



OPA

OPÉRATION
POPULAIRE
D'AMÉNAGEMENT

SECTEUR DUPUIS-HICKSON

CAHIER DES RECOMMANDATIONS

Décembre 2017

**Concertation en développement
social de Verdun**



REMERCIEMENTS

Un grand merci à tous les citoyens et citoyennes qui ont participé à la démarche d'OPA ; à tous les intervenantEs et professionnelEs qui en ont été complices.

L'OPA est rendue possible grâce au Projet Impact Collectif de Centraide qui vise à soutenir des projets concrets, choisis par le milieu, qui permettront d'obtenir des résultats mesurables et marquants sur la réduction de la pauvreté dans les quartiers montréalais. À Verdun, notre Projet Impact Collectif, « Un toit, une table pour tous ! », cherche à développer les conditions nécessaires pour que les populations les plus vulnérables puissent avoir accès aux ressources et services de base, comme un logement.

Les membres du comité-OPA ayant participé à l'élaboration de ce document :

Marianne Carle-Marsan, CDSV

Julien Caffin, CDSV

Marie-Josée Dupuis, CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal

Steve Baird, CACV

Hubert Alain, Maison de l'environnement

Manon Bédard, Arrondissement de Verdun

Gabriel Laferrière, étudiant en urbanisme

Un document mis en page
par Cadu Rocha :
bonjour@cadurocha.ca



PROJET
IMPACT
COLLECTIF

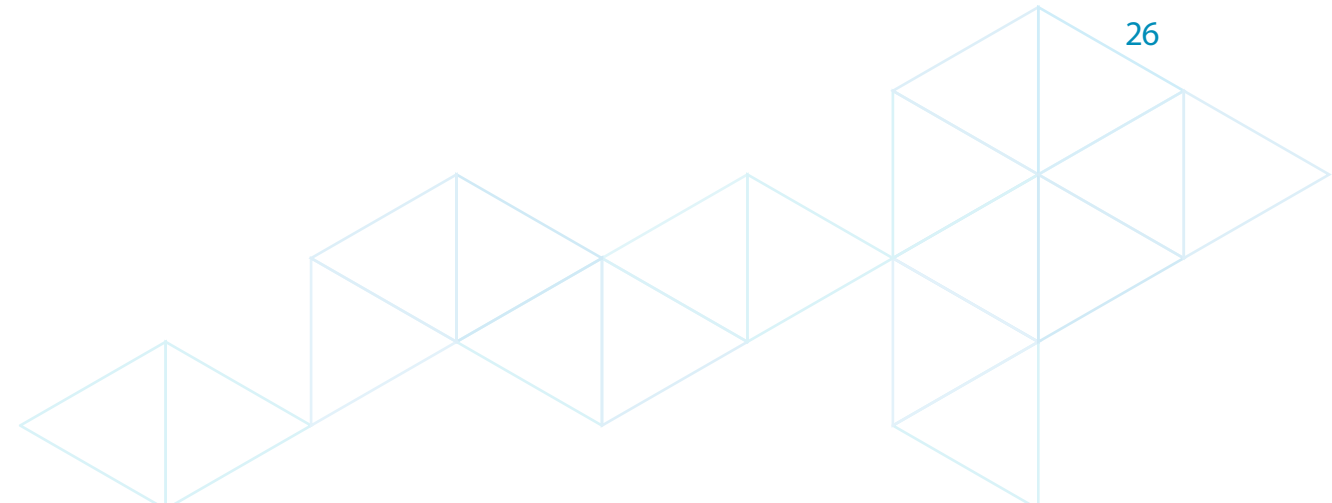
RÉALISÉ PAR  Centraide
de Montréal





TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
Partie 1 - Le secteur Dupuis-Hickson et son environnement	
1.1 Un secteur industriel et d'emploi local	7
1.2 Un secteur appelé à évoluer	9
1.3 Un secteur situé dans un quartier en pleine transformation	10
Partie 2 - L'OPA : une démarche citoyenne et participative	
2.1 Comprendre les besoins du quartier, le secteur et ses enjeux	12
2.2 Explorer des propositions d'aménagement	12
Partie 3 - Les recommandations	
3.1 La vision	15
3.2 Les recommandations	17
3.2.1 Une vision et planification d'ensemble	17
3.2.2 Un secteur mixte avec l'emploi comme activité première	18
3.3.3 Du logement social et communautaire d'abord !	19
3.3.4. Améliorer la qualité de l'espace public, verdier et créer de l'appartenance	21
3.3.5 Des aménagements pour se sentir en sécurité	23
Conclusion	26



INTRODUCTION

L'Opération populaire d'aménagement (OPA) du secteur Dupuis-Hickson est une initiative de la table de quartier de Verdun, la Concertation en développement social de Verdun (CDSV). Cet exercice d'aménagement participatif s'est concrétisé grâce à la mobilisation citoyenne de VerdunoisES et à l'engagement d'un comité de travail composé d'organismes du quartier: la Maison de l'environnement, le Comité d'action des citoyens et citoyennes de Verdun (CACV), Action Prévention Verdun, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, l'Arrondissement de Verdun et la CDSV.

Cette démarche s'est réalisée (et se poursuivra!) dans un contexte où le secteur Dupuis-Hickson est convoité par des promoteurs immobiliers intéressés à le développer. Ce secteur, identifié comme un « secteur de planification détaillée » dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, a un fort potentiel de développement et devient dès lors stratégique.

Dans ce contexte, l'exercice d'OPA avait pour but de mobiliser les citoyenNEs pour échanger avec eux sur leur vision et le type de développement souhaité pour le quartier. Au terme de la première année, plus d'une centaine de VerdunoisES avaient participé aux différents espaces de consultation et imaginé ce que pourrait être le secteur Dupuis-Hickson, en regard des besoins de la communauté.

Qu'est-ce que la CDSV ?

La CDSV regroupe une vingtaine d'acteurs locaux provenant des milieux communautaire, économique et institutionnel qui travaillent ensemble à améliorer les conditions de vie des VerdunoisES.

L'OPA du secteur Dupuis-Hickson est une des actions inscrites dans le Plan en développement social de Verdun 2016-2020.

Fruit d'une importante démarche collective, ce Plan en développement social définit des actions à mettre en œuvre afin d'améliorer les conditions de vie des citoyenNEs et lutter contre la pauvreté, principalement dans les domaines du logement, de l'alimentation et de l'éducation.

Ce document compile les informations collectées lors des différentes consultations citoyennes. Il se veut un outil qui rend compte des enjeux, de la vision et des priorités d'actions à mener pour que les futurs développements du secteur Dupuis-Hickson répondent aux besoins de la communauté. Plus précisément, il s'adresse aux pouvoirs publics afin que les interventions proposées soient réfléchies, discutées et mises en œuvre. Il est aussi dédié aux citoyenNEs et organismes du milieu pour que le travail de mobilisation se poursuive dans l'action !

