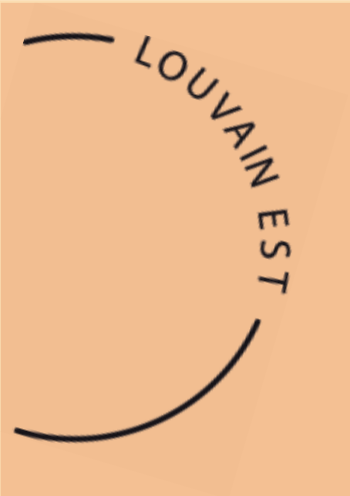




LOUVAIN EST

DOCUMENT D'INFORMATION

ÉCO QUARTIER LOUVAIN EST



Ville de Montréal
Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
Solidarité Ahuntsic

Février 2021

MOT CONJOINT DU BUREAU DE PROJET PARTAGÉ LOUVAIN EST

Le 6 mars 2019, nous étions tous réunis à l'Hôtel de ville pour annoncer la création d'un Bureau de projet partagé, une nouvelle forme de gouvernance qui allait permettre à la communauté de jouer un rôle actif dans la planification de l'avenir du site Louvain Est. Une première à Montréal, ce partenariat audacieux entre la Ville de Montréal, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et l'organisme Solidarité Ahuntsic comportait son lot de défis mais avait le potentiel de faire école en matière de démocratie participative.

Deux ans et une crise sanitaire mondiale plus tard, la proposition imaginée pour l'écoquartier Louvain Est est en elle-même la preuve que, pour arriver à surmonter les embûches et à tisser des liens durables entre les actrices et acteurs du territoire, il suffisait d'oser faire autrement.

Pour les personnes qui représentent la communauté, le projet déposé et la consultation publique qui s'amorce marquent l'aboutissement de plus d'une décennie de réflexions, de mobilisation et d'actions citoyennes en faveur d'un développement solidaire et durable. Ce projet phare pour l'avenir, qui s'inscrit dans le riche passé coopératif du Domaine Saint-Sulpice, contribuera à redynamiser l'ensemble du secteur et à améliorer la résilience de la communauté ahuntsicoise.

Pour la Ville, cette étape démontre l'engagement de l'administration à renouveler ses pratiques de planification urbaine et à devenir plus agile dans le cadre des projets, pour mieux faire face aux défis actuels et futurs que suscite la transition écologique et sociale.

Pour la citoyenne qui vit dans le voisinage immédiat du site et pour le citoyen qui souhaite vivre ou commercer dans le futur écoquartier, la consultation publique est l'occasion d'apprécier la proposition soumise et de la commenter pour qu'elle en ressorte bonifiée.

C'est donc avec beaucoup d'enthousiasme que nous vous présentons la vision portée conjointement par les trois partenaires du Bureau de projet, celle d'un quartier écologique axé sur la mobilité active, sur l'innovation sociale et sur les valeurs communautaires de solidarité et de partage. Un quartier exemplaire où les logements sont diversifiés et abordables de façon pérenne, et qui offre des espaces verts, des équipements collectifs et des aliments frais à 10 minutes ou moins de marche.

Nous vous invitons à participer aux activités organisées par l'Office de consultation publique de Montréal ce printemps, pour contribuer à la réflexion et aux échanges sur le projet et sur la façon d'aborder l'avenir de nos quartiers.



Éric Alan Caldwell
Responsable de l'urbanisme
et de la mobilité au sein
du comité exécutif



Émilie Thuillier,
maireesse d'Ahuntsic-Cartierville



Claude Ampleman,
présidente du conseil
d'administration de
Solidarité Ahuntsic

LOUVAIN EST

TABLE DES MATIÈRES

VERS UN ÉCOQUARTIER

MOT CONJOINT DU BUREAU DE PROJET PARTAGÉ LOUVAIN EST 03

1. MISE EN CONTEXTE

- 1.1. Nature du projet 08
- 1.2. De la mobilisation citoyenne à la gouvernance partagée 13
- 1.3. Vers un écoquartier : étapes franchies et en cours 18

2. FONDEMENTS DE L'ÉCOQUARTIER LOUVAIN EST

- 2.1. Le domaine des Sulpiciens : un héritage en évolution 27
- 2.2. Principaux défis et opportunités 28
- 2.3. Vision et programme de développement 40

3. PLAN D'ENSEMBLE

- 3.1. Une offre de logements abordables et diversifiés 49
- 3.2. Des infrastructures civiques ouvertes à la communauté 51
- 3.3. Des commerces de proximité pour l'ensemble du secteur 53
- 3.4. Un pôle alimentaire ancré dans son milieu 55
- 3.5. Des espaces extérieurs animés et sécuritaires 57
- 3.6. Un nouvel îlot de fraîcheur dans le secteur 59

- 3.7. Un réseau piéton et cycliste structurant 61
- 3.8. Une diminution de l'auto-solo 65
- 3.9. Un cadre bâti performant et bien intégré 67
- 3.10. Une gestion écologique des ressources 71

4. LABORATOIRE DE L'ÉCOQUARTIER

- 4.1. Projet transitoire 76
- 4.2. Gouvernance pérenne 78

5. ÉLÉMENTS DE MISE EN ŒUVRE

- 5.1. Cadre légal et normatif 83
- 5.2. Hypothèse de phasage 85

ANNEXES

- I. Organigramme du Bureau de projet partagé 86
- II. Le domaine des Sulpiciens : un héritage en évolution 88
- III. Proposition de Solidarité Ahuntsic pour une fiducie d'utilité sociale 98

RÉFÉRENCES, SOURCES DES IMAGES ET COLLABORATEURS 102

LOUVAIN EST

1. MISE EN CONTEXTE

Mettre une image

3. Habiter : Au-delà du logement

1

1.1.

Nature du projet

- Localisation du site
- Résumé du projet
- Cadre de planification

1.2.

De la mobilisation citoyenne à la gouvernance partagée

- Mobilisation de la communauté d'Ahuntsic
- Planification immobilière 2010-2017
- Bureau de projet partagé

1.3.

Vers un écoquartier: étapes franchies et en cours

- Vision, programme et plan d'ensemble
- Comité de bon voisinage
- Urbanisme transitoire
- Bonification du plan d'ensemble
- Encadrement réglementaire

1.1. NATURE DU PROJET

Localisation du site

Le site à requalifier est un terrain municipal de 7,7 hectares situé sur l'ancien domaine des Sulpiciens, dans la partie sud-est de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Il est bordé au nord par l'emprise ferroviaire du Canadien National (CN) et par une ligne à haute tension d'Hydro-Québec, par la rue de Louvain Est au sud, par la rue Saint-Hubert à l'ouest et par l'avenue Christophe-Colomb à l'est.

Superficie de la propriété municipale visée par la modification réglementaire
7,7 ha
Superficie constructible
5,8 ha

2. Plan de localisation du site



Résumé du projet

Le projet consiste à transformer le site de l'ancienne fourrière municipale en un écoquartier conçu « par et pour la communauté », comprenant de 800 à 1000 logements, 7000 m² d'espaces publics, un pôle alimentaire, des commerces de proximité, un incubateur d'économie sociale ainsi que des équipements collectifs et communautaires. La planification est réalisée par un Bureau de projet réunissant des représentants de la Ville de Montréal, de l'arrondissement d'Achuntsic-Cartierville et de la table de concertation Solidarité Achuntsic (comité de pilotage Louvain Est).

L'intention de la communauté et de la Ville est d'y aménager un quartier exemplaire et solidaire qui s'inscrira dans la transition écologique et qui contribuera à la résilience de la communauté de l'ensemble du secteur. La transformation du site Louvain Est en milieu de vie permettra :

- d'offrir à des centaines de nouveaux ménages un cadre de vie exceptionnel, connecté au quartier et enraciné dans la communauté du Domaine Saint-Sulpice;
- d'implanter de nouveaux équipements collectifs et des services adaptés aux besoins et aux aspirations des résidentes et résidents de l'ensemble du secteur;

- de créer des espaces publics et de verdir des lieux qui, depuis plus d'un demi-siècle, servaient essentiellement à l'entreposage de machinerie, de véhicules et de matériaux;
- de mettre en pratique de façon exemplaire les orientations de la Ville, notamment en ce qui a trait à l'habitation, à l'aménagement du domaine public et à la gestion écologique des ressources;
- de donner à la communauté un rôle actif dans la prise de décision et de faire du site Louvain Est un laboratoire d'innovation sociale.



3. Une entrée véhiculaire au site, rue de Louvain Est

Cadre de planification

Renouvellement des processus de planification

Montréal 2030 et le Plan Climat, récemment rendus publics, annoncent la volonté de la Ville de travailler autrement, de miser sur les collaborations et les complémentarités.

Les défis sans précédent que rencontrent les villes requièrent le renouvellement des pratiques d'aménagement. Non seulement est-il nécessaire de concevoir autrement la ville, mais il importe, plus qu'à toute autre époque, de la concevoir ensemble. La requalification du site Louvain Est, de cour de voirie à écoquartier, est l'occasion de poser autrement les questions urbaines, de proposer des pistes de solutions transversales d'aménagement et de développer des mécanismes permettant l'optimisation de ces solutions. Les processus doivent être conçus pour favoriser l'émergence collective.

La Ville rend publique sa volonté d'innover et de soutenir les collectivités dans leur développement. Louvain Est est l'un des secteurs de planification prioritaire ciblés par l'administration, particulièrement au niveau de l'habitation. Pour atteindre les objectifs résidentiels ambitieux dans le projet, la Ville mobilise un ensemble de programmes et de mesures. C'est ainsi que le vaste terrain municipal du site Louvain Est sera mis à profit, notamment à l'aide de nouveaux modèles de logement abordable, d'un financement du logement social et communautaire et d'un soutien à l'acquisition de propriétés abordables.

Louvain Est est également l'un des secteurs laboratoires retenus dans le cadre de l'élaboration d'une Charte montréalaise des écoquartiers. Les axes d'innovation mis de l'avant dans ces secteurs, notamment en matière de gouvernance, d'urbanisme transitoire, d'analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle (ADS+), de biodiversité et de gestion écologique des eaux de pluie, traduisent concrètement l'engagement de la Ville d'être exemplaire, de travailler de façon transversale et de se donner les moyens opérationnels d'aménager des quartiers qui répondent aux impératifs de la transition écologique et sociale. Présentée dans le futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de Montréal, la Charte sera composée d'une vingtaine d'engagements qui tiendront lieu de contrat social entre la Ville, ses partenaires et l'ensemble de la société civile, afin que dans tous les grands projets, l'ensemble des actrices et acteurs contribuent à l'adaptation du territoire aux changements climatiques, à la carboneutralité et à la résilience des communautés.

Réglementation

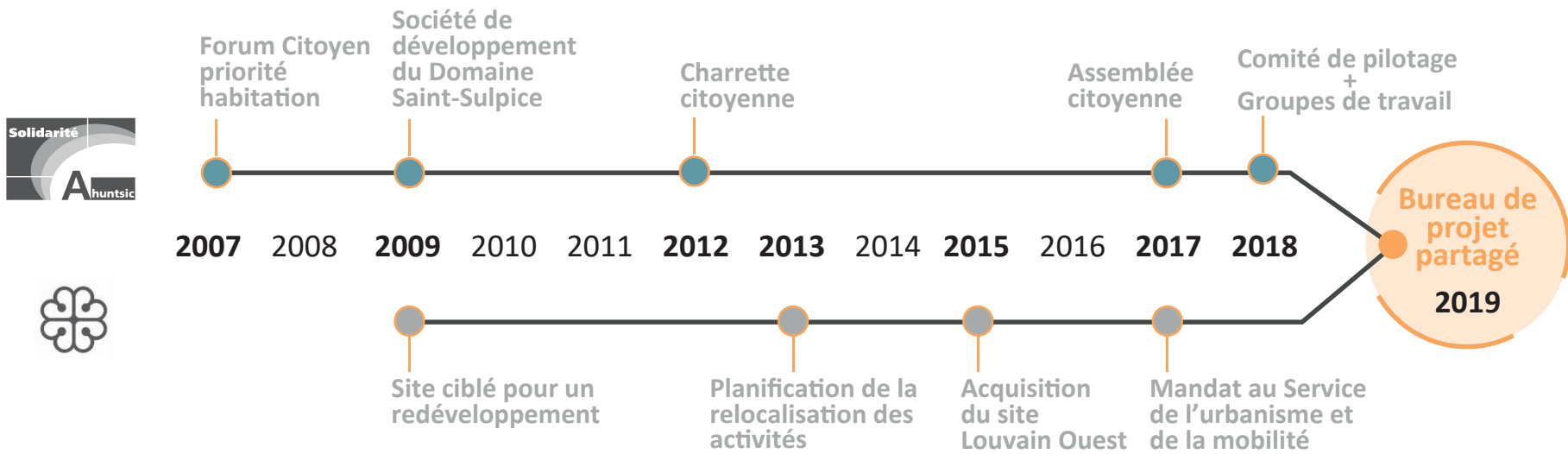
Les modifications réglementaires nécessaires à la réalisation de l'écoquartier consistent en l'adoption par le conseil municipal d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et d'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Ces modifications visent à autoriser l'usage d'habitation sur ce site ainsi que des espaces verts, des commerces de proximité, une école, une bibliothèque tiers-lieu ainsi que des services communautaires. Elles visent également à ajuster les paramètres de densités et de hauteurs permises pour permettre la réalisation des bâtiments prévus sur le site.



4. 999 rue Louvain Est

5. Ligne de temps de la mobilisation



6. Charrette citoyenne, mai 2012



7. Organisation des groupes de travail, janvier 2019

Groupes de travail 2018-2019

Ce sont 80 citoyennes et citoyens d'Ahuntsic qui se sont réunis à 4 reprises pour définir la programmation de l'écoquartier :

1. Cultiver notre jardin;
2. Savoir, culture et apprentissage;
3. Habiter au-delà du logement;
4. Impulser des activités économiques d'utilité sociale;
5. Partage et gestion des équipements et des espaces collectifs.

8. Rapport synthèse des travaux des groupes citoyens, mars 2019

1.2. DE LA MOBILISATION CITOYENNE À LA GOUVERNANCE PARTAGÉE

Mobilisation de la communauté d'Ahuntsic

Depuis **2007**, la communauté d'Ahuntsic cible le site Louvain Est comme étant un espace de propriété publique favorable à une reconversion à vocation résidentielle, principalement communautaire (la liste des membres est à la page 107).

En **2009**, la Société de développement du Domaine Saint-Sulpice (SDDS) est mise sur pied pour favoriser un redéveloppement du site de l'ancienne fourrière municipale de la rue de Louvain Est qui répond aux besoins des citoyennes et citoyens du Domaine Saint-Sulpice et d'Ahuntsic. Dans cette foulée, Solidarité Ahuntsic adopte un plan stratégique qui vise à « construire 1000 logements sociaux et communautaires dans des cadres de mixité sociale [...] » d'ici 2019.

En **2012**, une charrette citoyenne réunissant plusieurs parties prenantes est organisée et une proposition d'aménagement est soumise à la communauté d'Ahuntsic.

De **2012 à 2016**, avec l'appui de la SDDS, le Chantier Habitation de Solidarité Ahuntsic documente les besoins en logements sociaux et communautaires dans Ahuntsic et dépose des mémoires aux instances gouvernementales responsables. Ces travaux mènent à la préparation du document « État des besoins en logements sociaux et communautaires dans Ahuntsic : un consensus des membres du Chantier Habitation Ahuntsic sur le développement du Site Louvain Est ».

En **2016**, les membres du Chantier Habitation débutent la campagne pour un développement du site Louvain Est « par et pour » la communauté et revendiquent, pour ce faire, la mise en place d'un partenariat avec la Ville de Montréal.

Comité de pilotage

Comité citoyen de Solidarité Ahuntsic composé de 8 membres citoyens actifs, 2 conseillers citoyens émérites et d'une coordonnatrice.

Le comité de pilotage, sous la responsabilité de Solidarité Ahuntsic, a pour mandat de réfléchir et formuler une vision, une gouvernance et une proposition de développement du site Louvain Est, afin de piloter le projet et de veiller au respect des besoins exprimés par les citoyennes et citoyens d'Ahuntsic.

Pour y arriver, le comité :

- définit et coordonne les mandats, études et analyses nécessaires;
- assure l'intégration des contributions de chacun;
- propose des solutions au sein du Bureau de projet partagé qui sont mutuellement acceptables et qui répondent aux orientations citoyennes colligées dans les groupes de travail.

En septembre **2017**, une assemblée publique, réunissant quelque 250 citoyennes et citoyens, élues et élus, adhère au principe que le développement du site Louvain Est soit confié à un organisme sans but lucratif (OBNL).

En janvier **2018**, Solidarité Ahuntsic met sur pied un comité de pilotage dont le mandat est de formuler une vision et une proposition de développement pour le site et de proposer un mode de gouvernance citoyenne pour piloter le projet et veiller au respect des besoins exprimés par les citoyennes et citoyens d'Ahuntsic.

À l'été **2018**, une proposition de démarche partenariale est déposée à l'élue et l' élu responsables de la planification du site : Mme Émilie Thuillier, mairesse de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, et M. Éric Alan Caldwell, responsable de l'urbanisme au Comité exécutif.

À l'hiver **2019**, des groupes de travail citoyens sont mis sur pied par le comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic pour préciser le programme associé à la vision de l'écoquartier en devenir.

Planification immobilière 2010-2017

- De **2010 à 2012** : Des études de pré faisabilité techniques et financières sont réalisées. Plusieurs hypothèses préliminaires d'aménagement et de développement sont élaborées et le Service de la gestion et de la planification immobilière élabore une stratégie préliminaire de mise en œuvre.
- De **2013 à 2016** : Le dossier est mis en attente afin de planifier le projet de relocalisation des activités du site Louvain Est au site 50-150, rue de Louvain Ouest.
- En **2016**, le Service de l'approvisionnement localisé au 9515, rue Saint-Hubert, est déménagé sur un site tiers.
- En **2017**, la planification urbaine du site Louvain Est est confiée au Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) et diverses options de gouvernance sont analysées.

Bureau de projet partagé

En décembre 2018, les partenaires s'entendent sur la mission et les modalités de fonctionnement d'une instance tripartite composée de représentantes et représentants de la Ville centre, de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et de Solidarité Ahuntsic. Le Bureau de projet partagé Louvain Est est mis en place et fait l'objet d'une annonce officielle des élus responsables le 6 mars 2019.

Une première à Montréal, cette forme de gouvernance mixte permet aux personnes qui représentent la communauté de jouer un rôle actif dans la définition et le suivi du projet. Elle est maintenant en voie de devenir un modèle en matière de démocratie participative dans les projets urbains.



9. Visite du projet Benny Farm avec le Bureau de projet partagé, août 2019

Le mode de fonctionnement établi vise à :

- faciliter la collaboration et le partage d'information;
- permettre une meilleure compréhension des enjeux;
- promouvoir la recherche conjointe de solutions;
- assurer l'adhésion à une vision commune et intégrée pour le développement du site.

Rôle et objectif du partenariat

(février 2019)

Solidarité Ahuntsic, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et la Ville de Montréal proposent de créer, sur l'ensemble du site Louvain Est, un projet urbain mixte et durable, répondant aux aspirations et aux besoins de la communauté du quartier Ahuntsic ainsi qu'aux politiques et orientations de la Ville de Montréal.

La conception, la réalisation et la gestion de ce nouveau développement mettront en valeur l'expertise et les capacités du milieu dans le but d'encourager l'innovation et l'appropriation du site par la communauté. Pour concrétiser cette vision, les trois partenaires collaboreront étroitement à toutes les étapes de ce projet par l'entremise d'un bureau de projet conjoint.

Concrètement, les expertes et experts municipaux du Service de l'urbanisme et de la mobilité, du Service de l'habitation, du Service de la gestion et de la planification immobilière et de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville collaborent avec le Comité de pilotage (nommé par Solidarité Ahuntsic) au sein d'un Comité de coordination composé d'une quinzaine de membres. Ce dernier comité est chargé de préparer les livrables et de déposer des recommandations au Comité de gouvernance, sur :

- la vision de redéveloppement;
- le programme de développement;
- le plan d'ensemble;
- les modalités de réalisation;
- la gouvernance et la gestion du site.

À la tête du Bureau de projet, le Comité de gouvernance regroupe des directions de l'administration municipale, Solidarité Ahuntsic ainsi que l'élue et l' élu responsables du dossier, Mme Émilie Thuillier, mairesse de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et M. Éric Alan Caldwell, responsable de l'urbanisme et de la mobilité au Comité exécutif de la Ville.

Leur mandat est de valider les recommandations et de les porter à leurs instances respectives, soit au Comité exécutif de la Ville et au Conseil d'administration de Solidarité Ahuntsic.

En **2019 et 2020**, le Bureau de projet a été appuyé par deux firmes externes à qui ont été confié :

- l'animation et la médiation lors des rencontres ainsi que certaines activités de consultation publique (H+K);
- l'accompagnement en design urbain dans le cadre de la conception du Plan d'ensemble (Fahey et associés).



10. Rencontre du Bureau de projet partagé, avril 2019



1.3. VERS UN ÉCOQUARTIER: ÉTAPES FRANCHIES ET EN COURS

Vision, programme et plan d'ensemble

Pour aborder la planification de l'écoquartier, le Bureau partagé et ses architectes se sont basés sur les grands énoncés et orientations esquissés dans le cadre de la charrette de 2012 et détaillés par les groupes de travail citoyens organisés en 2019. De nombreux comités et ateliers de travail, tous animés par un facilitateur et ponctués de rencontres thématiques de partage de connaissances, ont permis au Bureau de projet de peaufiner la vision de l'écoquartier et de s'entendre sur un programme de développement. La vision et le programme ont été présentés publiquement en juin 2019, lors d'une assemblée publique.

Par la suite, l'étude des contraintes et potentiels du site ainsi que l'analyse de son contexte urbain, historique, identitaire et paysager, ont permis d'ancrer le projet spatialement et de traduire formellement les éléments programmatiques et les valeurs de l'écoquartier. Plusieurs scénarios ont été explorés et de multiples itérations du plan ont été nécessaires pour obtenir des consensus sur certains aspects comme le stationnement extérieur, la configuration de la rue locale et la localisation des équipements collectifs et communautaires.

En octobre 2019, au terme de cette première démarche de conception, le Bureau de projet a rendu public un plan d'ensemble préliminaire et recueilli les commentaires de près de 200 citoyennes et citoyens et de personnes représentant des

organismes du milieu, dans le cadre de différentes activités de concertation.

Comité de bon voisinage

Lors de la soirée publique d'information sur le projet, le 19 juin 2019, des résidentes et résidents ont soulevé l'importance d'impliquer davantage les gens qui habitent tout près du site, pour mieux saisir et prendre en compte leurs intérêts et leurs préoccupations. À cette fin, le Bureau de projet a proposé de créer un Comité de bon voisinage. Une lettre d'invitation a été acheminée à l'ensemble des résidentes et résidents des secteurs limitrophes pour les inviter à assister à une rencontre d'information et à soumettre leur candidature.



12. Itérations | plan d'ensemble 2019

Urbanisme transitoire

Le 7 octobre 2019, une soirée publique d'information se conclut par la formation d'un Comité composé de 13 résidentes et résidents des secteurs limitrophes et de 4 personnes représentant le Bureau de projet partagé. Au terme d'une dizaine de rencontres d'échanges, les membres ont déposé au Bureau de projet partagé une liste de recommandations en lien avec les sujets qui les préoccupent le plus en tant que voisins du projet :

- la mixité du projet et l'intégration au quartier voisin;
- la sécurité sur le site et dans le voisinage;
- la circulation et le stationnement;
- les nuisances actuelles et futures, lors des travaux

À la fin de l'automne 2019, le SUM propose aux partenaires du Bureau de projet partagé d'adopter une approche d'urbanisme transitoire pour tirer parti des immeubles vacants sur le site Louvain Est et les mettre au service du projet de l'écoquartier en devenir. Le site du 9515, rue Saint-Hubert est identifié pour recevoir un des projets pilotes du programme municipal d'urbanisme transitoire en élaboration.

