménagée à proximité du site, des éléments qui sont compatibles avec un accroissement important de l'offre de logements sociaux dans l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

D'autres facteurs rendent le site favorable à un développement important de logements sociaux, qu'ils soient de type public (HLM), sans but lucratif ou coopératif.

Le site appartient encore en majeure partie à des instances publiques et il serait donc plus facile de rassembler les acteurs concernés pour envisager un développement d'ensemble cohérent. La propriété du site se répartit en quatre, comme suit :

- ◆ Une partie appartient toujours à la Ville de Montréal
- ◆ Une seconde partie, site du stationnement incitatif, appartient à l'Agence métropolitaine de transport.
- ◆ Une troisième partie a été vendue à la compagnie First Place Ltée, qui a développé le centre d'achats (Wal-Mart).
- ◆ Finalement, l'hippodrome et la partie du terrain qui la loge ont été vendus par la Ville de Montréal à la SONACC, qui l'a acquis grâce à un prêt du gouvernement du Québec. La loi sur la SONACC stipule qu'elle ne peut aliéner ou grever de droits ses immeubles sans l'autorisation du gouvernement et qu'en cas de dissolution, ses biens sont dévolus au gouvernement du Québec (voir annexe).

La Ville de Montréal est à la recherche de terrains pouvant accueillir des logements sociaux afin d'augmenter l'offre de logements à bas loyer sur son territoire (ex : Opération Solidarité 5000 Logements). La nature même du marché immobilier a

entraîné à la hausse la valeur marchande des terrains disponibles pour des usages résidentiels. À Côte-des-Neiges, malgré un déficit clair dans l'offre de logements sociaux et une situation déjà intenable pour des milliers de locataires, le développement d'unités supplémentaires rencontre des obstacles majeurs en raison de la rareté des terrains vacants et de la flambée spéculative des immeubles à vendre. Le site de l'hippodrome offre un potentiel qu'il ne faut donc surtout pas négliger à cet effet. Enfin, un développement du site misant clairement sur le logement social pour créer un milieu de vie de qualité aurait certainement des retombées économiques positives pour la population et pour l'administration municipale, tout en préservant l'incroyable diversité sociale et culturelle qui fait la richesse du quartier Côte-des-Neiges.

Selon des estimations réalisées par la Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges, le site pourrait accueillir un nombre de logements variant de 1700 à 5000 unités selon les scénarios envisagés. Les paramètres qui ont été utilisés pour arriver à cette conclusion sont disponibles en annexe du présent document.

2500 logements sociaux sont possibles... et nécessaires

La Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges demande que tout projet de développement du site de l'Hippodrome de Montréal inclut un minimum de 2500 logements sociaux et communautaires. Il est de l'avis de la Table qu'une telle demande est justifiée en raison des besoins énormes qui demeurent sans réponse dans notre arrondissement depuis des années et du potentiel unique offert par ce site.

Pour permettre à un tel projet d'aboutir, il est impératif que des mécanismes soient prévus pour éviter un morcellement plus grand du site et préserver son potentiel pour un projet d'ensemble cohérent, rassembleur et socialement utile.

Il faut également que la Ville affirme clairement sa volonté de faire du logement social un pivot stratégique du développement éventuel de cet espace, en le mentionnant explicitement dans le plan d'urbanisme.

ÉLÉMENTS D'HISTORIQUE

1992

Le plan d'urbanisme mentionne l'objectif d'évaluer le potentiel du site pour l'habitation, l'industrie et le commerce, en spécifiant dans les conditions de développement la nécessité de prévoir des parcs et services communautaires et commerciaux pour tout projet résidentiel.

L'industrie des courses de chevaux connaît déjà, à cette époque, une baisse de ses activités. La Ville de Montréal est alors propriétaire des lieux mais n'exige que de très faibles loyers.

1997

La Ville de Montréal vend l'hippodrome de Montréal à la Société nationale du cheval de course (SONACC) qui acquiert le site grâce à une aide d'environ 40\$ millions provenant du gouvernement provincial.

