



MÉMOIRE DÉPOSÉ DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LA VISION URBANISTIQUE DU SECTEUR HICKSON-DUPUIS

CONCERTATION EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL DE VERDUN

Mars 2021

Concertation en développement social de Verdun
4555 rue de Verdun, Montréal (Qc), H4G 1M4 (bureaux)
4501 rue Bannantyne, Montréal (Qc), H4G 1E3 (correspondance)
Tel : 514 396-5363

SOMMAIRE

INTRODUCTION	page 3
L'OPÉRATION POPULAIRE D'AMÉNAGEMENT EN QUELQUES MOTS	page 4
COMMENTAIRES ET DEMANDES	page 5
Concernant la portée du document « Vision urbanistique du secteur Hickson-Dupuis ».	page 5
Concernant l'approche générale préconisée pour le développement du secteur	page 7
Concernant le développement de logements sociaux	page 8
Concernant l'emploi	page 10
Concernant le verdissement et la qualité des espaces publics	page 11
Concernant la sécurité des espaces publics	page 11
Concernant l'implication citoyenne dans la planification et l'aménagement du secteur	page 12
SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS	page 14

INTRODUCTION

La Concertation en développement social de Verdun (CDSV) est la table de quartier de Verdun. Elle réunit des représentantEs de tous les milieux : communautaire, institutionnel, économique ainsi que des citoyenNEs. Au moment d'écrire ces lignes, elle regroupe près de 50 membres issus de ces différents réseaux. Nos missions sont de travailler collectivement à l'amélioration des conditions de vie des Verdunoises et Verdunois ainsi qu'à la lutte à la pauvreté.

Considéré depuis de nombreuses années comme l'une des dernières opportunités importantes de développement à Verdun (du moins sur la terre-ferme), le secteur Dupuis - Hickson suscite la convoitise et l'intérêt de différents acteurs. C'est dans ce contexte qu'en 2016, la CDSV a mis en place une opération populaire d'aménagement (OPA), afin de réfléchir collectivement, et notamment avec les citoyenNEs, au devenir de ce secteur. De nombreux échanges enrichissants sur l'avenir du secteur furent tenus au cours de cette démarche qui a abouti à l'élaboration de 62 recommandations. Soucieux de l'avenir de leur quartier, de nombreuses et nombreux VerdunoisES ont évoqué leurs préoccupations face aux changements en cours à Verdun. La très grande majorité des VerdunoisES impliqués ont appelé à ce que le développement de ce secteur apporte certaines réponses aux besoins grandissants des résidentEs du quartier, notamment en matière de logement.

C'est donc avec beaucoup d'intérêt que la CDSV, divers partenaires communautaires et les membres du comité citoyen de l'OPA, ont suivi les différentes étapes de la démarche de planification initiée à l'été 2019 par l'Arrondissement de Verdun. Le dévoilement de cette vision tant attendue a suscité diverses réactions et questionnements qui, nous l'espérons, feront l'objet d'une attention particulière de la part de l'Arrondissement.

Ce mémoire fait état des commentaires, questionnements et demandes de la CDSV relatifs au document *Vision urbanistique du secteur Dupuis-Hickson*. Son contenu s'appuie en grande partie sur le cahier de recommandations de l'OPA et a été largement alimenté par les nombreux échanges que nous avons pu avoir avec nos différents partenaires ainsi qu'avec le comité citoyen de l'OPA.