Ce programme traduit la volonté de la Ville d'agir en propriétaire exemplaire en mettant son patrimoine immobilier au service de l'expérimentation de nouvelles formes d'appropriation du site par la communauté.



13. Visite du site avec le Bureau de projet partagé, mai 2019

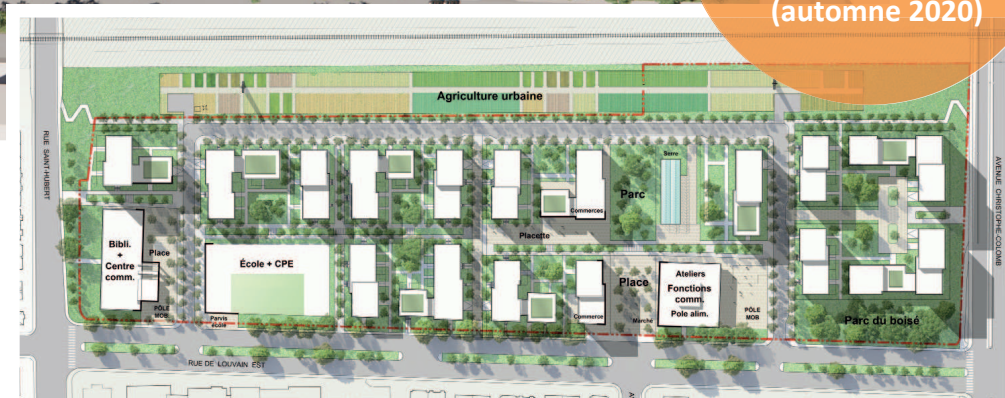


14. 9515, rue Saint-Hubert

15. Plan d'ensemble 2020



Plan d'ensemble
2019
et le résultat de
sa bonification
(automne 2020)



16. Plan d'ensemble 2019

Bonification du plan d'ensemble

La bonification du plan d'ensemble s'est amorcée en début d'année 2020 et s'est poursuivie au printemps et à l'été, à la lumière des recommandations de l'avis préliminaire du Comité mixte et avec la diversification des expertises au sein du Bureau de projet (consultants externes, collaborateurs municipaux, nouveaux membres du Comité de pilotage, etc.). Certains aspects du projet ont été approfondis, dont:

- l'apport du solaire passif;
- la gestion écologique des eaux;
- l'intégration paysagère du projet;
- la hiérarchie et le caractère des espaces publics;
- les scénarios pour le pôle alimentaire.

Ces explorations ont permis de détailler davantage la proposition, de remettre en question certains choix (p. ex. l'orientation des bâtiments) et de cibler des interventions complémentaires susceptibles de contribuer à l'ancrage de l'écoquartier dans son milieu.

Comité mixte

Ce comité est composé de membres du Comité Jacques-Viger et du conseil du patrimoine, les deux instances consultatives de la Ville de Montréal en matière d'architecture. Leur mandat est d'analyser les projets et de formuler des recommandations à l'attention du conseil municipal afin de l'éclairer dans ses prises de décisions. Nommés par le conseil de ville, les membres sont choisis en fonction de leur expérience et compétence reconnues dans les domaines suivants : aménagement, urbanisme, architecture, design, architecture du paysage, écologie et histoire.

Encadrement réglementaire

Article 89 et PIIA

Sur la base du plan d'ensemble bonifié, l'équipe s'est replongée dans les valeurs du projet et a identifié les éléments formels qui traduisent l'essence de la vision, afin de les transposer en normes et en critères. Plutôt que de figer la proposition en lui associant un règlement très détaillé dans lequel tout aurait été normé, l'approche choisie a été celle d'un outil souple mais porteur, qui peut évoluer au fil des apprentissages. Comme le développement immobilier s'échelonne sur plusieurs années, cette agilité permettra de profiter de l'évolution des pratiques pour mieux faire face aux défis à venir en matière de transition écologique et sociale.

PPCMOI

À l'automne 2020, l'autorisation réglementaire d'un premier projet d'urbanisme transitoire sur le site du 9515, rue Saint-Hubert a marqué le début de la planification d'une phase laboratoire de l'écoquartier. La démarche vise autant le bâtiment que le terrain.

Le PPCMOI a été conçu pour autoriser un large éventail d'usages à des fins communautaires, d'économie sociale et d'innovation sociale sur la base d'une liste constituée avec les membres du comité de pilotage, de l'arrondissement et du SUM. Cette liste d'usages potentiels a été augmentée au cours de l'été dans le cadre de la consultation publique, pour inclure la possibilité d'implanter une serre ainsi que des bacs de plantation en deux emplacements distincts du terrain. Ces deux derniers éléments amorceront le projet d'urbanisme transitoire qui s'étendra par la suite à l'immeuble.

Article 89

Pouvoir de la Ville d'autoriser un projet qui déroge à certaines normes des règlements d'urbanisme en respectant toutefois les paramètres du Plan d'urbanisme.

La procédure en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise à permettre la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle, de l'une ou l'autre de ces catégories:

- un équipement collectif ou institutionnel;
- de grandes infrastructures;
- un établissement résidentiel, commercial ou industriel d'une superficie de plancher supérieure à 15 000 m²;
- un immeuble patrimonial classé ou cité ou un projet situé dans un site patrimonial déclaré ou cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Certains projets de construction, transformation ou restauration doivent faire l'objet d'une évaluation qualitative en vertu d'un PIIA. Cette procédure vise une intégration harmonieuse des nouveaux projets, le respect du caractère distinctif de l'arrondissement et la création du patrimoine de demain.

Puisqu'il s'agit d'un règlement discrétionnaire, c'est le conseil d'arrondissement qui a le pouvoir d'approuver ou de refuser les demandes après avoir pris en considération l'avis de la direction et la recommandation du comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Cet outil réglementaire régit les projets qui dérogent à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement sans qu'il soit nécessaire de modifier les normes établies pour son secteur ou pour l'ensemble du territoire. Celui-ci est particulièrement utilisé pour les projets d'envergure ou complexes.

Cette réglementation permet d'intégrer chaque projet dans leur environnement de manière adéquate. Cependant, tous les projets doivent respecter les objectifs et les dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

LOUVAIN EST

2. FONDEMENTS DE L'ÉCOQUARTIER LOUVAIN EST



2

- 2.1. Le domaine des Sulpiciens : un héritage en évolution**
- 2.2. Principaux défis et opportunités**
 - Abordabilité des logements
 - Sécurité alimentaire
 - Ouverture sur le quartier
 - Patrimoine bâti et paysager
 - Empreinte environnementale
 - Dynamique communautaire
 - Lutte contre toutes les discriminations
- 2.3. Vision et programme de développement**

19. Quelques repères historiques et actuels, localisés sur une photographie de 1962

À la fin des années 1930, dix ans après l'inauguration du Collège André-Grasset (1927), les Sulpiciens vendent une partie de leur propriété au Gouvernement du Québec. En 1952, le reste du domaine est vendu à la Ville de Montréal pour la somme de 1.5 M\$



XIX-XX^e

- A Petite Ferme et croix de chemin
- B Grande Ferme

1925 à 1960

- 1 Division de l'expertise et du soutien technique, Ville de Montréal
- 2 Institut Dominique-Savio
- 3 Collège Ahuntsic (anciens Institut de technologie et Laval et Institut des arts graphiques)
- 4 Collège André-Grasset

1960 à aujourd'hui

- 5 Complexe sportif Claude-Robillard
 - 6 Complexe environnemental de Saint-Michel, Stade de soccer de Montréal et Le TAZ
- A Jardin communautaire Saint-Sulpice
 - B Parc du Boisé-de-Saint-Sulpice
 - C Parc Berthe-Louard
 - D Parc Frédéric-Back

- Site Louvain Est
- Espaces verts
- Sites institutionnels
- Rues aménagées entre 1960 et 1990

2.1. LE DOMAINE DES SULPICIENS : UN HÉRITAGE EN ÉVOLUTION

Alors que depuis des millénaires, le territoire de Montréal est le lieu d'une intense histoire d'occupation et d'échanges commerciaux et diplomatiques entre plusieurs nations autochtones, l'histoire du Domaine Saint-Sulpice commence lorsque les Sulpiciens deviennent seigneurs de l'île de Montréal en 1663. Au moment d'aménager la paroisse du Sault-au-Récollet près de la rivière des Prairies, ils se réservent un vaste domaine de 309 arpents. Celui-ci est partiellement exploité par des fermiers locataires dans le cadre du système des métairies. Au début du XX^e, ses paysages champêtres attirent des randonneurs et des peintres.

Avec la construction de l'emprise du CN au nord en 1944 et de l'autoroute Métropolitaine au sud en 1959, les limites du Domaine sont fixées. Les années 1950 sont marquées par des développements institutionnels le long de la rue Saint-Hubert, avec notamment ce qui deviendra le Collège Ahuntsic. Dans un contexte de crise du logement, le milieu coopératif, en particulier Berthe Chaurès-Louard, « la pionnière du Domaine Saint-Sulpice », fait pression sur la Ville pour que le développement coopératif soit privilégié. Le cinquième de son territoire y sera finalement consacré en 1962, les premiers lots étant construits la même année par la Coopérative des Habitations Saint-Sulpice créée pour l'occasion. Dans les années 60, la Ville aménage une cour de services municipale et y déménage le laboratoire d'essais des matériaux. Les premiers services éducatifs et culturels et l'agriculture urbaine viennent dynamiser la vie communautaire.

En 1970, les habitations à loyer modique (HLM) Saint-Sulpice situées en face du site Louvain Est, sont construites. La construction du Complexe sportif Claude-Robillard pour les Jeux olympiques en 1976 ajoute un équipement d'envergure régionale.

La fermeture de la cour de services municipale en 2009 et la mobilisation citoyenne pour un redéveloppement priorisant l'habitation conduisent à la formulation du projet Louvain Est. Le Domaine Saint-Sulpice s'apprête à entamer une nouvelle étape dans son évolution. Son riche passé, qui remonte aux origines de Montréal et se mêle au développement du Québec moderne, constitue un terrain fertile pour imaginer le futur et transformer le présent.

Voir le texte complet
de l'historique du
secteur à l'annexe 2



20. Les habitations à loyer modique Saint-Sulpice, 1971

2.2. PRINCIPAUX DÉFIS ET OPPORTUNITÉS

La pandémie de COVID-19 met à rude épreuve la capacité des communautés à travers le monde à s'adapter et à faire face aux multiples chocs économiques et sociaux qui surviennent. Dans un tel contexte, il est naturel de réfléchir aux moyens de renforcer la capacité de notre propre communauté pour affronter et nous adapter à de telles situations d'adversité.

Selon la Stratégie montréalaise pour une ville résiliente, lancée en juin 2018, il n'est pas seulement question d'identifier les risques et se préparer pour y faire face et de s'adapter, mais aussi de s'attaquer aux enjeux, comme la pauvreté et les inégalités sociales, qui peuvent rendre plus vulnérables les citoyennes et les citoyens, et les organisations au sein de la communauté.

Le projet Louvain Est vise précisément à rendre la communauté d'Ahuntsic plus forte et plus résistante, en s'attaquant aux vulnérabilités de la population, en consolidant le tissu social et en faisant de la lutte et de l'adaptation aux changements climatiques une priorité.

1. Ville de Montréal, Service du développement économique, Profil sociodémographique Recensement 2016 : arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, mai 2018.
2. Société canadienne d'hypothèques et de logement, tableau Enquête sur les logements locatifs : Montréal 2020, janvier 2021, et Rapport sur le marché locatif RMR de Montréal, automne 2010.

Abordabilité des logements

Le site étant une propriété municipale, il offre l'opportunité de fixer des objectifs ambitieux en matière de logements. À cet égard, la communauté revendique depuis plus de 10 ans quelque 1000 logements abordables, dont au moins 50 % de logements communautaires. Le projet de développement résidentiel du site Louvain Est constitue une initiative importante pour accroître le nombre de logements abordables, de qualité et de tailles convenables et ainsi permettre aux résidentes et résidents d'habiter des logements adaptés à leurs besoins et à leurs moyens.

L'abordabilité à Ahuntsic-Cartierville

En 2016, à Ahuntsic-Cartierville, 34 % des ménages locataires et 20 % des ménages propriétaires consacraient 30 % et plus de leur revenu aux coûts d'habitation¹. Entre 2010 et 2020, le loyer mensuel moyen des logements a augmenté de 37 % à Ahuntsic-Cartierville en comparaison d'une augmentation de 30 % sur l'île de Montréal et de 31 % dans la région métropolitaine de Montréal². Concernant le taux d'inoccupation, en 2020 il était de seulement 1,2 % à Ahuntsic-Cartierville en comparaison avec 3,2 % sur l'île de Montréal et 2,7 % dans la région métropolitaine². Enfin, les besoins en matière de logements communautaires demeurent importants et des milliers de ménages montréalais sont en attente d'un tel logement.

Sécurité alimentaire

Le site Louvain Est et ses abords présentent les caractéristiques d'un désert alimentaire selon la définition de la Direction régionale de la santé publique : « un lieu à partir duquel il faut parcourir plus de 500 mètres pour accéder à des produits de qualité, frais et diversifiés ». Les ressources alimentaires de première ligne situées à distance de marche se limitent à quelques dépanneurs et établissements de restauration rapide le long de la rue Sauvé et à proximité du collège Ahuntsic. La plupart des résidentes et résidents du Domaine Saint-Sulpice utilisent leur voiture pour se rendre à l'épicerie Métro, sur l'avenue André-Grasset, ou à l'un ou l'autre des nombreux commerces des rues Fleury et Lajeunesse. Pour les citoyennes et les citoyens qui ne possèdent pas de voiture et/ou qui vivent avec des limitations fonctionnelles, l'accès à des aliments sains devient un véritable défi.

De surcroît, à l'enjeu d'accessibilité physique s'ajoute celui du prix des denrées qui, pour plusieurs ménages, complique de plus en plus l'accès à des produits frais. C'est ainsi qu'en 2018, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, près de 6000 personnes ont dû faire appel aux services d'une banque alimentaire³.

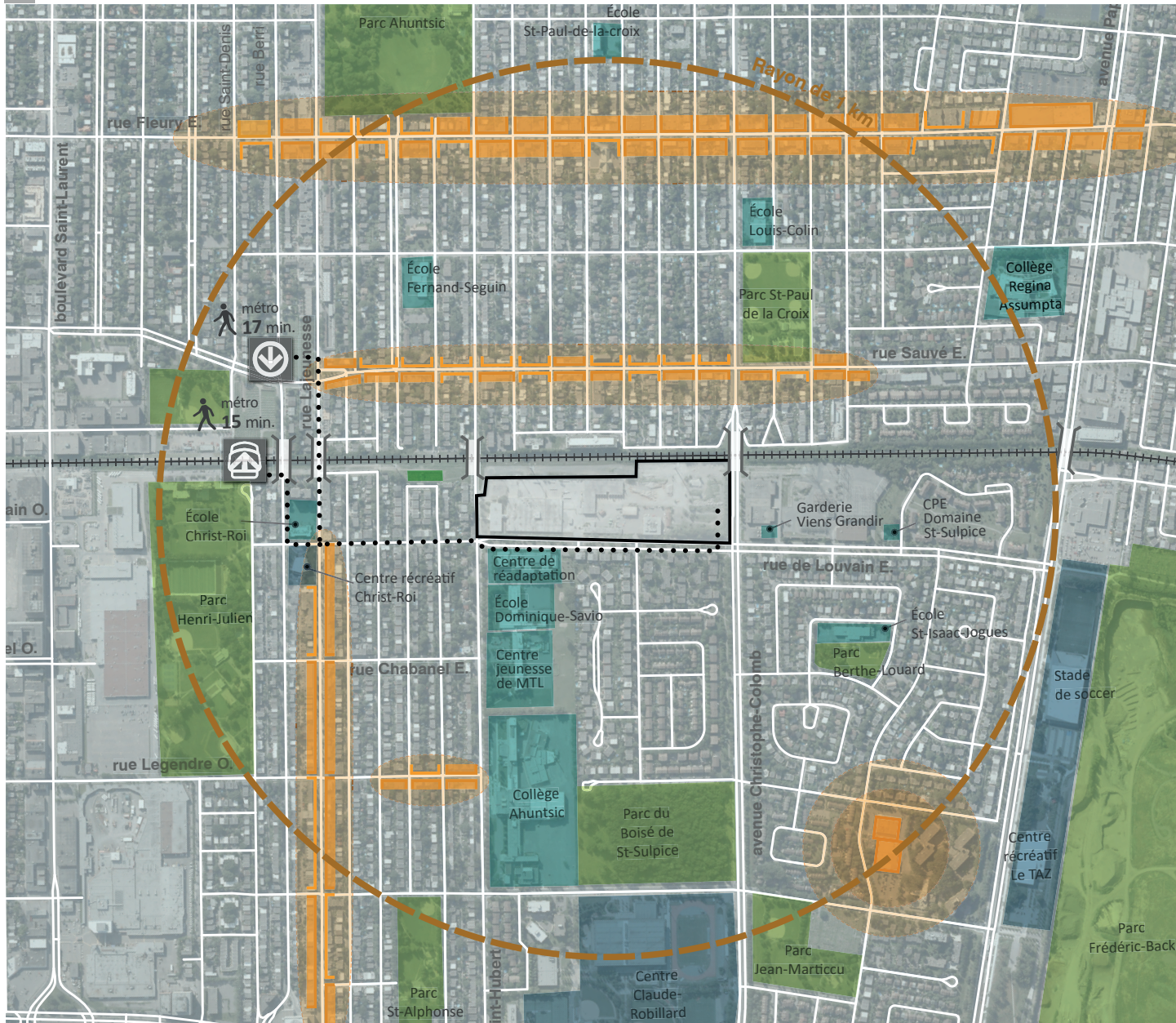
Par ailleurs, l'agriculture urbaine est très présente dans le quartier Ahuntsic et une grande diversité d'organismes communautaires et d'économie sociale qui œuvrent pour la sécurité alimentaire des résidentes et résidents y est bien ancrée. Le projet Louvain Est offre l'occasion de mobiliser les forces vives du territoire autour de projets structurants qui permettront d'améliorer l'autonomie et la sécurité alimentaires pour l'ensemble des citoyennes et citoyens.













21. Jardin Au courant de l'agriculture urbaine : dans l'emprise Charland-Fleury.

3. Moisson Montréal (2018) Bilan-Faim Montréal. Rapport. https://www.moissonmontreal.org/wp-content/uploads/2019/03/BilanFaim_2018_web-1.pdf

22. Carte du secteur environnant



-  Site Louvain Est
-  Institutions (école, CPE, etc.)
-  Équipements récréatifs et sportifs
-  Commerces
-  Parcs
-  Jardins partagés ou communautaires
-  Rayon de marche 1 km
-  Parcours piéton
-  Voie ferrée CN
-  Passage sous voie ferrée

Ouverture sur le quartier

Le tissu urbain existant du Domaine Saint-Sulpice reflète la volonté de ses concepteurs, dans les années 1960, de recréer la banlieue en ville. Ces modèles de développement «retournés sur eux-mêmes» et enclavés sont conçus avant tout pour être parcourus en voiture, par les résidentes et résidents du quartier. Les rues en croissants limitent la vitesse des voitures et découragent la circulation de transit, ce qui favorise un environnement paisible pour les résidents. Cependant, par l'absence de liens directs et la rareté des intersections, ce genre de trame complique beaucoup les déplacements piétons et cyclistes et est très peu propice à l'implantation de commerces de proximité.

Combiné à la présence de la voie ferrée du CN, la façon dont s'est développé le Domaine contribue beaucoup à l'enclavement du site Louvain Est. Seuls les grands axes de la rue Saint-Hubert et des avenues Christophe-Colomb et Papineau traversent complètement le secteur et permettent de relier, par des passages sous la voie ferrée, le site au nord du quartier Ahuntsic. Lien structurant d'exception, l'avenue Olivier-Maurault assure une connexion directe au parc du Boisé-de-Saint-Sulpice, vestige du bois originel.

Le souci qui sera apporté à la connexion de ces axes au projet, comme à l'aménagement d'un réseau vert et blanc reliant le site aux principaux lieux de destination du secteur (gare et station de métro Sauvé, institutions d'enseignement, commerces de la rue Fleury, parcs, REV, etc.), aura nécessairement un impact sur la qualité de l'intégration de l'écoquartier à son environnement et sur le confort et la sécurité des piétons et des cyclistes. Un souci particulier devra être apporté aux intersections principales qui, à l'heure actuelle, rendent les traversées périlleuses pour les usagers les plus vulnérables.



23. Piste cyclable, avenue Christophe-Colomb



9515, rue Saint-Hubert et le 999, rue de Louvain Est sont d'intérêt patrimonial et architectural



Alignement de 28 arbres matures



Boisé de 91 arbres

24. Patrimoine bâti et paysager / Zone de non-construction



- Secteur d'intervention
- Emprise du Canadien National
- Ligne à haute tension
- Limite d'implantation du projet

Patrimoine bâti et paysager

En 2010, le site Louvain Est a fait l'objet d'un énoncé d'intérêt patrimonial qui reconnaît que les deux bâtiments principaux, situés au 999, rue de Louvain Est et au 9515, rue Saint-Hubert, présentent un intérêt architectural au niveau de leur implantation, de leur composition et de leurs matériaux. Conçues par l'architecte Denis Bouchard de la Ville de Montréal dans les années 1960, ces figures emblématiques du site et du secteur témoignent du lien qui unit le Domaine Saint-Sulpice aux activités municipales depuis plus de 50 ans.

Le bâtiment le plus écologique étant celui que l'on ne construit pas, il est souhaité que les deux immeubles soient conservés et mis en valeur dans le cadre du projet et que leur usage transitoire contribue à la définition et à la mise en place de l'écoquartier.

Concernant les éléments du paysage, on retrouve sur le site Louvain Est un boisé urbain de 91 arbres (dont un érable noir, une espèce vulnérable protégée), 7 arbres d'ornementation, 24 arbres non ornementaux qui se sont implantés naturellement au fil des années, ainsi qu'un alignement d'arbres en parterre, le long de la rue de Louvain Est (28 arbres). Toutes les mesures nécessaires devront être prises, pendant et après les travaux, pour contribuer à la sauvegarde du patrimoine arboricole et végétal du site.

Le projet offre l'occasion de mettre en valeur :

- les arbres et les strates de végétation constituant le boisé puisqu'ils font partie d'un écosystème complexe et rare sur le territoire de l'arrondissement;
- quatre épinettes de Norvège qui sont d'une condition remarquable;
- l'alignement d'arbres matures le long de la rue de Louvain Est;
- la friche herbacée située dans l'emprise hydroélectrique, dans une perspective de consolidation d'un corridor de biodiversité.



25. Une partie du boisé, à la fin de l'automne 2020

Empreinte environnementale

À l'heure actuelle, le site Louvain Est est en majeure partie minéralisé par des surfaces de sol en asphalte et en béton. La verdure y est quasi inexistante sur plus de 90 % de sa superficie.

Cet immense îlot de chaleur se situe sur un terrain relativement plat, légèrement incliné vers la rue de Louvain Est, une topographie qui favorise la résilience passive du site contre les risques d'inondation. Les eaux de ruissellement des voies d'accès et des grandes surfaces minéralisées (stationnement, toitures, aires d'entreposage extérieures) sont drainées vers des puisards et acheminées, via un réseau de conduites, au réseau d'égouts de la ville. L'aménagement actuel du site ne favorise pas du tout la gestion écologique des eaux de pluie : les débits ne sont pas contrôlés, la qualité de l'eau de ruissellement n'est pas gérée et la perméabilité du sol limite considérablement l'infiltration et la rétention.



