

AVIS DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)

Suite à l'assemblée du 20 novembre 2020

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*.

Site Louvain Est

9515, rue Saint-Hubert et 955 à 999, rue de Louvain Est, Montréal

AC20-SC-05

Localisation :	9515, rue Saint-Hubert et 955 à 999, rue de Louvain Est Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
Reconnaissance municipale :	Aucune
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune
Demandeur :	Service de l'urbanisme et de la mobilité

Le comité mixte (Conseil du patrimoine de Montréal et Comité Jacques-Viger) émet un avis à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité. Le projet est présenté au comité mixte compte tenu des enjeux patrimoniaux liés au site. Le projet nécessite l'avis du Comité Jacques-Viger puisqu'il vise une modification au Plan d'urbanisme et un projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (article 11, paragraphes 1 et 2 de son règlement).

DEMANDE DE MODIFICATION

Le comité mixte a reçu les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM), ceux de l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et les représentants externes mandatés pour ce projet lors de la séance du 20 novembre 2020. Déjà consulté une première fois pour le même objet, le comité mixte avait émis un avis préliminaire (AC20-SC-01) le 2 mars 2020.

À la présente séance, les modifications au Plan d'urbanisme visent la création d'un nouveau secteur à transformer 01-T13 et des changements aux paramètres de densité, soit un taux d'implantation au sol faible ou moyen, une hauteur de 1 à 10 étages hors sol et un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 0,5 à 5,0. Un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal est aussi proposé.

* Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

LOCALISATION

Situé dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, le site à l'étude s'étend sur près de 80 000 mètres carrés, entre la rue Saint-Hubert et l'avenue Christophe-Colomb. Au nord, le site est limité par une voie ferrée du Canadien National et au sud par la rue de Louvain Est.



Vue aérienne du site à l'étude (encadré en rouge) et laboratoire de la Ville de Montréal, 999, rue de Louvain Est (Source : Google Maps, 2020)

DESCRIPTION ET HISTORIQUE DU SITE¹

En 1663, les Sulpiciens, seigneurs de l'île de Montréal, se réservent le domaine du Sault-au-Récollet qui inclut le site à l'étude. Ce site reste la propriété des Sulpiciens jusqu'en 1952, date à laquelle la Ville de Montréal en fait l'acquisition. De 1952 à 1986, les lots achetés sont subdivisés et plusieurs rues environnantes ouvertes. L'ancienne cour de voirie Louvain y est installée de 1963 à 1975. Le centre de distribution de Louvain est construit en 1963, suivi de l'édifice des approvisionnements, des entrepôts de récupération et du laboratoire en 1966, du bureau de l'équipe de déneigement en 1968 et de l'entrepôt des encans en 1975. Conçus par des architectes de la Ville de Montréal, ces bâtiments sont le reflet d'une expression architecturale caractéristique des années 1960, perceptible notamment par la structure de béton apparente et la forme des ouvertures. En 2009, la fourrière met fin à ses opérations. Depuis, le bureau des opérations et le laboratoire sont restés opérationnels, mais le site est peu occupé.

Situé dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, le site est bordé au nord par la voie ferrée du Canadien National, construite en 1939, et une ligne de transport à haute tension d'Hydro-Québec. Ces deux infrastructures parallèles agissent comme une barrière qui limite les points de jonction avec le secteur situé au nord. Au sud, la rue de Louvain, aménagée en boulevard, est rythmée par un alignement d'arbres et arbore un fort couvert végétal constitué d'une canopée mature. Le site lui-même comporte son propre petit boisé, à l'angle des rues de Louvain et Christophe-

¹ Version écourtée du texte tiré de l'«historique et description des lieux» de l'avis préliminaire du Comité mixte émis le 2 mars 2020, AC20-SC-01.

Colomb. Non loin, on retrouve le Domaine Saint-Sulpice, le parc du Boisé Saint-Sulpice, le Collège Ahuntsic, l'École Dominique-Savio et le Collège André-Grasset. Une piste cyclable longe l'avenue Christophe-Colomb.

