

Hello, please find attached a slide deck with my view and suggestion for the Louvain Est project.

The upshot is that in my view two residential buildings should be removed. I suggest that sectors 7 and 10 should not be zoned as residential, and that they instead be used as public space (a square and a park respectively). Sector 15 should be increased in size to protect the entirety of the forest. Sector 10 can act as a transition zone for the forest so it brings tangible value to the site, as requested by the Comité mixte.

My three principal concerns are:

- The density is too high. For 1000 units I calculate above 160 units per hectare. From various sources, a good target is 90-110 units per hectare. With that target, the number of dwelling units SHOULD NOT EXCEED 700.

This density measure ignores the fact that non-residential buildings (school, library, community centre, local shops) will also be on the site and will attract people from outside the neighborhood, such as students and employees, effectively increasing the intensity of use of the area.

- The quantity and allocation of parks is unreasonably low, and skewed significantly toward land that is either unusable (sector 15, protection of the forest), or of otherwise restricted use (sector 14, power line and train in proximity, see slide deck). After excluding these two "parks" the remaining park space is 0.13 hectares large: sector 11.

The forest is protected by law due to the presence of an endangered species (black maple). The information document prepared by Solidarité Ahuntsic in partnership with the city says the forest's area will be augmented by 40%. The proposed regulation does the contrary: reduces the area for the forest. The forest will also be hidden in the shade (3-4 hours of shade) of the building in sector 10, putting its ecosystem health in jeopardy.

- The steering committee is not incorporating the input of citizens, specifically with respect to density, yet promotes its citizen-driven process.

It has a document outlining best practices for engaging the public, in the interest reaching public acceptability of the project. The recommendations state that in order for this project to be a success it essential that the objectives be flexible and adapted based on public input. The question of density has been raised repeatedly in the past, yet is still slated at 1000 units on this relatively constrained lot. I see there is a discrepancy here and urge the steering committee to respond to the public's input by reducing the maximum unit count to no more than 700.

Two additional points. First, many citizens have written in concerned about

the allocation of parking spaces and increased traffic. The just-released 100+ page report on traffic patterns says that the local neighboring streets like Olivier-Maurault and its network are certainly going to end up absorbing the extra cars, and strategies such as vignettes could be applied in the future to avoid over-saturation. With a reduction in units on the site as I am suggesting here the pressure on parking in adjacent neighborhoods will be eased.

Second point. There was an emphasis in the background material on Ahuntsic's housing needs which specifically calls out families, yet in the 100 page "Document d'information" families are mentioned only twice. I understand there is a shortage of suitable housing for this demographic: 1000 sq feet and 3 bedrooms are typical requirements. I can't help but wonder whether the 1000 units proposed over-pivot on density to provide many small lodgings instead of a mix that adequately addresses the needs of families. The other key demographic group mentioned in the background material is retirees.

Thank you for your time. I'm looking forward to seeing where this interesting project goes.

Louvain Est

A look at density and parks

Author: Michael Kobierski
2021-05-12

A Possible Development



Source: Document D'Information Écoquartier Louvain Est, Solidarité Ahuntsic ([available on OCPM](#))

