

---

# Programme particulier d'urbanisme Secteur Troy / Lafleur

Arrondissement de Verdun



Avril 2005

<b>Avant-propos</b> .....	3
<b>1. Secteur visé par le Programme particulier d'urbanisme</b> .....	4
1.1. Situation du secteur dans l'arrondissement Verdun .....	4
1.2. Historique .....	4
<b>2. Paramètres du territoire</b> .....	6
2.1. Analyse socio-économique .....	6
2.2. Analyse du milieu bâti .....	9
2.3. Analyse des caractéristiques foncières .....	12
2.4. Analyse de l'architecture voyère et de l'aménagement des lieux publics .....	13
2.5. Analyse de la composition urbaine .....	13
<b>3. Problématique</b> .....	15
3.1. Potentiel et contrainte .....	15
3.2. Enjeux .....	18
<b>4. Orientations stratégiques et objectifs d'intervention</b> .....	20
<b>5. Interventions proposées</b> .....	21
5.1. Organisation spatiale .....	21
5.2. Plan d'action .....	32

## AVANT-PROPOS

---

Fahey et Associés, en association avec l'agence Christian Thiffault architectes, a reçu le mandat de l'arrondissement de Verdun de la Ville de Montréal afin d'accompagner les élus et les professionnels de l'arrondissement dans la préparation du Programme particulier d'urbanisme Troy / Lafleur et s'est soumis aux instructions et aux règles de présentation énumérées dans l'appel d'offres sur invitation du 18 août 2003.

L'arrondissement de Verdun a requis un outil d'intervention adapté en vue de mettre en œuvre diverses actions favorisant la revitalisation du secteur Troy / Lafleur qui avait été identifié en juin 2003 comme un de ses enjeux importants dans le cadre de la révision de son Plan d'urbanisme. Il souhaite accompagner adéquatement d'importants investissements du secteur privé dans ce secteur trop longtemps délaissé et faisant face à plusieurs problèmes urbains.

La qualité de la cueillette d'information pertinente et exhaustive, une séance d'analyse dirigée réunissant les consultants et professionnels de l'arrondissement mandatés à cet effet, des rencontres de coordination régulières avec la Direction de l'aménagement urbain et des Services aux entreprises de l'arrondissement et du Service de développement économique et du développement urbain (SDEDU), la présentation des résultats et la validation des orientations d'aménagement auprès du Conseil de l'arrondissement ont été les principaux gages du succès de cette opération.

Fort de la connaissance du milieu des professionnels de l'arrondissement, des études sectorielles qui ont été menées et des résultats du processus de design, la firme appuyée d'experts reconnus en urbanisme, en architecture et en design urbain a apporté un éclairage nouveau, riche de plusieurs années d'expérience dans la gestion de problématiques urbaines et dans la formulation d'orientations d'aménagement réalistes et réalisables dans un horizon mesurable.

Nous remercions le Conseil de l'arrondissement de Verdun pour sa confiance et son appui et plus particulièrement les professionnels de l'arrondissement pour leur soutien et leur chaleureuse collaboration.

Bruno Bergeron, urbaniste-conseil  
Chargé de projet

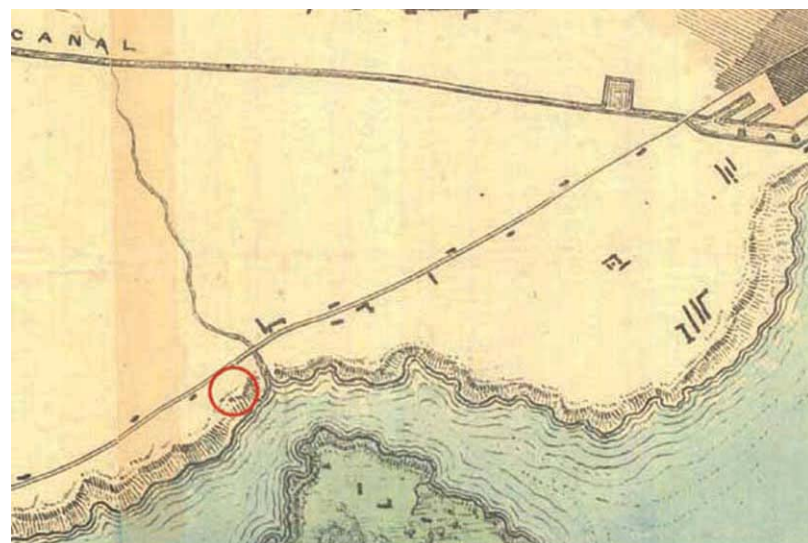
## 1. SECTEUR VISÉ PAR LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

### 1.1. Situation du secteur



Le secteur Troy / Lafleur, situé à l'est de l'arrondissement Verdun à proximité du fleuve Saint-Laurent, fait l'objet d'un Programme particulier d'urbanisme. Il fait partie intégrante du secteur central de l'arrondissement tant par sa localisation à la porte d'entrée Sud qui donne accès à la grande rue commerciale Wellington, au boulevard LaSalle et au réseau autoroutier donnant accès au pont Champlain. Il est délimité entre les rues Hickson, Rhéaume, le boulevard LaSalle et le boulevard du Cerf-Volant. Au sein de ce quadrilatère, nous retrouvons les rues Lafleur, Troy et Allen.

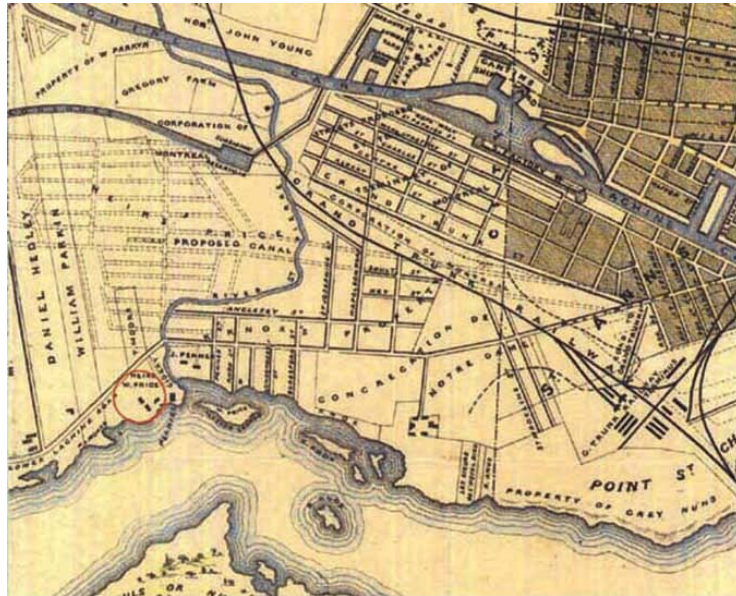
### 1.2. Historique



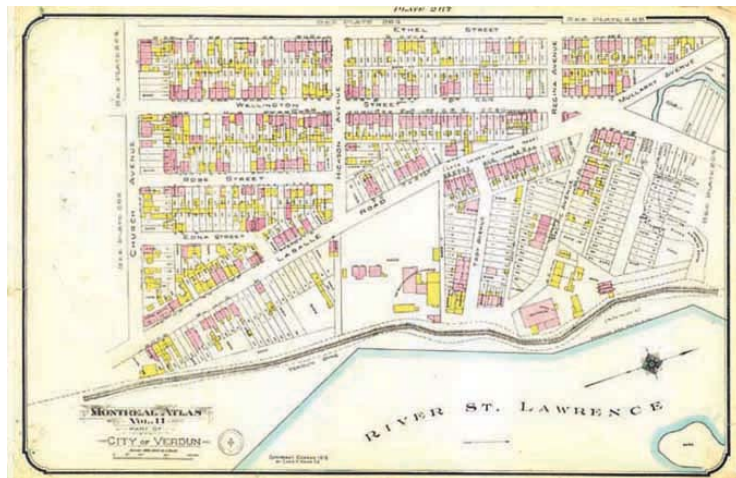
1851-G.-H.Smith

Les cartes historiques permettent d'illustrer l'évolution typomorphologique de ce territoire. Les principales dates qui ont marqué son histoire sont les années 1851, 1861, 1903, 1913 et 1960.

Historiquement, il est situé le long du Chemin de Lachine reliant la ville fortifiée au comptoir de Lachine et en amont des rapides, c'est-à-dire à la confluence de la rivière Saint-Pierre et du fleuve Saint-Laurent. En 1851, seuls quelques bâtiments dispersés prenaient place le long du « Lower Lachine Road ». En 1861, quatre bâtiments d'une cidrerie (Heire W. Price) sont construits en bordure du fleuve Saint-Laurent. En 1903, une station pour les incendies est déjà présente aux abords de la route « Lower Lachine Road ». Les premiers travaux débutent pour la construction d'une digue le long du fleuve Saint-Laurent. En l'année 1913, des changements plus importants s'amorcent. En effet, la tannerie qui avait remplacé un bâtiment de la cidrerie est vacante depuis le mois de mai 1913. Une entreprise de nettoyage, Troy Laundry Co. Ltd., s'y installe. La construction de la digue est maintenant terminée. Des trottoirs en bois le long de la digue permettent aux gens de prendre une marche tout en ayant une vue directe sur le fleuve Saint-Laurent. Une station de pompage d'eau pluviale a été également construite. En raison de la présence de ces industries importantes, plusieurs résidents ont commencé à s'établir à proximité de leur lieu d'emploi.



