

# **CENTRE COMMUNAUTAIRE MOUNTAIN SIGHTS**

7802, Ave. Mountain Sights, Montréal, Québec H4P 2B2 Tél. : (514) 737-4644, Téléc. : (514) 737-4142  
Courriel : c.c.m.s@videotron.ca

## **PLAN INTÉGRÉ DE REVITALISATION URBAINE AVENUE MOUNTAIN SIGHTS VISION DU QUARTIER SELON LES RÉSIDENTS LOCAUX**

**Mémoire présenté à  
L'Office de consultation publique de Montréal  
sur le projet de développement urbain du  
secteur Namur Jean-Talon**

Décembre 2009

## **PARTIE 1 :**

### **PRÉSENTATION DU CENTRE ET DES ÉLÉMENTS IMPORTANTS DU PLAN DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DES RÉSIDANTS DE L'AVENUE MOUNTAIN SIGHTS EN RAPPORT AVEC LE PLAN PROPOSÉ PAR L'ARRONDISSEMENT CDN-NDG.**

Le Centre communautaire Mountain Sights, organisme à but non lucratif, a été implanté au cœur du voisinage Mountain Sights en 1992 afin d'offrir des activités et des services aux familles et aux résidants habitant dans ce secteur isolé de Côte-des-Neiges. L'organisme s'est développé en s'appuyant sur la volonté et la participation des résidants.

Chaque année, le Centre rejoint plusieurs centaines de familles du voisinage qui sont presque sans exception tous nés à l'extérieur du Canada. La situation économique des familles les situe pour la plupart d'entre elles sous le seuil de faible revenu et dans la majorité des cas, ces familles comptent plus de deux enfants. Le voisinage Mountain Sights accueille constamment des nouveaux immigrants. Par conséquent, une partie importante des personnes rejointes par le Centre sont à la recherche d'outils pour leur intégration et celle de leur famille. Au fil des années, les résidants et les familles ont développé un sentiment d'appartenance au voisinage Mountain Sights.

Le nouveau projet de développement urbain du secteur Namur/Jean-Talon mis de l'avant par la Ville de Montréal et l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce constitue un enjeu crucial pour les résidants actuels du voisinage Mountain Sights. Le fait de vivre à chaque jour dans le quartier et de côtoyer au quotidien les difficultés sociales, économiques et spatiales, ils connaissent les réels problèmes du secteur. Ils sont en mesure d'identifier des moyens concrets et réalisables pour y remédier.

Les résidants sont conscients des impacts profonds d'un tel projet de revitalisation sur leur vie. Leur sentiment d'appartenance à leur milieu de vie est au cœur de leur implication dans une démarche collective afin de concevoir une vision commune du développement urbain de leur quartier. Au cours de la dernière année, le Centre communautaire Mountain Sights a soutenu le comité des résidants de Mountain Sights dans la création du document, ci-joint, intitulé *Plan intégré de revitalisation urbaine – Avenue Mountain Sights – Vision du quartier selon les résidants locaux* qui présente leur vision de façon détaillée. Ce document constitue la Partie 2 du mémoire. Les résidants veulent pouvoir apporter un nouveau souffle dans le développement du secteur tout en y étant intégré.

Durant les dernières semaines, les consultations préliminaires de l'Office de consultation publique de Montréal ont fait ressortir des enjeux que nous voulons adresser dans cette partie 1 du mémoire afin de compléter des éléments importants présentés dans le plan des résidants locaux.

## ÉLÉMENTS IMPORTANTS DU PLAN DES RÉSIDANTS LOCAUX

### 1. Le logement

Les familles et les résidants actuels de l'avenue Mountain Sights veulent être intégrés au plan de revitalisation du secteur Namur/Jean-Talon. Il est important que le plan d'urbanisme incorpore une mixité sociale et fonctionnelle. Ainsi, il doit aussi **tenir compte des réalités socio-économiques des populations habitant le quartier CDN en prévoyant 30% à 50% de logements sociaux incluant une proportion importante de logements familiaux.** Soulignons que presque le portrait démographique du secteur est comparable à celui de Cote-des-Neiges, bien que les habitants sur l'avenue Mountain Sights soient davantage démunis. Presque tous les résidants du secteur sont des locataires (98.2%) dont plus de la moitié vit sous le seuil de pauvreté. De plus, on compte une large proportion de familles, soit 50% sur l'ensemble des 590 ménages recensés sur l'avenue Mountain Sights. (Statistique Canada 2006)

Au cours des vingt dernières années, les spéculateurs immobiliers résidentiels se sont enrichis au détriment des locataires qui continuent de vivre dans des logements en mauvais état. **Le plan de revitalisation du secteur doit prévoir des mesures particulières et plus contraignantes visant la réparation des immeubles résidentiels existants sur la rue ainsi que le respect des règlements en matière de logement et de salubrité.**

### 2. La sécurité

La sécurité et particulièrement la sécurité piétonnière sont des enjeux prioritaires pour les résidants du voisinage. Les dangers quotidiens auxquels les piétons sont exposés à l'entrée du parc De la Savane et à plusieurs intersections dans le secteur sont une source de stress importante. Le rapport de la Commission sur la circulation de l'arrondissement CDN-NDG (2007) recommande fortement à l'administration municipale et à l'arrondissement de traiter en priorité les endroits dangereux et de corriger les problèmes identifiés par les résidants. **\* C'est pourquoi, il est impératif que l'arrondissement et la Ville effectuent rapidement des changements afin d'assurer la sécurité des piétons.**

### 3. Transport

L'accès au transport en commun s'avère d'années en années une autre importante priorité de quartier. Le plan des résidants propose une meilleure desserte en transport en commun pour inciter les résidants de se déplacer sans leur voiture, nonobstant l'efficacité de ces derniers et l'accessibilité pour les familles ayant des jeunes enfants et des personnes à mobilité réduite. **Plus spécifiquement, ils demandent un changement du parcours de l'autobus 92 Jean-Talon en direction Ouest, vers Côte-des-Neiges, avec un arrêt d'autobus à l'intersection de Paré et Mountain Sights.**

---

\* Article de la Marche annuelle de sécurité piétonnière de Mountain Sights, Actualité CDN-NDG, 7 octobre 2009

#### **4. Équipements collectifs communautaires collectifs**

En complémentarité avec le plan urbain de l'arrondissement, le plan des résidants prévoit l'ajout de deux nouveaux équipements collectifs dans des espaces à proximité des immeubles résidentiels existant sur l'avenue Mountain Sights afin de mieux répondre aux besoins des résidants et des familles du secteur, soit un Centre récréatif pour jeunes et un nouveau Centre communautaire comprenant un CPE. De tels équipements permettraient de mieux répondre aux besoins des jeunes et familles du secteur.

Actuellement, près de 25% des habitants sur l'avenue Mountain Sights sont des jeunes de moins de 15 ans (Statistique Canada 2006). Ils ont besoin de plus d'espace, d'activités de loisir et d'équipements que le Centre communautaire Mountain Sights est en mesure de leur offrir. Par ailleurs, le manque de places en CPE et la longue liste d'attente demeurent de sérieux problèmes auxquels sont confrontés un grand nombre de parents du quartier. Le CPE Jardins de fruits qui est la seule garderie publique dans le secteur et qui coordonne les garderies en milieu familial, n'est pas en mesure de répondre à la demande. Un nombre croissant de familles utilisent les services de halte-garderie du Centre communautaire Mountain Sights.

**Un nouvel équipement collectif habitant le Centre communautaire Mountain Sights et un second site du CPE Jardin de fruits permettraient d'optimiser l'accessibilité des services auprès des habitants et surtout auprès des familles dont un grand nombre vivent l'exclusion et la pauvreté.** De plus, ces équipements permettraient de mieux répondre aux besoins de la population compte tenu de l'augmentation considérable d'habitants dans le secteur par l'ajout de 3 200 nouveaux logements aux 570 ménages existants.

#### **5. Approche TOD**

##### **Le stationnement :**

La Ville et l'arrondissement prônent un aménagement selon le concept Transit Oriented Development (T.O.D.). Cependant, est-ce que le plan de développement urbain est suffisamment adapté à la réalité ? Le parcours actuel de l'autobus 92 Jean-Talon ne répond pas adéquatement au besoin de déplacement des familles à l'intérieur et vers l'extérieur du quartier, malgré l'existence du métro Namur situé à une dizaine de minutes des immeubles sur l'avenue Mountain Sights au Nord de la rue Paré.

**À moins d'installer un service en transport en commun efficace et plus accessible, l'approche T.O.D. n'est pas adaptée à la réalité actuelle des habitants du secteur.** La population active du quartier travaille généralement à l'extérieur du secteur. Les déplacements courants vers les épiceries et autres, se trouvent à l'extérieur du quartier, de l'autre côté des barrières structurelles (autoroute, chemin de fer, etc.). **Étant donné que le secteur Namur/Jean-Talon est enclavé, il faudrait prioriser d'abord la création d'une trame urbaine fluide rejoignant les secteurs voisins par des routes afin d'offrir à la population une meilleure mobilité. Il faudra aussi permettre au transport en commun de se développer pour atteindre l'optimum tout en créant des sentiers verts pour favoriser le transport actif (piétons et cyclistes).**

**Les faits, pour l'instant, sont que les résidants trouvent qu'il manque de stationnements, qui pour eux, s'avèrent une nécessité.** Ils n'ont pas les moyens de payer pour du stationnement privé. Le plan urbain des résidants, réserve deux espaces modestes de stationnement municipal à proximité des résidences. Ceci permettrait à une centaine de résidants de gagner du temps pour se stationner et d'éviter de faire plusieurs fois le tour du quartier pour trouver une place, ce qui diminuera la circulation également.

**6. Autres éléments du plan des résidants portant sur :**

- le désenclavement du secteur en créant une fluidité de circulation avec les alentours ;
- l'accessibilité à pieds et à vélo dans le secteur ainsi que dans les secteurs voisins ;
- une moyenne et haute densité privilégiées afin d'attirer des commerces locaux de proximité ;
- l'embauche locale ;
- l'aménagement paysagé, la création d'espace vert permettant des activités de loisirs et la réfection des parcs et des espaces verts déjà existants ;
- l'augmentation du potentiel des jardins communautaires ;
- la densification résidentielle pour accueillir plus de résidants ;
- l'instauration d'un village commerciale ethnique près du Métro Namur et de marchés publics alimentaires ;
- l'architecture divertissante pour offrir au quartier un aspect attrayant et permettant une luminosité optimisée.

Le plan urbain des résidants locaux correspond aux grandes orientations de la Ville de Montréal, à ses objectifs d'avenir et à sa politique familiale. Il s'agit d'une vision cohérente qui repose sur des priorités de développement de quartier pouvant s'intégrer au plan urbain projeté par l'arrondissement.

Les résidants actuels reconnaissent les qualités urbanistiques et environnementales du projet proposé par l'arrondissement qui est centré sur les transports en commun et actifs. Cependant, la vision sur laquelle elle repose ne tient pas compte de la réalité puisqu'elle exclut les besoins les plus criants des résidants et des familles actuels et accentue l'embourgeoisement du secteur.

Nous tenons à souligner notre appui au mémoire de la Corporation de développement communautaire de Côte-des-neiges qui rejoint les préoccupations des résidants et des intervenants sociaux du milieu. (Voir aussi la pétition des résidants ci-joint appuyant le plan des résidants et les revendications de la CDC de CDN)

Nous remercions l'Office de consultation publique de Montréal de cette opportunité de faire valoir les intérêts des résidants actuels du milieu en rapport avec le projet de développement urbain portant sur le secteur Namur/Jean-Talon. Il s'agit d'une étape significative portant sur les enjeux du secteur. Nous sommes d'avis que cette consultation publique doit s'inscrire dans une démarche plus globale sur les enjeux urbains affectant l'ensemble de Côte-des-Neiges, y compris le secteur de l'Hippodrome.



**Plan intégré de revitalisation urbaine**

**AVENUE MOUNTAIN SIGHTS**

**Vision du quartier selon les résidants locaux**

Avril 2009

Déposé auprès de l'Office de consultation publique de Montréal  
le 15 décembre 2009



## ► Avant-propos

Dans un quartier à faible revenu densément peuplé situé dans la partie Nord-Ouest de Côte-des-Neiges, des résidants du voisinage, la plupart des immigrants de différentes parties du monde, se réunissent au Centre communautaire Mountain Sights pour trouver des solutions concrètes à des problèmes communs collectivement partagés. Le Comité de résidants de Mountain Sights a été établi en 1998 par le Centre communautaire Mountain Sights. Ce dernier a été créé en 1992 afin de soutenir les résidants et les familles vivant l'isolement et de favoriser leur accès aux services sociaux et de santé. Le mandat du comité est d'orienter le développement du Centre et d'entreprendre des actions collectives sur des priorités locales. Une dizaine de personnes participent régulièrement aux réunions mensuelles qui sont ouvertes à tous les résidants vivants sur l'avenue de Mountain Sights. Les participants incluent de nouveaux immigrants ainsi que d'autres de plus longues dates. Le Centre coordonne les activités du comité tout en fournissant des ressources visant la prise en charge, la solidarité et le sentiment d'appartenance au quartier.

Les résidants soulèvent régulièrement leurs préoccupations quant aux divers problèmes rencontrés portant notamment sur les mauvaises conditions de logement, le surpeuplement, le manque de logement social, les services insuffisants en matière de travaux publics (ordures, cueillette des encombrants, déneigement, la réfection de la rue et des trottoirs au Nord de la rue Paré, etc.), le manque de stationnements, la difficulté d'accès aux activités récréatives pour les familles et les enfants et l'absence de services de proximité. Les résidants vivent aussi des problèmes au niveau de la circulation et de la sécurité piétonnière (excès de vitesse sur l'avenue de Mountain Sights, embouteillages, intersections dangereuses, etc.) ainsi qu'au niveau de l'accès limité au transport en commun particulièrement pour les familles ayant des jeunes enfants.

Chaque année, le comité travaille sur une ou plusieurs priorités de quartier selon les ressources disponibles. Ces activités incluent une campagne annuelle de nettoyage de l'avenue de Mountain Sights, de la mobilisation et des interventions publiques sur le logement, la sécurité, le transport, l'environnement et le besoin d'activités récréatives. Les résidants du voisinage interviennent auprès des élus et des fonctionnaires qui sont en position de soutenir leurs demandes. Par exemple, en 2008, le Rapport Final de la Commission de la circulation de la municipalité de Côtes-des-Neiges / Nôtre-Dame-de-Grâce reconnaît les problèmes soulevés par les résidants de Mountain Sights concernant la sécurité des piétons et les intersections dangereuses.<sup>1</sup>

Au cours des dernières années, le comité de résidants a réalisé d'importants gains visant l'amélioration des conditions de vie dans le quartier.