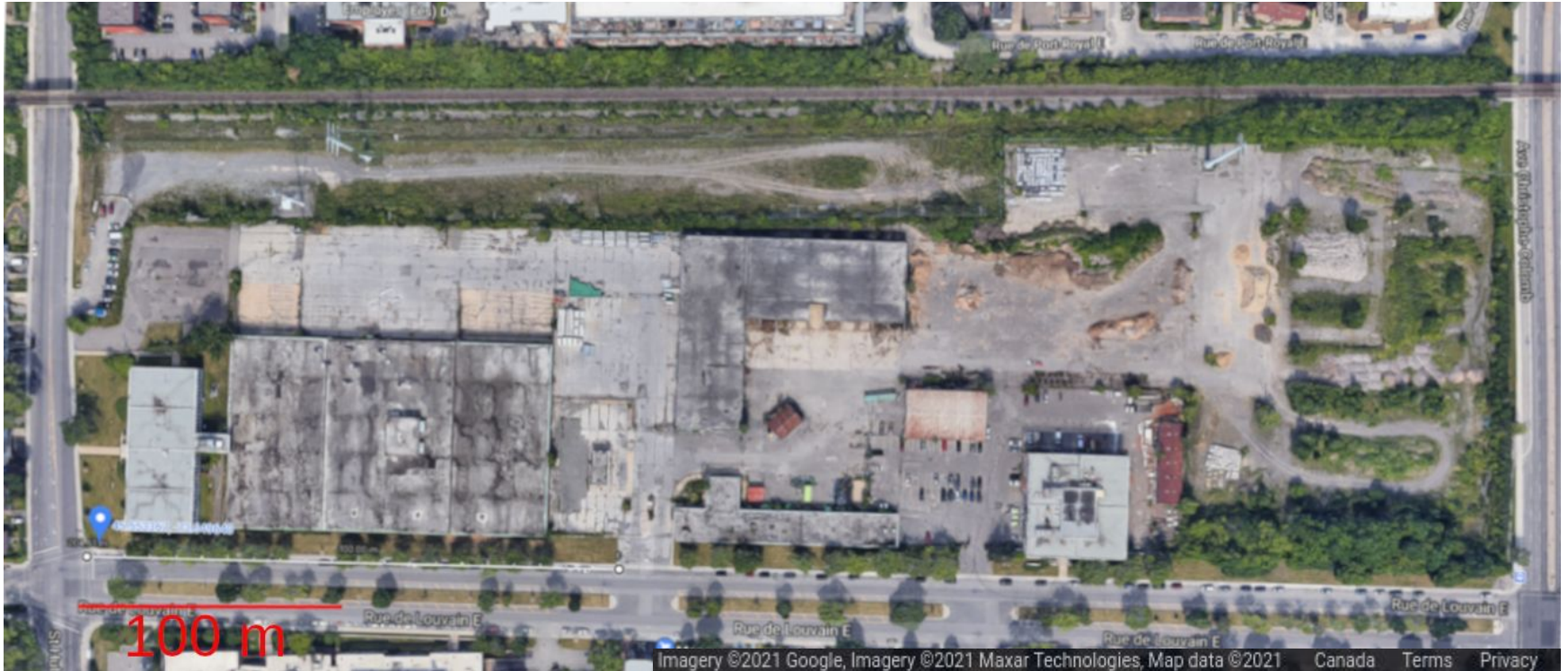
The Proposed Zoning - Building Height



Range of number of floors, given in MIN-MAX

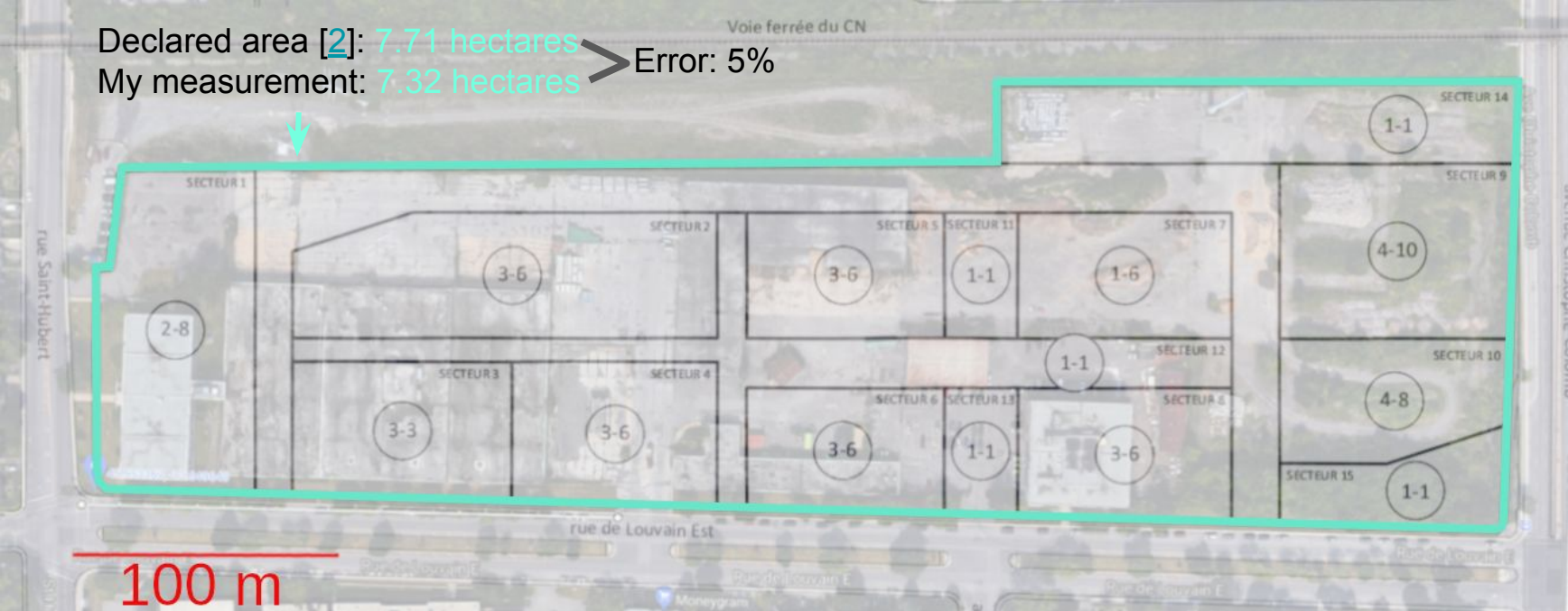
Source: Reglement autorisant la construction [de Louvain Est] - Annexe D ([available on OCPM](#))

Real Overhead View



Source: Google Maps

Real Overhead View - Heights Overlay



Measurement methodology: Pixel count inside border * sq pixels / sq hectare
A 200 m distance bar is seen at bottom left, next to the text "rue de Louvain Est"

Net Neighborhood Density

Net Neighborhood Density (NND): Dwelling Units divided by the neighborhood area [...]. Included in the neighborhood land area are residential land, streets, and neighborhood type uses—schools, parks, churches/synagogues temples etc. and neighborhood shopping. **Excluded are [...] vacant and unusable land.**

Source: [\[3\]](#) Measuring Density: Working Definitions for Residential Density and Building Intensity, 2003

Unusable Land: Within 30 m of power line and rail



Le 30 m est pris de la séance de questions 21 avril 2021

Terrain ajusté pour ligne haut tension



Inventaire arboricole: le boisé

On y retrouve également un érable noir [...]. Cette espèce est considérée comme vulnérable.