1861-F.N.Boxer

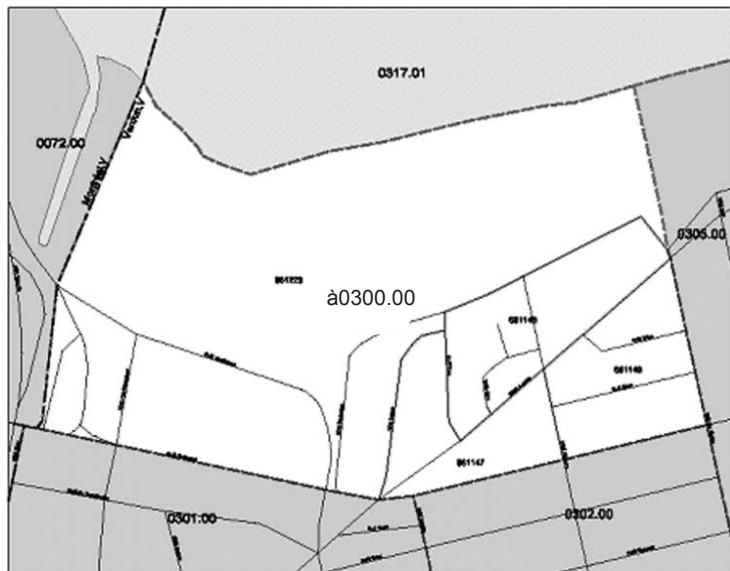


1913-Goad

La confluence de la rivière Saint-Pierre et du fleuve ont amené ces industries (ex : la cidrerie, la tannerie et l'entreprise de nettoyage) à choisir les terrains en bordure du fleuve car elles requièrent d'importantes ressources en eau. La trame des rues et l'implantation des bâtiments commencent à prendre forme dès lors. Elles continueront à progresser au cours des années 1946 et 1960 pour prendre la forme qu'elles ont aujourd'hui et qui identifie le secteur. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'habitat ouvrier occupait la plus grande partie du secteur. Quelques entreprises étaient toujours en exploitation. Au cours des années 1960, la dernière entreprise disparaît et est remplacée par la construction d'un projet immobilier résidentiel qui occupe le cœur de l'îlot délimité par les rues Troy, Allen et la digue. Cet important ensemble d'habitations à loyers modiques présente toutefois des carences importantes en termes d'intégration au quartier aux plans architectural, typologique et de son implantation. Il occupe l'ancien emplacement de l'entreprise de nettoyage. De façon générale, ce secteur porte encore aujourd'hui l'empreinte de son ancienne vocation industrielle puisque son bâti est le reflet de l'habitat ouvrier.

## 2. PARAMÈTRES DU TERRITOIRE

### 2.1. Analyse socio-économique

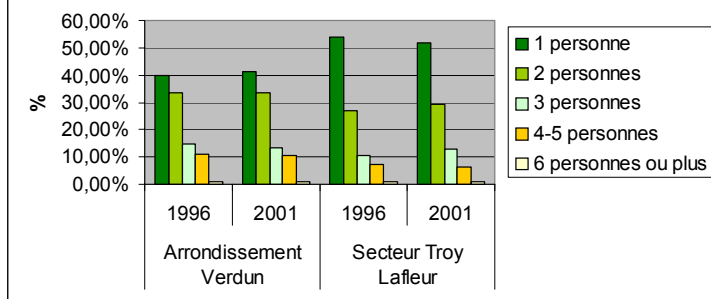


Les données du profil socio-économique ont été tirées des recensements 1996 et 2001 de Statistiques Canada. La période étudiée réfère autant aux données de l'arrondissement de Verdun qu'aux données entourant le secteur Troy / Lafleur. Le secteur de recensement 0300.00 a été retenu dans son ensemble même si ses limites dépassent le secteur Troy/Lafleur puisqu'il reste néanmoins représentatif. L'analyse a principalement porté sur l'évolution de la population, des ménages, des familles monoparentales, du revenu moyen et de la scolarité.

#### ***Une augmentation plus importante de la population du secteur étudié par rapport à l'arrondissement de Verdun***

Le secteur Troy/Lafleur englobe 3,8 % de la population totale de l'arrondissement de Verdun. Il y avait une population de 2 306 personnes en 2001 par rapport à 2 190 personnes en 1996. Ainsi, il est possible de constater une augmentation de 5 % par rapport à 1996. Quant à la population de l'arrondissement de Verdun, elle s'élevait à 60 564 personnes en 2001 et à 59 714 personnes en 1996. La population de l'arrondissement de Verdun a augmenté de 1,4 % entre 1996 et 2001. Ainsi, la population a crû plus rapidement dans le secteur Troy/Lafleur.

**Évolution des ménages dans le secteur Troy/Lafleur et l'arrondissement Verdun pour 1996 et 2001**



#### ***Des ménages de petite taille et un grand nombre de familles monoparentales dans le secteur étudié***

En 2001, plus de la moitié des 1 150 ménages recensés dans le secteur Troy / Lafleur est constituée de personnes seules. Les ménages du secteur sont de petite taille car ils comptent en moyenne 1,8 personnes contre 2,0 personnes pour l'arrondissement de Verdun. En 1996, il y avait encore plus de ménages composés d'une seule personne par rapport à 2001. La taille de ménages dans l'arrondissement de Verdun est plus grande car ils sont composés de 2 à 3 personnes autant pour 1996 et pour 2001.

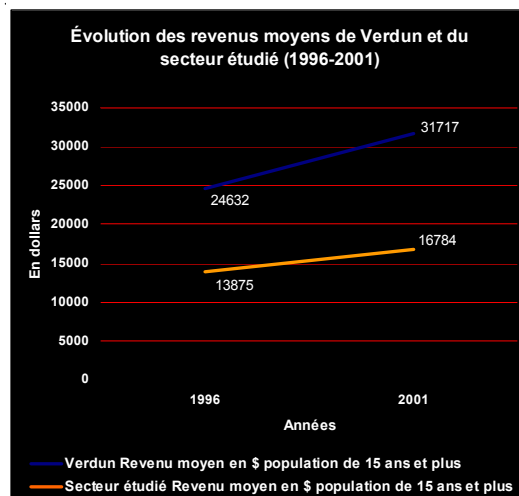
Il est à noter qu'en 2001, 155 familles sont monoparentales dans le secteur, soit dans une proportion de 30,1 %. Dans l'arrondissement de Verdun, les familles monoparentales sont dans une proportion moindre avec 23 %, représentant ainsi 3 730 familles monoparentales en 2001. Donc, près de 4,2 % des familles monoparentales de l'arrondissement qui se situent dans le secteur Troy/Lafleur. Depuis 1996, le nombre de familles monoparentales a diminué dans l'arrondissement de Verdun tandis que le secteur étudié connaissait une hausse importante de 9 %.

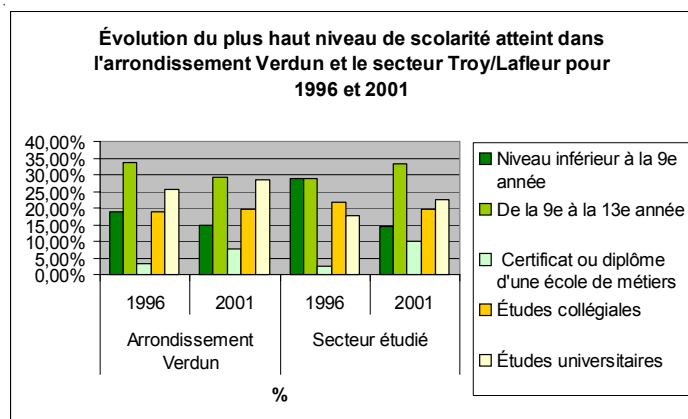
### ***Un grand nombre de jeunes femmes et personnes âgées dans le secteur étudié***

L'étude de la pyramide des âges permet d'illustrer qu'un plus grand nombre de femmes de 20 à 29 ans sont présentes dans le secteur étudié en concordance avec le taux élevé des ménages monoparentaux. Les jeunes enfants âgés de moins de 10 ans sont au nombre de 195 en 1996 et de 180 en 2001. Il en demeure pas moins que ce nombre est assez élevé. Un plus grand nombre de personnes âgées vivant souvent seules peut aussi expliquer la petite taille des ménages. Les hommes de 30 à 44 ans sont en plus grand nombre que les femmes. La pyramide des âges en 2001 démontre que les aînées de 75 ans et plus et les femmes de 20 à 29 ans se démarquent des autres groupes d'âge. La situation est quelque peu différente en 1996 pour le nombre de jeunes femmes âgées entre 30 et 34 ans car elles sont plus nombreuses dans le secteur. La situation est assez semblable en 1996 et 2001 pour l'arrondissement de Verdun.