DESCRIPTION DU PROJET²

Le projet vise le développement et la mise en valeur du site de l'ancienne cour de voirie Louvain, ciblé pour son potentiel de réaménagement depuis 2009. En janvier 2019 a lieu la mise sur pied d'un Bureau de projet partagé qui réunit Solidarité Ahuntsic, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et la Ville de Montréal dans la planification du site Louvain Est. En octobre 2019, un premier plan d'aménagement issu de cette démarche est présenté au public, puis au comité mixte en mars 2020. Après révision, le plan d'aménagement est ramené au comité mixte en novembre 2020.

Pensé en fonction des principes d'un écoquartier et comme un laboratoire d'expérimentation et d'innovation, le plan directeur du site Louvain Est mise sur un réseau de passages et de sentiers piétonniers afin de créer des pôles de mobilité et de limiter l'utilisation de la voiture. Ces sentiers délimiteraient les îlots urbains, composés d'édifices à logements abordables (800 unités) et de cours, placettes et parcs publics. Le plan directeur vise aussi une efficacité énergétique optimale pour ses bâtiments et prévoit d'intégrer la récupération de l'eau de pluie avec la mise en place d'infrastructures de biorétention.

Le projet prévoit une mixité d'usages afin d'assurer l'autonomie et la pérennité du site, en regroupant plusieurs équipements collectifs et services à l'intérieur de son périmètre. Il prévoit aussi un pôle alimentaire intégrant des ateliers de cuisine, un marché, des serres et un jardin dédié à l'agriculture urbaine.

La stratégie de conservation et de mise en valeur du patrimoine se décline en deux volets : d'une part, en assainissant le petit boisé et en le transformant en parc, de même qu'en conservant l'encadrement végétal et les alignements d'arbres de la rue de Louvain ; d'autre part, en conservant une partie du patrimoine bâti soit le 9515, rue Saint-Hubert et le 999, rue de Louvain. Étant donné que les fonctions futures de ces deux bâtiments ne sont pas encore clairement établies, la stratégie privilégiée par les responsables du site vise à leur trouver des usages transitoires, afin d'éviter leur dégradation.

ENJEUX DE LA PROPOSITION

Le comité mixte souligne la clarté des réponses apportées aux questions pendant la séance et remercie les représentants du projet. D'emblée, il se réjouit de l'avancement du projet du site Louvain Est et remercie les représentants pour leurs clarifications quant à leur démarche conceptuelle et au processus ayant conduit à la création du nouveau plan directeur en date d'octobre 2020. Il tient également à souligner la qualité des révisions apportées au projet et les nouvelles stratégies proposées. Il formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations finales quant à ce plan.

Importance du laboratoire urbain

Le comité mixte tient à souligner l'importance de ce premier laboratoire urbain piloté par la Ville de Montréal et ses

² *Ibidem.*

partenaires locaux et suggère d'être associé aux étapes subséquentes de sa mise en œuvre, entre autres quant à la conservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et du patrimoine bâti.

Stratégie de conservation du patrimoine naturel et aménagements paysagers

La stratégie de conservation et de mise en valeur du boisé, entre autres avec l'ajout d'une zone de transition et un agrandissement de 40 %, est appréciée par le comité. Cependant, celui-ci réitère les craintes et recommandations émises dans son avis préliminaire (AC20-SC-01). Ainsi, afin d'assurer la pérennité du boisé et sa contribution tangible à la qualité du site, le comité propose de le consolider en augmentant davantage sa superficie. Il renouvelle sa proposition pour que soit élaboré un programme transitoire de conservation du patrimoine naturel, à mettre en œuvre durant l'aménagement du site. Enfin, le comité s'interroge encore sur la manière dont le boisé sera intégré au site, en vue de lui assurer à la fois une véritable viabilité comme espace vert et une appropriation citoyenne.

