

# Rapport de consultation citoyenne participative

---

District Atwater

---

12 juillet 2017





---

**Client :**

**Alexandre Forgues, président**  
District Atwater  
188, rue Bourget #111  
Montréal, QC  
H4C 2M2  
514.813.2997  
alexandre@districtatwater.com

---

**Mandataires :**

**Catherine de Grandpré,**  
conseillère principale & chargée de projet  
Piron & associés  
T. : 514.705.8838  
catherine.degrandpre@piron-associés.com

**Paul Pinard,**  
designer & chargé de projet  
MESSIER designers  
T. : 514.252.0225  
paul.pinard@messierdesigners.com

---

**Collaborations :**

**Communications**  
Catherine de Grandpré, Piron & associés

**Design de processus**  
Paul Pinard, MESSIER designers  
Jonathan Jubinville, Matière Brute

**Facilitation**  
Jonathan Jubinville, Matière Brute  
David King-Ruel, Matière Brute  
Paul Pinard, MESSIER designers  
Egest Gjinali, MESSIER designers

**Rédaction/révision**  
Catherine de Grandpré, Piron & associés  
Jonathan Jubinville, Matière Brute  
David King-Ruel, Matière Brute

**Conception graphique**  
Valérie Bernier Lachapelle,  
MESSIER designers

**Images**  
Kanva Architecture

**Photographie**  
Katerine Photographe  
Patrick Messier, MESSIER designers

**Événement**  
Ana Marinescu, Urbana Marketing  
Catherine de Grandpré, Piron & associés  
Paul Pinard, MESSIER designers

**Soutien logistique**  
Joelle Morrissette, Piron & associés

---

Date de publication: 7 août 2017

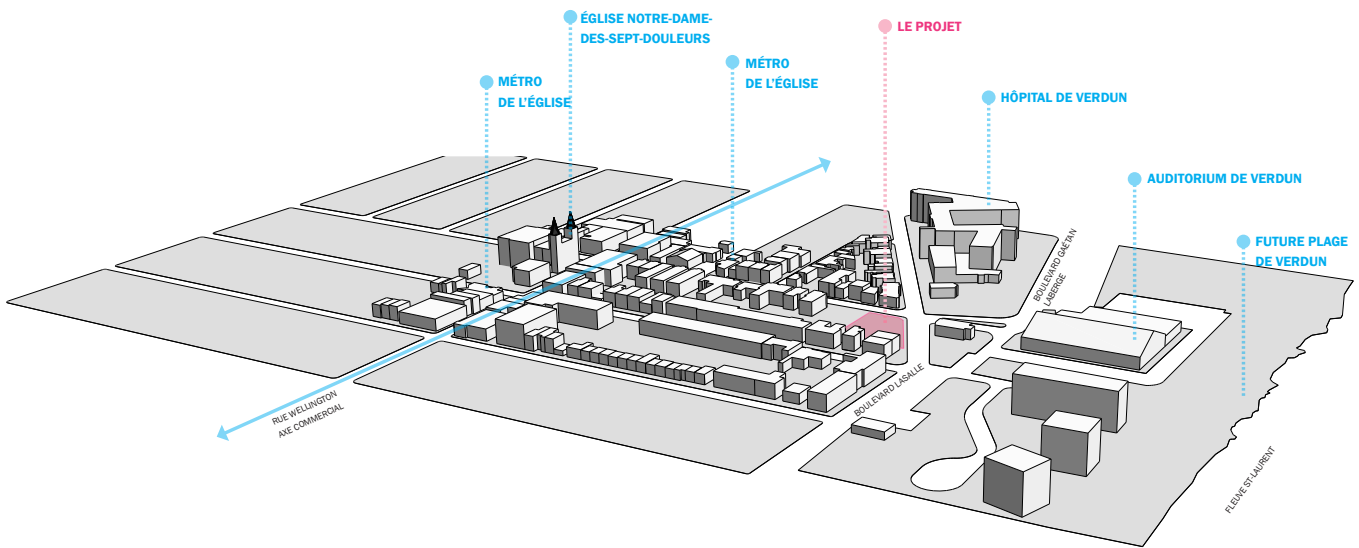
# Table des matières

Introduction	5
Approche	7
Démarche	10
Analyse	13
Conclusion	15
Annexe	
Annexe 1 : Équipe de travail	16
Annexe 2 : Résultats du sondage en ligne	18
Annexe 3 : Invitations & communiqués	26
Annexe 4 : Envoi postal	32
Annexe 5 : Déroulement	37
Annexe 6 : Questions & réponses	42
Annexe 7 : Tour de tables & récolte	46
Annexe 8 : Gabarits de collecte	48





Au centre, Alexandre Forgues lors de la consultation citoyenne du 12 juillet dernier, à Verdun





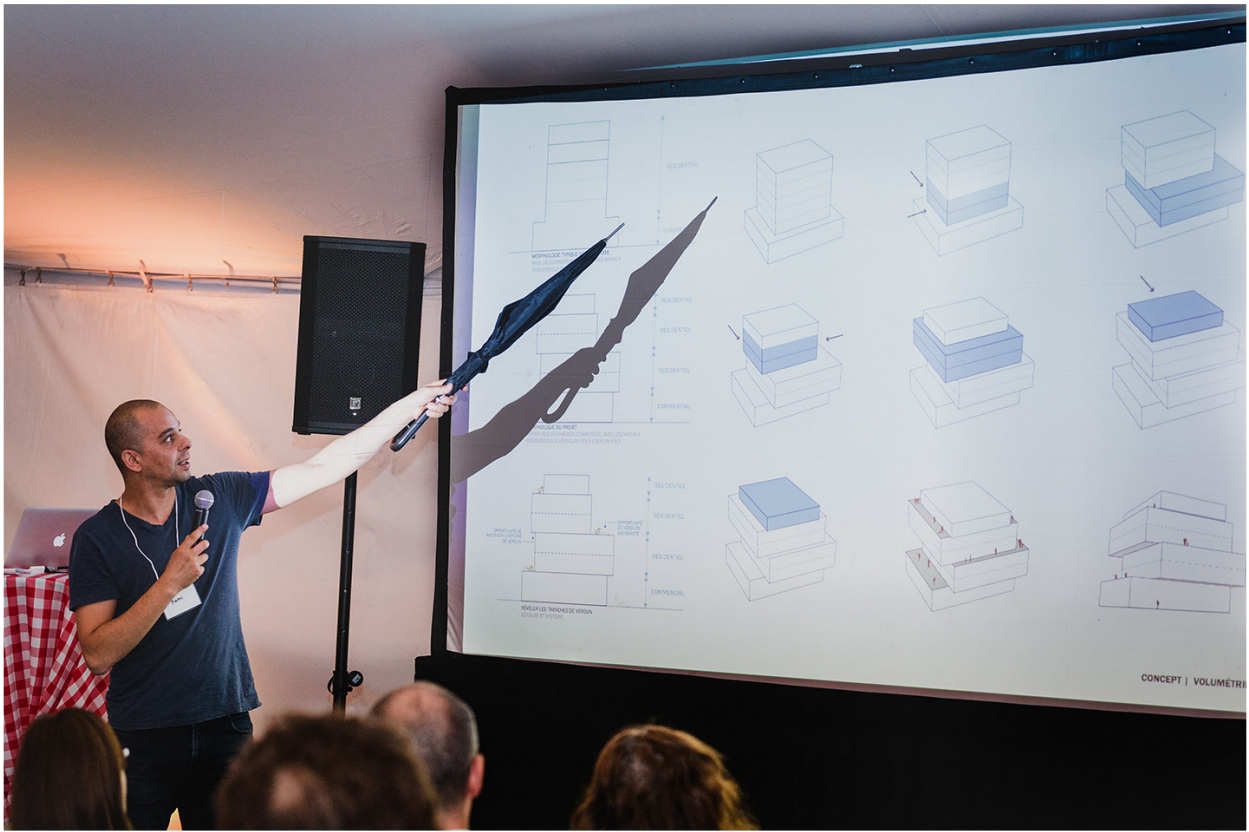
## Introduction

Alexandre Forgues, l'entrepreneur derrière District Atwater, est connu à Verdun pour le projet Elää et son implication à l'Ancre des jeunes. En juillet 2016, il a acheté le terrain situé à l'angle de la rue De l'Église et du boulevard LaSalle dans l'intention d'y développer un projet immobilier. À proximité de l'Auditorium de Verdun, de la future plage et de la Promenade Wellington, ce terrain qui a été occupé pendant 25 ans par une station-service est vacant depuis environ 3 ans. Aussi situé en tête d'îlot et à l'une des entrées de l'arrondissement, le développeur souhaite y construire un projet durable et rassembleur.

Au printemps 2017, l'entrepreneur a déposé à l'arrondissement de Verdun pour une première approbation le dossier d'un projet de développement sur ce terrain. Pour diverses raisons, le Comité consultatif d'urbanisme ne l'a pas reçu favorablement. Face à cette situation, le développeur s'est présenté au conseil d'arrondissement de Verdun en juin 2017 pour annoncer sa volonté de faire autrement. Il propose alors d'inverser les rôles et de tenir une consultation citoyenne participative en amont de son projet.

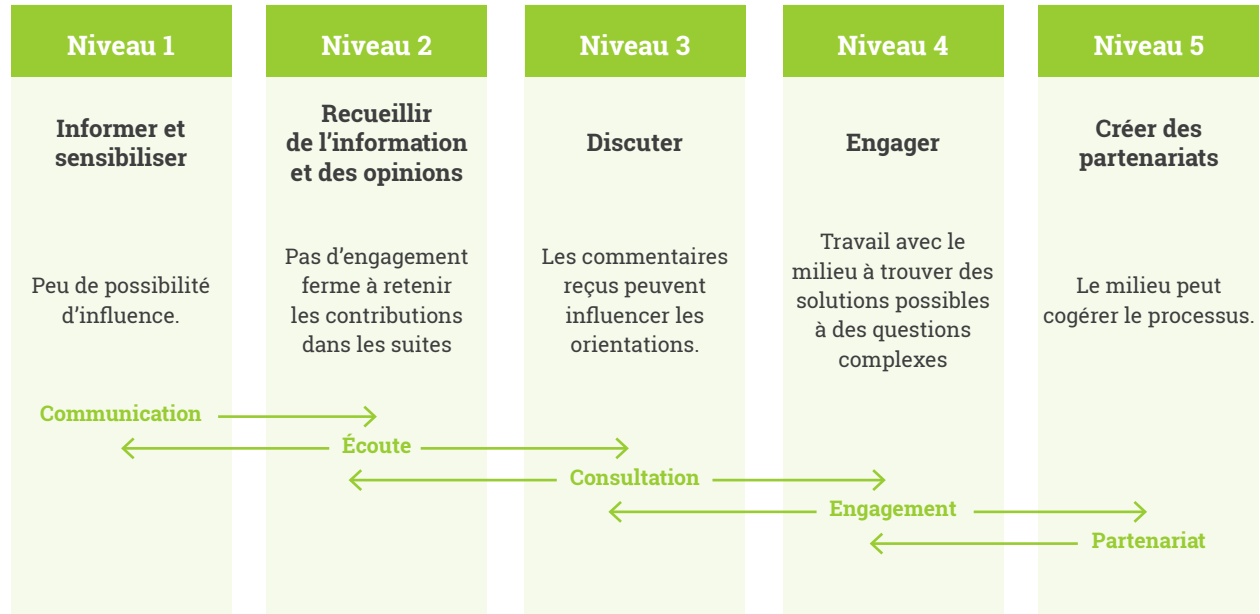
Les grandes intentions derrière cet exercice de consultation citoyenne participative étaient d'ouvrir le dialogue avec les citoyens du quartier, de prendre le pouls de la communauté et d'être à l'écoute face à ce que les participants imaginent pour ancrer le projet au sein du quartier et de son histoire. De plus, la récolte d'informations vise à permettre à l'entrepreneur de développer un projet qui se rapproche davantage des attentes des citoyens de Verdun et de celles de l'arrondissement.

Conscient qu'il s'engageait à consulter le milieu d'accueil en amont pour l'ensemble de ses projets de développement futurs, Alexandre s'est entouré d'une équipe chargée de mettre en place un processus structuré et en phase avec le contexte. C'est ainsi qu'a eu lieu le 12 juillet dernier, directement sur le terrain vacant, la première Consultation citoyenne participative de l'histoire de Verdun en amont d'un projet issu du privé. Plus d'une centaine de participants étaient présents.



