

LOUVAIN EST

SUIVI DU RAPPORT DE L'OFFICE DE CONSULTATION

PUBLIQUE DE MONTRÉAL **OCPM**



# ANALYSE ET TRAITEMENT DES RECOMMANDATIONS

L'ANALYSE PRÉSENTE LA POSITION DU SERVICE DE L'URBANISME ET DE LA MOBILITÉ ET DE L'ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE QUI ONT INTÉGRÉ LA CONTRIBUTION DE DIFFÉRENTS COLLABORATEURS INTERNES OU EXTERNES.

## LES FAITS SAILLANTS DU RAPPORT

En suivi des recommandations 7, 8, 13, 14 et 20 (et indirectement 19 et 21), les modifications suivantes du règlement sont suggérées :

- **Permettre** un accueil élargi des commerces sur le site par l'ajout d'une catégorie et d'une catégorie d'usages (modifications de l'annexe B)
- **Autoriser** des activités d'agriculture urbaine en bordure de la rue Louvain Est et de la future place publique dans l'axe du pôle alimentaire (ajouter la catégorie A de la famille agriculture aux usages autorisés dans le secteur 8)
- **Éliminer** la possibilité d'atteindre un ratio de 1 unité de stationnement par 2 logements en dédiant des espaces à l'autopartage (retrait du 2e alinéa de l'article 11 du projet de règlement (devenu l'article 17), section IV)
- **Permettre** l'aménagement d'un stationnement sur un terrain autre que celui qu'il dessert, dans le but de permettre la mutualisation des stationnements (ajout d'un article à la section IV)
- **Agrandir le boisé** (modification de la configuration des secteurs 9, 10 et 14 aux annexes A, B, C et D)

## INSTANCES INTERPELLÉES POUR LE SUIVIS

SUM-DU : Service de l'urbanisme et de la mobilité (Direction de l'urbanisme)  
SUM-DM : Service de l'urbanisme et de la mobilité (Direction de la mobilité)  
SUM-DPP : Service de l'urbanisme et de la mobilité (Direction des plans et politiques)  
SH : Service de l'habitation  
SGPI : Service de la gestion et de la planification immobilière  
SDIS : Service de la diversité et de l'inclusion sociale  
SAJ : Service des affaires juridiques  
SF: Service des finances  
SE : Service de l'environnement  
AC : Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville  
BPP : Bureau de projet partagé

## LÉGENDE

la recommandation a été intégrée au projet réglementaire et/ou sera intégrée à la planification du projet.

la recommandation est intégrée partiellement ou devra être documentée

la recommandation dépasse les compétences de la Ville et/ou nécessite des représentations auprès des partenaires



## RECOMMANDATION 1.

La commission recommande l'adoption, en vertu du 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, du **règlement autorisant la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins principalement résidentielles** sur le lot numéro 2 497 668 du cadastre du Québec.

Instances interpellées : AC + SUM-DU

### Traitement de la recommandation

Aucun suivi nécessaire, les modifications apportées en suivi des recommandations 7, 8, 13, 14 et 20 ne changent pas l'esprit et la portée du règlement, la proposition révisée d'Article 89 peut être adoptée.

## RECOMMANDATION 2.

La commission recommande l'adoption de la modification soumise au Plan d'urbanisme permettant la **création d'un nouveau secteur de densité 01-T13** avec un bâti d'un à dix étages hors-sol ayant un taux d'implantation faible ou moyen et un coefficient d'occupation du sol de 0,5 à 5,0.

Instances interpellées : AC + SUM-DU

### Traitement de la recommandation

Aucun suivi nécessaire, la modification soumise au Plan d'urbanisme peut être adoptée telle quelle.

## RECOMMANDATION 3.

La commission recommande qu'un minimum de **25 % de tous les logements** de l'écoquartier soit destiné aux **familles**.

Instances interpellées : SH + BPP

### Traitement de la recommandation

La volonté de la Ville est de développer une variété de logements pour répondre aux divers besoins de la population, dont 20% minimum pour les familles. De plus, il est convenu qu'un minimum de 50% des logements réalisés sur le site soient sociaux et communautaires. Pour ce qui est des autres unités résidentielles, l'objectif est de miser sur la plus grande pérennité possible et respecter les barèmes d'abordabilité établis.

Ce parc immobilier devrait comprendre une part significative de logements de trois chambres et plus notamment si on se base sur les organismes et les groupes qui ont manifesté un intérêt pour développer un projet sur le site.

Précisons toutefois que la présence de ménages avec enfants dans le projet Louvain Est n'est pas

liée strictement à l'offre de logements de trois chambres. Plusieurs familles occupent des unités de deux chambres, notamment dans le logement social et communautaire.

## RECOMMANDATION 4.

La commission recommande que tout promoteur ayant un projet de construction de logement dans l'écoquartier fasse une **analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle**. Cette condition devrait être obligatoire à l'acceptation d'un projet d'habitation.

Instances interpellées : SH + SDIS + SGPI + SUM-DU + BPP

### Traitement de la recommandation

Cette recommandation va tout à fait dans le sens des valeurs du projet et s'inscrit en phase avec les efforts déployés par la Ville depuis 2018 pour répondre aux recommandations de la consultation publique sur le racisme et la discrimination systémique.

De façon générale, la Ville est engagée dans un processus d'implantation de l'ADS+ qui inclut la mobilisation de ses partenaires. Par exemple, pour les projets de logements sociaux, il est déjà demandé aux porteurs de projets d'évaluer les besoins d'une diversité de clientèles et de respecter un principe d'équité entre les territoires.

Dans le cas de l'écoquartier Louvain Est, l'ensemble du Bureau de projet partagé a reçu une première formation ADS+ au printemps 2021 et a commencé à explorer des pistes d'application pour chacune des phases du projet.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Analyser, avec l'ensemble des services concernés et en collaboration avec le Bureau de projet partagé, la faisabilité d'inclure une (ou des) condition(s) ADS+ dans les documents d'appels à projets résidentiels.

