



Rapport de consultation publique

# **SITE LOUVAIN EST**

Projets de règlement P-04-047-219 et P-21-008





OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

## **SITE LOUVAIN EST**

**Projets de règlement P-04-047-219 et P-21-008**

**Rapport de consultation publique**

**Le 28 juillet 2021**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

[info@ocpm.qc.ca](mailto:info@ocpm.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2021

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2021

ISBN 978-2-925161-01-1 (imprimé)

ISBN 978-2-925161-02-8 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 28 juillet 2021

Madame Valérie Plante  
Mairesse de la Ville de Montréal  
Monsieur Benoit Dorais  
Président du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
**Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier**  
155, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1B5

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet d'écoquartier Louvain Est**

Madame la Mairesse,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur les modifications règlementaires nécessaires pour autoriser la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins principalement résidentielles sur le terrain de plus ou moins 8 hectares situé à l'intersection nord-est des rues Saint-Hubert et de Louvain. Le nouveau quartier ainsi créé pourrait accueillir de 800 à 1000 logements, des espaces verts, des commerces de quartier ainsi que des équipements institutionnels.

La consultation s'est déroulée entre le 7 avril et le 14 mai 2021, alors que les mesures mises en place par la Santé publique pour combattre la propagation de la COVID-19 étaient encore en vigueur. La consultation s'est déroulée de manière virtuelle. Plus de 1400 personnes ont visionné les différentes étapes de la consultation. Environ 150 questions nous ont été acheminées; la commission a reçu 172 opinions orales ou écrites. Elle a également pris en considération les réponses des quelque 700 répondants au questionnaire en ligne.

Issu d'un important processus de concertation avec le milieu qui s'étale sur près d'une décennie, le projet d'écoquartier Louvain Est reçoit un accueil enthousiaste de la majorité de participants.

Plusieurs ont souligné son caractère novateur, tant sur le plan écologique que social. Les valeurs d'inclusion, d'ouverture et de solidarité qu'il porte ont recueilli l'assentiment d'une bonne proportion de la population locale. Néanmoins, des inquiétudes se sont exprimées sur la densité, les hauteurs et l'accessibilité au site. Des préoccupations ont également été formulées quant au grand nombre de logements sociaux qui y sont prévus et au danger de stigmatisation des populations qui s'y installeront. Finalement, il est apparu assez clair que le modèle proposé pour le développement de ce nouveau quartier marque une rupture avec le milieu d'insertion, surtout dans sa forme, ce qui ne reçoit pas l'assentiment de tous.

Tout en étant sensible aux appréhensions de la population avoisinante et en étant consciente qu'il n'y a pas beaucoup de modèles d'écoquartiers à Montréal sur lesquels s'appuyer, la commission recommande l'adoption des modifications au Plan d'urbanisme qui permettront sa réalisation.

Le rapport comporte un total de trente recommandations sur un ensemble d'aspects du projet qui vont de la gouvernance à l'ouverture du nouveau quartier sur son milieu et qui visent à couvrir certains angles morts relevés par les commissaires. La commission souligne que ce nouveau quartier, considéré comme un laboratoire par les autorités municipales et dont la réalisation s'échelonnait sur de nombreuses années, devra, pour être un succès, pouvoir compter sur la souplesse et l'ouverture des différents acteurs qui y sont engagés.

L'Office rendra ce rapport public le 11 août 2021, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

- c. c. Émilie Thuillier, mairesse de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville  
Sophie Mauzerolle, conseillère de ville et conseillère associée au comité exécutif et responsable de l'OCPM

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	1
1. Le site Louvain Est.....	3
1.1 Le mandat .....	3
1.2 Le contexte.....	4
1.2.1 Le secteur d’insertion .....	4
1.2.2 Les démarches préliminaires.....	7
1.3 Les modifications requises au Plan d’urbanisme.....	8
1.4 Le projet de règlement en vertu de l’article 89 et le plan d’ensemble .....	9
1.4.1 La vision et les principes transversaux .....	9
1.4.2 Les usages prescrits .....	10
1.4.3 L’habitation.....	11
1.4.4 Les équipements collectifs et institutionnels.....	13
1.4.5 Les commerces et services .....	15
1.4.6 Les espaces extérieurs.....	16
1.4.7 L’environnement .....	17
1.4.8 L’architecture.....	18
1.4.9 La mobilité .....	19
1.4.10 Les nuisances .....	20
1.4.11 La gouvernance .....	21
1.4.12 L’échéancier de réalisation.....	22
1.5 Les avis des instances consultatives .....	23
1.5.1 L’avis du comité consultatif d’urbanisme.....	23
1.5.2 L’avis du Comité mixte .....	23
1.6 Le dossier de documentation .....	24
1.6.1 Le Plan stratégique Montréal 2030.....	24
1.6.2 L’étude d’impact sur la mobilité et le stationnement – Avril-Juin 2021 .....	24
1.7 La démarche de consultation.....	24

1.7.1	Le questionnaire en ligne .....	25
1.7.2	La trousse d'information .....	25
1.7.3	La séance d'information virtuelle.....	25
1.7.4	La séance de questions et de réponses.....	25
1.7.5	Les opinions en ligne .....	26
1.7.6	L'audition des opinions.....	26
1.8	Le tableau synthèse de la participation .....	27
<b>2.</b>	<b>Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....</b>	<b>29</b>
2.1	L'accueil général du projet.....	29
2.2	Le logement .....	31
2.2.1	Le contexte de l'habitation.....	31
2.2.2	Les résidents de l'écoquartier .....	32
2.2.3	Les modes de tenure .....	34
2.2.4	La densité et les hauteurs.....	40
2.3	Les commerces et services.....	42
2.3.1	Une offre complémentaire au secteur .....	43
2.3.2	La répartition des commerces et services.....	44
2.4	Les équipements collectifs et institutionnels .....	45
2.4.1	Le pôle civique et communautaire.....	45
2.4.2	Le pôle institutionnel.....	47
2.4.3	Le pôle alimentaire .....	48
2.5	Les espaces publics .....	49
2.6	Les espaces verts et l'environnement .....	50
2.7	L'architecture et le patrimoine .....	53
2.7.1	L'architecture.....	53
2.7.2	Le patrimoine .....	53
2.8	La mobilité.....	54
2.8.1	Le transport motorisé.....	54
2.8.2	Le transport actif et collectif .....	59



2.9	Les nuisances .....	63
2.9.1	La voie ferrée.....	63
2.9.2	La ligne à haute tension.....	64
2.9.3	Le chantier de construction.....	64
2.10	La gouvernance .....	65
2.10.1	L'implication des parties prenantes .....	65
2.10.2	L'écoquartier en tant que laboratoire.....	67
2.10.3	La fiducie foncière d'utilité sociale.....	68
2.10.4	La sélection des projets .....	69
2.10.5	Le financement des projets .....	69
2.10.6	L'échéancier de réalisation.....	71
<b>3.</b>	<b>Les constats et l'analyse de la commission .....</b>	<b>73</b>
3.1	Préambule.....	73
3.2	Les changements règlementaires .....	73
3.3	Le logement et la tenure.....	74
3.3.1	La création d'un quartier mixte.....	71
3.3.2	La stigmatisation par le cadre bâti .....	77
3.4	Les espaces commerciaux.....	78
3.4.1	L'importance de la vie commerciale .....	79
3.4.2	Les services de proximité .....	79
3.4.3	Pour des lieux de convivialité ouverts sur le quartier .....	80
3.4.4	Un pôle alimentaire attendu .....	81
3.4.5	Des infrastructures nécessaires.....	82
3.5	Les équipements collectifs et aménagements publics .....	82
3.5.1	Les pôles civiques et la mutualisation des équipements, ressources et capacités .....	82
3.5.2	La qualité des aménagements publics et des espaces extérieurs.....	83
3.6	La réévaluation des usages de l'auto solo et des espaces de stationnement.....	84
3.6.1	La mutualisation d'espaces de stationnement communautaire.....	85

3.6.2	L'aménagement quatre saisons d'espaces de stationnement pour vélos, accessibles et sécurisés .....	86
3.7	Les aménagements nécessaires à un réseau de transports actifs structurant.....	86
3.8	Les aspects écologiques .....	88
3.8.1	La préservation, la restauration et l'extension des trames écologiques.....	88
3.8.2	La performance environnementale et la gestion écologique, responsable et pérenne des ressources.....	89
3.9	La gouvernance .....	90
3.9.1	La légitimité des acteurs actuels .....	91
3.9.2	La fiducie d'utilité sociale .....	91
3.9.3	La vocation des affectations.....	92
3.9.4	Le choix des fiduciaires.....	92
3.9.5	De l'entraide, de la solidarité et de la participation.....	93
3.10	D'autres considérations .....	94
3.10.1	La valeur patrimoniale.....	94
3.10.2	La mitigation des nuisances.....	94
3.10.3	Le désenclavement vers le nord.....	95
	Conclusion .....	97
	Annexe 1 – Les définitions retenues pour les tenures des logements.....	99
	Annexe 2 – Les renseignements relatifs au mandat .....	101
	Annexe 3 – Le dossier de documentation .....	107
	Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-219.....	113
	Annexe 5 – Le projet de règlement P-21-008.....	115
	Annexe 6 – Les recommandations .....	123

## Introduction

La construction d'un quartier résidentiel sur le site Louvain Est, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, fait l'objet de réflexions depuis 2007. À la fois citoyennes, communautaires et municipales, ces réflexions ont mené en 2019 à la création du Bureau de projet partagé, instance réunissant la Ville de Montréal, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et la Table de concertation Solidarité Ahuntsic. Responsable de la planification du site, le Bureau de projet partagé (BPP) souhaite requalifier celui-ci en créant « *un écoquartier exemplaire et solidaire, qui s'inscrira dans la transition écologique et contribuera à la résilience de la communauté de l'ensemble du secteur*<sup>1</sup>. »

La réalisation de l'écoquartier est soumise à l'adoption de deux projets de règlement : l'un modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, et l'autre définissant les balises de développement du site en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Ces modifications règlementaires exigent la tenue d'une consultation publique.