# Approche

Tableau 1 Niveaux de participation



Source : Échelle des niveaux de participation selon Santé Canada (2000)

## Un phénomène nouveau

C'est nouveau qu'un développeur immobilier assume la responsabilité d'inviter les citoyens des quartiers environnants (zones visées et contigües) à exprimer leurs idées pour bonifier un projet qui s'installera dans leur communauté. Cette consultation citoyenne participative s'inscrit au niveau 3 de l'échelle des niveaux de participation proposée par Santé Canada. Ce faisant, le développeur a souhaité non seulement présenter les grandes lignes du projet, mais il a également pris le temps de répondre aux interrogations des citoyens présents pour ensuite les convier à une activité participative durant laquelle ils ont pu échanger leurs idées sur le projet.

Tout en adoptant un mode de fonctionnement organique, à l'écoute des opportunités, des besoins et des enjeux qui se sont présentés dans l'organisation de la démarche, l'idée de créer une démarche structurée dont les grands principes pourront servir à organiser les futures consultations participatives a guidé l'ensemble du travail réalisé. L'approche a donc fait l'objet de trois grandes intentions : connecter avec la communauté, bien faire les choses et créer un précédent.

**Le développeur a souhaité non seulement présenter les grandes lignes du projet, mais il a également pris le temps de répondre aux interrogations des citoyens présents pour ensuite les convier à une activité participative durant laquelle ils ont pu échanger leurs idées sur le projet.**



## Connecter avec la communauté

Nous sommes d'avis qu'aucune consultation citoyenne participative ne peut se prétendre honnête sans être d'abord animée par une intention forte de connecter avec la communauté. C'est cette première intention qui nous a amené à souhaiter tenir cette consultation sur le site même du projet.

Lors de la préparation de la consultation, nous avons fait un effort volontaire pour rejoindre les voisins proches et moins proches du projet avec un souci d'inviter les opinions divergentes. En plus des citoyens voisins, plusieurs représentants d'organismes et d'institutions publiques ont également été invités. L'idée était d'accueillir la plus grande diversité et représentativité possible de participants pouvant enrichir la réflexion entourant le développement du projet.

L'art de la rencontre (*Art of Hosting*) a servi à structurer l'expérience participative. C'est cette approche qui a motivé le choix d'une activité participative simple sous la forme de conversations informelles avec des gabarits de récolte sur lesquels les participants ont pu noter directement leurs réflexions. Cette façon de faire nous permettait également d'inscrire la consultation dans une culture de conversation entre les citoyens et le développeur.

De plus, nous avons également accordé un soin particulier au confort des participants et à l'accessibilité universelle. C'est pour cette raison que nous avons fait le choix d'installer un chapiteau permettant d'accueillir confortablement une centaine de participants, visible et accessible directement à partir du trottoir sur le boulevard LaSalle. Les breuvages, la nourriture, les équipements de chauffage et les plantes ont également servi à créer un lieu convivial pour l'ensemble des participants.

**Nous avons également accordé un soin particulier au confort des participants et à l'accessibilité universelle**





## Bien faire les choses

Puisqu'il s'agissait d'une première consultation citoyenne participative proposée par Alexandre Forgues, un soin particulier a été porté afin qu'elle soit réalisée selon de hauts standards. C'est dans cet esprit que l'équipe est entrée en contact avec les élus municipaux et les instances administratives. L'évènement de consultation a été créé en s'inspirant des démarches et principes proposés par des organisations reconnues, telles que l'OPCM, le CEUM, Vivre en ville, Héritage Montréal et le Conseil patronal de l'environnement.

Nous souhaitons, en plus de saisir une occasion privilégiée pour connecter avec la communauté, que le processus de consultation soit intègre et que les résultats contribuent positivement aux réflexions entourant le développement du projet.

## Créer un précédent

Cette initiative était également un prétexte pour créer un double précédent sur les façons dont peuvent s'opérer de futures consultations. D'abord auprès du développeur lui-même qui, en proposant une approche de consultation citoyenne participative, s'engage implicitement à opérer selon les mêmes standards pour ses projets à venir. Ensuite, auprès des autres développeurs qui pourront se référer à cette démarche dans la réalisation de leurs propres consultations afin d'inclure la voix des citoyens concernés de façon inclusive et constructive.

En s'engageant dans un dialogue honnête avec les citoyens, District Atwater souhaite redéfinir le stéréotype du développeur. Il souhaite notamment y inculquer plus d'humanité, d'écoute et d'engagement dans son milieu.

**En s'engageant dans un dialogue honnête avec les citoyens, District Atwater souhaite redéfinir le stéréotype du développeur. Il souhaite notamment y inculquer plus d'humanité, d'écoute et d'engagement dans son milieu.**



# Démarche

La démarche mise en œuvre s'est organisée de façon très organique, intégrant de nouveaux aspects selon l'évolution du contexte et de l'équipe. Il en est résulté un processus cohérent qui a nourri la réflexion sur le projet.

## 1. Rencontres préliminaires

### Intention

Récolter l'information nécessaires pour mettre en place un processus intègre et recevable auprès des instances publiques.

### Description

L'équipe du projet a rencontré différents intervenants, autant au sein d'organismes administratifs de la ville qu'au sein du conseil d'arrondissement, du Comité d'action des citoyennes et citoyens de Verdun (CACV) et de la Société de développement commercial Wellington. Une conversation a pu être initiée quant au souhait du développeur d'entamer une consultation auprès des citoyens ainsi que les différentes façons de faire.

### Résultats

L'équipe a structuré un processus inspiré des principes et démarches proposés par différents organismes de référence dans le milieu.

## 2. Communication diversifiée

### Intention

Convier les citoyens à répondre au sondage en ligne, les informer quant à la nature du projet et les inviter à la soirée de consultation participative.

### Description

Plusieurs outils de communications ont été privilégiés afin de rejoindre une plus grande diversité et représentativité de citoyens. Des articles sont parus dans les journaux locaux, des informations ont été ajoutées sur le site web du développeur, différentes annonces ont été faites sur les médias sociaux, dont une page Facebook dédiée à l'événement.

### Résultats

Différents soucis et enjeux soulevés par les citoyens ont été perçus, des dialogues ont été créés avec différents organismes locaux, les citoyens ont été conviés à répondre au sondage en ligne et à la consultation participative.

## 3. Sondage en ligne

### Intention

Ouvrir un lien avec la communauté et obtenir une première opinion des citoyens quant à leurs perceptions, leurs soucis, leurs souhaits et leurs questions à l'égard du projet. Récolter les commentaires des citoyens qui n'étaient pas en mesure d'assister à la consultation

### Description

Un sondage bilingue contenant 17 questions ouvertes et à choix multiples a été créé en ligne. Le sondage a été communiqué sur les réseaux sociaux, sur le site Internet du développeur, via communiqué et retransmis à des acteurs représentatifs du milieu par courriel.

### Résultats

71 participants ont répondu au sondage, permettant à l'équipe de dégager, de façon préliminaire, des tendances fortes et ainsi mieux cerner les sujets à aborder lors de l'évènement de consultation participative.





## 4. Invitations postales et inscription

### Intention

Inviter les citoyens des quartiers environnants à participer à l'évènement de consultation citoyenne participative et stimuler une participation diversifiée et représentative.

### Description

Une lettre a été rédigée, en français et en anglais, à l'attention des résidents des quartiers immédiats afin de les inviter à s'inscrire à la soirée de consultation citoyenne participative du 12 juillet 2017. Elle a été acheminée par la poste sur sélections des codes postaux à proximité du site du projet. Quelques invitations plus ciblées, notamment aux organismes communautaires, aux organismes administratifs de la ville et aux élus municipaux ont été faites de façon téléphonique et électronique.

### Résultats

Plus de 5300 citoyens ont été directement invités à la soirée de consultation participative. Des informations sommaires et les coordonnées du développeur ont été partagées.

## 5. Consultation citoyenne participative

### Intention

Informar les participants du concept imaginé à ce jour, répondre avec transparence à leurs interrogations à l'égard du projet, recueillir les commentaires et récolter les idées des participants sur quatre volets plus précis du projet.

### Description

La soirée de consultation participative s'est déroulée en trois grands moments :

- 1 – Présentation du concept développé par les architectes
- 2 – Période d'échanges et questions entre les participants, le développeur et les architectes
- 3 – Conversations en petits groupes autour des quatre volets choisis (histoire et architecture, espace public, offre de commerces et services, occupation temporaire du terrain).

### Résultats

Plus d'une centaine de participants ont été présents à la soirée, la présentation du concept a été accueillie positivement par la majorité des participants, les participants ont adressé 29 questions au développeur et aux architectes, de nombreuses idées ont été récoltées lors de conversations en petits groupes de travail.





# Analyse

La consultation citoyenne participative du 12 juillet a généré une forte participation, un partage d'idées et un réel dialogue entre les différents acteurs présents. Plusieurs apprentissages ont été réalisés au cours de cet événement, tant au niveau du processus qu'au niveau des réflexions entourant le développement du projet.

## Analyse du processus de consultation citoyenne mis en œuvre

Avec l'intention claire de proposer un processus de consultation transparent, participatif et constructif, l'équipe chargée de la réalisation de la consultation citoyenne participative a créé un événement inspiré des meilleures pratiques en la matière. Beaucoup de ces éléments ont contribué au succès de l'évènement et cette expérience aura aussi permis d'identifier des éléments à améliorer lors des processus futurs.

Les efforts mis en place afin d'obtenir une forte participation et représentativité des parties prenantes impliquées par le projet ont porté fruit. Au total, 107 personnes ont participé à la soirée de consultation citoyenne participative, alors qu'il y a eu plus de 71 répondants au sondage en ligne.

Dans une ambiance conviviale et avec une grande transparence, l'exercice aura permis d'entendre à la fois les points particulièrement appréciés du projet, les propositions d'amélioration, les questions et les sensibilités particulières liées au développement du projet.

Un point remarquable du processus et qui s'inscrit dans une nouvelle culture de consultation citoyenne, est le fait de donner d'abord une voix aux citoyens **avant** de présenter le projet à la municipalité. L'intégration de l'apport des citoyens en amont du processus s'inscrit dans ce changement de culture, passant d'une vision du « citoyen à convaincre » à celle du « citoyen comme partenaire ». Comme l'évènement l'a démontré, il est nécessaire de tenir la conversation à partir d'informations complètes et d'une ébauche concrète du concept afin d'offrir un cadre propice aux échanges d'idées et de perceptions.

Un point à améliorer lors de consultations futures serait de faire une meilleure gestion du temps. En effet, la grande affluence de participants non-inscrits a allongé le temps prévu à l'accueil. Aussi, les nombreuses questions exprimées par les citoyens lors de la période de questions ont rendu nécessaire de prolonger ce moment privilégié de conversation entre les citoyens et le développeur.

Avec le retard ainsi occasionné, nous avons été contraints de décaler l'horaire, limitant du même coup la durée des échanges lors de la ronde d'ateliers participatifs. Afin d'honorer la participation de tous lors des ateliers, nous avons terminé la soirée avec 30 minutes de retard. Il est primordial de permettre à tous ceux désirant le faire de participer à l'exercice de consultation citoyenne. Cela doit se faire à la fois en intégrant, dans la mesure du possible, toutes les personnes souhaitant participer (inscrites ou non), tout en prenant toutefois soin de protéger le temps et la qualité des échanges pour les personnes présentes.

En conclusion, le processus de consultation aura réussi à générer une forte participation, à la fois diversifiée et représentative des acteurs touchés par le projet. Les points forts de même que les points plus sensibles ont été soulevés, permettant un dialogue réel entre l'équipe de développement et les citoyens participants. Tant par l'ambiance que par la qualité des échanges et des idées récoltées, l'évènement aura réussi à servir ses intentions. L'exercice semble globalement avoir été fortement apprécié de tous.

Il s'agit donc d'une première itération de ce type de consultation sur laquelle nous pourrions nous appuyer avec confiance pour les prochaines consultations citoyennes participatives.



## Analyse des éléments mis en évidence par la consultation

La consultation citoyenne participative a permis de mettre en évidence les éléments particulièrement appréciés du projet, les éléments pouvant être plus sensibles de même que des idées susceptibles d'améliorer le concept et son intégration à son environnement. Cette section présente le résumé des éléments les plus significatifs mis en lumière par la consultation, tant lors de l'évènement que dans les réponses au sondage.

### Le projet, dans sa forme actuelle, est très apprécié

Les éléments d'architecture, l'effort d'intégration à l'environnement, le caractère distinctif et les valeurs du projet ont été soulevés à plusieurs reprises comme des points forts par les participants.