### ***Revenu moyen inférieur dans le secteur et une progression plus lente***

Le revenu moyen en 2001 est nettement faible pour le secteur étudié car il s'établit à 16 784 \$ dans le secteur comparativement à 31 717 \$ pour l'arrondissement Verdun. Toutefois, il est à noter que la situation tend à s'améliorer, puisque les revenus en 1996 pour le secteur et l'arrondissement étaient aussi faibles. En effet, ils s'établissaient à 13 875 \$ dans le secteur et à 24 632 \$ dans l'arrondissement Verdun. Comme il est possible de le constater à la figure ci-contre, le rythme d'augmentation des revenus est sensiblement plus lent dans le secteur étudié.





**Une faible scolarisation dans le secteur mais une situation qui tend à s'améliorer depuis 1996**

Le niveau de scolarisation est assez faible dans le secteur puisqu'en 2001 près de 33,24 % des personnes ont un niveau de scolarité variant de la 9<sup>e</sup> à la 13<sup>e</sup> année. Cependant, il y a près de 22,64 % des personnes qui ont fait des études universitaires. Par rapport à l'arrondissement de Verdun, il y a moins de personnes qui ont un niveau de scolarité variant entre la 9<sup>e</sup> et la 13<sup>e</sup> année avec une proportion de 29,2 % et plus qui ont une scolarité de niveau universitaire avec une proportion de 28,5 %. La situation de 1996 est assez similaire à celle de 2001 sauf que le niveau de scolarité du secteur était encore plus faible. Près de 57,88 % de la population avait un niveau de scolarité variant entre un niveau inférieur à la 9<sup>e</sup> année jusqu'à la 13<sup>e</sup> année.



---

## 2.2. Analyse du milieu bâti

Le secteur a essentiellement une vocation résidentielle. Les logements dans le secteur d'étude sont de taille réduite en comparaison des logements moyens de l'arrondissement de Verdun. Ces plus petits logements desservent une clientèle moins favorisée, soit des familles monoparentales ou âgées. Le nombre moyen de pièces dans les logements du secteur en 2001 est de 4,3 soit 0,6 pièce de moins que la moyenne de l'arrondissement de Verdun. Il est aussi possible de constater un très faible taux de propriétaire soit 12 % dans le secteur contre environ 30 % dans l'arrondissement de Verdun en 2001. Par rapport à 1996, le nombre de propriétaires a quelque peu augmenté car il se situait à 11 %.

Quant à leur gabarit, la plupart des bâtiments est constituée de plex de 3 étages ayant une hauteur variant entre 9 m et 11,50 m. Au travers de ces bâtiments, on peut remarquer quelques bâtiments de 2 étages ayant une hauteur variant entre 6,50 m et 8 m. Ces bâtiments avec un plus petit gabarit se localisent principalement sur les rues Hickson, Lafleur, Troy et Allen. Ce sont des maisons unifamiliales ou des duplex.

Ainsi, certains ensembles architecturaux sont plutôt disparates. Cependant, les îlots dans le secteur sont de bonnes dimensions. Les principaux ensembles architecturaux des rues sont présentés.

- Rue Allen

Les maisonnettes victoriennes côtoient les alignements de logements en moins bon état sur la rue Allen tout près de la rue Hickson.

- Boulevard LaSalle

L'ensemble architectural exprime une grande cohérence. La forte densité et le rythme marqué des implantations sont des aspects marquants. Seulement quelques commerces se retrouvent au rez-de-chaussée de bâtiments résidentiels.

---

- Rue Hickson

Le gabarit élevé du centre hospitalier de Verdun, une construction de 7 étages et une échelle de rue ne permettant pas d'avoir un recul suffisant font en sorte de porter ombrage en fin d'après-midi sur les habitations basses comportant généralement 2 étages du côté est de la rue Hickson. En général, les habitations à proximité de l'hôpital du côté Est demeurent en bon état.

- Rue Troy

La rue Troy exprime un caractère diversifié au niveau architectural. Plusieurs époques y sont représentées. Le côté est est beaucoup plus récent. Le côté ouest reflète une variété des styles architecturaux et de hauteurs de bâtiments. Des bâtiments datant du début du siècle s'y retrouvent car ils sont situés sur l'ancien emplacement de la tannerie. La garderie récemment construite s'intègre peu par rapport au cadre bâti existant sur la rue.

- Rue Lafleur

La rue Lafleur évoque aussi différents styles architecturaux et des hauteurs différentes des bâtiments. La ligne des façades est continue du côté ouest mais elle est interrompue du côté est en raison d'un terrain vague. L'aménagement du terrain vague devrait assurer une continuité du bâti. La ligne des façades est souvent coupée par des ruelles et entrées de stationnement. D'un point de vue architectural, la hauteur des bâtiments varie entre 2 et 3 étages principalement du côté est.

- Rue Rhéaume

L'habitation est présente d'un seul côté. Elle exprime surtout un caractère public et fonctionnel.

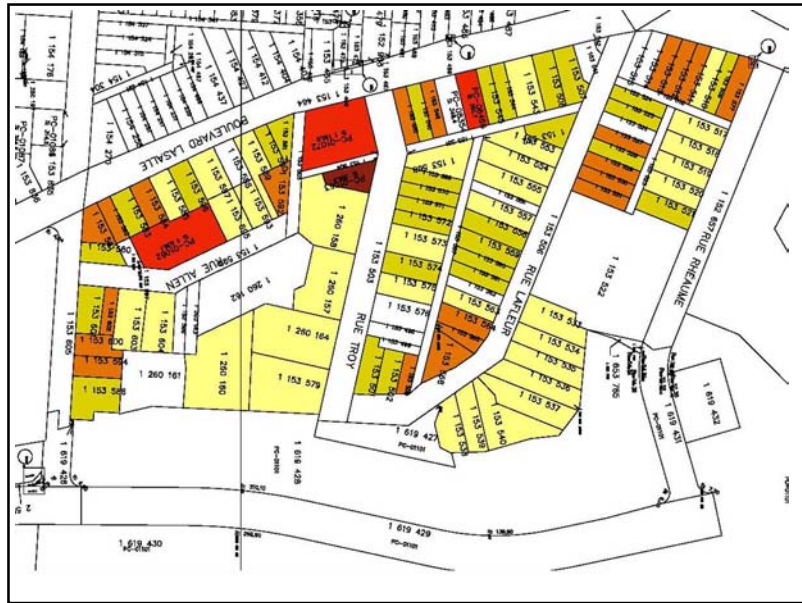


L'évaluation sur le terrain de chacun des immeubles du secteur révèle un ensemble immobilier globalement en état satisfaisant bien qu'un certain nombre de bâtiments nécessitent des travaux de rénovation pour améliorer leurs conditions d'habitabilité. La qualité architecturale a été déterminée selon un jugement qui repose sur les critères suivants: figure urbaine, état apparent, typologie en termes de densité et hauteur, implantation au sol et qualité du bâti. Des fiches détaillées par bâtiment sont présentées en annexe.

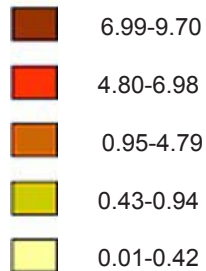
Il faut aussi considérer le grand ensemble d'immeubles locatifs qui se trouve dans un mauvais état. Il est localisé au cœur du secteur, qui a été construit en 1960 et il présente un état de délabrement plus important. Des problèmes en terme d'implantation et d'aménagement du terrain caractérisent cet ensemble.

Selon les données de Statistiques Canada, il y aurait dans le secteur de recensement à l'étude 120 bâtiments qui nécessiteraient des réparations majeures. En 2001, ces bâtiments représentent une proportion de 10,39 %. Cette proportion est plus faible pour l'ensemble de l'arrondissement Verdun car la proportion s'établit à 8,33 %. En incluant les rénovations mineures, l'évaluation sur le site démontre qu'environ 20 % à 25 % des immeubles nécessiteraient un investissement pour les rénover car ces bâtiments participent peu à la dynamique immobilière du quartier.

### 2.3. Analyse des caractéristiques foncières



Légende



Une analyse de l'évaluation foncière dans le secteur Troy/Lafleur a été effectuée à partir des données publiques du rôle d'évaluation. L'étude du rôle d'évaluation foncière démontre que la majorité des terrains ont une faible valeur. Comme il est possible de le constater, la valeur du bâtiment par rapport au terrain selon le nombre de logements varie entre 0,01-0,42 et 0,43-0,94. Quelques ensembles de terrains ressortent davantage comme c'est le cas pour l'ensemble bordé par les rues Allen et Troy et à l'extrémité de la rue Lafleur où les valeurs de terrains sont les plus faibles. Il y a très peu de terrains qui atteignent une valeur au-delà de 0,95. En général, les terrains ayant une plus forte valeur sont situés aux abords du boulevard LaSalle.