Ce document est divisé en trois parties. Une première partie aborde les principales caractéristiques du secteur et le contexte dans lequel s'inscrit l'OPA. Une deuxième partie résume les différents moments de consultation et enfin, une dernière section présente les recommandations qui en découlent.

Ces recommandations sont regroupées autour de 5 thèmes :

1- Une vision et planification d'ensemble

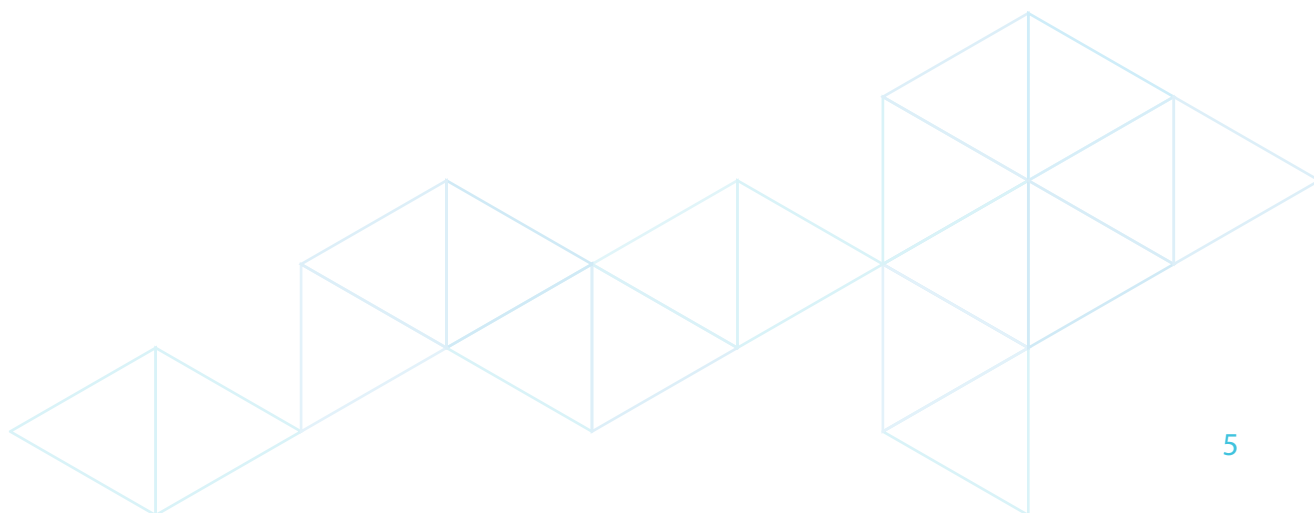
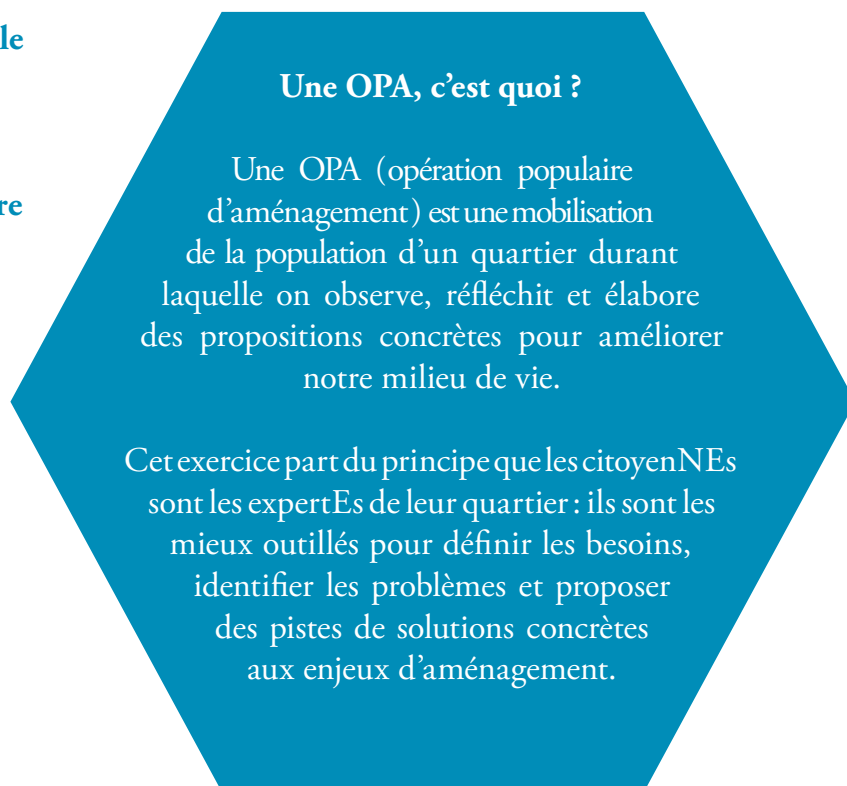
2- L'emploi

3- Le logement social et communautaire

4- Le milieu de vie et l'appartenance

5- L'aménagement sécuritaire

Bonne lecture !





PARTIE 1

LE SECTEUR
DUPUIS-HICKSON
ET SON ENVIRONNEMENT



1.1 Un secteur industriel et d'emploi local

Le secteur Dupuis-Hickson est un secteur à vocation industrielle situé à la limite nord-ouest de l'arrondissement de Verdun. On y retrouve principalement des garages, des magasins de pièces de voiture et des industries légères. Précisément, ce quadrilatère est délimité par les rues Dupuis, Hickson, Lesage et Bannantyne. Le canal de l'aqueduc crée une frontière à l'ouest, la cour des travaux municipaux délimite le secteur au nord, le parc Duquette, à l'est et le milieu résidentiel, au sud.

Le secteur, d'une superficie d'environ 50 560 m², compte une quinzaine de lots appartenant à des propriétaires privés différents. Un des lots appartient à Stationnement Montréal. On compte également 28 bâtiments, pour la plupart des bâtiments industriels ou des garages, certains de grandes superficies.