- Vers la fin des années 1990, la Ville de Montréal a construit un terrain de basket-ball, créé un jardin communautaire et renouvelé l'équipement dans le terrain de jeux du parc De la Savane.
- Quelques années plus tard, la Société de Transport de Montréal (STM) a installé un arrêt de bus à l'intersection des rues Paré et Mountain Sights et a accepté de modifier le parcours de l'autobus 92 sur Jean-Talon en direction Est ce qui a permis de faciliter l'accès au public des résidants du quartier. Cependant, la STM a refusé d'effectuer des changements similaires pour les résidants et les familles voyageant en direction Ouest.

- En 2003-2004, l'arrondissement CDN-NDG en partenariat avec le Gouvernement du Québec ont investi plus d'un million de dollars pour construire un nouvel équipement récréatif dans le parc De la Savane. Ce nouvel immeuble, appelé le Pavillon de la Savane, comprend trois salles dont une qui est réservée pour les adolescents. Il a été inauguré à la fin de 2005. Aussi, le Département des sports et des loisirs de l'arrondissement a octroyé un financement supplémentaire au Centre communautaire Mountain Sights qui a été mandaté de s'occuper de la gestion de l'immeuble.

Cette année, le comité des résidants s'est concentré à créer un plan de développement urbain du quartier avec l'aide de deux étudiants finissants en urbanisme de l'Université Concordia.

Le plan présenté dans ce document tient compte des besoins exprimés par les résidants du voisinage, dont plusieurs vivent dans le quartier depuis une décennie et plus. Il correspond directement à la Politique Familiale de l'arrondissement adopté le 4 février 2008 et s'avère un complément au projet de développement urbain de la Ville pour le secteur Namur/Jean-Talon.

Comme coordinatrice de ce projet, je tiens à remercier toutes les personnes (adultes et jeunes) qui ont assisté aux réunions et contribué à ce processus collectif : Amna, Ammama, Ana, Karla, Ana Maria, Anusiyaa, Azra, Bhavik, Carlos, Claude, Dixit, Farhad, Joyce, Jeevamany, Lolita, Marie, Marsha, Mina, Monique, Rabeca, Sandip, Shabana, Shiv, Sivasakthi, Suthakar. Aussi, je remercie les étudiants Chris Hatcher et Snehal Patel pour leur écoute, leur expertise en urbanisme et leur engagement à vouloir soutenir le comité dans la réalisation de ce plan des résidants.

Nous comptons participer pleinement à la consultation publique prévue par l'arrondissement sur le projet de développement urbain du secteur et espérons que les recommandations présentées de ce document seront prises en considérations par nos conseillers municipaux et les responsables du développement urbain de la Ville.

Liza Novak  
Directrice du Centre Communautaire Mountain Sights.



## ► Table des Matières

|  |    |
|--|----|
| ► Avant-propos.....                            | 1  |
| ► Introduction.....                            | 4  |
| ► Contexte historique.....                     | 6  |
| ► Dynamique Socio-économique du quartier ..... | 7  |
| ► Procédures et Analyses.....                  | 8  |
| ► Directives de Design et Objectifs .....      | 11 |
| ► Design recommandé .....                      | 13 |
| Réseaux des rues .....                         | 13 |
| Zonage .....                                   | 18 |
| Autres recommandations .....                   | 26 |
| ► Conclusion.....                              | 27 |
| Alternez le trajet de bus 92 à l'ouest .....   | 29 |
| ► Bibliographie.....                           | 30 |

## ► Introduction

Durant les dernières décennies, les paysages des villes sont passés par des changements significatifs en raison de la dépendance à l'automobile et du développement d'infrastructures tel que les autoroutes qui ont eu des effets préjudiciables sur les quartiers existants. Certaines enclaves de développement résidentiel se sont produites dans des régions spécifiques de ces paysages morcelés des villes. Cet effet est présent dans le secteur Mountain Sights qui se trouve dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges à Montréal, Québec. Le secteur est limité par l'Autoroute Decarie à l'Ouest, les rues De la Savane au Nord et Jean-Talon au Sud et l'avenue Victoria à l'Est. Il comprend un voisinage résidentiel à faible revenu et multiculturel au sein duquel les résidents et les familles partagent un sentiment d'appartenance à leur quartier. Le secteur contient une variété d'utilisations du territoire comme des établissements commerciaux en incluant des restaurants fast-food, de grands magasins de vente au détail et des concessionnaires de voiture d'occasion. L'arrondissement de Côte-des-Neiges de la Ville de Montréal met l'accent sur des plans de réaménagement pour le quartier qui incluent plus de développement résidentiel, en présentant des sentiers de bicyclette et en raccordant ce paysage morcelé.

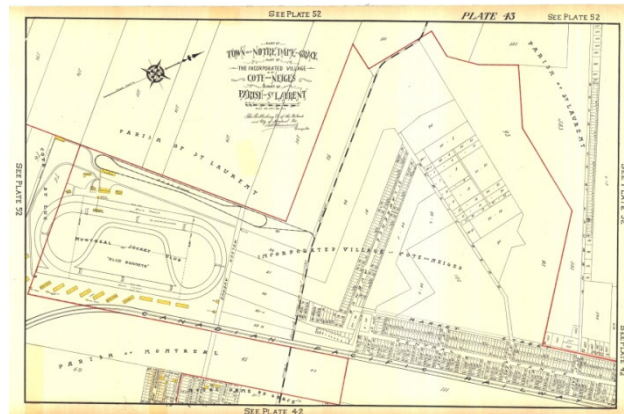


Les résidents locaux ont de nombreuses inquiétudes affectant leur vie quotidienne comme la sécurité des piétons, l'accès à l'habitation à loyer modique et à des services ainsi que l'amélioration de l'accès au transport public dans la région. Ils ont fait part de leurs inquiétudes au Centre communautaire de Mountain Sights. Ensemble, ils ont fait pression sur l'arrondissement et auprès de la Ville afin d'apporter des changements nécessaires pour améliorer la qualité de vie des résidents. L'implication des résidents dans l'action communautaire à faciliter l'intégration sociale des nouveaux immigrants et leur sentiment d'appartenance au quartier et ce, bien que les responsables de l'arrondissement et de la Ville n'ont pas effectué des changements significatifs requis en réponse à leurs demandes.

Compte tenu du projet de réaménagement du quartier mis de l'avant par les responsables du développement urbain de la Ville s'échelonnant sur les cinq à dix prochaines années, le présent rapport porte sur un plan urbain conçu à partir des besoins des résidents actuels du voisinage et de leurs idées sur le développement de leur quartier. Étant donné le peu d'écoute qu'ils ont eu jusqu'à présent aux niveaux des changements concernant leur voisinage, ce rapport présente les préoccupations des résidents par rapport au nouveau projet de développement affectant leur quartier.

## ► Contexte historique

Le quartier de Mountain Sights est passé par des changements significatifs au cours du dernier siècle. En 1907, la disposition du quartier prenait déjà la forme avec l'avenue Mountain Sights à l'origine appelée l'avenue Lawrence sur la carte initiale de la région. À l'Ouest du quartier, il y avait une ligne de tramway qui servait à raccorder des banlieusards de Cartierville et de la Ville Saint-Laurent vers le centre de Montréal. Au Sud du quartier se trouvait le chemin de fer le Canadien Pacifique qui isolait le quartier du reste de Côte-Des-Neiges.



Photographie aérienne de Mountain Sights en 1962

Vers 1912, le boulevard Decarie a été construit parallèlement à la ligne de tramway existante. Bien que le boulevard Decarie ait été construit pour communiquer avec d'autres régions de la ville, ceci portera préjudice au développement de la région. En 1949, il y avait de nombreux bâtiments qui se sont développés le long du boulevard Decarie et de plus grands bâtiments ont été construits près du chemin de fer du Canadien Pacifique pour profiter de l'accès du transport. La période entre 1949 et 1954 correspond à une période de développement significative qui a commencé dans le quartier de Mountain Sights comme la construction des grands immeubles et des bâtiments industriels. Les activités à l'intérieur de ces bâtiments commerciaux et la ligne de tramway amènent de l'embouteillage. Notons que la ligne de tramway qui voyageait perpendiculaire au boulevard Decarie était toujours utilisée et liait les quartiers extérieurs au centre-ville de Montréal.



Carte de Mountain Sights en 1907 montrant le centre hippique de Blue Bonnets

Jusqu'en 1972, le développement résidentiel s'est accru le long de l'avenue Mountain Sights même si le secteur environnant se développait par la construction de bâtiments industriels et commerciaux de plus grandes échelles dans le quartier. Aussi, entre les années 1950 et 1970, le développement de l'autoroute Decarie est devenu le facteur principal l'isolement du quartier. Suite à la construction de l'autoroute, de nouveaux types de développement dans la région ont eu lieu ce qui a alimenté la construction de centres commerciaux de grande échelle comprenant de grands magasins et des parcs industriels.



Photographie aérienne de Mountain Sights en 1972, montrant l'Autoroute Decarie

Jusqu'en 2009, l'environnement du voisinage Mountain Sights n'a pas tellement changé. Tant le chemin de fer que l'autoroute ont eu un impact négatif sur le maintien de l'isolement du secteur alors qu'il se développait. C'est pourquoi il demeure isolé aujourd'hui du reste du quartier. L'objectif est d'augmenter la densité démographique de la région, mais aussi d'attirer plus de commerces locaux. Cependant, les résidents de ce secteur ont beaucoup d'autres préoccupations qui seront traitées plus tard dans ce rapport.



Configuration actuelle du quartier Mountain Sights

\*\* Carte de 1907, 1962 et 1972 provenant du photographe Walter Hirschfeld, Centre d'Information Géographique

\*\* Carte actuelle produite par ArcGIS à l'Université de Concordia, fichier CAD utilisé par la ville de Montréal

## ► Dynamique Socio-économique du quartier

Le quartier de Mountain Sights est aujourd'hui une communauté isolée avec un revenu bas, des résidents multiculturels qui ont de nombreux problèmes, comme la sécurité de piéton, des conditions d'habitations dégradantes et un manque de logements sociaux. Le caractère urbain de la communauté de Mountain Sights se compose de différentes ethnicités, bien que beaucoup de résidents sont d'origine Sud-Asiatique. La communauté est densément peuplée de résidents vivants sur l'avenue Mountain Sights, même si le reste du secteur est divisé en zones pour le commerce et les activités industrielles. Pour mieux comprendre l'état de la population existante dans le quartier de Mountain Sights, il était nécessaire de regarder les statistiques présentes.



Du point de vue statistique, les plus significatives sont montrées ci-dessous dans la table 1. Le revenu moyen du ménage du quartier est \$29,562, avec une moyenne de revenu individuel à environ \$17,000 qui est bien au-dessous de la moyenne pour le Recensement de la Région Métropolitaine de Montréal qui était à \$57,738 par ménage conformément au recensement 2006. C'est une différence de plus de \$28,000 de plus du revenu moyen pour d'autres ménages dans la région de Montréal. Une autre statistique importante est le taux de chômage qui est de 17.6 %



dans Mountain Sights, comparée à seulement 8.8 % pour le reste de Montréal. Donc, bien que les loyers soient plus bas, le pourcentage de résidents à faible revenu dans le secteur Mountain Sights est très haut comparé à celui de Montréal. En général, beaucoup de résidents sont des immigrants et un grand nombre sont sans emploi, ou ils travaillent pour de bas salaires comparé à d'autres parties de Montréal. Cette statistique, combinée avec un manque d'habitation à loyer modique et la détérioration des conditions d'habitation montre que ces problèmes doivent être résolus pour revitaliser le quartier.

| 2006                            | Mountain Sights | Montréal (CMA) |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Population                      | 1520            | 3, 635,571     |
| Revenu moyen par ménage         | \$29,562        | \$57,738       |
| % de Locataires                 | 98.2%           | 62.1%          |
| % des Résidents à faible revenu | 57%             | 29%            |
| Prix Moyen pour le Loyer        | \$528/mois      | \$662/mois     |
| % d'immigrants                  | 65.0%           | 30.7%          |
| Taux de chômage                 | 17.6%           | 8.8%           |

La population et les groupes d'habitants, pour le recensement des régions métropolitaines et les agglomérations de recensement, 2006. Statistique Canada, 2006, Recensement de Population, CLSC Côte-des-Neiges

## ► Procédures et Analyses

Le Centre communautaire Mountain Sights, créé en 1992, est le seul organisme communautaire dans le secteur offrant une variété d'activités et de services afin répondre aux besoins de l'ensemble des familles et des résidants habitant sur ce territoire isolé de Côte-des-Neiges. Au fil des ans, le Centre réunit les résidants, les soutient dans leurs démarches d'intégration et les encourage à développer un sentiment d'appartenance au quartier. En 1998, le conseil d'administration du Centre communautaire a établi le comité de résidants de Mountain Sights. Ce dernier travaille depuis plusieurs des années sur différentes priorités de quartier identifiées tels que le transport en commun, la sécurité des piétons et le développement du logement social. Plusieurs de leurs préoccupations ont été soumises à la Ville, rapportées à la Ville aussi bien qu'à la municipalité CDN/NDG. Il est impératif que tous les problèmes identifiés soient présentés, maintenant, à la Ville ainsi qu'à l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre Dame de Grâce.



Le Centre communautaire Mountain Sights a initié et a entrepris des démarches avec les résidants visant la création d'un plan de réaménagement urbain pour leur quartier. Ce plan se base sur des propositions que les résidants actuels du secteur ont mis de l'avant pour combler leurs besoins. En fait, ce plan de réaménagement reflète l'ensemble des voix et des préoccupations des résidants. Il s'agit d'un outil concret portant sur leurs priorités en matière de développement urbain destiné aux responsables de la Ville. Il se veut un complément au

projet urbain mis de l'avant par la Ville pour le secteur.

Afin de faciliter cette démarche, la directrice du Centre a accepté deux stagiaires de l'Université Concordia. Les stagiaires, Chris Hatcher et Snehal Patel, étudiants finissants en urbanisme, qui ont travaillé sous la supervision de Liza Novak, ont pu mettre à contribution leur savoir et des outils au profit des résidants afin de créer ce document adapté au contexte de planification urbain.

La procédure entreprise par les deux étudiants dans la création de ce document est :

- Réunions avec la directrice du Centre pour se familiariser avec le secteur et les problèmes auxquels sont confrontés les résidants.
- Faire de la recherche et rassembler des informations concernant l'historique du quartier. Présenter ces données au comité et aux résidants.
- Réunions avec les résidants pour les informer sur ce projet.
- Faire des recherches et analyser les statistiques socio-économique, démographique et les caractéristiques de la région au niveau du transport.