26. Partie asphaltée du site Louvain Est

Avec les aléas climatiques qui se multiplieront dans les années à venir et la capacité limitée des réseaux récepteurs, il est crucial de minimiser l'impact hydraulique du projet.

Enfin, l'habitat pavillonnaire qui prévaut dans une bonne partie du Domaine Saint-Sulpice explique en grande partie le taux de motorisation très élevé qui caractérise le secteur et l'absence quasi totale d'offre commerciale de proximité. Initier des changements d'habitude de mobilité est difficile, car à l'heure actuelle, les solutions de rechange pratiques et agréables à la possession d'un véhicule sont encore peu nombreuses. Le caractère dortoir du secteur, son enclavement, la distance à parcourir entre les lieux de destination et la place prépondérante occupée par la voiture le long de certains axes n'incitent pas à opter pour un mode de déplacement actif.



27. Bâtiments résidentiels de l'avenue Olivier-Maurault

Le projet d'écoquartier offre une réponse intégrée aux enjeux environnementaux. Il constitue un terrain d'innovation en matière de transition écologique, notamment au niveau du verdissement, de la biodiversité, de la mobilité durable et de l'écocitoyenneté. Il est aussi ciblé comme projet-pilote de la Ville de Montréal en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et de perméabilité des matériaux, dans la foulée de l'entrée en vigueur du nouveau règlement 20-030 , qui encourage l'innovation à plusieurs niveaux⁴:

- possibilité de mutualiser l'effort de rétention dans des espaces publics par le biais d'une entente entre la Ville et le promoteur;
- reconnaissance des techniques alternatives de gestion des eaux de pluie (infrastructures vertes);
- offre de crédits de rétention pour la plantation d'arbres;
- obligation de gérer la qualité des rejets pluviaux dans les égouts pluviaux et dans les milieux sensibles;
- exigence de réduction des volumes des rejets pluviaux dans les égouts unitaires.



28. Gestion des eaux, Jaktgatan and Lövängsgatan, Stockholm

4. Règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et sur la gestion des eaux pluviales.



Dynamique communautaire

Depuis quelques décennies, la lutte à la pauvreté est au cœur des priorités et des actions de la Table intersectorielle et multi-réseaux Solidarité Ahuntsic qui regroupe plus d'une centaine d'organismes, de citoyennes et de citoyens. On pense à tort qu'Ahuntsic est un quartier aisé. À la fin des années 90, la campagne « Derrière la façade » montre la face cachée d'Ahuntsic en identifiant des poches de pauvreté jusque-là ignorées (Saint-Benoît, Saint-Simon, Saint-Sulpice et Sault-au-Récollet). Cette campagne visait notamment les bailleurs de fonds et la reconnaissance des besoins des populations vulnérables.

Solidarité Ahuntsic a cherché à mobiliser le milieu et susciter l'engagement citoyen depuis sa création. C'est à travers ses assemblées thématiques, ses planifications de quartier et ses forums que les enjeux de logements sociaux et communautaires sont ressortis comme prioritaires. Instance créée par la Table en 2009, le Chantier Habitation Ahuntsic a servi de bougie d'allumage au redéveloppement du site Louvain Est. Dès 2009, le Chantier identifie un objectif de réalisation de 1 000 logements sociaux et communautaires. Un état des besoins réalisé en 2016, mis à jour en 2019, vient justifier cet objectif. Il est intéressant de noter que la mobilisation citoyenne ne s'est jamais démentie. Au contraire, elle a augmenté et s'est traduit par un leadership communautaire qui a revendiqué d'être le maître d'œuvre du développement du site Louvain Est, une

orientation claire pour un choix de gouvernance citoyenne.

Pendant cette même période, l'hébergement des organismes communautaires est passablement mis à mal : le Centre communautaire Berthiaume-Du Tremblay, institution s'il en est une dans Ahuntsic, est vendu, l'Église Sainte-Rita est reprise par les Scalabrinien, la CSDM (maintenant CSSDM) annonce la reprise de deux écoles abritant le Centre communautaire Ahuntsic et le CRECA et l'école Félix-Antoine. L'occupation transitoire du 9515, rue Saint-Hubert dès 2022 sera le premier jalon d'un projet conçu avec la communauté en réponse aux enjeux et besoins de la communauté (voir section 4.1).

Aujourd'hui, le passé, le présent et le futur se rencontrent dans Saint-Sulpice avec le redéveloppement du site Louvain Est. Le souhait de réaliser un quartier complet comportant habitations, organisations communautaires, institutions, commerces, emplois et loisirs rejoint certainement la volonté des bâtisseurs de réaliser un quartier unique à l'enseigne de l'inclusion, du partage, de la solidarité et de la coopération.

Lutte contre l'ensemble des discriminations

Plusieurs organismes communautaires comme le Carrefour d'aide aux nouveaux arrivants (CANA), Pause-Famille, le Service de nutrition et d'action communautaire (SNAC), les Services Communautaires pour Réfugiés et Immigrants (SCRI), jouent un rôle actif et crucial dans la lutte aux discriminations. Que ce soit au niveau de l'accueil des nouveaux arrivants, de leur francisation, de leur intégration à la collectivité ou leur alimentation, ces acteurs de première ligne contribuent depuis plusieurs années à faire d'Ahuntsic-Cartierville un territoire plus inclusif.

À l'échelle montréalaise, la récente consultation publique sur le racisme et la discrimination systémiques (2018-2019) a permis de mettre en lumière l'ampleur des inégalités qui existent entre certains groupes sociaux, notamment par rapport à l'emploi, à la sécurité publique (profilage racial et social), au logement, à la culture, au développement social et économique, ainsi que la vie démocratique. L'administration municipale a reconnu la responsabilité qui lui incombait d'améliorer ses façons afin de rendre Montréal plus juste et inclusive.

En matière d'aménagement, d'urbanisme et de développement social, l'analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle (ADS+) constitue une des pistes d'action privilégiées pour améliorer la conception et la mise en œuvre de projets comme celui de Louvain Est, dans une perspective de lutte aux discriminations. Il s'agit d'un outil d'analyse qui part du constat que les discriminations s'entrecroisent et se renforcent, créant des réalités spécifiques pour les personnes et les groupes vivant à la croisée des discriminations. Cette approche permet de tenir compte dans toute initiative des réalités différenciées des personnes en raison de leur sexe, classe sociale, situation de handicap, âge, couleur de peau, origine, statut migratoire, orientation sexuelle, identité de genre, etc.

Ahuntsic-Cartierville : Territoire d'inclusion prioritaire

En 2018, la Ville de Montréal, par l'entremise de son Bureau d'intégration des nouveaux arrivants à Montréal (BINAM), mettait en marche l'initiative des Territoires d'inclusion prioritaires (TIP), visant à accroître le développement d'expertise ainsi que l'accompagnement local des actrices et acteurs des milieux communautaire, institutionnel et municipal (arrondissement) sur les réalités et défis en matière d'intégration et d'inclusion des personnes immigrantes. Projet pilote, cette initiative a ciblé 8 arrondissements selon certains critères : le nombre de personnes immigrantes présentes sur le territoire, le pourcentage de nouveaux arrivants s'y étant installés récemment, le tout proportionnellement à la population totale de l'arrondissement. Ahuntsic-Cartierville est l'un des 8 arrondissements visés par cette initiative.

Bien que la proportion de personnes immigrantes soit similaire au taux montréalais, la diversité ethnoculturelle au sein de la population du quartier Ahuntsic s'est accrue, particulièrement au cours des dernières années. À l'échelle du quartier, les personnes immigrantes comptent pour 32 % de la population (24 505 personnes, dont 6 205 sont arrivées entre 2011 et 2016) et plus de 31 % des résidentes et résidents se disent appartenir à une minorité visible.



2.3. VISION ET PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT

La vision de l'écoquartier, tout comme le programme de développement et le plan d'ensemble qui l'illustre:

- découlent d'une longue démarche citoyenne pour le logement abordable et est le fruit de la réflexion de nombreux citoyennes et citoyens;
- s'inspirent du passé coopératif du Domaine Saint-Sulpice;
- sont issus d'une collaboration exemplaire entre Solidarité Ahuntsic, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et les services centraux de la Ville de Montréal;
- ont été bonifiés par le processus de concertation;
- sont la convergence d'objectifs partagés entre la communauté, la Ville et l'arrondissement en matière de transition écologique, sociale et solidaire.

Présentée publiquement en juin 2019, la vision portée par Solidarité Ahuntsic et par la Ville de Montréal est celle de «Préserver et perpétuer l'héritage de coopération du Domaine Saint-Sulpice dans un écoquartier qui redéfinit la ville de demain».

5. Voir définition, page 50

6. « Redéveloppement du site Louvain Est : soirée publique d'information » [Présentation PowerPoint], 19 juin 2019, p. 8

Les principales composantes du projet sont :

- 800 à 1000 d'unités de logements abordables. Parmi celles-ci, un minimum de 50 % des unités sera des logements sociaux et communautaires. Un des objectifs en matière de logements est de faire émerger de nouvelles formes de logements abordables (en location ou en accession) reposant sur des principes d'innovation;
- La déminéralisation et le verdissement de plus de la moitié du terrain, un minimum de 10% du site dédié à des parcs et espaces publics et jusqu'à 1 hectare consacré à l'agriculture urbaine;
- Des infrastructures sociocommunautaires : une école primaire de 300 élèves, un centre de la petite enfance (CPE), une bibliothèque tiers-lieu⁵ et un centre communautaire;
- Un pôle alimentaire : un réseau alimentaire de proximité, reposant sur un modèle de production et de consommation en circuit court, supporté par des actions locales d'agriculture urbaine, de distribution solidaire et de transformation des aliments;
- Des commerces et services de proximité qui seront implantés au rez-de-chaussée de certains immeubles, dans des espaces destinés en priorité aux entreprises d'économie sociale et d'insertion;
- Un réseau de déplacement doux favorisant la mobilité active et l'accessibilité universelle combiné à une offre de stationnement réduite.

Vivre à Louvain Est c'est ⁶ :

- participer à une communauté diversifiée et en partager les valeurs d'inclusion, d'ouverture et de solidarité;
- habiter un logement de qualité et adapté à ses besoins et à ses moyens;
- vivre dans un milieu où l'on s'épanouit, interagit, innove, entreprend, dans un milieu qui favorise les saines habitudes de vie et la santé;
- bénéficier d'équipements collectifs destinés à l'ensemble du quartier dont la vocation est protégée de façon évolutive et pérenne par la communauté.

CONCEPTS-CLÉS DU PROJET

Abordabilité

L'abordabilité ou l'accessibilité financière au logement est définie selon au moins deux aspects : par rapport au revenu d'un ménage ou par rapport au marché (« ce qui a un prix jugé raisonnable sur un marché concurrentiel⁷»). Un logement abordable dans le contexte du développement du site Louvain Est répondra à ces deux éléments. Une des sous-catégories de logements abordables est constituée des logements sociaux et communautaires. Les logements réalisés dans ce cadre sont destinés entre autres à des ménages à revenu faible ou modeste de même qu'à des clientèles ayant des besoins particuliers d'habitation. Dans ces projets, un pourcentage des ménages pourra avoir accès aux programmes tels les suppléments aux loyers et ne paieront pas plus qu'un pourcentage prescrit de leur revenu aux coûts du logement. Tous les autres ménages devraient y consacrer des montants inférieurs au loyer ou au prix du marché pour un logement comparable.

Pérennité

La pérennité, « caractère de ce qui dure toujours ou très longtemps⁸ », est un élément clé dans la vision du site Louvain Est. La pérennité constitue un des objectifs centraux du projet et touche à la question de l'abordabilité des logements.

À titre d'exemple, les projets d'habitation réalisés sur la base d'une subvention en vertu du programme AccèsLogis sont encadrés par des ententes ou accords d'exploitation qui durent 35 ans. L'objectif de la pérennité sur le site Louvain Est est que les unités d'habitation conservent leur vocation sociale sur une plus longue durée, voire perpétuellement si possible. Il en va de même avec les autres logements abordables à développer sur le site ainsi que les principales composantes structurantes du projet comme le pôle alimentaire. La conception de la pérennité visée s'étend à la fois à la structure de gouvernance, à la propriété foncière et à la gestion, dans la mesure du possible.

Gouvernance

La gouvernance est « la façon dont la société et les groupes qui y sont à l'intérieur se regroupent afin de prendre des décisions⁹ ». Dans le contexte du site Louvain Est, la gouvernance réfère à la maîtrise d'ouvrage des composantes du projet, c'est-à-dire des aspects de mise en œuvre et de promotion ainsi qu'à la gestion des diverses composantes de l'écoquartier. L'objectif de cette gouvernance est d'intégrer la vision du projet, soit « Préserver et perpétuer l'héritage de coopération du Domaine Saint-Sulpice dans un écoquartier qui redéfinit la ville de demain » et assurer la pérennité de ses objectifs et de ses actifs.

32. Dépôt de vrac et talus ferroviaire, site Louvain Est

7. Office québécois de la langue française, Grand dictionnaire terminologique, http://www.granddictionnaire.com/ficheOqif.aspx?Id_Fiche=26532646

8. Le petit Larousse illustré, 2008.

9. Institut de la gouvernance. <https://iog.ca/fr/quest-ce-que-la-gouvernance/>

10. Vivre en ville, Objectifs écoquartiers : principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs, 2014.

Écoquartier

L'écoquartier est avant tout un milieu de vie de qualité pour les personnes qui l'habite, tout en étant ouvert sur sa communauté. L'organisme Vivre en ville¹⁰ a publié un guide qui fournit les principes et balises à suivre dans le développement des écoquartiers, et ce, à l'échelle de l'agglomération, du quartier, de la rue et du bâtiment. Quatre principes transversaux orientent la conception et la mise en œuvre des écoquartiers :

- 1. optimisation des équipements et infrastructures** (la mutualisation ou la mise en commun des besoins et des ressources, privilégier la réutilisation et la revitalisation de l'existant);
- 2. équité, solidarité et démocratie** (informer, consulter et favoriser la participation de chacune et chacun; favoriser la mixité sociale, le partage des espaces et équipements);
- 3. approche écosystémique de l'aménagement** (minimiser les impacts du quartier sur l'environnement naturel);
- 4. résilience et adaptabilité** (pour faire face aux changements démographiques, économiques et climatiques).

Écocitoyenneté

L'écocitoyenneté est un processus et non une finalité. On vise que les citoyennes et citoyens agissent de manière responsable et respectueuse avec leurs voisin-es ainsi qu'avec le milieu de vie.

Les comportements associés à l'écocitoyenneté découlent d'une prise de conscience d'être à la fois gardienne, gardien et bénéficiaire de son environnement. L'on peut encourager l'écocitoyenneté à travers des interactions sociales (ludiques, éducationnelles et autres) qui favorisent l'émergence de cette prise de conscience, individuellement et collectivement.

Accessibilité universelle

Au cours de sa vie, toute personne est susceptible de connaître des limitations temporaires ou permanentes aux plans moteur, visuel, auditif ou cognitif. C'est alors que l'environnement peut présenter de nombreux obstacles aux gestes quotidiens, ainsi qu'à la participation sociale et citoyenne. Fondée sur une approche d'inclusion et d'équité, l'accessibilité universelle permet à toute personne, quelles que soient ses capacités, l'utilisation identique ou similaire, autonome et simultanée des services offerts à l'ensemble de la population.

Inclusion

Ouverture à la participation de personnes aux réalités différenciées - en raison de leur sexe, classe sociale, situation de handicap, âge, couleur de peau, origine, statut migratoire, orientation sexuelle, identité de genre, etc. - à la vie collective de la société, dans l'acceptation de leurs différences et dans le respect des valeurs démocratiques, notamment en levant les obstacles à l'égalité de droits et de conditions.

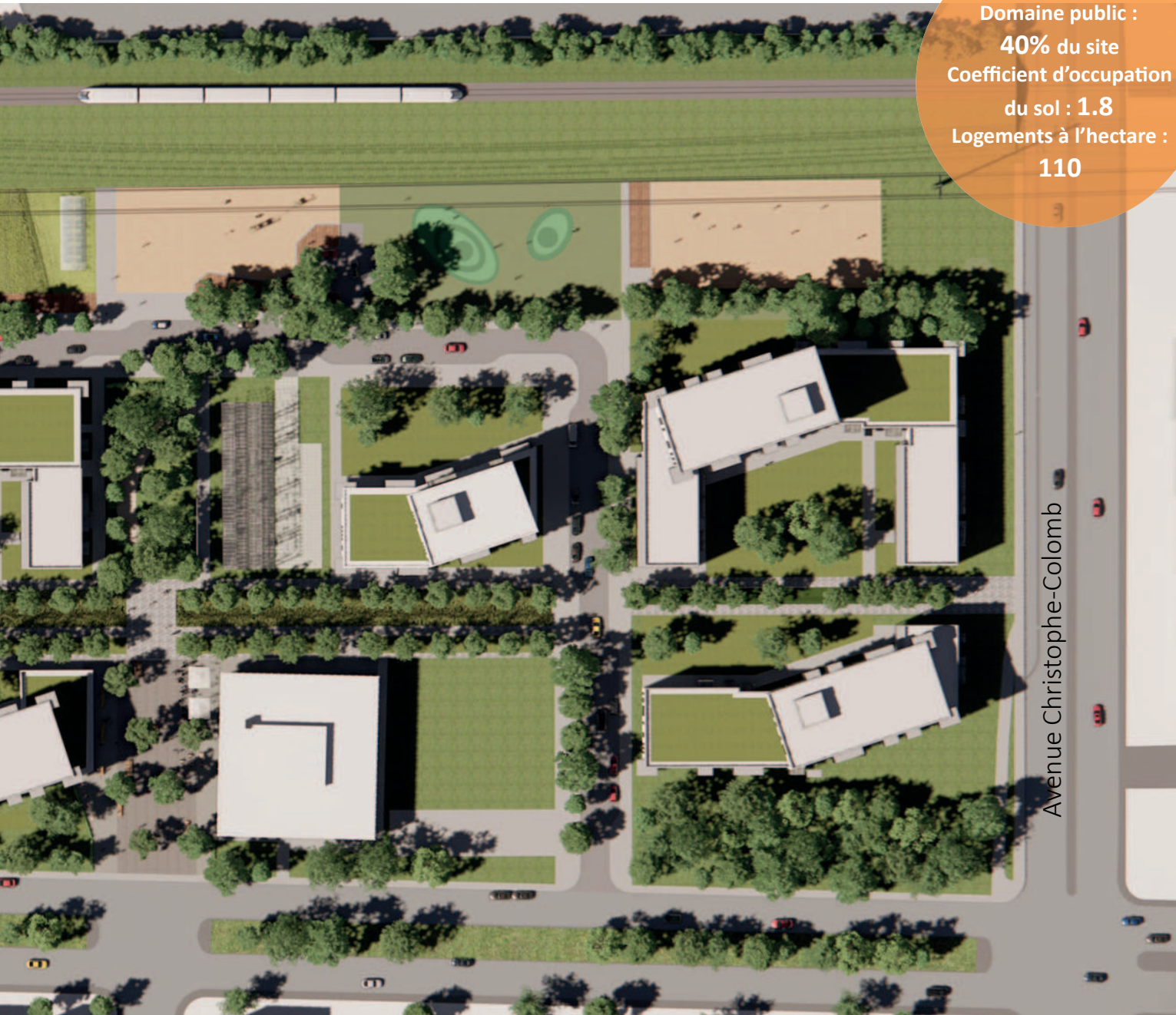
LOUVAIN EST

3. PLAN D'ENSEMBLE

- 3.1. Une offre de logements abordables et diversifiés**
 - Typologies des bâtiments et des logements
 - Mode de tenure
- 3.2. Des infrastructures civiques ouvertes la communauté**
 - Pôles civiques
- 3.3. Des commerces de proximité pour l'ensemble du secteur**
 - Mixité des usages
- 3.4. Un pôle alimentaire ancré dans son milieu**
 - Principales composantes
- 3.5. Des espaces extérieurs animés et sécuritaires**
 - Typologies d'espaces extérieurs
- 3.6. Un nouvel îlot de fraîcheur dans le secteur**
 - Canopée
 - Verdissement

- 3.7. Un réseau piéton et cycliste structurant**
 - Coeur de l'écoquartier
 - Perméabilité et connexion
- 3.8. Une diminution de l'auto-solo**
 - Stationnement
 - Promotion d'une mobilité durable
- 3.9. Un cadre bâti performant et bien intégré**
 - Orientation des bâtiments
 - Répartition des hauteurs
 - Organisation des îlots
 - Qualité de l'architecture
- 3.4. Une gestion écologique des ressources**
 - Eau
 - Energie
 - Matériaux et matières résiduelles





Domaine public :
40% du site
Coefficient d'occupation
du sol : 1.8
Logements à l'hectare :
110

Note : Le plan d'ensemble est une esquisse qui sert à illustrer le programme et à formaliser le potentiel de développement rendu possible par le changement réglementaire proposé. L'hypothèse d'aménagement présentée ne constitue pas un engagement de la part du Bureau de projet partagé, les modalités de mise en œuvre et la nature des partenariats à établir pour requalifier le site demeurent à confirmer.

Avenue Christophe-Colomb



35. Coop le Coteau vert, sur le site des anciens ateliers Rosemont

3.1. UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES ET DIVERSIFIÉS

L'écoquartier Louvain Est vise l'exemplarité en matière d'habitation. On devrait ainsi voir émerger un ensemble résidentiel où cohabite une diversité de réalités sociales, économiques et architecturales. Pour répondre aux enjeux d'abordabilité croissants, on vise à ce que les projets résidentiels soient à l'abri des pressions du marché immobilier, et ce, de façon pérenne.

Typologies des bâtiments et des logements

Le projet vise à répondre aux besoins d'une gamme variée de ménages. Pour ce faire, on y trouvera une diversité de bâtiments de plus petits gabarits et d'autres de plus grande taille avec ascenseurs, par exemple. De plus, la diversité constitue un objectif en ce qui concerne les types de logements à développer, afin d'accueillir différents ménages tels des personnes seules, des petits ménages, des ménages familiaux avec enfants, des personnes âgées et des clientèles avec des besoins particuliers.

Outre la diversité des types d'unités et de bâtiments, une attention particulière sera mise sur l'accès à des espaces extérieurs de qualité, incluant des espaces privés et plusieurs espaces publics (parc, placettes, noues, espace pour l'agriculture).

Modes de tenure

L'écoquartier comportera différents types de tenures résidentielles allant de la location à la propriété, en passant par tout autre mode alternatif qui respecterait les objectifs d'abordabilité et de pérennité établis, laissant ainsi la place à l'émergence de nouveaux modes de tenures.

De façon plus spécifique, il est convenu qu'un minimum de 50 % des logements réalisés sur le site sera constitué de logements sociaux et communautaires. Présentés et gérés par une coopérative, un organisme à but non lucratif ou par l'Office municipal d'habitation de Montréal, ces projets sont en partie financés dans le cadre du programme AccèsLogis. Pour ce qui est des autres unités résidentielles, elles pourront être développées par des OBNL, une société paramunicipale telle la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ou des entreprises privées, mais elles devront respecter les objectifs établis. Ainsi, les prix de vente (et de revente) ou les loyers, selon le mode de tenure, miseront sur la plus grande pérennité possible et respecteront les barèmes d'abordabilité établis.

Localiser l'école au cœur de sa communauté, à proximité de services locaux

Au cœur de la vie quotidienne des élèves et de leurs parents, l'école agit comme lieu communautaire et peut enrichir la vitalité d'un quartier. Au-delà de sa mission éducative, l'école connecte, tisse et entretient des liens nécessaires à une communauté.