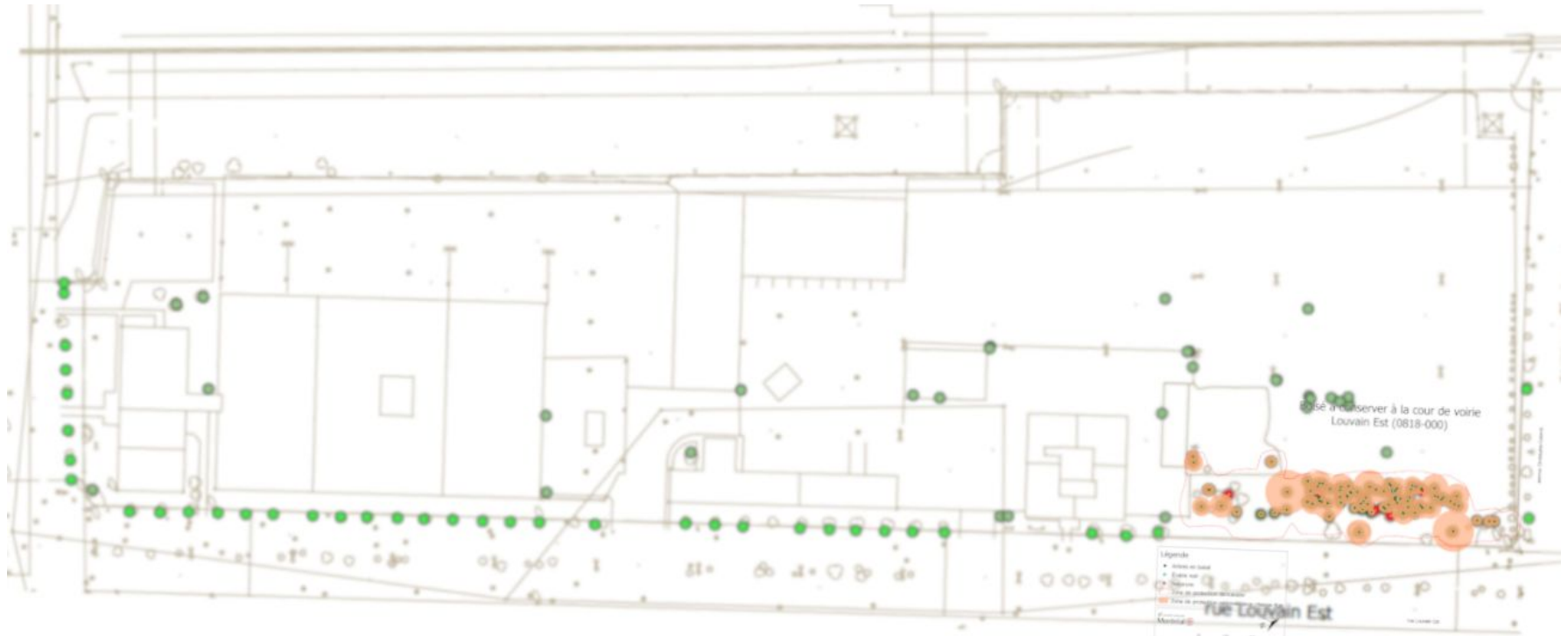
L'article 17 de la Loi sur les espèces menacées ou vulnérables:

“Nul ne peut, dans l’habitat d’une espèce floristique menacée ou vulnérable, exercer une activité susceptible de modifier les processus écologiques en place, la diversité biologique présente et les composantes chimiques ou physiques propres à cet habitat”.

Aucun dommage ne pourra être tolérer à la ramure de l’érable noir [...]. L’habitat de cet érable noir devra également demeurer intact, ce qui implique qu’**aucune altération du boisé n’y est possible** [...].

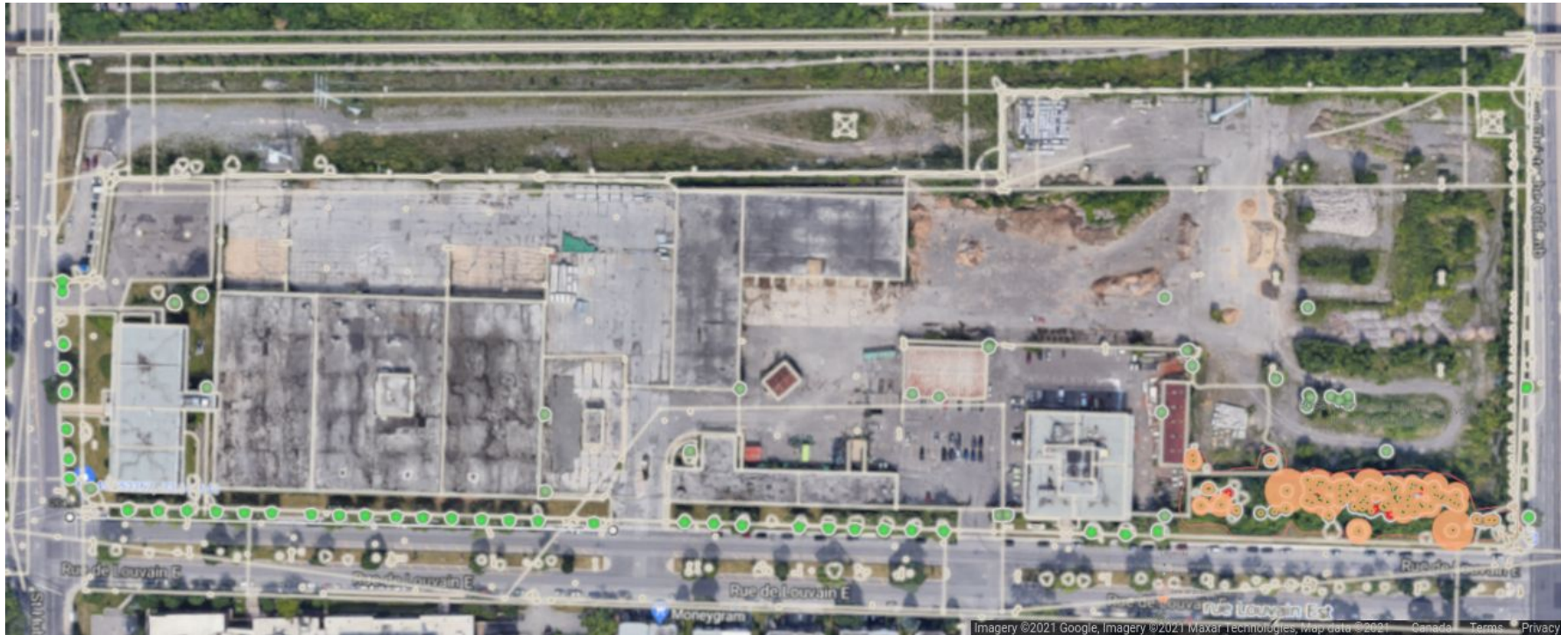


Unusable Land: Wooded area



3.3.1 [Mise à jour de l'inventaire arboricole – janvier 2021](#)