- Rencontre de cueillette d'information et d'échange avec les résidants concernant leurs préoccupations, leurs besoins et les mesures appropriées en matière de planification urbaine.
- Assister à une Fête communautaire des résidants au Pavillon De la Savane afin de se familiariser avec la vie et le caractère du quartier.
- Rencontre avec le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, M. Daniel Lafond, de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (CDN/NDG), sur les enjeux du projet de la Ville.
- Offrir notre soutien à la directrice du Centre et aux résidants en prévision de la consultation publique avec M. Lafond.
- Tenir une « design charrette » avec les résidants pour leur permettre d'illustrer leurs idées sur des cartes géographiques du quartier.
- Rencontres avec la directrice pour lui présenter les résultats de l'activité « design charrette » et produire un plan final des résidants pour le quartier.

## ► Directives de Design et Objectifs

### 1 - Diminuer la ségrégation à Mountain Sights et dans d'autres parties de Côte-des-Neiges

- a - Fournir des sentiers sûrs et accessibles pour relier les piétons de la rue Mountain Sights à d'autres parties de CDN.
- Accomplir cela en fournissant des mesures de ralentissement de la circulation tout le long de la rue Paré, de l'avenue Mountain Sights et de la rue Buchan.
  - Réorganisez les intersections de l'avenue Victoria et Jean-Talon ainsi que des rue Parés et Buchan et l'avenue Mountain Sights.
  - Planter des pistes cyclables pour faciliter les liens à Côte-des-Neiges et à son entourage.
- b - Fournir la mobilité sécuritaire dans le quartier de Mountain Sights
- Vérifier et exécutez des mesures de ralentissement de la circulation tout au long de la rue Mountain Sights
  - Fournir des lampadaires adéquats pour assurer la visibilité pendant les heures de nuits.
  - Planter des véritables passages pour piétons et une signalisation, incluant des lumières piétonnières le long de la rue Mountain Sights et dans le reste du quartier aux intersections achalandées.

### 2 - Directives Résidentielles

- a - Assurer l'accès au Métro Namur et aux établissements de l'autre côté de l'Autoroute Decarie par un accès convenable au transport public surtout pour les personnes à mobilité réduite (les personnes handicapées, les aînés et les enfants).
- Examinez des parcours alternatifs pour l'autobus 92, Jean-Talon (en direction Est et Ouest afin de faciliter l'accès au Métro Namur et aux autres services dans quartiers environnant, par autobus.
  - Planter une piste facilitant l'accès au Métro. Métro en vélo.
- b – Accorder une préférence au développement résidentiel de moyenne à haute densité favorisant l'établissement de services de proximité dans le quartier.
- Le développement à haute densité garantira l'établissement d'une masse critique nécessaire à la viabilité des services et commerces locaux et rendra le secteur plus propices à l'établissement de nouvelles entreprises.



c - Encourager l'établissement d'une mixité socio-économique au niveau des habitants du secteur et d'une démographie variable (du point de vue de l'âge, du sexe et de la catégorie sociale).

- Garantir que tous les nouveaux développements comprennent 30 à 50 % de logements sociaux et abordables.
- Rénover et remettre en bon état les bâtiments résidentiels existants afin de fournir des logements plus sécuritaires, salubres, décents et habitables dans le secteur.
- Organiser des activités éducatives et communautaires de façon stable afin de mieux renseigner et outiller les résidents du secteur, notamment, en matière de droit au niveau du logement et de la sécurité.

d - Encourager la création d'espaces collectifs publics comme les parcs, les plazas, le mobilier urbain et les arbres ainsi que l'établissement de pistes cyclables qui relient les espaces publics dans le secteur et à d'autres quartiers environnant.

- Assurer la sécurité dans les parcs et dans les nouveaux développements le long des parcs par, des patrouilles et de la surveillance naturelle par des façades faisant face aux parcs.
- Accroître l'espace du Centre communautaire et prévoir des équipements collectifs communautaires pour desservir plus de résidents.
- Garantir un niveau adéquat d'endroits pour s'asseoir afin de renforcer le caractère public des rues
- Désigner un lieu ayant le potentiel de servir de marché public qui soit accessible.
- Accroître l'espace de jardins communautaires et développer les jardins collectifs afin d'encourager l'implication des résidents dans ce type d'activités.
- Maximiser l'utilisation des ruelles par les résidents.

### 3 – Directives Commerciales / Industrielles

a - Encourager l'établissement de nouvelles compagnies dans le quartier et mettre en place un politique favorisant l'embauche locale.

b – Mettre en place des mesures visant la réduction des perturbations et les bruits nuisibles aux résidents causés par les activités industrielles.

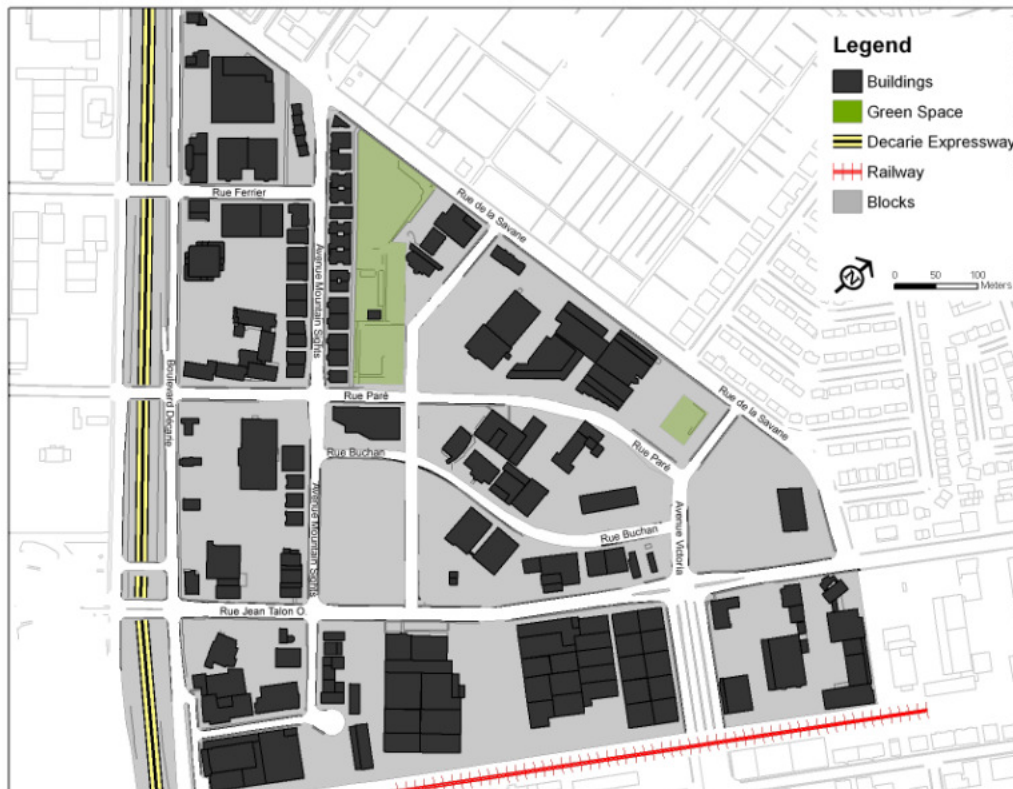
c - Exiger que tous les bâtiments aient leur adresse principale sur la rue et prévoir des mesures minimisant les effets contraignants des entrées/sorties situés au devant de la rue.

- Assurer et encourager l'accès direct par les piétons et les cyclistes au lieu que par les automobilistes.
- Encourager la transparence dans la construction des façades de bâtiments au moyen de grandes fenêtres permettant une meilleure luminosité.

## ► Design recommandé

### Réseaux des rues

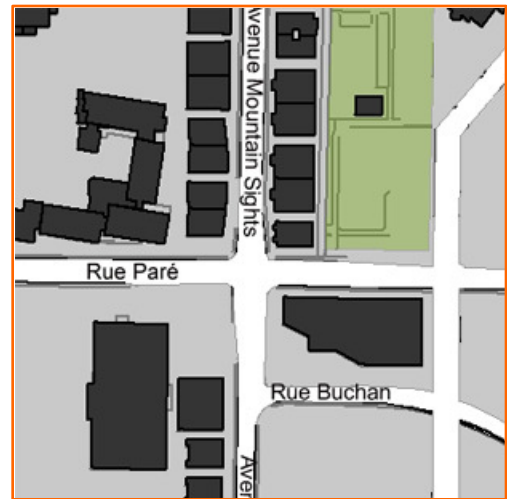
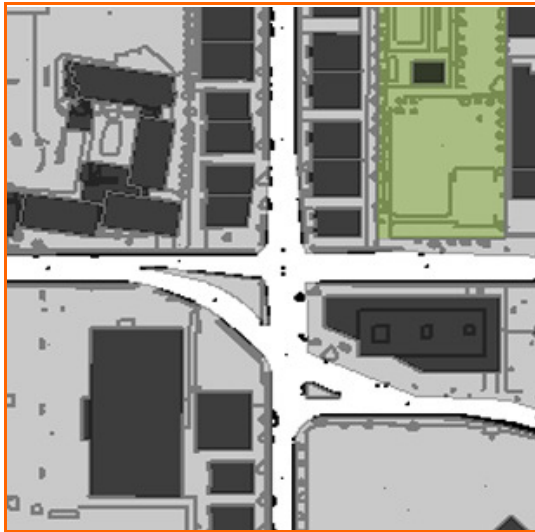
Actuellement le quartier est caractérisé surtout par de grands blocs à grande échelle et des tracés irréguliers de rues. Ceci est dû principalement au premier développement du secteur qui a facilité l'établissement de manufactures et d'industries. Le présent réseau routier sert de voie de services aux conducteurs se dirigeant vers l'autoroute Decarie et la rue Jean-Talon Ouest. Cette situation pose beaucoup de problèmes aux résidents de l'avenue Mountain Sights au niveau de la sécurité des piétons et de l'accessibilité à pied à d'autres parties du quartier.



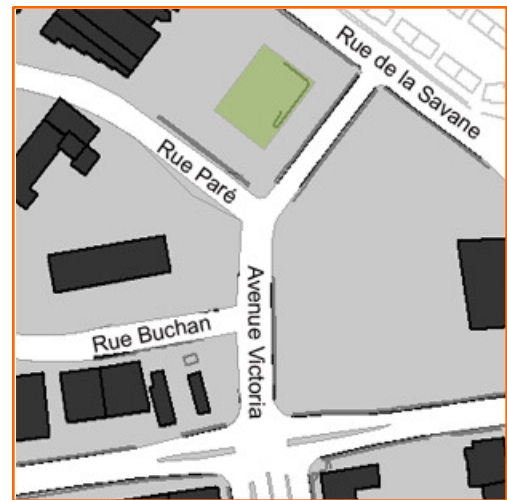
Proposition de changement touchant les intersections et le réseau routier du secteur Mountain Sights. Ces changements répondent aux préoccupations des résidents quant à la sécurité piétonnière et l'accessibilité.



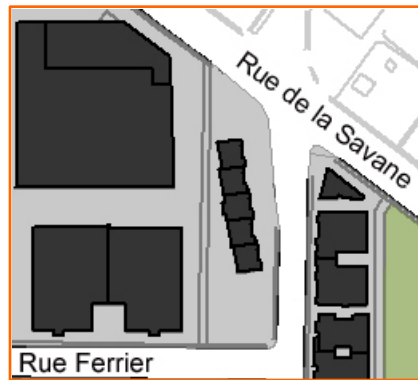
La carte à gauche montre la disposition actuelle de la rue et la configuration des bâtiments dans le secteur.



Il s'agit de l'intersection la plus importante pour les résidants. Il est recommandé que les terrains situés aux intersections de la rue Paré et de l'avenue Mountain Sights ainsi que de la rue Buchan et de l'avenue Mountain Sights soient enlevés et de créer des intersections de 90°. Cela améliorerait la sécurité des piétons étant donné que les intersections seraient plus clairement identifiables.



Cette intersection est alimentée de véhicules provenant de l'avenue Victoria et la rue Paré pour accéder à l'Autoroute Decarie. Il est recommandé de faire sur la rue Buchan une connexion perpendiculaire à l'avenue Victoria. Il est aussi recommandé d'enlever le terre-plein sur l'avenue Victoria, de réduire la largeur de cette rue de façon à ce qu'elle soit similaire à la rue Paré. Présentement, cette intersection est extrêmement dangereuse à traverser pour les piétons. Les changements proposés rendront la disposition des rues plus lisible et cohérente.



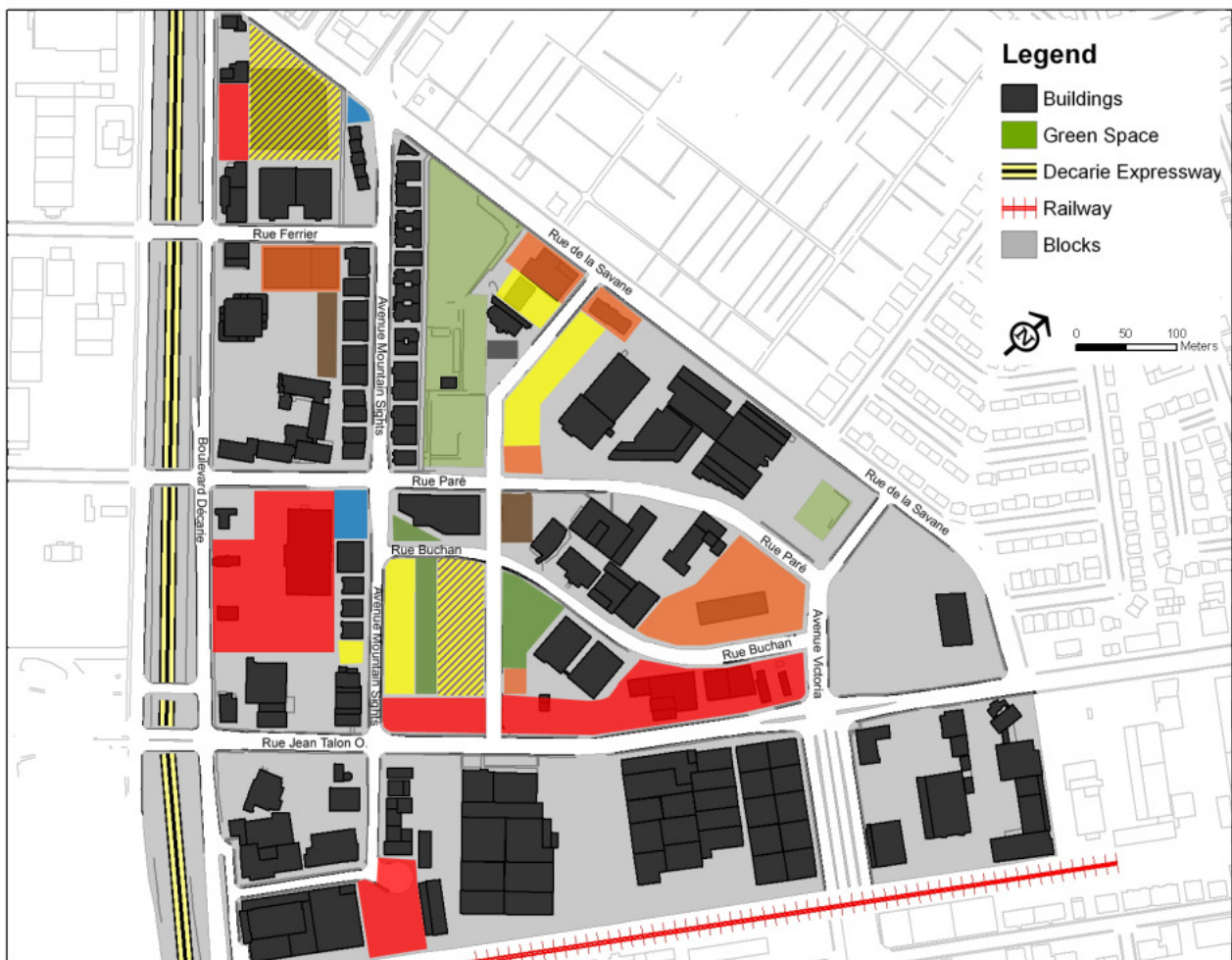
Beaucoup de résidents s'inquiètent du problème de vitesse des conducteurs circulant sur l'avenue Mountain Sights. À partir du Nord, c'est-à-dire de la rue de la Savane, les véhicules pénètrent sur l'avenue Mountain Sights à toute vitesse. Actuellement le coin est large ce qui facilite le virage à grande vitesse. Il est recommandé de faire sortir le coin afin de créer un angle plus droit et ainsi forcer un ralentissement ou un arrêt des véhicules avant de virer sur l'avenue. Ceci améliorera la sécurité des piétons traversant à cette intersection.