Cour des travaux municipaux



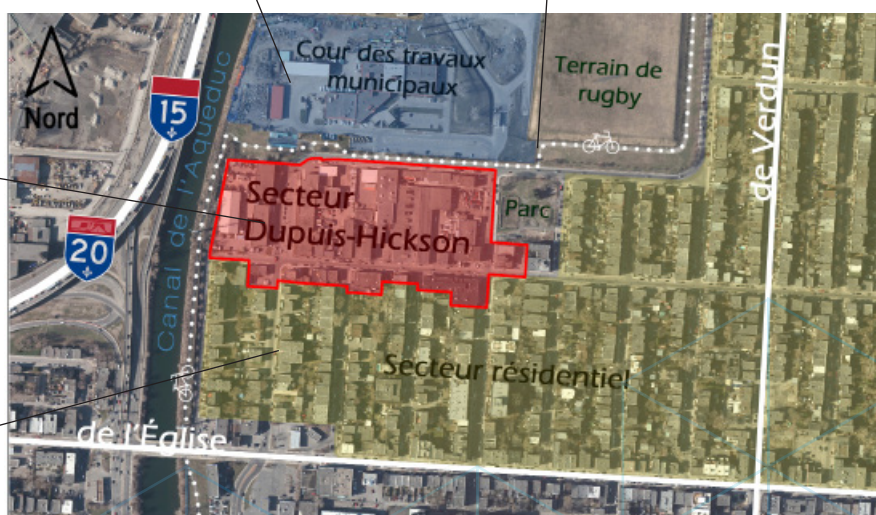
Piste cyclable



JSUSS - Cuisine



Milieu résidentiel

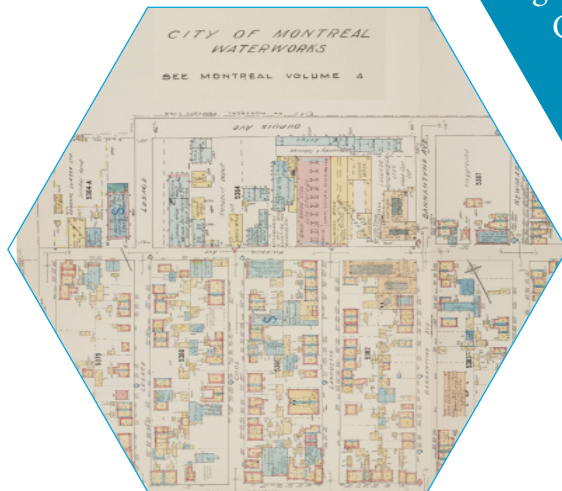


Actuellement, le secteur compte une quarantaine d'entreprises et plus ou moins 200 emplois locaux. Les garages et les commerces en lien avec le secteur de l'automobile y sont nombreux. On trouve aussi quelques industries de construction de meubles ou encore travaillant le métal, des bureaux (un bureau d'entrepreneur et une firme de communication) et d'autres petites entreprises diversifiées (par exemple, un gym crossfit, une maison de disque, une entreprise de remorquage). En plus des industries et des garages, le secteur compte 4 bâtiments résidentiels, représentant 11 logements.

Ce secteur industriel possède la particularité d'être à proximité de zones résidentielles au sud et à l'est, faisant de la cohabitation industrielle/résidentielle, un enjeu important. La présence de camionnage générée par la cour des travaux municipaux et d'autres industries/garages crée néanmoins des nuisances au secteur résidentiel adjacent. D'ailleurs, l'environnement est caractérisé par une faible qualité de l'espace public, un manque d'arbres et d'espaces verts et des aménagements peu sécuritaires. Il est aussi dépourvu de commerces et services de proximité. Nous y reviendrons dans la partie 3.



1932 - BANQ¹



1959 - BANQ²

Il était une fois...

Historiquement, dans les années 30, le secteur Dupuis-Hickson était un vaste terrain de football associé au garage Brown, situé sur la rue Hickson. C'est à partir des années 1960 que le secteur prend sa forme actuelle avec des industries légères et des petits garages.

¹ Bibliothèque nationale et archives du Québec

² Bibliothèque nationale et archives du Québec

1.2 Un secteur appelé à évoluer

Le secteur Dupuis-Hickson a été identifié dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal comme un secteur de planification détaillée. Cette classification signifie, d'une part, qu'il pourrait être amené à évoluer au cours des prochaines années et, d'autre part, qu'il est considéré comme un secteur important, voire stratégique aux yeux des pouvoirs publics. Notamment, il est indiqué que « ce secteur offre un excellent potentiel de reconversion à des fins d'activités économiques ou d'habitation »³ laissant ainsi présager que le secteur pourrait changer de vocation. D'ailleurs, l'affectation du sol a été modifiée en 2010 en « usage mixte », ce qui rend possible la construction de projets résidentiels d'une hauteur d'au maximum 8 étages.⁴

Considérant cette nouvelle réglementation, le secteur se positionne comme une opportunité foncière de premier choix pour y développer du logement. De ce fait, il intéresse de plus en plus les promoteurs immobiliers. Le risque de voir des projets résidentiels se développer « à la pièce », déconnectés de leur environnement et des véritables besoins de la communauté, est réel. Dans ce contexte, il nous semble indispensable de réfléchir au futur du secteur en prenant en compte la dynamique actuelle du quartier et les besoins de la communauté.

L'expertise citoyenne

Afin de s'assurer que le développement de ce secteur prenne en compte les besoins des VerdunoisES, il nous a semblé incontournable de les associer aux réflexions.

L'OPA part en effet du principe que les meilleurs experts en matière d'aménagement, ce sont les citoyenNEs.

³ http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/160125_CHAPITRE_24.PDF p.21

⁴ Depuis 2010, le secteur est zoné mixte permettant la présence d'activités résidentielles et industrielles (légères).

1.3 Un secteur situé dans un quartier en pleine transformation

Pendant longtemps Verdun a été considéré comme un quartier défavorisé⁵ marqué par une image négative associée à la criminalité, la prostitution, les motards, etc. Or, depuis les dernières années, Verdun s'est métamorphosé. L'aménagement des berges, la revitalisation de la rue Wellington (installation d'épiceries bio, de boulangeries, etc.) et les nombreux projets immobiliers ont contribué à son enrichissement; le quartier est devenu attractif, notamment pour les populations plus aisées. Plusieurs estiment que Verdun est en voie de gentrification.

En effet, ces transformations et le type de développement qui en découle ne semblent pas profiter pas à tout le monde. Alors que les loyers augmentent, de nombreux ménages ont de plus en plus de difficulté à se loger convenablement dans le quartier; certains risquent même de devoir le quitter. En effet, des poches de pauvreté sont toujours bien présentes; près d'une personne sur 4 vit sous le seuil du faible revenu. Le quartier Wellington-de-l'Église, dans lequel se situe le secteur, demeure le plus défavorisé. Il est composé de 75,4% de locataires et de 23,6% de personnes vivant seules. Le revenu moyen est de 27 968\$ (comparativement à 44 062\$ à Verdun) et près de 46,3 % des familles avec enfants sont monoparentales⁶.

En premier: les besoins du quartier !