La commission responsable de la consultation était composée de Marie Leahey, présidente, ainsi que des commissaires Bruno-Serge Boucher et Lorène Cristini. Ayant amorcé ses travaux au mois de mars 2021, la commission a tenu une séance d'information le 7 avril, puis une séance de questions et réponses le 21 avril. La démarche de consultation s'est achevée par la tenue de quatre séances d'audition des opinions, entre le 11 et le 14 mai.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre décrit le projet d'écoquartier Louvain Est et la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le second chapitre rassemble les préoccupations, les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site web de l'OCPM à l'adresse suivante : [ocpm.qc.ca/fr/louvain-est/documentation](https://ocpm.qc.ca/fr/louvain-est/documentation).

---

<sup>1</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 9



## 1. Le site Louvain Est

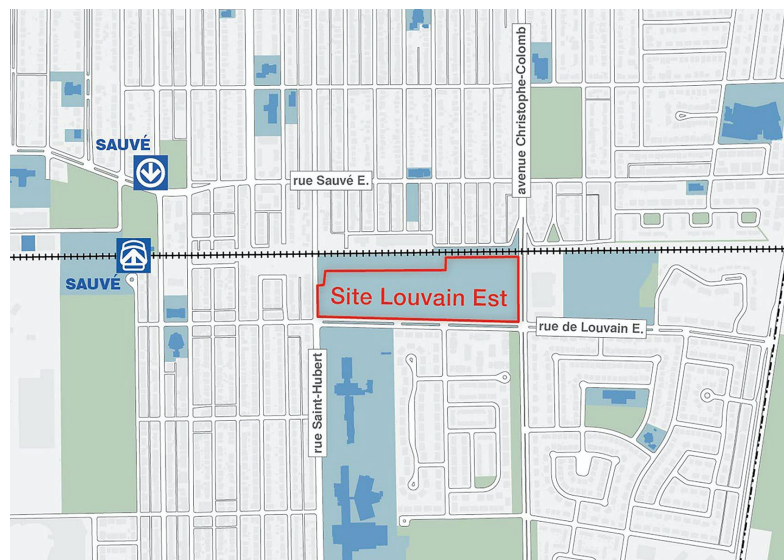
### 1.1 Le mandat

Le 25 janvier 2021, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM pour tenir une consultation publique sur deux projets de règlement :

- le P-04-047-219, modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- le P-21-008, autorisant la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins principalement résidentielles sur le lot numéro 2 497 668 du cadastre du Québec.

Le site à requalifier est une cour de service municipal sous-utilisée appartenant à la Ville de Montréal et située dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. D'une superficie de 7,7 hectares, dont les dimensions approximatives sont de 530 mètres sur 150 mètres, le site est bordé à l'ouest par la rue Saint-Hubert, au sud par la rue de Louvain Est, à l'ouest par l'avenue Christophe-Colomb, et au nord par un corridor hydroélectrique appartenant à Hydro-Québec ainsi qu'une emprise ferroviaire du Canadien National.

Figure 1 - Emplacement du site Louvain Est



Source : Ville de Montréal, 2019

## 1.2 Le contexte

### 1.2.1 Le secteur d'insertion

#### *Le Domaine Saint-Sulpice*

Le site Louvain Est fait partie du Domaine Saint-Sulpice, un territoire de 1 km<sup>2</sup> ayant appartenu aux Sulpiciens durant presque trois siècles. Lorsqu'en 1952, les Sulpiciens s'en départissent auprès de la Ville de Montréal, la terre reste en bonne partie boisée.

Le Domaine Saint-Sulpice amorce dès lors sa modernisation. Borné à l'ouest par la rue Saint-Hubert, à l'est par l'avenue Papineau et au nord par l'emprise du CN (1944), il acquiert sa limite sud par la construction de l'autoroute transcanadienne (1959). Un développement institutionnel et éducatif s'érige entre-temps sur la rue Saint-Hubert, comprenant l'Institut Dominique Savio, ainsi que l'Institut des arts graphiques et l'Institut de technologie de Laval, qui formeront plus tard le Collège Ahuntsic (1967). Ces derniers viennent s'ajouter au Collège André-Grasset (1927), situé à proximité.

Face à la crise du logement qui sévit après la Seconde Guerre mondiale et à l'exode des familles vers la banlieue en formation<sup>2</sup>, la Ville de Montréal souhaite favoriser le développement résidentiel sur le Domaine. La plupart des rues traversant ce dernier seront tracées entre les années 1960 et 1990. Accueillant un bâti de densité moyenne, composé notamment de duplex jumelés et de maisons de ville, ce tissu urbain reflète la volonté initiale des concepteurs de « *recréer la banlieue en ville*<sup>3</sup>. » Le quartier avoisinant le site au nord comporte des triplex en rangée<sup>4</sup>, ainsi que des édifices multilogements plus récents atteignant quatre étages.

Dès les années 1950, des militants, au premier chef Berthe Louard, ont pressé la Ville d'accueillir des coopératives d'habitation dans le Domaine Saint-Sulpice. Ils obtiennent finalement gain de cause en 1962 lorsque la Ville attribue un cinquième du Domaine à la Coopérative des Habitations Saint-Sulpice.

Le territoire connaîtra deux vagues de développement coopératif. Les années 1960 voient d'abord l'arrivée de quelque 600 familles, qui s'unissent pour créer la Caisse Desjardins Domaine Saint-Sulpice (1963), l'école St-Isaac-Jogues (1966), le magasin Cooprix (1969) et les Habitations à loyer modique sur la rue de Louvain Est (1970). Puis, à la fin des années 1970, la Ville cède à nouveau des terrains pour freiner l'exode vers la banlieue. De cette nouvelle impulsion, naissent bientôt 149 maisons de ville en mode coopératif locatif pour familles à revenus modestes (1981), 234 logements, dans deux édifices gérés par un organisme à but non lucratif et destinés aux retraités et préretraités (1984), de même que 161 unités d'habitation coopératives à l'intention

---

<sup>2</sup> Société de développement Domaine Saint-Sulpice – Mandat, historique et démarches, 2012, p. 5

<sup>3</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 31

<sup>4</sup> Le site Louvain en devenir, Rapport de planification participative d'un milieu de vie solidaire et durable – 2012, doc. 3.13.1, p. 5

de couples, familles et personnes retraitées (1985). Ce sont ainsi plus du tiers des logements du Domaine Saint-Sulpice qui acquièrent une vocation solidaire grâce à différents modes de développement<sup>5</sup>.

Le Domaine accueille également les Jardinets d'écoliers (1971), visant à familiariser les jeunes avec l'agriculture urbaine, et l'un des premiers jardins communautaires à Montréal (1977)<sup>6</sup>.

La cour de voirie municipale est aménagée sur le site Louvain en parallèle à ces activités. La Ville de Montréal y construit plusieurs édifices entre 1962 et 1975, dont deux par l'intermédiaire de l'architecte Denis Bouchard :

- le 9515 rue Saint-Hubert (1966), où loge le Service des approvisionnements;
- le 999 rue de Louvain Est (1966), qui accueille le laboratoire d'essai des matériaux. Ce dernier sera considéré à l'international comme un pionnier en matière de béton haute performance et de trottoirs écologiques<sup>7</sup>.

Les développements plus récents concernent l'implantation d'équipements collectifs et d'espaces verts. Le Centre sportif Claude-Robillard est érigé dans le contexte des Jeux Olympiques en 1976. Outre de nouveaux parcs de proximité et la protection du Boisé-de-Saint-Sulpice, le parc Frédéric-Back, issu de la transformation de l'ancienne carrière Miron et du site d'enfouissement du Complexe environnemental de Saint-Michel, offre un espace d'envergure régionale immédiatement à l'est du Domaine. On trouve aussi à cet emplacement, la Cité des arts du cirque, le TAZ et le Stade de soccer de Montréal<sup>8</sup>.

### **La mobilité**

Certains facteurs ayant marqué l'urbanisation du Domaine Saint-Sulpice contribuent à l'enclavement du site Louvain Est : la présence au nord des emprises du CN et d'Hydro-Québec au nord; et au sud, un réseau de rues peu propice aux déplacements actifs de par l'absence de liens directs et la rareté des intersections. La seule exception à cette règle est l'avenue Olivier-Maurault qui lie le site au parc du Boisé-de-Saint-Sulpice. Les axes Saint-Hubert et Christophe-Colomb assurent une connexion vers le quartier au nord du site par des passages sous la voie ferrée.

Le site Louvain Est est lié au réseau cyclable par une piste sur l'avenue Christophe-Colomb, et une bande cyclable – un marquage au sol sans séparation physique de la circulation – sur la rue de Louvain Est. Celle-ci est connectée au Réseau express vélo (REV) dans l'axe Berri/Lajeunesse/Saint-Denis. Le site peut également compter sur la présence de la gare ferroviaire Sauvé et de la station de métro Sauvé dans un rayon d'un kilomètre.