## RECOMMANDATION 5.

La commission recommande de porter une attention particulière à la **diversité architecturale et à la qualité des matériaux** afin d'éviter la stigmatisation des résidents par le cadre bâti..

Instances interpellées : AC + SUM-DU + SH + SGPI + BPP

### Traitement de la recommandation

D'entrée de jeu, il importe de rappeler que les projets immobiliers du site Louvain Est seront tous soumis à l'analyse des experts de l'équipe des permis et inspections de l'arrondissement et feront l'objet d'une révision architecturale au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Pour toute nouvelle construction, le CCU émettra une recommandation sur la base des critères et des objectifs de PIIA du règlement 01-274, lesquels visent, notamment, à favoriser une architecture de qualité et, au niveau des composantes architecturales, une bonne intégration du nouveau bâtiment à son environnement (Article 674.16). L'un des critères cible spécifiquement la construction de bâtiments et d'aménagements écologiques, durables et de qualité (critères liés à l'approche environnementale, aux matériaux, aux toitures végétalisées, etc.)

De plus, la maîtrise foncière du site est une occasion pour la Ville d'utiliser des leviers complémentaires à la réglementation pour optimiser la qualité des projets de développement immobilier. Cela pourrait notamment se traduire par des ententes avec les promoteurs lors des transactions immobilières ou par l'adoption d'un guide d'aménagement qui intègre des critères écrits et illustrés. Ces derniers pourraient porter sur la volumétrie, le traitement architectural, l'aménagement des terrains, les aires extérieures, etc.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Le mandat du CCU répond à cette préoccupation. Des exigences supplémentaires en matière de qualité architecturale pourront être intégrées à des documents contractuels ou un guide d'aménagements du domaine privé.

## RECOMMANDATION 6.

La commission recommande qu'afin de contribuer à l'établissement d'un climat sécuritaire, le gestionnaire s'assure que les locataires commerciaux avec entrée sur rue offrent **des heures d'ouverture étendues** (soirs et fins de semaine) à leurs clients.

Instances interpellées : SH + BPP

### Traitement de la recommandation

Cette recommandation va au-delà des pouvoirs habilitants de la Ville en matière d'urbanisme.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Cette recommandation sera portée à l'attention du BPP, les questions liées à la gestion et à l'encadrement des activités commerciales pourront être abordées dans le cadre des réflexions sur le commerce, l'animation et la gouvernance de l'écoquartier.



2. Perspective | Espace public et activités du pôle alimentaire

## RECOMMANDATION 7.

La commission recommande qu'afin de créer des lieux de convivialité, établir des liens avec le quartier et favoriser la rentabilité des petits commerces, le projet de règlement soit modifié, afin que le nord de la rue de Louvain Est puisse **accueillir des petits commerces et services**, de même que la plupart des rez-de-chaussée des immeubles.

Instances interpellées : AC + SUM-DU + SH + SGPI + BPP

### Traitement de la recommandation

La vision de développement de l'écoquartier Louvain Est est d'en faire un quartier complet avec une offre de services de proximité qui soit complémentaire avec la Promenade Fleury et les petits noyaux commerciaux existants (rue Lajeunesse, rue Sauvé, avenue André-Grasset). L'envergure de cette offre et sa viabilité seront déterminées par les besoins des usagers du site et par sa fréquentation par les résidents, les travailleurs et les étudiants de l'ensemble du secteur.

Le règlement vise que l'implantation de commerces se fasse en priorité au sein du pôle d'activités prévu dans le prolongement de l'avenue Olivier-Maurault, en lien avec la place publique qui sera un lieu d'accueil et d'ancrage de l'écoquartier. La présence de commerces jusqu'au cœur du site contribuera à l'animation de cet espace citoyen, améliorera la

sécurité et consolidera la connexion entre la zone de production agricole et le reste du Domaine Saint-Sulpice, dont le complexe HLM situé en face. C'est pourquoi la catégorie d'usages C.2 est autorisée dans les secteurs 6, 7 et 8.

En réponse à la recommandation de l'OCPM, pour renforcer encore davantage les liens avec le quartier et contribuer à la vitalité du nord de la rue de Louvain Est, il est proposé d'autoriser la catégorie d'usage A de la famille agriculture dans le secteur 8 et la catégorie d'usages C.2 dans le secteur 6.

À noter que pour permettre une diversité de commerces le long de la rue de Louvain Est, l'insertion d'usages complémentaires pourra également être autorisée sur les lots qui accueilleront des bâtiments résidentiels de plus de 37 logements, tel que stipulé à l'article 155 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-274).

### SUIVI SUGGÉRÉ

Réaliser une étude de marché pour assurer la viabilité de l'offre commerciale et sa complémentarité avec celle de la rue Fleury, et celle des rues Lajeunesse, Sauvé et André-Grasset.

Modifier l'annexe B du règlement afin d'ajouter la catégorie C.2 de la famille commerces aux usages autorisés au secteur 6 et la catégorie A de la famille agriculture aux usages autorisés dans le secteur 8 (voir recommandation #8).

## RECOMMANDATION 8.

La commission recommande la création du **pôle alimentaire** proposé. Toutefois, la **mitigation des nuisances** provoquées devra faire l'objet d'une préoccupation constante et balisée dans l'entente d'occupation des lieux.