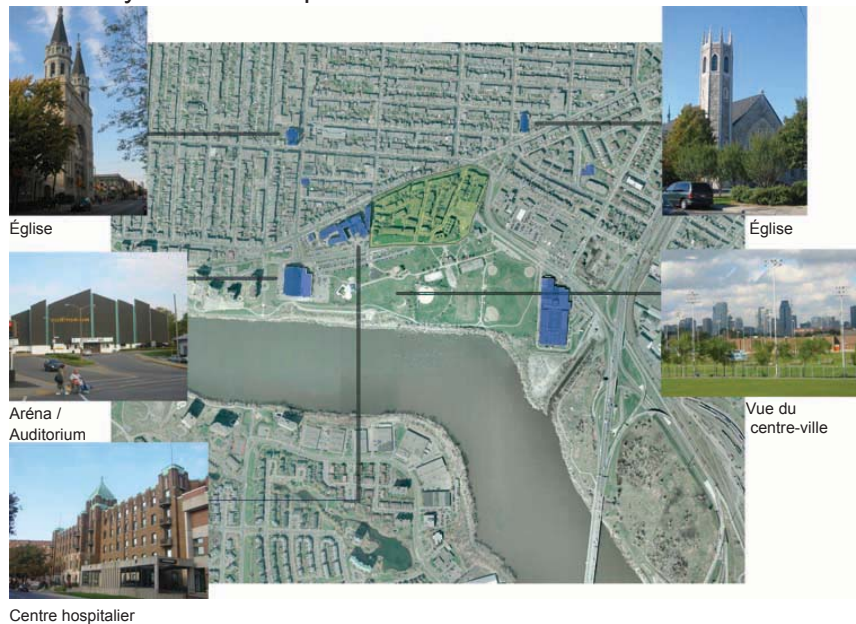
Suite à l'analyse de l'état physique des bâtiments, il apparaît que ceux ayant une faible valeur au rôle foncier ont aussi une mauvaise qualité du bâti. C'est essentiellement l'ensemble des habitations à loyers modiques qui ressort de l'ensemble. Les immeubles (terrain et bâtiment) ayant une faible valeur accueillent souvent des clientèles à plus faible revenu dans des bâtiments dont l'entretien laisse à désirer.

Cependant, ces immeubles constituent également un potentiel pour des promoteurs car leur coût d'acquisition est généralement plus bas. Déjà, un îlot (lot rénové 1153 522) est actuellement en réaménagement sur la rue Rhéaume puisqu'un immeuble de 3 étages offrant 18 logements locatifs et deux immeubles de 8 étages offrant au total 84 unités vendues en condominium sont en construction.

## 2.4. Analyse de l'architecture voyère et de l'aménagement des lieux publics

L'espace public est pour sa part largement déficient : surabondance des conduits électriques aériens sur rue et sur ruelle, absence systématique de plantation de rue et carence de l'éclairage public créant un sentiment d'insécurité et un espace public non-fonctionnel. L'architecture voyère et l'aménagement des lieux publics ne permettent pas à la population de s'appropriier les lieux en fonction de besoins spécifiques comme c'est le cas pour des enfants. L'état actuel de la situation est illustré au chapitre des interventions.

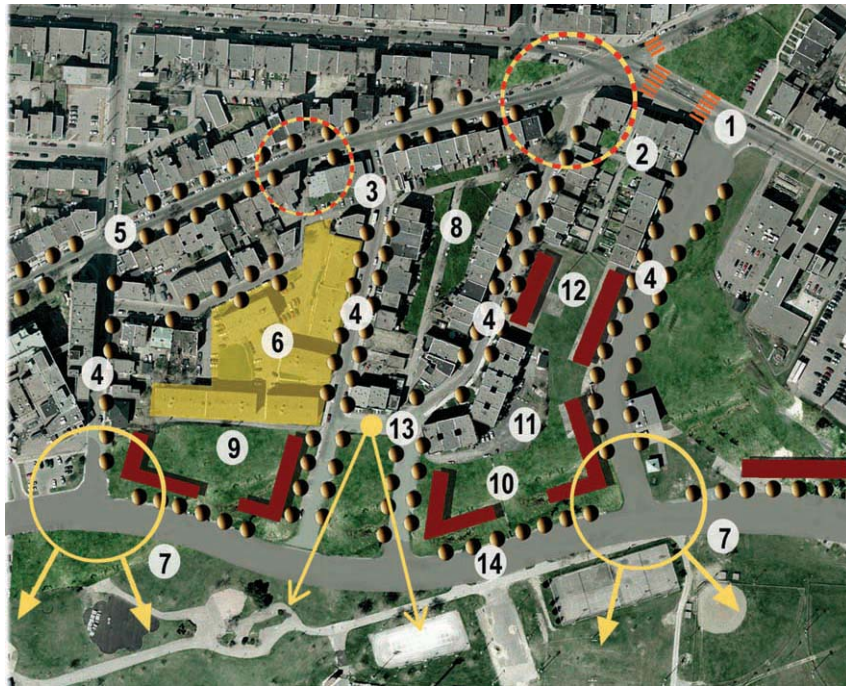
## 2.5. Analyse de la composition urbaine



Des équipements collectifs se retrouvent à proximité ou dans le périmètre du secteur : la rue commerciale Wellington, le centre hospitalier de Verdun, les stations de métro de l'Église et LaSalle, l'auditorium et l'aréna de Verdun, certaines églises et la polyvalente Monseigneur Richard. Tous ces éléments sont dominants, à l'exception des stations de métro et de la polyvalente. Ils constituent des points de repère dans le secteur. De plus, il est possible de constater que le secteur a une vue exceptionnelle sur le centre-ville de Montréal.

Des espaces publics sont également présents. Le parc, situé à proximité du quartier et longeant le fleuve Saint-Laurent, dessert une clientèle plus régionale. Une place publique marque aussi l'entrée du quartier de Verdun. Il n'y a aucun parc de proximité comportant des aires de jeux pour enfants et pouvant desservir plus directement les résidents du secteur. Mais le quartier est desservi par une garderie récemment construite.

Quant à la desserte en services commerciaux, elle est assurée par la rue commerciale Wellington qui est située à quelques pas du secteur. Un supermarché en alimentation est également présent à proximité de la bretelle donnant accès au pont Champlain.



Légende

- |  |  |
|--|--|
| -1- Traverses dangereuses  | -8- Coeur de l'îlot intéressant  |
| -2- Intersection problématique auto-piéton                             | -9- Aménager le talus  |
| -3- Débouché dangereux de la rue Allen                                 | -10- Création d'un front sur le fleuve en offrant une typologie de logement adapté |
| -4- Amélioration de l'aspect et du cadre physique du boulevard LaSalle | -11- Espace résiduel non-aménagé   |
| -5- Requalification urbaine et desserte en équipement pour le quartier | -12- Ilot à compléter  |
| -6- Complexe résidentiel mal intégré                                   | -13- Potentiel d'aménagement d'un espace public                                    |
| -7- Émergence  | -14- Contrôler le design du boulevard (esthétique / vitesse)                       |

Deux barrières ont été identifiées dans le secteur. Des liens sont ainsi plus difficiles à créer avec les secteurs à l'intérieur de Verdun et l'accessibilité au parc riverain est plus limitée.

La première barrière est le boulevard LaSalle. Trois problèmes principaux ont été identifiés. Premièrement, les traverses des piétons sur la rue Wellington et le boulevard LaSalle sont dangereuses puisque les chaussées sont trop larges, ce qui laisse peu de place aux piétons. Cependant, la portion du boulevard LaSalle traversant le secteur est la plus étroite. Il faut mentionner que des écoliers ont à les traverser pour se rendre aux écoles situées à proximité. Deuxièmement, l'intersection des deux boulevards cause aussi un problème pour les piétons et les automobiles en raison de la géométrie des carrefours. Troisièmement, le débouché de la rue Allen sur le boulevard LaSalle n'est pas visible puisque cette rue devient une ruelle et un stationnement. Les problèmes constatés sur le boulevard LaSalle engendrent certains comportements de la part des piétons. En effet, la ruelle parallèle au boulevard LaSalle est très utilisée par les piétons. Ainsi, ils évitent de passer sur le boulevard LaSalle.

Une autre barrière est la différence de dénivellation et le manque de liens physiques entre le quartier en contrebas et le grand parc sur le fleuve. Les citoyens ont tendance à oublier l'existence de cet équipement public.

### 3. PROBLÉMATIQUE

---

#### 3.1. Potentiels et contraintes

À la lumière des caractéristiques socio-économiques, un des constats est l'augmentation significative de la population de 5 % pour la période de 1996 à 2001. Cette population doit être en mesure de se loger adéquatement d'autant plus que les logements actuels ont une petite taille. La petite taille des logements répond aux besoins des personnes seules et des familles monoparentales. Il faut s'assurer également d'une présence de logements locatifs car le nombre de logements possédés est deux fois moindre que pour l'ensemble de l'arrondissement de Verdun. Le coût des loyers doit être abordable puisque le revenu moyen est très bas en s'établissant à 16 784 \$.