### L'importance accordée au verdissement fait l'unanimité

L'étendue du verdissement et la volonté de l'intégrer au bâtiment sont des éléments de conception qui ont été soulignés de façon très positive. Cet élément est apprécié par tous.

### L'espace public est une opportunité à saisir

La volonté du développeur de donner vie à un espace public sur le site est perçue comme une grande force du projet. Le choix des commerces ou services, la conception de l'espace autour du bâtiment et son utilisation ont été des sujets particulièrement vivants lors de la consultation citoyenne participative. Il semble que cet espace soit un lieu privilégié pour créer une interface entre le lieu et son environnement, de façon à mettre en valeur des caractéristiques de l'identité du projet et de Verdun.

### Les efforts pour rendre le bâtiment écologique sont fortement appréciés

En particulier, les efforts pour mieux gérer l'énergie et l'eau, pour favoriser le transport électrique, le transport en commun et le transport actif, ainsi que les efforts pour que l'aménagement facilite le recyclage ont été soulignés par les participants.

### Le développement du logement social

La consultation a permis de faire ressortir la forte volonté de certains citoyens de voir se concrétiser un apport au logement social. Sans que la forme de cet apport ait été définie concrètement lors de l'évènement, les échanges ont démontré un souci réel exprimé par des groupes de citoyens présents.

### La hauteur du bâtiment et l'intégration au cadre bâti

Les discussions entourant la hauteur du bâtiment ont aussi démontré une sensibilité chez certains participants. L'intégration du bâtiment à son environnement de façon à créer une transition graduelle des hauteurs a cependant été apprécié par la majorité des participants.

### Les enjeux du stationnement et les nouveaux modes de transport

Certains citoyens ont souligné l'importance pour eux de voir se construire un plus grand nombre de places de stationnement. Toutefois, cela n'a pas semblé être une nécessité perçue de tous. La majorité des participants ont plutôt souligné l'importance de favoriser des modes de transport permettant de diminuer l'impact environnemental du bâtiment. De plus, deux solutions innovantes ont été proposées par les participants: un partenariat avec l'Auditorium de Verdun pour l'utilisation de ses places de stationnement et la présence sur les lieux de places dédiées à l'autopartage.

### Les citoyens regorgent d'idées créatives pour l'intégration du projet à son milieu

Parmi ces idées, deux thématiques intimement liées ressortent plus particulièrement. Présentes dans toutes les conversations, la proximité de l'eau et l'histoire sont ressorties comme les éléments à mettre en valeur dans le projet. Aux yeux des participants, le lieu est investi d'une importance à la fois historique et symbolique. L'opportunité que constitue le projet en tant que legs significatif capable de raconter la relation historique entre Verdun et le fleuve est ressortie vivement. Des participants ont même proposé d'arrondir certains endroits de la construction afin d'évoquer le courant, l'eau, le fleuve.

### La demande est forte pour des infrastructures publiques

En effet, bien que la décision d'installer de telles infrastructures dans le projet ne dépende pas que du développeur, il est important de noter que la consultation citoyenne participative a fait ressortir un désir de voir se construire davantage d'infrastructures publiques, notamment une bibliothèque et une piscine. Les discussions sur le choix des commerces et des services qui s'installeront dans les locaux du projet ont aussi démontré une volonté que ceux-ci soient le plus possible arrimés aux besoins actuels de la communauté.



## Conclusion

Globalement, cette première itération de consultation citoyenne participative a permis d'engager une réelle conversation entre les citoyens des quartiers environnants et le développeur. D'ailleurs, plusieurs de ces échanges avec des citoyens et organismes présents à la consultation se poursuivent à l'heure actuelle.

La consultation a réussi à souligner les points forts du design, à identifier les éléments plus sensibles et à récolter de bonnes idées susceptibles d'améliorer significativement le projet. Au-delà des résultats obtenus lors de la consultation, le processus de consultation citoyenne participative en lui-même a réussi à inscrire ce développement dans une nouvelle culture, où les citoyens sont impliqués en amont de façon active. Il est de notre avis que, tant par son design que par son processus de réalisation et les conversations qu'il génère, ce projet contribue positivement à l'avenir de Verdun et du milieu de vie dans lequel il s'inscrit.

# **Annexe 1 : Équipe de travail**



## ÉQUIPE

Avec un souci de transparence et de respect des procédures reconnues, District Atwater a mandaté des spécialistes expérimentés afin de s'assurer que la consultation citoyenne participative réponde aux plus hauts standards et ouvre un réel dialogue avec la communauté touchée par le projet de développement immobilier.



### Catherine de Grandpré,

#### Conseillère principale chez Piron & associés

Issue du secteur des ressources naturelles, Catherine est une passionnée des communications et des relations humaines. Au fil des ans, elle a eu la chance de mettre sur pied de nombreuses consultations participatives visant à engager le dialogue et à créer le rapprochement entre les acteurs.



### Paul Pinard,

#### Designer d'expériences et associé chez MESSIER designers

Animé d'une grande curiosité pour tout ce qui touche les facteurs humains, Paul conçoit des expériences de produits et services avec l'approche du design empathique. Il s'appuie sur l'observation et l'analyse des comportements, des habitudes et des dynamiques sociales. En bref, il connecte les besoins des usagers aux opportunités des organisations.



### Jonathan Jubinville,

#### Facilitateur chez Matière Brute

Souhaitant contribuer au développement d'une culture d'interaction inspirée du vivant, Jonathan est facilitateur d'expériences participatives, collaboratives et cocreatives. Avec Matière Brute, il a développé une approche de facilitation qui est inclusive, décontractée et porteuse de sens.



### David King-Ruel,

#### Facilitateur chez Matière Brute

Convaincu que toute évolution doit démarrer par la création d'un sens commun, l'approche de David est basée sur la mise en relation, la conversation et la création de narratifs communs. Curieux et profondément inspiré par le fonctionnement des systèmes vivants, il est d'avis que tout processus d'évolution doit avant tout en être un de connectivité.

# **Annexe 2 : Résultats du sondage en ligne**

## Nombre de répondants: 71

DÉMOGRAPHIE	
<b>Langue</b>	
<b>Choix de réponse</b>	<b>Réponse</b>
Français	93%
English	7%
<b>Je suis :</b>	
<b>Choix de réponse</b>	<b>Réponse (%)</b>
Résident(e) de l'arrondissement de Verdun	86%
Travailleur(euse) de l'arrondissement de Verdun	16%
J'aspire à habiter l'arrondissement de Verdun	3%
Autre (veuillez préciser)	9%
<b>Je fais partie du groupe d'âge suivant :</b>	
<b>Choix de réponse</b>	<b>Réponse (%)</b>
Moins de 18 ans	0%
18 à 24 ans	0%
24 à 35 ans	33%
35 à 45 ans	19%
45 à 55 ans	31%
55 à 65 ans	7%
65 à 75 ans	7%
75 et +	0%
Je préfère ne pas répondre	3%
<b>Je m'identifie comme :</b>	
<b>Choix de réponse</b>	<b>Réponse (%)</b>
Femme	62%
Homme	29%
Autre	0%
Je préfère ne pas répondre	9%
<b>Ma situation actuelle :</b>	
<b>Choix de réponse</b>	<b>Réponse (%)</b>
Célibataire	17%
En couple ou marié(e) sans enfant	31%
En couple ou marié(e) avec enfant	38%
Monoparental(e)	5%
Je préfère ne pas répondre	9%



**Thèmes identifiés (questions ouvertes)**

Pour moi, une place accueillante pour tous serait :

**Thèmes identifiés**

Accessibilité universelle

Verdure, nature

Ombre et lumière naturelle

Sécurité (des piétons, trafic, vandalisme)

Lieu rassembleur, bienvenue à tous

Bancs, repos

Art

Selon moi, voici ce qui rendrait ce projet vraiment unique à Verdun :

**Thèmes identifiés**

Logements sociaux, prix modiques

Végétation, verdure

Architecture intéressante, moderne, en lien avec Verdun

LEED, écologique

Agriculture urbaine

Ne pas avoir une hauteur excessive

Selon moi, voici ce qui assurerait le succès :

**Thèmes identifiés**

Consultation et respect des citoyens

Architecture moderne

Intégration dans le quartier

Prix abordable pour les citoyens

Selon moi, voici ce qui pourrait nuire à la communauté/voisinage et pourquoi :

**Thèmes identifiés**

Propreté des lieux

Endroit bruyant

Traffic

Architecture sans personnalité

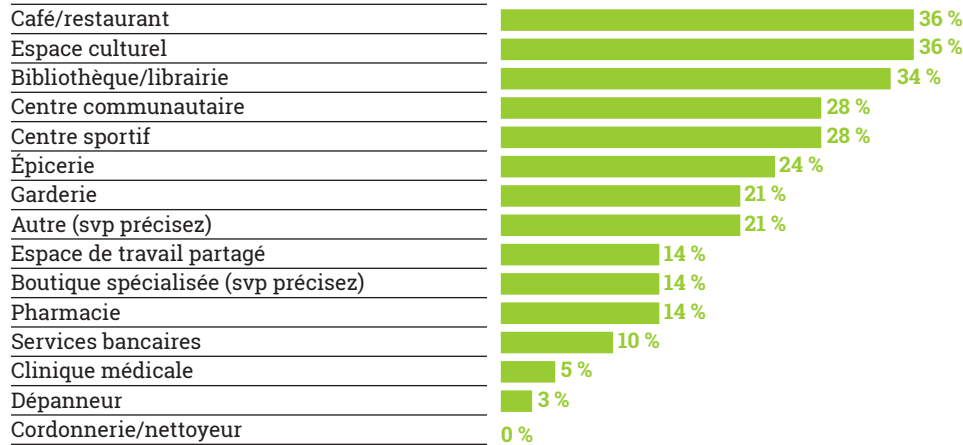
Mauvaise qualité

Projet qui n'est pas abordable pour les citoyens de Verdun, pas adapté à leurs besoins, gentrification

Volume imposant

**CHOIX MULTIPLES**

Avec un 1er étage à vocation commerciale, j'aimerais retrouver ces types de commerces/ services de proximité (choisissez jusqu'à 3 réponses)



- Boutique locale/québécoise pour des aliments frais bon marché ou bons repas abordables
- Piscine intérieure
- Quelque chose d'unique (ex. : café des chats, taco bar, etc.)
- Bibliothèque et non librairie
- Centre sportif (ex. Econofitness)
- Boutique de décoration
- Saucissier
- Augmenter l'offre de service pour les vêtements & chaussures pour enfants
- Une poissonnerie près du fleuve, ça serait thématique !
- Une boulangerie
- Une SAQ plus grande que celle sur Wellington
- Idéalement une boutique que nous n'avons actuellement pas à Verdun
- Bibliothèque ou librairie serait bien pour les gens qui souhaitent se diriger vers la plage ou le parc et lire, mais qui n'en ont pas en main
- Location d'équipements sportifs (canot, kayak, patins à roues alignées, skis de fond, vélo et remorques...)
- Pourquoi pas des vêtements de baignade/ sports l'été et vêtements d'extérieur l'automne et l'hiver?
- Un dollar store
- Restaurant vegan
- Wool store

Sachant que le projet se situe à proximité du parc, de l'Auditorium et de la future plage, j'aimerais pouvoir utiliser la place qui sera aménagée au coin de l'Église et boul. LaSalle pour :



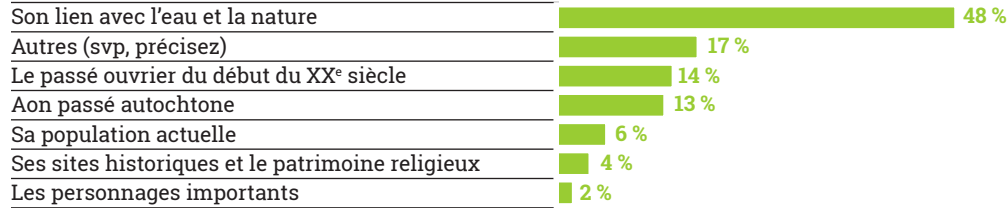
- Une épicerie moderne, pensée pour s'intégrer parfaitement à cet endroit, avec une logistique de livraison plus sécuritaire que celle du Métro Bellemare
- Une maison de la culture
- Faire des courses en revenant de la plage
- On joue avec les enfants au parc à côté, on se repose au parc aussi, on organise des picnics là aussi. Donc trouver un usage qui serait plutôt complémentaire, un temps d'arrêt dans la promenade, dans l'itinéraire des gens ou qui permettrait un mini rassemblement en certaines occasions, étant donné sa grande visibilité au cœur des axes de Lasalle et de L'église
- Centre communautaire
- Lire et/ou faire du sport
- Pourquoi pas une crèmerie et des jeux de société en plein air
- Un corridor fluide entre l'accès au fleuve et la rue Gordon = parc (espace) pour s'y poser, rencontrer des gens et jouer avec des enfants