---

<sup>5</sup> Société de développement Domaine Saint-Sulpice – Mandat, historique et démarches, 2012, p. 5-6

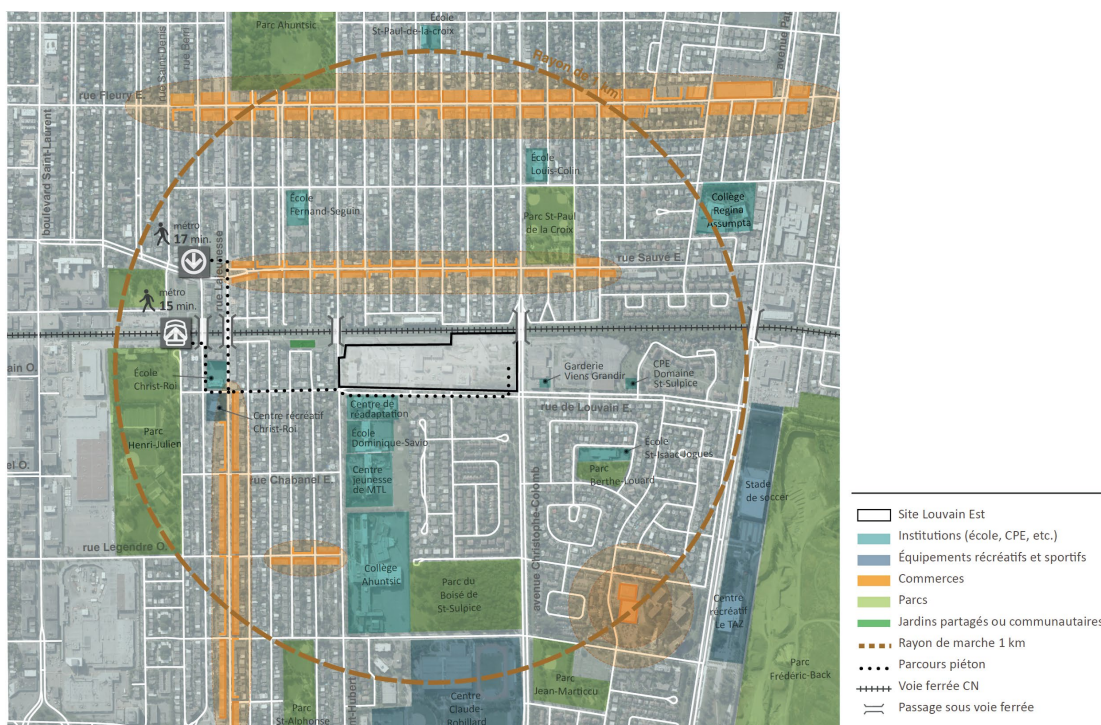
<sup>6</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 93

<sup>7</sup> *Ibid.*, p. 92

<sup>8</sup> *Idem*

L'aménagement du secteur rend ce dernier peu favorable à l'implantation de commerces de proximité<sup>9</sup>. Le BPP signale que le site Louvain Est et ses abords se qualifient à titre de désert alimentaire, c'est-à-dire « un lieu à partir duquel il faut parcourir plus de 500 mètres pour accéder à des produits de qualité, frais et diversifiés<sup>10</sup>. » Par conséquent, la voiture est le mode de transport privilégié pour se rendre à l'épicerie Métro, sur l'avenue André-Grasset, ou aux commerces des rues Fleury et Lajeunesse.

Figure 2 - Contexte urbain du site Louvain



Source : Bureau de projet partagé, 2021

### La population d'Ahuntsic-Cartierville

Les données fournies concernant l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville font état d'une population diversifiée, comptant une plus grande proportion d'enfants, de personnes âgées, et de personnes nées à l'extérieur du Canada (40 % contre 34 % à Montréal) que la moyenne montréalaise. Ces dernières ont pour principaux pays d'origine, l'Algérie, le Maroc, Haïti, la Syrie et le Liban<sup>11</sup>.

Le revenu médian de 51 000 \$ des ménages de l'arrondissement et le taux de faible revenu de 17 % correspondent à la situation montréalaise. Cependant, alors que près des deux tiers de la

<sup>9</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 93

<sup>10</sup> *Ibid.*, p. 28

<sup>11</sup> Étude d'opportunité pour la création d'un pôle alimentaire – 2020, doc. 3.6, p. 10



population sont locataires<sup>12</sup>, le loyer mensuel des logements a augmenté de 37 % dans l'arrondissement entre 2010 et 2020, comparativement à 30 % sur l'île de Montréal. Le taux d'inoccupation des logements était pour sa part de 1,2 % dans Ahuntsic-Cartierville en 2020, par rapport à 3,2 % sur l'île de Montréal<sup>13</sup>.

Au sein de l'arrondissement, le quartier Ahuntsic compte une grande diversité d'organismes communautaires et d'économie sociale. La Table intersectorielle et multiréseaux Solidarité Ahuntsic, partie prenante du projet Louvain Est, regroupe une centaine d'organismes et de citoyens<sup>14</sup>.

Plusieurs de ces organismes sont toutefois confrontés à des difficultés d'hébergement, à cause de la vente du Centre communautaire Berthiaume-Du Tremblay, et la reprise annoncée de deux anciennes écoles par le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM). Ces dernières abritent, entre autres, le Centre communautaire Ahuntsic et le Centre de ressources éducatives et communautaires pour adultes (CRECA)<sup>15</sup>.

### 1.2.2 Les démarches préliminaires

En 2009, le Chantier Habitation Ahuntsic, une instance de concertation en logement mise sur pied par Solidarité Ahuntsic, établit à 1 000 le nombre de logements sociaux et communautaires à réaliser dans l'ensemble du quartier avant 2019. La Société de développement Domaine Saint-Sulpice (SDDS) est créée la même année, afin de favoriser un redéveloppement du site Louvain « *qui réponde aux besoins des citoyens, dans un esprit de concertation et de solidarité*<sup>16</sup>. »

Une charrette citoyenne - un exercice d'idéation et de création intensif - est organisée en 2012 par la SDDS avec le concours du groupe de ressources techniques Groupe CDH, marquant ainsi une première étape de planification participative du site. Accueillant une cinquantaine de participants, parmi lesquels des adolescents du Centre des jeunes Saint-Sulpice, elle donne lieu à un premier plan d'ensemble préliminaire pour le développement du site. Parmi les actions à entreprendre, on retrouve :

- centrer le développement autour d'une place publique boisée en axe avec le boisé Saint-Sulpice;
- favoriser la mixité résidentielle : varier les modes de tenure pour inclure 50 % de développement communautaire;
- favoriser le transport actif et l'autopartage vers et dans le site;
- tracer un lien par-dessus la voie ferrée pour renforcer la fonction commerciale sur la rue Sauvé;

<sup>12</sup> Étude d'opportunité pour la création d'un pôle alimentaire – 2020, doc. 3.6, p. 10

<sup>13</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 28

<sup>14</sup> *Ibid.*, p. 37

<sup>15</sup> *Ibid.*, p. 28 et 37

<sup>16</sup> Comité de pilotage, Rapport synthèse des travaux des groupes de citoyens – Hiver et printemps 2019, doc. 3.13.3, p. 5

- augmenter le nombre de connexions avec les environs;
- intégrer la gestion des eaux de ruissellement sur le site.

En 2017, après des années consacrées à planifier la relocalisation des activités de la cour de service municipal, une assemblée de 250 citoyens et élus adhère au principe de confier le développement du site à un organisme sans but lucratif. Un comité de pilotage réunissant huit citoyens actifs, deux conseillers citoyens émérites et une coordonnatrice, est créé par Solidarité Ahuntsic l'année suivante. Son mandat consiste à « *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*<sup>17</sup>. » Le comité mettra bientôt en place cinq groupes de travail composés de citoyens et de membres d'organisations, sur les thématiques du logement, de l'agriculture urbaine, de la culture et de l'apprentissage, de l'économie sociale, ainsi que des équipements et espaces collectifs.

Les démarches entreprises par le comité de pilotage mènent à la création en 2019 du Bureau de projet partagé, une structure de gouvernance tripartite favorisant le partage d'information, une meilleure compréhension des enjeux, une recherche conjointe de solutions, et l'adhésion à une vision commune et intégrée pour le développement du site<sup>18</sup>. Plus concrètement, le Bureau de projet définit la vision de redéveloppement, le programme de développement, le plan d'ensemble, les modalités de réalisation, ainsi que la gouvernance et la gestion du site<sup>19</sup>.

En octobre 2019, s'étant appuyé notamment sur les résultats de la charrette citoyenne de 2012 et les énoncés produits par les groupes de travail de 2019, le Bureau de projet présente le plan d'ensemble préliminaire de l'écoquartier Louvain Est lors d'une assemblée publique. Diverses activités de concertation lui permettent alors de recueillir les commentaires de quelque 200 citoyens et représentants d'organismes du milieu<sup>20</sup>.

Entre-temps, le désir exprimé par des résidents d'impliquer davantage les riverains du projet conduit à la formation d'un comité de bon voisinage. Composé de treize résidents des secteurs limitrophes et de quatre représentants du Bureau de projet partagé, celui-ci émet une liste de recommandations liées à des enjeux de proximité : l'intégration du projet au secteur sur le plan des hauteurs et de la mixité socio-économique, son impact sur la circulation locale et la disponibilité du stationnement, et les nuisances occasionnées par les travaux.