L'OPA EN QUELQUES MOTS

- L'opération populaire d'aménagement a été initiée en 2016 par la Concertation en développement social de Verdun, en collaboration avec différents partenaires du quartier : le Comité d'actions des citoyennes et citoyens de Verdun, la Maison de l'environnement de Verdun, Action prévention Verdun, l'Arrondissement de Verdun et le CIUSSS du Centre-sud-de-l'île-de-Montréal.
- Cette démarche s'inscrit dans le cadre du projet « Un toit, une table pour tous »¹, qui vise à développer des conditions favorables au maintien des VerdunoisES dans leur quartier.
- Ses objectifs : mobiliser les VerdunoisES afin d'échanger avec eux sur leur vision et le type de développement souhaité pour le secteur Dupuis–Hickson.
- Diverses activités participatives ont été organisées pendant près d'un an et demi : marches exploratoires, rendez-vous citoyens, ateliers mobiles...
- Au total, ce sont plus d'une centaine de citoyenNEs qui ont participé aux différentes activités.
- Ces activités participatives ont abouti à la production d'un cahier de 62 recommandations avec des propositions citoyennes qui répondent d'abord et avant tout aux besoins de la communauté. Les principales thématiques abordées par l'OPA sont : la planification d'ensemble, l'emploi, le logement social et communautaire, le milieu de vie et l'appartenance, l'aménagement sécuritaire.
- Début 2019, un comité citoyen de l'OPA a été constitué afin de faire le suivi des différentes recommandations et de veiller à ce que les VerdunoisEs soient toujours impliqués dans les décisions liées à l'avenir de ce secteur.
- Suite au lancement de la démarche de planification de l'Arrondissement, le comité citoyen a organisé diverses activités de mobilisation citoyenne (pique au parc Duquette, marche exploratoire, rencontre de quartier...) Il a surtout fait un important travail de représentation auprès de l'Arrondissement.
- L'OPA a été reconnue comme étant un intrant important par l'Arrondissement de Verdun, en prélude du dévoilement de la vision urbanistique pour le secteur Dupuis-Hickson.
- L'OPA a d'ores et déjà eu des retombées concrètes sur le terrain. Diverses recommandations ont en effet été réalisées : la réalisation d'une murale, le réaménagement du parc Duquette avec la mise en place d'installations éphémères.
- Avec le dévoilement de la Vision urbanistique de l'Arrondissement, le comité reste plus que jamais mobilisé pour rappeler l'importance de la participation citoyenne et veiller à ce que les recommandations de l'OPA soient bien intégrées à cette vision.

¹ Projet impact collectif, financé par Centraide du Grand Montréal.

COMMENTAIRES ET DEMANDES

Concernant la portée du document « *Vision urbanistique du secteur Hickson-Dupuis* ».

Le secteur Dupuis-Hickson est considéré par la CDSV comme un secteur particulièrement stratégique pour plusieurs raisons. D'une part, il s'agit d'une des dernières opportunités importantes de développement sur la terre ferme, dans un quartier où les disponibilités foncières sont rares. D'autre part, le secteur se situe dans le quartier Wellington-de-l'Église, quartier le plus défavorisé de Verdun, qui subit de plein fouet les impacts néfastes de la gentrification.

Il nous semble donc indispensable que l'Arrondissement assure un leadership fort sur la planification et le développement de cet îlot, afin que celui-ci apporte diverses réponses aux nombreux besoins et préoccupations de la communauté.

Les citoyenNEs qui ont participé à l'OPA ont tenu un discours similaire : ils craignaient que des projets de développement résidentiel se réalisent au « coup par coup », sans réflexion d'ensemble, et que ceux-ci se fassent au détriment des intérêts et besoins de la communauté. Un des objectifs formulés par l'OPA était donc d'« *assurer une planification d'ensemble pour le secteur Dupuis-Hickson par la mise en place de dispositifs réglementaires et d'outils d'urbanisme précisant son développement* ».

C'est donc avec enthousiasme que nous avons accueilli à l'été 2019 la décision de l'Arrondissement d'entamer une réflexion sur la planification du secteur. Nous apprécions que cet exercice de planification ait été mené et qu'il ait abouti à la définition d'une vision d'ensemble pour l'avenir de ce secteur.

Divers éléments suscitent cependant des questionnements, notamment en ce qui concerne la portée du document présenté ainsi que le processus choisi pour la mise en œuvre des projets d'aménagement.