L'OPA a donc voulu mettre de l'avant les besoins, les préoccupations et les aspirations de la communauté et des citoyens, notamment marginalisés, face au développement du quartier.

Les recommandations présentées ici cherchent donc à promouvoir un développement répondant aux besoins des plus démunis afin que ceux-ci puissent se maintenir dans le quartier.

Les transformations du quartier en chiffre:

- Entre 2006 et 2011, le revenu moyen avant impôt, dans le quartier Wellington-de-l'Église a augmenté de 21,6 %.⁷
- Entre 2006 et 2011, le loyer brut moyen, dans le quartier Wellington-de-l'Église, a augmenté de 11,8 %.⁸
- À Verdun, le nombre de condos a aussi augmenté entre 2005 et 2011: 2679 unités de condos et habitations unifamiliales ont été construites (777 sur la terre ferme) contre 244 logements locatifs et 156 logements sociaux.⁹

Ces nombreuses transformations (arrivée de nouveaux résidents, augmentation des loyers, construction de projets de condos) ont eu des impacts négatifs sur les populations défavorisées.

⁵ À l'instar des quartiers ouvriers, Verdun a souffert de la désindustrialisation des années 60'-70' et de la dévitalisation sociale et économique qui s'en est suivie (augmentation du chômage et de la pauvreté, fermeture des commerces sur la rue Wellington, décroissance de la population, etc.).

⁶ Statistique Canada, Recensement 2011 et Enquête nationale auprès des ménages, 2011. Notez que les données du Recensement 2016 pour Verdun n'étaient pas encore disponibles au moment de rédiger la partie de ce document.

⁷ Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2006, 2011

⁸ Statistique Canada, Recensement 2006, 2011

⁹ Division de l'urbanisme – Arrondissement de Verdun – données transmises en août 2013



PARTIE 2

L'OPA : UNE DÉMARCHE
CITOYENNE ET PARTICIPATIVE



Les citoyenNEs ont été des acteurs essentiels de la démarche d'OPA. Plusieurs activités participatives ont été organisées tout au long de l'année afin que leurs besoins soient entendus et que les solutions apportées reposent d'abord et avant tout sur l'intérêt de la communauté.

La démarche s'est déroulée en plusieurs étapes d'octobre 2016 à septembre 2017.

2.1 Comprendre les besoins du quartier, le secteur et ses enjeux

Avant de se lancer dans l'élaboration de propositions concrètes pour le développement du secteur, il s'avérait important de mieux le connaître et le comprendre. Une marche exploratoire a donc été organisée avec des citoyenNEs et intervenantEs du quartier. Des enquêtes terrains auprès des travailleurs-euses du secteur et des parents fréquentant des garderies à proximité ont également permis de collecter de l'information sur leurs impressions quant à l'aménagement, la propreté, le verdissement, l'accès aux services de proximité, etc., du secteur.

En parallèle, des informations sur le territoire, les principales activités économiques, l'affectation du sol, la situation règlementaire et la composition sociale du secteur élargi, (secteur résidentiel qui borde le quadrilatère Dupuis-Hickson) ont été recueillies pour dresser un portrait.

2.2 Explorer des propositions d'aménagement

Une fois le portrait du secteur tracé, trois moments de consultation citoyenne ont permis aux VerdunoisES de faire entendre leurs points de vue et de se mobiliser autour d'une vision, de balises et de propositions d'aménagement.

1^{er} rendez-vous citoyen : saisir les enjeux

Lors de cette consultation citoyenne, le portrait du secteur a été présenté aux 30 personnes présentes. En atelier, les gens ont exprimé leurs préoccupations et exploré des solutions par rapport à trois thèmes : l'habitation, la cohabitation industrielle/résidentielle et le milieu de vie.

Lors de ce 1^{er} rendez-vous, les citoyenNEs ont mis de l'avant la nécessité de se doter d'une vision de planification d'ensemble du secteur .



2^{ème} rendez-vous : marcher le secteur

Pour le 2^{ème} rendez-vous, une visite guidée, réunissant près de 20 personnes, a été organisée. Cette marche a été suivie d'un exercice de priorisation d'éléments de vision collective. À ce stade de la démarche, les participantEs aspiraient à ce que le secteur devienne un milieu de vie complet avec des emplois locaux, des commerces de proximité et des habitations.



3^{ème} rendez-vous : une journée d'ateliers citoyens

Une journée d'ateliers citoyens, réunissant près de 40 personnes, a permis de valider la vision et déterminer les priorités d'intervention à mettre de l'avant pour la concrétiser. Des expertEs en aménagement du quartier étaient aussi présentEs pour bonifier les échanges. Les discussions se basaient sur les enjeux et solutions déjà nommés lors des rencontres citoyennes précédentes.

Des unités mobiles de consultation pour rejoindre les personnes marginalisées

Parallèlement à ces rendez-vous citoyens, des unités mobiles de consultation ont été réalisées avec l'objectif de donner la parole aux personnes qui ne fréquentent pas les espaces de consultation traditionnels. Cette tournée d'organismes communautaires du quartier a permis d'entendre des personnes âgées, des femmes marginalisées et des personnes vivant des problèmes de santé mentale. Plus précisément, ces ateliers se sont déroulés aux :

- HLM Bannantyne,
- Centre des femmes de Verdun,
- Sous le toit de Pal.

Au total, une trentaine de personnes ont pris part aux discussions.

Tous les rendez-vous citoyens organisés se voulaient ouverts, participatifs et conviviaux : un buffet était offert, une halte-garderie mise à la disposition des parents, le lieu, accessible aux personnes à mobilité réduite, l'horaire adapté. Au niveau de l'animation, un effort particulier a été réalisé pour mettre en œuvre des ateliers participatifs visant à susciter la participation de toutes et tous.



PARTIE 3

LES RECOMMANDATIONS

Les recommandations présentées ici traduisent l'ensemble des idées et des solutions explorées tout au long de la démarche d'OPA. Les recommandations sont regroupées autour de 5 thèmes :

1. La vision et la planification d'ensemble
2. L'emploi
3. Le logement social et communautaire
4. Le milieu de vie et l'appartenance
5. L'aménagement sécuritaire

Chaque thématique est introduite par des éléments de mise en contexte qui proviennent essentiellement des préoccupations et des besoins nommés par les participantEs rencontréEs lors des rendez-vous citoyens et des unités mobiles de consultation. Des moments de validation collective ont permis d'identifier des priorités d'action.

3.1 La vision

En amont de l'exploration de solutions, les participantEs se sont entenduEs sur une vision du secteur Dupuis-Hickson. Cet énoncé de vision représente une projection des aspirations et de l'idéal défini collectivement pour le futur du secteur.