Unusable Land: Wooded area



3.3.1 [Mise à jour de l'inventaire arboricole – janvier 2021](#)

Unusable Land: Wooded area



Resulting area: 5.9 hectares



Resulting area to the curb: 6.2 hectares



Net Neighborhood Density

Net Neighborhood Density (NND): Dwelling Units divided by the neighborhood area.

| | 600 units | 700 units | 800 units | 900 units | 1000 units |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 6.2 hectares | 97 | 113 | 130 | 146 | 162 |

Ne corresponds pas avec ce qu'ils disent:



Source: Document D'Information Écoquartier Louvain Est, Solidarité Ahuntsic ([available on OCPM](#))

Référence de densité pour 5-10 min de marche du transport

| Type de service de transport en commun | Densité minimale suggérée |
|---|--|
| Service de transport en commun de base (un autobus toutes les 20 à 30 minutes) | 22 unités par ha / 50 résidents et emplois combinés |
| Service de transport en commun fréquent (un autobus toutes les 10 à 15 minutes) | 37 unités par ha / 80 résidents et emplois combinés |
| Service d'autobus très fréquent (un autobus toutes les 5 minutes avec possibilité de métro léger ou de service d'autobus rapides [SAR]) | 45 unités par ha / 100 résidents et emplois combinés |
| Service de transport rapide réservé (métro léger / SAR) | 72 unités par ha / 160 résidents et emplois combinés |
| Métro | 90 unités par ha / 200 résidents et emplois combinés |

Plan proposé pour le boisé

"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%."

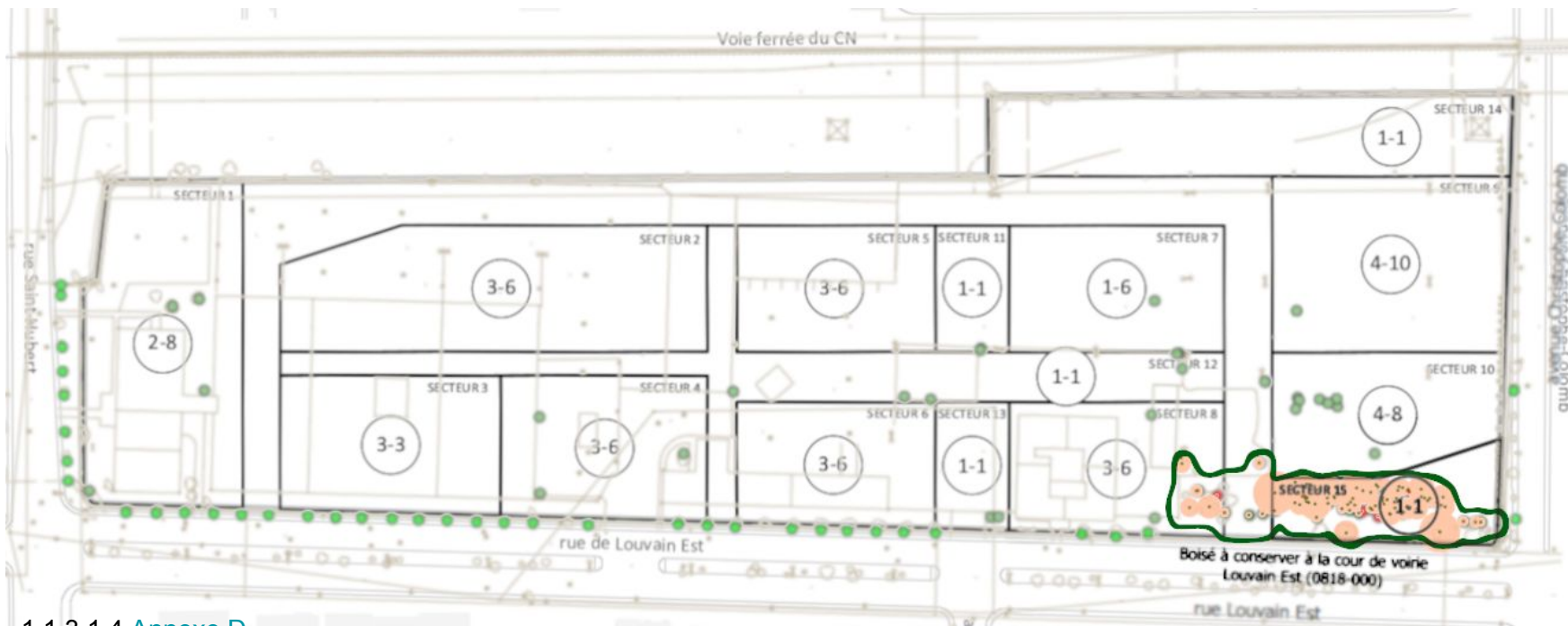
Avis du comité mixte sur le boisé

"La stratégie de conservation et de mise en valeur du boisé, entre autres avec **l'ajout d'une zone de transition et un agrandissement de 40 %**, est appréciée par le comité. Cependant, celui-ci réitère les craintes et recommandations émises dans son avis préliminaire (AC20-SC-01).

Ainsi, afin d'assurer la pérennité du boisé et sa contribution tangible à la qualité du site, le comité propose de le consolider en augmentant davantage sa superficie."