### **1.3 Les modifications requises au Plan d'urbanisme**

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal est le document de référence en matière d'aménagement du territoire municipal. Afin de pouvoir adopter le projet de règlement en vertu

---

<sup>17</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 13

<sup>18</sup> *Ibid.*, p. 15

<sup>19</sup> *Ibid.*, p. 16

<sup>20</sup> *Ibid.*, p. 18

de l'article 89 qui encadre la réalisation de l'écoquartier Louvain Est, des modifications au Plan d'urbanisme sont requises.

Tout d'abord, le site Louvain Est doit être inscrit en tant que secteur à transformer sur la carte 1.1 intitulée *Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer*, incluse à la partie I du Plan.

En second lieu, la carte 3.1.2, partie I, intitulée *La densité de construction*, de même que le chapitre 1 de la partie II, doivent être modifiés par la création d'un nouveau secteur à transformer ou à construire 01-T13. Ce secteur aurait les caractéristiques suivantes :

- un cadre bâti allant de un à dix étages hors sol;
- un taux d'implantation faible ou moyen. Le taux d'implantation exprime le pourcentage de la superficie d'un terrain qu'un bâtiment peut occuper;
- un coefficient d'occupation des sols (COS) minimal de 0,5, et maximal de 5,0. Le COS mesure le total des superficies de plancher d'un bâtiment par rapport à la superficie de son terrain. Pour un COS de 0,5, ce total correspond à la moitié de la superficie du terrain. Un COS de 5,0 correspond à cinq fois cette dernière.

#### **1.4 Le projet de règlement en vertu de l'article 89 et le plan d'ensemble**

En vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme peut déroger à la réglementation de l'arrondissement où il est situé.

Le projet de règlement visant le développement de l'écoquartier Louvain Est vient donc se superposer à la réglementation de l'arrondissement d'Ahunty-Cartierville. Les composantes de l'écoquartier y sont encadrées par des normes à caractère obligatoire, et des critères et objectifs de nature non coercitive. De l'avis du BPP, « *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*<sup>21</sup>. »

Le plan d'ensemble de l'écoquartier comporte également des intentions d'aménagement non régies par le projet de règlement.

##### **1.4.1 La vision et les principes transversaux**

La vision à la base du projet Louvain Est est celle d'un « *quartier écologique, axé sur la mobilité active, sur l'innovation sociale et sur les valeurs communautaires de solidarité et de partage*<sup>22</sup>. »

---

<sup>21</sup> Transcription de la séance d'information du 7 avril 2021, doc. 7.1.1, L. 739-741

<sup>22</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 3

L'écoquartier Louvain Est a été retenu à titre de secteur laboratoire dans la Charte montréalaise des écoquartiers, actuellement en préparation. Cette qualité de laboratoire englobe différents principes transversaux qui guideront la réalisation de l'écoquartier Louvain Est.

- La résilience consiste à préparer « *les communautés [...] à s'adapter et à faire face aux multiples chocs économiques et sociaux qui surviennent*<sup>23</sup> », en faisant de la lutte aux changements climatiques une priorité et en s'attaquant à des facteurs de vulnérabilité tels que la pauvreté et les inégalités sociales.
- L'analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle (ADS+) est l'un des outils auxquels la Ville compte recourir pour favoriser l'équité et l'inclusion. L'ADS+ permettra d'aborder chaque aspect du projet Louvain Est en tenant compte des réalités différenciées des personnes, en raison de leurs sexe, classe sociale, situation de handicap, âge, couleur de peau, origine, statut migratoire, orientation sexuelle et identité de genre, dans une perspective de lutte aux discriminations<sup>24</sup>.
- L'urbanisme transitoire est une occupation graduelle et transitoire d'un lieu en vue d'identifier une vocation pérenne<sup>25</sup>. S'ajoutant à ce principe, la gouvernance partagée vise l'engagement de tous les acteurs dans la prise de décisions, par une redistribution du pouvoir et des responsabilités<sup>26</sup>.
- La pérennité vise à préserver le plus longtemps possible la vocation d'un logement social ou abordable. Elle s'étend aussi aux principales composantes de l'écoquartier, tel le pôle alimentaire, de même qu'à « *la structure de gouvernance, à la propriété foncière et à la gestion, dans la mesure du possible*<sup>27</sup>. »

#### 1.4.2 Les usages prescrits

Le projet de règlement partage le site en 15 secteurs, chacun comportant un ou des usages parmi les suivants :

- H : Habitation
- C : Commerce
- E : Équipements collectifs et institutionnels
- A : Agriculture

La définition de ces usages selon les secteurs est détaillée dans la section suivante, ainsi que les éléments correspondants inscrits au projet de règlement et au plan d'ensemble.

---

<sup>23</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 28

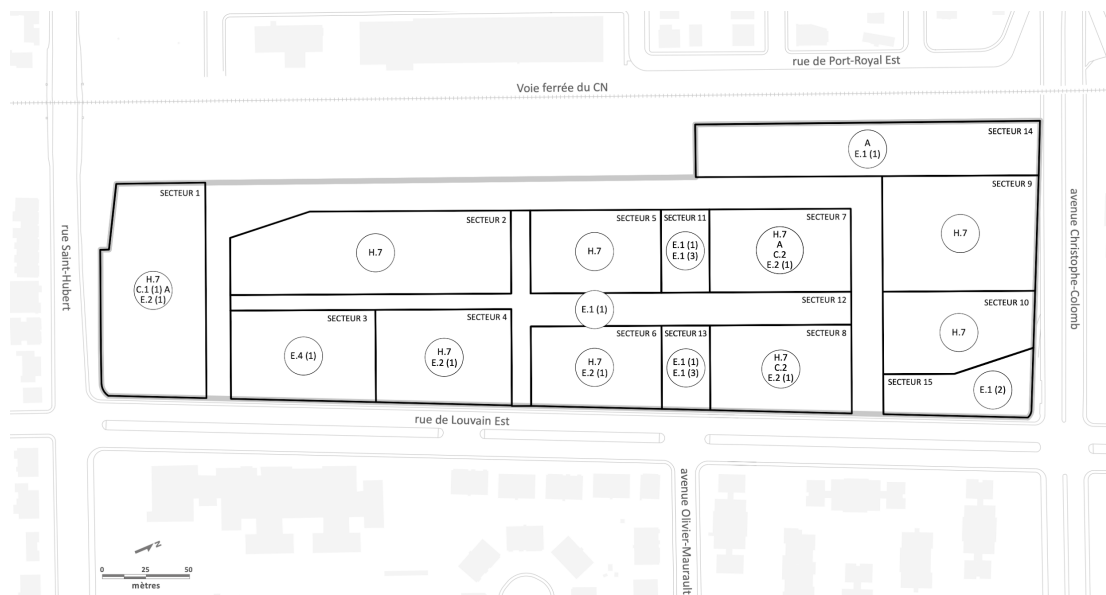
<sup>24</sup> *Idem*

<sup>25</sup> L'urbanisme transitoire, définition : [realisonsmtl.ca/citedeshospitalieres/widgets/41855/faqs#question6529](https://realisonsmtl.ca/citedeshospitalieres/widgets/41855/faqs#question6529)

<sup>26</sup> Gouvernance partagée, définition : [reliance.fr/la-gouvernance-partagee/](https://reliance.fr/la-gouvernance-partagee/)

<sup>27</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 42

Figure 3 - Les usages prescrits



Source : Ville de Montréal, 2021

### 1.4.3 L'habitation

#### *Les clientèles ciblées et les types de logements*

L'écoquartier Louvain Est « *visé l'exemplarité*<sup>28</sup> » en matière d'habitation, grâce au développement d'un ensemble résidentiel de 800 à 1 000 logements où cohabiterait « *une diversité de réalités sociales, économiques et architecturales*<sup>29</sup>. » Cette diversité touche :

- les types d'unités, afin de pouvoir accueillir des personnes seules, des petits ménages, des familles, des personnes âgées ou des personnes ayant des besoins particuliers, etc.;
- les tenures, en offrant des logements locatifs ou privés, et en favorisant l'émergence de modes alternatifs, si ces derniers respectent les objectifs d'abordabilité et de pérennité établis;
- les gabarits des immeubles, en accord avec les besoins des clientèles.

De plus, afin de répondre aux enjeux croissants d'abordabilité dans la métropole<sup>30</sup>, le plan d'ensemble prévoit que l'ensemble des logements seront abordables et qu'au moins 50 % d'entre eux auront une vocation sociale et communautaire.

Les logements sociaux et communautaires se destinent en partie à des ménages à revenu faible ou modeste, ou ayant des besoins particuliers d'habitation, auxquels cas le loyer fixé ne doit pas

<sup>28</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 49

<sup>29</sup> *Idem*

<sup>30</sup> *Idem*

dépasser un pourcentage de leur revenu. Les autres ménages disposent d'un revenu plus élevé, mais les montants qu'ils versent doivent être inférieurs au loyer ou au prix courant pour un logement comparable<sup>31</sup>. Les projets de logement peuvent être présentés et gérés par une coopérative, un organisme à but non lucratif (OBNL) ou par l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Les logements du site n'ayant pas vocation sociale ou communautaire devront être accessibles financièrement aux ménages à revenus moyens, pour qui la location ou l'achat d'une propriété sont « *actuellement difficile[s] dans la majorité des quartiers montréalais*<sup>32</sup>. » Les projets d'habitation pourront être développés par des OBNL, une société paramunicipale telle la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), ou des entreprises privées, dans le respect des objectifs établis.