Certains éléments de vision sont en effet très larges et peu balisés. Si plusieurs objectifs se traduisent en interventions concrètes (par exemple la maximisation du couvert végétal ou encore la création d'un milieu de vie basé sur la mobilité active), d'autres restent imprécis et laissent place à diverses interprétations (« *créer un environnement abordable et inclusif pour la vocation résidentielle et les activités économiques* »). **Nous croyons qu'il est indispensable de préciser certaines orientations, voire même lorsque possible, d'indiquer certaines balises quantitatives, afin d'encadrer au mieux le développement du secteur** et faire en sorte de limiter les interprétations. Nous comprenons que l'Arrondissement ne puisse pas garantir entièrement l'atteinte d'objectifs chiffrés, les terrains du secteur étant majoritairement privés. Cependant, pour concrétiser cette vision, les attentes de l'Arrondissement envers les promoteurs doivent être claires et précises. Il est en effet important que le conseil d'arrondissement puisse se baser sur un document laissant peu de place à l'interprétation dans le processus d'approbation des projets déposés. Ceci permettra notamment d'énumérer de façon plus efficace et plus significative, les demandes de modifications que devra apporter le promoteur. Ces demandes d'ajustements

devront être clairement inscrites dans les résolutions du conseil d'arrondissement statuant sur les projets déposés.

Enfin, bien que l'Arrondissement se soit doté d'une vision d'ensemble, le développement du secteur se fera par projets, via de dépôt de PPCMOI². Les promoteurs devront certes s'inscrire dans la vision proposée par l'Arrondissement, puisque le document *Vision urbanistique du secteur Hickson-Dupuis* est une sorte de guide pour les promoteurs. **Toutefois, rien ne garantit que les interventions préconisées dans le document pour l'ensemble du secteur soient réalisées.** Il est par exemple mentionné, à juste titre, que le développement d'une offre alimentaire serait tout à fait pertinente. Cependant, si aucun promoteur n'insère dans son projet l'implantation d'une telle offre, rien ne verra le jour et ce besoin collectif restera non répondu. Les projets déposés pourraient en effet répondre individuellement à la vision de l'Arrondissement, mais le résultat final global pourrait être bien différent de ce qui est présenté dans le document. Certains besoins collectifs pourraient notamment être laissés de côté par les promoteurs, sans pour autant que les projets déposés ne dérogent à la vision d'ensemble. **Il est donc important que l'Arrondissement indique clairement les « incontournables »,** c'est-à-dire les interventions qui doivent nécessairement être réalisées.

En plus de préciser les balises d'aménagement afin que les promoteurs s'y conforment, nous pensons que **la Ville doit se porter acquéreur de certains terrains**, via les différents outils de maîtrise foncière à sa disposition (par exemple le droit de préemption pour la réalisation de logements sociaux). Davantage de maîtrise foncière publique permettra de s'assurer que certains éléments de vision se concrétisent, et notamment ceux que les promoteurs auront laissé de côté.

Demandes

Demande 1 : Que l'Arrondissement définisse des balises plus claires et plus précises concernant l'ensemble des énoncés de vision. Ces balises permettront d'encadrer davantage les futurs projets et feront ainsi en sorte que le résultat final concorde davantage avec la vision proposée.

Demande 2 : Que l'Arrondissement précise les interventions considérées comme « incontournables ».

Demande 3 : Que la résolution du conseil d'arrondissement approuvant chaque PPCMOI explique clairement les décisions prises et énumère les demandes d'ajustements / modifications que devra apporter le promoteur.

Demande 4 : Que la Ville de Montréal s'engage à se porter acquéreur de certains terrains, afin de s'assurer que l'ensemble des éléments de vision se réalisent (notamment ceux qui n'auront pas été pris en charge dans les projets des promoteurs).

² Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Concernant l'approche générale préconisée pour le développement du secteur

Le contexte actuel du quartier Wellington-de-l'Église et les défis rencontrés par de nombreux résidents

Comme mentionné précédemment, le secteur Dupuis-Hickson se situe au sein d'un quartier défavorisé. 25,6% de la population vit sous le seuil de pauvreté. Si l'on regarde la population par décile, on constate que 19,8% de la population se situe dans le décile inférieur, c'est dire qu'ils appartiennent au 10% de la population canadienne ayant les revenus les plus faibles. D'autres indicateurs témoignent du niveau de défavorisation de ce quartier. Par exemple, 41,3% des familles avec enfants sont monoparentales. De plus, le quartier Wellington-de-l'Église connaît actuellement un processus de gentrification particulièrement violent qui se traduit notamment par l'augmentation des coûts du logement³, de nombreuses « rénovictions », une évolution de l'offre commerciale désormais orientée vers une clientèle plus fortunée... L'accès à certains besoins de base (se loger, se nourrir) est rendu de plus en plus difficile pour de nombreux et nombreuses résidentEs. CertainEs doivent quitter le quartier⁴, d'autres arrivent à se maintenir, mais au prix d'efforts financiers démesurés.