Dès le 1er rendez-vous citoyen, les participantEs ont émis une série de souhaits pour le secteur Dupuis-Hickson (voir compte-rendu de la 1^{re} rencontre). Ces vœux ont nourri l'énoncé de vision qui a été validé et bonifié lors du 3^{ème} événement.

En 2030, le secteur Dupuis-Hickson, un milieu de vie :

vert, inclusif pour tous/toutes, complet, avec des habitations incluant du logement social, des commerces de proximité et des emplois locaux, à échelle humaine, connecté à son quartier et à son patrimoine industriel.

Cette vision collective a guidé les recommandations qui suivent. On espère aussi qu'elle oriente la réflexion et les actions qui seront mises en œuvre par l'Arrondissement.

Milieu vert

Un milieu avec des espaces verts et la présence massive de verdure pour embellir et contrer l'actuel îlot de chaleur.



Inclusif pour toutes et tous

Un milieu qui tient compte dans son aménagement des besoins de tous les VerdunoisES notamment, les personnes à faible revenu, les personnes âgées, les femmes, les personnes à mobilité réduite, etc.



Complet avec des habitations (du logement social), des commerces de proximité et des emplois locaux

Un milieu qui mixte les usages et où il serait possible de réaliser différentes activités comme se loger, se nourrir et travailler. L'usage prioritaire serait l'emploi local tandis que les projets d'habitation devront comprendre une importante proportion de logements.



Échelle humaine

Un milieu de vie aménagé de façon favorable aux personnes et donc avec des espaces publics adaptés.



Connecté à son quartier et son patrimoine industriel

Un milieu désenclavé et connecté à la trame urbaine existante et un secteur où le caractère industriel qui l'a forgé est protégé et mis en valeur.



3.2 Les recommandations

3.2.1 Une vision et planification d'ensemble

Considérant que l'affectation du sol rend possible la construction de projets résidentiels d'une hauteur d'au maximum 8 étages¹⁰ et que des promoteurs immobiliers ont déjà montré leur intérêt à le développer, une grande majorité des citoyenNEs rencontrés craignent que des projets de développement résidentiel (des condominiums, notamment) se réalisent « au coup par coup », sans réflexion d'ensemble, et que ceux-ci se fassent au détriment de l'intérêt et des besoins de la communauté. Pour les participantEs, il est donc essentiel, voire impératif, de penser le secteur dans son ensemble pour éviter une planification à la pièce. Il a aussi été énoncé d'encourager l'Arrondissement de Verdun à saisir toute opportunité afin de faciliter le développement de logements sociaux.

En ce sens, il est souhaité que l'Arrondissement de Verdun pose rapidement un geste règlementaire qui permette de limiter d'éventuels projets immobiliers, le temps de se doter d'une vision d'ensemble. En effet, le processus de consultation citoyenne a mis en évidence le fait qu'il est indispensable que les pouvoirs publics affirment leur leadership et dégagent une vision globale et des objectifs structurants. Ces derniers pourront servir de référence à l'ensemble des acteurs impliqués.

Objectif: Assurer une planification d'ensemble pour le secteur Dupuis-Hickson par la mise en place de dispositifs règlementaires et d'outils d'urbanisme précisant son développement.

Principales recommandations :

R1- Poser rapidement un geste règlementaire pour « freiner » d'éventuels développements immobiliers, et ainsi permettre aux pouvoirs publics de se doter d'une vision d'ensemble cohérente avec les besoins du quartier.

R2- Mettre en place des outils d'urbanisme qui orientent et régissent la planification et l'aménagement du secteur. Par exemple, un Programme particulier d'urbanisme (PPU).

R3- Mettre en place un comité pour surveiller la planification du secteur. Cette structure devrait inclure la participation d'intervenantEs communautaires, dont un représentantE de la table de quartier ou du comité-OPA, et des citoyenNEs.¹¹

R4- Poursuivre les démarches de consultation publique en amont de la planification du secteur de manière à engager les citoyenNEs et les différentes parties prenantes dans l'élaboration de la vision et des interventions possibles.

- a) Organiser une charrette d'urbanisme pour imaginer, à partir des recommandations de l'OPA, d'éventuels scénarios d'aménagement.

¹⁰ Depuis 2010, le secteur est zoné mixte permettant la présence d'activités résidentielles et industrielles (légères).

¹¹ Ce comité devrait surveiller les transactions immobilières notamment afin de saisir les opportunités foncières pour le développement de logements sociaux.

R5- S'inspirer des bonnes pratiques d'aménagement mises de l'avant dans des secteurs ayant des enjeux de cohabitation « résidentielle/industrielle » similaires.

3.2.2 Un secteur mixte avec l'emploi comme activité première

Le secteur Dupuis-Hickson est un secteur à vocation industrielle constitué de petites entreprises, d'industries légères et de garages. On y compte plus de 40 entreprises et environ 250 emplois: il s'agit donc d'un secteur d'emploi local important.

Pour la majorité des citoyenNEs, la vocation économique doit donc être conservée, réaffirmée et avoir une place prépondérante dans son développement futur. Cependant, le secteur doit se repositionner pour attirer une nouvelle gamme d'entreprises appartenant notamment au secteur tertiaire. Des mesures visant la revitalisation économique pourraient être mises en place pour diversifier les entreprises et en accueillir d'autres, plus dynamiques. Quelques citoyens ont aussi souligné l'intérêt de mettre en valeur les métiers de l'artisanat déjà sur place.

Cela dit, les activités industrielles ou commerciales incompatibles avec des fonctions résidentielles, comme certains garages, ou encore nuisibles à la mise en place d'un milieu de vie complet, inclusif et à échelle humaine, seraient idéalement relocalisées. La promotion d'une mixité d'activités implique donc d'approfondir la réflexion sur le devenir de certaines entreprises et d'instaurer des mécanismes rendant possible une véritable cohabitation « résidentielle/industrielle ».

Dans une optique de développement économique local, les activités économiques privilégiées devront aussi générer des effets positifs sur l'environnement et participer à créer un milieu de vie complet, fidèle à la vision souhaitée. En d'autres mots, ce pôle d'emplois devra être connecté à la communauté qui l'entoure. Pour plusieurs citoyenNEs, cela se traduit par l'installation d'entreprises d'économie sociale, de commerces locaux et de services de proximité qui répondent aux nécessités quotidiennes des résidentEs et travailleurs-euses. À cet égard, rappelons que le secteur est un désert alimentaire. Les participantEs souhaitent voir s'implanter une épicerie / une fruiterie, un café ou encore un petit restaurant de quartier. En plus de répondre à un enjeu d'accès à l'alimentation, la présence de petits commerces de quartier donnerait l'occasion aux résidentEs des environs de fréquenter davantage le secteur.