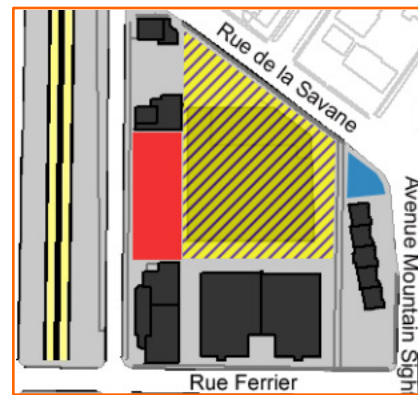


Présentement, il y a un besoin d'accroître la mobilité et de rendre le stock d'immeubles plus accessibles aux piétons. En plus, il y a un besoin de réduire la circulation de véhicules sur l'avenue Mountain Sights. Nous recommandons donc d'enlever le cul-de-sac de Place de la Savane, de prolonger cette rue jusqu'à Jean-Talon Ouest et d'en faire une rue à double sens.

## Zonage

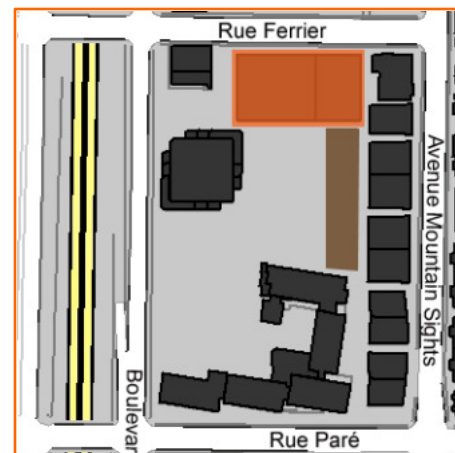
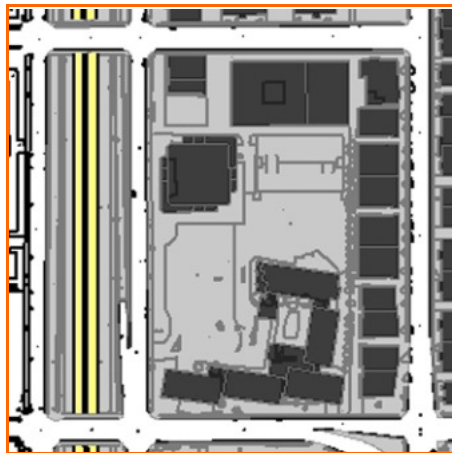
Actuellement, le secteur comprend des immeubles industriels, commerciaux et résidentiels situés sur un territoire très restreint. Ceci est dû aux différentes phases de développement urbain dans le secteur durant les dernières décennies. Présentement, le secteur est morcelé et a besoin de plus de services de proximité et d'activités résidentielles afin de revitaliser et d'encourager le développement d'un sentiment d'appartenance au quartier. Toutes les recommandations reprennent les idées et les opinions du groupe de résidents ayant participé l'activité « charrette » tenue le 6 mars 2009.



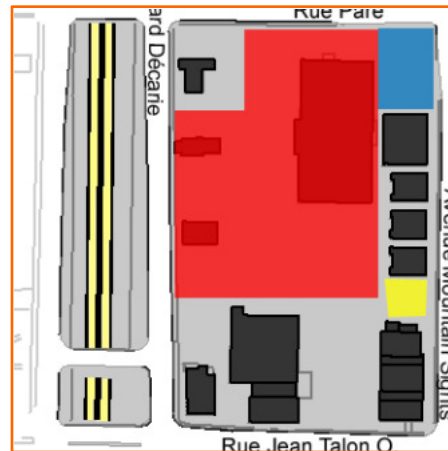
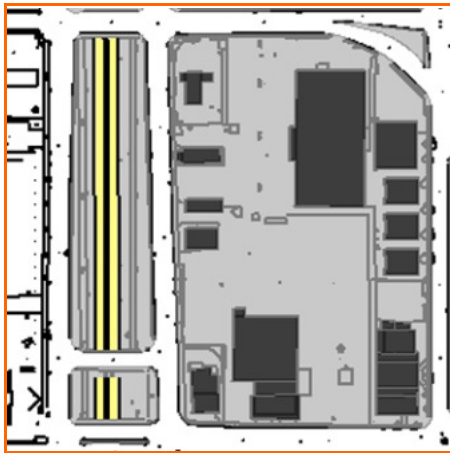


Le long du boulevard Décarie, la zone qui est en rouge répond à la volonté d'accroître le développement commercial afin de maintenir le caractère existant d'utilisation de terrains sur ce boulevard. La zone rayée en jaune/violet représente l'emplacement privilégié par les résidents pour le développement de nouveaux logements sociaux (OSBL et coop). Actuellement, il y a un bâtiment sur ce site. Il est recommandé de le convertir en logements sociaux afin de répondre au besoin urgent de ce type de logements. Il s'agit d'un site idéal pour les résidents locaux. Au coin de la rue de la Savane et de l'avenue Mountain Sights (zone en bleue), les résidents ont exprimé le besoin de réserver ce site pour un Centre communautaires de loisir ciblant les enfants et les jeunes du quartier.

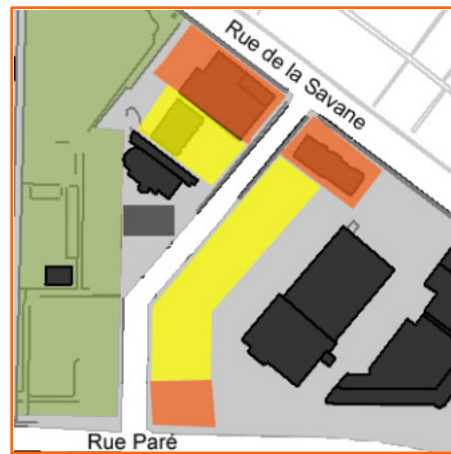




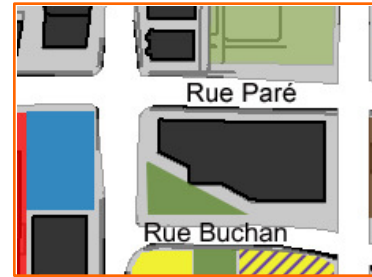
Dans la zone représenté en orange, les résidants proposent de convertir le bâtiment commercial actuel à une utilisation mixte qui inclut une augmentation d'unités résidentielles dans le secteur. Les résidants ont exprimé un désir d'augmenter la population dans le quartier et ce bâtiment s'avère un site potentiel pour répondre ce besoin. La zone brune qui est située derrière les résidences de Mountain Sights est zonée comme un lot de stationnement municipal. Les résidants doivent actuellement se garer sur la rue car il y a un manque important de stationnement dans le quartier pour les résidants ayant des véhicules. Un stationnement à cet endroit serait bénéfique étant donné qu'il est situé tout près des immeubles résidentiels existant dans cette région.



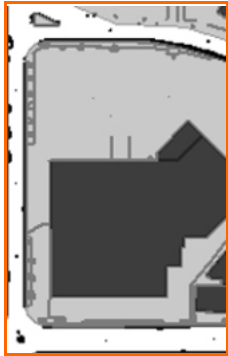
La grande région désignée en rouge de la rue Paré à l'Autoroute Decarie, est zonée pour des activités commerciales. Actuellement, cette région contient de nombreux restaurants « fast-food », une brasserie et un bâtiment commercial de grande envergure. Les résidents ont exprimé un fort désir d'avoir plus services dans le secteur. En particulier, ils voudraient avoir une grande épicerie et des commerces à caractère ethnique pour desservir les diverses communautés culturelles présentes dans le secteur. Il est proposé que cette zone rouge serve à créer un "village ethnique", d'autant plus, que ce lieu est à proximité du Métro Namur et des immeubles résidentiels actuelles. Sur le coin de la rue Paré et de Mountain Sights, le terrain désigné en bleue est zoné pour un équipement collectif comprenant un Centre communautaire et une garderie de quartier. L'espace en jaune qui est un terrain vacant devrait être zoné résidentiel et prévoyant une construction en continuité avec les autres immeubles de cette région.



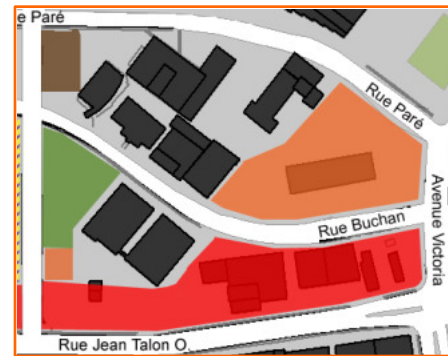
Avec la création d'une route communicante entre les rues De la Savane et Paré, la zone orange est l'espace réservé pour le développement mixte et le jaune est pour le résidentiel. Il est impératif que les bâtiments résidentiels soient face à la rue pour une meilleure sécurité (un vis-à-vis).



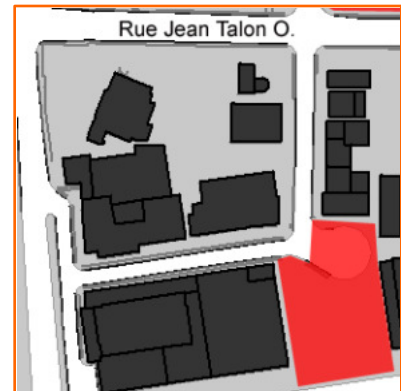
Ayant recommandé l'enlèvement du terre-plein à la rue Buchan et de l'avenue Mountain Sights, il en résultera une extension du coin de rue devant le bâtiment de Positron. Cet espace est indiqué en vert sur la carte ci-dessus et il est recommandé que cet endroit soit un espace public ouvert. Cet espace peut être vert ou asphalté et devrait inclure des endroits pour s'asseoir.



La section nouvellement créé par le prolongement de Place de la Save jusqu'à la rue Jean-Talon Ouest offre le potentiel d'augmenter la densité résidentielle du quartier. Le jaune indique les espaces qui devraient être divisés en zones comme les habitations résidentielles, en plaçant tout au long de ce côté des demeures résidentielles qui devraient refléter le côté opposé d'avenue Mountain Sights. Il est recommandé de développer des logements sociaux dans la zone rayée en jaune et violet sur la carte. En raison de la grandeur de ce bloc, il est recommandé de créer une allée verte entre les zones d'habitations résidentielles et celles désignées pour du logement social. Le long de la rue Jean-Talon, l'espace est gardé comme zone commerciale vu que c'est une rue très achalandée.



La restructuration des rues Paré et Buchan à l'intersection de l'avenue Victoria agrandit ce bloc. Cet espace, désigné en orange, est vu comme étant utilisé pour du développement mixte. Actuellement il existe un bâtiment sur ce site qui peut être incorporé dans les développements futurs. Le fait d'inclure des bâtiments à usage mixte donnera lieu à plus d'activités à cette intersection et servira à des mesures d'apaisement de la circulation. L'espace présenté en brun désigne un stationnement municipal en remplacement du stationnement utilisé par Positron. Ceci permet de répondre au besoin de stationnement municipal exprimé par les résidents. Ces derniers ont aussi indiqué un besoin d'avoir un autre parc comme celui du parc De la Savane comprenant des espaces pour des activités particulières (base-ball, basket-ball, jardin, pataugeoire). Le parc devrait répondre aux désirs des résidents en terme d'aire ouverte pour des activités de loisir, y compris une installation hydraulique (piscine ou fontaine avec jeux d'eau). La zone rouge est l'espace commercial recommandé le long de la rue Jean-Talon Ouest.



Le secteur indiqué en rouge au sud de l'avenue Mountain Sights est un endroit où les résidants veulent y voir un marché public d'agriculteurs, en plus d'un marché saisonnier dans le parc de la Savane. Il y a un grand besoin d'accès à des fruits et des légumes frais. Cet endroit a été choisi par les résidants parce qu'il est facile d'accès à pied et est inoccupé depuis longtemps.

## Autres recommandations

Les résidants ont exprimé bien d'autres souhaits et besoins pour la région, incluant :

- Planter plus d'arbres dans le parc De la Savane ;
- Agrandir le jardin communautaire dans le Parc de la Savane ;
- Rendre plus clair et plus visible la signalisation tout au long de la rue ;
- Rendre plus visible et sécuritaire pour les piétons l'accès au Parc de la savane via l'avenue Mountain Sights ;
- Installer des lumières piétonnières sur l'avenue Mountain Sights entre les rues de la Savane et Jean-Talon Ouest ainsi que le long de la rue Jean-Talon Ouest entre l'autoroute Décarie et la rue Victoria ;
- Améliorer l'éclairage et le long des rues ;
- Revenir sur leur demande d'un arrêt d'autobus 92, direction Ouest, à l'intersection de Paré et Mountain Sights ;
- Désigner un parc pour chiens, dans le voisinage à proximité de la SPCA.