Nouveau zonage avec le du boisé

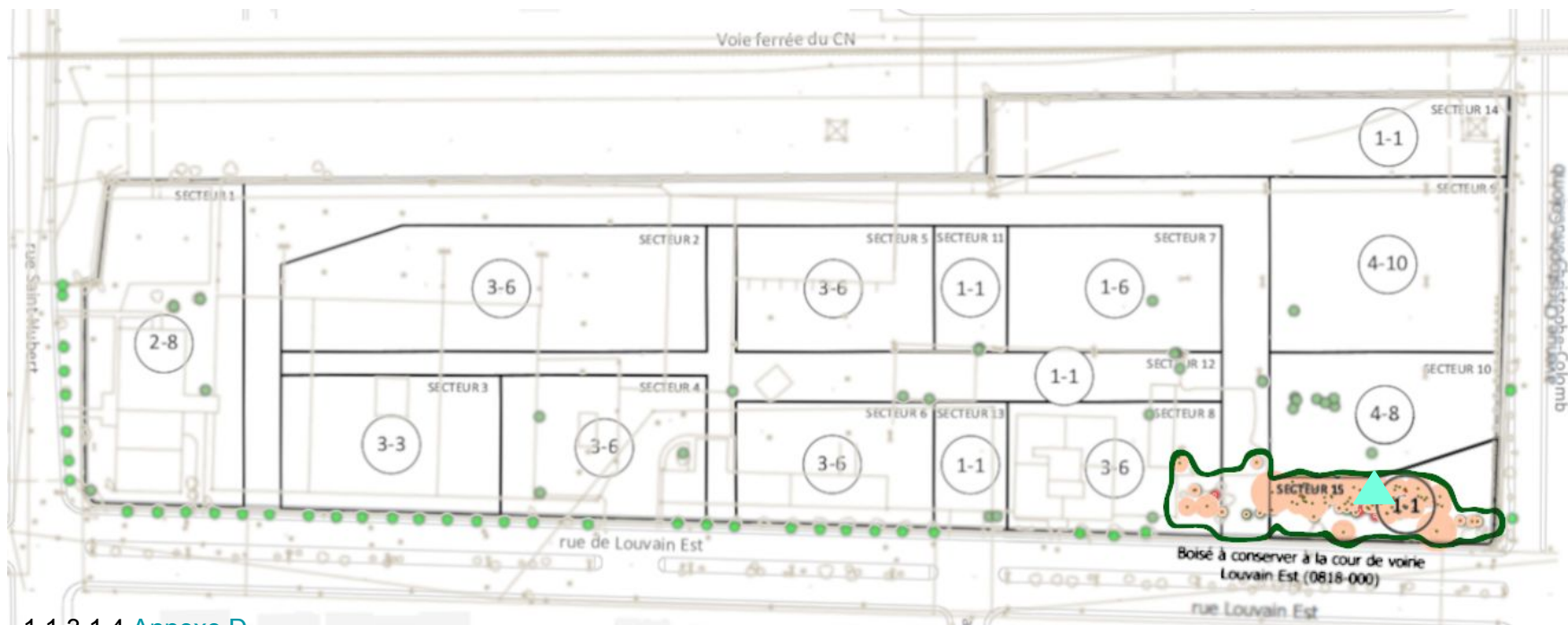
Un augmentation de 40% n'est pas visible. Au contraire, la superficie actuel serai réduit.



1.1.3.1.4 [Annexe D](#)

3.3.1 [Mise à jour de l'inventaire arboricole – janvier 2021](#)

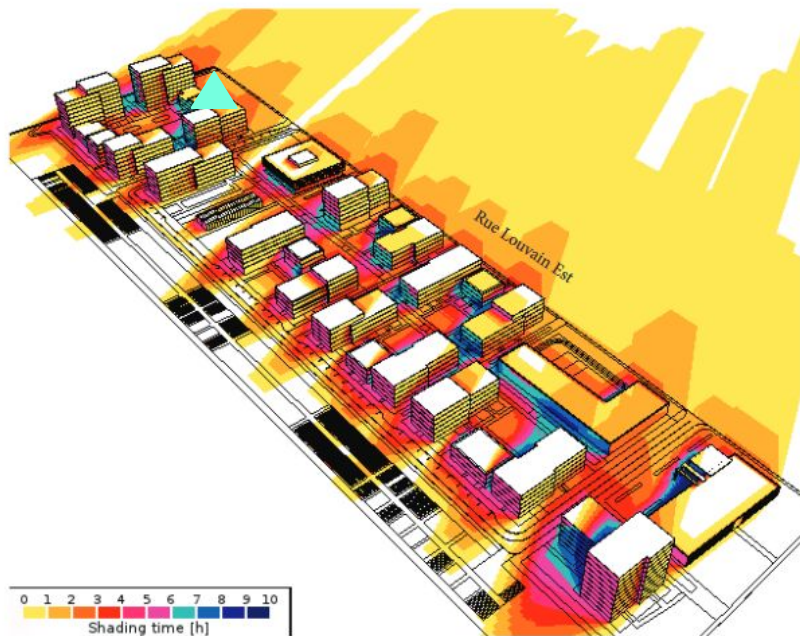
Localisation de l'érable noir▲



1.1.3.1.4 [Annexe D](#)

3.3.1 [Mise à jour de l'inventaire arboricole – janvier 2021](#)