Le développement du secteur Dupuis-Hickson est donc une opportunité indéniable d'apporter certaines réponses aux impacts négatifs de la gentrification. L'OPA a d'ailleurs été conçue dans l'optique d'imaginer un développement du secteur qui réponde aux besoins de la communauté, et notamment aux préoccupations des personnes en situation de vulnérabilité. Le maintien des VerdunoisES dans leur milieu a été l'un des fils directeurs des différentes réflexions, ce qui s'est traduit par diverses recommandations en lien avec le logement et l'emploi notamment.

Nous avons donc été particulièrement déçuEs de constater que la vision proposée par l'Arrondissement ne tient aucunement compte des caractéristiques socio-économiques des résidents vivant dans le quartier Wellington-de-L'Église. À aucun moment l'environnement social n'est analysé ni même abordé. Les impacts particulièrement néfastes de la gentrification du quartier sur les conditions de vie de VerdunoisES ne sont pas non plus évoqués. Pourtant de nombreux et nombreuses VerdunoisES ont récemment témoigné de leurs difficultés à se loger. Les données statistiques sont, elles aussi, assez éloquentes. Dans le quartier Wellington-de-L'Église, 1 625 ménages dépensent plus de 50% de leur revenu pour se loger (soit 14,07% des ménages locataires), 630 dépensent plus de 80% de leur revenu⁵. La situation en matière de logement dans le quartier est donc alarmante. Alors que le développement de ce secteur constitue une opportunité unique d'envoyer un message fort et rassurant à certainEs VerdunoisES, en leur proposant des solutions aux défis qu'ils et elles rencontrent dans l'accès à certains besoins de base, la vision proposée fait complètement abstraction de ces enjeux. L'utilisation abusive du terme « inclusif » ne suffit pas à gommer ce manquement flagrant et préoccupant. **L'aménagement de ce secteur doit être pensé prioritairement en fonction des besoins et préoccupations premières des résidentEs du quartier.**

³ Le loyer mensuel moyen a augmenté de 17,6% entre 2010 et 2016. Source : Portrait Logement et pauvreté à Verdun – CDSV et CACV – 2019.

⁴ Entre les deux derniers récemment, le nombre de personnes à faible revenu a diminué de 1 750 personnes, ce qui illustre l'impossibilité pour les ménages plus démunies de se maintenir dans leur quartier.

⁵ Source : Portrait Logement et pauvreté à Verdun – CDSV et CACV – 2019.

Mobilité active, verdissement, transition écologique...

La non prise en compte de certains enjeux sociaux rend le discours autour du développement durable, présenté comme l'un des deux piliers de cette vision, moins crédible. Certaines orientations stratégiques de l'Arrondissement, par exemple concernant la contribution du secteur à la transition écologique, nous semblent cependant pertinentes et concordent avec les recommandations de l'OPA. Diverses interventions vont dans ce sens et nous nous en réjouissons (par exemple, les interventions visant à prioriser la mobilité active et durable, le développement de l'agriculture urbaine ou encore la volonté de créer un secteur mixte où cohabitent habitations, commerces, emplois).

Demandes

Demande 5 : Que l'Arrondissement mette au cœur du développement de ce secteur les interventions visant à répondre aux besoins de base des résidentEs du quartier, à savoir notamment le développement de logements sociaux, l'implantation d'une offre alimentaire abordable, le maintien de l'emploi local, la construction d'un pôle communautaire. Ces interventions doivent être considérées comme incontournables.