## ► Conclusion

Le quartier de Mountain Sights à Montréal a vu des changements significatifs à travers les années et l'avenir de la région offre un potentiel de revitalisation par des initiatives appropriées en tenant compte des besoins des résidants actuels du secteur. Cette région est caractérisée par un fort sentiment d'appartenance de la part des habitants du secteur. Plusieurs ont fait part de leurs



préoccupations concernant l'avenir du quartier. Le Centre communautaire Mountain Sights encourage le développement de leur sentiment d'appartenance au voisinage. Il coordonne le comité des résidants et soutien les résidants dans leurs efforts afin de faire valoir auprès de l'arrondissement et de la Ville les priorités de quartier identifiées collectivement. Depuis plus d'une décennie, ils ont fait pression auprès de ces instances sur différentes questions afin d'améliorer la qualité de vie dans le voisinage. Ce document reflète l'ensemble de leurs préoccupations et problèmes

soulevés par les résidants de l'avenue Mountain Sights auprès de l'arrondissement et de la Ville depuis plusieurs années.

Les recommandations présentées dans ce document sont le fruit des consultations et des rencontres effectuées avec les résidants. Ainsi, ils ont pu apporter au premier plan, leurs souhaits et plus spécifiquement leurs besoins. Il a été convenu qu'un grand nombre de ces questions se rapportent à des activités comme l'intensification des activités commerciales, l'augmentation du nombre de logement sociaux et des espaces verts dans le secteur. Donc, il a été proposé de présenter des changements au niveau du zonage et de l'utilisation du sol au lieu de mettre l'accent sur des bâtiments spécifiques et des regroupements d'activités possibles. En termes d'action par la Ville, le focus devrait être mis sur la modification du zonage aux endroits spécifiés en fonction des recommandations présentées dans ce document. Une fois que les changements de zonage ont été effectués et qu'il y ait des retombés au niveau des investissements et du développement dans le quartier, des changements structurels au réseau routier pourront être entrepris.

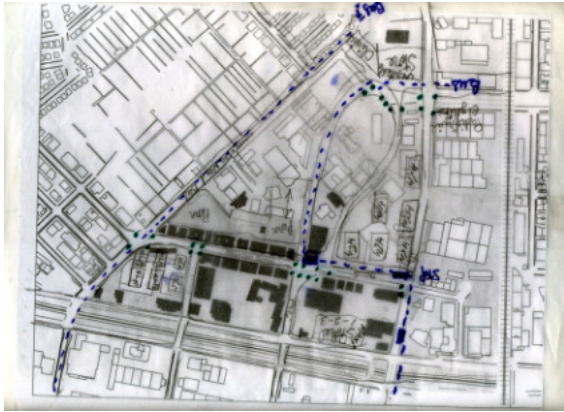


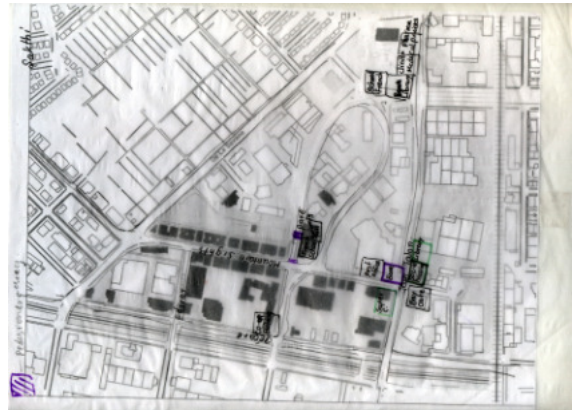
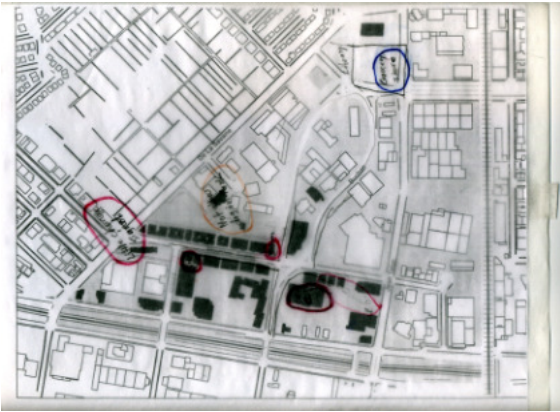
Durant le processus de réalisation de ce document, les idées sur lesquelles reposent ce plan de développement, reflètent les opinions et les préoccupations des résidants actuels du quartier. Au cours des années, les résidants de l'avenue Mountain Sights n'ont pas eu l'écoute souhaité par la Ville. Ce document permet aux citoyens de soulever leurs besoins et souhaits pour leur quartier. De plus, ce document démontre l'implication et l'intérêt des résidants vis-à-vis leur milieu de vie. Ce plan a vu le jour grâce à leur participation active et directe tout au long de la démarche, qui a duré sept mois. L'implication des résidants est crucial dans tout projet futur de développement de quartier entrepris par la Ville.



## ► Annexes

Voici quelques exemples de l'atelier « charrette » à laquelle ont participé un groupe de résidents de l'avenue Mountain Sights. Les huit dessins suivant représentent ce qu'ils veulent avoir et leurs besoins dans le secteur. Ces idées ont été, en grande partie, la base de ce qui est proposé dans ce plan.





**Modifiez le parcours de l'autobus 92 Jean-Talon, en direction Ouest.**

La carte à droite montre les modifications proposées au parcours de l'autobus 92, Jean-Talon, allant vers l'Ouest ; suggérées par les résidants pour mieux servir ceux qui comptent sur le transport en commun dans le voisinage.

## ► Bibliographie

Sweeney, M. “The Environmental and Socio-Economic Transformation of Mountain Sights Avenue in Côte-Des-Neiges, Montreal, as Percieved by Long-Term Residents.” PhD diss., Université de Montréal, 2000.

La population et les groupes d’habitants, pour le recensement des régions métropolitaines et les agglomérations de recensement, 2006. Statistique Canada, 2006, Recensement de Population.

Profil Statistique du Quartier de Mountain Sights, produit par le CSSS de la Montagne, Mars 2009.



Integrated Urban Revitalization Plan



# Mountain Sights Avenue

Vision for the community according to local residents

April 2009



## ► Foreword

In a densely populated low-income neighbourhood situated in the northwest part of Côte-des-Neiges, local residents, mostly immigrants from different parts of the world, come together at the Mountain Sights Community Centre to find concrete solutions to collectively shared community problems. The Mountain Sights Residents' Committee was established in 1998 by the Mountain Sights Community Centre created in 1992 to provide health and social services to isolated residents and families living in the area. The Committee's mandate is to orient the Centre's development and to initiate collective action on local priorities. It is composed of a core group of about ten people who attend monthly meetings. This Committee is open to all residents living on Mountain Sights Avenue. Participants include newly arrived immigrants as well as long standing residents of the neighborhood. The Centre coordinates the Residents' Committee's activities by socially including all members of the community and also provides resources to enhance residents' empowerment, solidarity and sense of community and pride for the neighbourhood.

Since the Committees' inception, residents regularly raise concerns regarding many issues such as; poor housing conditions, overcrowded apartments, lack of social housing, insufficient public works services (garbage and discarded furniture collection, snow removal, street and sidewalk repairs North of Paré Street, cleaning of public spaces including sidewalks, etc.), lack of parking spaces, difficulty to access recreational activities for families and children and absence of services such as grocery stores and other amenities. The residents also have issues with vehicles and access to transportation in the area such as; speeding and traffic congestion on Mountain Sights Avenue, dangerous intersections that threaten pedestrian safety and limited access to public transportation for local residents and families with young children living in the area.

Each year, the committee works on one or more neighbourhood priorities depending on available resources. These activities include, awareness-raising campaigns such as the Annual Cleaning Bee of Mountain Sights Avenue, mobilization and public interventions, namely on housing, safety, transportation, environment and recreational needs. Local residents bring their concerns to the attention of elected officials and administrators who are in positions to support their demands. For instance, in 2008, the Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce borough's Traffic Commission Final Report addressed problems raised by Mountain Sights residents concerning pedestrian safety and dangerous intersections.<sup>1</sup>

Over the past several years, the Residents' Committee achieved important gains towards improving living conditions in the neighborhood.

- In the late 1990s, the City of Montreal built a basketball court, created a community garden, and refurbished the playground equipment in de la Savane Park.
- A few years later, the Société de Transport de Montreal (STM) installed a new bus stop at Paré and Mountain Sights intersection and modified the 92 Jean-Talon bus route going East to facilitate access to public transportation. However, it refused to do the same for residents and families traveling west bound.

---

<sup>1</sup> [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg)

- In 2003-2004, the borough in partnership with the Quebec Government invested over one million dollars to build a new recreational facility in de la Savane Park. This facility, called de la Savane Pavilion, houses three rooms one of which is reserved for teenagers. The Pavilion was inaugurated in late 2005. Also, the borough's Sports and Recreational Department provided additional funding to the Mountain Sights Community Centre to manage the new facility.

This year, the Residents Committee focused on creating a Mountain Sights Neighbourhood Development Plan with the assistance of two final year students in Urban Planning at Concordia University.

The plan, presented in this document, takes into account the needs and concerns expressed by local residents, many of whom have been living in the area for a decade and longer. It corresponds directly to the borough Family Action Plan adopted on February 4th 2008 and seeks to complement the borough's proposed Urban Development Plan for Namur-Jean-Talon West sector.

As coordinator of this project, I would like to thank all the people (adults and teenagers) that attended meetings and contributed to this collective process: Amna, Amama, Ana Karla, Ana Maria, , Anusiyaa, Azra, Bhavik, Carlos, Claude, Dixit, Farhad, Joyce, Jeevamany, Lolita, Marie, Marsha, Mina, Monique, Rabecca, Sandip, Shabana, Shiv, Sivasakthi, Suthakar. Also, I would like to acknowledge Chris Hatcher and Snehal Patel for their listening skills, urban planning expertise and ongoing commitment to assist the Residents' Committee in the creation of this plan.

We look forward to participate in the borough's consultations on its Urban Development Plan and hope that the recommendations presented herein will be taken into consideration by our municipal councilors and City Planners.

Liza Novak  
Director of the Mountain Sights Community Centre

## ▶ Table of Contents

|  |    |
|--|----|
| <b>Introduction</b> .....                            | 3  |
| <b>Historical Context</b> .....                      | 4  |
| <b>Socio-Economic Account of Neighbourhood</b> ..... | 7  |
| <b>Procedure &amp; Analysis</b> .....                | 8  |
| <b>Design Guidelines &amp; Objectives</b> .....      | 10 |
| <b>Design Recommendations</b> .....                  |    |
| Street Networks .....                                | 12 |
| Zoning .....   | 17 |
| Other Recommendations .....                          | 25 |
| <b>Conclusion</b> .....                              | 26 |
| <b>Appendix</b> .....                                | 27 |
| <b>Bibliography</b> .....                            | 29 |

## ► Introduction

In recent decades, the landscapes of cities have gone through significant changes due to automobile dependence and the development of highway infrastructures which have had detrimental effects on existing neighborhoods. Certain enclaves of residential development have occurred in specific areas within this fragmented landscape within cities. One such area is the Mountain Sights neighbourhood located in the Cote-des-Neiges borough of Montreal, Quebec. The neighbourhood is bounded by the Decarie Expressway to the west, Rue de la Savane to the north, Rue Jean Talon to the south and Rue Victoria to the east. This neighbourhood is a low income area with a diverse mix of multicultural residents and a close knit community. The area contains a variety of other land uses such as commercial establishments including fast food restaurants, large big box retail stores and new and used car dealerships. The borough of Cote-des-Neiges and the City of Montreal are considering redevelopment plans for the neighbourhood that includes more residential development, introducing bike paths and reconnecting this fragmented landscape.



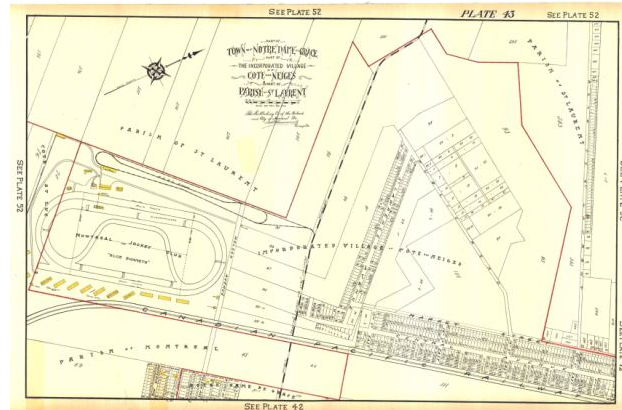
There are numerous concerns of local residents that impact their daily life such as pedestrian safety, access to social housing and amenities as well as an increase in accessibility to public transit within the area. Local residents have brought their concerns to the Mountain Sights Community Centre which was created in 1992, and from there have lobbied the borough and city to make necessary changes in order to improve the quality of life for residents. The residents' involvement in the community has eased the social integration of new immigrants to the area and improved the sense of place within the area, although there has also been a lack of significant and required changes from the borough and city officials.

With the redevelopment opportunity of the area being discussed by city planning officials in the next five to ten years, this report will focus on a redevelopment plan that is generated specifically from the residents' needs and ideas for their community. Since these residents have not had much say in regards to changes to their neighbourhood, this report will address their concerns with the creation of a new development plan for their community.



## ► Historical Context

The neighbourhood of Mountain Sights has gone through significant changes in the past century. In 1907, the layout of the neighbourhood was already taking shape with Mountain Sights Avenue originally named St. Lawrence Avenue on the initial maps of the area. To the west of the area was a commuter tramway line that served to connect commuters from Cartierville and Ville Saint Laurent to downtown Montreal. To the south of the neighbourhood was the Canadian Pacific Railway which was already isolating the area from the rest of Cote-des-Neiges.



1907 map of Mountain Sights area showing Blue Bonnets Race Track

By 1912, the Decarie Boulevard was constructed, which ran parallel to the existing commuter tramway. Although the Decarie Boulevard was built in order to connect to other areas within the city, this would be detrimental to the opportunity to properly develop the area. By 1949, there were numerous buildings being developed along Decarie Boulevard and larger scale buildings were built close to the existing Canadian Pacific Railway in order to take advantage of transportation access. The period between 1949 and 1954 was when significant development began to occur in the Mountain Sights neighbourhood as larger scale buildings and manufacturing buildings were being constructed. Such activities within these buildings included bottling companies, lock manufacturers and also a tramway depot. On that note, the tramway that ran perpendicular to Decarie Boulevard was still in use and connecting outer communities to and from downtown Montreal.