Heures d'exposition à l'ombre: 3 à 4 heures pour l'érable



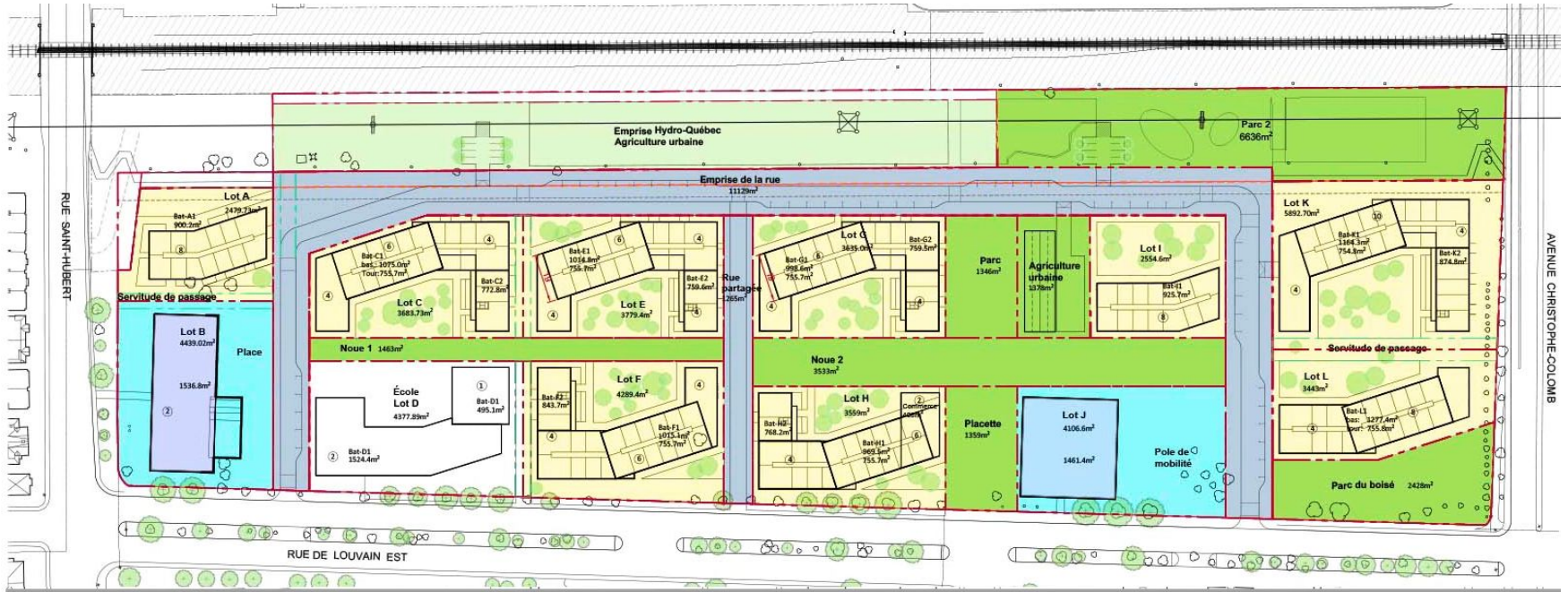
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
HEURES D'EXPOSITION A L'OMBRE



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
HEURES D'EXPOSITION A L'OMBRE

3.5 [Étude sur l'ensoleillement et la trame urbaine – 2020](#)

Parcs: 1 hectare, dont 0.9 est usage restreint



Proximité au Metro

Même si *l'extrémité* est du projet Louvain est située à une distance de marche du métro, **celui-ci est moins intéressant pour les gens qui y résident que pour ceux qui habitent à proximité.**

Rapport: Pistes de renforcement de l'acceptabilité sociale

But: répondre à comment favoriser la participation des résidents des quartiers avoisinants à la concrétisation de la vision du projet dans la vie de quartier.

+

Fournir des éléments de réponses aux préoccupations des riverains concernant [leurs préoccupations].

Rapport: Pistes de renforcement de l'acceptabilité sociale

"En combinant les savoirs théoriques des professionnels aux connaissances empiriques et profanes des citoyens, il est possible de parvenir à des solutions innovantes."

Rapport: Pistes de renforcement de l'acceptabilité sociale

"L'approche incrémentale et interactive favorise une implication citoyenne qui se situe au plus haut degré [...]. Elle donne ainsi le «pouvoir au citoyen»."

Niveaux de participation du citoyen

| | | |
|---|------------------|---------------------------------|
| 8 | Contrôle citoyen | Pouvoir citoyen |
| 7 | Délégation | |
| 6 | Partenariat | |
| 5 | Implication | Participation symbolique |
| 4 | Consultation | |
| 3 | Information | |
| 2 | Education | Non participation |
| 1 | Manipulation | |

Arnstein, S.-R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35 (4), 216-2

Le dialogue avec les citoyens - Recommendations

Repenser la relation à la décision en portant plus d'attention aux résultats plutôt qu'à la procédure : il est primordial d'envisager la participation du public comme un moyen d'atteindre des résultats concrets et durables et non comme un simple moyen de renforcer l'acceptabilité sociale du projet.

Dans cette perspective, il est essentiel d'engager le public le plus tôt possible et d'être prêt à modifier les objectifs originaux du projet (Gauthier, 2011, p.30)