Concernant le développement de logements sociaux

Le secteur Dupuis-Hickson est l'une des dernières opportunités sur la terre ferme pour développer un nombre conséquent de logements sociaux, et ainsi combler une partie des besoins à l'échelle du quartier. Rappelons que le quartier a un déficit énorme en la matière puisque les logements sociaux représentent seulement 4% du parc de logement total de l'arrondissement. En 2019, la CDSV et la THAUV⁶ ont identifié que 1350 logements sociaux doivent être construits dans les 5 prochaines années à Verdun, et 3200 dans les 10 prochaines années, afin de répondre aux besoins des ménages⁷. **Pour combler ce retard et répondre à ces besoins grandissants, nous demandons à ce que 60% des logements construits dans le secteur Dupuis-Hickson devraient être des logements sociaux.**

À la lecture du document *Vision urbanistique du secteur Dupuis-Hickson*, nous déplorons un décalage énorme entre les besoins évoqués précédemment et ce qui transparaît dans la vision de l'Arrondissement. Certes, le document fait brièvement mention des besoins en logements sociaux dans le quartier, du manque d'abordabilité du parc locatif privé ainsi que du taux d'inoccupation très bas. Cependant, les solutions apportées pour remédier à ces constats sont très faibles. L'intitulé « *prévoir du logement social, familial et abordable via les moyens de mise en œuvre* » ne témoigne pas d'un engagement fort en faveur du logement social.

⁶ Table en habitation et aménagement urbain de Verdun.

⁷ Le chiffre 1 350 correspond au nombre de ménages qui dépendent plus de 80% de leur revenu pour se loger, tandis que 3 200 correspond au nombre de ménages à Verdun qui consacre plus de 50% de leur revenu pour se loger – source : *Revendications en matière de logement* – CDSV et Table en habitation et aménagement urbain de Verdun – juin 2019.

Le document n'apporte d'ailleurs aucune précision quant à d'éventuelles cibles à atteindre. L'absence de cibles ou de balises (par exemple en pourcentage) ne permet pas de comprendre les réelles intentions de l'Arrondissement. **Nous pensons au contraire qu'un message clair doit être envoyé aux promoteurs, un message comprenant des balises quantitatives.**

Nous sommes d'autant plus inquietEs que le document ne traduit aucun réel engagement ou volonté politique de voir du logement social se développer. Au lieu d'insister sur la nécessité de développer une offre sociale dans le secteur, le document met en avant les défis entourant le développement de logements sociaux (disponibilité du financement) ou les conditions à réunir pour « trouver des solutions » (solutions qui dépendraient de la collaboration entre les partenaires). **En mettant l'accent sur les difficultés à construire du logement social, l'Arrondissement offre aux promoteurs une façon de justifier l'absence (ou la faible proportion) de logements sociaux dans leurs projets.**

Encore une fois, nous sommes convaincuEs de la nécessité d'inscrire le logement social comme une priorité et d'envoyer le message fort aux promoteurs que le développement de logements sociaux est un incontournable. Nous comprenons que le développement de projets de logements sociaux peut être complexe et que l'Arrondissement ne possède pas entre ses mains tous les leviers. Cependant, la volonté politique et l'investissement des autorités locales font parties des conditions qui peuvent faire la différence.

Deux leviers devront notamment être utilisés pour favoriser le développement de projets de logements sociaux :

- Le *Règlement pour une Métropole mixte*, qui obligera les promoteurs à prévoir une contribution de 20% de logements sociaux dans leurs projets. Nous estimons cependant que ce pourcentage est insuffisant étant donné les besoins à Verdun ; nous suggérons une contribution à hauteur de 40%. Par ailleurs, les promoteurs pourraient choisir de contribuer financièrement au Fonds d'inclusion⁸, plutôt que de construire sur site des logements sociaux. Nous pensons que l'Arrondissement doit éviter cette situation et négocier la construction de logements sociaux sur site.
- La Ville de Montréal a posé un droit de préemption sur l'ensemble du secteur. Nous souhaitons vivement que ce levier soit utilisé afin d'acquérir des terrains pour le développement de projets sociaux. Réserver des terrains pour des projets de logements sociaux viendrait ainsi compléter l'offre issue des projets privés, via le *Règlement pour une Métropole mixte*.