Outre le boisé, le comité apprécie l'avancement de la réflexion touchant les aménagements paysagers, les espaces ouverts, le jardin d'agriculture urbaine, la place publique, le pôle alimentaire, les axes piétonniers, etc. Il juge louables les modifications apportées aux aménagements et est sensible à l'augmentation de la canopée par l'ajout de 220 arbres sur le domaine public et de quelque 330 arbres sur le domaine privé. Cela l'amène à souhaiter revoir de manière plus détaillée les plans de mise en œuvre des espaces ouverts et de leurs composantes, dans une phase plus avancée du projet.

Enfin, le comité juge louable l'idée de la gestion des eaux, avec le recours à des techniques comme une place résiliente (« Water Square ») et un jardin de pluie. Il recommande cependant de s'assurer de faire appel à un expert en hydrologie, notamment pour tout ce qui touche le secteur du boisé.

Tout en sachant que les représentants du projet attendent la livraison d'une étude de gouvernance déjà commandée, le comité suggère de clarifier, dans les prochaines versions du plan directeur, les éléments portant sur la gouvernance des espaces verts et publics (coulée verte, promenade piétonne).

Mobilier urbain et saisons

Le comité encourage de nouveau les concepteurs à chercher à tirer profit de la saison hivernale en poursuivant leur réflexion sur les usages et les aménagements, et à inclure des visions d'hiver dans leurs présentations. Il suggère aussi d'inclure les éléments de mobilier urbain installés sur le domaine public : poubelles, lampadaires, panneaux de signalisation, poteaux.

Stratégie de conservation du patrimoine bâti, démolition et décontamination

De manière générale, le comité appuie la volonté de la Ville d'insérer des usages transitoires aux bâtiments à conserver afin de prévenir leur dégradation. Le comité ne s'oppose pas à l'idée de la démolition du reste des constructions jugées par la Ville de Montréal en trop mauvais état dû au manque d'entretien, à leur contamination et à leur faible intérêt patrimonial. Le comité suggère cependant de bien valider la stratégie conduisant à leur démolition et à la décontamination des sols.

Par ailleurs, le comité soutient les intentions de la Ville de conserver la clôture de béton ajourée sur la rue de Louvain, ciblée comme un élément identitaire important du site dans l'étude patrimoniale sur la cour de voirie. Il suggère toutefois de développer sans délai une stratégie pour s'assurer de sa préservation d'ici la restructuration du site, par exemple par des moyens adéquats de protection.

Transparence du vocabulaire employé

Le comité suggère qu'en vue du passage du projet devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), le vocabulaire spécialisé utilisé dans les documents de présentation soit rendu le plus transparent et le plus accessible possible.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le comité mixte émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme et au projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, visant le projet du site Louvain Est. L'avis est également favorable au plan directeur révisé.

Le comité mixte émet les recommandations suivantes :

- 01 Poursuivre la réflexion quant au boisé afin d'en assurer la pérennité et le consolider en augmentant davantage sa superficie, afin qu'il contribue de façon tangible à la qualité du site ; s'assurer de faire appel à un expert en hydrologie pour tout ce qui touche le secteur du boisé ;
- 02 Élaborer un programme transitoire de conservation du patrimoine naturel à mettre en œuvre durant l'aménagement du site Louvain Est ;
- 03 Clarifier, dans les prochaines versions du plan directeur, les éléments de gouvernance des espaces verts et des espaces publics (coulée verte, promenade piétonne) et la stratégie de planification des phases de démolition et de décontamination ;
- 04 Tenir compte de la saison hivernale et du mobilier urbain en poursuivant la réflexion sur les usages et l'aménagement du site ;
- 05 Identifier les moyens de protection pour la préservation de la clôture de béton ajouré (claustra) ;
- 06 Clarifier le vocabulaire spécialisé des documents de présentation afin qu'il soit le plus transparent et le plus accessible possible.

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

Le vice-président du Comité Jacques-Viger

Original signé

Original signé

Peter Jacobs

Jean Paré

Le 7 décembre 2020

Le 7 décembre 2020