Selon la variation des saisons, l'utilisation de la place devrait :



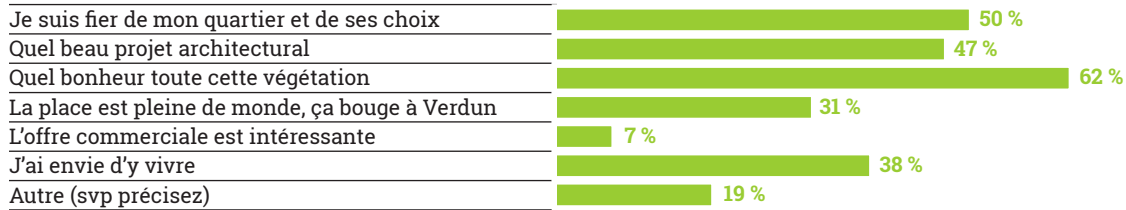


Considérant le fait que District Atwater tient à ancrer le projet dans son milieu, je considère que les éléments suivants de l'histoire et du patrimoine de Verdun gagneraient à être mis en valeur



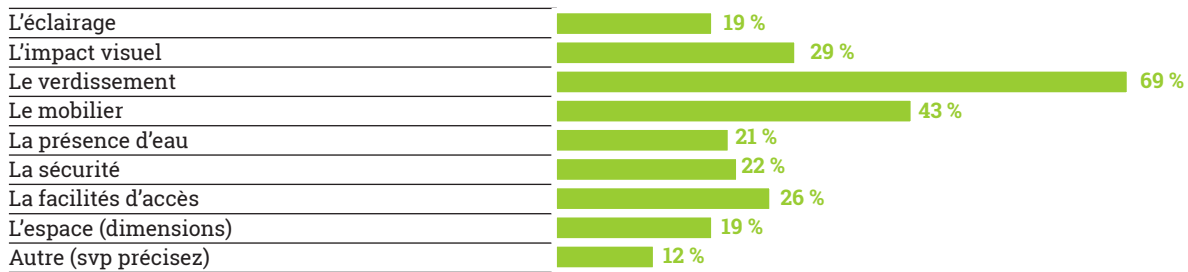
- C'est le lieu de fondation de la municipalité de Verdun, qui aura bientôt 150 ans. Il s'agit du lieu d'un ancien immeuble repère, Le Pavillon. Le développement domiciliaire de Verdun s'est incrusté et concentré autour de l'axe de la rue de l'Église, anciennement rue du Pavillon, et du Chemin du bord de l'eau, aujourd'hui LaSalle. Les premières institutions publiques vont toutes y prendre racine : religieuses, scolaires, municipales en plus des secteurs commercial, hospitalier, et de loisirs. Il s'agit d'un ancien centre du territoire et de la communauté
- Assurer une mixité sociale avec des logements sociaux et des unités pour des familles
- Je ne sais pas, en autant que ce ne soit trop pastiche (comme l'espace public aménagé sur la rue Wellington) qui est selon moi un coup raté
- Une architecture iconique. Une hauteur faisant écho aux condos Les Brises du fleuve (10-12 étages), mais avec une architecture non ancrée dans les années '80-90! Une volumétrie faisant vaguement écho à l'église N-D-des-Sept-Douleurs (immeuble plus large aux 3-4 étages de la base, puis «s'effilant» soit par paliers ou angulairement vers le haut, effet chapeau)
- Son passé autochtone et le lien avec l'eau et la nature (les deux étant quand même liés!)
- Both aboriginal history and the link between nature and water

En arrivant à Verdun par la rue de l'Église/le boul. LaSalle, j'aimerais ressentir les émotions suivantes à la vue de ce nouveau projet vert (choisissez jusqu'à 3 réponses)



- Les centaines de personnes vivant dans les immeubles à proximité aimeront conserver leur quiétude, c'est la raison pour laquelle ils ont choisi de s'installer dans ce secteur. Ils apprécieront les nouvelles infrastructures et les nouveaux services dans la mesure où la densité de circulation automobile sera limitée, leur vie privée respectée et quiétude préservée
- Fierté et audace pour tout Montréal
- Égalitaire et la justice sociale
- Voici le nouveau centre-ville de Verdun! /C'est avant-gardiste! (hors de l'îds)
- Comme les immeubles voisins : c'est propre, élégant, calme, fleurie et nous avons le goût d'y vivre
- Toutes ces réponses
- Un projet qui minimise les GES et les îlots de chaleur contribuant ainsi à mitiger l'effet de réchauffement climatique
- Fit with the surroundings. Water/city/sports and the history of Verdun and how it has evolved

Parmi les critères suivants, les 3 points les plus importants à prendre en compte pour la réalisation de la place semi-publique sont, selon moi :



- La pollution sonore
- Propreté
- Sa fonction - qui doit être clairement définie afin d'atteindre ses objectifs. Ce lieu ne devrait pas faire double emploi avec un autre
- Toutes ces réponses

# **Annexe 3 : Invitations & communiqués**



# COMMUNIQUÉ

*Pour diffusion immédiate*

## **Avec un désir de transparence et de respect des résidents de l'arrondissement, District Atwater lance sa consultation citoyenne participative**

Montréal, le 28 juin 2017 – Dans la foulée du projet résidentiel Elää, réalisé à Verdun et récipiendaire du prix d'excellence aux prestigieux Canadian Architect Awards, District Atwater a annoncé récemment un tout nouveau projet au cœur même du quartier. Ce projet, résidentiel et commercial, sera situé sur le terrain vacant à l'angle de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle, à proximité de l'Auditorium de Verdun, de la future plage et de la Promenade Wellington.

C'est avec un désir de transparence et de respect des résidents de l'arrondissement qu'Alexandre Forgues, l'entrepreneur derrière District Atwater, a mandaté MESSIER designers et Piron & associés afin de mettre sur pied une consultation citoyenne participative en prévision du projet. Les grands objectifs de cet exercice sont de prendre le pouls de la communauté et de mettre à contribution les citoyens dans le cadre de ce nouveau développement privé qui se trouvera à l'une des entrées principales de Verdun.

De façon à pouvoir entendre un maximum de voix, les citoyens seront invités, du 28 juin au 12 juillet, à répondre à un sondage en ligne ([disponible ici](#)) afin de formuler leurs attentes et commentaires. Les grandes thématiques soulevées d'ici au 10 juillet serviront à orienter une séance de travail qui se tiendra le 12 juillet avec des participants issus de la communauté locale, invités à se prononcer et à influencer divers aspects du projet.

Ultimement, il résultera de cet exercice des recommandations favorisant l'intégration du projet dans sa communauté d'accueil.

-30-

Pour information :  
Catherine de Grandpré  
514 705-8838  
catherine.degrandpre@piron-associes.com

Montréal, le 29 juin 2017

Dans la foulée du projet résidentiel Elää, réalisé à Verdun et récipiendaire du prix d'excellence aux prestigieux Canadian Architect Awards, la société de développement immobilier District Atwater a annoncé récemment un tout nouveau projet au cœur même du quartier. Ce projet, résidentiel et commercial, sera situé sur le terrain vacant à l'angle de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle, à proximité de l'Auditorium de Verdun, de la future plage et de la Promenade Wellington.

C'est avec un désir de transparence et de respect des résidents de l'arrondissement qu'Alexandre Forgues, l'entrepreneur derrière District Atwater, a mandaté MESSIER designers et Piron & associés afin de mettre sur pied une consultation citoyenne participative en prévision du projet. Les grands objectifs de cet exercice sont de prendre le pouls de la communauté et de mettre à contribution les citoyens dans le cadre de ce nouveau développement privé qui se trouvera à l'une des entrées principales de Verdun.

Par la présente, nous vous invitons à participer à une séance de travail avec d'autres participants issus de la communauté locale et ainsi vous prononcer et influencer divers aspects du projet.

Nous vous attendons :

Quand : Le 12 juillet 2017, de 19h à 21h30

Où : Sur le terrain à développer à l'angle de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle  
*Des installations temporaires et accessibles seront aménagées sur place afin d'assurer votre confort*

Ultimement, il résultera de cet exercice des recommandations favorisant l'intégration du projet dans sa communauté d'accueil.

Pour plus d'information et pour confirmer votre présence d'ici au 7 juillet prochain, veuillez contacter :

Catherine de Grandpré  
514 705-8838  
[catherine.degrandpre@piron-associes.com](mailto:catherine.degrandpre@piron-associes.com)

Au plaisir de vous rencontrer le 12 juillet prochain !

Montreal, 29 June 2017

In the wake of the Elää project, a residential project located in Verdun and the recipient of an award of excellence from the prestigious Canadian Architect Awards, District Atwater recently announced a new project at the heart of the neighbourhood. The project's site, a vacant lot on the corner of de l'Église and LaSalle boulevard, is steps away from de Verdun Auditorium, the future beach and the Promenade Wellington.

Driven by a desire for transparency and by respect for the residents of the borough, Alexandre Forgues, the entrepreneur behind District Atwater, has commissioned MESSIER designers and Piron et associés to carry out a participatory public consultation in preparation for the project. The goals of this consultation are to take the pulse of the community and allow the citizens to take part in this new private development that will be located at one of Verdun's main entrances.

You are therefore invited to participate in a working session with other community members in order to give your opinion and influence various aspects of the project.

When: On July 12, 2017, from 19h to 21h30

Where: On the land to be developed at the corner of de l'Église and LaSalle boulevard  
*Temporary and accessible facilities will be provided on site to ensure your comfort*

The ultimate outcome of this exercise will be recommendations on the integration of this project in the community.

For more information and to confirm your presence, please contact:

Catherine de Grandpré  
514 705-8838  
[catherine.degrandpre@piron-associes.com](mailto:catherine.degrandpre@piron-associes.com)

Looking forward to meeting you on July 12!

# COMMUNIQUÉ

*Pour diffusion immédiate*

## **Dans la transparence et le respect des résidents de l'arrondissement, District Atwater tenait hier sa consultation citoyenne participative**

Montréal, le 13 juillet 2017 – C'est animé par un désir de transparence et de respect des résidents de l'arrondissement qu'Alexandre Forgues, l'entrepreneur derrière District Atwater, a tenu hier soir, pour la toute première fois dans l'histoire de l'arrondissement de Verdun, une consultation citoyenne participative en amont d'un projet privé. Dans le but d'assurer un processus impartial, il avait mandaté MESSIER designers, Piron & associés et Matière Brute pour mettre en place un exercice de consultation concernant son projet qui se situera à l'angle du boulevard LaSalle et de la rue De l'Église, sur le lieu même de la naissance de Verdun.

Près de 110 citoyennes et citoyens engagé(e)s ont répondu à l'appel. C'est dans une salle pleine et dans une ambiance conviviale, détendue et respectueuse que les participants ont appris de Kanva, les architectes au dossier, quelles étaient les réflexions créatives animant le projet ainsi que les démarches entamées afin d'ancrer le projet dans son environnement. Les Verdunoises et Verdunois ont pu poser des questions, formuler des observations et obtenir des réponses, tant de la part du développeur que des architectes. Dans les mots d'Alexandre Forgues : « Les gens de Verdun veulent un projet « wow », un projet à leur image. Et ce projet, nous allons le bâtir ensemble. »

Suite à la présentation, les quelque 25 participants issus de la communauté locale qui se sont prêtés au jeu d'ateliers de création ont pu faire des suggestions et rêver à l'aménagement de la place publique, aux liens à faire entre l'architecture et l'histoire, aux commerces et services de proximité qui logeront au rez-de-chaussée de l'immeuble ainsi qu'à l'occupation temporaire du site.

De façon à pouvoir entendre un maximum de voix et pour alimenter les ateliers et le projet en tant que tel, les citoyens étaient invités, du 28 juin au 12 juillet, à répondre à un sondage en ligne afin de faire ressortir les grandes thématiques qui ont servi à orienter le projet et à animer les ateliers.

Tout au cours de la soirée, on dénotait une belle curiosité et un grand enthousiasme, autant chez les participants que du côté de l'équipe. Certaines inquiétudes ont également été verbalisées par les résidents, notamment la problématique entourant les places de stationnement et l'espace public, en réponse à quoi le développeur Alexandre Forgues s'est engagé à les étudier et les prendre en considération au meilleur de ses capacités.