L'école doit entretenir une relation de proximité avec les espaces publics, les services de proximité et les réseaux de transport puisque cette proximité bénéficie aux élèves, au personnel, mais également aux résidentes et résidents. Cette forte concentration d'activités peut mener à développer une mutualisation de services, contribuant à une réduction des coûts, à une meilleure intégration et à la création d'une synergie entre services, usages ou activités.

Finalement, une école placée au centre de son quartier permet de diminuer le temps de transport ainsi que les trajets et favorise la réussite, la persévérance scolaire et l'autonomie, notamment chez les adolescents.

Source : Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM), 2021

Orientations :

- En phase de planification d'un quartier, prioriser l'implantation d'une école sur un terrain stratégiquement positionné par rapport aux autres fonctions à proximité des espaces verts.
- Prioriser la complémentarité des fonctions lors de l'implantation d'une nouvelle école (par exemple, une école primaire à proximité d'un CPE, d'un centre communautaire ou d'un complexe sportif).
- Envisager la mutualisation des établissements scolaires et des services municipaux.

Bibliothèque tiers lieu

Cette expression du sociologue Ray Oldenburg définit l'endroit où l'on se retrouve après la maison (1er lieu) et le travail (2e lieu). Ce troisième lieu est celui de la rencontre, de l'échange et de la socialisation, mais aussi des découvertes et des apprentissages informels.

Note : Pour l'écoquartier Louvain Est, l'option privilégiée est celle d'un tiers-lieu comprenant un point de service donnant accès aux collections du réseau des bibliothèques de la Ville de Montréal.

3.2. DES INFRASTRUCTURES CIVIQUES OUVERTES À LA COMMUNAUTÉ

L'écoquartier abritera une école primaire pour 300 élèves, un centre de la petite enfance (CPE), une bibliothèque tiers-lieu et un centre communautaire et civique ouvert à l'innovation et à l'économie sociales. Ces composantes du projet seront planifiées et gérées par des processus transparents et ouverts, basés sur l'équité et le respect des droits de tous et de toutes, avec le souci constant de lutter contre les discriminations.

Dès les premières phases du projet, l'urbanisme transitoire permettra d'offrir des espaces à l'expérimentation citoyenne au sein d'une nouvelle infrastructure civique qui, à terme, deviendra un lieu de soutien à la vie écocitoyenne d'Ahuntsic-Cartierville de diverses façons : locaux à prix abordable, mutualisation des ressources et des capacités, financement solidaire, *empowerment*, gestion durable. La réhabilitation du 9515, rue Saint-Hubert et du 999, rue de Louvain Est permettra de bonifier et de diversifier l'offre communautaire et d'accroître les services aux populations vulnérables du secteur tout en accueillant de nouveaux types d'occupantes et occupants provenant de l'économie sociale et de l'innovation sociale. L'occupation transitoire du 9515, rue Saint-Hubert dès 2022 sera le premier jalon d'un projet co-conçu avec la communauté en réponse aux enjeux et besoins de la communauté (voir chapitre 4.1).

Dans le même esprit, l'école sera planifiée comme un lieu d'accueil de la vie communautaire, en complémentarité avec les autres équipements civiques et les espaces publics.

Pôles civiques

Les fonctions civiques du quartier, soit les usages qui accueilleront la majorité des activités inhérentes à la vie citoyenne, seront concentrées autour des bâtiments municipaux existants, à l'intersection des rues de Louvain Est et Saint-Hubert et dans l'axe de l'avenue Olivier-Maurault. Lieux de rencontre, de travail, d'éducation, de culture et de ravitaillement, ces deux noyaux d'activités seront desservis par des pôles de mobilité et fréquentés tout au long de la journée.

Le pôle ouest sera celui de l'école, du CPE, de la bibliothèque tiers-lieu et de l'infrastructure civique et communautaire qui sera développée en co-création avec le milieu, dans le cadre d'un pôle éducatif et civique à définir. Ces projets sont actuellement à divers stades de conceptualisation et, tout comme les autres composantes du site, feront l'objet d'analyses techniques et financières.

Le pôle situé au niveau de l'avenue Olivier-Maurault sera celui qui accueillera une partie des activités du pôle alimentaire ainsi qu'un espace public qui deviendra, un lieu d'accueil et d'ancrage entre la zone de production agricole et le reste du Domaine Saint-Sulpice.

37. La mixité des pôles

A

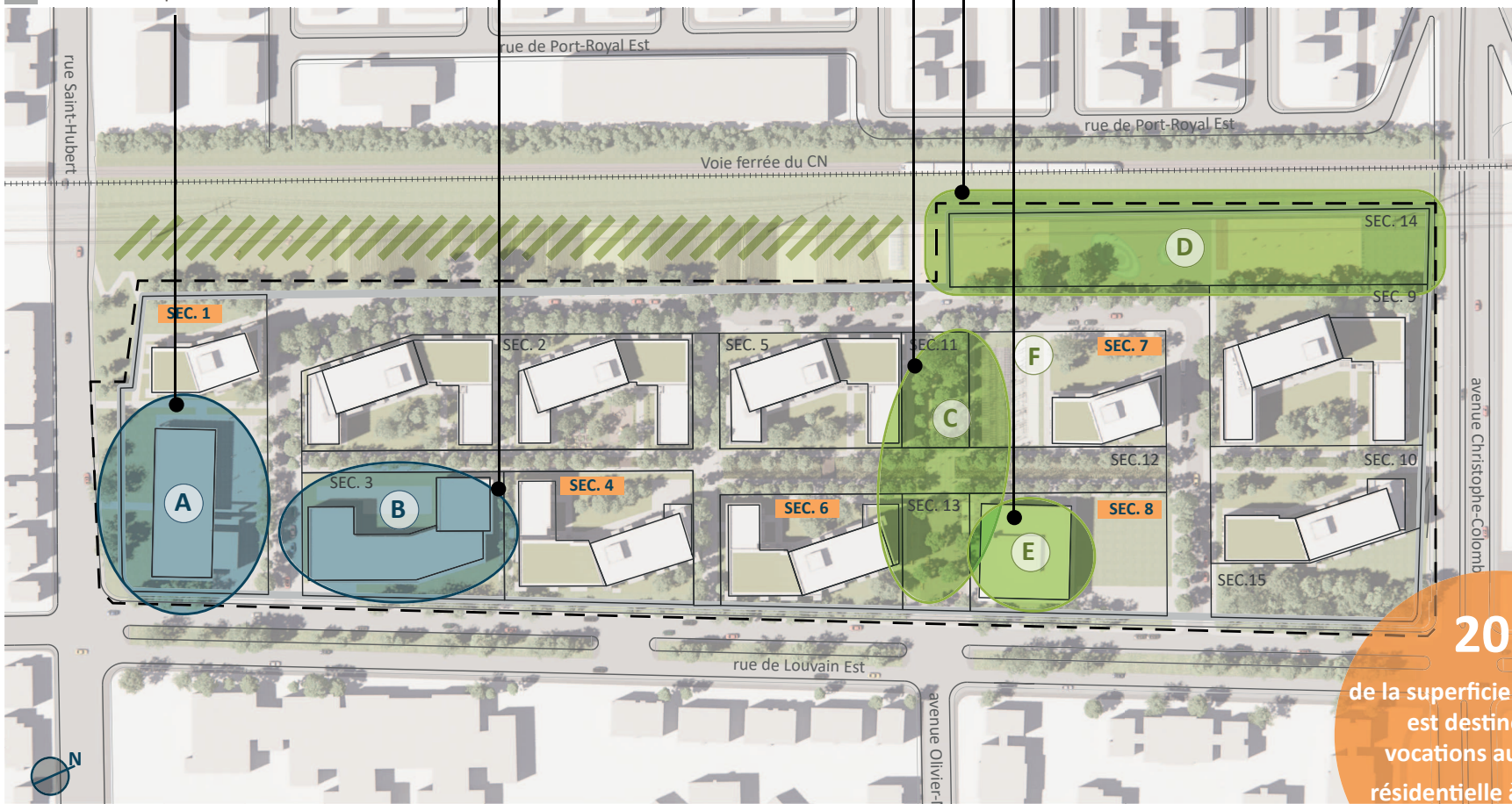
Pôle civique
Lieux de rencontre, de travail, d'éducation, de culture et de ravitaillement

B

Pôle institutionnel
École, bibliothèque tiers lieu, CPE

C D E F

Pôle alimentaire
Composante C: distribution (place de marché)
Composante D: Production
Composante E: le 999 pour la transformation
Composante F: Serre de production



20 %
de la superficie de plancher est destiné à des vocations autres que résidentielle à l'usage de la collectivité

- Secteur d'intervention
- SECTEUR X** Les secteurs 1, 4, 6, 7 et 8 intègrent des usages des familles commerces, équipements collectifs et institutionnels, agriculture et habitation.
- //// Possibilité d'une entente avec Hydro-Québec pour augmenter la superficie d'agriculture urbaine

3.3. DES COMMERCES DE PROXIMITÉ POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR

La mixité des usages et la densité résidentielle proposées pour l'écoquartier permettront de créer un milieu de vie à l'échelle humaine qui soit suffisamment fréquenté pour assurer la vitalité de services et de commerces de proximité.

Mixité des usages

L'écoquartier regroupe une mixité d'usages, répartis sur l'ensemble du site. Dans le projet de règlement, la plupart des secteurs intègrent des catégories d'usages permettant des occupations autres que résidentielles (Article 89, annexe 1), assurant ainsi une mixité d'usages et un potentiel d'activités reliées à l'emploi.

De façon plus précise, les secteurs 1, 4, 6, 7 et 8 intègrent des usages des familles commerces, équipements collectifs et institutionnels, agriculture et habitation.

De plus, pour dynamiser le secteur et combler les manques actuels, le règlement autorise des usages complémentaires à l'habitation au rez-de-chaussée de plusieurs bâtiments.

Enfin, le secteur 3 et 4 intègre des usages de la famille équipements collectifs et institutionnels (écoles et garderie) ainsi que des activités communautaires ou socioculturelles et bibliothèque.

Selon les estimations de capacité d'accueil, l'espace destiné à des vocations autres que résidentielles (pôle alimentaire, école primaire, commerces de proximité, salles communautaires, bibliothèque tiers-lieu, etc.) représenterait près de 20% de la superficie de plancher totale du projet.



38. Vue aérienne | Zones d'agriculture potentielles

39. Perspective | Espace public dans l'axe de l'avenue Olivier-Maurault et activités du pôle alimentaire



Agriculture urbaine

Il sera possible de plein droit de cultiver, à des fins commerciales, des fruits et des légumes, de faire pousser des champignons, d'élever des insectes, des poissons et autres crustacés, à condition de respecter les autres règlements en vigueur (règlement sur les pesticides, règlement sur les nuisances, règlement sur les espèces envahissantes, etc).

3.4. UN PÔLE ALIMENTAIRE ANCRÉ DANS SON MILIEU

L'écoquartier Louvain Est inclut un pôle alimentaire qui favorisera l'accès à des aliments de qualité à prix abordable et la création d'emplois et d'opportunités d'insertion professionnelle sur le site. Guidé par la vision d'un système alimentaire de proximité, ce concept repose sur un modèle de production et de consommation en circuit court, de distribution solidaire et de transformation des aliments, supporté par des actions locales d'agriculture urbaine.

Principales composantes¹¹

La production maraîchère sera en partie réalisée en serre et en plein champ et pourra occuper jusqu'à 1 ha si une entente avec Hydro-Québec rend possible l'utilisation de l'emprise située au nord du projet. Pour la portion de l'emprise appartenant à la Ville, localisée à l'est du site, le règlement prévoit une classe d'usage « agriculture urbaine », laquelle autorise tout type de production agricole, à l'exception de l'élevage d'animaux de ferme. En complément, l'aménagement de jardins sur les toits, l'aquaponie et l'apiculture pourraient être des usages qui consolideraient la fonction « production alimentaire » de l'écoquartier.

Une ou des cuisine(s) assureront ensuite la transformation d'une partie des aliments produits. Par exemple, une cuisine communautaire pourrait préparer des repas pour les résidentes et les résidents, organiser des ateliers culinaires citoyens ou servir de cuisine collective ou partagée. Au niveau

commercial, la transformation pourrait permettre de produire du prêt-à-manger, des repas congelés, des repas scolaires ou autres gammes de produits.

La fonction de distribution alimentaire pourra pour sa part prendre la forme de :

- dons ou vente à rabais : dépannage, magasin partage, repas communautaire;
- formules solidaires : marché, café/resto, épicerie;
- vente au détail : marché fermier, épicerie vrac/zéro déchet, comptoir prêt-à-manger;
- distribution : soit l'approvisionnement d'autres organisations offrant des services alimentaires): livraison de repas scolaires, distribution aux restaurants, traiteurs et organismes en sécurité alimentaire;
- autres types de commerces de proximité : centre jardin communautaire (p. ex. distribution de compost et de plants), achats groupés.

Enfin, certaines composantes prévues dans l'écoquartier pourront aussi être liées aux activités du futur pôle alimentaire : école, CPE, bibliothèque, pôle civique et communautaire, salle multifonctionnelle (service de repas communautaire, distribution de dépannage alimentaire), etc.

La définition du pôle sera faite en concertation avec l'ensemble des parties prenantes et en lien avec l'implantation d'une serre transitoire dans la partie ouest du site (voir section 4.1).

11. Étude d'opportunité, pôle alimentaire, Récolte 2020



Hivernalité

Le projet vise à adapter les aménagements et la programmation des espaces en fonction des saisons, notamment pour favoriser la pratique d'activités extérieures pendant l'hiver : patinoire, sentier glacé, buttes pour glisser, etc.

La coulée verte et son maillage

La perméabilité de la coulée avec les cours, le parc et les placettes qui la bordent contribue à atténuer la frontière entre les domaines publics et privés et favorise la mutualisation des espaces (notamment avec l'école). Ce maillage entre l'axe central et les divers espaces qui viennent s'y greffer contribue à créer un paysage unifié, un paysage qui, comme les activités qu'il accueille, évolue au fil des saisons.

3.5. DES ESPACES EXTÉRIEURS ANIMÉS ET SÉCURITAIRES

Typologies d'espaces extérieurs

De la place publique à la cour résidentielle semi-privée, en passant par les jardins et par la vaste coulée verte qui traverse le site, les espaces extérieurs contribuent, de diverses façons, à l'animation de l'écoquartier. En plus de l'attrait que constituent ces espaces, l'implantation de nouvelles activités génératrices de déplacements sera un facteur clé de la dynamisation du secteur et participera grandement à en améliorer la sécurité.

Au niveau réglementaire, il est stipulé que l'accès à un logement ou à un commerce situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment devra préférablement se faire à partir d'un espace commun ou d'une voie publique afin de contribuer à leur animation¹². L'achalandage des lieux en tout temps, tout comme l'ouverture des espaces publics sur les zones de déambulation, procureront une surveillance informelle, tant au cœur de l'écoquartier que le long des rues environnantes.

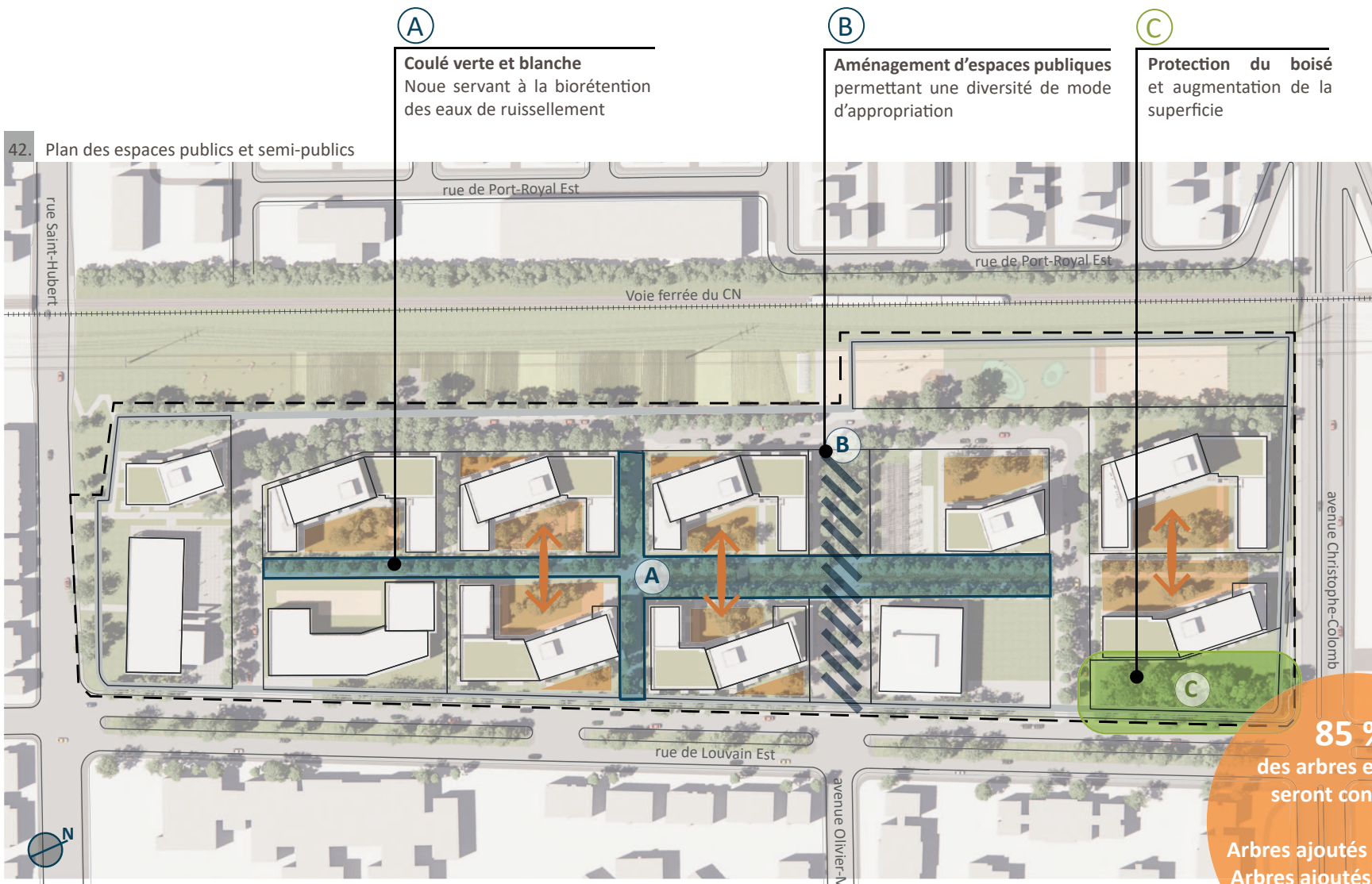
Les espaces qui forment l'armature de l'écoquartier sont de configurations variées et s'invitent différemment dans le quotidien des usagers. L'intervention phare, la coulée verte et blanche, est un espace public linéaire qui irrigue le projet d'est en ouest et se prolonge formellement jusqu'à la rue Saint-Hubert et à l'avenue Christophe-Colomb. Lieu de déambulation et de rencontre, comme le passage piéton qui la croise, la coulée a également une vocation de corridor biologique. De plus, les noues qui la composent servent à la biorétention des eaux de ruissellement (voir section 3.10).

L'aménagement des espaces publics, dont la programmation sera déterminée ultérieurement, devra être minimaliste et flexible, pour permettre une diversité de modes d'appropriation et d'usages: espace de déambulation ou d'événements, agora ou zones de repos, espaces de jardinages, aménagements nourriciers, etc. Il en sera de même pour les aires de jeux.



41. Perspective | Espace semi-privé en bordure de la coulée verte

42. Plan des espaces publics et semi-publics



85 %
des arbres existants
seront conservés

Arbres ajoutés public: 220
Arbres ajoutés privé: 300

- Secteur d'intervention
- Cours intérieures résidentielles privées
21 000 m², Aménagement paysager non minéralisé des espaces libres incluant les cours intérieures et avants
- ▨ Domaine public (excluant la rue locale)
15 000 m² Aménagement paysager des espaces libres: parc, boisé, placettes, venelles (noues), agriculture

3.6. UN NOUVEL ÎLOT DE FRAÎCHEUR DANS LE SECTEUR

Canopée

Le projet prévoit la protection de la majeure partie du petit bois de 2500 mètres carrés et l'augmentation de sa superficie grâce à la plantation de nouveaux arbres consolidant le boisé actuel. Sa superficie sera ainsi augmentée de 40 %. La réglementation proposée pour la zone du boisé permettra d'encadrer les activités qui pourraient y prendre place et ainsi favoriser sa mise en valeur, son intégration au milieu et sa conservation¹³.

La préservation de l'alignement d'arbres matures situé en bordure de la rue de Louvain Est et l'ajout de plusieurs centaines de nouveaux arbres, tant sur les terrains privés que sur le domaine public, augmenteront considérablement la canopée du secteur, et, de ce fait, la qualité de l'air et la fraîcheur des espaces extérieurs. Enfin, l'aménagement de stationnements sera autorisé sous l'emprise des bâtiments seulement, ce qui rendra possible la plantation d'arbres dite «en pleine-terre» dans les cours intérieures.

Pendant toute la mise en œuvre du projet, un effort particulier sera fourni pour favoriser le respect d'un arbre bien établi, en pleine croissance, avant son abattage et son remplacement par un jeune arbre.

13. (Art.89 : usage parc E.1(2))

Verdissement

En complément de l'augmentation de la canopée, l'ajout d'espaces libres non-minéralisés contribuera grandement à la lutte contre les îlots de chaleur et influencera positivement la capacité d'adaptation aux changements climatiques et la résilience de la communauté du secteur.

La préservation des grandes bandes gazonnées et plantées le long des rues de Louvain Est et Saint-Hubert, la consolidation de zones de biodiversité et l'ajout de strates de végétation dans le corridor Charland-Fleury, le verdissement des cours résidentielles et des marges avants, l'utilisation de plantes grimpantes et, bien sûr, l'aménagement de la coulée verte et blanche, sont quelques-unes des interventions prévues. En plus d'embellir le cadre de vie, de diversifier les ambiances et de mettre en valeur l'architecture, ces aménagements offriront d'importants services écologiques à la collectivité.



43. Vue aérienne | La canopée du site

À l'échelle
du site, plus de
70%
des espaces libres
seront verdis

- (A)** Axe vert institutionnel
- (B)** Axe vert Olivier-Maurault
- (C)** Passages inférieures

Axes piétonniers

- (D)** Rue locale

Cette rue sera idéalement une rue partagée avec une faible vitesse de circulation, où le stationnement sera autorisé.