Instances interpellées : AC + SUM-DU + SH + SGPI + BPP

### Traitement de la recommandation

Dans un souci de cohabitation harmonieuse entre les activités, la réglementation d'arrondissement assure déjà de diverses façons la limitation des nuisances sur son territoire. Ainsi, le bruit, les déchets et la circulation générés par le pôle alimentaire seront encadrés par :

- le Règlement sur le bruit (R.R.V.M., c. B-3)
- le Règlement sur la propreté des terrains privés (R.R.V.M., c. P-12.1)
- le Règlement sur la propreté et sur la protection du domaine public et du mobilier urbain (R.R.V.M., c. P-12.2)
- le Règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules-outils (RCA21 09002)

De plus, le Règlement 90 relatif à l'assainissement de l'air de la Communauté urbaine de Montréal, dont l'application sur le territoire de la Ville de Montréal est déléguée au Service de l'environnement, est aussi applicable.

Par ailleurs, les projets innovants d'agriculture urbaine intègrent parfois de nouveaux types d'activités dont les nuisances ne sont pas nécessairement bien encadrées par la réglementation actuelle. Une approche au cas par cas, qui puisse s'adapter aux particularités de chaque projet, est alors de mise.

Évidemment, au-delà du cadre réglementaire, la planification sensible de la cohabitation sur le site, en amont du développement des projets, demeure la meilleure façon de minimiser les frictions dans un voisinage. C'est ainsi que pour faciliter le déploiement des activités du pôle alimentaire et leur mise en réseau, sans affecter la qualité de vie des résidents, la catégorie d'usage A de la famille agriculture a été autorisée au nord du site, près du corridor ferroviaire, ainsi que dans deux secteurs bordés par des rues et des espaces publics. Avec l'agrandissement du boisé et l'élimination du secteur 10, il devient encore plus opportun d'autoriser les activités agricoles dans le secteur 8, un site qui n'a pas d'interface directe avec les futurs développements résidentiels et dont les activités ont le potentiel de contribuer à la vitalité du nord de la rue de Louvain Est (voir recommandation #7).

### SUIVI SUGGÉRÉ

Modifier l'annexe B du règlement afin d'ajouter la catégorie A de la famille agriculture aux usages autorisés dans le secteur 8.

Exiger du (ou des) porteur(s) de projets d'agriculture urbaine qu'il(s) prévoient des mesures d'atténuation des nuisances dès l'étape de conception et, au besoin, intégrer des exigences dans les ententes contractuelles. Cette préoccupation sera portée à l'attention du BPP, les questions de cohabitation de l'agriculture avec les autres usages pourront être abordées dans le cadre des réflexions sur le pôle alimentaire.

## RECOMMANDATION 9.

La commission recommande que l'aménagement du lieu prévienne dès le départ la réalisation des **infrastructures essentielles à la vie commerciale**, comme un quai de chargement et des débarcadères de livraison.

Instance interpellée : BPP

### Traitement de la recommandation

**Quais de chargement** : Le règlement d'urbanisme de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville (01-274) dispose de règles prescrivant un nombre minimal d'unités de chargement en fonction de la catégorie d'usages

d'usages et de la superficie de plancher (articles 543 et 544 du règlement 01-274). Toutefois, comme ces articles s'appliquent uniquement aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, il ne serait pas souhaitable d'aménager une telle infrastructure dès le départ, avant même de savoir si elle sera nécessaire.

De plus, il serait souhaitable de favoriser les débarcadères de livraison sur rue (chargement et déchargement) de façon à diminuer les surfaces minéralisées et par conséquent favoriser le plus possible le verdissement du site.

**Débarcadères de livraison (sur rue)** : il est généralement du ressort des développeurs et des entreprises locataires de déterminer les besoins liés à l'exploitation de leur(s) commerce(s) et de prévoir les aménagements requis. Cependant, dans le cas de l'écoquartier Louvain Est, la maîtrise foncière par la Ville et la planification multi-partenaire offrent effectivement des conditions favorables à la mutualisation des besoins et au développement, en amont, de solutions partagées (notamment pour accommoder le e-commerce).

### SUIVI SUGGÉRÉ

Cette recommandation sera portée à l'attention du BPP, les questions liées à la gestion et à l'encadrement des livraisons et au développement de solutions mutualisées pourront être intégrées aux réflexions sur le commerce, la gouvernance de l'écoquartier et l'aménagement du domaine public.

## RECOMMANDATION 10.

La commission recommande au Bureau de projet partagé d'identifier les **besoins d'activités sportives par groupes d'âge** des résidents et qu'il en informe régulièrement l'arrondissement et les gestionnaires des installations sportives, pour une meilleure planification et pour en faciliter l'accès.

Instances interpellées : AC + BPP

### Traitement de la recommandation

L'évaluation des besoins et la planification des installations sportives relèvent de l'arrondissement. Lorsque l'école et les autres lieux civiques et communautaires de l'écoquartier seront en planification, les organismes de sports et loisirs de l'arrondissement seront appelés à collaborer pour définir les besoins des résidents de l'ensemble du secteur, en concertation avec la population.

Par la suite, en fonction du modèle de gouvernance qui sera mis en place et de l'entité qui sera responsable du lien avec les éco-citoyennes et éco-citoyens, un mode de collaboration avec l'arrondissement pourra être mis en place pour assurer, au fil des ans, une bonne adéquation entre les besoins et les activités offertes.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Cette préoccupation sera portée à l'attention du BPP, la question des activités sportives pourra être abordée dans le cadre des réflexions sur la programmation des équipements collectifs et des espaces publics.

## RECOMMANDATION 11.

La commission recommande le **réaménagement de la chaussée, des trottoirs et des intersections** entourant le site Louvain Est, en prenant en compte l'accessibilité universelle et la protection des piétons, cyclistes et automobilistes.

Instances interpellées : AC + SUM-DM + SUM-DU

### Traitement de la recommandation

Des interventions ponctuelles sur les rues périphériques seront réalisées dans le cadre de la construction du site, pour :

- connecter adéquatement les nouveaux liens (ex.: rue locale partagée, sentiers piétons, modification du terre-plein de la rue Louvain Est);
- offrir aux usagers des parcours continus, confortables et sécuritaires;
- favoriser la cohabitation harmonieuse des piétons, cyclistes et automobilistes.