En effet, c'est dans la foulée du projet résidentiel Elää, réalisé à Verdun et récipiendaire du prix d'excellence aux prestigieux Canadian Architect Awards, que District Atwater avait récemment fait l'annonce d'un tout



nouveau projet résidentiel et commercial, situé sur le terrain vacant à l'angle de la rue de l'Église et du boulevard LaSalle, à proximité de l'Auditorium de Verdun, de la future plage et de la Promenade Wellington. C'est à ce moment qu'Alexandre Forgues avait annoncé son intention de consulter la population en amont.

Les grands objectifs de cet exercice étaient de prendre le pouls de la communauté et de mettre à contribution les citoyens dans le cadre de ce nouveau développement privé qui se situera à une intersection névralgique de Verdun.

Ultimement, il résulte de cet exercice des recommandations qui favoriseront l'intégration du projet dans sa communauté d'accueil. Le rapport de la consultation sera disponible sous peu.

-30-

Pour information :  
Catherine de Grandpré  
514 705-8838  
[catherine.degrandpre@piron-associes.com](mailto:catherine.degrandpre@piron-associes.com)

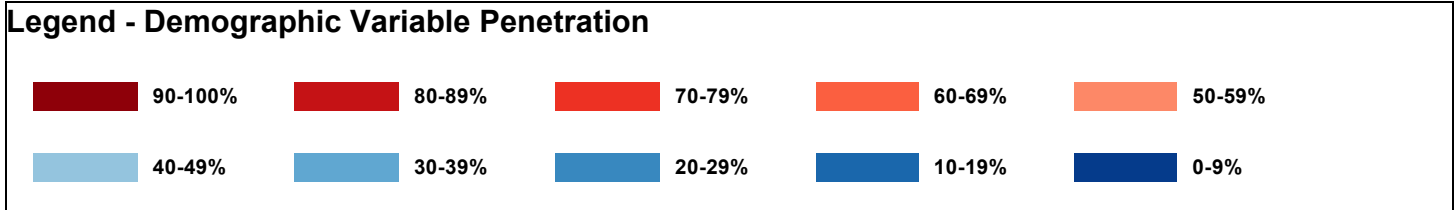
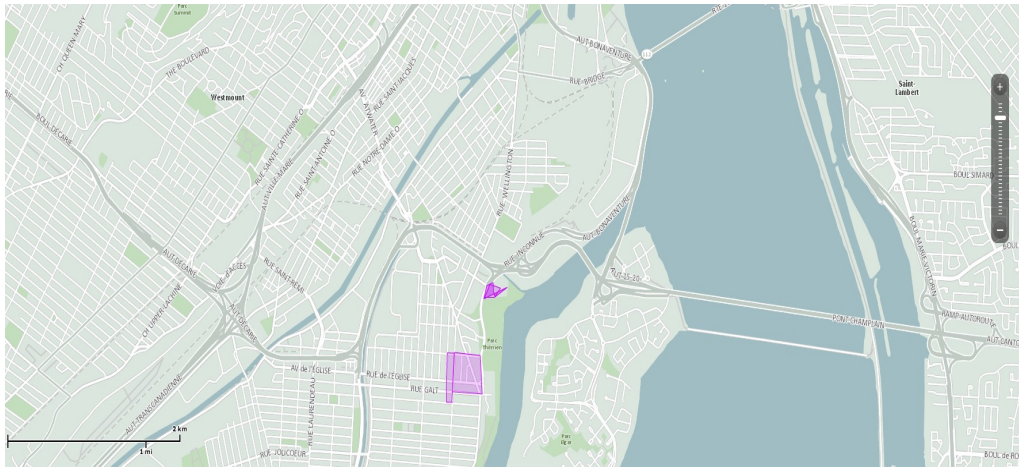
# **Annexe 4 :** **Envoi postal**

# Your Targeting Report

## Route Ranking Report



Reaching the right people with the right message is a key driver of campaign success. The map below shows your selected trade area and the routes that make up your coverage. The routes are colour coded according to the penetration of your selected demographic variable(s) to show how closely it matches your ideal prospect.



# Your Targeting Report

## Route Ranking Report



Below you will find your Route Ranking Report, which provides you with a tabular view of the routes within your trade area ranked according to the value of the selected demographic variable(s). By looking at the "Cumulative Penetration" and the "Cumulative Points of Call" columns, you can easily determine which routes you need to target in order to meet your desired quota.

FSA	Delivery Mode (Route)	Depot	All Points Of Call	Value 1 (%)	Avg Value	Cumulative Points of Call	Cumulative Penetration
H4G	LC0006	VERDUN STN BUREAU-CHEF	603	100	100	603	100
H4G	LC0011	VERDUN STN BUREAU-CHEF	1258	100	100	1861	100
H4G	LC0016	VERDUN STN BUREAU-CHEF	507	100	100	2368	100
H4G	LC0001	VERDUN STN BUREAU-CHEF	776	100	100	3144	100
H4G	LC0004	VERDUN STN BUREAU-CHEF	558	100	100	3702	100
H4G	LC0008	VERDUN STN BUREAU-CHEF	567	100	100	4269	100
H4G	LC0010	VERDUN STN BUREAU-CHEF	1089	100	100	5358	100

To avoid transportation charges, you may want to deposit your Neighbourhood Mail™ directly at each postal station responsible for your mailing. The table below provides you with a list of post offices where you need to induct your mailing, and how many pieces must be deposited at each location.

HOUSES	APARTMENTS	FARMS	BUSINESSES	TOTAL POINTS OF CALL
--------	------------	-------	------------	----------------------

VERDUN STN BUREAU-CHEF1-530 RUE de l'ÉGLISE VERDUN QC H4G 2M0

<b>TOTAL</b>	3178	1916	0	264	5358
<b>GRAND TOTAL</b>	3178	1916	0	264	5358

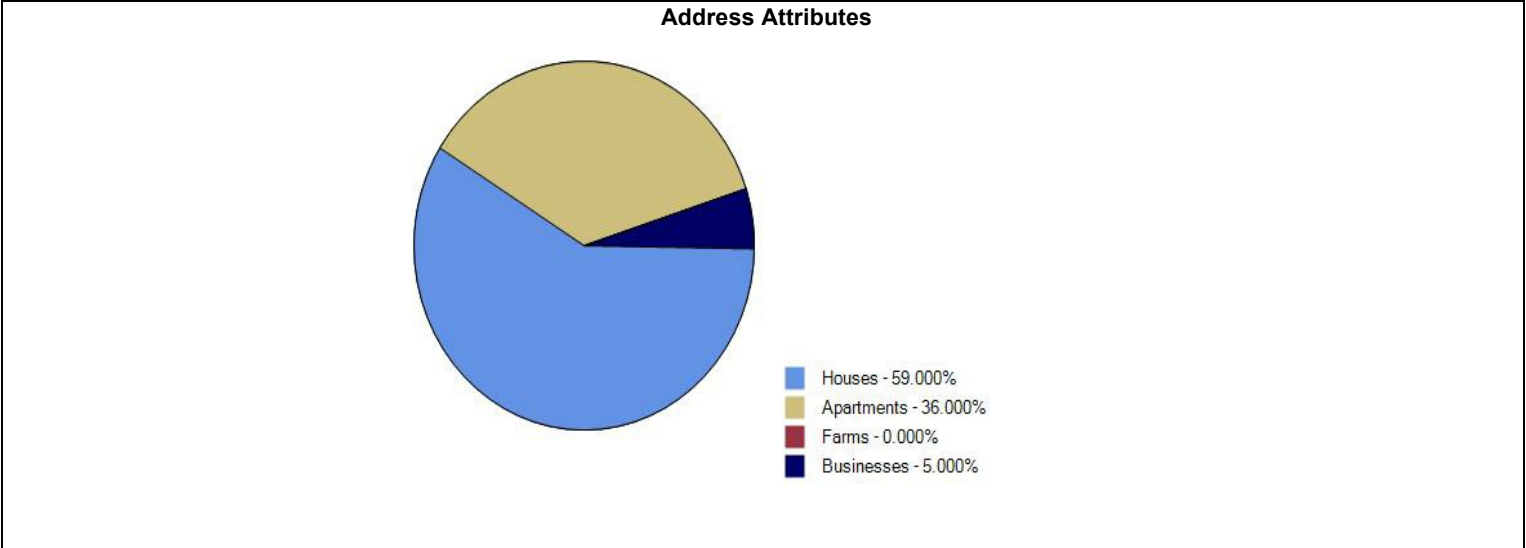


# Your Targeting Report



## Trade Area Marketing Insights

Below, you will find some insights to your trade area. The provided charts give a simple visual representation of some key characteristics of your target area in order to help you better understand the dynamics of your market.



This chart provides you with a breakdown of various delivery points within your trade area, based on your selected address attributes.

The majority of your area is characterized by:  
Houses

### ***Did you know...***

We can help you discover and harvest untapped market potential? We do so by generating a list of additional high value routes, typically located just outside your selected trade area, that meet or exceed your targeting criteria. To take advantage of this offering, simply accept our high value walk suggestions within the online application or request this feature when having an analysis run by our team of geospatial analysts.



# **Annexe 5 : Déroulement**

---

## 18h30 – ACCUEIL

(30 minutes)

---

### Accueil des participants

- Cocardes + prise de coordonnées (consultation, tables de travail)
- Personne ressource pour guider/répondre aux questions de base

---

### Buffet

---

## 19h00 – DÉBUT/INTRODUCTION

ALEX + JONATHAN

(15 minutes)

---

### Mot de bienvenue (5 min.) – ALEX

- Présentation de District Atwater
- Mission, vision, valeurs, philosophie, etc.

---

### Le projet de consultation en bref – ALEX

- Pourquoi

---

### Présentation du déroulement de la soirée (5 min.) – JONATHAN

---

### Mesures de sécurité – JONATHAN

- Sorties de secours et présence d'un premier répondant (Amélie)

---

### Activation de la foule (5 min.) – JONATHAN

- Activité pour « connecter » les gens ensemble (check in)

---

## 19h15 – PRÉPARATION DE LA CONSULTATION

CATHERINE

(5 minutes)

---

### Méthodologie

- OCPM, CEU, Vivre en ville, Héritage Mtl, etc.

---

### Processus pour rejoindre les gens du quartier

- Sondage, publipostage, communications médias sociaux, etc.



---

## 19h20 – PRÉSENTATION DES INTERVENANTS

JONATHAN

(5 minutes)

---

### Présentation de Piron & Associés

(communications, coordination, relation de presse)

---

### Présentation de MESSIER designers

(recherche empathique, coordination, facilitation, design)

---

### Présentation de Matière Brute

(animation, facilitation)

---

### Présentation de Kanva

(prochaine partie)

---

## 19h25 – PARTIE I / PRÉSENTATION DU PROJET

KANVA + JONATHAN

(45 minutes)

---

### Présentation de la firme (5 min.) – KANVA

- Équipe
- Portfolio
- Méthodologie
- Études de cas pertinentes

---

### Contexte (15 min.) – KANVA

- Enjeux
- Présentation de concept préliminaire – volumétrie
- Présentation de concept préliminaire – implantation
- Plans
- Capsule – place publique
- Capsule – espace commercial
- Capsule – transports
- Capsule – verdissement
- Capsule – histoire
- Capsule – hauteur, densité, vues
- Capsule – matérialité & innovation
- Bilan sommaire

---

### Période de questions/consultation citoyenne (30 min.) – KANVA + JONATHAN

---

## 20h10 – PARTIE I / CONCLUSION

JONATHAN

(5 minutes)

---

**Conclusion**

---

**Annonce de la pause**

---

**Annonce des activités au retour**

- Tables de travail sur 4 grandes thématiques

---

## 20h15 – PAUSE

(15 minutes)

---

**Aménagement des tables de travail + matériel pour ateliers**

---

## 20h30 – PARTIE II / TABLES DE TRAVAIL

JONATHAN + FACILITATEURS

(60 minutes)

---

**Explication des ateliers (5 min.) – JONATHAN**

---

**Explication des thématiques de travail (énoncés) – JONATHAN**

- Espace publique & verdissement
- Commerces & services de proximité
- Architecture & histoire
- Occupation transitoire
  - Automne, hiver, printemps

---

**Ateliers – FACILITATEURS**

- Accueil aux tables (groupes de 3 tables)
- Tour de table très rapide
  - Nom
  - À quel titre (citoyen, membre d'organisme, commerçant, etc.)
- Lecture de la question principale
- Discussions
  - Révéler les potentiels/contraintes du site
  - Définir le(s) besoin(s) collectif(s)
  - Cibler les priorités pour la communauté
  - Proposer des idées d'intervention
- Synthèse
- Identifier un porte-parole pour la plénière

---

## 21h30 – PARTIE II / PLÉNIÈRE

PARTICIPANTS + FACILITATEURS

(15 minutes)

---

### Tours de tables pour les résultats

- Présentation de la réflexion
  - Potentiels/contraintes
  - Besoin(s) collectif(s)
  - Priorité(s) pour la communauté
- Présentation des idées d'interventions
- Insights
- Autres commentaires

---

## 21h40 – FIN DE L'ÉVÈNEMENT / SUITE

JONATHAN + ALEX

(5 minutes)

---

### Récapitulatif sommaire de la soirée – JONATHAN

---

### Prochaines actions/communications des résultats – JONATHAN

- Rapport écrit avec grands points (prochaines semaines)
- Réflexion avec les architectes
- Présentation ultérieure
- Garder le contact (groupe FB, newsletter, etc.)