- (E)** Corridor Charland-Fleury

Axe de biodiversité potentiel, dans le prolongement des aménagements réalisés à l'ouest de la rue Saint-Hubert

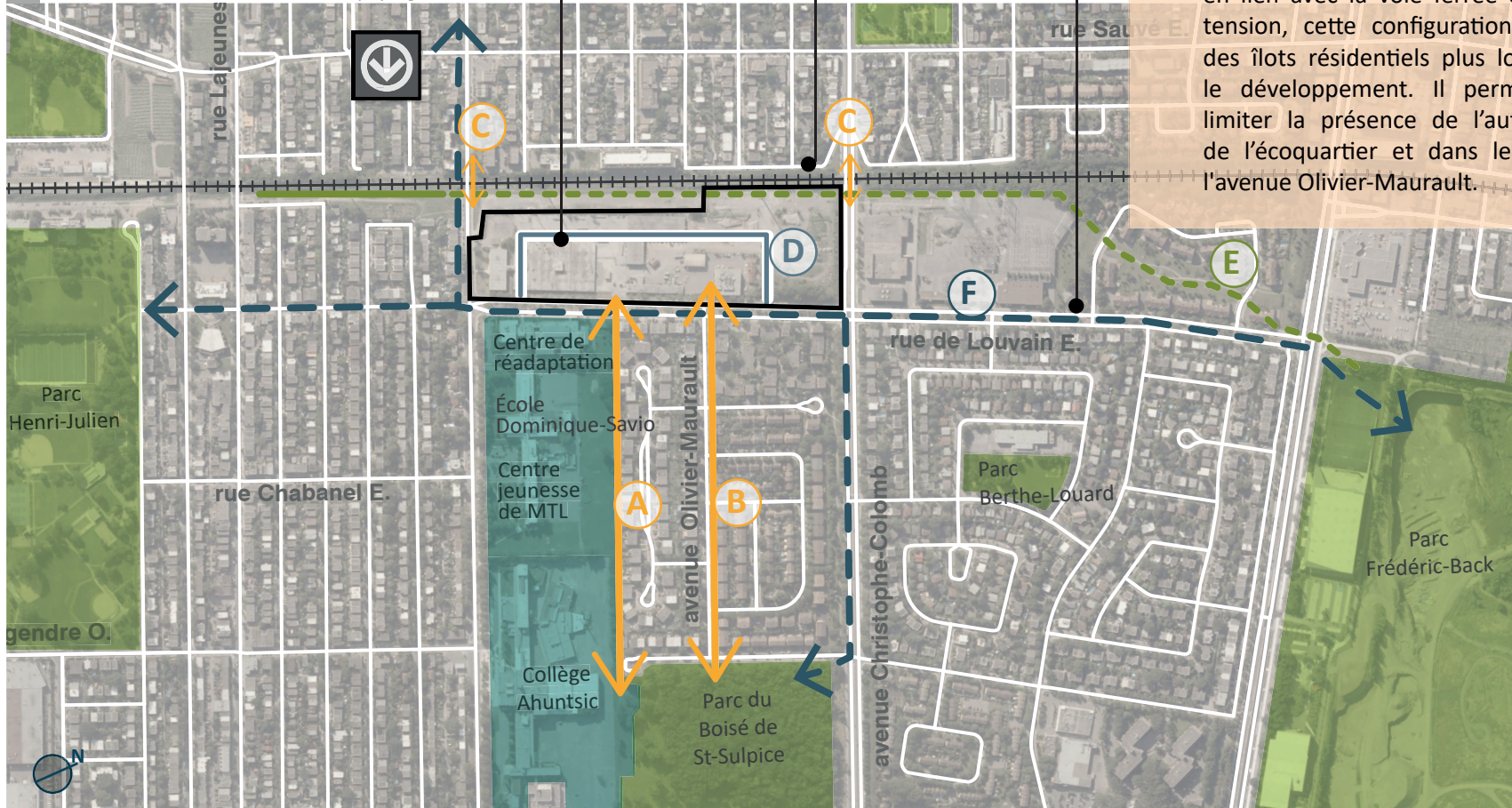
- (F)** Axes

Axe cyclable et piétonnier entre le metro, le parc Frédéric-Back et le parc Henri-Julien

Rue locale dans Louvain Est

L'écoquartier est également desservi par une rue locale en forme de U qui longe l'emprise d'Hydro-Québec et dont les accès sont situés au niveau de l'école à l'ouest, et près du boisé à l'est. En concentrant la circulation au fond du site, dans l'espace de non-construction prescrit en lien avec la voie ferrée et la ligne à haute tension, cette configuration permet de créer des îlots résidentiels plus longs et d'optimiser le développement. Il permet également de limiter la présence de l'automobile au cœur de l'écoquartier et dans le prolongement de l'avenue Olivier-Maurault.

44. Plan mise en réseau de la structure paysagère



- Secteur d'intervention
- Parc
- Usages institutionnels

3.7. UN RÉSEAU PIÉTON ET CYCLISTE STRUCTURANT

Dans le cadre de la conception du plan d'ensemble, la trame de l'écoquartier a été déterminée de façon à optimiser la perméabilité, la sécurité et l'ancrage au quartier, par le biais des principes de design urbain suivants :

- un dimensionnement des îlots qui permet un développement convenable pour les typologies d'habitation souhaitées et des cours suffisamment spacieuses pour permettre une occupation par les résidentes et les résidents;
- la connexion au contexte immédiat par le prolongement du domaine public existant, tant au niveau physique que visuel;
- un caractère d'espaces ouverts (publics et privés) en lien avec le contexte existant.

De plus, l'aménagement de toutes les composantes du domaine public priorise le confort, la sécurité et l'efficacité des parcours piétons et cyclistes.

Coeur de l'écoquartier

Dans l'écoquartier, la coulée verte et son réseau blanc hivernal constituent la colonne vertébrale qui structure l'espace piéton, en permettant :

- la mise en réseau des différents espaces publics et semi-publics (cours intérieures);
- la connexion avec les rues existantes

De part et d'autre, des servitudes aménagées prolongent le parcours de la coulée à travers les îlots situés en bordure de la rue Saint-Hubert et de l'avenue Christophe-Colomb.

Au niveau de l'avenue Olivier-Maurault, la promenade linéaire croise une place publique aménagée dans l'axe de la rue. Ce parcours, dédié aux piétones et piétons, constitue une porte d'entrée au projet et permet, à plus grande échelle, de connecter le parc du Boisé-de-Saint-Sulpice au pôle alimentaire.



45. Vue aérienne | Pôle alimentaire et placette dans l'axe de l'avenue Olivier-Maurault

Perméabilité et connexion

L'analyse de la structure paysagère du secteur a permis d'identifier quelques éléments marquants du secteur :

- les grandes composantes paysagères est-ouest : rue de Louvain Est et emprises d'Hydro-Québec et du CN;
- les viaducs ferroviaires et leurs talus;
- la succession d'ensembles institutionnels et leur dégagement par rapport à la rue Saint-Hubert;
- la bande dégagée de la piste cyclable de l'avenue Christophe-Colomb;
- le caractère de « rue de quartier » de Louvain Est, entre les rues Berri et Saint-Hubert;
- Parc du Boisé-de-Saint-Sulpice et sa connexion au site (axe Olivier-Maurault et lots institutionnels);
- les parcs Henri-Julien et Frédéric-Back.

En plus des apports au niveau paysager, l'aménagement de certains de ces axes et leur mise en réseau avec la trame publique du site (promenade piétonne, coulée verte et réseau blanc, parc et places publiques, rue locale) contribuerait à la mobilité active dans l'ensemble du secteur.

Dans l'axe nord-sud, la perméabilité pourrait être améliorée en connectant la succession d'espaces verts situés à l'arrière des ensembles institutionnels et en réaménageant les passages inférieurs de part et d'autre du site de façon à les rendre plus conviviaux et à améliorer la sécurité des piétons et des cyclistes. L'avenue Olivier-Maurault, un axe

structurant du secteur, pourrait être réaménagée au niveau paysager de façon à créer un lien vert entre le Boisé de Saint-Sulpice et l'écoquartier.

Dans l'axe est-ouest, la connexion des principaux lieux d'origine et de destination du secteur (station de métro et gare, parc Frédéric-Back, parc Henri-Julien, etc.) pourrait être améliorée par l'aménagement, par exemple, d'une piste cyclable sur la rue de Louvain Est et/ou le prolongement vers l'est du sentier multifonctionnel du corridor Charland-Fleury. Enfin, les principales intersections du secteur devront être réaménagées de façon à ce que les usagères et usagers les plus vulnérables, les piétonnes et piétons ainsi que les cyclistes puissent traverser les rues de façon sécuritaire.

Les aménagements précis des axes et l'horizon de leur réalisation n'ont pas été encore déterminés. Ces interventions devront d'abord faire l'objet d'analyses d'opportunité et de faisabilité, dans une prochaine étape de planification.



46. Parc du Boisé-de-Saint-Sulpice



Pôle de mobilité

Un pôle de mobilité est un lieu stratégique de connexion au sein de la ville où se concentrent un ou plusieurs pôles générateurs de déplacements (établissements scolaires, lieux d'intérêts sportifs ou culturels, centres commerciaux et d'affaires, etc.). Ces pôles d'échange facilitent les pratiques multimodales des citoyens et citoyennes en proposant plusieurs options pouvant remplacer la voiture privée (comme les voitures et les vélos partagés). Le concept des pôles de mobilité s'appuie sur celui du « piéton augmenté ». Le piéton et la piétonne sont considérés au cœur des pôles de mobilité. À différentes étapes de sa chaîne de transport, l'utilisateur et l'utilisatrice se retrouvent à marcher de plus ou moins grandes distances.

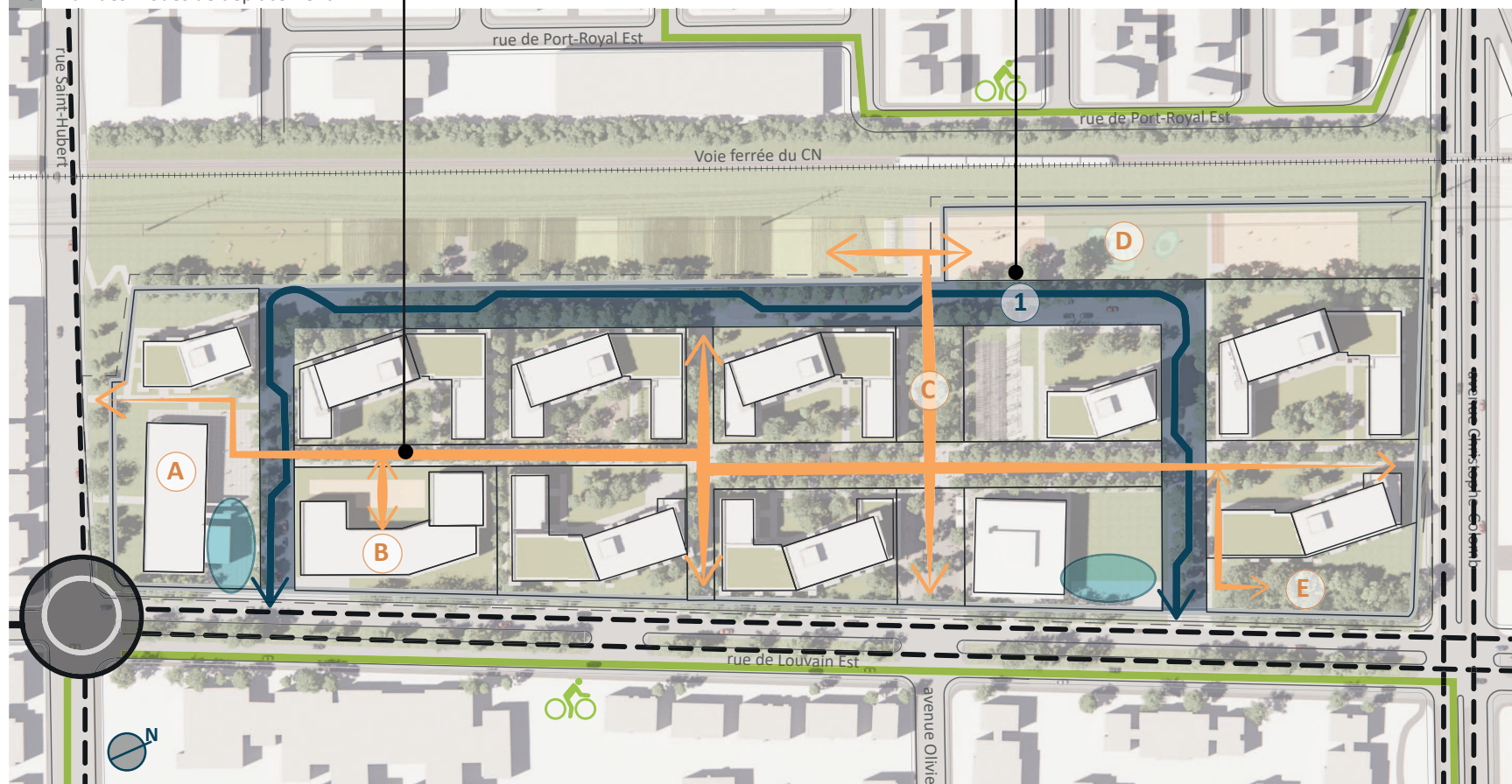
- (A) Pôle civique
- (B) Pôle institutionnel
- (C) Pôle alimentaire
- (D) Pôle d'agriculture urbaine
- (E) Boisé

Connexion piétonne entre les différents pôles et les espaces collectifs (parcs, aire de jeux)



Perspective | Apaisement de la circulation sur la rue partagée locale

48. Plan des modes de déplacement



- - Secteur d'intervention
- Rue partagée locale
- Parcours piétonnier
- Piste cyclable
- - Circuits d'autobus (30, 56, 146, 440)
- Arrêt d'autobus
- Zones d'implantation potentielles pour pôles de mobilité

3.8. UNE DIMINUTION DE L'AUTO-SOLO

Le projet limite l'espace occupé par l'automobile et mise sur des aménagements et des mesures qui encouragent les modes durables de déplacement. Ce parti d'aménagement vise à diminuer le taux de possession et d'utilisation de l'auto-solo, dans un souci d'amélioration de la qualité du milieu du vie et en vue de contribuer aux efforts déployés par la Ville de Montréal pour atteindre la carboneutralité.

Les parcours piétons et cyclistes sont priorisés et l'implantation de commerces de proximité et d'un pôle alimentaire permet à l'ensemble des résidentes et résidents du secteur d'accéder à des aliments frais, à pied ou à vélo, ou en bénéficiant de services de livraison. De nouveaux espaces publics (p. ex. : parc, aire de jeux) sont disponibles pour les familles, les élèves se rendent à l'école à pied et l'agriculture devient partie prenante du quotidien de tous.

Stationnement

Le projet de règlement traduit la vision écologique du quartier en limitant le nombre d'unités de stationnement à un maximum de 1 unité par 3 logements (sauf lorsqu'il y a des unités pour l'autopartage) ou par 200 m² de superficie commerciale, et en interdisant le stationnement privé extérieur. Des solutions alternatives à l'auto-solo seront offertes pour que les ménages puissent combler leurs besoins en déplacements, sans avoir à acheter une voiture.

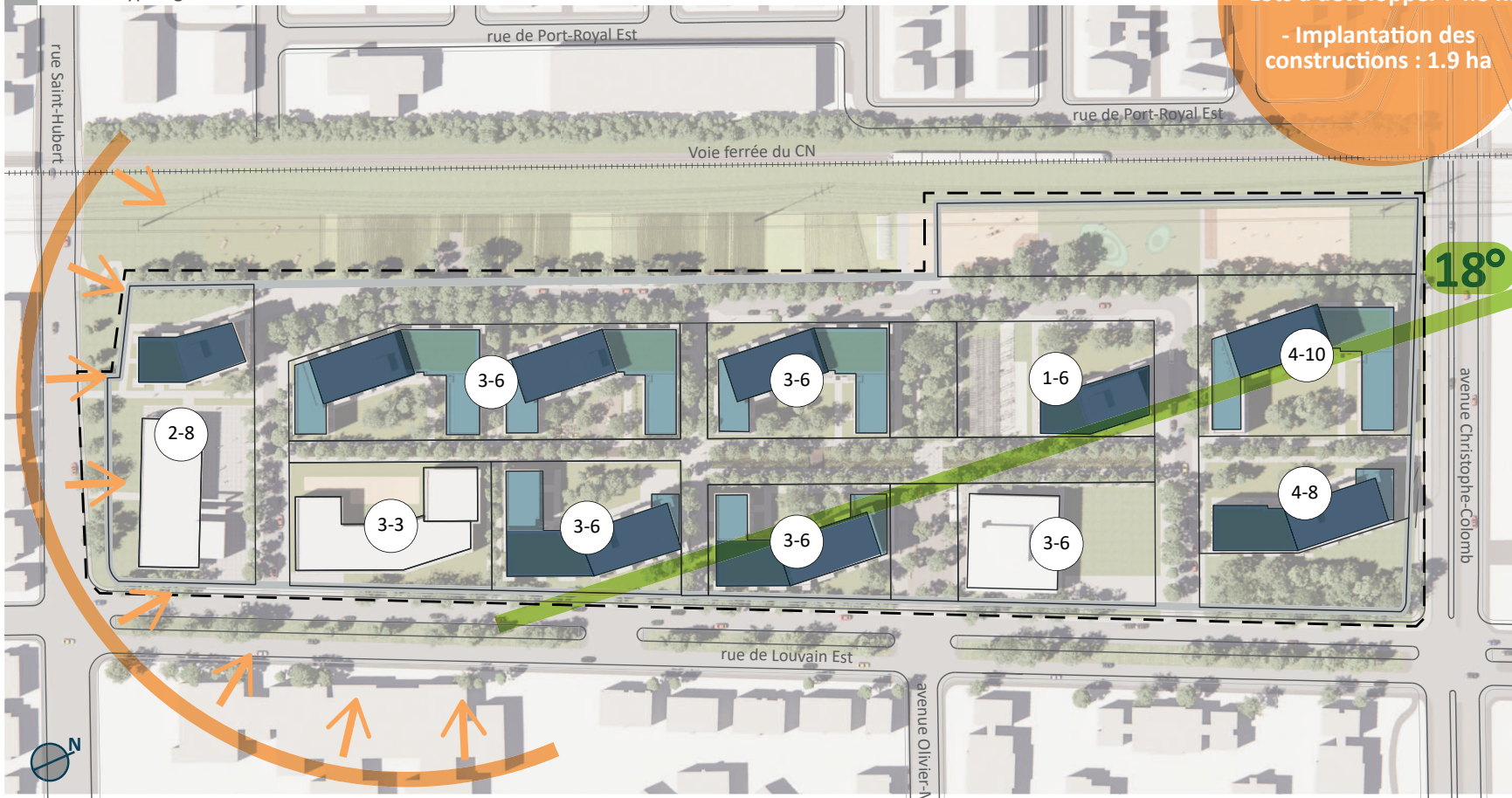
Pour minimiser les répercussions dans le voisinage, le stationnement sur rue sera autorisé sur la rue locale et des stratégies de mutualisation avec les grandes institutions seront considérées.

Promotion d'une mobilité durable

Le quartier sera aménagé pour favoriser la mobilité active sous plusieurs formes (marche à pied, bicyclette, trottinette, etc.). À la lumière des résultats des études de mobilité en cours, un ou plusieurs pôles de mobilité pourront être implantés dans le secteur, à proximité des activités génératrices de déplacements, pour minimiser la circulation automobile et ses répercussions négatives pour le voisinage.

D'autres pistes de solution seront également explorées pour faire la promotion de l'autopartage et du transport collectif ainsi que pour améliorer et sécuriser les aménagements piétons et cyclistes dans le secteur, entre autres vers la station de métro et la gare Sauvé.

49. Plan des typologies d'habitation et d'ensoleillement



Superficies :

- Domaine public : 2.9 ha
- Lots à développer : 4.8 ha
- Implantation des constructions : 1.9 ha

- Secteur d'intervention
- Courbe du soleil, lever au coucher
- Désaxement pour profiter des bénéfices du solaire passif (illustration : 18 degrés à l'équinoxe)
- Bâtiment avec unité transversale
- Bâtiment desservi par corridor (Double loaded)
- 3-6 Nombre d'étages Minimal et maximal

3.9. UN CADRE BÂTI PERFORMANT ET BIEN INTÉGRÉ

Orientation des bâtiments

L'implantation des bâtiments et leur typologie ont été déterminées dans un souci d'intégration urbaine du projet, mais également de façon à optimiser l'ensoleillement des logements et des espaces extérieurs. Ainsi, certains bâtiments sont implantés dans l'axe de la trame montréalaise, offrant ainsi un encadrement à la rue et aux espaces publics, alors que les autres sont désaxés, pour profiter des bénéfices du solaire passif.

Dans la perspective d'atteindre, pour l'ensemble du projet, une performance énergétique et une équité de lumière naturelle et de confort pour les résidentes et résidents, deux stratégies ont été privilégiées :

- **Implanter les bâtiments avec unités traversantes** de façon à ce qu'un côté soit exposé plein sud (et largement fenestré) et l'autre côté exposé plein nord (avec ouverture minimale). Conjuguées à une enveloppe performante, ces mesures passives permettent d'optimiser l'efficacité énergétique.
- **Implanter les bâtiments desservis par corridor (*double loaded*)** de façon à ce que l'ensoleillement soit réparti équitablement dans l'ensemble des unités, peu importe de quel côté du corridor elles se trouvent.

Répartition des hauteurs

La répartition de la densité sur le site, qui est plus importante aux extrémités est et ouest, s'appuie sur le principe que les artères Saint-Hubert et Christophe-Colomb, par leur largeur, sont plus propices à recevoir des bâtiments de plus grandes hauteurs. Cette répartition se justifie aussi par le souci de dégager le plus possible les vues pour les résidentes et résidents localisés au nord des voies ferrées.

Le projet de règlement (Article 89, annexe 3) prévoit une « fourchette » de hauteur qui autorise les bâtiments de 3 à 6 étages au centre du site et les bâtiments de plus grande hauteur aux extrémités, du côté de la voie ferrée (10 étages en rive de l'avenue Christophe-Colomb et 8 étages côté rue Saint-Hubert). Bien que la hauteur maximale prévue le long de la rue de Louvain Est est plus importante que celle du cadre bâti existant, l'interface qu'offre cette rue large et caractérisée par un terre-plein central assure une transition douce et harmonieuse.

La compacité proposée pour l'écoquartier Louvain Est découle d'une approche formelle sensible qui vise à minimiser l'impact visuel des nouvelles constructions pour les personnes voisines, tout en leur permettant de profiter des bénéfices de la densité : espaces publics de qualité, animation et sécurité du secteur, offre commerciale et culturelle, équipements et services, etc.



Comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a pour mission d'éclairer le conseil d'arrondissement sur des questions touchant le patrimoine, le zonage, le lotissement et l'intégration architecturale. Les projets qui sont soumis au CCU sont ceux qui modifient le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement et ceux qui sont visés par le règlement sur les dérogations ainsi que les Plans d'implantation et d'intégration architecturale, les Plans d'aménagement d'ensemble, les demandes de permis dans des secteurs significatifs, les demandes de révision architecturale et toute autre question que lui soumet le conseil d'arrondissement. Le CCU d'Ahuntsic-Cartierville est composé de deux élus et de cinq citoyens ou commerçants de l'arrondissement dont une majorité a été choisie en regard de leur expertise en matière d'architecture, d'aménagement et d'urbanisme. Dans son choix des membres, le conseil a également pris soin d'assurer la représentativité de tous les districts composant l'arrondissement. Le mandat des membres est de deux ans et est renouvelable.

Organisation des îlots

Chacun des îlots est configuré de façon à créer une unité de voisinage à l'échelle humaine, au cœur de laquelle les espaces semi-privés (cours résidentielles) sont en articulation avec l'espace public de la coulée verte et blanche tout en offrant aux résidentes et résidents le retrait et l'encadrement nécessaires à une certaine intimité.

En front de la rue de Louvain Est et de la rue locale, l'implantation à angle du corps des bâtiments permet de dégager des espaces triangulaires qui rythment l'alignement, créent des ouvertures sur l'espace public et distribuent le verdissement au sein des îlots.

Dans un souci d'accessibilité universelle, le niveau du plancher des rez-de-chaussée devra, sauf exception, correspondre à celui du sol naturel des espaces adjacents.

Qualité de l'architecture

Les projets immobiliers seront tous soumis à une révision architecturale par le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement avant d'être autorisés, ce qui permet d'assurer que la vision et les principes formels qui en découlent soient respectés par les développeurs, à toutes les phases de la réalisation de l'écoquartier.

En vue de baliser l'analyse des projets, des objectifs et des critères d'évaluation sont proposés dans le projet de règlement pour encadrer la facture architecturale et pour favoriser l'intégration harmonieuse au tissu urbain, au niveau, par exemple, de l'implantation du bâtiment, de sa volumétrie et de la composition des façades.

De plus, un des objectifs propose spécifiquement des critères « visant la construction de bâtiments et d'aménagements écologiques, durables et de qualité ».