Dans tous les cas, l'écoquartier vise à pérenniser la vocation et l'abordabilité des logements, voire à rendre celles-ci perpétuelles « *si possible*<sup>33</sup> ». Le Bureau de projet souhaite protéger les logements de la spéculation, « *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*<sup>34</sup>. »

### **La forme bâtie**

L'habitation est répartie entre les secteurs 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 (Figure 3), au sein de bâtiments allant de 3 à 10 étages. Parmi les raisons évoquées pour justifier des hauteurs supérieures au cadre bâti environnant, on signale :

- le désir d'offrir une quantité importante de logements répondant aux besoins d'une variété de ménages, considérant la rareté des terrains municipaux et la proximité d'une station de métro;
- la valeur d'un tel terrain sur le plan de la résilience économique et environnementale en comparaison à l'étalement urbain;
- la viabilité des projets résidentiels du site relativement aux coûts de construction ainsi qu'aux coûts d'entretien des infrastructures;
- la viabilité des commerces et des services qui s'installeront dans le quartier<sup>35</sup>.

Dans la zone centrale de l'écoquartier, encadrée par la rue de Louvain Est et la rue locale, la hauteur maximale autorisée est de 6 étages. Considérant que l'emprise de la rue de Louvain Est

---

<sup>31</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 49

<sup>32</sup> Règlement pour une métropole mixte, Document explicatif, p. 21; Extrait de [portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/rmm\\_document\\_explicatif.pdf](https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/rmm_document_explicatif.pdf)

<sup>33</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 49

<sup>34</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 10

<sup>35</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 21 avril 2021, doc. 7.2.1, L. 497-521

est large de 32 mètres, le BPP considère que des bâtiments de cette hauteur permettront « *d'assurer une intégration douce*<sup>36</sup> » au quartier adjacent.

Dans le même esprit, les hauteurs maximales permises atteignent 8 étages face à la rue Saint-Hubert (secteur 1), et 8 ou 10 étages face à l'avenue Christophe-Colomb (secteurs 10 et 9), afin d'offrir un encadrement proportionné à la largeur de ces axes.

Eu égard aux secteurs 2, 5, 7 et 9, le projet de règlement précise qu'une proportion équivalant à au moins 40 % de l'implantation des bâtiments doit atteindre la hauteur maximale prescrite. Cette norme participerait à créer une diversité de formes architecturales, et à « *dégager le plus possible les vues pour les résidents qui habitent au nord de la voie ferrée*<sup>37</sup>. »

Dans l'ensemble de l'écoquartier, la hauteur des constructions destinées à l'habitation et aux infrastructures civiques est associée à un taux d'implantation de 40 % à 50 %, afin de libérer un maximum d'espace au sol pour l'aménagement des cours et des espaces publics.

#### **1.4.4 Les équipements collectifs et institutionnels**

Dans l'optique de former des écocitoyens<sup>38</sup> et d'enrichir le capital social en mutualisant ressources, équipements, espaces et capacités, le plan d'ensemble prévoit la constitution de trois pôles : un pôle civique et communautaire, un pôle institutionnel et un pôle alimentaire. Ces composantes de l'écoquartier seraient destinées à l'ensemble du secteur et gérées de façon transparente et équitable, dans un « *souci constant de lutter contre les discriminations*<sup>39</sup>. »

---

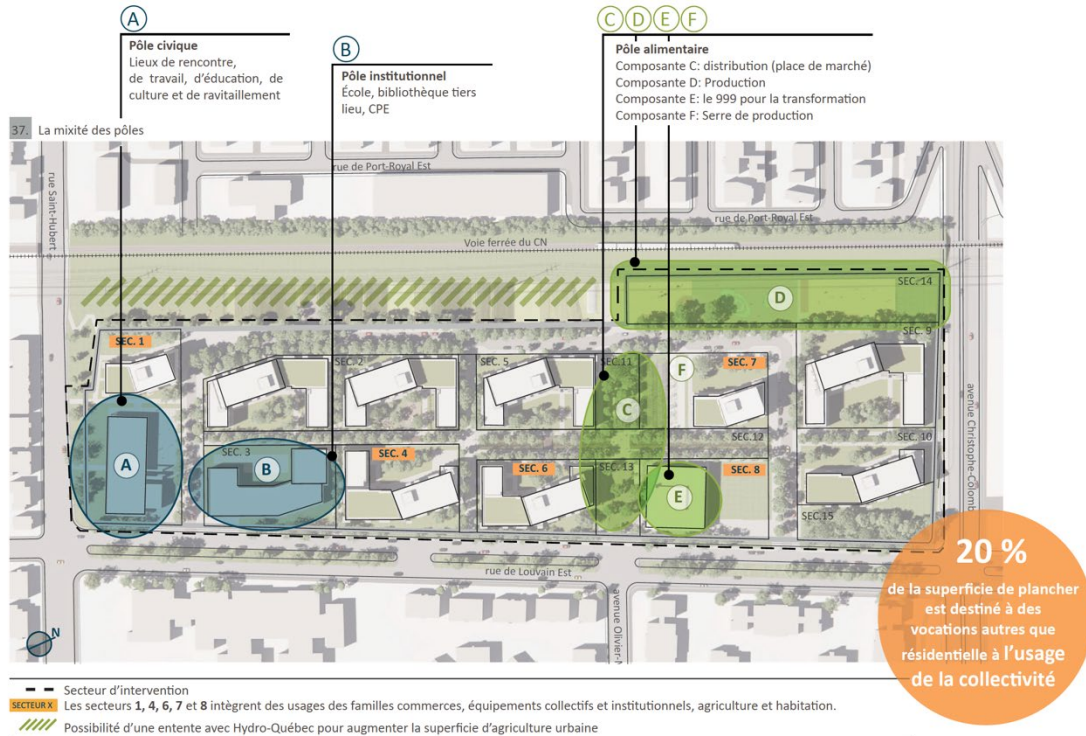
<sup>36</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 21 avril 2021, doc. 7.2.1, L. 497-521

<sup>37</sup> *Ibid.*, L. 521-522

<sup>38</sup> L'écocitoyenneté est un processus par lequel, à travers des interactions sociales, ludiques ou éducationnelles, une personne ou une collectivité prend conscience d'être à la fois gardienne et bénéficiaire de son environnement; Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 43

<sup>39</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 41 et 51

Figure 4 - Les pôles civique, institutionnel et alimentaire



Source : Bureau de projet partagé, 2021

### Le pôle civique et communautaire

Le pôle civique et communautaire serait concentré au 9515 de la rue Saint-Hubert (secteur 1). Accueillant « *de nouveaux types d'occupants provenant de l'économie sociale et de l'innovation sociale*<sup>40</sup> », en plus des lieux de sports et loisirs, « *de travail, d'éducation, de culture et de ravitaillement*<sup>41</sup> », il viendrait bonifier l'offre communautaire et diversifier les services aux populations vulnérables du secteur.

Principal volet de l'urbanisme transitoire dans l'écoquartier, le pôle civique permettrait de tester la mutualisation (mise en commun) d'espaces et de ressources, et de développer des modèles de gouvernance adaptés.

### Le pôle institutionnel

Le pôle institutionnel serait localisé face au pôle civique, de l'autre côté de la rue locale (secteur 3). Il comprendrait une école primaire, un CPE et une bibliothèque.

<sup>40</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 51

<sup>41</sup> *Ibid.*, p. 52



Considérant le nombre de logements projetés dans l'écoquartier et le fait que la capacité d'accueil des écoles du secteur « *accuse un déficit par rapport aux besoins*<sup>42</sup> », le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM) estime à 300 le nombre d'élèves de cette nouvelle école. La « *forte concentration*<sup>43</sup> » d'activités à cet endroit et la proximité des espaces verts, tout en favorisant la complémentarité des fonctions, profiterait aux familles en réduisant leur temps de transport.

La bibliothèque agirait en tant que tiers-lieu, c'est-à-dire un « *endroit où l'on se retrouve après la maison et le travail*<sup>44</sup> », propice aux échanges, à la socialisation, aux découvertes et aux apprentissages informels.

### **Le pôle alimentaire**

Un pôle alimentaire multifonctionnel favoriserait « *l'accès à des aliments de qualité à prix abordable et la création d'emplois et d'opportunités d'insertion professionnelle sur le site*<sup>45</sup>. » Basé sur le principe du circuit court, le projet comprend :

- des activités de production, grâce à un jardin maraîcher sur l'emprise d'Hydro-Québec (secteur 14) et une serre devant la place publique (secteur 7);
- une fonction de transformation, par le biais de cuisines communautaires ou commerciales. Ces activités occuperaient principalement le bâtiment du 999 rue de Louvain Est (secteur 8);
- une fonction de distribution à des fins communautaires (dépannage, repas communautaires), solidaires (marché sur la place publique, café, restaurant) ou de vente au détail dans les commerces du quartier. Le projet de règlement autorise également la vente de produits au jardin maraîcher et à la serre.