Objectif: Réaffirmer la vocation économique du secteur Dupuis-Hickson en encourageant l'emploi local et la diversification des activités en place.

Principales recommandations

Promouvoir le développement économique local

R6- Mettre en place des mesures pour diversifier les activités économiques, en attirant notamment des activités appartenant au secteur tertiaire.

R7- Mettre en place des programmes / subventions pour encourager les initiatives d'économie sociale et l'entrepreneuriat local.

R8- Développer un pôle collectif, citoyen et communautaire avec des entreprises d'économie sociale et une identité propre, inspiré du Bâtiment 7 à Pointe St-Charles.

R9- Développer des espaces de bureaux partagés (coworking) ou des locaux pour les organismes communautaires, selon les besoins de la communauté.

R10- Organiser une journée porte ouverte avec les industries /entreprises du secteur.

Développer des services et commerces de proximité

R11- Favoriser le développement de commerces de proximité accessibles (épicerie, pharmacie, café, etc.) au rez-de-chaussée des projets d'habitation, par exemple.

R12- Favoriser l'ouverture d'un commerce en alimentation abordable.

3.3.3 Du logement social et communautaire d'abord!

Actuellement, plus d'une personne sur trois peine à se loger à Verdun.¹³ Les personnes rencontrées, notamment lors des unités mobiles de consultation, le confirment: trouver un logement abordable à Verdun s'avère de plus en plus difficile. La hausse des loyers les préoccupe; certains craignent de ne plus avoir les capacités financières pour se maintenir dans le quartier, malgré le fait qu'ils y vivent depuis de nombreuses années... D'une manière générale, plusieurs nous ont confié leurs inquiétudes face à la gentrification du quartier et ses nombreux impacts négatifs sur les populations moins nanties et les VerdunoisES « d'origine ».

D'ailleurs, le milieu résidentiel adjacent au secteur est l'un des plus défavorisés de l'arrondissement avec 43% de personnes à faibles revenus¹⁴. Dans le quartier Wellington-de-l'Église, 33,8% des ménages locataires ont de la difficulté à se loger, ce qui représente 3 795 ménages.¹⁵ La construction de logements sociaux apparaît donc nécessaire même impérative pour s'assurer que tous et toutes, indépendamment de leurs revenus, puissent trouver un logement qui réponde à leurs contraintes financières, et ainsi, rester dans le quartier. À noter qu'entre 2004 et 2014, seulement 283 logements sociaux et communautaires ont été construits à Verdun¹⁶, nombre nettement insuffisant alors que les besoins sont beaucoup plus élevés et que les listes d'attente s'allongent.¹⁷

¹³ Profil des ménages et des logements, Arrondissement de Verdun – 2014 – Ville de Montréal

¹⁴ Statistique Canada, Enquête nationale sur les ménages, 2011 (données sociodémographiques du secteur élargi)

¹⁵ Profil des ménages et des logements, Arrondissement de Verdun – 2014 – Ville de Montréal

¹⁶ Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables –2016 -Arrondissement de Verdun

¹⁷ Selon les données de l'OMHM (2017), environ 800 personnes sont en attente d'un HLM à Verdun. Plus précisément, 271 ménages de plus de 60 ans attendent que des logements se libèrent. Puis, 530 ménages de moins de 60 ans attendent une disponibilité auprès des 128 logements en HLMs et des 311 logements privés subventionnés. De son côté, le Comité d'actions des citoyens et citoyennes de Verdun (CACV) compte sur sa liste, 473 ménages en attente d'un logement social.

Considérant l'ampleur des besoins, la transformation du secteur Dupuis-Hickson s'annonce comme une opportunité à saisir pour le développement de projets d'habitation sociale adaptés aux besoins du quartier. Les participants demandent donc qu'en cas d'opportunité foncière, des logements sociaux soient construits au sein du secteur Dupuis-Hickson. Idéalement, le ou les projets occuperaient les terrains adjacents à la rue Bannantyne, au coin Hickson. Il s'agit en effet de l'emplacement jugé le plus propice à l'habitation, notamment parce qu'il est en face du parc Duquette et en continuité avec les logements existants. Signalons que les participantEs se sont montrés moins favorables à tout projet d'habitation à l'ouest du secteur soit, aux abords de la rue Lesage. En effet, la proximité de l'autoroute 15 (pollution sonore/atmosphérique) et de la cour des travaux municipaux causeraient trop de nuisances.

Il est également souhaité que les futurs projets résidentiels n'obstruent pas la vue sur le centre-ville et que leur densité s'harmonise à l'architecture du secteur résidentiel adjacent. On propose aussi une mixité d'usage comme l'ouverture de commerces ou de bureaux au rez-de-chaussée.

Si la réalisation d'habitations sociales et communautaires est souhaitée et doit être priorisée, les participantEs se sont montrés tout de même ouverts à une diversité de l'offre résidentielle, pourvu que celle-ci compte une grande proportion de logements locatifs. En d'autres mots, le développement de projets de condos ne doit pas se faire au détriment des besoins de la communauté. Dans tous les cas, tout projet de logement devra être accompagné d'interventions pour améliorer le cadre de vie et le rendre plus adapté à l'arrivée de résidents. (Voir recommandations « Milieu de vie » et « Aménagement sécuritaire »).

Objectif: Favoriser la mixité du secteur (fonctions économiques et résidentielles) en développant des logements sociaux et communautaires.

La COOP Les Sages

En 2008, un groupe de citoyens, noyau fondateur de la Coopérative Les Sages, avait revendiqué auprès de l'Arrondissement la possibilité de réserver le seul lot public du secteur (coin Hickson et Lesage) pour un projet de coopérative d'habitations. Finalement, un autre emplacement, sur la rue Galt, a été retenu, le secteur Dupuis-Hickson ayant été jugé moins propice pour loger une coopérative familiale.

Principales recommandations:

R13- Prioriser le développement de projets de logements sociaux, notamment sur les terrains au coin des rues Bannantyne et Hickson.

R14- Mettre en place des réserves foncières afin de construire des logements sociaux et communautaires.

R15- Appliquer le *Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables de l'Arrondissement de Verdun*.

R16- Favoriser une mixité des usages au sein des projets d'habitation en y intégrant des activités économiques (commerciales ou des services).

R17- Mettre en place des dispositifs règlementaires permettant une densité et une hauteur qui reflètent un milieu de vie à échelle humaine. Par exemple, limiter la hauteur des bâtiments afin d'assurer la continuité avec les bâtiments existants et maintenir la vue sur le centre-ville (4 étages maximum à certains endroits).

R18- Construire des logements de tailles adaptées aux familles.