1962 aerial photograph of Mountain Sights area

By 1972, further residential development occurred along Mountain Sights Avenue even though the surrounding area was being developed with larger scale industrial and commercial buildings being developed in the area. Also, between the 1950s and 1970s a key contributor to the isolation of the neighbourhood was the development of the Decarie Expressway. After the construction of the Expressway this led to new types of development in the area and mostly included large scale shopping centres, big box stores and industrial parks.



1972 aerial photograph of Mountain Sights area, now showing the Decarie Expressway

By 2009, not too much has changed in the area in regards to the built environment for the Mountain Sights area. Both the railway and the Expressway have played key roles in how the neighbourhood developed and why it is still isolated today from the rest of the borough. The neighbourhood is being looked at in order to increase the population density of the area but also to attract more amenities and commerce as well. Although, the community has many other issues to contend with as will be discussed further in the report.



Current configuration of the Mountain Sights neighbourhood

\*\* 1907 map, 1962 & 1972 photographs obtained from Walter Hirschfeld Geographic Information Center

\*\* current map produced on ArcGIS at Concordia University, using CAD files via City of Montreal

## ► Socio-Economic Account of Neighbourhood

The neighbourhood of Mountain Sights today is an isolated community with a wide range of low income, multicultural residents that are dealing with numerous issues such as pedestrian safety, deteriorating existing housing conditions and a lack of social housing. The urban character of the Mountain Sights Community consists of many different ethnicities, although many of the residents are of South Asian origin. The community is a densely populated area with residents living on Mountain Sights, even though the rest of the area is zoned for commerce and industrial activities. In order to better understand the state of the existing population in the Mountain Sights neighbourhood, it was necessary to obtain a statistical account of the present conditions.



In terms of statistics, the most significant statistics are shown below in table 1. The average household income of the neighbourhood is \$29,562, with individual income averaging to about \$17,000 which is well below the average for the Census Metropolitan Area of Montreal which was \$57,738 per household as per the 2006 census. That is a difference of just over \$28,000 more income on average for other households in the Montreal region. Another important statistic is the unemployment rate which is 17.6% in Mountain Sights, compared to only 8.8% for the rest of Montreal. Therefore, although rents are lower, the percentage of low income residents residing in the Mountain Sights area is very high compared to Montreal. Overall, many of



the residents are immigrants and are either unemployed, or they are working for low wages compared to other parts of Montreal. These statistics, combined with a lack of social housing, amenities and deteriorating housing conditions shows that these problems must be addressed in order to revitalize the neighbourhood.

| 2006                      | Mountain Sights | Montreal (CMA) |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| Population                | 1520            | 3,635,571      |
| Average Household Income  | \$29,562        | \$57,738       |
| % of Renters              | 98.2%           | 62.1%          |
| % of Low Income Residents | 57%             | 29%            |
| Average Cost for Rent     | \$528 / month   | \$662 / month  |
| % of Immigrants           | 65.0%           | 30.7%          |
| Unemployment Rate         | 17.6%           | 8.8%           |

Population and dwelling counts, for census metropolitan areas and census agglomerations, 2006 censuses. *Statistics Canada, 2006 Census of Population.* & CLSC Côte-des-Neiges

## ► Procedures & Analysis

The Mountain Sights Community Center, which was created in 1992, is the only organization in the vicinity offering a variety of services to help meet the needs of isolated community residents and families living in this remote area of Côte-des-Neiges. The community center has over the years brought residents together, integrated them and developed a sense of belonging to their neighbourhood. The Community Center's Board of Directors established the Mountain Sights Residents Committee in 1998. The Committee over the years has identified and worked on several neighbourhood priorities such as public transportation, pedestrian safety, and social housing development. Many of these concerns have been made known to the City. It is imperative now that all concerns the residents have raised be presented to the City as well as the Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce [CDN/NDG] Borough.



The Mountain Sights Community Center has initiated and undertaken the goal of creating an urban redevelopment plan for the neighbourhood. This redevelopment plan will aim to have a proposal based on what the residents of the area would want and especially need. Therefore in actuality, this redevelopment plan is put together by the voices and concerns of the residents. This plan then, is a comprehensive tool of neighbourhood development priorities that is to be presented to the City of

Montréal as being complementary to what the city has in mind for the area.

To help create this urban redevelopment plan, the director of the Community Centre has taken on two student interns from Concordia University. The students, Chris Hatcher and Snehal Patel are studying Urban Planning and have been brought on by Liza to provide practical Urban Planning knowledge and the tools to create a document that is legible in planning contexts.

Procedure undertaken by the two students in creating this document:

- Meeting with Director to become familiar with the area and issues facing residents and neighbourhood
- Researching and gathering information on history of the area, then presenting the information to residents and Committee.
- Meeting with residents to introduce and inform them of the project being undertaken.
- Researching and conducting an analysis of economic, demographic and transportation characteristics of the area
- Meeting with residents to gather information regarding their concerns and needs as well as how they wish their needs to be addressed through urban planning measures.

- Attending the Residents' party at the Community Center Pavillion. – To allow the students to familiarize themselves with the life and character of the neighbourhood
- Meetings with the head of Urban Planning, Mr. Daniel Lafond of the CDN / NDG Borough.
- Assist the Director and residents in preparing for the public consultation that was held by Mr. Lafond.
- Hold a design charette with the residents to allow them to place their ideas onto maps.
- Meet with the Director to finalize the results of the charette and produce a final master plan for the neighbourhood.

## ► Design Guidelines & Objectives

### 1 - Decrease the segregation of Mountain Sights to other parts of Côte-des-Neiges

a – To provide safe and accessible paths to link pedestrians from Mountain Sights to other parts of Côte-des-Neiges

- Achieve this by providing traffic calming measures along Rue Paré, Mountain Sights Ave. and Rue Buchan
- Reorganize the intersection of Victoria and Jean Talon along with Rue Paré, Mountain Sights Ave. and Rue Buchan
- Implement bike path which will help connect to surrounding neighbourhoods and Côte des Neiges

b – To provide safe mobility within the Mountain Sights neighborhood

- Investigate and implement traffic calming measures along Mountain Sights
- Provide street lighting to ensure proper visibility during evening hours
- Implement proper pedestrian crossings and signage along Mountain Sights and neighbouring busy intersections

### 2 – Residential Guidelines

a – Ensure access to Namur Metro and establishments across the Decarie Expressway by providing proper public transit accessibility, especially for those with limited mobility, (Disabled, Seniors and Children)

- Examine alternate routes for bus #92 (both east and west bound) can take to provide easier access to Namur Metro, as well as facilitate access to amenities in neighbouring regions by bus.
- Implement accessibility to Metro by bicycle

b – Favour residential development that is medium to high density in order to attract amenities and services within proximity to neighborhood

- Medium to high densities will ensure there is a critical mass that will support local amenities and business and attract new business to the area

c – Encourage the establishment of a population that is socio-economically diverse as well as varying demographically (in terms of age, gender, social class)

- Ensure all new developments contain at minimum 30 to 50% units of social and affordable housing
- Renovate and rehabilitate existing residential buildings, in order to provide safer, sanitary and more livable housing in the area
- Have ongoing educational & social action activities to provide knowledge and tools to residents in order to maintain safer, more livable housing.

d – Encourage the provision of public collective space in terms of parks, plazas, street furniture and trees along with a cycling path that links these spaces to other spaces within the neighborhood and to other surrounding neighborhoods

- Provide adequate security and surveillance in parks in terms of patrolling and new developments bounding the parks to have facades facing them
- Enlarge current community centre & provide more community –oriented buildings within neighborhood
- Ensure adequate level of sedibility to reinforce the street as being the public collective space
- Designate an area for potential of developing a farmers market or public market that is accessible
- Enlarge community garden and develop more co-op gardens thus encouraging more residential involvement
- Utilize alleyways to full potential.

### **3 - Commercial / Industrial Guidelines**

a – Encourage new businesses to set up in neighborhood and implement the policy to hire locally

b – Provide measures that reduce disruptions and noise to existing residents such as further industrial activity

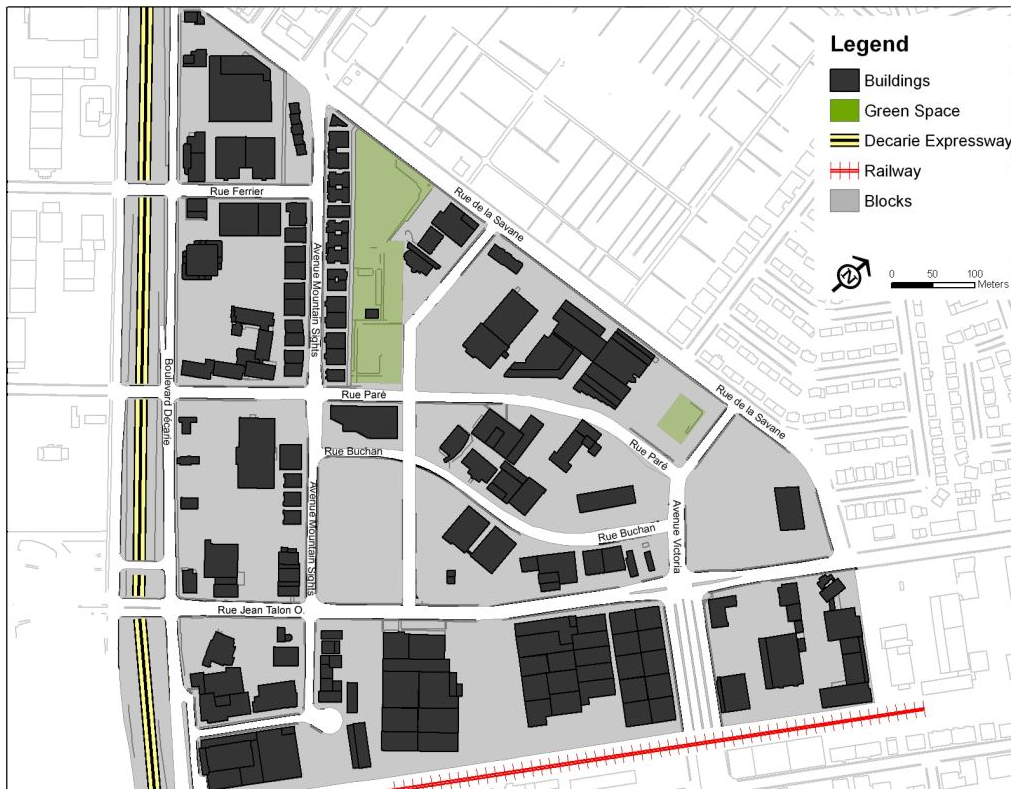
c – Require that all buildings have their address on the street with minimal setbacks and entry/exist points facing the street

- Ensure and encourage direct access to these establishments by foot or bicycle instead of automobile
- Encourage the building facades to implement transparency in design by means of large window fronts and lighting.

## ► Design Recommendations

### Street Network

Currently the neighbourhood is characterized by significantly large scale blocks and irregular street patterns. This is largely due to the original development of the area which facilitated the location of manufacturing and industrial activities. As it stands today, automobiles utilize the street network as feeder routes to the Decarie Autoroute and Rue Jean Talon O. This poses many challenges to the residents on Ave. Mountain Sights in terms of pedestrian safety as well as accessibility by foot to other parts of the neighbourhood.

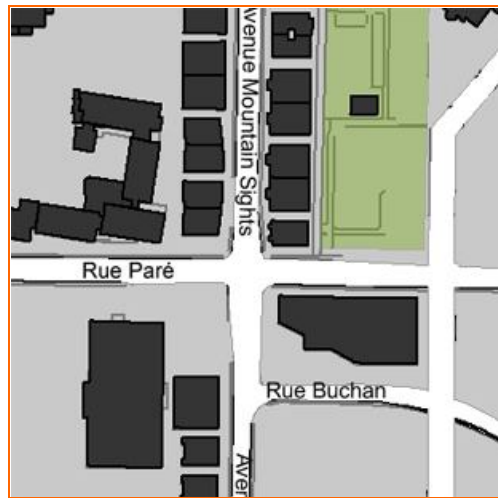


Proposed street layout changes for the Mountain Sights neighbourhood. These changes are concluded upon as a result of varying concerns of the residents regarding accessibility and pedestrian safety.

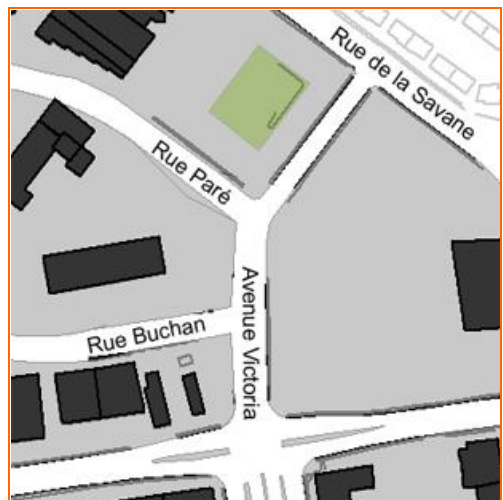


Map on left shows the current street layout and block configuration of the area.

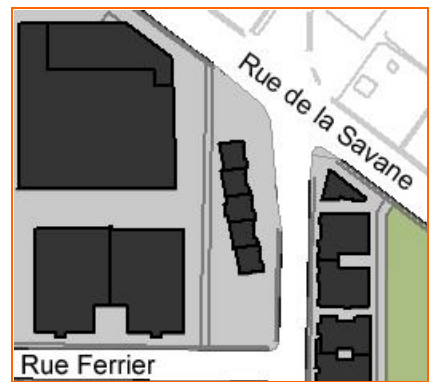
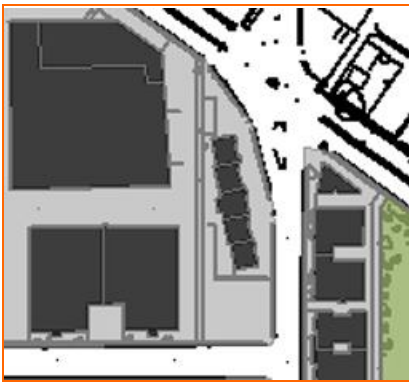




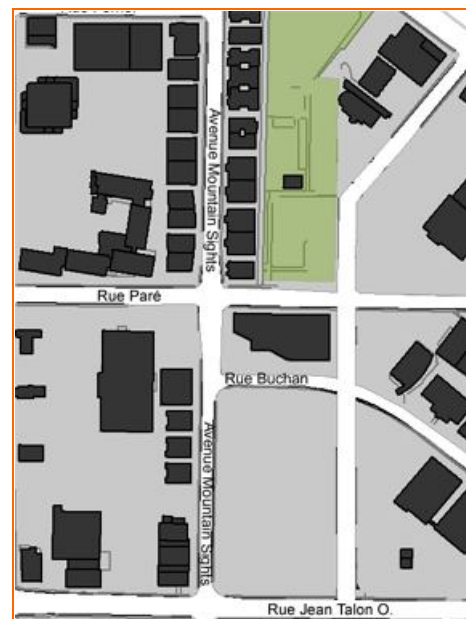
This is the most important intersection to the residents. It is recommended that the islands located at the intersection of Rue Paré and Ave. Mountain Sights as well as Rue Buchan and Ave. Mountain Sights be removed and 90° corners be placed. This will force vehicles to slow down and stop before making the turn. Pedestrians will now be able to cross the intersections with greater safety and easily since the intersections are more identifiable.