Tout comme pour les pôles civique et institutionnel, les activités du pôle alimentaire pourraient s'allier à d'autres composantes de l'écoquartier, comme l'école. Le recours à l'urbanisme transitoire permettrait la mise en œuvre d'une serre dès l'automne 2021<sup>46</sup>, pour une durée d'environ quatre ans. D'abord implantée sur le terrain du 9515 rue Saint-Hubert, celle-ci serait surélevée, de manière à fonctionner 12 mois par année, et pourrait être déplacée selon les besoins du chantier<sup>47</sup>.

### **1.4.5 Les commerces et services**

La mixité souhaitée dans l'écoquartier inclurait la présence de commerces et de services de proximité répartis à travers le site. En vertu du projet de règlement, ceux-ci seraient

<sup>42</sup> État de la situation scolaire pour le secteur Ahuntsic-Bordeaux – Vidéo, doc. 3.14

<sup>43</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 50

<sup>44</sup> *Idem*

<sup>45</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 55

<sup>46</sup> Réponses du Bureau de projet partagé #1, doc. 7.4.2, p. 10

<sup>47</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 21 avril 2021, doc. 7.2.1, L. 1099-1124

préférentiellement situés au rez-de-chaussée des bâtiments où ils sont autorisés, et directement accessibles à partir du domaine public afin de contribuer à son animation<sup>48</sup>.

Le pôle civique (secteur 1) accueillerait des établissements de vente au détail et de services répondant à des besoins courants dans un secteur résidentiel. Parmi les usages autorisés, on retrouve une épicerie, une pharmacie, une librairie, des services personnels et domestiques, des ateliers d'artistes et d'artisans, une galerie d'art, une garderie. Ces établissements seraient également autorisés aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée<sup>49</sup>.

Les secteurs 7 et 8, localisés devant la place publique de part et d'autre de la coulée verte, puiseraient parmi une plus grande variété de commerces et de services. En plus des établissements précités, la catégorie C.2 inclut, entre autres, un restaurant, un bar, une quincaillerie, des magasins de vêtements ou de chaussures, un bureau, une clinique médicale, un centre d'activités physiques, ou encore des activités communautaires ou socioculturelles<sup>50</sup>.

Enfin, de manière à « dynamiser le secteur et combler les manques actuels<sup>51</sup> », les usages suivants sont autorisés dans les immeubles résidentiels (H.7) : épicerie (dépanneur), fleuriste, services de type buanderie, blanchisserie et cordonnerie, soins personnels<sup>52</sup>.

#### 1.4.6 Les espaces extérieurs

En plus du jardin maraîcher appartenant au pôle alimentaire, les espaces extérieurs de l'écoquartier incluent un parc et une place publique (secteurs 11 et 13), un espace public dans l'axe de l'avenue Olivier-Maurault (secteur 8), les cours résidentielles semi-privées attenantes aux immeubles d'habitation, une voie de déambulation dite « coulée verte et blanche » (secteur 12), ainsi que le boisé existant. Essentiellement non minéralisés, ces lieux visent à produire « un nouvel îlot de fraîcheur dans le secteur<sup>53</sup>. »

Bien que leur programmation reste à déterminer, celle-ci « devra être minimaliste et flexible, pour permettre une diversité de modes d'appropriation et d'usages<sup>54</sup> » au fil des saisons : promenade, événements, repos, jardinage, aménagements nourriciers, patinoire, sentier glacé, buttes pour glisser. L'aménagement des espaces communs, notamment les accès aux bâtiments, les cours, le mobilier urbain et le type d'éclairage devront traduire leur caractère communautaire et permettre des accès sécuritaires, tout en favorisant l'unité du projet. La contiguïté des cours et des espaces publics contribuerait à animer ceux-ci et, du même coup, à les sécuriser<sup>55</sup>.

---

<sup>48</sup> Projet de règlement, Article 89, doc. 1.1.3.1, p. 5

<sup>49</sup> Tableau des usages prescrits, doc. 1.1.3.1.2.1, p. 1

<sup>50</sup> *Ibid.*, p. 2

<sup>51</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 53

<sup>52</sup> Tableau des usages prescrits, doc. 1.1.3.1.2.1, p. 1

<sup>53</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 59

<sup>54</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 57

<sup>55</sup> Projet de règlement, Article 89, doc. 1.1.3.1, p. 6-7; Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 56-57

Traversant le site d'ouest en est et prolongée par des servitudes jusqu'aux axes Saint-Hubert et Christophe-Colomb, la coulée verte est présentée comme la colonne vertébrale du projet d'écoquartier par sa mise en réseau des espaces publics et des cours. La coulée agirait aussi comme corridor biologique, grâce à des noues de biorétention conçues pour permettre l'écoulement des eaux<sup>56</sup>.

#### 1.4.7 L'environnement

##### ***La gestion des eaux***

Dans la foulée du règlement adopté en 2020 intitulé *Branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout publics et gestion des eaux pluviales*, la Ville a ciblé l'écoquartier Louvain Est comme projet pilote en matière de gestion intégrée des eaux pluviales et de perméabilité des matériaux. Afin de « *minimiser l'impact hydraulique*<sup>57</sup> » du projet sur des réseaux récepteurs déjà à capacité limitée, une « *grande partie*<sup>58</sup> » de l'eau de ruissellement sera acheminée vers la noue centrale de la coulée verte. D'autres composantes participant à une gestion intégrée des eaux sont la place inondable (secteur 11), les jardins de pluie, les toitures végétalisées, des réservoirs de collecte d'eau pluviale et le pavé perméable<sup>59</sup>.

##### ***Le couvert végétal***

À l'angle de la rue de Louvain Est et de l'avenue Christophe-Colomb, le site abrite un boisé de 2 500 m<sup>2</sup> (secteur 15), vestiges de la forêt qui recouvrait la zone jusque dans les années 1950<sup>60</sup>. Des inventaires arboricoles ont qualifié le boisé d'« *écosystème complexe et rare sur le territoire de l'arrondissement*<sup>61</sup> », notamment grâce à la présence d'un érable noir, espèce considérée vulnérable par la Loi sur les espèces menacées ou vulnérables. En ce sens, le projet de règlement prévoit la protection du boisé à titre d'espace naturel, à des fins de recherche scientifique, de récréation extensive (éducation et interprétation) et d'amélioration de la biodiversité<sup>62</sup>. Il prévoit de même son agrandissement à hauteur de 40 %.

Incluant le boisé, divers spécimens présents sur le reste du site et l'alignement de 28 arbres matures longeant la rue de Louvain Est, le plan d'ensemble mise sur la conservation de 85 % de la canopée existante. Environ 500 nouveaux arbres viendraient s'y ajouter, de préférence en

<sup>56</sup> Définition de noue : *Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, temporairement submersible, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert [...] Un réseau de noues à ciel ouvert peut remplacer un réseau d'eau pluviale enterré avec l'avantage d'une conception simple à coût peu élevé.* Extrait de [guidebatimentdurable.brussels/servlet/Repository/ifa-eco-construction-oge01-noue.pdf?ID=34302](http://guidebatimentdurable.brussels/servlet/Repository/ifa-eco-construction-oge01-noue.pdf?ID=34302)

<sup>57</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 34

<sup>58</sup> *Ibid.*, p. 71

<sup>59</sup> *Idem*

<sup>60</sup> Inventaire arboricole de la cour de voirie Louvain – 2010, doc. 3.3, p. 5

<sup>61</sup> Inventaire arboricole de la cour de voirie Louvain – 2010, doc. 3.3, p. 3

<sup>62</sup> Tableau des usages prescrits, doc. 1.1.3.1.2.1, p. 3; Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 59

pleine terre<sup>63</sup>. La mise en valeur de la friche herbacée dans l'emprise hydroélectrique permettrait de consolider le corridor de biodiversité existant à l'ouest de la rue Saint-Hubert<sup>64</sup>.

### ***La gestion de l'énergie et des matières résiduelles***

Afin de réduire la dépense énergétique des bâtiments, le mode de conception privilégié est celui du design solaire passif. L'implantation des immeubles et, dans le cas d'habitations, la disposition des logements en leur sein – unités traversantes ou distribuées de part et d'autre d'un corridor – est prévue pour offrir une durée d'ensoleillement maximale et équitable à tous les résidents. À plus grande échelle, le plan d'ensemble indique que l'implantation d'un réseau thermique ou d'une boucle énergétique, par lesquels les rejets de chaleur d'un bâtiment peuvent en chauffer d'autres, « sera étudiée<sup>65</sup> » dans l'optique de relier le Complexe sportif Claude Robillard, le Collège Ahuntsic et le site Louvain Est.

La performance écologique des bâtiments reposerait, entre autres, sur leur adaptabilité, une enveloppe « très performante<sup>66</sup> », la préfabrication de composantes et une conception maximisant l'utilisation architecturale et structurale du bois. Concernant les matières résiduelles domestiques, le BPP envisage une collecte à l'échelle du quartier, optimisée par l'aménagement d'un point de collecte centralisé dans chaque bâtiment<sup>67</sup>.

#### **1.4.8 L'architecture**

La qualité architecturale d'une construction ou d'un aménagement sur le site Louvain Est serait d'abord encadrée par :

- le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville;
- le projet de règlement en vertu de l'article 89.

Ainsi, pour se voir délivrer un permis, un projet immobilier devrait pouvoir s'intégrer de façon harmonieuse au tissu urbain existant, tout en étant de facture contemporaine. Cet objectif sera évalué à partir de critères visant, par exemple, des volumes fragmentés et variés afin d'éviter la monotonie, des façades dont le parement ou la modulation des ouvertures contribue à créer un environnement ouvert et dynamique, et des entrées universellement accessibles<sup>68</sup>.