1998

Le gouvernement du Québec avance près de 58\$ millions pour la rénovation des quatre hippodromes du Québec, dont celui de Montréal.

La Ville de Montréal vend un terrain d'environ 1 million de pi², situé en face de l'hippodrome et en façade du boulevard Décarie à First Place Itée pour y construire un Wal-Mart.

2000

Le gouvernement du Québec octroie près de 14 millions à la SONACC pour lui permettre de doubler le montant des bourses remises aux gagnants des courses.

Le gouvernement du Québec consent également à de généreuses déductions fiscales pour l'achat de chevaux de race.

La SONACC perçoit et conserve une taxe provinciale annuelle de 7% sur les paris, ce qui lui procure environ 15\$ millions par année.

Elle encaisse aussi des redevances annuelles d'environ 15\$ millions provenant de Loto-Québec, en raison des 400 machines de loteries vidéo installées sur le site de l'Hippodrome de Montréal.

2001

Consultation publique sur l'avenir des courses de chevaux au Québec par le gouvernement du Québec. La SONACC demande qu'on concentre encore plus de machines de loteries vidéo à l'Hippodrome de Montréal, pour en faire passer le nombre total à 1250. L'enjeu demeure l'augmentation des montants de bourses remises aux vainqueurs, pour faire face à la compétition des hippodromes ontariens.

Lors de la consultation, plusieurs groupes communautaires et même des élus municipaux du quartier Côte-des-Neiges se prononcent en défaveur de poursuivre les activités de l'hippodrome de Montréal, s'opposent à une concentration des loteries vidéo dans ce secteur et manifestent le désir de voir du logement s'implanter sur le site.

2002

Des argents publics provenant du Gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal sont versés à First Place Itée dans le cadre du programme de réhabilitation des terrains contaminés. Le montant versé par la Ville de Montréal voisine les 200 000\$.

2003

Le président de l'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-dame de Grâce, M. Applebaum, s'adresse au Ministre des Finances du Québec pour faire part de son opposition au maintien des activités de l'hippodrome de Montréal et au soutien gouvernemental en ce sens. Il affirme le potentiel du site comme pôle de développement d'emplois et de logements.

La même année, le conseil communautaire de Côte-des-Neiges/Snowdon rencontre les ministres Séguin (Finances) et Couillard (Santé) pour discuter notamment de ce dossier. Les deux élus semblent ouverts à cesser les investissements dans l'industrie des courses de chevaux et même à l'implantation possible de logements sociaux.

2004

En janvier, le ministre Séguin fait volte-face et annonce qu'il est prêt à accorder à la SONACC un plus grand nombre d'appareils de loterie vidéo pour le site de l'hippodrome de Montréal.

Tant les élus du Conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-dame de Grâce que les organismes communautaires font connaître leur désaccord face à cette décision.

2004

Au début mai, Loto-Québec recommande au gouvernement de déménager l'hippodrome de Montréal sur le site de l'ancienne usine GM. Le Ministre des Finances Yves Séguin, également député du comté d'Outremont qui couvre en partie le quartier Côte-des-Neiges, se dit en faveur de cette proposition.