Il y a aussi une forte présence de familles monoparentales dans le secteur avec un taux s'élevant à 30,1 % en 2001 et qui a augmenté depuis 1996. La pauvreté dans ce secteur est très présente. À cet effet, le programme de renouveau urbain en date de juin 2002 indique que le secteur Troy/Lafleur fait partie des secteurs très fortement défavorisés.<sup>1</sup> Le niveau de scolarité est aussi un indicateur de cette pauvreté où près de 33 % des personnes en 2001 ont un niveau de scolarité variant de la 9<sup>e</sup> à la 13<sup>e</sup> année.

La forte présence de femmes âgées entre 20 et 29 ans et de 75 ans et plus soulève la problématique de la sécurité urbaine. Actuellement, l'architecture voyère ou l'aménagement du domaine public, l'implantation de certains bâtiments sur cour intérieure et le manque d'éclairage en soirée sont déficients.

<sup>1</sup> Ville de Montréal, Service du développement économique et du développement urbain, Division des projets urbains. Programme de renouveau urbain, secteurs défavorisés de la Ville de Montréal. Juin 2002.

---

Une autre problématique concerne l'aménagement de l'espace public et l'esthétique urbaine. Le quartier présente une carence importante en espace public de proximité à l'usage des résidents et des enfants. Les équipements présents dans le parc riverain ne répondent pas à leurs besoins actuels mais davantage à la clientèle régionale qui emprunte la piste cyclable. Il y a donc peu d'espaces aménagés pour les enfants et ce malgré qu'ils sont en grand nombre dans le secteur. La déficience de l'architecture voyère constitue une autre contrainte au développement du secteur. Il le rend peu attrayant en raison du nombre de fils électriques et du manque de plantation.

Les liens avec l'ensemble du quartier et le parc longeant le fleuve sont entravés. Les résidents ne peuvent souvent pas bénéficier d'une vue exceptionnelle sur le centre-ville et le fleuve Saint-Laurent. Ce sont alors des contraintes à considérer lors d'un réaménagement du secteur. Il y a d'abord la dénivellation qui ne permet pas un accès facile à cet espace public. Le boulevard LaSalle constitue une autre barrière en limitant les déplacements des résidents à l'ensemble du quartier à cause de la circulation dense et de la géométrie des intersections. Cette circulation risque également d'augmenter avec la construction de la bretelle menant à l'autoroute 15 sur la rue Rhéaume où les automobilistes préféreront emprunter cet axe.

Ainsi, la fusion de ces deux entités est ardue car le quartier se termine au fleuve Saint-Laurent et le secteur est difficile à intégrer au quartier. Le secteur se distingue aussi de l'ensemble du quartier par son caractère hétérogène des volumétries et des typologies du bâti et du profil des résidents.



## Projets immobiliers en construction



Rue Rhéaume (logements locatifs)



Rue Rhéaume (condos)



Rue Lafleur (coopérative d'habitation)

Ce secteur a un caractère historique car il date du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Il a été marqué par la présence de plusieurs industries, ce qui permet d'apprécier ses cœurs d'îlots de bonnes dimensions aménagés de façon satisfaisante. Le bâti est représentatif de l'ancienne vocation industrielle du secteur ce qui peut rendre plus difficile l'intégration de nouveaux projets immobiliers. En général, il est dans un état satisfaisant même si certaines rénovations sont nécessaires et principalement pour l'ensemble d'immeubles construits en 1960. De plus, la faible valeur foncière engendre la venue de clientèles défavorisées qui recherchent souvent des loyers à faibles coûts. Ce qui n'incite pas non plus les propriétaires à rénover leur bâtiment.

Cependant, les immeubles de faible valeur offrent un potentiel pour des promoteurs car leur coût d'acquisition est bas. Il y a aussi quelques terrains vacants dans le secteur. Ainsi, des promoteurs peuvent être intéressés à les développer. À l'heure actuelle, plusieurs projets de construction résidentielle sont élaborés : trois bâtiments d'habitation de 8 étages chacun sur le long du boulevard du Cerf-Volant, deux résidences pour personnes âgées de 8 étages et 15 étages et un café terrasse aux abords du parc. Un projet de 84 condos où il y aura deux bâtiments de chacun 8 étages et un bâtiment de 3 étages avec 18 logements locatifs sur la rue Rhéaume sont déjà en construction. La coopérative d'habitation Perce-Neige de 25 unités sur la rue Lafleur a été construite récemment.

La venue de quelques projets résidentiels et une amélioration notable de l'aménagement de l'espace public pourrait contribuer à faire augmenter la valeur des immeubles au rôle d'évaluation. Cet aspect pourrait engendrer des conséquences sur la population actuelle qui habite le secteur car elle pourrait être obligée de déménager en raison de revenus insuffisants pour payer les nouveaux coûts attribuables au loyer. Il apparaît donc primordial d'assurer que ces personnes pourront se reloger dans le secteur ou à proximité.

---

### 3.2. Enjeux

L'image du secteur doit être améliorée tout en respectant le cadre bâti actuel. Il faut s'assurer par exemple de la continuité de l'alignement des bâtiments pour éviter des espaces vides. Les gabarits des nouveaux bâtiments doivent s'harmoniser avec la hauteur moyenne de trois étages des bâtiments. Cette nouvelle image passe aussi par la mise en valeur des coeurs d'îlots qui sont de bonnes dimensions et par le réaménagement des espaces résiduels présents. Par contre, la nouvelle image donnée au secteur ne doit pas faire en sorte que le bâti représentant le passé ouvrier disparaisse complètement.

L'amélioration du cadre physique du secteur constitue un autre enjeu en raison de la vétusté de certains bâtiments et des déficiences du domaine public et des extérieurs. Le bâti nécessite des rénovations qui sont parfois majeures afin de redonner au terrain et à l'immeuble leur juste valeur foncière. Les immeubles des habitations à loyers modiques dans le secteur doivent être visés pour une requalification de l'espace urbain en corrigeant l'entretien des bâtiments, leur implantation et la desserte en équipement comme un parc de proximité destiné principalement aux enfants.

L'architecture voyère ne doit pas être négligée pour assurer véritablement au secteur une image plus contemporaine et favoriser l'émergence d'un sentiment d'appartenance de la part des résidents. Les fils électriques aériens sur rue et ruelle doivent être diminués. La plantation de végétaux et d'arbres agrémenterait également le milieu environnant.

La sécurité urbaine devrait être une autre préoccupation en accroissant par exemple l'éclairage public. Ainsi, l'ensemble des résidents dont les personnes âgées et les jeunes femmes qui sont fortement présentes dans le secteur pourront davantage bénéficier de leur environnement.

---

La création d'un nouveau milieu de vie doit viser la fusion du secteur avec le quartier et l'axe du fleuve Saint-Laurent et du parc riverain afin qu'il ne soit plus perçu comme une enclave investie d'une image de pauvreté. Un travail devra être effectué au niveau des barrières qui limitent les liens. Le talus devrait être mis en valeur. La géométrie actuelle des intersections du boulevard LaSalle empêche les résidants du secteur de bénéficier pleinement des équipements collectifs et services offerts dans l'ensemble du quartier.

Ces améliorations du bâti et de l'environnement du secteur doivent avant tout profiter aux résidants actuels du secteur. Des logements adaptés aux résidants doivent être disponibles pour éviter les conséquences de la venue d'une clientèle ayant plus de revenus disponibles découlant de l'implantation de nouveaux types de logements. Le maintien de la population du quartier doit être privilégié. Les familles monoparentales, les personnes seules et les personnes ayant de faible revenu caractérisent les résidants du secteur. Ils doivent être en mesure de déboursier les coûts de loyers susceptibles d'être haussés en raison des rénovations effectuées et d'une évaluation foncière plus élevée des immeubles.