Le réaménagement complet de la chaussée, des trottoirs et des intersections entourant le site sera planifié dans un second temps et arrimé aux travaux pan-montréalais d'infrastructures. Comme les réseaux souterrains d'égout et d'aqueduc sous la rue de Louvain Est, la rue Saint-Hubert et l'avenue Christophe-Colomb ne nécessitent pas de mise à niveau à court terme, l'horizon de révision de leur géométrie n'est pas connu pour le moment.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Cette recommandation devra d'abord faire l'objet d'élaboration de concepts, puis de validation auprès des instances municipales concernées. Une fois ces points de passage franchis, la mise en place sera étroitement liée au financement disponible.

## RECOMMANDATION 12.

La commission recommande la création d'une **rue locale partagée**.

Instances interpellées : AC + SUM-DU + SUM-DM

### Traitement de la recommandation

La configuration souhaitée pour la rue locale est effectivement celle d'un espace de circulation à basse vitesse de 20 km/h qui permettra aux usagers (auto, vélos et piétons) de cohabiter de façon sécuritaire, même sans corridors dédiés spécifiquement à

chacun des modes de déplacement.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Attribuer un mandat pour la réalisation d'un avant-projet préliminaire qui établira une géométrie plus précise pour la rue partagée et précisera les modifications à apporter au réseau viaire existant.

## RECOMMANDATION 13.

La commission recommande d'adopter un **ratio maximum de stationnement de 1 pour 3**, et qu'une proportion conséquente d'autopartage soit prévue dès le départ, et augmentée au fil du temps.

Instances interpellées : AC + SUM-DU

### Traitement de la recommandation

Dans le projet de règlement, le ratio maximal projeté, pour l'usage résidentiel, est de 1 stationnement pour 3 logements (article 11), alors que le ratio minimal est de 1 unité par 4 logements (article 12). Donc, pour chaque tranche de 100 logements, entre 25 et 33 cases de stationnement doivent être fournies, soit un ratio égal ou inférieur à celui recommandé par l'OCPM.

Toutefois, le 2e alinéa de l'article 11 du projet de règlement permettait d'augmenter le ratio de stationnement jusqu'à 1 unité pour 2 logements en réservant une partie du stationnement à l'autopartage, une mesure qui pouvait avoir pour conséquence d'augmenter la place occupée par l'automobile dans l'écoquartier. Pour respecter le ratio de 1 pour 3 recommandé par l'OCPM, cette mesure a été retirée; d'autres moyens pourront être envisagés pour encourager l'autopartage et les transports actifs.

Parmi ces moyens figure l'ajout au règlement d'un ratio minimum d'unités de stationnement réservées à l'autopartage.

#### SUIVI SUGGÉRÉ

Modifier l'article 11 du règlement (devenu l'article 17) pour retirer la possibilité d'atteindre un ratio de 1 unité de stationnement par 2 logements.

Ajouter un article qui stipule que pour un usage de la famille habitation, un minimum de 1 unité de stationnement sur 20 doit être réservée à l'utilisation exclusive de l'autopartage (article 19).

## RECOMMANDATION 14.

La commission recommande de considérer la **mutualisation des places de stationnement** en les regroupant et en modulant la tarification.

Instances interpellées : AC + SUM-DU

#### Traitement de la recommandation

La mutualisation est au cœur de la vision de l'écoquartier, la pertinence de ce mode de gestion des ressources est indéniable. Pour faciliter sa mise en œuvre, et en réponse à la recommandation de l'OCPM, le règlement est modifié pour rendre possible l'aménagement d'une unité de stationnement sur un terrain autre que sur celui de l'immeuble qu'elle dessert (article 14).

Dans ce cas, le règlement offrirait la possibilité d'avoir un nombre d'unités inférieur au nombre normalement requis, en autant que ce manque soit pallié par des unités de stationnement réservées exclusivement à l'autopartage. Le nombre d'unités de stationnement pour l'ensemble des usages compris dans les immeubles impliqués peut être inférieur au nombre minimal normalement requis pour ces usages, sans toutefois être moindre que la moitié de ce nombre (article 15).

Dans tous les cas, le nombre total d'unités de stationnement autorisées ne doit pas excéder le nombre maximal d'unités pour l'ensemble des usages compris dans les immeubles impliqués.

Par ailleurs, le regroupement du stationnement en un même lieu soulève certains enjeux qui devront être pris en compte tout au long de la réalisation de l'écoquartier :

- En structure étagée hors-sol, le stationnement réduirait le potentiel de développement immobilier du site et/ou la superficie des espaces publics, en plus de compliquer considérablement le montage financier et le phasage des projets résidentiels et commerciaux desservis par l'infrastructure.

- En dalle souterraine desservant plusieurs immeubles, la superficie occupée par le stationnement pourrait potentiellement restreindre la qualité du verdissement en rendant difficile la plantation d'arbres en pleine terre dans les espaces situés au-dessus (cours intérieures, espaces publics, etc.).

- Finalement, la gestion des entrées/sorties des véhicules pourrait aussi constituer un défi important.

#### SUIVI SUGGÉRÉ

Porter cette préoccupation à l'attention du BPP afin que tout au long de la planification de l'écoquartier, les projets de mutualisation soient réfléchis en cohérence avec les autres objectifs du projet, notamment en matière environnementale.

Ajouter à l'Article 89 une règle spécifique rendant

possible l'aménagement d'un stationnement sur un terrain autre que celui du bâtiment qu'elle dessert, dans le but de permettre la mutualisation des stationnements.

Ajouter à l'article 89 une règle spécifiant qu'il est possible de diminuer le nombre d'unités de stationnement minimum normalement requis si les stationnements de deux immeubles distincts ou plus ont été mutualisés en autant qu'une proportion de ces stationnements soit dédiée à l'autopartage.