Ces critères concernent notamment :

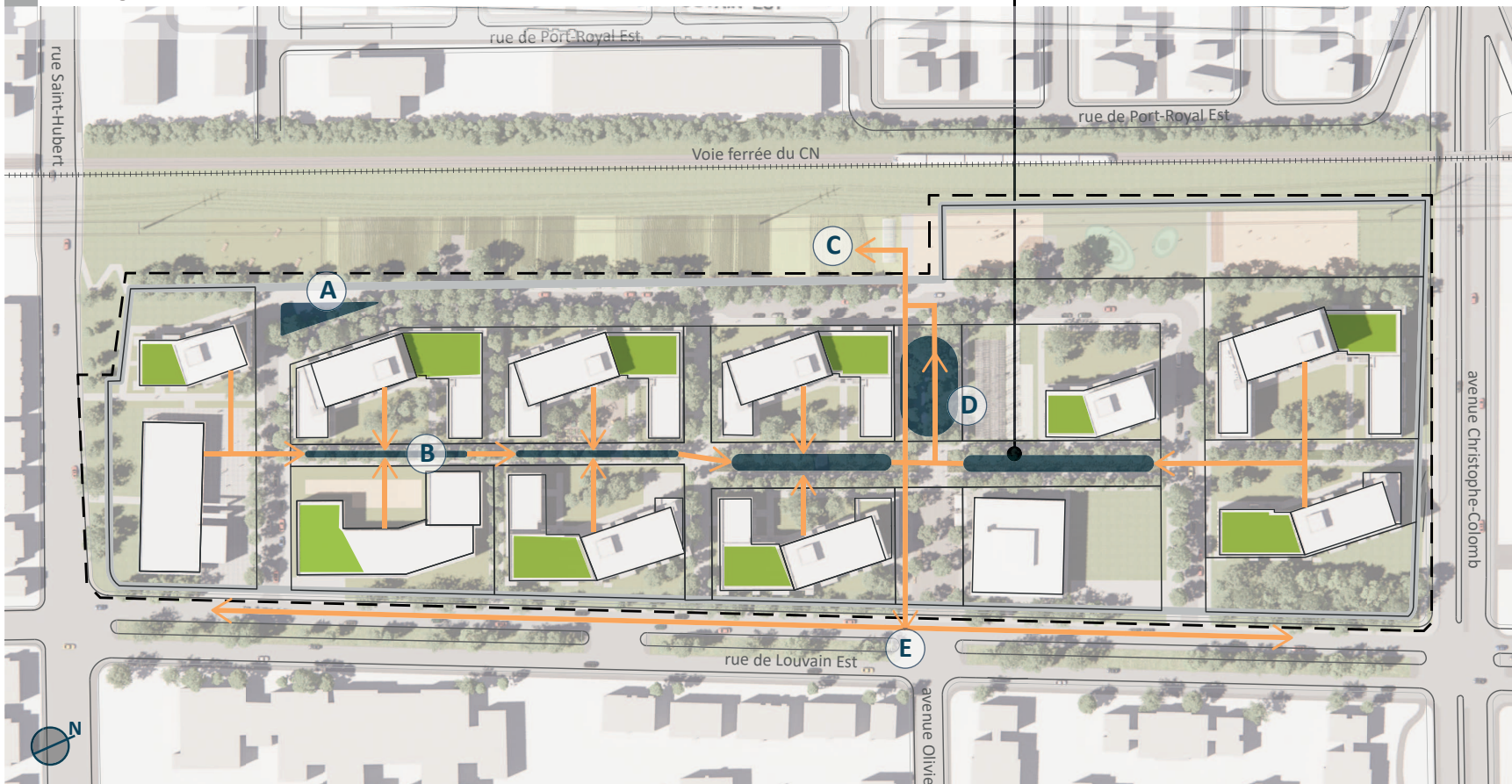
- la durabilité des matériaux,
- la gestion des eaux pluviales,
- la réduction des îlots de chaleur,
- l'ensoleillement et la ventilation naturelle,
- le verdissement,
- l'économie d'énergie.

- (A) Jardin de pluie en bordure de rue
- (B) Noue centrale de biorétention
- (C) Réservoir de collecte d'eau pluviale et recirculation pour fins non-potable
- (D) Place inondable
- (E) Branchement à l'égout existant avec contrôleurs de débit



51. Plan de gestion des eaux

Perspective | Noue de biorétention



- - - Secteur d'intervention
- Écoulement des l'eaux
- Toitures végétalisées
- Gestion des eaux

3.10. UNE GESTION ÉCOLOGIQUE DES RESSOURCES

Par son approche écologique, le projet vise à lutter contre les changements climatiques, tout comme il vise à accroître la résilience de la communauté face aux impacts de ces changements et à la pollution atmosphérique.

Eau

La stratégie proposée pour le site Louvain vise à :

- réduire les impacts sur les réseaux récepteurs;
- favoriser une gestion à la surface des eaux de ruissellement;
- assurer une gestion intégrée des eaux;
- améliorer le cadre de vie.

Elle repose sur trois principes : la gestion mutualisée des eaux pluviales, la valorisation de la ressource et la concentration de la rétention dans les espaces publics.

Ainsi, une grande partie de l'eau de ruissellement du site sera acheminée à une noue centrale (la coulée verte) qui gèrera l'eau par biorétention. Épine dorsale du site, la noue servira d'aire de récréation et détente, tout en étant un outil de sensibilisation et de formation des écocitoyennes et écocitoyens. L'eau ne disparaîtra pas dans un bassin souterrain, mais deviendra plutôt la composante d'un paysage en mouvement qui révélera son parcours.

Connue sous les appellations de *Water Sensitive Urban Design* ou de *Sponge City*, cette approche holistique intègre toutes les étapes du cycle de l'eau dès la phase de conception de l'écoquartier, ce qui permet d'optimiser les investissements et de maximiser les bénéfices socio-économiques et environnementaux pour l'ensemble du projet.

À l'infrastructure de rétention principale aménagée à même les noues de la coulée verte s'ajoutent plusieurs composantes qui participent également à la gestion intégrée des eaux du site : place inondable, jardins de pluie, toits verts et bleus, réservoirs de collecte d'eau pluviale, pavés perméables, cellules d'enracinement, etc.



52. Gestion des eaux, avenues Mermoz et Pinel, Lyon, France,

Énergie

La question énergétique dans un écoquartier doit viser une performance en termes de carboneutralité, de résilience, d'efficacité mais aussi de confort thermique et d'abordabilité. L'approche retenue pour le quartier et les bâtiments est celle de la gestion des besoins et des consommations avec une conception axée sur le design solaire passif, afin de réduire de plus de la moitié la demande annuelle en énergie thermique et d'atténuer considérablement la consommation de pointe, par :

- un design axé sur la sobriété avec une réduction des besoins énergétiques;
- des mesures de conservation énergétique ou mesures « passives » ou de « solaire passif »;
- un recours à des systèmes mécaniques efficaces permettant la récupération d'énergie et une grande efficacité des systèmes.

La possibilité d'implanter un réseau thermique (ou une boucle énergétique) reliant le centre Claude Robillard, le Collège Ahuntsic et le site Louvain Est sera étudiée. Une telle intervention permettrait de profiter d'une énergie décarbonisée, d'augmenter la résilience du secteur et de diminuer l'appel de puissance sur le réseau électrique.

Matériaux et matières résiduelles

Les matériaux utilisés pour la construction et la génération de matières résiduelles sont intrinsèquement liés. De ce fait, la conception du quartier considèrera la gestion des matériaux et des matières résiduelles selon une approche « cycle de vie » (ACV) et s'inscrivant dans une logique de circularité (économie circulaire). La conception des bâtiments sera ainsi guidée par les critères suivants :

- construire pour durer avec, entres-autres, une enveloppe très performante;
- concevoir des bâtiments adaptables dans le temps et tenant compte de l'évolution des besoins des personnes les occupant;
- concevoir des bâtiments maximisant l'utilisation du bois architectural et structural dans une recherche de carboneutralité;
- choisir des matériaux considérant les critères écologiques de base (une approche ACV sur 60 ans);
- recourir à la préfabrication de composantes.

Cette conception performante des bâtiments permettra une réduction importante des déchets de chantier durant tout le cycle de vie des bâtiments et un très fort évitement des déchets enfouis en fin de vie.

En phase opérationnelle, le traitement des matières résiduelles suivra une gestion durable permettant de dépasser les performances souhaitées par la Ville de Montréal.

Les mesures désirées seront choisies afin de maximiser l'utilisation des infrastructures, existantes et à venir, et les services de la Ville de Montréal. À cette fin et par ordre de priorité seront mis en œuvre :

- des encadrements spécifiques aux bâtiments (article 22 du projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal);
- des mesures de réduction à la source (formation, sensibilisation, ressourcerie, etc.);
- des mesures visant une grande performance dans la collecte et la valorisation des matières organiques;
- des mesures visant la facilitation du tri à la source avec des outils de collecte spécifique aux différentes matières dans tous les bâtiments et un point central de récupération des matières soumises à la responsabilité élargie des producteurs ou la consigne élargie;
- une collecte à l'échelle du quartier optimisée par l'aménagement d'un point de collecte centralisé dans chaque bâtiment et potentiellement géré par un service de conciergerie;

- un système de collecte innovant avec des outils de gestion des matières résiduelles modernes (par exemple : des conteneurs semi-enfouis avec des capteurs de niveau pour la détection et le contrôle du niveau de remplissage) répartis sur le site.

Afin de mesurer les performances, les communiquer et, au besoin, corriger les problèmes de collecte à la source, un tableau de bord d'indicateurs pourrait être développé. L'aménagement d'un espace de type ressourcerie et l'embauche d'un « super-concierge » seront étudiés sachant ces solutions facilitantes pour l'atteinte d'une plus grande performance environnementale.

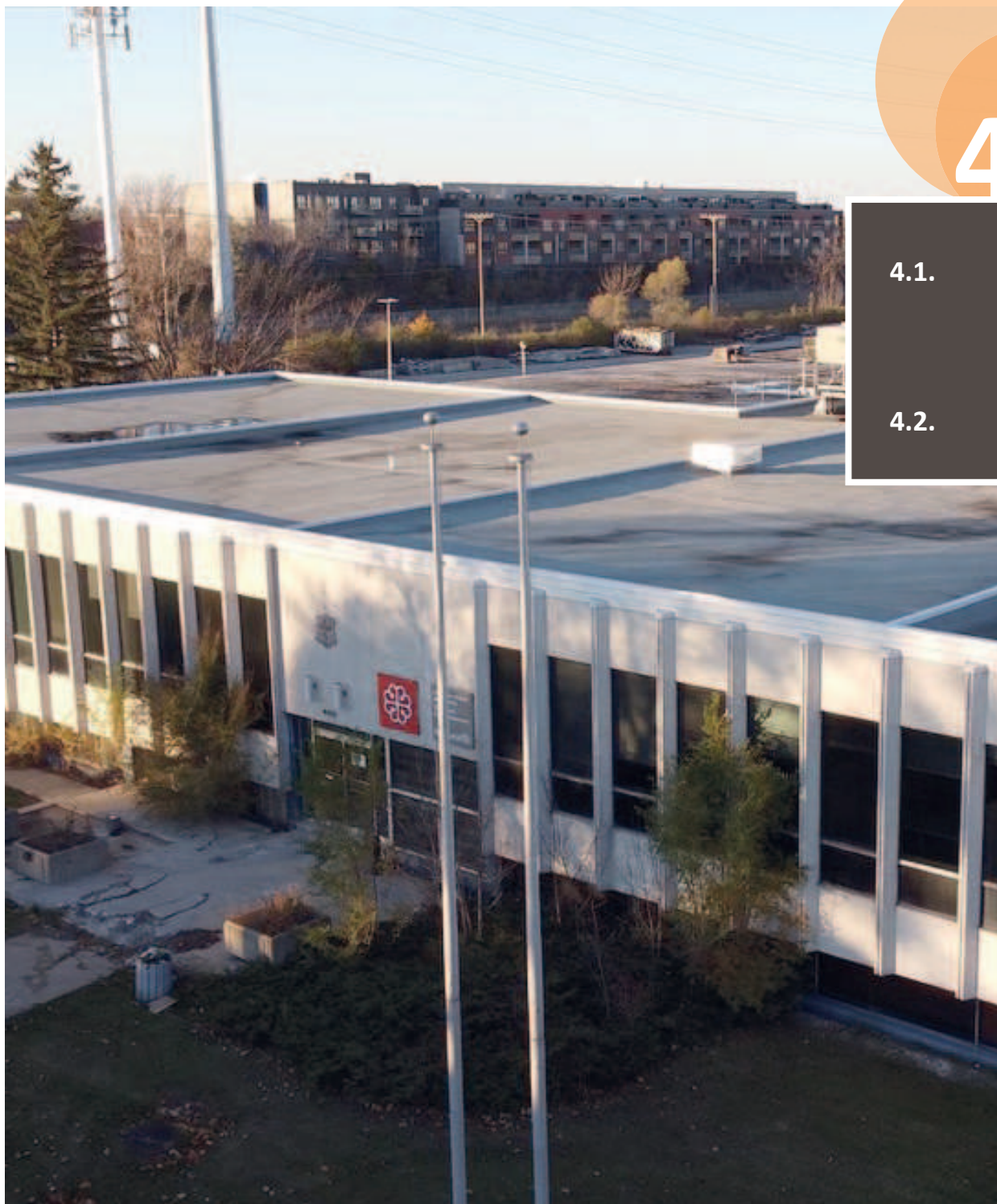
Économie circulaire

« Système de production, d'échange et de consommation visant à optimiser l'utilisation des ressources à toutes les étapes du cycle de vie d'un bien ou d'un service, dans une logique circulaire, tout en réduisant l'empreinte environnementale et en contribuant au bien-être des individus et des collectivités »

(Source : Pôle québécois de concertation sur l'économie circulaire).

4. LABORATOIRE DE L'ÉCOQUARTIER

L'écoquartier Louvain Est sera, à plusieurs égards, l'occasion de concevoir et d'implanter d'autres façons de construire et partager l'espace urbain. Le projet d'urbanisme transitoire du 9515, rue Saint-Hubert permettra d'expérimenter plusieurs aspects innovants de la vision, alors que la proposition de Solidarité Ahuntsic de doter l'écoquartier d'une structure de gouvernance pérenne constitue une piste de solution innovante pour protéger et soutenir de façon durable la mission sociale et environnementale du projet.



4

- 4.1. Projet transitoire**
- Projet transitoire
 - Occupation du 9515 St-Hubert
 - Aménagement d'une serre 4 saisons
- 4.2. Gouvernance pérenne**

4.1. PROJET TRANSITOIRE

Projet transitoire

Projet-pilote du programme municipal d'urbanisme transitoire en élaboration, le site du 9515, rue Saint-Hubert représente l'occasion de tester les pratiques émergentes dans le cadre d'un modèle montréalais qui cible, dans un premier temps, les immeubles municipaux vacants. Avec ce programme, la Ville souhaite offrir des espaces d'expérimentation collective qui contribuent tant à la gestion durable de la ville qu'au développement du capital social que préconise le Plan climat de la Ville (voir encadré, page suivante).

Sur le plan de la gestion durable, il s'agit de conserver les bâtiments existants et de les valoriser avec des stratégies de travaux à coût réduit, ce qui en retour assure leur abordabilité pour les occupantes et occupants à venir.

Sur le plan du développement social, il s'agit de miser sur la participation active des acteurs locaux dans la co-conception et la gestion du projet transitoire afin qu'il réponde aux enjeux et aux besoins de la communauté; qu'il permette d'expérimenter le partage et la mutualisation d'espaces et de ressources et de développer des modèles de gouvernance adaptés à ce nouveau type d'infrastructures civiques. L'urbanisme transitoire contribue à l'habilitation citoyenne, il offre un cadre privilégié pour l'acquisition et le développement de compétences multiples dans un milieu ouvert et riche en interactions et en possibilités.

Le projet transitoire offre ainsi un cadre d'accueil et de soutien des projets qui émanent du milieu. Ainsi, le lieu, par son dynamisme et les activités qu'il abritera, aura un impact structurant sur la collectivité et informera la planification et l'émergence de l'écoquartier. Il ne s'agit pas d'une occupation temporaire, dans l'attente d'une vocation à venir, mais plutôt d'une manière nouvelle de marier occupation et planification. Le projet est co-conçu avec la communauté; des intentions collectives sont traduites en programme et modalités d'occupation collective des espaces en transition qui font l'objet d'une expérimentation.

Occupation du 9515, rue Saint-Hubert

L'immeuble du 9515, rue Saint-Hubert devra être mis à niveau pour recevoir des personnes qui l'occuperont. Des études en cours ont permis d'identifier les travaux requis pour rendre l'immeuble confortable et sécuritaire. Ces travaux sont pensés dans une approche de gestion durable des bâtiments qui commence par la conservation de l'immeuble et son adaptation minimaliste pour accommoder une utilisation mixte partagée qui sera testée en vue de sa pérennisation. Les processus municipaux seront comprimés au maximum pour accélérer l'ouverture du bâtiment en 2022. Le temps d'attente pour l'occupation concrète du bâtiment représente un temps actif qui permet de mobiliser la

communauté autour du projet et de co-construire la vision et les intentions qui seront à la base du projet commun qui sera accueilli dans l'immeuble.

Aménagement d'un projet de serre 4 saisons

Ce laboratoire s'amorce rapidement par l'implantation d'un projet de serre 4 saisons d'une superficie approximative 558 m² à vocation productive et éducative. Véritable catalyseur du pôle alimentaire de l'écoquartier, le projet de serre, rendu possible grâce au soutien de la fondation Feed Montréal, permettra à la collectivité d'Ahuntsic-Cartierville de poser un premier geste vers le redéveloppement du site Louvain Est. Ce projet, première phase de la lutte contre l'insécurité alimentaire, mise sur la mobilisation d'une communauté ouverte autour de l'organisme Ville en Vert, qui en sera le porteur principal.

Plan climat 2020-2030

Action 1 : Mobiliser la communauté montréalaise pour mener la transition écologique dans tous les quartiers

Pour mobiliser les actrices et acteurs locaux, Montréal appuiera les initiatives citoyennes en matière de transition écologique. Pour ce faire, Montréal proposera, dans chaque arrondissement, un mécanisme de collaboration entre les administrations locales, les services centraux de la Ville et les actrices et acteurs sur le terrain. Ces mécanismes se baseront sur la co-construction, la mise en commun des ressources, la délégation et la participation citoyenne. De tels projets d'innovation sociale créent du capital social entre les citoyens et les citoyennes, et augmentent l'autonomie des communautés locales en multipliant les occasions de mise en relation et de partage.



54. Perspective | Serre d'agriculture

4.2. GOUVERNANCE PÉRENNE

Les partenaires du Bureau de projet conviennent de la nécessité de doter l'écoquartier d'une structure de gouvernance permanente de l'ensemble du site. Les possibilités de gouvernance oscillent entre divers modèles distincts soit sous contrôle de la Ville, de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), d'un OBNL privé, d'une fiducie d'utilité sociale ou d'une entité hybride de ces modes. Cette structure doit être au cœur de la vie communautaire, assurer la cohérence d'ensemble et la pérennité des actifs, tout en permettant au projet d'évoluer et de s'adapter au changement. Elle vise toutes les composantes de l'écoquartier :

- immeubles résidentiels;
- pôle alimentaire;
- domaine public (rue, promenades, parc, espace agricole, boisé);
- pôles communautaires (999, rue de Louvain Est et 9515, rue Saint-Hubert);
- pôles de mobilité;
- bibliothèque tiers-lieu;
- école;
- CPE;
- commerces de proximité.

Pour atteindre les objectifs de gouvernance, Solidarité Ahuntsic propose la création d'une fiducie foncière d'utilité sociale (FUS) qui deviendrait propriétaire du patrimoine foncier, au bénéfice de la collectivité locale (voir proposition de Solidarité Ahuntsic à l'annexe 3).

Il importe de noter que les instances municipales n'ont pas encore pris position sur la FUS. La Ville considère que d'autres avenues doivent être explorées avant de statuer sur le ou les moyen(s) d'atteindre les objectifs portés conjointement par le Bureau de projet partagé.

Quoique très intéressant, le scénario de gouvernance proposé par Solidarité Ahuntsic sera analysé par la Ville de Montréal et comparé à d'autres options lorsque l'ensemble des aspects organisationnels, financiers et légaux auront été documentés.



55. Le site du futur écoquartier Louvain Est

LOUVAIN EST

5. ÉLÉMENTS DE MISE EN ŒUVRE



5

5.1

Cadre légal et normatif

- Modification du Plan d'urbanisme
- Modifications à la réglementation d'urbanisme

5.2

Hypothèse de phasage

- Phase laboratoire
- Stratégie de mise en marché et gouvernance
- Préparation du site



La réalisation de l'écoquartier Louvain Est repose sur :

Un
règlement souple
mais porteur

Des paramètres traduisant les grandes composantes de la vision, pour fixer les "invariants" du projet, tout en laissant place à son évolution.

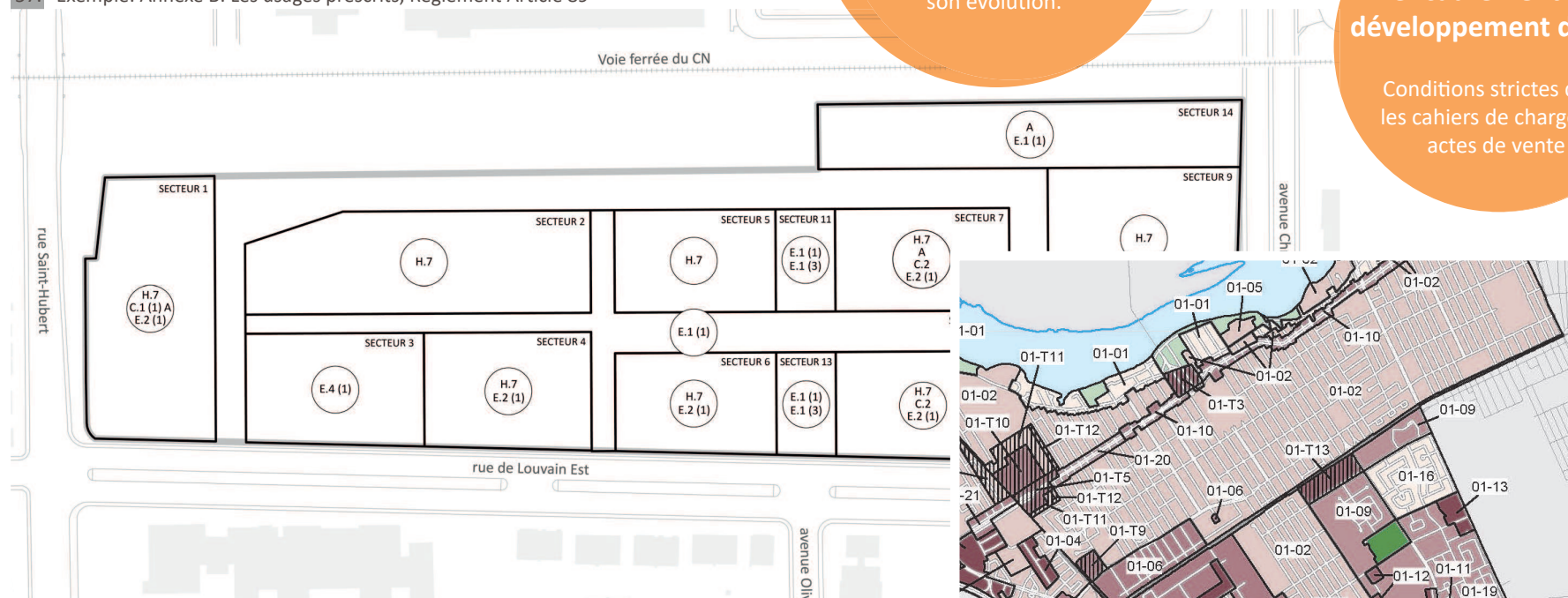
Une
évaluation
qualitative de chacun
des projets

Par des objectifs et critères de PIIA

Un très bon
encadrement du
développement du site

Conditions strictes dans les cahiers de charges et actes de vente

57. Exemple: Annexe B: Les usages prescrits, Reglement Article 89



58. Modification au Plan d'urbanisme, Carte densité de construction

5.1. CADRE LÉGAL ET NORMATIF

Modification du Plan d'urbanisme

La modification au Plan d'urbanisme consiste en la création d'un nouveau secteur de densité 01-T13 qui permettrait un bâti d'un à dix étages hors-sol avec un taux d'implantation faible ou moyen et un coefficient d'occupation du sol de 0,5 à 5,0.