## 4. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET OBJECTIFS D'INTERVENTION

---

### Les orientations stratégiques

- Améliorer la qualité du cadre de vie
- Améliorer la qualité des logements et rénover les façades des bâtiments
- Attirer de jeunes familles avec enfants
- Assurer aux résidents actuels un accès à des logements abordables et étant bien entretenus

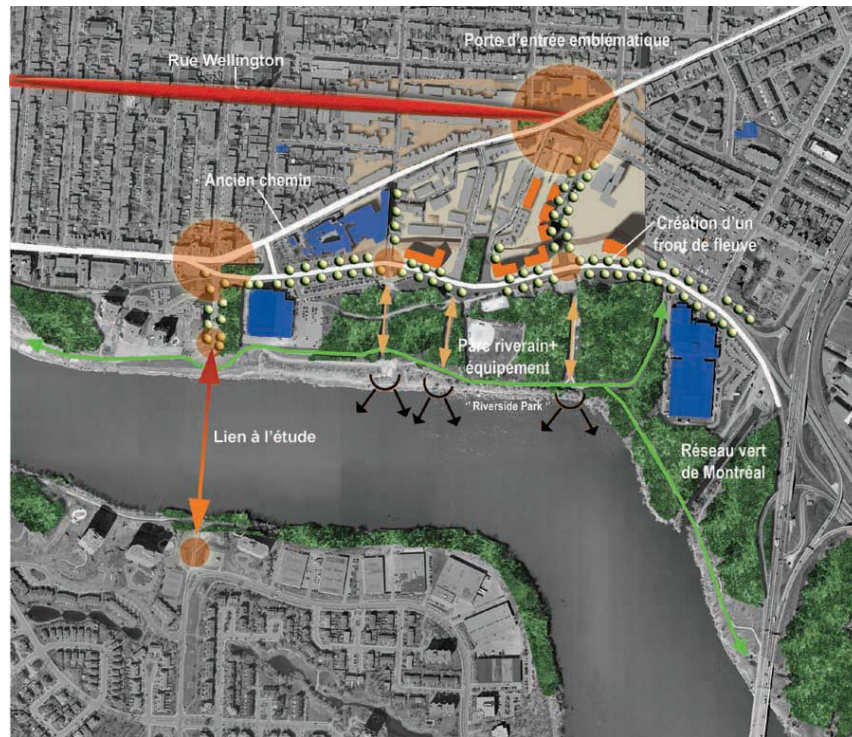
### Objectifs d'intervention

Le Programme particulier d'urbanisme du secteur Troy / Lafleur poursuit les objectifs d'intervention suivants :

- Intervenir sur le quartier pour en améliorer la sécurité, le cadre physique et l'architecture voyère des rues et ruelles
- Intervenir sur l'immobilier pour améliorer l'habitabilité des logements existants, leur apparence et leur valeur foncière
- Assurer aux enfants un espace qui leur servira d'aire de jeux à proximité des résidences
- Favoriser les liens physiques entre le quartier, le parc riverain et le fleuve tout en mettant en valeur les faits marquants de l'histoire du lieu
- Promouvoir la fusion entre le quartier et tout développement futur du secteur en assurant l'intégration du bâti et une réponse aux besoins des résidents actuels

## 5. INTERVENTIONS PROPOSÉES

### 5.1. Organisation spatiale



Plusieurs interventions touchent le secteur Troy / Lafleur. Il y a d'abord le projet municipal de création du boulevard Cerf-Volant. Ce nouveau boulevard reliera la rue Henri-Duhamel à la rue de l'Église. L'échéancier prévu pour le début de la construction est à l'année 2004. Les piétons et les cyclistes doivent être en mesure de traverser adéquatement le boulevard du Cerf-Volant. Une proposition est présentée dans les pages suivantes concernant l'aménagement prévu. Tout au long de ce boulevard, des bâtiments pourraient s'y établir du côté ouest d'une façon à maintenir la continuité du bâti déjà présent, à donner une volumétrie permettant des liens entre le nouveau et l'existant et en assurant des percées visuelles intéressantes au sein du secteur. Ainsi, les bâtiments encadreraient le parc de quartier. Un bâtiment avec des façades sur chaque rue devrait être construit à l'angle de la rue Rhéaume et du boulevard du Cerf-Volant. Le terrain au coin du boulevard du Cerf-Volant et Hickson devrait être éventuellement occupé par un bâtiment. Les axes des rues Rhéaume et Hickson sont des artères permettant un lien direct avec le reste du quartier et elles se raccordent bien avec le boulevard du Cerf-Volant projeté. Ainsi, la construction d'immeubles résidentiels permet de rétablir une figure urbaine conforme à la réalité du quartier et de renforcer le lien de frontalité avec le fleuve et le parc riverain. Il faut toutefois s'assurer que l'objectif de promouvoir la fusion entre le quartier et tout développement futur du secteur sera atteint.

Quant à l'aménagement de l'espace public, il est possible de remarquer que les parcs triangulaires typiques à l'arrondissement Verdun se retrouvent à l'entrée du secteur. Cette porte d'entrée emblématique est mise en valeur par la présence d'une oeuvre d'art. D'autres oeuvres d'art se retrouveront également dans les nouveaux parcs situés du côté ouest du boulevard du Cerf-Volant et près de la rue Troy. Des faits marquants de l'histoire du lieu pourront ainsi être remémorés. Ce nouveau parc près de la rue Troy pourra être doté des équipements de jeux pour assurer aux enfants un espace qui leur est destiné et situé à proximité des résidences. Un stationnement tout près et à l'arrière-cour peut être éventuellement aménagé.

---

Le parc riverain s'étire maintenant dans l'arrondissement Verdun par l'ajout de ces parcs de quartier. L'aménagement de la promenade et de ruelles à l'arrière des bâtiments permet également la circulation des personnes à l'intérieur du secteur et assure des liens entre le quartier et le fleuve Saint-Laurent.

L'aménagement différencié des rues vise à atteindre l'objectif d'améliorer la sécurité, le cadre physique et l'architecture vuyère des rues et ruelles. Les sept coupes de rues présentées aux pages suivantes permettent de diminuer le nombre de fils électriques, d'améliorer l'éclairage et d'augmenter les plantations.



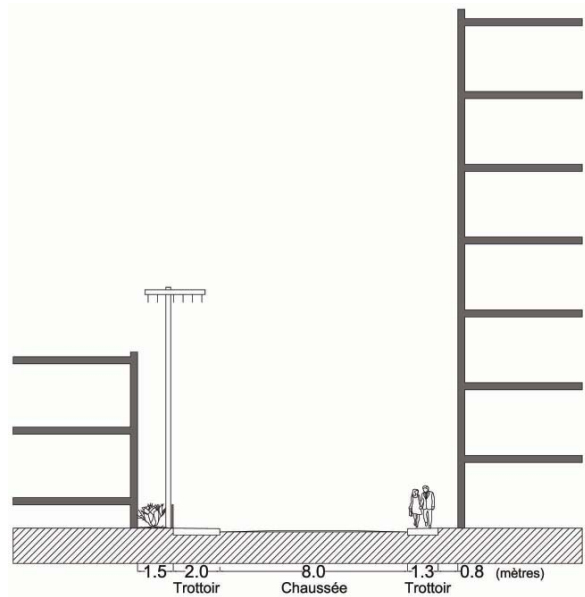
Localisation des coupes de rues

## COUPE 1

Rue Hickson

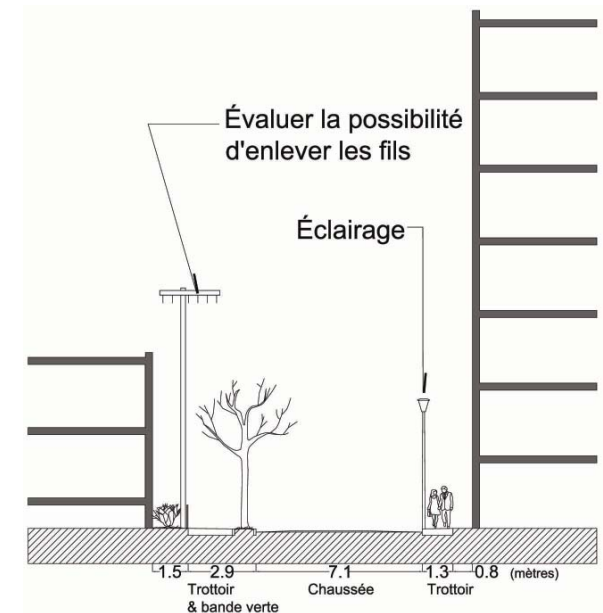
(Entre le boulevard LaSalle et le boulevard du Cerf-Volant)

Coupe de rue existante



La largeur de cette rue et le gabarit de ses bâtiments ne permettent pas d'avoir du recul. De ce fait, la différence d'échelle est considérable par rapport à l'hôpital de Verdun. Également, l'implantation du réseau hydro-électrique sur rue semble davantage se démarquer par l'absence d'arbres.

Coupe de rue projetée



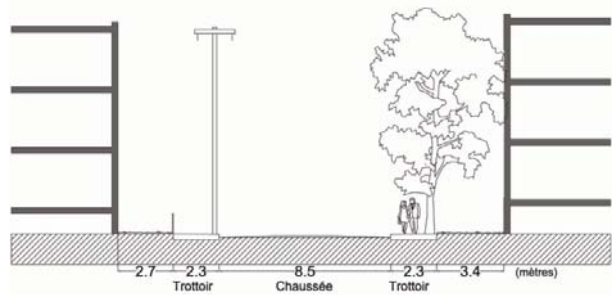
Le trottoir du côté sud serait élargi de 3 pieds pour permettre la plantation d'arbres. Il est nécessaire de réduire la chaussée de 3 pieds. Il faut aussi évaluer la possibilité d'enlever les fils électriques du côté sud. Un éclairage à une échelle plus humaine serait mis du côté nord.