## RECOMMANDATION 15.

La commission recommande de statuer sur un **ratio minimum de stationnement mutualisé pour vélos et vélos spéciaux**.

Instances interpellées : AC+ SUM-DU

#### Traitement de la recommandation

Conscients des besoins d'infrastructures de mobilité durable pour ce futur écoquartier, l'arrondissement s'engage à faire évoluer et revoir à la hausse sa réglementation d'urbanisme de (01-274) prescrivant un nombre minimal d'unités de stationnements pour vélo selon la catégorie d'usages (Section VI, Chapitre II, Titre VI), tel que stipulé dans le Plan local de déplacement (PLD) de l'arrondissement adopté en décembre 2019.



Par ailleurs, d'autres infrastructures destinées aux cyclistes seront prévues dans les lieux publics et dans les pôles de mobilité tels que de nombreux supports à vélos, des vélos en libre-service et des espaces pour les vélos-cargo.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Porter cette préoccupation à l'attention du BPP afin que la programmation des espaces publics et des pôles de mobilité incluent une offre généreuse de supports à vélos et des vélos en libre-service.

Revoir le règlement d'urbanisme de l'arrondissement afin d'exiger des ratios plus élevés de stationnement pour vélo et vélos spéciaux.

## RECOMMANDATION 16.

La commission recommande que l'aménagement des **liens pour le transport actif** soit réalisé en début de projet afin de faciliter le transfert modal.

Instances interpellées : SUM-DU + SUM-DM + AC

### Traitement de la recommandation

En matière de mobilité, l'un des objectifs visés par la Ville et le par Bureau de projet partagé est effectivement d'offrir aux nouveaux usagers du site des modes de déplacement alternatifs à l'automobile, dès leur arrivée.

Comme le projet se réalisera sur plusieurs années, le déploiement des mesures favorisant le transport actif pourra être réalisé au fur et à mesure de la construction des phases de développement, en concertation avec le voisinage. Ainsi, les aménagements pourront être adaptés aux besoins évolutifs de la communauté et seront moins susceptibles d'être endommagés ou entravés par les chantiers immobiliers riverains.

Par ailleurs, l'accès au transport collectif devra faire l'objet d'une stratégie spécifique, notamment en ce qui a trait à l'amélioration des parcours jusqu'au métro. Bien qu'une grande partie des usagers du transport collectif se rendent à pied au métro Sauvé, la desserte de bus devra être étudiée et bonifiée, notamment pour répondre adéquatement aux besoins des gens à mobilité réduite.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Réaliser une analyse plus précise des besoins actuels et futurs, en lien avec les orientations du PLD et en partenariat avec la STM.

## RECOMMANDATION 17.

La commission recommande d'aménager des intersections protégées de type **intersections hollandaises** aux coins de la rue de Louvain Est avec l'avenue Christophe-Colomb et la rue Saint-Hubert.

Instances interpellées : AC + SUM-DM + SUM-DU

### Traitement de la recommandation

Dans la foulée des recommandations de l'étude d'impact sur la mobilité et le stationnement du projet Louvain (EXP, juin 2021), l'aménagement d'une intersection surélevée à l'intersection de la place publique et de l'avenue Olivier-Maurault et la configuration des nouveaux croisements avec la nouvelle rue locale partagée, seront analysés en priorité.

Le type d'aménagement à privilégier aux autres intersections pourra être étudié dans un second temps et déterminé en fonction des nouveaux besoins et des contraintes techniques des sites (ex. enjeux de drainage).

À noter cependant que dans le Plan local de déplacement de l'arrondissement, le réaménagement des intersections de Louvain Est/Saint-Hubert et de Louvain Est/Christophe-Colomb ne figure pas au nombre des actions prioritaires à réaliser à court terme.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Prévoir, dans la planification municipale de réaménagement du réseau routier, la réalisation d'une étude de faisabilité ciblant spécifiquement l'amélioration des conditions de traversée pour les piétons et les cyclistes aux intersections de Louvain Est/Saint-Hubert et de Louvain Est/Christophe-

Colomb. La mise en œuvre des aménagements sera étroitement liée au financement disponible.

## RECOMMANDATION 18.

La commission recommande la **création de pistes cyclables en site propre, sécuritaires et accessibles**, sur les rues de Louvain Est, Saint-Hubert et l'avenue Émile-Journault.

Instances interpellées : AC + SUM-DM + SUM-DU

### Traitement de la recommandation

Bien que le secteur soit déjà très bien desservi par un réseau cyclable et par l'aménagement de tronçons du REV le long des rues Berri et Lajeunesse, certaines interconnexions entre le réseau existant et le site pourraient effectivement être améliorées, notamment le long de la rue de Louvain Est, entre les rues Saint-Hubert et Berri. La planification du réaménagement de la rue de Louvain Est, face au site, offrira l'occasion de réfléchir l'axe de façon plus globale, en lien avec les milieux de vie limitrophes.

En ce qui a trait à la rue Saint-Hubert, le tronçon situé entre la rue de Louvain Est et le boulevard Gouin est identifié comme lien potentiel à développer dans le Plan vélo de l'agglomération (2019). L'opportunité et la faisabilité de réaliser une piste cyclable en

site propre seront analysées dans le cadre d'une éventuelle planification intégrée, lorsque l'état des infrastructures souterraines et/ou de la chaussée justifieront un réaménagement complet de l'emprise (horizon de 5 à 10 ans).

Enfin, dans le cas de la rue Émile-Journault, le projet de piste cyclable en site propre est en cours de conception et sa réalisation est imminente.

#### SUIVI SUGGÉRÉ

Analyser, dans le cadre de la planification du réaménagement des rues Saint-Hubert et de Louvain Est, l'opportunité et la faisabilité d'intégrer une piste cyclable en site propre. La mise en œuvre de cette piste cyclable sera étroitement liée au financement disponible.