3.3.4. Améliorer la qualité de l'espace public, verdier et créer un sentiment d'appartenance

De manière générale, le secteur Dupuis-Hickson possède une image négative : il est perçu comme mal propre, bruyant et peu invitant, voire intimidant. Les espaces publics comme le parc Duquette, les trottoirs, les rues, la piste cyclable, etc. sont délabrés et peu mis en valeur. Pour quelques participantEs, le secteur n'est tout simplement pas « un milieu de vie », mais plutôt un « no man's land », pour reprendre leurs mots, et un lieu de transit qu'on traverse, préférablement en voiture. D'ailleurs, de nombreux participantEs ont exprimé qu'ils ne le fréquentent pas ou peu, à l'exception de ceux et celles habitant au sud de la rue Hickson. Par conséquent, l'appropriation citoyenne des lieux est très faible. Pourtant, tous ceux et celles qui ont participé à la démarche aspirent à des espaces publics plus conviviaux. Un marché éphémère, une ballade historique, un jardin collectif, un parcours vert aménagé de bancs, une galerie d'art à ciel ouvert ou encore une journée porte ouverte des entreprises ont été imaginés pour faire du secteur un lieu de rencontre et de socialisation pour les travailleurs-euses et les résidentEs.

Par ailleurs, à l'exception du parc Duquette¹⁸ et de la piste cyclable aux abords du canal de l'aqueduc, l'environnement est dépourvu d'espaces verts et d'arbres, ce qui contribue à la formation d'îlots de chaleur et à la faible qualité de l'espace public. Des interventions concrètes de verdissement devront être planifiées.

Quant au parc Duquette, on note qu'il est fréquenté par certainEs résidentEs du secteur élargi, des travailleurs-euses et une garderie à proximité. L'été dernier, la Table de concertation Famille de Verdun y a organisé des activités pour les enfants. Toutefois, l'organisme a décidé de privilégier d'autres parcs de l'arrondissement considérant celui-ci bruyant et mal adapté aux enfants de 0-5 ans. Les consultations ont également révélé la nécessité d'améliorer les équipements collectifs : les mobiliers et jeux pour enfants sont jugés désuets et non sécuritaires. Les personnes âgées rencontrées à l'HLM sur la rue Bannantyne¹⁹ ne le fréquentent pas non plus, bien que ce parc soit situé à 300 mètres. Ces dernières ont proposé de le rendre vivant avec des activités sociales comme autrefois²⁰ et d'y aménager davantage de bancs et de tables à pique-nique à l'ombre.

L'amélioration du secteur Dupuis-Hickson passe donc essentiellement par des aménagements qui puissent favoriser le verdissement, une mise en valeur de l'espace public, et du coup, permettre aux résidentEs et travailleurs-euses de s'approprier les lieux.

¹⁸ Le parc Duquette est un parc de voisinage situé sur à l'est de l'avenue Bannantyne au sud de la rue Dupuis.

¹⁹ Le HLM Clotilde-Amico est situé au 4 000 avenue Bannantyne soit à 300 mètres du parc Duquette. Les logements sont destinés aux personnes âgées de 65 ans et plus.

²⁰ Selon les personnes âgées rencontrées, des épiluchettes de blé d'Inde ont déjà eu lieu dans le parc Duquette créant ainsi une belle occasion de l'animer.

Objectif: Réaliser des aménagements qui favorisent la convivialité et l'appropriation du secteur avec des interventions concrètes sur l'environnement bâti (mobilier urbain, embellissement par des murales, verdissement, animation d'espaces publics éphémères, parcours historiques, etc.).

Principales recommandations :

Améliorer la qualité des parcs et des espaces verts

R19- Repenser le parc Duquette comme un lieu de socialisation pour les résidentEs et les travailleurs du secteur.

R20- Améliorer la qualité des équipements du parc Duquette, notamment l'aire de jeux pour enfants.

R21- Ajouter du mobilier urbain au parc Duquette et dans tout le secteur.

R22- Faciliter l'accès au parc Dupuis en aménageant un chemin ou une voie à partir de la rue Dupuis.

R23- Aménager l'espace vert près de la piste cyclable.

Verdir et déminéraliser certains espaces publics / privés pour contrer les îlots de chaleur

R24- Augmenter le couvert végétal notamment dans les espaces qui sont actuellement sous-utilisés ou minéralisés.

R25- Mettre en œuvre des programmes de plantation d'arbres dans l'espace public et sur les terrains appartenant à des propriétaires privés.

R26- Mettre en place diverses initiatives de verdissement : installation de bacs à fleurs, bancs avec jardinières, jardinets, aménagement de carrés d'arbres, plantation d'arbres, verdissement de façade, aménagement d'un parcours vert avec des arbres nourriciers...

R27- Préconiser la construction de toits blancs pour atténuer la formation d'îlots de chaleur.

R28- Créer un jardin communautaire hors sol près de la piste cyclable actuelle et encourager la mise en place de programmes communautaires d'insertion sociale pour son entretien.

R29- Enfouir les fils électriques sur le côté nord de la rue Hickson pour permettre le verdissement.

Embellir le secteur

R30- Mettre en place des mesures d'aide à la rénovation des bâtiments.

R31- Peindre une murale pour favoriser l'embellissement, le sentiment de sécurité et la propreté.

R32- Mettre en valeur les bâtiments ayant une valeur patrimoniale industrielle.

Créer un sentiment d'appartenance

R33- Organiser des activités communautaires / culturelles (par exemple : concert champêtre, épluchette de blé d'Inde) dans le parc Duquette

R34- Valoriser les espaces vacants ou sous-utilisés (appartenant au domaine public ou privé) pour accueillir des événements ou installations éphémères (par exemple : galerie d'art à ciel ouvert, marchés, concerts de musique, jardins collectifs, place citoyenne éphémère, etc.).

R35- Aménager un corridor vert piétonnier (woonerf) traversant le secteur Dupuis-Hickson pour favoriser l'appropriation citoyenne et reconnecter les trames de rues.

R36- Mettre en valeur les matériaux représentatifs des industries en place pour la conception de mobiliers urbains (pneus, palette de bois, etc.).

R37- Valoriser le passé industriel par la création d'une ballade historique ou de panneaux d'exposition.

R38- Favoriser l'engagement des citoyenNEs dans des activités participatives d'aménagement du secteur (par exemple : activités de verdissement avec la Maison de l'environnement, activités de co-design d'un espace public, etc.).