De plus, la carte 1.1 de la partie I du Plan intitulée « Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer » serait modifiée de manière à créer un nouveau secteur à transformer pour le terrain situé à l'intersection nord-est des rues Saint-Hubert et de Louvain Est.

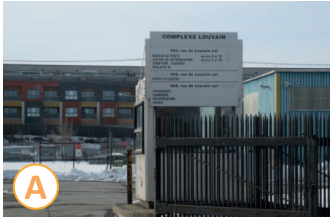
Modifications à la réglementation d'urbanisme

La modification à la réglementation d'urbanisme vise à permettre la réalisation de ce projet. Elle consiste en la division du territoire de ce site en 15 secteurs pour lesquels des normes sont prévues en matière d'usages, de hauteur et de taux d'implantation.

De plus, cette réglementation comprend des dispositions concernant le stationnement, le chargement, l'aménagement de terrain, la hauteur des clôtures et la protection des usages sensibles en bordure de la voie ferrée.

Finalement, cette réglementation comprendrait des objectifs et des critères pour encadrer le développement du site, notamment en matière d'intégration architecturale, de construction et d'aménagements écologiques, durables et de qualité, d'intégration visuelle des équipements techniques ou mécaniques, de compatibilité entre les usages résidentiels, commerciaux et institutionnels sur le site et dans le secteur environnant et de création d'un environnement verdoyant, attrayant et sécuritaire pour le piéton.

Par ailleurs, des outils complémentaires, comme des cahiers de charges ou des ententes de développement, pourront apporter un encadrement plus spécifique en termes de performance écologique ou de qualité architecturale par exemple.



Guérite d'entrée



Bâtiment vétuste



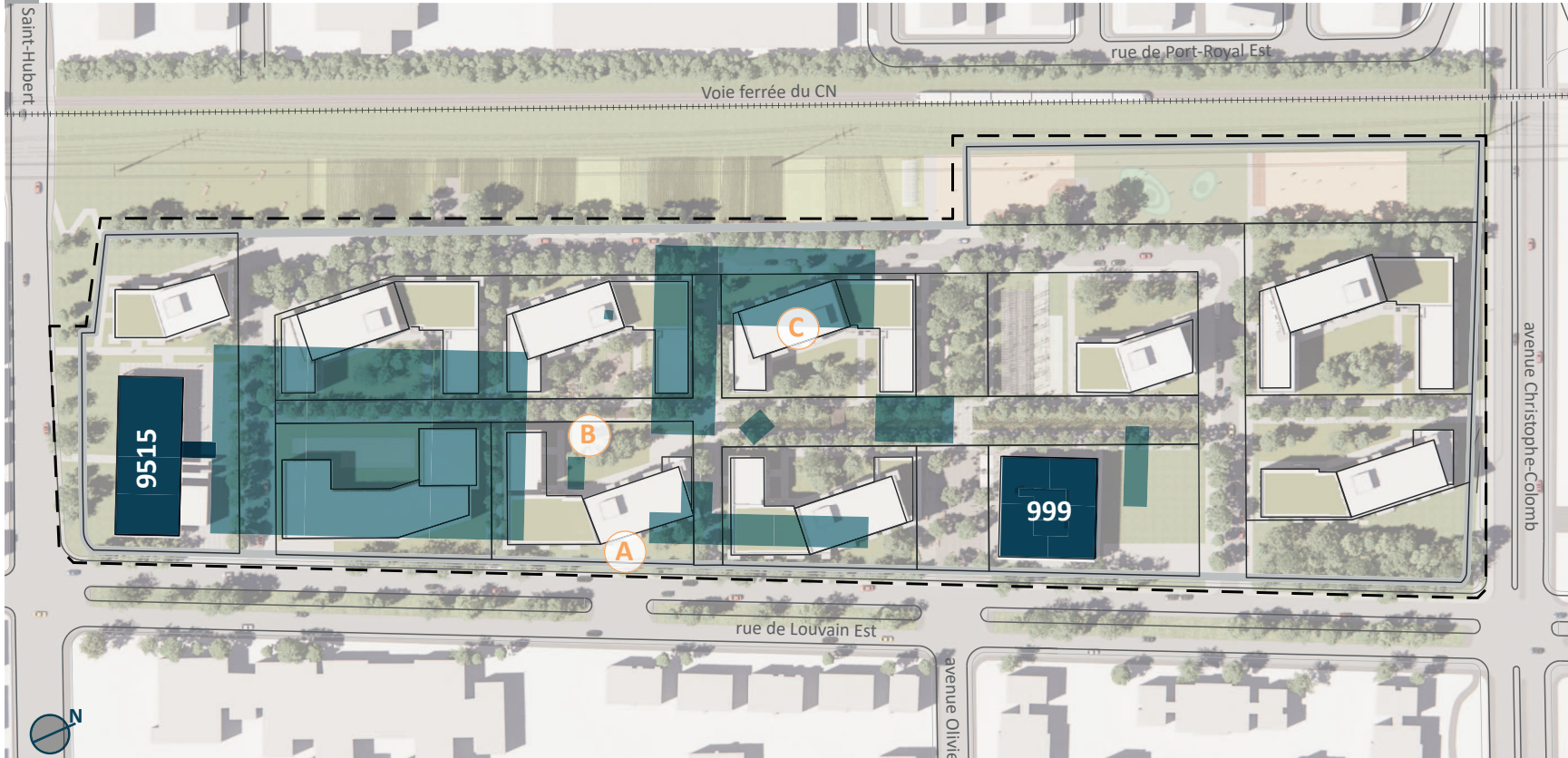
Entreposage de vrac, de mobilier et de matériaux



Voir note en bas de page

- //// 2021: Début du laboratoire- Projet transitoire 9515 (Serre 4 saisons)
- 2023-2026: École- unités résidentielles- noue- passage piéton
- 2027-2029: Unités résidentielles- pôles civique et alimentaire- espaces publics
- 2030-2033: Unités résidentielles- rue locale

59. Plan de préparation du site



- - - Secteur d'intervention
- Bâtiments existants conservés
- Bâtiments à déconstruire

Note: La séquence de travaux illustrée sur le plan est une hypothèse qui a été établie en fonction de critères liés au marché immobilier et à la gestion de chantier. Les années sont affichées à titre indicatif seulement et ne constituent pas un engagement.

5.2. HYPOTHÈSE DE PHASAGE

Phase laboratoire

Le projet de serres sera réalisé pour l'été 2021. Le projet transitoire du 9515, rue Saint-Hubert est amorcé par les études en vue de son occupation dès que possible en 2022. Entre-temps se dérouleront les activités de mobilisation citoyenne et de co-construction de la vision, des intentions et des balises du projet à venir. De plus, la mise à disponibilité des terrains pourra donner lieu à des activités d'occupation temporaire ou transitoire qui contribueront à l'émergence de l'écoquartier.

Stratégie de mise en marché et gouvernance

Au cours de l'année 2021, les partenaires aborderont le plan d'ensemble en termes de mise en œuvre. En collaboration avec divers services municipaux et des experts externes, la Ville de Montréal et Solidarité Ahuntsic poursuivront les analyses techniques et financières et étudieront différentes stratégies immobilières et options de gouvernance pour la réalisation et la gestion des différentes composantes de l'écoquartier.

Préparation du site

L'aménagement de l'écoquartier nécessite la réalisation de travaux préalables devant être réalisés à court terme. Les principales interventions devant être planifiées par la Ville sont :

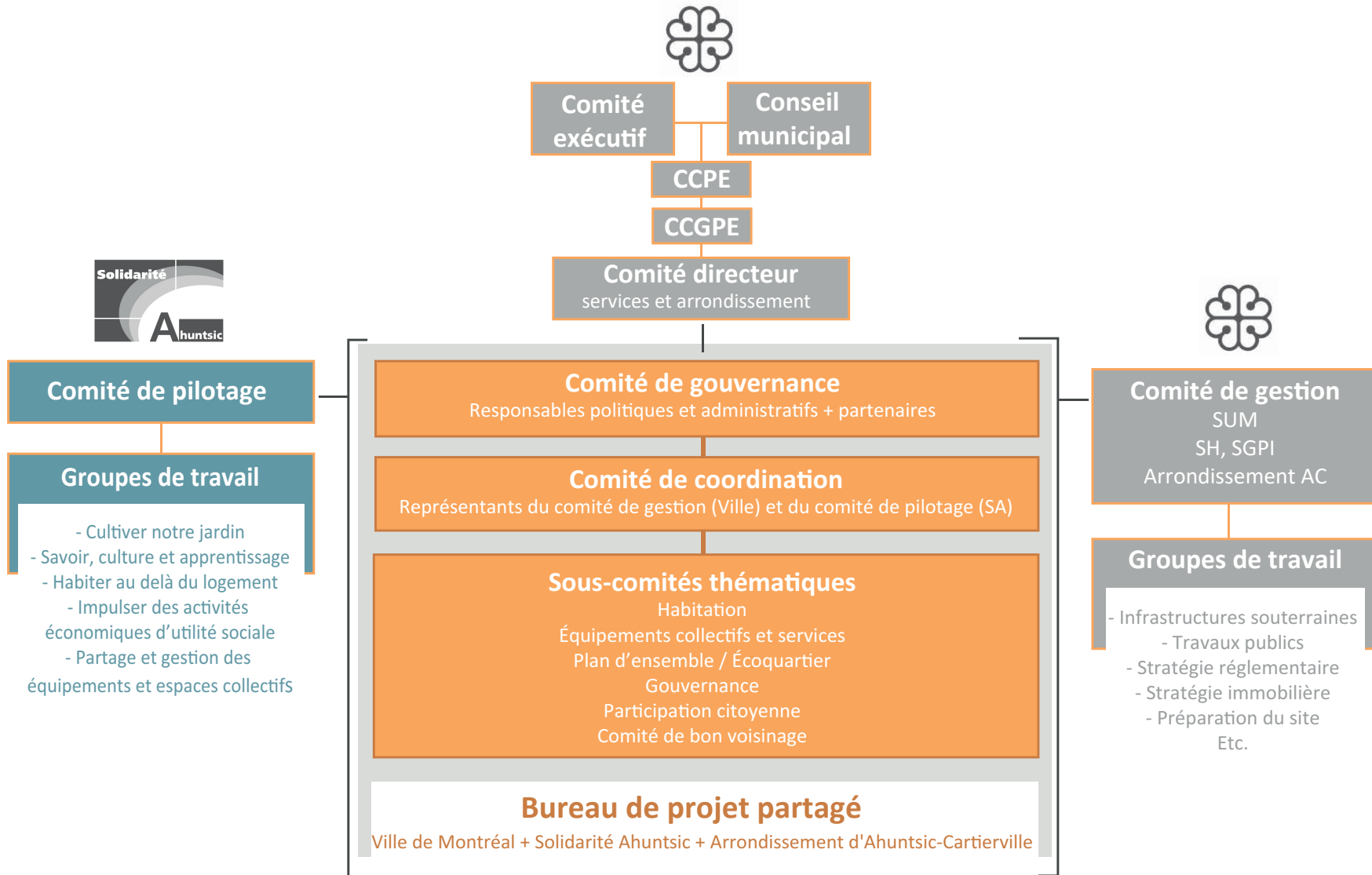
- la sécurisation du site;
- la relocalisation des activités encore présentes sur le site (à l'exception de la Division de l'expertise et du soutien technique, logée au 999, rue de Louvain Est, qui le sera ultérieurement);
- la déconstruction de la majorité des ouvrages et des structures;
- la réhabilitation des sols.



60. Phase laboratoire (9515 St-Hubert) et entrepôt à déconstruire

LOUVAIN EST

I. ANNEXE : ORGANIGRAMME DU BUREAU DE PROJET PARTAGÉ



LOUVAIN EST

II. ANNEXE : LE DOMAINE DES SULPICIENS : UN HÉRITAGE EN ÉVOLUTION

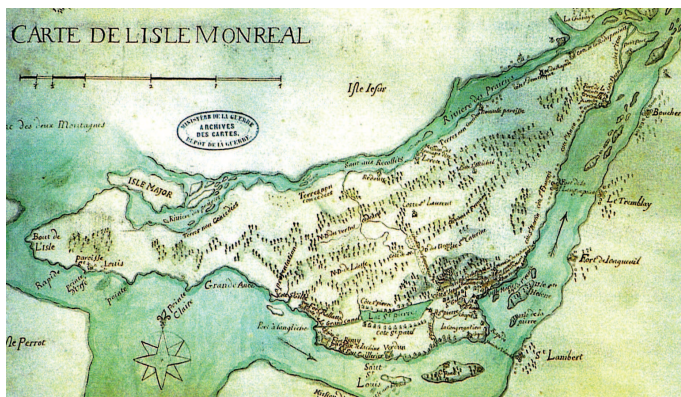
CRÉATION DU DOMAINE SAINT-SULPICE

Sulpiciens, seigneurs de Montréal

Alors que depuis des millénaires, le territoire de Montréal est le lieu d'une intense histoire d'occupation et d'échanges commerciaux et diplomatiques entre plusieurs nations autochtones, l'histoire du Domaine Saint-Sulpice débute au XVIII^e siècle à Paris, avec la fondation de la Compagnie des prêtres de Saint-Sulpice par Jean-Jacques Olier. Poursuivant une mission d'évangélisation, les premiers Sulpiciens arrivent à Ville-Marie en 1657. Ils deviennent des acteurs clés du développement français de Montréal lorsque, sous leur supérieur de l'époque, Alexandre Le Ragois de Bretonvilliers, ils achètent en 1663 l'ensemble des seigneuries de la Société Notre-Dame, dont celle de l'île de Montréal. Devenus seigneurs de Montréal, les Sulpiciens créent des paroisses rurales, aménagent des routes, construisent des moulins et concèdent les premières terres selon le système français des côtes et des rangs.

Période agraire et contemplative

Lorsque les Sulpiciens répartissent les lots de la paroisse du Sault-au-Récollet, près de la rivière des Prairies et du Fort Lorette qu'ils construisent en 1690, ils se réservent un vaste domaine de 309 arpents : le futur Domaine Saint-Sulpice. Situé approximativement entre la rue Saint-Hubert et l'avenue Papineau actuelles, le Domaine est en partie recouvert d'un grand bois. Deux fermes y sont construites dans la partie sud-ouest, la « petite » et la « grande », et sont exploitées par des locataires qui paient les propriétaires en nature, suivant le système des métairies alors en vigueur.



62. Carte des Sulpiciens des années 1700, représentant l'île de Montréal



63. Montée, Ferme Laurin, oeuvre de Joseph-Octave Proulx

Une partie des produits de la terre est écoulee dans les marchés publics montréalais, notamment le Marché Bonsecours. Le Domaine se développe lentement, les deux fermes demeurant les seules bâtisses sur le site jusqu'en 1927. Cette date marque la démolition de la petite ferme pour faire place à la construction de l'Externat classique de Saint-Sulpice : le futur Collège André-Grasset. Au début du XXe siècle, le Domaine est principalement connu pour ses attraits naturels, comme un lieu de « campagne dans la ville » avec son vaste bois, ses ruisseaux et ses milieux humides. Les résidentes et résidents du nord de Montréal et de l'île Jésus viennent s'y promener pour respirer un air pur. Ses paysages champêtres attirent le groupe des peintres de la Montée Saint-Michel, qui le fréquentent de 1911 à 1949. On peut s'y rendre en tramway par le chemin du Sault (aujourd'hui la rue Millen) dès 1892



64. Un domaine de la Montée St-Michel, œuvre de Joseph Jutras, l'un des peintres du groupe

Des projets de développement

À partir des années 30, le potentiel de développement de ce vaste site fait rêver. Plusieurs projets ambitieux sont envisagés – un aéroport, un hôpital, un projet domiciliaire de type cité-jardin conçu par Jacques Gréber – mais aucun n'est réalisé, en raison d'un contexte économique difficile qui n'épargne pas les Sulpiciens. Ceux-ci se voient contraints de vendre une partie de leur domaine au gouvernement du Québec en 1939, marquant le début de son morcellement. En 1952, les derniers locataires des fermes quittent et les Sulpiciens vendent le reste du Domaine à la Ville de Montréal, conservant seulement le Collège André-Grasset et un accès à la rue Saint-Hubert.



65. Développement du projet André-Grasset, en 1984

L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER

Institutions d'enseignement

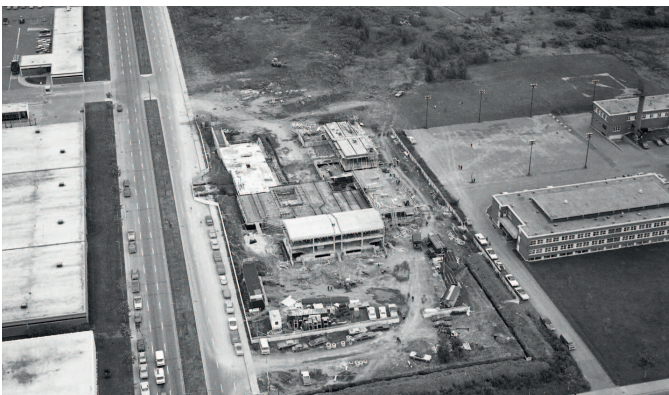
Bien que le Collège André-Grasset soit inauguré en 1927, la première vague de développement, de nature institutionnelle, transforme le paysage du Domaine dans les années 50. Les premiers lots sont vendus sur la rue Saint-Hubert en 1954 et l'Institut Dominique-Savio, l'Institut des arts graphiques et l'Institut de technologie Laval sont construits l'un à côté de l'autre entre 1957 et 1960. Ces deux dernières institutions fusionneront en 1967 pour former le Collège Ahuntsic, alors que le réseau collégial prend son envol au Québec. À ces institutions d'enseignement supérieur s'ajoutera l'école primaire Saint-Isaac-Jogues en 1965, au cœur du premier développement coopératif.

Infrastructures et services publics

Les limites actuelles du Domaine se cristallisent avec l'aménagement, en 1952, de l'emprise de la voie ferrée du Canadien National et de la servitude d'Hydro-Québec au nord, et la construction de l'autoroute Métropolitaine au sud en 1959. Ces infrastructures de transport ferroviaire, automobile et énergétique contribuent à la fois à propulser le Domaine dans la modernité et à enclaver son territoire jusque-là largement ouvert.

Dans les années 60, la Ville de Montréal installe une cour municipale dans la partie nord-ouest du Domaine, laquelle accueillera une série de bâtiments toujours présents : le centre de distribution de Louvain en 1963, les édifices des approvisionnements et des entrepôts en 1966, le bureau de l'équipe de déneigement en 1968 et l'entrepôt des encans en 1975. La plupart de ces édifices sont conçus par l'architecte de la Ville Denis Bouchard.

Créée en 1925 et anciennement connue sous le nom de laboratoire d'essais des matériaux, la Division de l'expertise et du soutien technique déménage sur le site en 1966.



66. Construction du Centre de réadaptation en dépendance de Montréal – Institut universitaire, en 1974

Cette ressource municipale unique au Canada se spécialise dans l'essai et le contrôle des matériaux de construction. Véritable pionnier dans le béton haute performance et les trottoirs écologiques, son rayonnement en matière de recherche et développement appliqués aux travaux publics s'étend jusqu'aux États-Unis. Plusieurs ingénieurs et chimistes du laboratoire logent toujours au 999, rue de Louvain Est et sont encore aujourd'hui au service de l'évolution des pratiques municipales et de l'innovation en matière d'infrastructures et d'aménagement du domaine public.

Des équipements d'envergure régionale

Le choix de Montréal pour accueillir les Jeux olympiques en 1976 fera profiter le Domaine d'une infrastructure civique et sportive majeure : le Complexe sportif Claude-Robillard (CSCR).



67. Site Louvain Est, en 1975

Celui-ci participe à la démocratisation de la santé et du sport en rendant ses installations sportives accessibles aux athlètes et à la population locale. Son architecture d'inspiration moderniste, ses qualités paysagères et son caractère historique font du CSCR un équipement unique, tant dans le secteur qu'à Montréal. Situé juste à l'extérieur du Domaine Saint-Sulpice, à l'est de l'avenue Papineau, le parc Frédéric-Back se distingue par son ambitieux projet de réhabilitation environnementale. La métamorphose progressive de l'ancienne carrière et du site d'enfouissement du Complexe environnemental de Saint-Michel (CESM) ajoutera un vaste espace vert d'une superficie semblable au parc du Mont-Royal. Véritable carrefour d'activités, de sports et d'événements culturels, l'endroit comprend notamment la Cité des arts du cirque, le TAZ et le Stade de soccer de Montréal.



68. Construction du Complexe sportif Claude-Robillard, au nord du Collège André-Grasset, en 1975

Agriculture, espaces verts et urbanisme

À partir de 1971, les Jardinets d'écoliers offrent à plusieurs jeunes la possibilité de découvrir l'agriculture urbaine durant la période estivale. Inaugurée par le frère Marie-Victorin au Jardin botanique et transplantée dans le Domaine grâce à l'effort de Maurice Beauchamp qui y travaille, l'activité permet d'initier des jeunes à la théorie et aux techniques de l'agriculture. En 1977, un jardin communautaire est également aménagé, l'un des premiers à voir le jour sur l'île de Montréal.

Un premier parc est aménagé en 1966, aujourd'hui dénommé Berthe-Louard, et plusieurs petits parcs sont créés dans les années 1990 et 2000. À la même époque, un comité citoyen fait pression sur la Ville pour que la valeur écologique et historique du parc du Boisé-de-Saint-Sulpice, un espace semi-naturel témoignant du passé du Domaine et constituant un îlot de verdure en plein cœur du quartier, soit protégée.



69. Jardin Saint-Sulpice, 2020

En conjonction avec une trame urbaine organique, ces espaces verts confèrent au secteur une forme et une ambiance qui rappellent celles d'une cité-jardin. Le premier développement résidentiel du Domaine, datant des années 60, est d'ailleurs identifié comme « ensemble urbain d'intérêt » au plan d'urbanisme.

IMPORTANCE DU MOUVEMENT COOPÉRATIF

L'ère des coopératives

L'histoire du Domaine Saint-Sulpice est marquée par le développement coopératif. La crise du logement qui sévit après la Deuxième Guerre mondiale pousse la Ville de Montréal à réserver dès 1956 la vocation résidentielle du Domaine. Il faut toutefois attendre 1962 pour qu'elle cède, après de longues négociations avec les milieux coopératifs, le cinquième du Domaine à la Coopérative des Habitations Saint-Sulpice fondée en 1959, résultat de la fusion de trois coopératives d'habitation : la Coopérative La Familiale, la Coopérative d'habitations de Montréal, et la Coopérative des employés municipaux de Montréal.

Portée par Berthe Louard, « la pionnière du Domaine Saint-Sulpice », la Coopérative des Habitations Saint-Sulpice distribue les lots à construire dès 1962, permettant aux premières familles de s'installer dans le Domaine la même année. Mme Louard militait depuis les années 50 pour que le Domaine accueille des coopératives de logement, acheminant même une pétition de 100 000 signatures à Jean Drapeau, alors maire de Montréal. Elle s'installe dans le Domaine dès le début, ouvrant son sous-sol aux résidentes et résidents du quartier pour offrir son soutien et dynamiser la vie communautaire.