---

### Remerciements – ALEX

---

### Plantes & nourriture à donner – ALEX

---

## 21h45 – FIN DE L'ÉVÈNEMENT / DÉMENTÈLEMENT

# **Annexe 6 : Questions & réponses**



1) **Allez-vous décontaminer le sol (ancienne station-service)?**

Réponse (Alex et Tudor) : Il a déjà été décontaminé à l'automne dernier.

2) **Il y a eu une assemblée comme celle-ci pour un autre projet sur Wellington, est-ce que c'est vous?**

Réponse (Alex) : Ce n'est pas District Atwater.

3) **Vous avez mentionné deux entrées de ville, quelle est l'autre?**

Réponse (Alex) : Gaétan-Laberge

4) **Est-ce qu'il y aura des garages souterrains? Combien d'étages de garage?**

Réponse (Alex) : Il va y avoir un garage souterrain et nous voulons pousser la mobilité avec l'autopartage. Les gens auraient moins de véhicule, mais il va y avoir une disponibilité.

5) **Est-ce qu'il y aura du stationnement pour les commerces?**

Réponse (Alex) : Ça va dépendre du genre de commerce. Certains commerces sont de type grab & go, donc un stationnement à long-terme ne serait pas nécessaire. Le stationnement interne pourrait être flexible.

6) **Est-ce que ça serait possible d'avoir une piscine intérieure?**

Réponse (Alex) : Ce n'est pas dans les plans. On essaie de limiter les frais de copropriété et rendre les habitations plus abordables.

7) **Est-ce que ça va être des condos ou les logements locatifs?**

Réponse (Alex) : Ça pourrait être les deux.

8) **Est-ce qu'il va avoir du logement social?**

Réponse (Alex) : District Atwater va cotiser au logement social par l'entremise du règlement de la ville de Verdun. Je suis déjà impliqué à l'Ancre des jeunes et vais m'impliquer davantage dans le dossier du logement social en donnant de mon temps pour aider les organisations concernées.

9) **Les unités vont avoir combien de chambres? Il va avoir combien d'unités?**

Réponse (Alex) : 35% des unités auront 3 chambres, et il va avoir un maximum d'unités à 2 chambres (abordables, beaucoup de demande). Les gens veulent un projet abordable et de qualité, donc nous offrons de l'efficacité avant d'offrir des pieds carrés.

10) **Si c'est un café, ça ne va pas réduire l'espace public si le café a une terrasse?**

Réponse (Alex) : C'est une question qu'on se pose. Un des buts ce soir, aux tables de travail, c'est de déterminer ce que vous voulez et voir ensuite, dans les scénarios proposés, qu'est-ce qui est possible.

11) **Est-ce qu'il va avoir des bornes pour les véhicules électriques?**

Réponse (Alex) : Il va avoir des bornes de recharge. On aimerait aussi explorer la possibilité de l'autopartage.

12) **On sait qu'il y avait beaucoup de pollution rattachée à l'ancienne station-service, est-ce que le bâtiment sera LEED?**

Réponse (Alex) : J'adore les principes LEED, mais ça coûte très cher. Avec ce projet on a des enjeux qu'on avait pas avec Eläa. On va s'inspirer de critères LEED que je pense importants et je vous invite à communiquer les critères LEED qui sont importants pour vous. Ceci dit, le projet pourrait être LEED.

13) **Structure du bâtiment : est-ce que vous pourrez accueillir tous les styles de commerce? Comment attirer les commerces?**

Réponse (Alex et Tudor) : Cet exercice est utile pour connaître les désirs de la population (un plus pour les commerces). L'ingénierie, idéalement on la prévoit à l'avance, mais on peut s'arranger par la suite (+\$\$\$).

14) **Proposition de réflexion pour les ateliers : Avoir des services, compte tenu de l'emplacement, comme un centre d'information de Verdun par exemple.**

15) **Il y a toujours une proportion de logements en location dans les bâtisses à condos, qu'est-ce que ce sera ici?**

Réponse (Alex) : D'une façon naturelle, c'est possible car les propriétaires pourraient louer leur condo.

16) **Commentaire : Une participante dit que les autos autonomes s'en viennent, donc pas besoin d'un gros stationnement.**

17) **There's no person working in the metro, there is no elevator, the city gives parking tickets. A big problem in Verdun in parking, how many spaces can you guarantee?**

Réponse (Alex) : I cannot guarantee spaces at this point, but on the 1st level of parking there can be approximately 30 spaces. It is harder to build parking the lower it goes but we will give the most parking spaces possible and give various possibilities of parking solutions.

18) **How much of the land are you allowed to build on (%)?**

Réponse (Tudor) : The allowable coverage is 100% because it is primarily for commercial use. Our current occupation is smaller than that. There is an obligation to have a commercial ground floor. The urban plan of Montreal recommends 6 floors because of the corner, proximity to metro, etc. and the Verdun bylaws is 3 floors.

19) **If the rules for the height are changed here, can they change further down the street? (natural light concerns and concerns of setting precedence)**

Réponse (Tudor) : Urban planning takes into consideration residential streets, and commercial areas, half a block down does not have the same recommendation in the Montreal urban plan.

20) **Est-ce que ça serait possible d'avoir un cinéma?**

Réponse (Alex) : Je ne connais pas ça, je dois faire des recherches sur l'implication. Je vous invite à en discuter aux tables de travail.

21) **Il faut construire pour dans 10 ans, 15 ans (p/r au stationnement) et encourager les transports collectifs. Dans les conseils d'arrondissement de Verdun les gens peuvent aller et discuter de leurs préoccupations. Concernant la place publique, est-ce qu'il y aura un capteur d'eau pour le verdissement. C'est quoi la zone bleue dans la présentation?**

Réponse (Rami) : Il faut prendre en considération l'eau - alimentation, système intelligent, sauver énergie, etc. La zone bleue c'est le stationnement du Tim Horton.

22) **Est-ce qu'on peut s'asseoir sur les balcons sans entendre de bruit?**

Réponse (Rami) : C'est un contexte urbain alors les bruits urbains seront présents, mais les plantes aident (appuyé par des études + paysagistes), le décalage des étages peut réduire le bruit et les balcons sont en retrait (loggia), ce qui donne un peu d'intimité.

23) **C'est quoi le pied carré de l'espace commercial, est-ce que ça va être un gros espace, locatif, des condos commerciaux?**

Réponse (Alex) : C'est un peu difficile de répondre, dépendamment des styles des commerces, il serait possible pour des petits commerces d'être propriétaires, mais certains ne veulent pas être propriétaires. Nous sommes ouverts à toutes les propositions. La place publique permet une variété d'entrées et une variété de tailles. Notre but est d'offrir une flexibilité maintenant, et dans un an. L'espace est conçu pour être flexible et pour s'adapter.

24) **C'est un moment historique pour Verdun. Vous cherchez à satisfaire les citoyens en les consultant. Qu'est-ce que vous avez pensé à faire pour le recyclage suite à la construction?**

Réponse (Alex) : Comment on crée un bâtiment peut influencer comment les gens agissent. Par exemple, dans les cuisines il faut intégrer une gestion des déchets organiques. Il faut réduire l'effort pour le faire, le rendre facile pour que les gens le fassent.

25) **Ça coûterait combien un 2 chambre? Et avec quelle imagination, Alex, allez-vous nous conduire vers l'eau?**

Réponse (Alex) : On ne peut pas répondre tout de suite; à Elää un 4 ½ coûte 250k taxes incluses, pour un condo de très haute qualité. Dans Griffintown, c'est 100k de plus. On essaie de le rendre le projet plus abordable possible avec l'optimisation de l'espace, espaces fonctionnels, plus léger. Pour l'eau, discutez-en dans vos tables de travail!

26) **Quels sont vos délais de construction?**

Réponse (Alex) : Le plus vite possible. On rêve de commencer dès le printemps prochain. Ça serait prêt pour 2020.

27) **Pour la hauteur du projet, Verdun permet 3 étages, MTL permet 6 étages alors à quoi sert le zonage? Avec le bas commercial, je pense que l'église n'est pas aussi haute que ça. Comment pouvez-vous dire que ça fitte avec Verdun si c'est du jamais vu?**

Réponse (Tudor) : Ce que Montréal regarde, c'est comment les hauteurs des bâtiments existants vont se jumeler avec une nouvelle construction. Comment respecter la courbe. Le zonage parle du passé tandis que le plan d'urbanisme est tourné vers le futur et de ce qui est souhaitable

28) **La cotisation que vous allez donner ne devrait pas être suffisante pour construire un seul logement social. Pourquoi ne pouvez-vous pas inclure du logement social dans votre bâtiment?**

Réponse (Alex) : La ville va gérer le logement social. Le montant de contribution est un levier. Il y a eu plusieurs études, il n'y a pas eu lieu d'insérer les logements sociaux dans ce cas-ci. (Elle veut qu'on lui envoie les études qui démontrent que les logements sociaux ne s'intègrent pas bien dans un tel projet).

29) **What are the procedures for the approval of the project?**

Réponse (Tudor et Alex): The procedures are those of the city as far as approval is concerned. Approval is specific to every borough, and sometimes per block. The variance of 6 floors is specific to the site. The approval process is different depending on the proposed project. For specific criteria and steps to the approvals, contact CCU and city officials. La loi provinciale change. Le mieux qu'on peut faire c'est vous communiquer l'info.

# **Annexe 7 : Tour de tables & récolte**

## Idées significatives

### Lien avec l'histoire

- Le tramway de Verdun, le développement de l'accès à Verdun
- Verdun est/était le point central pour tous
- Accès au fleuve, face au fleuve (qui a causé beaucoup de problèmes)
- Verdun avait la première piscine municipale en Amérique du Nord
- 1993-1999 – Rassemblement de cervolistes de partout dans le monde, plus de 20 pays représentés
- Lien avec le port : parc, vélo, skateboard
- Le fleuve, l'eau, la pêche commerciale
- Héritage Iroquois Mohawk
- Son passé ouvrier
- Thème : Au travers des époques de Verdun
- Le coin est le pont entre la rue Wellington et le fleuve
- Soffites : perforations, images historiques, lumière

### Place publique

- Plantes comestibles avec bancs dos aux plantes (sentir les plantes, mobilier multi-usage)
- Arrondir les coins du bâtiment au niveau commercial pour mimer les vagues de l'eau
- Arbres fruitiers
- Arbres en métal pour l'hiver
- Fontaine avec bancs
- Intégrer l'aspect historique
- Accès universel (inclinaison du trottoir partout)
- Mosaïque en pierres de la région
- Beaucoup de couleur
- Continuer l'espace public sur le toit du premier niveau
- Projeter des films sur le mur extérieur
- Boulevard LaSalle et rue de l'Église traversent Verdun, « Verdun est né ici »
- Axes de Verdun et le fleuve
- Ancien immeuble Pavillon, immeuble phare de Verdun était à cet endroit il y a 50 ans