3.3.5 Des aménagements pour se sentir en sécurité

L'environnement physique actuel a un impact sur la sécurité et le sentiment de sécurité des résidentEs. Les discussions citoyennes ont permis de constater que la sécurité et le sentiment de sécurité sont des enjeux cruciaux pour le développement futur du secteur. D'une manière générale, le secteur est perçu comme « hostile » à l'égard des piétons et des cyclistes. Les participantEs déplorent la trop importante circulation de transit et l'absence d'aménagements favorables aux déplacements à pied ou aux personnes à mobilité réduite : de gros camions y circulent, les voitures roulent vite, les trottoirs sont encombrés ou encore absents et les traverses piétonnes, manquantes. Par ailleurs, la piste cyclable longeant le canal de l'aqueduc est sous-utilisée parce qu'elle est enclavée et perçue comme dangereuse. Les buissons, la présence de cachettes et son isolement contribuent au sentiment d'insécurité.

Des lampadaires absents ou encore brisés génèrent aussi un sentiment d'insécurité, notamment chez les femmes et les personnes âgées rencontrées. Dès la tombée de la nuit, le secteur devient désert : on s'y sent rapidement isolé. D'ailleurs, il est clair que l'entretien général des lieux, la faible qualité de l'espace public et la présence de bâtiments vacants ou détériorés rendent aussi l'environnement insécurisant. CertainEs participantEs ont même mentionné que le secteur est un lieu propice à des actes d'agression ou de criminalité.

De toute évidence, l'aménagement d'un milieu de vie complet avec des habitations, des commerces et des services fréquentés par ceux et celles qui l'habitent aurait un impact sur la vitalité, et par extension, le sentiment de sécurité. En attendant, il est donc impératif de mettre en œuvre des aménagements concrets qui améliorent la sécurité et le sentiment de sécurité chez les citoyenNEs.

Objectif : Rendre le secteur Dupuis-Hickson plus sécuritaire afin de le rendre attrayant, convivial et favorable à toutes et tous.

Principales recommandations :

Aménager les pistes cyclables

R39- Désenclaver la piste cyclable actuelle et la connecter à la trame urbaine :

- a) Aménager une piste cyclable sur la rue Évangeline pour remplacer celle longeant le canal de l'aqueduc.
- b) Aménager une piste cyclable sur la rue Hickson, en sens inverse de la circulation pour remplacer celle longeant la rue Dupuis.

R40- Enlever les buissons et éliminer les cachettes insécurisantes près de la piste cyclable actuelle.

R41- Desservir le secteur d'une station de BIXI.

Implanter des mesures d'apaisement de la circulation

R42- Reconnecter les trames de rue en améliorant la liaison entre les rues Cool et Dupuis.

R43- Implanter des mesures pour réduire la circulation de transit.

- a) Étudier la possibilité de réviser le sens de la circulation notamment sur la rue Dupuis et Lesage.
- b) Mettre en place des aménagements afin de réduire la vitesse de circulation sur les rues Lesage et Dupuis.
- c) Sécuriser l'intersection Dupuis / Hickson en installant un feu de circulation.

R44- Utiliser des moyens originaux pour augmenter le sentiment de sécurité et la sécurité du secteur : signalétique distincte et peinture au sol.

R45- Trouver des moyens et des solutions pour faciliter le déplacement des camions de grands gabarits dans le secteur.

R46- Mettre en place des mesures pour atténuer l'impact du camionnage sur la qualité de vie des résidentEs.

Aménager des espaces favorables aux piétons

R47- Donner plus d'espace aux piétons en aménageant des trottoirs sur les deux côtés des rues Dupuis et Hickson et en élargissant les trottoirs des rues Hickson et Bannantyne.

R48- Ajouter une traverse piétonne et des saillies de trottoirs au coin des rues Dupuis et Hickson.

R49- Veiller à ce que la réglementation concernant les voitures stationnées sur les trottoirs soit appliquée (au nord de la rue Hickson) et plus généralement, revoir la place du stationnement dans le secteur (Politique de stationnement de la Ville de Montréal).

R50- Créer un parcours aménagé avec des jardinières et des bancs sur la rue Bannantyne de manière à sécuriser et rendre convivial l'accès au parc.

R51- Considérer systématiquement les besoins des personnes à mobilité réduite et la mise en place de mesures d'accessibilité universelle dans les futurs aménagements publics.

R52- Mettre en place des mesures afin de désencombrer les trottoirs.

Améliorer le sentiment de sécurité

R53- Tenir compte dans les aménagements futurs des principes du *Guide d'aménagement pour un environnement urbain sécuritaire*²¹ de la ville de Montréal.

R54- Veiller à l'entretien des lampadaires et remplacer ceux qui sont détériorés.

R55- Favoriser un éclairage uniforme du secteur pour éviter « les trous noirs » entre deux lampadaires.

R56- Développer des activités commerciales qui assurent une affluence en soirée.

R57- Veiller à une surveillance formelle des lieux en soirée.

R58- Construire des bâtiments qui sont ouverts sur la rue : éviter notamment la construction de murs aveugles.

R59- Promouvoir l'entretien, la propreté et la revitalisation des lieux vétustes.

R60- Ajouter des poubelles et du mobilier urbain, notamment sur la rue Hickson et Bannantyne.

R61- Organiser des marches exploratoires avec les citoyenNEs et l'Arrondissement de Verdun pour mettre à contribution la communauté.

R62- Mettre en place des programmes de prévention développés par Tandem pour promouvoir la sécurité du voisinage.

²¹ Guide d'aménagement pour un environnement urbain sécuritaire – Ville de Montréal - 2002 http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/femmes_ville_fr/media/documents/Guide_amenagement_environment_urbain_securitaire.pdf

CONCLUSION

Ce document présente les propositions élaborées par les citoyenNEs pour que les développements futurs du secteur Dupuis-Hickson servent les besoins de la communauté et améliorent les conditions de vie des gens du quartier. Concernant à la fois la planification urbaine, le maintien d'emplois locaux, le développement de projets de logements sociaux, l'aménagement sécuritaire et la création d'un milieu de vie complet, ce sont une soixantaine de recommandations (62, précisément!) qui ont été exposées ici.

La prochaine année sera donc consacrée au suivi de leur mise en œuvre auprès des pouvoirs publics. Cependant, toutes ces recommandations ne pourront pas se réaliser simultanément : certaines se feront à court terme, d'autres à moyen ou long termes. Quelques-unes devront même être précisées ou encore retravaillées avec l'aide de professionnels de l'aménagement.

Tout compte fait, c'est avec optimisme que le comité - OPA s'engage dès lors à passer à l'action tout en s'assurant que les citoyenNEs demeurent toujours partie prenante des réflexions. Rendez-vous en 2018 pour concrétiser les actions que nous avons imaginées!



PROJET
IMPACT
COLLECTIF

RÉALISÉ PAR  Centrale
de Grand Montréal