### RECOMMANDATION 19.

La commission recommande la **mise en œuvre des propositions de l'inventaire arboricole** et le déploiement de celui-ci tout au long du projet, en délimitant clairement les zones de verdissement et de biodiversité protégée, et en établissant des indicateurs pour valoriser et préserver les trames écologiques du site.

Instances interpellées : SUM-DU + AC

#### Traitement de la recommandation

Les écosystèmes forestiers étant peu nombreux dans l'arrondissement, l'inventaire arboricole mis à jour à l'automne 2020 recommande de conserver le boisé et de respecter les zones de protection optimales des arbres sains et bien établis, pendant et après les travaux. La Ville prendra toutes les mesures à sa disposition pour minimiser l'impact des opérations de chantier sur les arbres d'alignement situés au pourtour du site ainsi que les arbres et les strates végétatives présentes dans la zone de conservation du boisé. Ces mesures doivent viser à protéger les parties aériennes des végétaux, leur système racinaire ainsi que le maintien du niveau du sol existant.

L'agrandissement de la zone du boisé (voir recommandation #20) est un geste posé en ce sens, dès maintenant. De plus, l'aménagement d'un lien piéton public jusqu'à Christophe-Colomb, dans le prolongement de la coulée verte, contribuera à consolider le corridor écologique présent dans ce secteur et tiendra lieu de zone tampon et de protection entre le boisé et le développement immobilier situé au nord.

Enfin, le long de Christophe-Colomb, le verdissement et la plantation d'arbres en marge avant des bâtiments vont créer une trame verte continue entre le boisé et le corridor de biodiversité à bonifier dans l'emprise hydroélectrique.

#### SUIVI SUGGÉRÉ

Élaborer un plan de mise en valeur des espaces verts présents sur le site axé sur la préservation des arbres existants, la protection et la bonification de la zone de boisé et la consolidation du corridor écologique.

### RECOMMANDATION 20.

La commission recommande de viser un **minimum de 40 % d'agrandissement de la superficie du boisé**.

Instances interpellées : AC + SUM-DU

#### Traitement de la recommandation

En réponse aux recommandations de l'OCPM, du Comité mixte et de plusieurs citoyennes et citoyens du secteur, un agrandissement plus important du boisé s'impose.

Suite à l'analyse de divers scénarios, l'option de tripler la superficie actuelle du boisé, en réduisant l'envergure de la zone de développement située au nord, s'est avérée la plus avantageuse au regard de la vision et des objectifs de l'écoquartier.

En plus d'augmenter le verdissement et la biodiversité au sein de l'écoquartier, cette nouvelle répartition des usages permet :

- de consolider encore davantage l'écosystème forestier et de mieux protéger les arbres existants (pendant et après la construction);

- de bonifier considérablement la trame écologique du secteur en prolongeant le lien de la coulée verte/blanche jusqu'à l'avenue Christophe-Colomb;

- de faciliter l'appropriation citoyenne des lieux par la préservation d'un passage public au nord de boisé offrant un lien piéton direct entre l'écoquartier et l'avenue Christophe-Colomb;

- d'augmenter l'interface boisée à la limite est du site (voir recommandation #21).

Pour maintenir une certaine capacité d'accueil malgré le retrait d'un des deux secteurs de développement (#10), il est proposé d'agrandir légèrement le secteur #9, de maintenir les mêmes prescriptions de hauteur (4 à 10 étages) et d'autoriser un taux d'implantation maximal de 50 %. Limitée à un seul lot et atténuée par la nouvelle canopée du site, l'augmentation théorique de densité<sup>1</sup> du serait somme toute peu perceptible et amplement compensée par les nombreux avantages qui découlent de l'agrandissement du boisé.

1. Les prescriptions réglementaires créent un potentiel de développement théorique, la réalité se situe quelque part à l'intérieur de cette fourchette et peut varier d'un projet à l'autre.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Modifier les annexes A, B, C, D du règlement afin d'agrandir la superficie du boisé de 0,17 ha à 0,55 ha (soit une augmentation d'environ 160 %)

Fusionner et reconfigurer les secteurs 9 et 10 puis appliquer au nouveau secteur un taux d'implantation maximal de 50 % et une fourchette de hauteur de 4 à 10 étages.

## RECOMMANDATION 21.

La commission recommande le **verdissement de l'avenue Christophe-Colomb** sur la section bordant le site Louvain Est.

Instances interpellées : AC + SUM-DU + BPP

### Traitement de la recommandation

Le verdissement en rive de l'avenue Christophe-Colomb sera augmenté de façon significative par :

- la plantation de nouveaux arbres à l'extrémité sud-est du site
- l'agrandissement du boisé vers le nord

De plus, l'article 66 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-274) stipule que la marge avant de toute nouvelle construction doit être approuvée par PIIA selon un ensemble de critères

parmi lesquels figurent :

- la préservation des caractéristiques de la morphologie des lieux et de la végétation;
- la contribution du bâtiment et des aménagements extérieurs à l'encadrement de la rue.

En complément, l'article 22.2d de l'Article 89 mentionne que l'implantation d'un bâtiment le long des rues doit favoriser la plantation d'arbres.

### SUIVI SUGGÉRÉ

(voir recommandation #20)

## RECOMMANDATION 22.

La commission recommande de se doter d'une **stratégie de reddition de compte pour le site**, incluant des cibles en matière d'empreinte écologique et de carboneutralité, de gestion énergétique, de gestion des eaux grises et pluviales et de gestion des matières résiduelles.

Instances interpellées : SUM-DU + SUM-DPP + BPP

### Traitement de la recommandation

Une stratégie de reddition de compte sera prévue pour mesurer la contribution du projet à l'atteinte des grandes cibles de la Ville et pour inscrire l'écoquartier dans un processus pérenne d'amélioration continue, d'évolution et d'adaptation aux changements climatiques et sociaux. Cette stratégie sera élaborée en cohérence avec la vision du plan stratégique Montréal 2030 et sur la base des méthodologies d'analyse du test climat et de l'analyse différenciée selon les sexes et intersectorielle (ADS+).