### Commerces

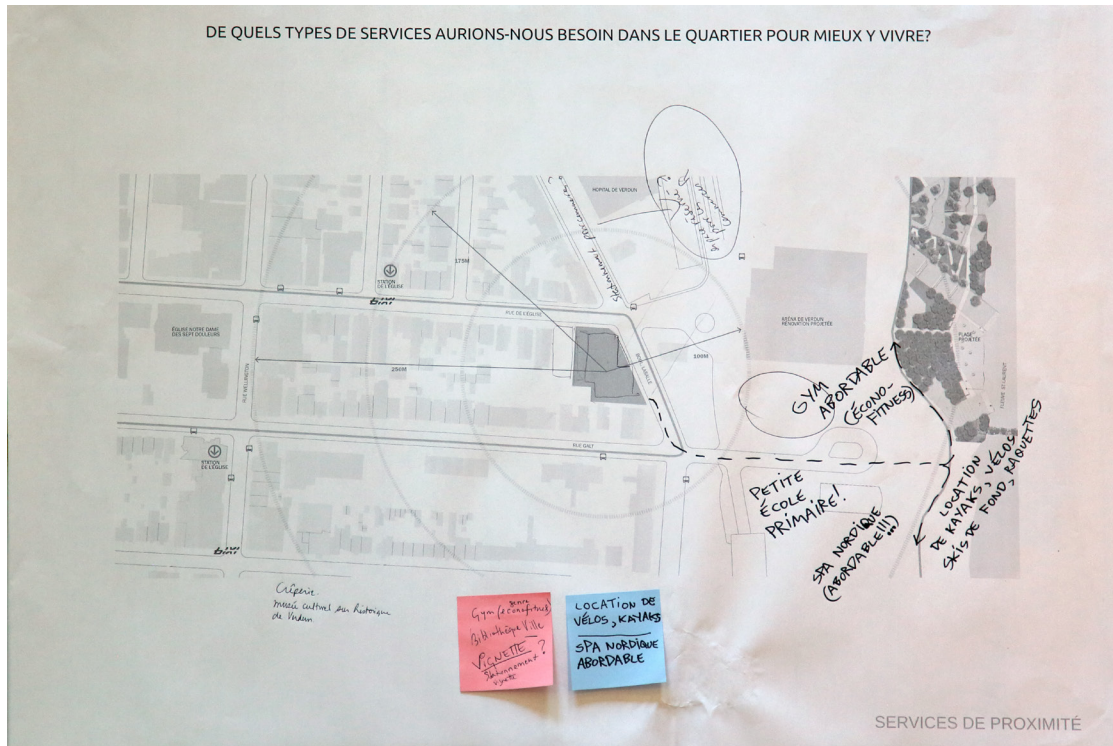
- Le stationnement est une grosse problématique (Partage de stationnement avec d'autres commerces? Partage de stationnement avec les condos?)
- Les gens ne veulent pas de restaurants, il y en a déjà assez
- Une cité de service – plusieurs petits commerces avec vent au comptoir (boulangerie, poissonnerie, librairie, etc.)
- Centre d'entraînement à bas prix
- Endroit qui permet aux travailleurs qui voyagent de se ressourcer
- Bibliothèque
- Centre d'activités sportives, plein air
- Espace de location d'outils, cours de DIY
- Centre d'information, histoire, touristique de Verdun

### Occuper l'espace

- Structures de glace en hiver
- Jeux de société géants
- Murs entre Tims et espace (beaucoup de pollution)
- Projections (sur le mur de séparation? Sur le sol?)
- Panneaux « tagging » pour jeunes, artistes
- Maison hantée en octobre
- Patinoire curling, autre activité que le hockey
- Faux arbres qui changent avec les saisons
- Marché public
- Utiliser des objets récupérés
- Piste de danse, tai-chi, yoga, etc.
- Implication des jeunes, Ancre des jeunes



# **Annexe 8 :** **Gabarits de collecte**



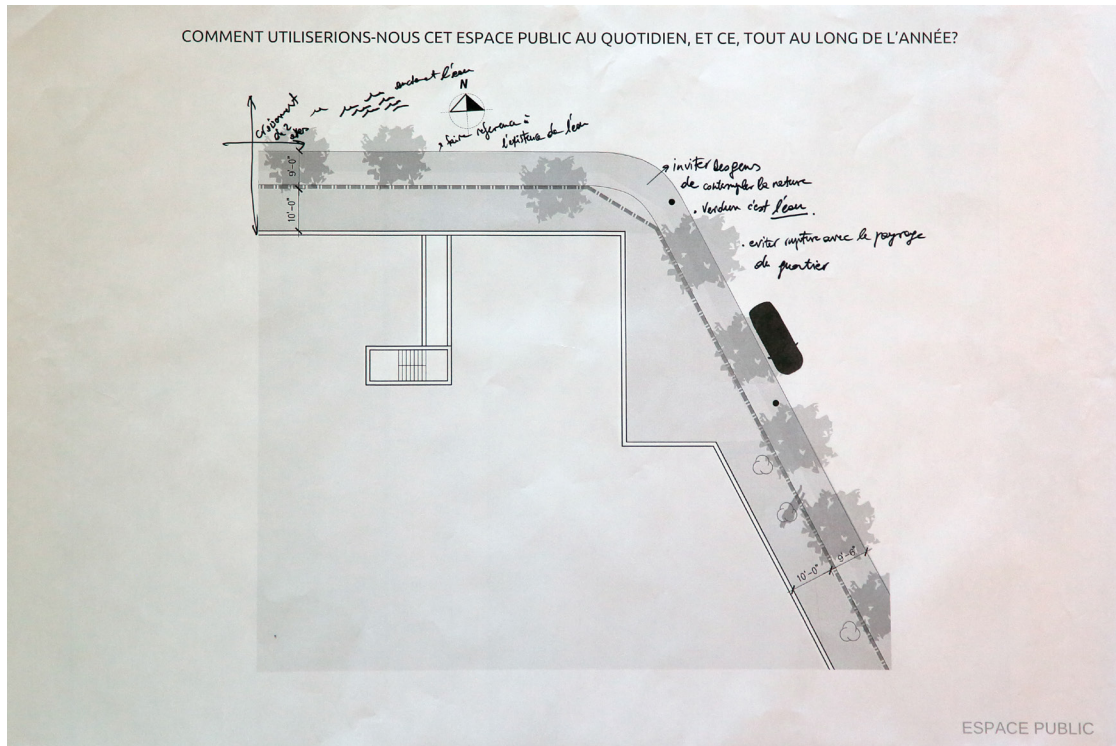
## Gabarit de collecte Retranscription

### De quels types de services aurions-nous besoin dans le quartier pour mieux y vivre?

- Petite école primaire
- Spa nordique abordable
- Gym abordable (genre Éconofitness)
- Location de kayaks, vélos, skis de fond, raquettes
- Bibliothèque ville
- Crêperie
- Musée culturel sur historique de Verdun

### Notes supplémentaires (prises hors gabarit)

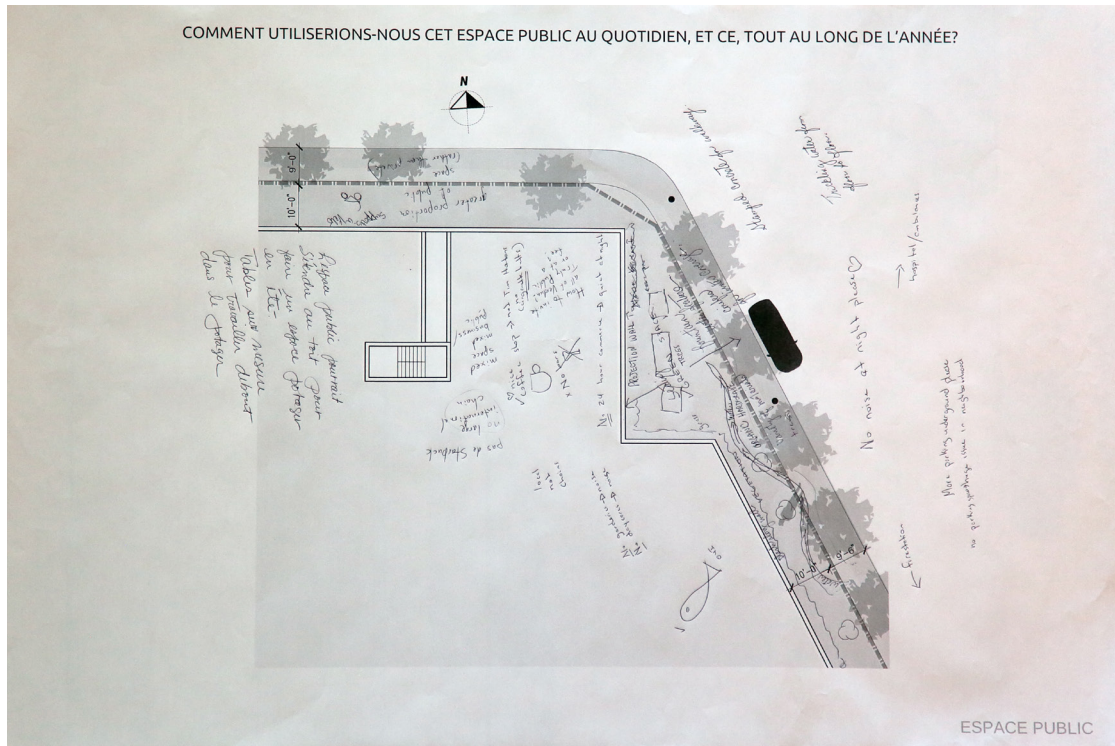
- Pas besoin d'épicerie ou de restos supplémentaires
- Pas de centres de santé ou pharmacie
- Profiter de la lumière du jour avec la terrasse
- Avoir des espaces pour rencontres style « Meetup » (studios locatifs)
- Achalandage = trafic = stationnement
- Offre variée à l'intérieur, style food court (ex. : boulangerie artisanale, etc.)
- Profiter de la proximité avec la future plage, créer un lien logique pour l'offre
- Centre communautaires : cours, formation, atelier fab lab avec technicien, prêt d'outils
- Poissonnerie
- Est-ce possible de faire une entente avec l'Auditorium pour des vignettes dans leur stationnement?
- Centre d'information et/ou musée sur Verdun
- Resto végé (genre Aux Vivres) & bar à jus



## Gabarit de collecte Re transcription

### Comment utiliserons-nous cet espace public au quotidien, et ce, tout au long de l'année?

- Croisement de 2 axes
- ?? l'eau
- Faire référence à l'existence de l'eau
- Inviter les gens de contempler la nature
- Verdun c'est l'eau
- Éviter rupture avec le paysage du quartier

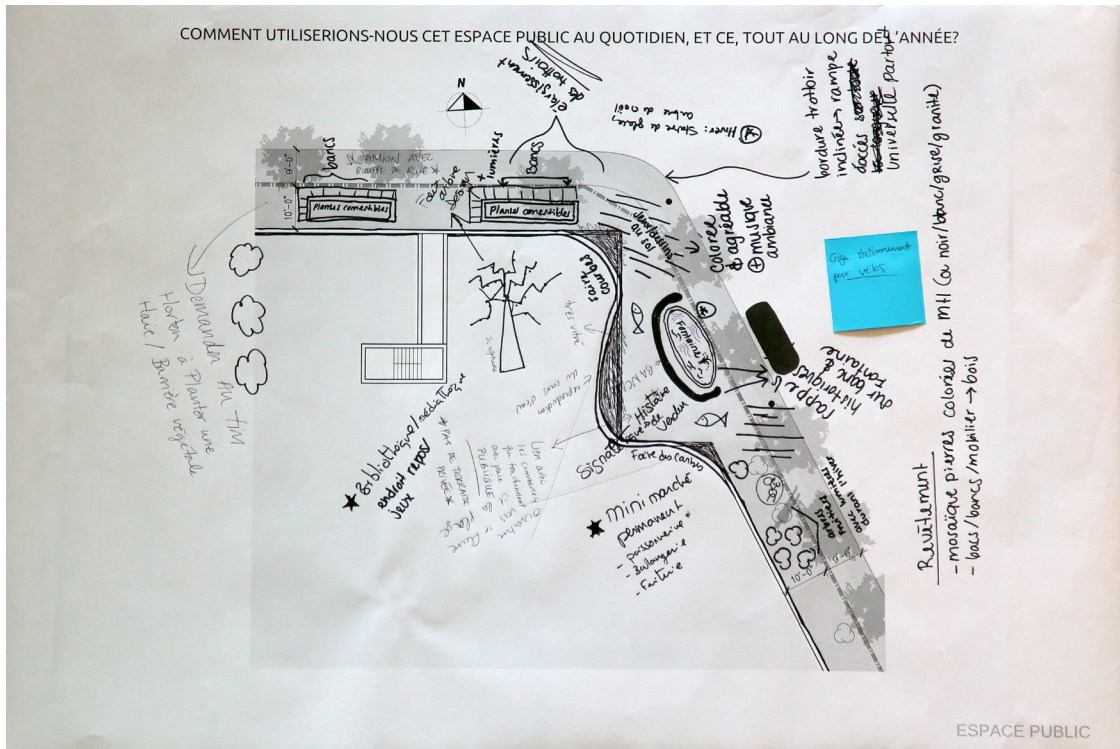


## Gabarit de collecte Retranscription

### Comment utiliserons-nous cet espace public au quotidien, et ce, tout au long de l'année?

- L'espace public pourrait s'étendre au toit pour faire un espace potager en été
- Tables sur mesure pour travailler debout dans le potager
- Pas de Starbucks
- No large international chain
- Mixed space / mixed business/public
- Greater proportion of public space (rather than private)
- Supports de vélo
- No noise at night please
- No bars
- Nice coffee shop, not Tim Hortons
- No cigarette butts
- No garderie -> noise
- No daycare -> noise
- Local not chains
- How to invite the whole of Verdun? Truly public or at a fee
- Plante along the wall
- Vegetation
- Water
- No 24h hour commerce -> quiet at night
- Seating, green space, trees
- Trickling water from floor to floor
- Variety of material
- Organic hardscape
- Grass
- Projection wall
- Fountain, water feature
- Conifers for winter coverage
- Stamped concrete for walkway
- More parking underground please no parking space -> huge issue in neighborhood