This intersection feeds vehicles from Ave. Victoria onto Rue Paré in order to access the Decarie Autoroute. It is recommended that Rue Buchan makes a perpendicular connection to Ave. Victoria. It is also recommended that the island on Ave. Victoria be removed and narrow the street to a width that is continuous with Ave. Paré. Currently this intersection is extremely difficult for pedestrians to cross, and with these changes the layout will be more legible and coherent.



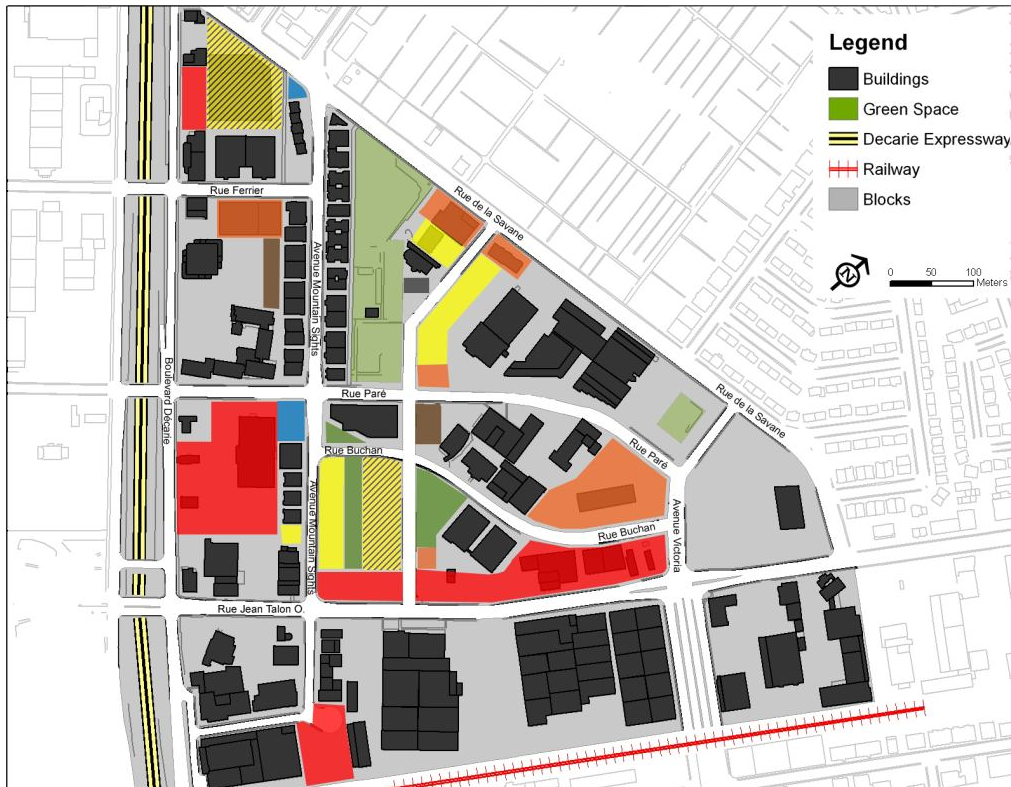
Many residents have expressed concern over vehicle speeds on Ave. Mountain Sights. Vehicles enter the street from the north end, at Rue de la Savane at high speeds. Currently the corner is wide facilitating turning at high speeds. It is recommended that the corner be brought out, thus forming a sharper turn and forcing traffic to slow down and / or stop before turning. This will additionally facilitate pedestrians crossing this intersection.

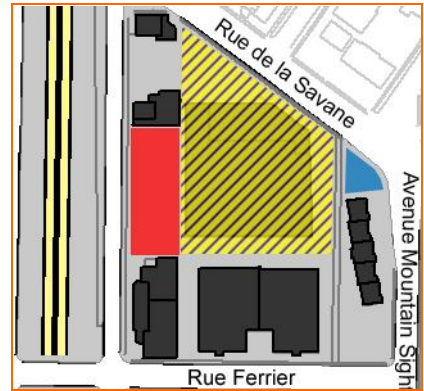


There currently is a need to have more permeability and blocks that are manageable for pedestrians. Additionally there is a need to unload vehicle traffic from Ave. Mountain Sights. What is being recommended is the removal of the cul-de-sac at Place de la Savane and extending this street to Rue Jean Talon O. and it will be a two way street.

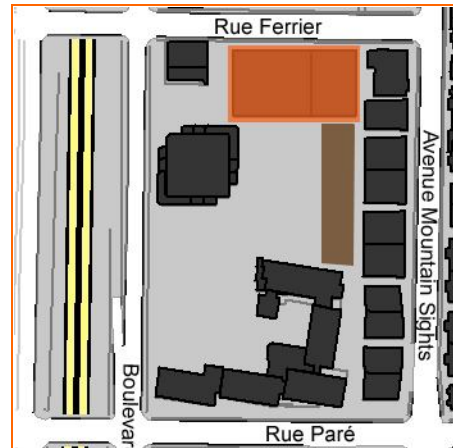
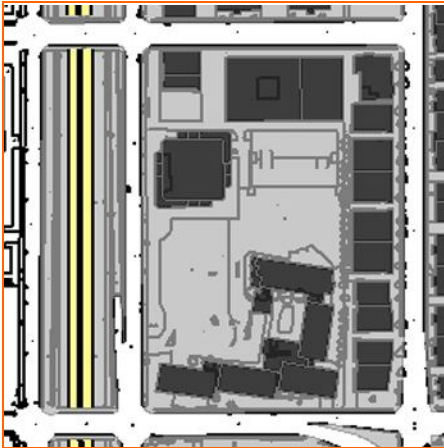
## Zoning

The neighbourhood today contains a wide variety of different activities, such as industrial, commercial and residential all located within a small area. This is due to the phases of development and the urban processes that have affected the area over the past few decades. Today the area is fragmented and is in need of more amenities and residential activity in order to revitalize the area and create a sense of place. All of these recommendations are based on ideas and opinions of residents from the design charette which was held on March 6<sup>th</sup>, 2009.

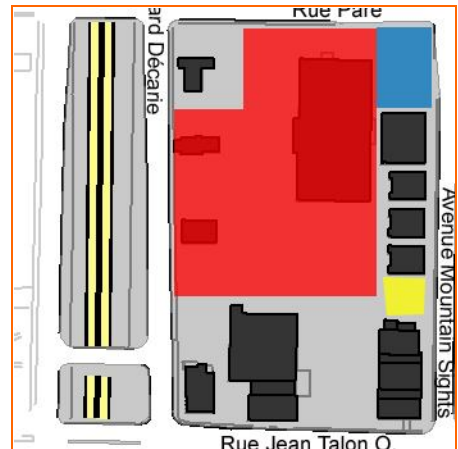




Along Decarie Boulevard, the red zone symbolizes the desire for more commercial development in order to maintain the existing character of land use on the boulevard. The yellow / purple zone is preferred for social housing development. Currently a building exists in this spot and it is advised that this building be converted into social housing. This is because one of the most pressing issues in the neighbourhood is a need for more social housing and this site would be ideal for the local residents. On the corner of Rue de la Savane and Ave. Mountain Sights (blue zone), the residents expressed a need for a local recreational community centre for the children & youth in the neighbourhood.

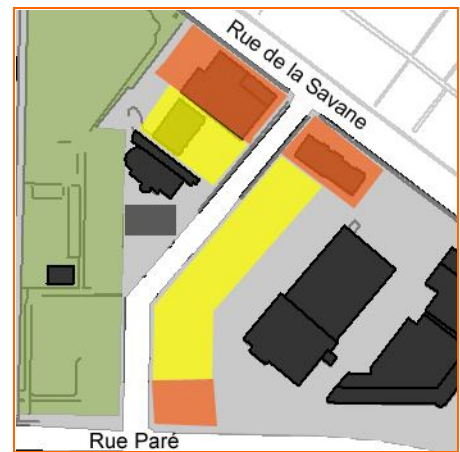


As indicated in orange, residents propose the current building be converted to a mixed use building that includes an increase in residential units within the building. The residents have expressed a desire to have an increased population in the neighbourhood and this building is seen as a potential site for facilitating this need. The brown zone which is located behind the residences on Mountain Sights is zoned as a municipal parking lot. Residents currently must park on the street, and there is a lack of parking facilities in the area for residents that own vehicles in the neighbourhood. This would be beneficial since it is located close to the existing residential buildings in the area.

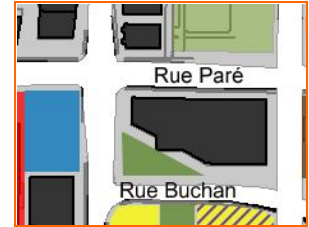


The large area designated in red at Rue Paré and Decarie Expressway, is zoned for commercial activities. Currently the area contains numerous fast food restaurants, a pub and a large scale commercial building. Residents expressed a strong desire to have more amenities in the area; specifically they would like to have a large scale grocery store as well as commercial activities that cater towards the various ethnicities in the area. This red zone is proposed as an “ethnic village” and the location of this activity is in close proximity to not only Namur Metro, but also the existing residents’ dwellings. On the corner of Pare and Mountain Sights, the blue zone is designated as a combined community centre and daycare for the neighbourhood. In the yellow zone is a vacant space which should be zoned as another residential building that matches other buildings within the area.

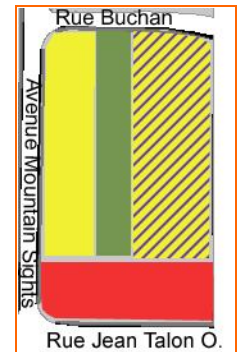




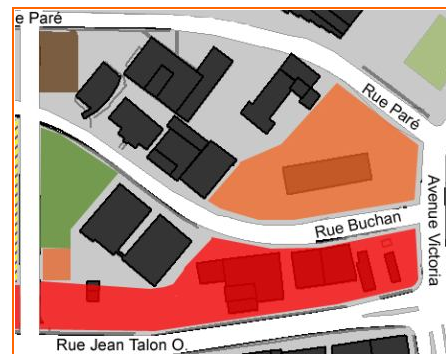
With the creation of a connecting road between Rue de la Savane and Rue Paré, the orange zones is space reserved for mixed use development and the yellow is for residential. It is imperative that the residential buildings face the street.



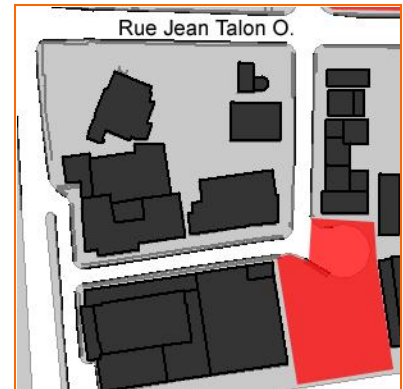
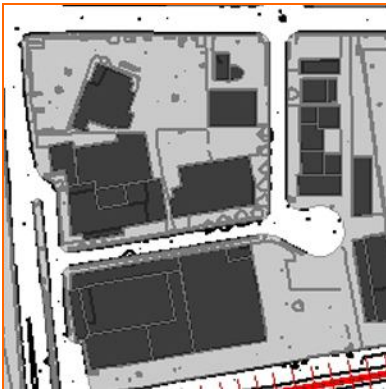
Having recommended the removal of the island at Rue Buchan and Ave. Mountain Sights, there resulted in an extension of the block in front of the Positron building. This space is indicated by green on the above map, and is recommended that it be an open public space. This space can be either green or hard space, however should include places to sit.



This newly created block offers the potential to increase the residential density of the area. Yellow indicates the spaces that should be zoned as residential, placing residential dwellings along this side will mirror the opposite side of Ave. Mountain Sights. The yellow and purple zone on the map is space that is recommended for social housing development. Due to the large size of this block, there is a green walkway or alley that is indicated by the green between the residential and social housing zones. Along Rue Jean Talon the space is kept as commercial zone since this is a high traffic street.



The restructuring of the Rue Paré, Rue Buchan and Ave. Victoria intersection resulted in enlarging of the block. Shown in orange, this space is seen as being used for mixed use development. Currently there exists a building on this site, and can be incorporated into future developments. Having mixed use buildings will help introduce more activity at this intersection and thus will serve as a traffic calming measure. In order to replace the parking lot used by Positron, as well as address the need to have more municipal parking, the area indicated in brown is space allotted for parking. Residents have expressed the need to have another park as Park de la Savane is divided for specific activities (baseball, basketball, garden, wading pool). The park should address the desires of the residents in terms of open space for leisure as well as a water facility (pool or fountain). Red is space recommended as commercial space along Rue Jean Talon O.



The south end of Ave. Mountain Sights, the area indicated by red is a spot where the residents have expressed the desire to have a farmers / public market, in addition to a seasonal market within De la Savane Park. There is a strong need for accessible fresh fruits and vegetables. This location was chosen by residents since it is reachable by foot and has been unused in quite a long time.

## **Other Recommendations**

Residents have expressed many more desires and needs for the area including:

- More trees in Park de la Savane
- Larger community garden space in Park de la Savane.
- Visible and clear signage along the streets
- Visible and secure access to De la Savane Park from Mountain Sights Ave.
- Pedestrian crossing on Ave. Mountain Sights between Rue de la Savane and Rue Jean Talon O., and additionally along Rue Jean Talon O. between Decarie Expressway and Rue Victoria
- Better lighting along streets
- Revisit residents' desire to have the 92 bus route travel along Rue Paré and Ave. Mountain Sights
- Designated dog park, in the immediate vicinity of the SPCA

## ► Conclusion

The Mountain Sights neighbourhood of Montreal has seen significant changes over the years and the future of the area has the potential to be revitalized through proper initiatives and ideas from the local community. The area is characterized by a strong



sense of community and many citizens have demonstrated their concern over the future of this neighbourhood. The sense of community that these citizens have is reinforced by the Mountain Sights Community Centre. The citizen's voices have been brought forth to the borough and the city through the coordinated efforts of the Community Centre. Residents have lobbied the borough and the city for more than a decade in regards to various issues in order to enhance the quality of life throughout the neighbourhood. This document represents

an amalgamation of all the issues and concerns that the local residents of Mountain Sights have voiced to the city and borough through the years.