De plus, pour amplifier la transition sociale et écologique des quartiers montréalais, la Ville intégrera au futur Plan d'urbanisme et de mobilité une charte des écoquartiers qui identifiera les engagements attendus de la part des parties prenantes en regard des aspects de gouvernance, d'économie, d'aménagement spatial et de mobilité, de développement social et culturel, d'environnement et de résilience.

Au cours des prochains mois, le BPP (sous-comité écoquartier) arrimera cette démarche municipale aux résultats des travaux du Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic (notamment dans le cadre de rencontres citoyennes) et établira les cibles, les moyens de mise en oeuvre et les modalités de suivi appropriées pour l'écoquartier Louvain Est.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Assurer l'arrimage entre les travaux du BPP, la démarche de Charte montréalaise des écoquartiers, l'élaboration du PUM et les processus de suivi, d'évaluation et de reddition de compte en cours d'implantation à la Ville.

## RECOMMANDATION 23.

La commission recommande d'établir un **plan précis de gestion des déchets de construction**.

Instances interpellées : SGPI + BPP

### Traitement de la recommandation

Le plan précis de gestion des déchets de construction sera élaboré par le gestionnaire de projet et la firme d'architecture une fois ces étapes franchies.

La Ville de Montréal, à travers le devis normalisé du Service de la Gestion et de la Planification Immobilière (SGPI), détaille un plan de récupération des déchets lors de la déconstruction de ses bâtiments - no. fascicule 01-355, incluant un registre de suivi des matières à être rempli en chantier. Effectivement, le SGPI a adhéré à la politique de déconstruction des bâtiments depuis l'adoption de la politique de développement durable, plutôt que la démolition traditionnelle, avec comme objectif de récupérer les éléments déconstruits.

De plus, lors du projet de déconstruction, le gestionnaire de projet va spécifier et détailler à quelles priorités du Plan stratégique de Montréal 2030 le projet de déconstruction contribue, soit notamment le point # 5 : “tendre vers un avenir zéro déchet, plus durable et propre pour les générations futures, notamment par la réduction à la source et la valorisation des matières résiduelles”.

#### SUIVI SUGGÉRÉ

Cette recommandation sera portée à l’attention du BPP, la possibilité d’utiliser certains des matériaux récupérés dans le cadre d’un projet citoyen pourra être abordée dans le cadre des réflexions sur les aménagements intermédiaires et sur la participation citoyenne.

### RECOMMANDATION 24.

La commission recommande que **l’analyse financière** des projets tienne compte des **bénéfices sociaux et environnementaux** sur le moyen et le long terme dans la construction des immeubles et infrastructures du site.

Instances interpellées : SUM-DU + SF

#### Traitement de la recommandation

Pour chaque grand projet, la Ville réalise une analyse financière afin de s’assurer que les nouveaux revenus fonciers permettent de couvrir les coûts d’investissement municipaux dans un délai raisonnable. Le projet se doit d’être rentable, c’est-à-dire que sur une période donnée (habituellement 10 ou 20 ans selon l’envergure et la nature du projet), les retombées fiscales anticipées devront dépasser les dépenses.

Pour un projet innovant comme un écoquartier, le délai de récupération de l’investissement peut être un peu plus long mais ultimement, il doit être démontré que les revenus fonciers générés par le développement immobilier permettront de rembourser les interventions municipales afin d’assurer une saine gestion des finances publiques et de la dette. Dans le cadre de cette analyse, les coûts qui sont évités grâce à des interventions innovantes (par exemple des boucles énergétiques) ou des mesures d’adaptation aux changements climatiques seront considérés sur la durée de l’analyse.

Outre cette analyse, qui est purement financière, la Ville examine également les bénéfices (ou enjeux) environnementaux et sociaux de ses projets à travers deux méthodologies d’analyse, soit le test climat et l’analyse différenciée entre les sexes et intersectionnelle (ADS+), toutes deux initiées dans le cadre du plan stratégique Montréal 2030.

Le test climat vise à évaluer l’impact du projet sur les émissions de GES et sa contribution à l’adaptation aux changements climatiques. L’ADS+ sert à prendre en compte, dans la conception et la mise en œuvre d’activités, projets ou autres initiatives, les besoins propres des personnes en raison de leur sexe, classe sociale, situation de handicap, âge, origine ethnique, orientation sexuelle et identité de genre.

Finalement, des projets spécifiques pourraient être soumis à une analyse avantages-coûts afin d’identifier le scénario qui maximise les bénéfices économiques, sociaux et environnementaux pour la société.

#### SUIVI SUGGÉRÉ

Intégrer l’ADS+ et la méthodologie d’analyse du test climat dans tous les volets de l’écoquartier. Suggérer que certains projets sont soumis à une analyse avantages-coûts si cela est jugé pertinent.



3. Des logements pour tous

### RECOMMANDATION 25.

La commission recommande qu’un **représentant du secteur commercial** du quartier soit associé dès maintenant au travail du Bureau de projet partagé, de même que pour toute la durée de vie du projet.

Instances interpellées : AC + BPP

#### Traitement de la recommandation

L’arrondissement collabore étroitement avec plusieurs représentants du secteur commercial et met en œuvre des stratégies pour optimiser la vitalité économique du territoire. Dans le cadre de cette mission, mais également à titre de partenaire du BPP, l’arrondissement pourra suggérer l’implication de certaines parties prenantes et définir les modalités de leur participation aux travaux du BPP.

#### SUIVI SUGGÉRÉ

Cette recommandation sera portée à l’attention du BPP, les modalités entourant l’implication d’un-e ou de plusieurs représentant-e-s du secteur commercial pourront être discutées dans le cadre des réflexions sur le volet “commerces, services et économie sociale” de l’écoquartier ainsi qu’en lien avec les activités de participation citoyenne et de communication.