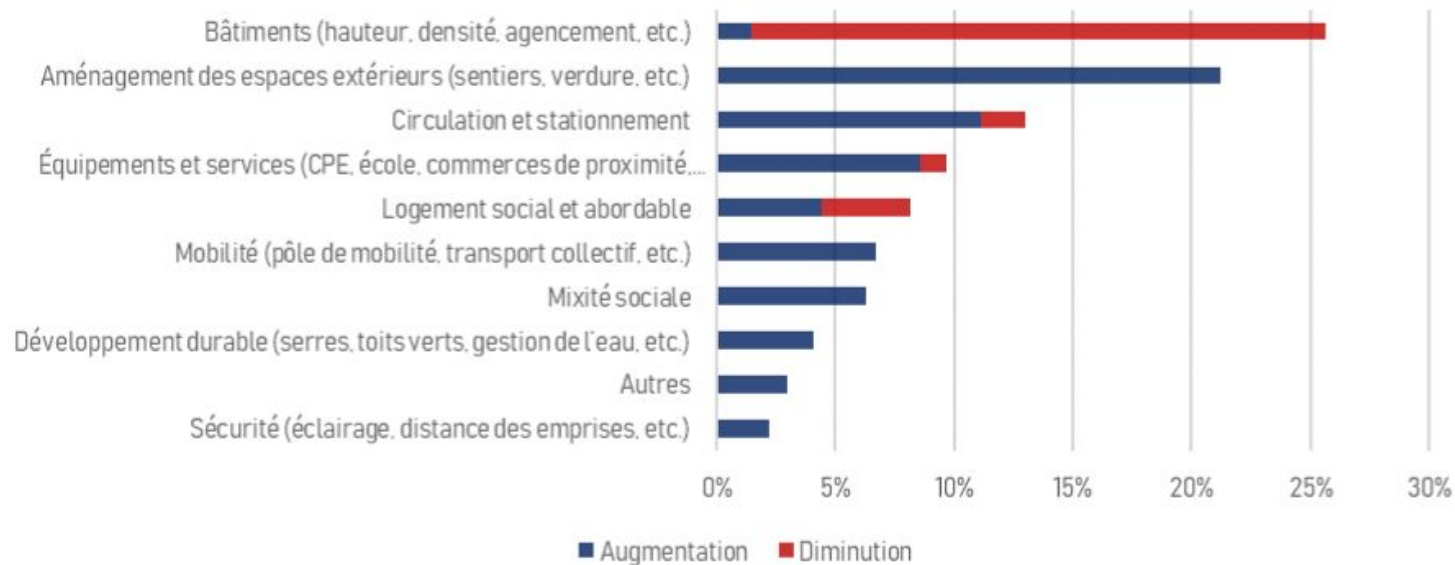
Pistes de renforcement de l'acceptabilité sociale

Lors de la rencontre du 21 octobre 2020 [avec le comité de Bon voisinage], nous avons pu déceler [...] cinq grandes préoccupations:

1. **La densité** et son impact sur la sécurité du voisinage
2. La mixité
3. La quantité d'espaces verts
4. Le stationnement et la circulation automobile
5. La véritable portée de l'implication citoyenne

Rapport de consultation du 17 octobre 2019

Aspects du plan à améliorer: réponses regroupées selon leur rapport à chaque thème, en pourcentage du nombre total de réponses



Conclusion

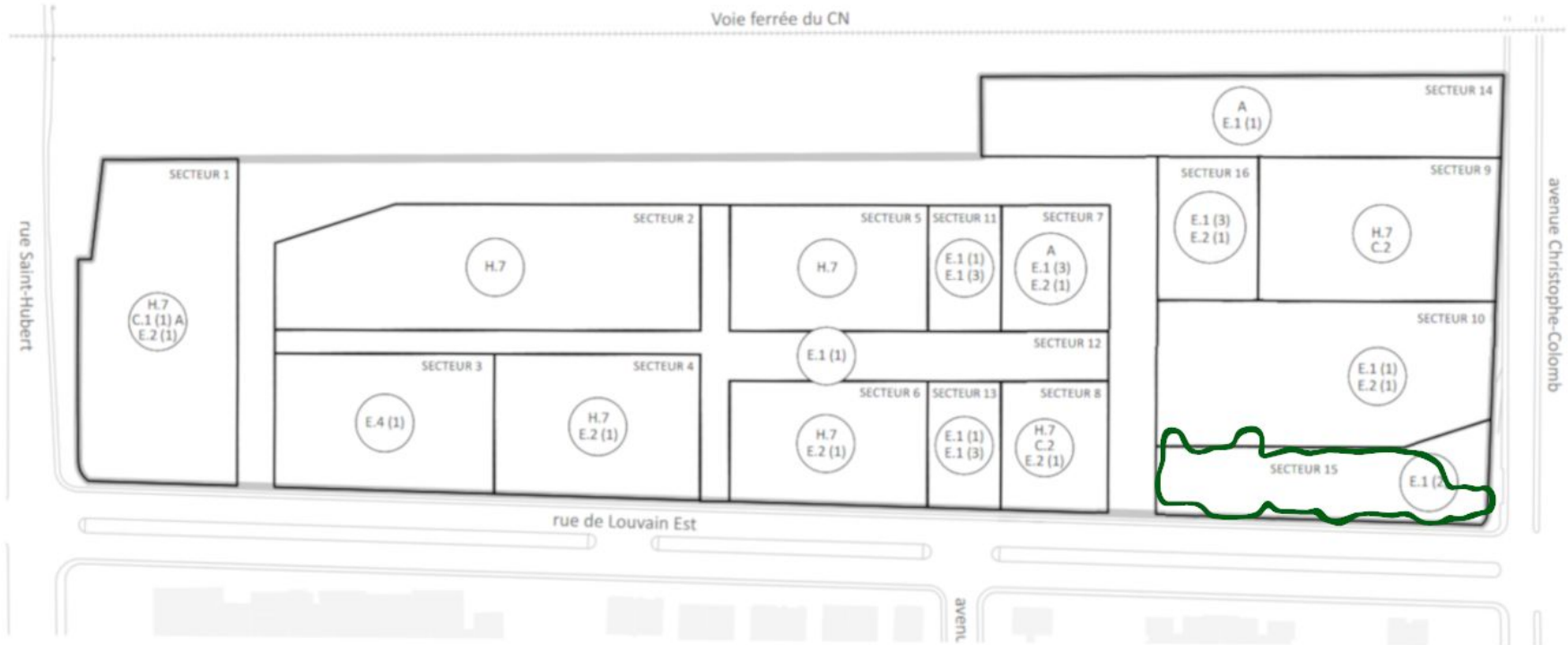
- La densité tel que proposé est trop grande (600-700 unités est mieux)
- La superficie des parc est concentrée dans des régions à usage restreint
- L'implication citoyenne nécessite une ouverture à une modification des objectifs

Conclusion

Il y a deux bâtiments de trop.