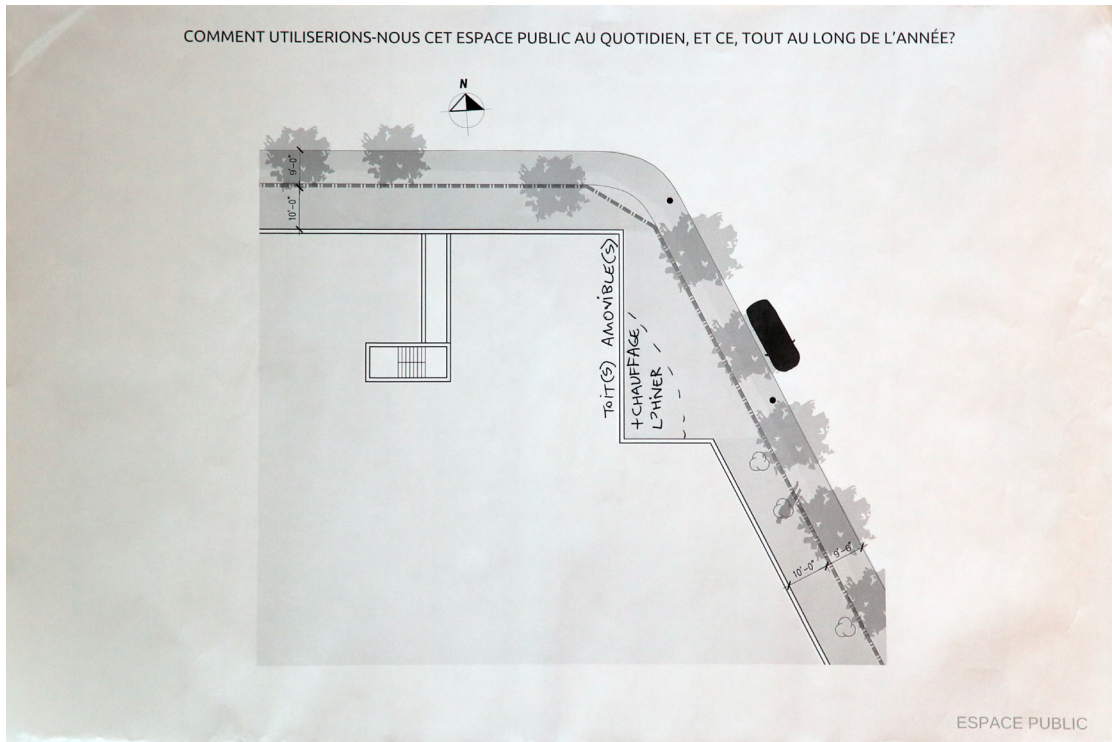


## Gabarit de collecte Retranscription

### Comment utiliserons-nous cet espace public au quotidien, et ce, tout au long de l'année?

- Bibliothèque/médiathèque
- Endroit repos/jeux
- Plantes comestibles
- Arbres fruitiers avec lumières durant l'hiver
- Banc
- Élargissement des trottoirs
- Hiver : statue de glace, arbres de Noël
- Camion avec bouffe de rue
- Fait arbre design + lumières
- Jeux/dessins au sol
- Colorée et agréable + musique ambiance
- Fontaine
- Faire des courbes
- Rappel historique sur bancs et fontaine
- Signalétique histoire de Verdun
- Lien avec commerces qui fonctionnent avec place publique
- Mini marché permanent : poissonnerie, boulangerie et fruiterie
- Faire courbe
- Très vitré
- Demander au Tim Horton à planter un haie/ barrière végétale
- Pas de terrasse privée
- Giga stationnement de vélos
- Bordure de trottoir inclinée : rampe d'accès universelle partout
- Revêtement
- Mosaïque pierres colorées de Mtl (ou noir/blanc/grise/granite)
- Bacs/bancs/mobilier -> bois



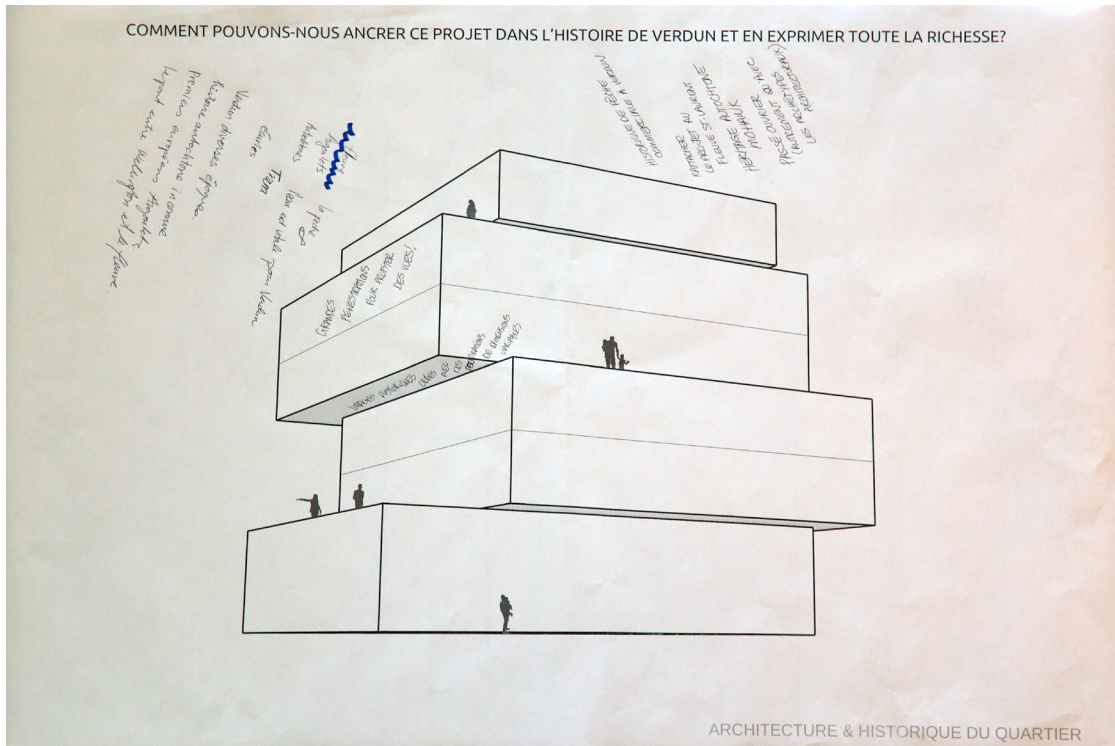


## Gabarit de collecte Retranscription

Comment utiliserons-nous cet espace public  
au quotidien, et ce, tout au long de l'année?

- Toit(s) amovible(s)
- Chauffage l'hiver



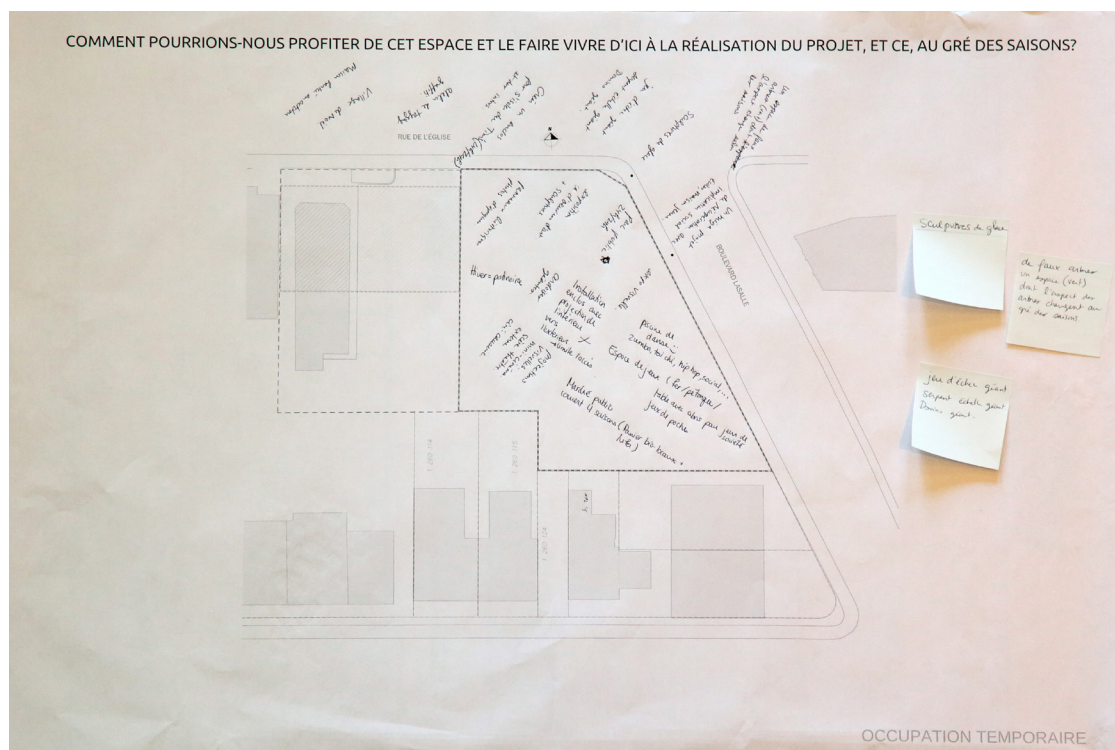


## Gabarit de collecte Retranscription

### Comment pouvons-nous ancrer ce projet dans l'histoire de Verdun et en exprimer toute la richesse?

- Grandes fenestrations pour profiter des vues
- Images historiques créées avec des perforations de dimensions variables
- Fleuve
- Argoulets
- La pêches
- Autochtones
- L'eau est vitale pour Verdun
- Tram
- Écuries
- Verdun diverses époques
- Histoire autochtone inconnues
- Premiers européens Argoulets
- Le pont entre Wellington et le fleuve
- Historique de pêche commerciale à Verdun
- Rattacher le projet au fleuve St-Laurent
- Héritage autochtone mohawk
- Passé ouvrier (autrement qu'avec les archétypes architecturaux)





## Gabarit de collecte Retranscription

### Comment pourrions-nous profiter de cet espace et le faire vivre d'ici à la réalisation du projet, et ce, au gré des saisons

- Sculptures de glace
- De faux arbres
- Un espace (vert) dont l'aspect des arbres changent au gré des saisons
- Jeu d'échec géant
- Serpent échelle géant
- Domino géant
- Piscine (sic) de danse : zumba, tai chi, hip hop, social, ...
- Espace de jeux (fer/pétanque/table avec abris pour jeux de société/jeux de poches)
- Marché public ouvert 4 saisons (fermier bio-locaux + Lufa)
- Installation enclos avec projection de l'intérieur vers l'extérieur - limite l'accès
- Projections visuelles
- Mini cinéma
- Scène théâtre externe
- Ciné-causerie
- Hiver = patinoire
- Ardoises géantes
- Exposition d'œuvres d'art + sculpture
- Panneaux historiques
- Photos d'époques
- Parc public 24h/24
- Expo visuelle
- Un méga projet de récupération avec implication sociales - écoles, maison jeune
- Créer un enclos pour s'isoler du Tim's (24h/24) et des intrus
- Atelier de tagging - graffiti
- Village de Noël
- Maison hantée en octobre



AT  
DISTRICT  
CONDOS  
QUARTIER  
WATER

Piron  
& associés

MESSIER  
designers

MATIÈRE  
BRÛTE