## RECOMMANDATION 26.

La commission recommande que le modèle de **Fiducie d'utilité sociale (FUS)** proposée soit retenu, celui-ci étant compatible avec les objectifs du projet Louvain Est, notamment en matière de gouvernance partagée.

Instances interpellées : SUM-DU + SH + BPP

### Traitement de la recommandation

Au cours des prochains mois, diverses options de stratégie immobilière et de gouvernance partagée seront explorées au sein du Bureau de projet partagé pour assurer que la cohérence de la vision et la pérennité des actifs soient protégées. Le modèle de la FUS fait partie des solutions alternatives qui seront analysées pour la mise en œuvre et la gestion des différentes composantes de l'écoquartier, dans une approche multipartenariale.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Poursuivre les analyses et soumettre des options aux instances municipales.

## RECOMMANDATION 27.

La commission recommande que les parties prenantes portent une attention particulière à ce que la **vocation et les affections de la fiducie** fassent l'objet du plus vaste consensus possible parmi celles-ci.

Instance interpellée : BPP

### Traitement de la recommandation

La prise de décision au sein du Bureau de projet partagé se fait par consensus, un principe entériné par Ville centre, l'arrondissement et Solidarité Ahuntsic dès la mise en place de la structure de gouvernance en 2019. Dans les prochains mois, c'est en toute collégialité que les trois partenaires analyseront les composantes de l'écoquartier sous l'angle de la gouvernance et exploreront diverses hypothèses quant à la vocation et aux affectations qui pourraient être attribuées à une FUS.

L'objectif est de développer des options qui feront consensus au sein du Bureau de projet partagé et qui seront ensuite acheminées aux instances municipales. Comme la Ville possède la maîtrise foncière du terrain, la décision ultime quant à l'avenir du site appartiendra aux élus et élus du Conseil municipal.

## RECOMMANDATION 28.

La commission recommande que la **compétence et l'expertise des candidats-fiduciaires** soient évaluées de manière indépendante, qu'ils représentent l'ensemble des parties prenantes, et qu'ils fassent l'objet du plus grand consensus possible.

Instance interpellée : BPP

### Traitement de la recommandation

La Ville n'est pas en mesure, à cette étape, de s'engager au regard de cette recommandation. Ces questions seront creusées par le Bureau de projet partagé au cours des prochains mois, dans le cadre de ses travaux sur la gouvernance.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Cette recommandation sera portée à l'attention du BPP et du Service des affaires juridiques de la Ville. Les analyses se poursuivront et des options seront soumises aux instances municipales.

## RECOMMANDATION 29.

La commission recommande que la **fiducie** garantisse, par vocation, la **participation des résidents** aux décisions qui touchent leur quotidien, avec pour but ultime de contribuer à l'épanouissement des individus qui y résident.

Instance interpellée : BPP

### Traitement de la recommandation

Pour que le projet soit exemplaire et solidaire, il est effectivement crucial que les parties prenantes soient bien représentées et qu'elles puissent jouer un rôle actif dans la prise des décisions, et cela à toutes les étapes de la planification, de la réalisation et de la gestion de l'écoquartier.

La Ville n'est toutefois pas en mesure, à cette étape, de s'engager explicitement au regard de cette recommandation. Ces questions seront creusées par le Bureau de projet partagé au cours des prochains mois, dans le cadre de ses travaux sur la gouvernance.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Cette recommandation sera portée à l'attention du BPP et du Service des affaires juridiques de la Ville. Les analyses se poursuivront et des options seront soumises aux instances municipales.

## RECOMMANDATION 30.

La commission recommande au Bureau de projet partagé d'aménager une **trouée piétonne dans la voie ferrée**, et qu'il s'inspire d'autres aménagements semblables à Montréal et ailleurs pour sa réalisation.

Instances interpellées : SUM-DU + AC

### Traitement de la recommandation

D'entrée de jeu, il importe de rappeler que la question de la perméabilité nord-sud est au cœur des préoccupations de la Ville depuis le début de la planification. Dans le cadre de l'élaboration du plan d'ensemble, les options d'aménager un passage inférieur sous la voie ferrée ou de construire une passerelle ont été considérées et explorées mais les démonstrations n'ont pas été convaincantes. L'impact considérable sur les sites d'accueil ainsi que les importants défis techniques et financiers à relever se sont avérés complètement disproportionnés par rapport aux résultats mitigés quant à la fonctionnalité de l'infrastructure (peu de gains pour l'utilisateur).

Que ce soit en tunnel, par une passerelle ou à niveau, le franchissement d'une voie ferrée est encadré par la Loi sur la sécurité ferroviaire (LSF). L'infrastructure doit respecter une multitude de normes de construction et d'entretien très strictes, qui visent notamment à optimiser la sécurité au passage et à proximité de celui-ci. De plus, le franchissement

doit être autorisé par la compagnie ferroviaire qui possède l'emprise.

C'est pourquoi à court et moyen termes, la bonification des passages à niveaux existants, soit dans l'axe de la rue Saint-Hubert et de l'avenue Christophe-Colomb se présente comme une solution beaucoup plus réaliste afin d'assurer des déplacements actifs conviviaux et sécuritaires pour l'écoquartier Louvain Est.

Par ailleurs, et compte tenu de l'importance de favoriser la perméabilité des quartiers, la Ville poursuit ses discussions avec les partenaires concernés (gouvernement fédéral, compagnies ferroviaires) de manière à simplifier le développement de tels projets.

### SUIVI SUGGÉRÉ

Améliorer la perméabilité dans l'axe nord-sud, en réaménageant les passages inférieurs de part et d'autre du site de façon à les rendre plus conviviaux et sécuritaires pour les piétons et les cyclistes.