⁸ Fonds qui sera à compter du 1^{er} avril centralisé à la Ville de Montréal, ce qui signifie que les contributions financières issues de projets réalisés sur le territoire Verdunois pourraient être utilisées pour le développement de logements sociaux dans un autre quartier.

Demandes

Demande 6 : Que l'Arrondissement de Verdun cible une proportion de 60% de logements sociaux sur l'ensemble des logements construits dans le secteur, afin de répondre aux besoins du quartier et combler les manques en la matière.

Demande 7 : Que la Ville de Montréal acquiert 40% de la superficie du secteur pour des projets de logements sociaux, communautaires ou pour tout autre besoin communautaire.

Demande 8 : Que dans la partie du secteur qui sera redéveloppée par des entités établies à but lucratif (promoteurs...), l'Arrondissement et la Ville de Montréal fixent à 40% de l'ensemble des logements construits la contribution en logements sociaux.

Demande 9 : Que l'Arrondissement de Verdun et la Ville de Montréal imposent que les contributions des promoteurs au développement de logements sociaux se fassent par la construction **d'unités de logements sociaux sur site** et non par des contributions financières.

Concernant l'emploi

Le maintien de l'emploi dans le secteur figure également comme l'une des principales orientations de l'OPA. Le secteur Dupuis-Hickson est en effet un pôle d'emplois unique à Verdun, du fait notamment du type d'activités présentes (industries légères, garages...).

La vision de l'Arrondissement va globalement dans le même sens : le maintien de l'emploi est clairement nommé comme un objectif, la diversification ou la réorientation de certaines activités est préconisée, ce qui n'exclue pas la possibilité de conserver certaines activités actuellement présentes. L'Arrondissement ouvre également la possibilité à ce que certains commerces s'y installent et préconise le développement de bureaux d'affaire, ce qui figure également dans le cahier de recommandations de l'OPA. Deux éléments retiennent particulièrement notre attention : le développement d'une offre alimentaire dans le secteur, qui correspond effectivement à un réel besoin, et le développement de l'agriculture urbaine. Concernant le développement d'une offre alimentaire, nous suggérons qu'une attention particulière soit accordée à son abordabilité afin de répondre aux besoins du quartier et à la diminution de l'offre abordable sur la rue Wellington. Nous souhaiterions par ailleurs que l'Arrondissement précise les mécanismes de mise en œuvre de cette nouvelle offre.

Seule ombre au tableau concernant cette section, il n'est aucunement fait mention d'un « pôle communautaire et citoyen ». Une telle infrastructure s'avère pourtant essentielle pour le quartier. Elle permettrait de loger des organismes communautaires, dans un quartier où très peu de locaux sont disponibles, mais aussi de développer de nouveaux services d'aide à la population.

Demandes

Demande 10 : Que l'Arrondissement veille à ce que des emplois qui ne nécessitent pas de diplôme d'études supérieurs soient maintenus dans le secteur.

Demande 11 : Que l'Arrondissement s'engage à ce qu'un pôle communautaire et citoyen soit créé, pôle qui permettrait notamment de développer des services d'aide aux personnes démunies.

Demande 12 : Que l'Arrondissement utilise tous les moyens dont il dispose pour qu'une offre alimentaire abordable soit créée dans le secteur (outils réglementaires, négociation, incitation....).

Concernant le verdissement et la qualité des espaces publics

Le secteur Dupuis-Hickson étant actuellement très minéral et peu attrayant, les citoyenNEs impliquéEs dans l'OPA ont fortement insisté sur la nécessité de verdir davantage, d'aménager les espaces publics de façon conviviale et, par exemple, d'ajouter du mobilier urbain pour favoriser l'appropriation citoyenne.

Sur ces aspects, la vision proposée par l'Arrondissement correspond à celle de l'OPA. La création d'un corridor vert, l'intégration d'arbres fruitiers et l'aménagement de toits verts sont des exemples d'interventions qui font écho aux recommandations citoyennes. Les citoyenNEs impliquéEs dans l'OPA ont également beaucoup insisté sur la création de jardins communautaires. À noter que le réaménagement du parc Duquette en 2019 a été accueilli positivement par les résidentEs du quartier.