L'objectif visant la construction de bâtiments et d'aménagements écologiques, durables et de qualité s'appuie sur des critères relatifs, entre autres, à l'ensoleillement et la ventilation, aux

---

<sup>63</sup> Projet de règlement, Article 89, doc. 1.1.3.1, p. 6

<sup>64</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 60

<sup>65</sup> *Ibid.*, p. 72

<sup>66</sup> *Ibid.*, p. 73

<sup>67</sup> *Idem*

<sup>68</sup> Projet de règlement, Article 89, doc. 1.1.3.1, p. 4-5

matériaux de revêtement et au traitement des surfaces<sup>69</sup>. La procédure d'évaluation est exécutée par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement, composé d'élus et de citoyens choisis pour leur expertise<sup>70</sup>.

Le site étant de propriété municipale, davantage de critères pourraient s'ajouter par le biais d'ententes de développement ou d'appels à proposition de projets. Une charte de l'écoquartier en préparation pourra également « *amener des formes d'engagement au niveau de la qualité chez les développeurs*<sup>71</sup>. »

#### 1.4.9 La mobilité

Le plan d'ensemble privilégie les modes durables de déplacement, au moyen de parcours piétons et cyclistes sécuritaires, efficaces et confortables, et le respect des principes d'accessibilité universelle dans tous les bâtiments et espaces publics<sup>72</sup>. Cet objectif serait atteint par le réseau de voies actives dominé par la coulée verte, mais aussi par la proximité des commerces, des espaces publics et d'équipements collectifs tels que l'école.

Plusieurs liens actifs sont envisagés pour améliorer l'accès au site :

- un axe vert institutionnel derrière l'école Dominique-Savio, le Centre jeunesse de Montréal et le Collège Ahuntsic;
- un lien vert entre le Boisé de Saint-Sulpice et l'écoquartier, grâce au réaménagement paysager de l'avenue Olivier-Maurault;
- le prolongement du sentier multifonctionnel Charland-Fleury, présent à l'ouest de la rue Saint-Hubert, et sa consolidation comme axe de biodiversité;
- la sécurisation des passages piétonniers et cyclables sous les viaducs Saint-Hubert et Christophe-Colomb;
- la connexion de la station de métro Sauvé, de la gare Sauvé, du parc Henri-Julien et du parc Frédéric-Back, par une piste cyclable sur la rue de Louvain Est<sup>73</sup>.

Le plan d'ensemble mise en outre sur une réduction du « *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*<sup>74</sup>. » En vertu du projet de règlement, toute unité de stationnement associée à un bâtiment doit être construite à l'intérieur de celui-ci, en souterrain. Le nombre d'unités de stationnement permis dans un immeuble d'habitation est au minimum de 1 par 4 logements, et de 1 par 3 logements au maximum. Il peut toutefois augmenter à 1 unité par 2 logements lorsque des unités de

<sup>69</sup> Projet de règlement, Article 89, doc. 1.1.3.1, p. 5-6

<sup>70</sup> Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, Comité consultatif d'urbanisme, [ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7957%2C143150623&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7957%2C143150623&_dad=portal&_schema=PORTAL)

<sup>71</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 21 avril 2021, doc. 7.2.1, L. 1649-1651

<sup>72</sup> Réponses du Bureau de projet partagé #1, doc. 7.4.2, p. 7

<sup>73</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 60 et 62

<sup>74</sup> *Ibid.*, p. 65

stationnement sont en autopartage. Dans le cas des commerces ou des équipements collectifs et institutionnels, le taux minimal est de 1 unité pour 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, et le taux maximal, de 1 unité pour 200 m<sup>2</sup>.

L'écoquartier comprendrait une rue locale en forme de U, longeant l'emprise d'Hydro-Québec et accessible au niveau de l'école, à l'ouest, et près du boisé, à l'est. D'après le Bureau de projet partagé, la disposition de la rue au fond du site permet de créer des îlots résidentiels plus longs. « *Idéalement*<sup>75</sup> », la faible vitesse de circulation permettrait son traitement en tant que rue partagée, c'est-à-dire un espace où cohabitent l'ensemble des modes de déplacement, et où les interactions entre usagers servent de mesure pour réduire la vitesse des véhicules et les risques de collisions<sup>76</sup>. La rue comporterait des places de stationnement pour les visiteurs.

Le plan d'ensemble émet la possibilité d'aménager un ou deux pôles de mobilité sur le site, soit des lieux stratégiques où une concentration d'options de transport se greffe à un ou plusieurs pôles générateurs de déplacements (ex. pôles civique, institutionnel et alimentaire). Ces options incluent les transports collectifs ainsi que les voitures et vélos partagés, dans le but de remplacer la voiture privée<sup>77</sup>.

Le projet de règlement comporte des dispositions sur les quais de chargement. Ceux-ci seraient uniquement accessibles à partir de la rue de Louvain Est<sup>78</sup>.

#### **1.4.10 Les nuisances**

Deux éléments présents sur le site sont de possibles sources de nuisances : la voie ferrée du Canadien National (CN) et la ligne à haute tension d'Hydro-Québec.

Au sujet de la première, le projet de règlement fixe des distances séparatrices qu'un terrain accueillant un usage sensible (ex. bibliothèque, école, garderie, centre d'hébergement et de soins de longue durée, centre de protection de l'enfance et de la jeunesse), devrait respecter au regard du niveau sonore atteint à l'intérieur d'un bâtiment et du niveau de vibrations ressenti<sup>79</sup>. Les types d'usages généraux, tels l'habitation ou les commerces, doivent être distants d'au moins 30 mètres de l'emprise du CN. D'après les informations disponibles, la fréquence de passage des trains un jour de semaine est de 14 pour la ligne EXO, de 2 pour VIA Rail, et d'un peu plus de 9 pour Canadien National<sup>80</sup>.

---

<sup>75</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 60

<sup>76</sup> Définition de rue partagée, dans [collectivitesviables.org/articles/rue-partagee.aspx](http://collectivitesviables.org/articles/rue-partagee.aspx)

<sup>77</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 63

<sup>78</sup> Projet de règlement, Article 89, doc. 1.1.3.1, p. 3

<sup>79</sup> Projet de règlement, Article 89, doc. 1.1.3.1, p. 3-4

<sup>80</sup> Réponses du Bureau de projet partagé #1, doc. 7.4.2, p. 9



collectivité locale. La Fiducie agirait comme maîtresse d'œuvre du développement, moyennant une entente préalable avec la Ville. Chaque terrain à construire ferait ensuite l'objet d'une convention de droit superficiaire entre la Fiducie et le promoteur. Entre autres avantages, Solidarité Ahuntsic souligne que le modèle de la fiducie foncière d'utilité sociale :

- s'applique à toutes les phases du développement de l'écoquartier;
- offre une garantie de permanence, par l'inscription en amont de la mission, des règles de gouvernance et de l'encadrement juridique des actifs à un acte de fiducie;
- favorise l'indépendance des fiduciaires qui l'administrent face à des changements externes de nature politique, sociale ou budgétaire, tout en rappelant leur obligation de gérer le patrimoine selon l'utilité sociale prévue;
- peut intégrer les principes de transparence et de participation citoyenne propres au concept de l'écoquartier;
- est adaptable aux divers modes de tenure, clientèles et secteurs d'activités appelés à cohabiter sur le site;
- permet de fixer des exigences en matière de développement écologique, immobilier et social, et d'exercer les contrôles appropriés grâce à des mécanismes de reddition de comptes contraignants<sup>84</sup>.

Malgré l'intérêt d'une telle proposition pour la Ville de Montréal, celle-ci considère que d'autres scénarios de gouvernance devront être explorés avant de « *statuer sur le ou les moyen(s) d'atteindre les objectifs portés conjointement par le Bureau de projet partagé*<sup>85</sup>. »

#### **1.4.12 L'échéancier de réalisation**

Une hypothèse de phasage, basée sur des critères liés au marché immobilier et à la gestion de chantier, estime à 2033 la date de complétion des travaux de l'écoquartier. Quatre phases de réalisation sont envisagées :

- 2021 : Début du laboratoire et du projet d'urbanisme transitoire au
- 9515 rue Saint-Hubert (serre 4 saisons)
- 2023-2026 : École, unités résidentielles, portion ouest de la coulée verte
- 2027-2029 : Unités résidentielles, pôles civique et alimentaire, espaces publics
- 2030-2033 : Unités résidentielles, rue locale<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 98-100

<sup>85</sup> *Ibid.*, p. 78

<sup>86</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 84-85



## 1.5 Les avis des instances consultatives

Au mois de novembre 2020, le Comité mixte et le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ont émis des avis favorables à l'égard du projet d'écoquartier Louvain Est. Nous présentons ici un résumé de leurs observations.

### 1.5.1 L'avis du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis des préoccupations relativement à l'approche en matière de stationnement et aux hauteurs proposées « *bien plus importantes que dans le quartier environnant*<sup>87</sup> ». Il dit toutefois comprendre l'orientation environnementale du projet d'écoquartier, de même que l'utilité des hauteurs pour atteindre les objectifs en matière de logements sociaux et maintenir un taux d'implantation réduit sur l'ensemble du site.

### 1.5.2 L'avis du Comité mixte

Le Comité mixte regroupe le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger. Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design urbain et d'architecture de paysage<sup>88</sup>.