Née en 1889 en Belgique et immigrée tôt à Montréal, Berthe Chaurès-Louard a contribué à l'essor du monde coopératif au Québec, introduisant notamment la coopérative de consommation. Avec Victor Barbeau, écrivain, journaliste et promoteur du coopératisme au Québec, ils inaugurent la coopérative La Familiale en 1938, premier magasin coopératif de consommation au Québec. Sous l'influence de Mme Louard, un volet habitation s'ajoute plus tard.

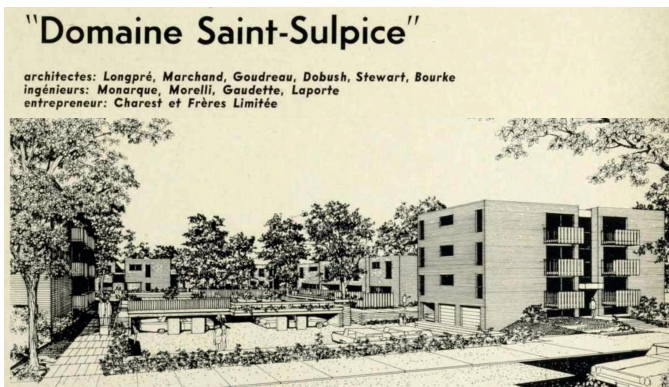
Au début des années 60, la Caisse populaire Desjardins s'installe dans un quartier encore largement en friche, logeant d'abord dans le sous-sol de résidences puis construisant son propre local en 1969. La Caisse joue un rôle déterminant dans la vie communautaire du Domaine, finançant une multitude d'activités et d'initiatives locales. Au même moment, le secteur voit arriver les premiers services avec l'inauguration de la paroisse Saint-Isaac Jogues (1963), du Service des loisirs Saint-Isaac Jogues (1963), et de la coopérative alimentaire Cooprix (1969). Devant une demande résidentielle croissante, une seconde vague de développements coopératifs voit le jour dans les années 70 et 80.

Expérimentation sociale et communautaire

Le Domaine Saint-Sulpice voit plusieurs types de développements solidaires être testés. Le modèle des coopératives de construction, dont la Coopérative des Habitations Saint-Sulpice et la Coopérative Co-Toît sont des exemples, consiste à construire des maisons qui sont ensuite vendues aux futurs résidentes et résidents, mais à un prix en-deçà du marché. D'origine européenne, ce modèle représente la première forme de production de logements coopératifs au Québec.

Un deuxième type est celui dit de capitalisation individuelle, regroupant des membres propriétaires de leur logement sur le mode de la copropriété divise. Les condominiums coopératifs voient le jour durant la crise économique des années 80, notamment par le biais de la Société d'habitation Alphonse-Desjardins de la Caisses Desjardins, mais cette approche produira peu de logements.

À la même époque, cinq coopératives totalisant 149 maisons de ville sont mises en place sur le mode de la possession continue, selon lequel les logements appartiennent aux coopératives et sont loués par les résidentes et résidents, un mode qui prévaut encore aujourd'hui dans la production de logements sociaux. En tout, ce sont plus du tiers des logements du Domaine Saint-Sulpice qui ont aujourd'hui une vocation solidaire.



70. Habitations à loyer modique Saint-Sulpice (esquisse de 1970)



71. Le devoir, 1984

INVENTER LA SUITE DE L'HISTOIRE

Le Domaine Saint-Sulpice s'apprête à entamer une nouvelle étape dans son évolution avec le redéveloppement de l'ancienne cour municipale dans le cadre du projet Louvain Est. Celui-ci constitue un véritable laboratoire urbain en expérimentant la mise en place d'une gouvernance partagée, le lancement d'un projet pilote d'occupation transitoire, et le projet d'écoquartier solidaire et inclusif comprenant notamment la création d'un pôle alimentaire. Né de l'élan créé par la mobilisation citoyenne et communautaire pour prioriser le logement sur le site, le projet poursuit la tradition d'innovation du Domaine, dont les précédents en matière de développements solidaires ont marqué son histoire.

Le projet pilote d'urbanisme transitoire représente une nouvelle façon de mener les projets urbains et marque une transformation des pratiques de l'appareil municipal. Misant davantage sur l'expérimentation et l'innovation, une approche souple et itérative et une planification participative, la Ville de Montréal affiche une exemplarité susceptible d'entraîner et d'inspirer les autres actrices et acteurs de la transition socio-écologique.

Le projet transitoire et l'écoquartier à venir s'appuieront sur un récit collectif du Domaine Saint-Sulpice, qui viendra les ancrer dans l'histoire du quartier pour mieux les projeter vers l'avenir. Ce récit sera co-construit lors d'une série de conversations avec différentes parties prenantes invitées à définir ensemble la vision des projets transitoire et permanent. Réunissant des personnes issues d'horizons divers (milieu communautaire local, innovation sociale, recherche appliquée), ces conversations permettront aux acteurs et actrices actuels et aux nouveaux acteurs et actrices du changement d'actualiser l'histoire du Domaine Saint-Sulpice et de formuler des intentions pour l'avenir.

Le projet d'écoquartier s'inscrit dans la volonté de la Ville d'accélérer la transition écologique du territoire, l'une des principales orientations du plan stratégique Montréal 2030 et du Plan climat 2020-2030.



72. Activité citoyenne de plantation de bacs à fleurs sur le site Louvain Est, juin 2020

L'écoquartier contribuera à terme à améliorer la résilience du quartier, de l'arrondissement et de la Ville. Il offrira un cadre favorisant l'émergence d'écocitoyennes et d'écocitoyens pouvant s'appuyer sur un capital social renouvelé et sur une mutualisation des ressources, des équipements et des espaces.

Une dimension particulièrement innovatrice du projet réside dans les processus de collaboration mis en place entre les actrices et acteurs. La création d'un Bureau de projet partagé entre la Ville de Montréal, l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et l'organisme communautaire Solidarité Ahuntsic démontre une nouvelle façon d'organiser la gouvernance des projets urbains.

Des liens ont été tissés avec les citoyennes et les citoyens et les groupes communautaires pour imaginer des nouvelles formes de vivre-ensemble. Plusieurs mandats de recherche-action ont été confiés à des chercheurs et des étudiants de la Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal et en innovation sociale au HEC. Cette mise en commun des perspectives et des compétences permet une plus grande intelligence collective.

Véritable projet phare, le projet Louvain Est permettra à la fois de redynamiser le tissu social du Domaine Saint-Sulpice, de renouveler les pratiques d'aménagement et de planification de la Ville de Montréal, et d'informer les projets de revitalisation urbaine à l'échelle métropolitaine. Le riche passé du Domaine Saint-Sulpice, qui remonte aux origines de Montréal et se mêle au développement du Québec moderne, constitue un terreau fertile pour imaginer le futur et transformer le présent.



73. Visite du site avec les élus responsables, septembre 2020

LOUVAIN EST

III. ANNEXE : PROPOSITION DE SOLIDARITÉ AHUNTSIC POUR UNE FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE

POTENTIEL ET CARACTÉRISTIQUES DE L'APPROCHE

Le projet d'écoquartier du site Louvain Est constitue une solution innovante et durable aux besoins persistants de logement abordable de la population des quartiers limitrophes et de la population montréalaise. Pour répondre de manière soutenue aux aspirations citoyennes exprimées, Solidarité Ahuntsic propose de créer un nouvel espace résidentiel complet, un milieu de vie hors-marché qui sera abordable pour les générations futures de locataires et de propriétaires-occupants. Ce nouveau quartier 100 % abordable sera sous la gouvernance d'une Fiducie foncière d'utilité sociale.

La Fiducie sera « foncière » parce que ses activités essentielles seront le développement immobilier et la préservation de son patrimoine foncier.

La Fiducie sera « d'utilité sociale » parce qu'elle administrera un patrimoine créé à des fins sociales qui sont l'abordabilité résidentielle et la pérennité du parc immobilier.

Le choix de la Fiducie d'utilité sociale (FUS) comme véhicule repose sur la capacité documentée du modèle d'assurer l'abordabilité et la pérennité des avoirs collectifs qui lui sont confiés. Tout en procurant des garanties de permanence, le modèle peut intégrer les principes de transparence et de participation citoyenne propres au concept de l'écoquartier.

Il est doté de suffisamment de souplesse pour permettre aux Fiduciaires de voir à la sauvegarde et au développement des avoirs, tout en tenant compte des intérêts des Bénéficiaires et des souhaits initiaux des Constituants.

La FUS est également adaptable aux divers modes de tenure, aux diverses clientèles et aux différents secteurs d'activité qui cohabiteront : promoteurs résidentiels communautaires, institutionnels et privés, actrices et acteurs du pôle alimentaire et de divers secteurs de l'économie sociale, organismes publics et communautaires de service.

La Fiducie
d'utilité sociale
(FUS) sera en mesure
de remplir sa mission
à toutes les phases de
développement du
site.

- Phase pré-développement : dans le cadre d'une entente avec la Ville de Montréal, la FUS agira comme maître d'œuvre du développement. Elle assurera avec ses partenaires communautaires et publics diverses tâches préalables à la construction, notamment l'acquisition graduelle du site, selon le calendrier convenu avec la Ville, et le lotissement, incluant la trame de rues.
- Phase développement : au moment opportun, la Fiducie et les promoteurs concluront une entente préliminaire en vue de la cession des droits superficiaires, qui est une forme de propriété admissible dans le cadre des programmes d'aide. Cette entente se concrétisera lorsque le terrain à construire fera l'objet d'une convention de droit superficiaire entre la Fiducie et le promoteur.
- Phase post-développement : comme détentrice perpétuelle du terrain, la Fiducie est en position de fixer ses exigences en matière de développement écologique, immobilier et social en plus d'exercer les contrôles appropriés. Pour assurer une prise sur ces enjeux, la Fiducie établira des mécanismes de reddition de comptes contraignants avec les promoteurs qui souhaiteront se construire sur le site Louvain Est. Les activités de contrôle exercées par les Fiduciaires seront distinctes des activités de gestion immobilière proprement dites des promoteurs. Elles seront aussi distinctes des activités exercées par les pouvoirs publics et par les organismes communautaires en habitation. Elles viseront essentiellement l'intégrité du parc immobilier de l'écoquartier et son expansion.

Comparativement à d'autres modèles de gestion étudiés par Solidarité Ahuntsic, la FUS se démarque par plusieurs caractéristiques attrayantes. Sa résilience à long terme représente son principal potentiel :

- **Permanence de la mission** : la pérennité souhaitée par les parties prenantes, plus particulièrement par les Constituants, est garantie par l'inscription à l'acte de fiducie de la mission, des règles de gouvernance et de l'encadrement juridique des actifs. Les responsabilités des Fiduciaires et leur obligation de gérer le patrimoine selon l'utilité sociale prévue sont également inscrites en amont à l'acte de fiducie. Une autorisation du Tribunal est requise pour modifier l'affectation du Patrimoine et la durée de la Fiducie.
- **Indépendance des Fiduciaires** : les Fiduciaires sont des personnes physiques qui siègent à titre personnel. Ils ne reçoivent pas d'instructions de la part des Constituants ou des Bénéficiaires et ils doivent exercer leur jugement personnel relativement aux enjeux sous leurs responsabilités. Ils peuvent rendre compte et consulter les parties impliquées dans la mesure prévue à l'acte de fiducie. Ils sont ainsi moins vulnérables aux changements à l'environnement externe, politique, social ou budgétaire.
- **Autonomie administrative** : la FUS a la capacité de se doter de ses propres politiques administratives et budgétaires. Tout en prenant en considération les obligations liées à l'usage de fonds publics et à la reddition de comptes, la Fiducie n'est pas

soumise aux processus décisionnels publics. Pour être en mesure de conserver cette marge de manœuvre décisionnelle, il importe que la FUS se dote de sources de revenus autonomes et qu'elle atteigne une certaine indépendance financière. Celle-ci lui procurera la capacité d'intervenir de manière proactive et efficace pour la conservation et le développement des actifs.

- **Participation citoyenne** : la création de la Fiducie est le résultat du consensus communautaire. Les modes de participation de la collectivité locale sont ainsi prévus à l'acte de fiducie, notamment lors de l'élaboration des règlements de régie interne. Les Fiduciaires ont donc le devoir d'informer la collectivité et à cet effet, de suivre les paramètres de reddition de comptes énoncés à l'acte de fiducie. L'assemblée des Bénéficiaires a également la capacité juridique de formuler des recommandations à l'endroit du conseil des Fiduciaires.
- **Encadrement post-développement et gestion de la pérennité** : le patrimoine de la Fiducie est par définition inaliénable, mais il peut néanmoins être menacé par des recours hypothécaires. La Fiducie doit donc s'assurer à long terme de la conformité des divers promoteurs aux ententes conclues avec la Fiducie et avec les organismes concernés par le financement. C'est la propriété perpétuelle du sol et de son usage qui permettent à la Fiducie d'exercer un contrôle lors des phases de pré-développement, de développement et de post-

développement. Les outils juridiques mis en place dès la création de la Fiducie garantiront sa capacité d'intervention sur les enjeux de conservation et de développement des actifs.

Le cadre de viabilité financière de la FUS sera élaboré lors de la préparation du plan d'affaires de la Fiducie. Le projet repose sur le versement d'une rente prévue pour l'utilisation du terrain et d'autres sources de revenus dont la Fiducie se dotera si elle le juge nécessaire. Ces obligations financières sont stipulées à la convention de droit superficiaire

La FUS est ainsi partie prenante du montage financier de tous les promoteurs.

Les exigences financières et les obligations de conformité prévues à la convention de droit superficiaire s'appliqueront à tous les projets, qu'il s'agisse de développement culturel, résidentiel ou commercial. Il est envisagé que les terrains accueillant des bâtiments municipaux ou gouvernementaux, faisant déjà partie du patrimoine public ne soient pas versés en fiducie.

Sommairement, la Fiducie apporte à la collectivité une valeur ajoutée : une entreprise immobilière d'économie sociale qui se donne les moyens organisationnels et financiers de garantir dans le temps la conservation de son parc de logement abordable et de son auto-développement.

LOUVAIN EST

RÉFÉRENCES, SOURCES DES IMAGES ET COLLABORATEURS

RÉFÉRENCES: DOCUMENTATION COMPLÉMENTAIRE DISPONIBLE SUR LE SITE DE L'OCPM

- Projet de règlement | Article 89, 2020
- Projet de règlement | PU, 2020
- Énoncé d'intérêt patrimonial, 2010
- Recherche préalable, 2010
- Orientation de conservation et de mise en valeur, 2010
- Inventaire arboricole, 2010
- Mise à jour de l'inventaire arboricole, janvier 2021
- Présentation soirée d'information, juin 2019
- Présentation assemblée publique, octobre 2019
- Résultats de la consultation (rapport)
- Étude d'impact sur la circulation et le stationnement, hiver 2021
- Ensoleillement et formes urbaines, Fahey, 2020
- Étude de bruit, Inspec-Sol, septembre 2010
- Caractérisation environnementale, Inspec-Sol, novembre 2010
- Mesures de vibrations, Inspec-Sol, août 2010
- Étude géotechnique préliminaire, Inspec-Sol, octobre 2010
- Avis du comité mixte préliminaire, février 2020
- Avis du comité mixte final, novembre 2020
- Rapport planification participative Douglas Alford, septembre 2012
 - Annexe 1 : rapport écrit de la charrette du 12 mai 2012
 - Annexe 2 : notes de l'assemblée citoyenne du 16 octobre 2012
- Rapport synthèse des travaux des groupes citoyens, hiver et printemps 2019
- Recommandation du Chantier Habitation Ahuntsic sur l'état des besoins en logements sociaux et communautaires, janvier 2016
- Mise à jour de la recommandation du Chantier Habitation Ahuntsic sur l'état des besoins en logements sociaux et communautaires, mai 2019
- Étude d'opportunité, pôle alimentaire, Récolte, 2020
- Planification de la gestion des matières résiduelles, ÉcoHabitation, 2020
- "Concevoir avec l'eau", Une approche intégrée pour le Projet Louvain, ARUP
- Stratégie préliminaire de gestion de l'eau, ARUP novembre, 2020

RÉFÉRENCES: DOCUMENTS CONSULTÉS AU NIVEAU HISTORIQUE

- Archambault-Malouin, D., et coll. (2002, mai). Le Domaine, une belle histoire qui se poursuit... D'Alexandre Bretonvilliers à Berthe Chaurès-Louard, volume 1. Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice.
- Archambault-Malouin, D., et coll. (2002, octobre). Le Domaine, une belle histoire qui se poursuit... Les jardins du Domaine, volume 2. Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice.
- Archambault-Malouin, D., et coll. (2003, décembre). Le Domaine, une belle histoire qui se poursuit... Trois coopératives... tout au début!, volume 3. Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice.
- Archambault-Malouin, D., et coll. (2004, octobre). Le Domaine, une belle histoire qui se poursuit... La Caisse du Domaine, volume 4. Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice.
- Archambault-Malouin, D., et coll. (2005, octobre). Le Domaine, une belle histoire qui se poursuit... Les loisirs du Domaine, volume 5. Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice.
- Archambault-Malouin, D., et coll. (2007, novembre). Le Domaine, une belle histoire qui se poursuit... Une école et une église : on y croit!, volume 6. Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice.
- Archambault-Malouin, D., et coll. (2012, mai). Le Domaine, une belle histoire qui se poursuit... dans les collèges, volume 7. Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice.
- Archambault-Malouin, D., et coll. (2013, octobre). Le Domaine, une belle histoire qui se poursuit... depuis 50 ans, volume 8. Caisse populaire Desjardins Domaine Saint-Sulpice.
- Beutler, C. (1983). Les moulins à farine du Séminaire de Saint-Sulpice à Montréal (1658-1840) : essai d'analyse économique d'une prérogative du régime seigneurial. *Historical papers / Communications historiques*, 18(1). 184-207. <https://doi.org/10.7202/030906ar>
- Ville de Montréal, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (BPTE). (2010). Énoncé d'intérêt patrimonial : Site de la cour de Louvain.
- Choko, M. H., Collin, J.-P., Germain, A. (1987). Le logement et les enjeux de la transformation de l'espace urbain : Montréal, 1940-1960. Deuxième partie. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 15(3). 243-253. <https://doi.org/10.7202/1018018ar>
- Conseil du patrimoine de Montréal (19 mars, 2004). Avis A04-AC-01 sur la protection du boisé-de-Saint-Sulpice.
- Ploegaerts, L. (2001). Un projet inconnu de Jacques Gréber : La Cité-jardin de Villeray du Domaine Saint-Sulpice à Montréal. *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, 29(2). <https://doi.org/10.7202/1019204ar>
- Ville de Montréal (2016). Plan d'urbanisme.
- Ville de Montréal, Division du patrimoine. (2016). Énoncé de l'intérêt patrimonial du Complexe sportif Claude-Robillard.

SOURCES DES IMAGES

1. **Ville de Montréal, Service de l'urbanisme et de la mobilité** : page couverture, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 19 (graphisme), 22, 23, 24 (plan et vignettes), 26, 27, 31, 32, 33, 36, 37, 42, 44, 46, 48 (plan), 49, 51 (plan), 52, 53, 55, 56, 57, 58 (plan et vignettes), 59, 60, 66, 67, 68, 69
2. **Ville + Fahey** : 15, 16, 25, 34, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 48 (vignette), 50, 51, (vignette), 54
3. **Ville de Montréal** (photographe : Frédérique Ménard Aubin) : 47
4. **Ville de Montréal, BINAM** (photographe : Myriam Baril-Tessier) : 30
5. **Archives de Montréal** : 18, 19, 65, 66, 67, 68
6. **Jean-Luc Laporte** : 1, 29
7. **Samir Admo et Suzanne L. Doucet** : 6
8. **Marie-Josée Dupuis** : 7
9. **BNQ** : 20
10. **Ville en vert** : 21, 69
11. **CRALA** (Collection Éric G. Sigouin) : 63
12. **Galerie Molinas** : 64
13. **Architecture-Concept, octobre 1970** : 70
14. **Le Devoir, 11 février 1984** : 71

COLLABORATEURS DU BUREAU DE PROJET PARTAGÉ (2019 À 2021)

Membres du Comité de pilotage Louvain Est de Solidarité Ahuntsic

ÉQUIPE 2019

- Azzedine Achour, directeur de Solidarité Ahuntsic
- Louise Bouchard
- Carole Brousseau, présidente du comité de pilotage Louvain Est
- Daniel Corbeil
- Marie-Josée Dupuis
- Caroline Freulon
- Barbara Maass, en remplacement de Caroline Freulon
- Ghislaine Raymond
- Roch Tremblay
- Claude Beaulac, chargé de projet

ÉQUIPE 2020-2021

- Carole Brousseau
 - Daniel Cyr
 - Marie-Josée Dupuis
 - Michel Jacques
 - Anne-Marie Malouin
 - Barbara Maass
 - Ghislaine Raymond, présidente du comité de pilotage Louvain Est
 - Rémy Robitaille, directeur de Solidarité Ahuntsic
 - Daphne Ferguson, coordonnatrice
- Conseillers émérites :
- Daniel Corbeil
 - Roch Tremblay

Membres de l'équipe de coordination de la Ville de Montréal

DIRECTION DE L'URBANISME, SERVICE DE L'URBANISME ET DE LA MOBILITÉ

- Martin Bégin, architecte
- Lise Bernier, cheffe de division
- Éline Gauthier, conseillère en aménagement
- Rosalie Hubert, conseillère en aménagement - cheffe d'équipe
- Anka Kovacevic, conseillère en aménagement
- Annie Laurin, conseillère en aménagement

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES, ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE

- Pierre Alarie, conseiller en aménagement
- Richard Blais, chef de division

Unités de la Ville de Montréal ayant contribué aux travaux du Bureau de projet partagé depuis 2019

SERVICE DE L'URBANISME ET DE LA MOBILITÉ

- Direction de l'urbanisme
- Direction de la mobilité

ARRONDISSEMENT D'AHUNTSIC-CARTIERVILLE

- Division des relations avec les citoyens, communication et développement durable
- Direction du développement du territoire et des études techniques
- Direction culture, sports, loisirs et développement social

SERVICE DE L'HABITATION

- Division de la planification des stratégies résidentielles

SERVICE DE LA PLANIFICATION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

- Direction des transactions immobilières
- Direction de la gestion immobilière et de l'exploitation

SERVICE DE L'EXPÉRIENCE CITOYENNE ET DES COMMUNICATIONS

SERVICE DE L'EAU

SERVICE DE L'ENVIRONNEMENT

SERVICE DES AFFAIRES JURIDIQUES

SERVICE DES FINANCES

Accompagnement pour la conception d'un plan d'ensemble et la modération des rencontres de travail depuis 2019

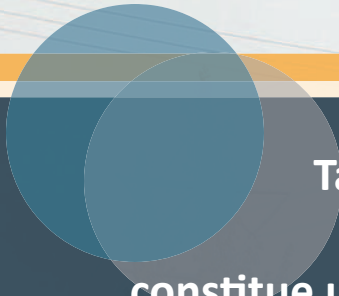
CONSULTANTS

- Fahey et associés
- Hill + Knowlton stratégies

LOUVAIN EST



75. Domaine Saint-Sulpice



**Tant pour la Ville que pour la communauté,
le redéveloppement du site Louvain Est
constitue une occasion exceptionnelle de mettre en œuvre les
meilleures pratiques,
dans un horizon où passé, présent et futur se rejoignent.**

**La mobilisation citoyenne remarquable autour du projet
et le fait que la Ville possède la maîtrise foncière complète du site
créent un contexte particulièrement propice
à la réalisation d'un projet phare pour Montréal.**



LOUVAIN EST