Rappelons tout même que, parallèlement à toutes ces interventions améliorant la qualité des espaces publics, des interventions / projets visant à amoindrir les impacts de la gentrification doivent être mises en place. Les interventions visant à l'amélioration des espaces publics, ou encore le verdissement peuvent en effet contribuer à la valorisation d'un quartier et à la gentrification si elles ne sont pas assorties de mesures permettant à favoriser le maintien des populations dans leur milieu.

Concernant la sécurité des espaces publics

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.

Tout comme dans le cahier de recommandations de l'OPA, la priorité est donnée aux déplacements actifs : « sécurisation » de la piste cyclable le long du canal, implantation de vélos en libre-service, élargissement des trottoirs, mesures d'apaisement de la circulation... La volonté de diminuer la circulation de transit et le camionnage sont également des préoccupations citoyennes reprises dans la vision de l'Arrondissement.

Nous apprécions également que l'Arrondissement ait porté une attention particulière à la mise en place de certaines mesures visant à contribuer au sentiment de sécurité : amélioration de l'éclairage, aménagements sécuritaires.

Concernant l'implication citoyenne dans la planification et l'aménagement du secteur

La CDSV a réitéré à de multiples reprises l'importance d'impliquer les citoyenNEs dans la planification du secteur Dupuis-Hickson. L'OPA a ainsi permis à de nombreux-ses résidentEs de s'exprimer et de contribuer à l'élaboration du cahier de recommandations. Depuis le lancement de la démarche de planification de l'Arrondissement, nous avons tenté d'inciter l'Arrondissement à poursuivre sur cette lancée en définissant des moments de rétroaction en continu avec les citoyenNEs, notamment avec celles et ceux engagéEs au sein du comité OPA.

Nous nous attendons donc à ce que de tels mécanismes soient prévus tout au long de la planification.

Dans son document *Vision urbanistique du secteur Hickson-Dupuis*, l'Arrondissement propose certains mécanismes / contextes dans lesquels les citoyenNEs pourraient être impliquéEs, par exemple, dans la réflexion sur la mise en place du « pôle récréo-sportif » ou encore par le biais d'initiatives citoyennes concernant l'aménagement de certains espaces (« urbanisme transitoire »).

Ces mécanismes sont des premiers pas intéressants, mais nous pensons que les citoyenNEs doivent également être impliquéEs dans le suivi global de la planification du secteur (via la mise en place d'un comité de suivi), ou encore lors des dépôts des divers PPCMOI. L'Arrondissement doit notamment préciser un processus de rétroaction avec les citoyenNEs lors des dépôts et de l'analyse des projets⁹.

⁹ Une étape de rétroaction pourra par exemple être mise en place juste avant ou juste après l'analyse du projet par le CCU.

Demandes

Demande 13 : Que l'Arrondissement précise ce qu'il entend par « *intégrer la communauté dans les activités du secteur (offres de service, structures de propriété, aménagements, espaces collectifs...)* » – page 43.

Demande 14 : Que l'Arrondissement mette en place un comité de suivi de la planification du secteur. Ce comité devra notamment inclure des citoyenNEs ainsi que des représentantEs du milieu communautaire. Il sera notamment en charge de veiller à ce que la vision de l'Arrondissement se concrétise. Une définition claire de son rôle et de ses mandats devra être effectuée au moment de la validation par le conseil d'arrondissement de cette vision urbanistique.

Demande 15 : Que l'Arrondissement s'engage à définir un processus de consultation citoyenne qui débiterait dès le dépôt de chaque PPCMOI. Ce processus commencerait donc en amont de celui prévu dans le cadre de la LAU. Les moyens de communication privilégiés par l'Arrondissement, notamment pour informer les citoyenNEs des projets déposés et pour expliquer les recommandations du CCU, devront être précisés. Ce processus devra être défini avec les membres du comité citoyen de l'OPA.