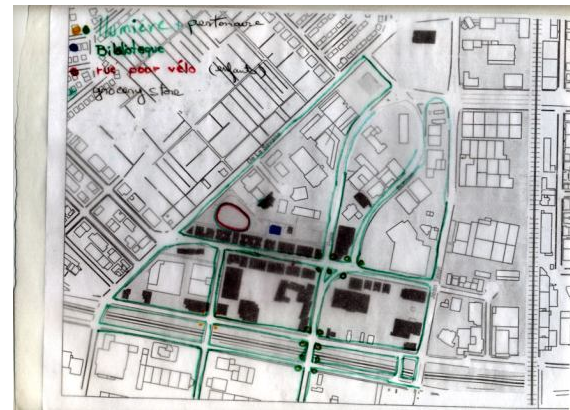
The proposals shown within this document are a direct result from consultations and meetings with residents. Through these meetings, many wants and more importantly needs were brought to the forefront. It was decided that many of these concerns were activity based issues such as intensifying commerce, increasing social housing and green space in the area. Therefore, it was proposed that changes be displayed through zoning and land use instead of showing specific buildings and massing for possibly activity. In regards to actions to be taken by the city, the focus should be on initially rezoning these specified areas as per the recommendations within this document. Once the zoning changes have been made and there starts to be a return in terms of investment and development within the neighbourhood, then structural changes to the street network can be undertaken.

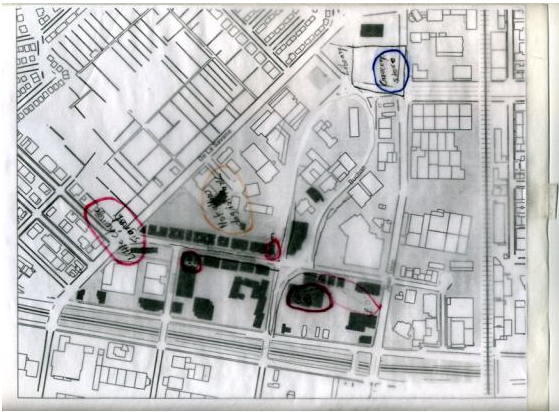
Throughout the development of ideas for the future of this neighbourhood, this document has focused specifically on the opinions and concerns of local residents. Over the years, the residents of Mountain Sights have not been able to efficiently and effectively voice their ideas and concerns to the city. This document enables the citizens to bring forth their needs and desires for their neighbourhood. Additionally, this document also serves as proof that the residents are involved and have a vested interest in their community. During the seven month process of the development of this plan, the local residents have had direct involvement and have been vital in the creation of this plan. Therefore, citizen involvement is crucial to any future development plans undertaken by the city.



## ► Appendix

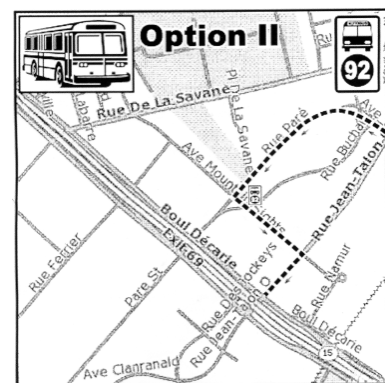
Some examples from the charrette workshop with the residents of Mountain Sights Ave. The following eight drawing are out of many where residents gave their input pertaining to what they wish to have and need in the area in graphical form. These ideas were the basis for much of what is proposed in this plan.





**Alternate 92 West bus route**

The map on the right shows the proposed alterations to the 92 bus route, going west, by residents in order to better serve those that rely on public transit in the area.





## ► Bibliography

Sweeney, M. "The Environmental and Socio-Economic Transformation of Mountain Sights Avenue in Côte-Des-Neiges, Montreal, as Percieved by Long-Term Residents." PhD diss,. Université de Montréal, 2000.

Population and dwelling counts, for census metropolitan areas and census agglomerations, 2006 censuses. Statistics Canada, 2006 Census of Population.

Neighbourhood Statistical Profile of Mountain Sights, CLSC Côte-des-Neiges. Acquired March 2009.



## Annexe

### Mémoire – Plan intégré de revitalization urbaine – Avenue Mountain Sights – Vision du quartier selon les résidents locaux

7 octobre 2009 / October 7<sup>th</sup> 2009

## cdn ndg **ACTUALITÉS / NEWS**

Par Émilie Russo

Le comité des résidents de l'avenue Mountain Sights milite depuis huit ans pour que soient implantées des mesures de sécurité piétonnière dans leur voisinage. À bout de patience, ils invitent les candidats aux élections municipales à s'engager publiquement à installer des feux pour piétons dans le secteur Namur-Jean-Talon-Ouest.

Le 22 septembre dernier, le comité organisait sa troisième marche annuelle pour la sécurité des piétons. Quelques dizaines d'enfants et de parents ont marché de l'école des Nations jusqu'au parc de la Savane, passant parmi les intersections les plus dangereuses du quartier.

Le jeune Sejan Susa a accompagné le groupe. Il a été victime d'un accident il y a quelques années alors qu'il se rendait au parc De la Savane en plein jour. À la lumière verte, il s'est engagé sur l'avenue Mountain Sights, lorsqu'une Jeep qui passait en trombe l'a heurté. Il s'en est sorti avec un bras cassé et une peur bleue.

L'entrée au parc De la Savane n'est pas sécuritaire, avance Sabia Khaman, animatrice du centre communautaire Mountain Sights. L'été, lorsqu'elle anime le camp de jour, elle trouve difficile de traverser la rue avec les enfants.

Depuis 2001, le comité des résidents s'est mobilisé en faveur de la sécurité piétonnière dans leur quartier. En 2008, Warren Allmand, alors président de la Commission sur la circulation de l'arrondissement, décidait d'inclure leurs demandes dans son rapport.

M. Allmand y suggère l'installation d'un passage pour piétons avec des feux clignotants à l'entrée du parc De la Savane, de même que des feux pour piétons aux intersections de l'avenue De la Savane et des rues Paré et Ferrier. Il note aussi qu'il est « dangereux pour les enfants de se rendre à pied à l'école des Nations », particulièrement au coin de Victoria et Jean-Talon.

Depuis ce rapport, plus rien ne s'est passé, note Liza Novak, directrice du centre communautaire Mountain Sights. Les 1500 résidents de l'avenue Mountain Sights sont en majorité des immigrants à faibles revenus. Ceci n'est pas étranger au peu de résultats obtenus par leurs démarches depuis 8 ans, s'indigne Mme Novak. « C'est un quartier négligé historiquement. À Outremont, à Côte-Saint-Luc, les gens ont une meilleure qualité de vie. C'est scandaleux qu'on doive se battre autant pour avoir ce que les autres ont! »

Le conseiller de Snowdon, Marvin Rotrand, appuie les revendications des résidents de son district. Il leur a récemment proposé d'assister aux séances de consultation publique sur le secteur Namur-Jean-Talon-Ouest, qui auront lieu cet automne. L'arrondissement a prévu revitaliser le secteur, ce qui comprend de nouveaux tracés des intersections et des rues.

Mais la réalisation de ce plan ne sera pas complète avant 10 ans, soutient le comité des résidents. « Ils nous poussent dans un processus de consultation, mais les gens font face au danger de ces intersections tous les jours », affirme Mme Novak.

## Annexe

### Mémoire – Plan intégré de revitalisation – Avenue Mountain Sights – Vision du quartier selon les résidents locaux

#### PÉTITION DES RÉSIDANTS CONCERNANT LE FUTUR PROJET DE DÉVELOPPEMENT NAMUR – JEAN-TALON

Mountain Sights, qui fait partie du secteur Namur – Jean-talon, est un voisinage à faible revenu, accueillant des immigrants et est depuis trop longtemps négligé. Les résidents de l'avenue Mountain Sights et les organismes communautaires de CDN concernés par le droit à la qualité de vie des gens du quartier sont en faveur de la revitalisation, de la densification résidentielle, de la mixité sociale dans le secteur Namur – Jean-Talon. Cependant, les immeubles habités par les locataires actuels sont malheureusement exclus du nouveau plan urbain. Rien n'est prévu pour les maintenir dans le voisinage et l'amélioration de leurs conditions de logements.

**Nos préoccupations actuelles sont :** de mauvaises conditions d'habitations, des logements trop petits et surpeuplés, le manque d'habitats sociaux (coopérative et OSBL.) ; manque de services adéquats (travaux publics, CPE, services sociaux et de proximité, comme des épiceries, etc.) ; insuffisance de stationnements ; difficulté d'accès aux activités récréatives pour les familles et les enfants. Les résidents ont aussi des problèmes avec la congestion et l'excès de vitesse des véhicules sur l'avenue Mountain Sights, les intersections dangereuses qui menacent la sécurité des piétons et l'accès limité au transport en commun pour les résidents locaux et les familles avec les jeunes enfants vivant dans le secteur.

**Pour cela, nous réclamons :** des lumières piétonnières à six intersections dangereuses sur l'avenue Mountain Sights ainsi que sur les rues Jean-Talon et Victoria ; des mesures efficaces assurant le respect la vitesse maximale de 30km/hr sur la rue et l'arrêt obligatoire des véhicules à l'entrée du Parc de la Savane ; au moins 30% logements sociaux et abordables comprenant un grand nombre d'unités familiales dispersé dans le secteur afin de permettre une mixité sociale et d'intégrer la population actuelle dans les futurs plans de développement ; la réfection des routes, trottoir, espaces publics en général ; des mesures d'embellissement de la rue et plus d'espaces verts ; une amélioration des services de la ville (les ordures et le ramassage des meubles débarrassés, l'enlèvement de neige ; une mixité fonctionnelle (services) et sociale (l'âge, genre, classe sociale, etc.).

Ces demandes sont présentées de façon détaillée dans le *Plan intégré de revitalisation urbain – vision des résidents actuels du voisinage*<sup>1</sup>. Voir ci-joint, le résumé des orientations du plan des résidents.

**Les soussignéEs appuient le plan des résidents du voisinage Mountain Sights mentionné ci-haut** qui est complémentaire à celui de la Ville ciblant le secteur Namur – Jean-Talon. Aussi, **nous appuyons les autres demandes suivantes du milieu en matière de logement social :**

1. de renforcer la politique d'inclusion de la Ville prévoyant 30% de logements « abordables » en assurant au moins 15% de logements sociaux (coop. et OSBL) dont un grand pour les familles ;
2. de créer un lien physique, d'une continuité en terme de hauteur de bâtiment, entre la vingtaine immeubles résidentiels actuels de quatre étages sur l'avenue Mountain Sights et le développement futur de logements sociaux parmi les nouvelles tours de dix étages envisagées ;
3. de remettre en marche un programme d'acquisition (ex. SHDM) afin d'acheter le maximum d'immeubles existants sur l'avenue Mountain Sights et de les transformer en coopératives d'habitation et en logements communautaires -OSBL ;
4. de créer une réserve foncière pour l'achat de terrains à être développés plus tard en logement social ;
5. d'augmenter les ressources dévolus à l'inspection des bâtiments résidentiels de façon systématique des immeubles du quartier et aux poursuites en cour municipale afin notamment de créer une pression sur les propriétaires pour effectuer les réparations nécessaires des immeubles et des logements ;
6. de créer un comité d'étude stable des futurs projets de développement urbain et de construction dans le secteur incluant des résidents et d'organismes du quartier concernés.

---

<sup>1</sup> Le plan intégral est disponible sur demande en contactant le Centre communautaire Mountain Sights, 7802, ave Mountain Sights, Montréal (Qc) H4P 2B2, tél. : 514.737.4644

**PÉTITION DES RÉSIDANTS CONCERNANT**  
**LE FUTUR PROJET DE DÉVELOPPEMENT NAMUR – JEAN-TALON**

| Nom | adresse | Signature |
|-----|---------|-----------|
|-----|---------|-----------|

1. \_\_\_\_\_

Faire parvenir les pétitions signées avant le 30 novembre 2009 au Centre communautaire Mountain Sights, 7802, ave Mountain Sights, Montréal (Qc) H4P 2B2, tél. : 514.737.4644, téléc. 514.737.4142

**Résumé des directives dans le**  
***Plan intégré de revitalisation urbain – vision des résidants actuels du voisinage<sup>2</sup>***

**1 - Diminuer la ségrégation à Mountain Sights et dans d'autres parties de Côte-des-Neiges**

- a - Fournir des sentiers sûrs et accessibles pour relier les piétons de la rue Mountain Sights à d'autres parties de CDN.
- b - Fournir la mobilité sécuritaire dans le quartier de Mountain Sights

**2 - Directives Résidentielles**

- a - Garantir l'accès au Métro Namur et le passage à travers l'Autoroute Decarie en fournissant l'accessibilité au public surtout pour ceux qui sont en mobilité limitée (handicapés, les Aînés et les Enfants).
- b - Préférer le développement résidentiel moyen à la haute densité pour attirer des services à proximité du quartier.
- c - Encourager l'établissement d'une population qui est socio-économiquement diverse aussi bien que variable démographiquement (du point de vue de l'âge, du genre, de la classe sociale)
- d - Encourager l'espace collectif public comme les parcs, les places, le mobilier urbain et les arbres avec une piste cyclable qui relie ces espaces à d'autres dans le quartier et à d'autre quartier environnant.

**3 – Directives Commerciale / Industrielle**

- a - Encourager de nouvelles entreprises à s'établir dans le quartier.
- b - Fournir des mesures qui réduisent les perturbations et les bruits existants comme celle des activités industrielles qui nuisent aux résidents.
- c - Exiger que tous les bâtiments aient leur adresse dans la rue avec les mesures minimales et l'entrée/sortie qui redessiner l'image de la rue.

**4 - Autres recommandations :**

- a - Rendre plus visible et sécuritaire pour les piétons l'accès au Parc de la savane via l'avenue Mountain Sights.
- b - Rendre plus clair et plus visible la signalisation tout au long de la rue.
- c - Améliorer l'éclairage le long des rues.
- d - Agrandir le jardin communautaire dans le Parc de la Savane.
- e - Revoir le désir des résidents d'avoir un arrêt d'autobus 92, direction Ouest, à l'intersection de Paré et Mountain Sights.
- f - Planter plus d'arbres dans le parc de la Savane et plus d'espaces verts et des équipements récréatifs (jeux d'eau, etc.).
- g - Désigner un parc pour chien, dans le voisinage à proximité de l' SPCA.

<sup>2</sup> Le plan intégral est disponible sur demande en contactant le Centre communautaire Mountain Sights, 7802, ave Mountain Sights, Montréal (Qc) H4P 2B2, tél. : 514.737.4644

# Plan de développement urbain Secteur Namur-Jean-Talon : vision des résidents de l'avenue Mountain Sights

## *Urban Développement Plan Namur-Jean-Talon : Local Mountain Sights Residents' Vision*