REVENDEICATIONS CONCERNANT LE SITE DE L'HIPPODROME DE MONTRÉAL

1. Le site de l'hippodrome de Montréal doit faire l'objet d'un plan de développement d'ensemble cohérent, socialement utile et rassembleur pour la communauté locale. La Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges demande qu'une consultation publique large soit tenue à ce sujet.
2. Tout projet de développement doit inclure un minimum de 2500 logements sociaux et communautaires, qu'ils soient sous la forme de HLM, coopératives ou habitations communautaires sans but lucratif.
3. Un projet résidentiel de cette envergure doit inclure des petits commerces et services de proximités, ainsi que des espaces verts, des locaux destinés à des usages communautaires, le tout dans le but de répondre aux besoins des résidents mais aussi de développer une dimension économique locale.
4. Le projet doit également tenir compte des besoins des résidents en ce qui concerne l'accès aux transports en commun et la facilité de circuler pour entrer et sortir de ce site très enclavé. Ceci implique une réflexion à faire concernant l'ouverture de l'axe Cavendish et la prolongation possible de Jean-Talon, tout en ayant en tête la qualité du milieu résidentiel qui serait créé.
5. D'ici à ce qu'un plan de développement d'ensemble cohérent, socialement utile et rassembleur puisse être formulé et mis en place, un morcellement encore plus grand du site doit être empêché absolument.
6. La Table demande également aux élus de la Ville de Montréal d'exercer un leadership pour mobiliser les autres acteurs qui peuvent contribuer au développement des terrains de l'hippodrome de Montréal, en défendant auprès d'eux les priorités mentionnées ci-haut. Ces acteurs étant :
 - ◆ Les autres arrondissements adjacents à ce secteur;
 - ◆ L'administration de la Ville de Montréal et ses sociétés para-municipales;
 - ◆ Le Gouvernement du Québec;
 - ◆ Le Gouvernement du Canada;
 - ◆ Les agences publiques concernées;
 - ◆ La SONACC;
 - ◆ D'autres acteurs du milieu privé;

Ces revendications de la Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges ne réduit en rien nos aspirations à répondre aux besoins en logements sociaux des résidents des autres secteurs de notre quartier. Il est impératif que la possibilité demeure de réaliser des projets d'habitation sociale dans d'autres secteurs où des besoins sont présents.

RECOMMANDATIONS POUR LE PLAN D'URBANISME

Dans le cadre du plan d'urbanisme de l'ensemble de la Ville de Montréal, la Table de concertation sur le logement social de Côte-des-Neiges demande aux élus de la Ville de Montréal :

- ◆ D'identifier clairement le logement social comme priorité de développement résidentiel dans le plan d'urbanisme;
- ◆ De prendre l'engagement de réaliser 35 000 logements sociaux en 10 ans à l'échelle de l'île de Montréal;
- ◆ De réserver les terrains publics pour le développement de logements sociaux et de reconstituer sa banque de terrains pour cet usage. L'hippodrome de Montréal constituant, à ce titre, un excellent exemple.
- ◆ De réserver les sommes nécessaires à la décontamination des sites destinés au développement de logements sociaux;
- ◆ D'empêcher tout usage de fonds publics pour la construction résidentielle privée, notamment pour la construction de nouveaux condominiums ou la conversion d'unités locatives en condominiums;

ANNEXE 1

- Extrait -

L.R.Q., chapitre S-18.2.0.1

Loi concernant la société nationale du cheval de course

Changement du nom.

1. Le nom de la Société de promotion de l'industrie des courses de chevaux (SPICC) inc., constituée par lettres patentes délivrées le 10 décembre 1993 en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies (chapitre C-38), est changé en celui de « Société nationale du cheval de course ». L'inspecteur général des institutions financières dépose un avis du changement de nom de la Société au registre des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales.

Mission.

La Société nationale du cheval de course a pour mission de favoriser la promotion et le développement de l'industrie des courses de chevaux au Québec.

[...]

Conditions d'aliénation d'immeubles.

12. La Société ne peut aliéner ou grever de droits, qu'avec l'autorisation du gouvernement et selon les conditions et modalités qu'il peut déterminer, les immeubles suivants :

1° l'immeuble décrit à l'acte de vente passé devant le notaire André Auclair le 28 mai 1998, portant minute n° 26 306 et publié le 2 juin 1998 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le n° 5013802;

2° tout autre immeuble que désigne le ministre et pour lequel le gouvernement a consenti des fonds publics afin de permettre à la Société de le construire, l'acquérir ou le rénover.

[...]

Dissolution de la société.

13. En cas de dissolution de la Société, les biens de celle-ci, après le paiement de ses dettes, sont dévolus à l'État. Le gouvernement peut toutefois remettre ces biens en tout ou en partie à une personne morale partageant des objectifs semblables à ceux de la société.

1999, c. 26, a. 13

ANNEXE 2



Évaluation du nombre de logements pouvant être implantés sur le terrain de l'hippodrome de Montréal.