## COUPE 2

Rue Troy

(Entre le boulevard LaSalle et le boulevard du Cerf-Volant)

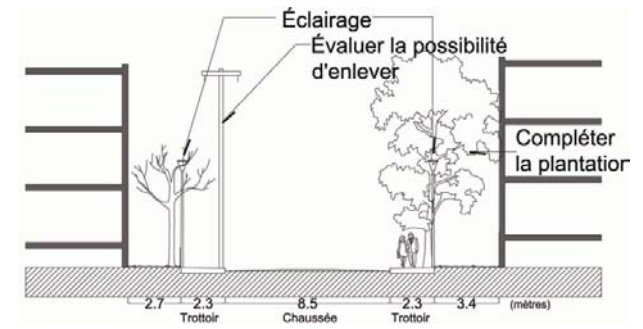
Coupe de rue existante



La totalité des arbres bordent le côté nord de la rue dont la plupart ont été plantés récemment. Cette rue est assez large et dégagée et possède une bonne marge de recul.



Coupe de rue projetée



La plantation devra être complétée du côté nord. Un éclairage à une échelle plus humaine serait mis des deux côtés de la rue. Il est aussi nécessaire d'évaluer la possibilité d'enlever du côté sud les fils électriques.

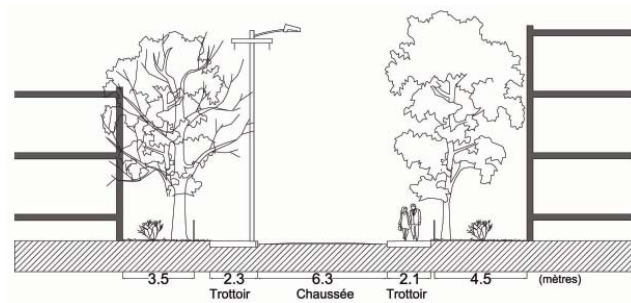


### COUPE 3

Rue Lafleur

(Entre le boulevard LaSalle et la rue Troy)

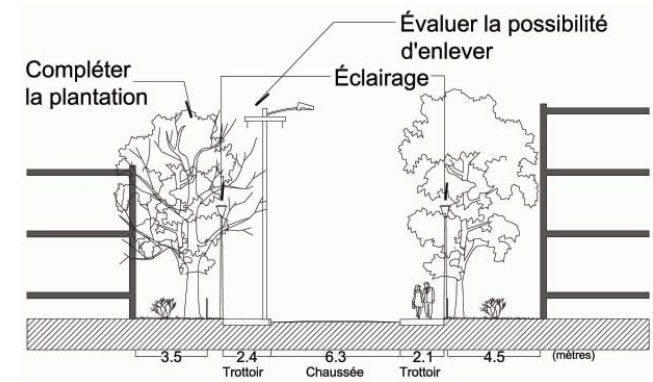
Coupe de rue existante



Cette rue est bordée d'arbres matures principalement du côté nord. Les trottoirs sont larges et il y a un recul adéquat des bâtiments par rapport à la chaussée. Ainsi, l'ensemble dégage une atmosphère aérée et vivante.



Coupe de rue projetée



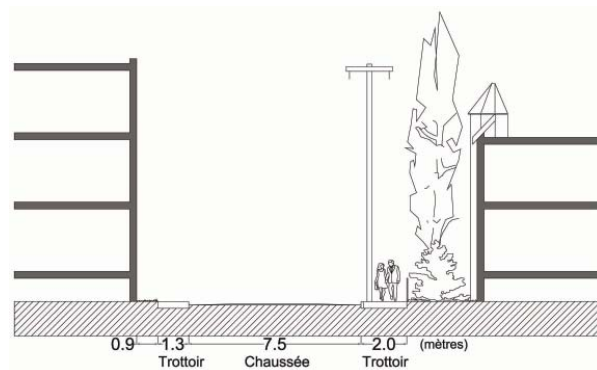
La plantation devra être complétée du côté sud. Un éclairage à une échelle plus humaine serait mis des deux côtés de la rue. Il est aussi nécessaire d'évaluer la possibilité d'enlever du côté sud les fils électriques.

## COUPE 4

Rue Allen

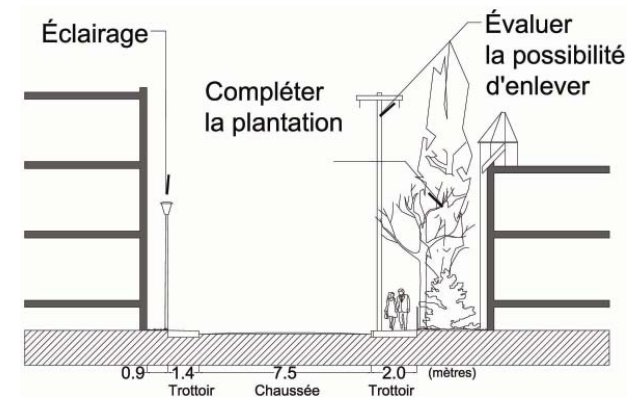
(Entre la rue Hickson et le boulevard LaSalle)

Coupe de rue existante



Cette rue débute avec une largeur de 24.5 pieds au coin de la rue Hickson et retrécit jusqu'à 12 pieds au coin du boulevard LaSalle. Un seul peuplier vient l'agrémenter. À cette intersection du boulevard LaSalle, il y a peu de recul et le champ visuel y est dangereusement comprimé. Également, il y a danger potentiel pour les piétons traversant le boulevard LaSalle.

Coupe de rue projetée

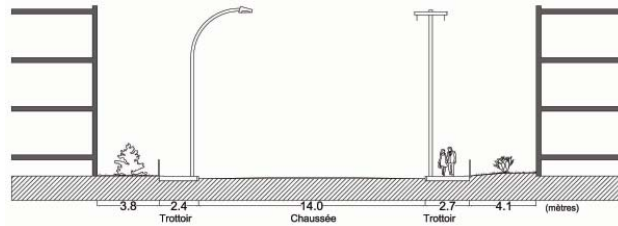


La plantation devra être complétée du côté est. Il est aussi nécessaire d'évaluer la possibilité d'enlever du côté est les fils électriques. L'ajout d'un éclairage à une échelle plus humaine devra être réalisé du côté ouest.

## COUPE 5

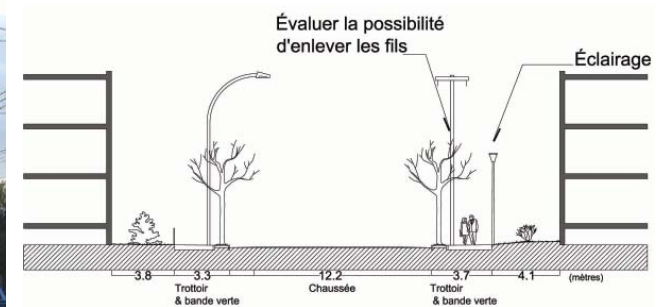
Boulevard LaSalle  
(Entre les rues Wellington et Hickson)

Coupe de rue existante



Sur ce boulevard, la circulation automobile est constante. En plus d'une présence imposante des fils électriques, il n'y a qu'un seul arbre du côté ouest.

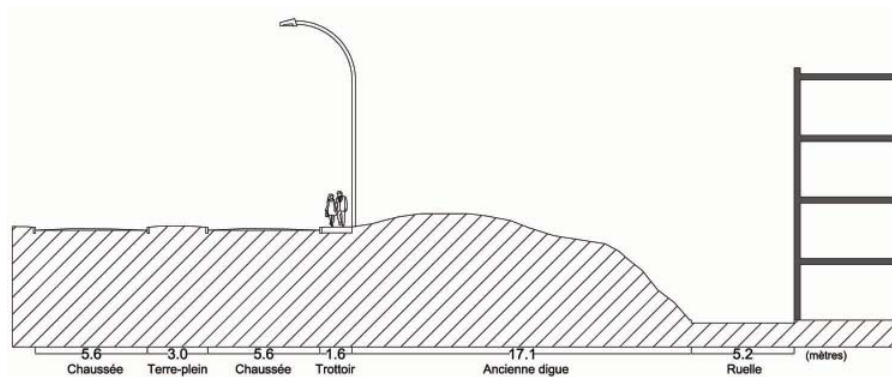
Coupe de rue projetée



Les trottoirs devront être élargis de 3 pieds de chaque côté du boulevard pour permettre l'aménagement d'une bande verte avec une plantation d'arbres. La chaussée serait ainsi réduite de 6 pieds. Un éclairage à une échelle plus humaine du côté ouest devra être mis. Il est aussi nécessaire d'évaluer la possibilité d'enlever les fils électriques du côté ouest.