Demande 16 : Que l'Arrondissement mette en place un guide des bonnes pratiques en matière de consultation publique.

Demande 17 : Que les citoyenNEs soient impliquéEs dans l'aménagement et la gestion des espaces publics.

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

Demande 1 : Que l'Arrondissement définisse des balises plus claires et plus précises concernant l'ensemble des énoncés de vision. Ces balises permettront d'encadrer davantage les futurs projets et feront ainsi en sorte que le résultat final concorde davantage avec la vision proposée.

Demande 2 : Que l'Arrondissement précise les interventions considérées comme « incontournables ».

Demande 3 : Que la résolution du conseil d'arrondissement approuvant chaque PPCMOI explique clairement les décisions prises et énumère les demandes d'ajustements / modifications que devra apporter le promoteur.

Demande 4 : Que la Ville de Montréal s'engage à se porter acquéreur de certains terrains, afin de s'assurer que l'ensemble des éléments de vision se réalisent (notamment ceux qui n'auront pas été pris en charge dans les projets des promoteurs).

Demande 5 : Que l'Arrondissement mette au cœur du développement de ce secteur les interventions visant à répondre aux besoins de base des résidentEs du quartier, à savoir notamment le développement de logements sociaux, l'implantation d'une offre alimentaire abordable, le maintien de l'emploi local, la construction d'un pôle communautaire. Ces interventions doivent être considérées comme incontournables.

Demande 6 : Que l'Arrondissement de Verdun cible une proportion de 60% de logements sociaux sur l'ensemble des logements construits dans le secteur, afin de répondre aux besoins du quartier et combler les manques en la matière.

Demande 7 : Que la Ville de Montréal acquiert 40% de la superficie du secteur pour des projets de logements sociaux, communautaires ou pour tout autre besoin communautaire.

Demande 8 : Que dans la partie du secteur qui sera redéveloppée par des entités établies à but lucratif (promoteurs...), l'Arrondissement et la Ville de Montréal fixent à 40% de l'ensemble des logements construits la contribution en logements sociaux.

Demande 9 : Que l'Arrondissement de Verdun et la Ville de Montréal imposent que les contributions des promoteurs au développement de logements sociaux se fassent par la construction **d'unités de logements sociaux sur site** et non par des contributions financières.

Demande 10 : Que l'Arrondissement veille à ce que des emplois qui ne nécessitent pas de diplôme d'études supérieures soient maintenus dans le secteur.

Demande 11 : Que l'Arrondissement s'engage à ce qu'un pôle communautaire et citoyen soit créé, pôle qui permettrait notamment de développer des services d'aide aux personnes démunies.

Demande 12 : Que l'Arrondissement utilise tous les moyens dont il dispose pour qu'une offre alimentaire abordable soit créée dans le secteur (outils réglementaires, négociation, incitation...).

Demande 13 : Que l'Arrondissement précise ce qu'il entend par « *intégrer la communauté dans les activités du secteur (offres de service, structures de propriété, aménagements, espaces collectifs...)* » – page 43

Demande 14 : Que l'Arrondissement mette en place un comité de suivi de la planification du secteur. Ce comité devra notamment inclure des citoyenNEs ainsi que des représentantEs du milieu communautaire. Il sera notamment en charge de veiller à ce que la vision de l'Arrondissement se concrétise. Une définition claire de son rôle et de ses mandats devra être effectuée au moment de la validation par le conseil d'arrondissement de cette vision urbanistique.

Demande 15 : Que l'Arrondissement s'engage à définir un processus de consultation citoyenne qui débiterait dès le dépôt de chaque PPCMOI. Ce processus commencerait donc en amont de celui prévu dans le cadre de la LAU. Les moyens de communication privilégiés par l'Arrondissement, notamment pour informer les citoyenNEs des projets déposés et pour expliquer les recommandations du CCU devront être précisés. Ce processus devra être défini avec les membres du comité citoyen de l'OPA.

Demande 16 : Que l'Arrondissement mette en place un guide des bonnes pratiques en matière de consultation publique.

Demande 17 : Que les citoyenNEs soient impliqués dans l'aménagement et la gestion des espaces publics.