Premièrement, il est important de souligner que cette évaluation est sommaire et ne tient pas compte de l'ensemble de la réglementation et des contraintes que peut susciter un tel projet. Par contre, quelques paramètres ont été utilisés pour s'assurer un certain réalisme dans nos prévisions. En voici la nomenclature :

- Aménagement d'une zone tampon de 30 m de large tout au long de la voie ferrée au sud et à l'ouest.
- Prévision de 10 % d'espace réservée pour des parcs et des espaces collectifs
- Réseau viaire ayant une emprise de 12m (2 voies et trottoir).
- Taux d'implantation de 50%
- Respect de certaines normes de densité en matière de développement durable, soit une moyenne de 50 logements à l'hectare minimum pour ce cas.
- Un exercice de design urbain n'a pas été effectué en approfondi, nous nous sommes contentés de poursuivre la trame traditionnelle de Montréal.

Scénario 1 (prémisse que nous implantons que des habitations en rangée de 3 étages)

Dimensions des îlots (24): 200 m x 60 m = 12 000 mc

(12) : 150 m x 60 m = 9 000 mc

Dimensions des lots (70) : 10 m x 30 m = 300 mc

Nombre d'unité = implantation à 50 % x le nombre d'étage / par la superficie moyenne d'une unité

150 mc x 3/100mc = 4.5 donc 4

1320 lots x 4 log. = 5280 log

Scénario 2

Les acteurs du développement durable ont établi avec le temps des indicateurs de densités pouvant s'appliquer lors de la construction ou la revitalisation de nouveaux quartiers. En ce qui concerne notre projet, compte tenu qu'il est situé à proximité d'une station de métro ainsi qu'il y a la possibilité d'implanter une station de train de banlieue (trajet Blainville⁵), il devient intéressant d'envisager l'implantation d'un TOD (transit oriented development) qui aurait une densité moyenne d'habitation de 50 logements à l'hectare.

- Un règlement de zonage déterminant des objectifs de densité à proximité des infrastructures lourdes de transport en commun

Distance d'accès au service de transport collectif	Cible de densité résidentielle nette (logements à l'hectare, hors voies publiques et parcs)		
	Métro	SLR	Trains de banlieue
0 - 250 mètres	200	135	75
250 - 500 mètres	150	100	50
500 - 750 mètres	100	65	25

Source : MAMM, Une vision d'action commune, Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales, Région métropolitaine de Montréal 2001-2021, 2001

La superficie net⁶ du projet est de 34 hectares. Nous pourrions donc implanter environ 1700 logements en respectant les paramètres du développement durable.

⁵ Après une vérification avec le Canadien Pacifique, le trajet du Train de Blainville passe à proximité de notre site. Il ne faut pas négliger cette information dans l'aménagement de notre site. Voir trajet en annexe.

⁶ Superficie brute moins 10 % pour les parcs et moins la zone tampon.

Scénario 3

Ce scénario est le plus complet des scénarios. En effet, nous avons tenté d'implanter diverses typologies d'habitation pour divers types de ménages. Nous avons aussi utilisé les paramètres du développement durable comme guide.

- 8 îlots (200mx60m)pouvant accueillir des conciergeries de 5 étages de 30 logements.
8x30 log=960 log.
- 8 îlots (200mx60m) de plex en rangé de 3 étages de 4 logements. 8x 26 lotsx4 log =832 log
- 8 îlots (150mx60m) de plex en rangé de 3 étages de 4 logements. 8x 22 lotsx4 log =704 log
- 8 îlots (200mx60m) de maisons unifamiliale de 2 étages. 8x26x1log=208 log
- 4 îlots (150mx60m) de maisons unifamiliale de 2 étages. 8x22x1log=176 log

Pour encadrer les rues est-ouest, il serait intéressant d'implanter des bâtiments plus costauds (sauf pour les conciergeries). Donc, sur 100 lots (20mx30m) il y aurait un bâtiment de 4 étages de 12 log. 100x12=1200 log
total=4080 logements.

Trajet du train de banlieue Montréal/Blainville