## COUPE 6

Boulevard du Cerf-volant  
(Entre les rues Lafleur et Hickson)



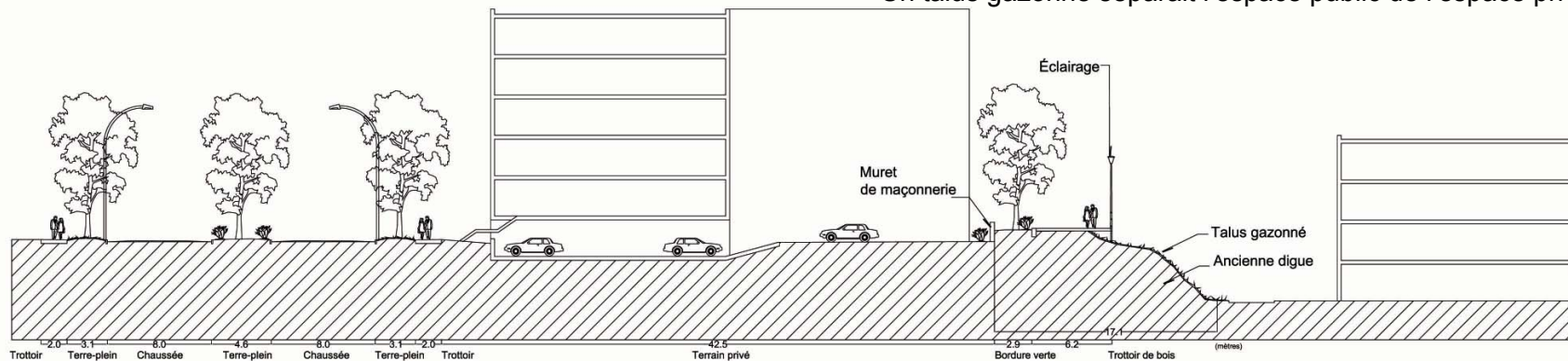
Coupe de rue existante

La chaussée du boulevard du Cerf-Volant est étroite et l'habitation est séparée du parc riverain en raison de l'implantation des bâtiments qui se situent en contrebas de la digue.



Coupe de rue projetée

Le nouveau boulevard du Cerf-Volant aurait un terre-plein de 15 pieds de largeur qui séparerait les chaussées d'une dimension de 26 pieds. Un terre-plein de 9,8 pieds serait aménagé de chaque côté du boulevard. Les trottoirs auraient une largeur respective de 6,6 pieds. Un éclairage public borderait chaque côté. En se dirigeant vers le côté ouest et en cour arrière des bâtiments, une promenade serait aménagée. Une bande verte de 9,2 pieds avec un muret de maçonnerie se retrouverait sur l'ancienne digue. Un trottoir de bois de 19 pieds de largeur avec un éclairage approprié mettrait en valeur l'histoire du lieu car cette digue a été construite en 1903. Cette aire de marche sécuritaire à l'intérieur du secteur permettrait des liens avec le reste du quartier et le parc riverain. Un talus gazonné sépareit l'espace public de l'espace privé.

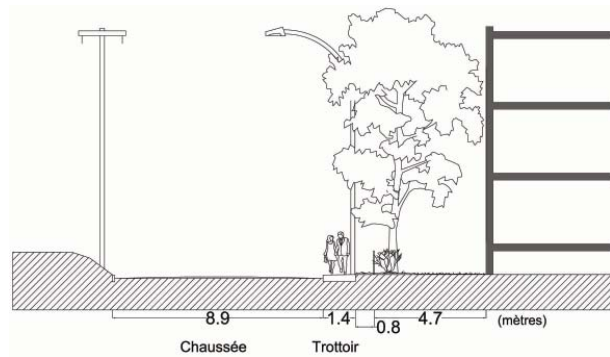


## COUPE 7

Rue Rhéaume

(Entre la rue Wellington et le boulevard du Cerf-Volant)

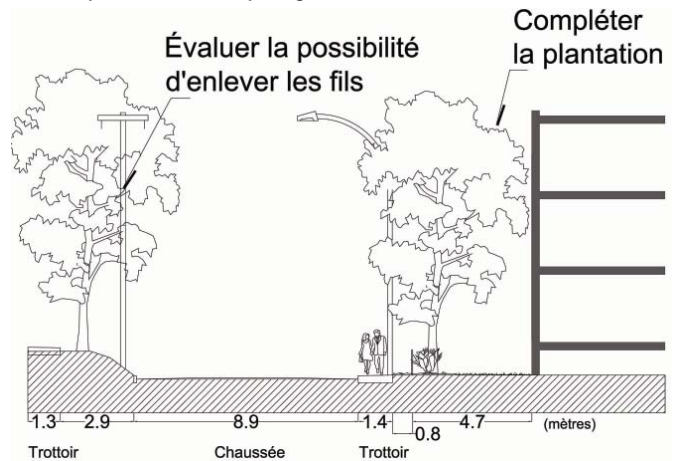
Coupe de rue existante



Cette rue exprime la limite de l'îlot. C'est un lieu de transition entre l'habitation et le parc ainsi que l'accès routier. Elle fait face au centre-ville et seulement un arbre borde le côté sud.



Coupe de rue projetée

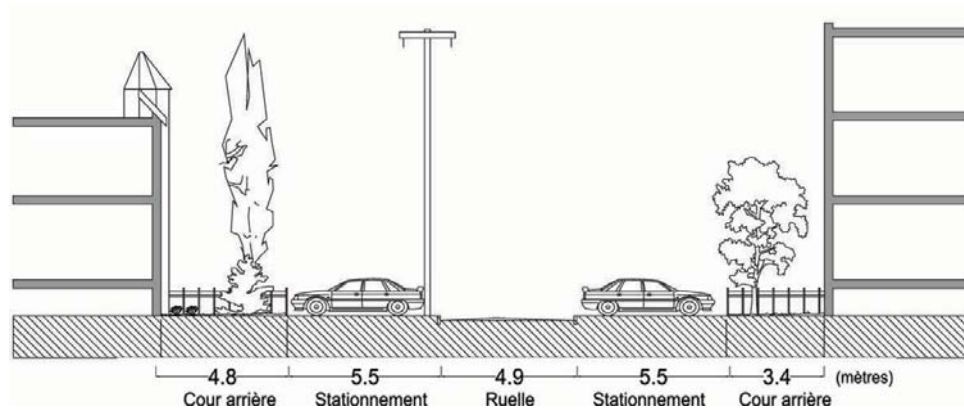


Un trottoir de 4,5 pieds de largeur serait aménagé de part et d'autre de la rue Rhéaume. La plantation du côté sud serait à compléter. Il est aussi nécessaire d'évaluer la possibilité d'enlever les fils électriques du côté nord.

## COUPE 8

Ruelle d'un îlot  
(Entre la rue Troy et la rue Lafleur)

Coupe de la ruelle projetée



L'aménagement proposé de la ruelle concerne spécifiquement la réhabilitation de la chaussée publique et la concentration des fils électriques dans les ruelles. Ainsi, les rues sont dégagées de ces fils électriques. De plus, ce réaménagement doit favoriser le maintien d'un privatif vert et un privatif utilisé à des fins de stationnement en les séparant par une clôture architecturale.



---

## 5.2. Plan d'action

### Orientation 1 : Améliorer la qualité de vie du secteur

#### OBJECTIFS

#### MOYENS

---

Intervenir sur le quartier pour en améliorer la sécurité, le cadre physique et l'architecture voyère des rues et ruelles

Mettre en oeuvre un programme de déplacement des fils aériens

Mettre en place des incitatifs pour favoriser la plantation d'arbres

Bonifier l'éclairage public afin qu'il favorise la promenade

Favoriser des liens physiques entre le quartier, le parc riverain et le fleuve tout en mettant en valeur les faits marquants de l'histoire

Sécuriser le boulevard LaSalle en corrigeant les intersections dangereuses

Construire sur le talus des bâtiments ayant front sur le boulevard du Cerf-Volant pour maintenir un ensemble cohérent

Aménager la promenade et certaines ruelles se retrouvant en arrière cours et qui appartiendraient au domaine public permettant ainsi la circulation à l'intérieur du secteur

Assurer le prolongement de la rue Hickson à l'intérieur du parc riverain.

Création d'un parc de quartier aux abords du boulevard Cerf-Volant

Mettre en valeur l'espace public par l'ajout de statues ou de plaques historiques

---

## **Orientation 2 : Améliorer la qualité des logements et rénover les façades des bâtiments**

<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS</b>
Intervenir sur l'immobilier pour améliorer l'habitabilité, l'apparence et la valeur foncière des logements existant	Mettre en oeuvre un programme de rénovation Procéder à l'inspection systématique de tous les logements du secteur

## **Orientation 3 : Attirer de jeunes familles avec des enfants**

<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS</b>
Assurer aux enfants un espace qui leur servira d'aire de jeux à proximité des résidences	Aménager un parc de quartier destiné à l'usage des enfants de 0 à 12 ans au coeur du secteur avec des équipements de jeux

## **Orientation 4 : Assurer aux résidents actuels un accès à des logements abordables et bien entretenus**

<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS</b>
Promouvoir la fusion entre le quartier et tout développement futur du secteur en assurant l'intégration du bâti et des résidents actuels	Règlement concernant l'implantation des bâtiments futurs Logements sociaux et abordables disponibles pour les résidents actuels à l'intérieur même du secteur (disponibilité)