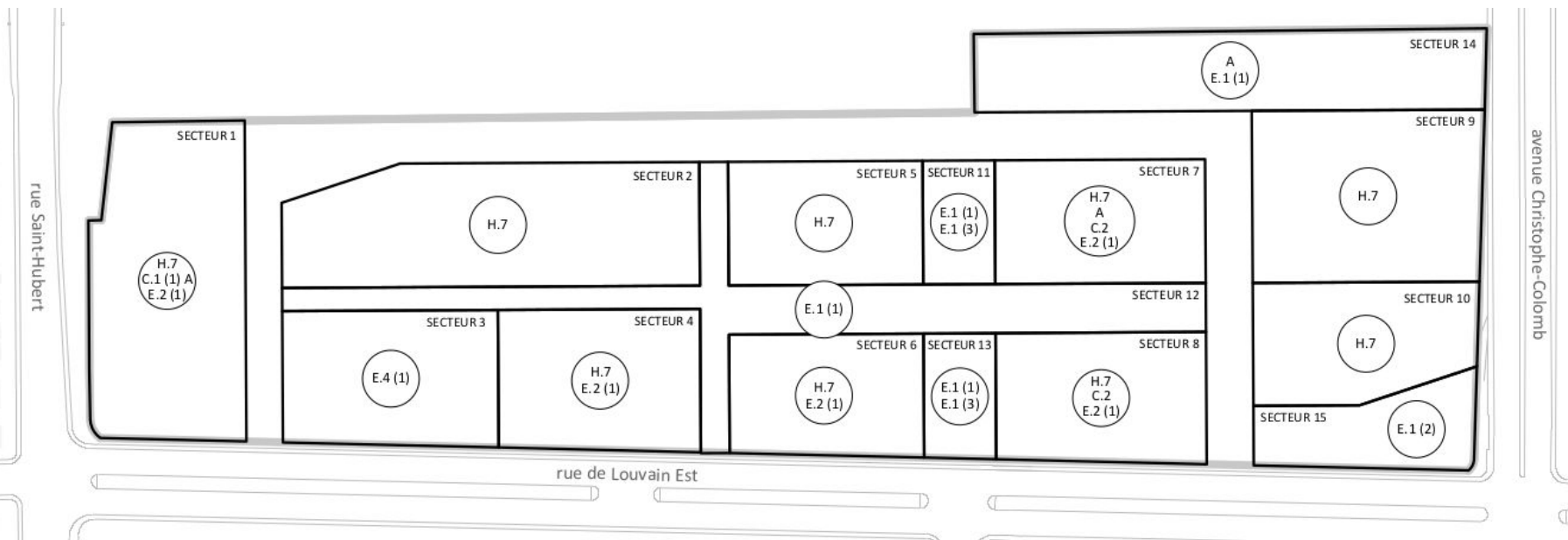
Ma proposition de zonage est la suivante...

Ma proposition: plus d'espace pour parcs et loisirs dans le site



Bâtiments retiré de secteur 7 et 10. Secteur 16 type "square" ajouté. Secteur 10 et 15 agrandis. Secteur 9 rapetissé. Placement de la rue modifiée.

Projet de loi: zonage proposé actuel pour comparaison



Codes explained [here](#) and [here](#). H: Habitation, C: Commerce, E: Loisirs, A: Agriculture

Source: Reglement autorisant la construction [de Louvain Est] - Annexe B ([available on OCPM](#))

Restrictions under a transmission line

- Ériger ou agrandir une construction (maison, garage, hangar, remise, réservoir, etc.).
- Modifier l'élévation du sol par creusement ou par ajout de matériau (aucun déblai ni remblai).
- Entreposer ou empiler quoi que ce soit : bois, neige, terre, ordures, débris, matériaux, etc.
- Installer une piscine (creusée ou hors terre).
- Installer un trampoline, des jeux d'eau, une tente-roulotte, une corde à linge.
- Stationner des camions ou de la machinerie lourde.
- Installer une clôture d'une hauteur supérieure à 2,5 m.

What's allowed under a transmission line

- Stationner quotidiennement des véhicules et installer des bordures de béton à cette fin.
- **Réaliser un aménagement paysager** : plantation de petits arbres ou arbustes (2,5 m maximum lorsqu'arrivé à maturité), installation de bordures de béton et d'éclairage.
- Aménager une piste cyclable ou pédestre, y compris installer à cette fin des bordures, un éclairage, etc.
- Aménager certaines infrastructures : égout pluvial ou sanitaire, aqueduc, rue, services publics, appareils d'éclairage, etc.
- Faire la culture de petits fruits.

Regarding the train track

Used for freight and commuter traffic.

Limits on sound for a recreational space (ref. [4]): $LA_{eq(24\text{ hours})} = 55\text{dB(A)}$

This limit is established to prevent auditory damage.

2010 study on sound finds $LA_{eq(24\text{ hours})} = 61\text{dB(A)}$, stating in 2020 it would be 63dB(A) due to increase in train traffic.

On average, in 2010, there are seven freight trains per day, in addition to the commuter trains like Via Rail.

Some of the sources not listed elsewhere

[1] [\[link\]](#) RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS À DES FINS PRINCIPALEMENT RÉSIDENIELLES SUR LE LOT NUMÉRO 2 497 668 DU CADASTRE DU QUÉBEC, BORDÉS PAR LES RUES SAINT-HUBERT, DE LOUVAIN EST ET L'AVENUE CHRISTOPHE-COLOMB

[2] Source: *Document D'Information Écoquartier Louvain Est* ([available on OCPM](#))

[3] *Measuring Density: Working Definitions for Residential Density and Building Intensity*, Design Center for American Urban Landscape, Design Brief, Number 8, July 2003 ([link](#))