Ayant déjà formulé des recommandations sur le projet dans un avis daté de mars 2020, le Comité mixte dit apprécier la stratégie de conservation et de mise en valeur du boisé, l'aménagement et le verdissement du domaine public, et la stratégie de gestion des eaux. Il propose néanmoins d'augmenter la superficie du boisé de plus de 40 % et d'améliorer son intégration au site, « *en vue de lui assurer à la fois une véritable viabilité comme espace vert et une appropriation citoyenne*<sup>89</sup>. » La gestion des eaux du site et du boisé devrait être suivie par un expert en hydrologie, et le patrimoine naturel, faire l'objet d'un programme transitoire de conservation durant l'aménagement du site. En outre, le Comité mixte suggère de clarifier la gouvernance des espaces verts et publics, comme la coulée verte et la promenade piétonne.

Comme dans son avis de mars 2020, le Comité encourage les concepteurs à « *tirer profit de la saison hivernale*<sup>90</sup> » par des usages, des aménagements et un mobilier urbain adaptés. Il appuie les intentions du BPP en lien avec la conservation des édifices patrimoniaux d'y insérer des usages transitoires afin de prévenir leur dégradation, et de conserver la clôture de béton ajourée sur la rue de Louvain Est. Toutefois, il recommande d'identifier les moyens de protection pour assurer sa préservation. Enfin, le Comité recommande de « *clarifier le vocabulaire spécialisé des documents de présentation afin qu'il soit le plus transparent et le plus accessible possible*<sup>91</sup>. »

<sup>87</sup> Avis du CCU – 4 novembre 2020, doc. 1.2.4.1, p. 1

<sup>88</sup> Comité Jacques-Viger, extrait de

[ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=10137,142550422&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=10137,142550422&_dad=portal&_schema=PORTAL)

<sup>89</sup> Avis du comité mixte – 20 novembre 2020, doc. 1.1.4.2, p. 4

<sup>90</sup> Avis du comité mixte – 20 novembre 2020, doc. 1.1.4.2, p. 4

<sup>91</sup> *Ibid.*, p. 5

Dans son suivi des recommandations, le BPP a signifié son intention de mettre en œuvre l'ensemble des recommandations du Comité mixte<sup>92</sup>.

## **1.6 Le dossier de documentation**

Le Bureau de projet partagé présente une série de rapports d'études et de documents en appui aux composantes de l'écoquartier Louvain Est. La liste complète de cette documentation est disponible à l'adresse suivante : [ocpm.qc.ca/fr/louvain-est/documentation](https://ocpm.qc.ca/fr/louvain-est/documentation).

### **1.6.1 Le Plan stratégique Montréal 2030**

Encore aux prises avec la pandémie de la COVID-19, une crise à la fois sanitaire et environnementale, la Ville de Montréal déploie en 2020 un plan de relance sur dix ans afin de rehausser sa résilience économique, sociale et écologique. Ce plan comporte quatre orientations principales auxquelles tous les programmes, politiques et services municipaux devront se conformer : accélérer la transition écologique; renforcer la solidarité, l'équité et l'inclusion; amplifier la démocratie et la participation; stimuler l'innovation et la créativité<sup>93</sup>.

### **1.6.2 L'étude d'impact sur la mobilité et le stationnement – Avril-Juin 2021**

En comparant la situation actuelle de la mobilité dans le secteur du projet Louvain Est avec la situation projetée après l'implantation du projet, la firme EXP évalue les impacts non souhaitables entraînés par celui-ci et, le cas échéant, propose des moyens d'améliorer la mobilité pour l'ensemble des utilisateurs. Si elle conclut que l'augmentation des déplacements générés par le projet Louvain Est ne devrait pas avoir d'impact significatif sur la mobilité du secteur, la firme juge toutefois nécessaire de mieux aménager les réseaux destinés aux modes actifs afin d'en améliorer l'attractivité<sup>94</sup>.

## **1.7 La démarche de consultation**

Le mandat de la consultation s'étant déroulé durant la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a mis sur pied une démarche spéciale dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique, tout en permettant des conditions d'accessibilité pour favoriser l'expression de tous les points de vue.

Rappelons que dans sa démarche habituelle, l'OCPM ouvre ses activités publiques par une séance d'information, suivie le soir même par une période de questions du public. Afin de respecter les consignes de distanciation physique, cette séance a été remplacée par deux activités virtuelles. Les personnes désirant participer à la consultation avaient le choix de donner leur opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique. L'audition des opinions s'est également

---

<sup>92</sup> Avis du comité mixte – Annexe – Suivi du Bureau de projet partagé, doc. 1.1.4.2.1, p. 1

<sup>93</sup> Ville de Montréal – Plan stratégique Montréal 2030, doc. 4.2.1

<sup>94</sup> Étude d'impact sur la circulation et le stationnement - juin 2021, doc. 3.4

déroulée à distance; les intervenants pouvaient participer soit par visioconférence ou par téléphone.

### **1.7.1 Le questionnaire en ligne**

Les personnes intéressées ont pu répondre au questionnaire d'introduction disponible sur la page web de la consultation, entre le 18 mars et le 25 avril 2021. Les questions portaient notamment sur les enjeux posés par le futur quartier, les améliorations que celui-ci pourrait apporter au secteur et l'intérêt général des participants à y habiter<sup>95</sup>.

### **1.7.2 La trousse d'information**

Durant les mois de mars et d'avril, il était possible de commander une trousse de participation par la poste, spécialement assemblée pour les citoyens ne disposant pas de matériel informatique nécessaire pour prendre connaissance de la documentation déposée sur le site web de l'OCPM. Cette trousse comprend le document de présentation du Bureau de projet partagé (doc. 3.1), un dépliant, une feuille d'explication de la démarche, une feuille de récolte afin de donner son opinion par écrit, et une enveloppe-réponse préaffranchie.

### **1.7.3 La séance d'information virtuelle**

Une séance d'information virtuelle a eu lieu le 7 avril. Cette étape a permis à l'Office de présenter sa démarche et de diffuser les présentations du Bureau de projet partagé. Ayant été préenregistrées, ces présentations pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

### **1.7.4 La séance de questions et de réponses**

Après la séance d'information et jusqu'au 15 avril, les citoyens pouvaient envoyer leurs questions à l'Office pour être acheminées au Bureau de projet partagé. Deux méthodes leur ont été proposées : à l'aide d'un formulaire web ou par messagerie vocale d'un téléphone spécialement prévu à cet effet.

Plus de 100 questions ont été reçues. La commission a donc retenu 16 questions d'ordre général posées par le plus grand nombre de personnes, et les a regroupées par thématique. Ces questions ont été posées le 20 avril aux représentants du Bureau de projet partagé lors d'une séance diffusée le lendemain soir, 21 avril. D'autres questions ont pu être posées en direct par téléphone à la suite de cette diffusion. Tout comme la séance d'information, cet événement pouvait être visionné en différé sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube. Les questions non retenues pour la séance de questions et réponses ont été adressées par écrit au Bureau de projet partagé.

---

<sup>95</sup> Synthèse du questionnaire en ligne, doc. 6.2

### **1.7.5 Les opinions en ligne**

Du 22 avril au 17 mai 2021, une série de questions ouvertes préparées par la commission et regroupées en sept thématiques a offert aux participants la possibilité de s'exprimer en ligne sur les sujets suivants : l'écoquartier, le milieu de vie, la mobilité, l'environnement, le patrimoine, la gouvernance, et autres opinions. Un thème *English* regroupait une traduction de tous les autres thèmes. 97 opinions ont été ainsi recueillies.

### **1.7.6 L'audition des opinions**

La démarche de consultation s'est conclue par la tenue de quatre séances d'audition des opinions. Celles-ci ont eu lieu virtuellement :

- Le 11 mai en soirée;
- Le 12 mai en après-midi;
- Le 13 mai en soirée;
- Le 14 mai en après-midi.

Ce fut l'occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant le projet d'écoquartier Louvain Est. Les participants ont pu présenter leur opinion et échanger avec les commissaires durant environ 20 minutes chacun.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a analysé l'ensemble des opinions et références qui lui ont été fournies dans le but de formuler des recommandations à remettre aux élus municipaux.

## 1.8 Le tableau synthèse de la participation

Date	Activités	Participations	Visionnements en direct ou en différé
18 mars au 25 avril	Questionnaire en ligne	700	
7 avril 2021	Séance d'information*	s/o	819
21 avril 2021	Séance de questions et réponses Personnes ayant soumis des questions		295
	- À l'avance (108 questions posées)	32	
	- En direct (15 questions posées)	10	
11 au 14 mai 2021	Étape des opinions		304
	- Opinions en ligne thématiques	97	
	- Opinions écrites avec présentation orale	20	
	- Opinions écrites sans présentation orale	49	
	- Présentations orales sans dépôt de mémoire	6	
	<b>Sous-total</b>	<b>914</b>	<b>1418</b>
	<b>Participations totales</b>	<b>2332</b>	

\* Séance virtuelle. La participation en personne n'était pas permise en raison de la pandémie de la COVID-19.



## 2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce deuxième chapitre décrit les préoccupations, les attentes et les opinions émises par les participants durant la consultation publique concernant le projet d'écoquartier Louvain Est. Le portrait qui suit est basé sur les mémoires déposés, présentés ou non devant la commission, ainsi que les opinions thématiques reçues en ligne. On peut consulter en tout temps l'ensemble des contributions sur le site web de l'OCPM : [ocpm.qc.ca/fr/louvain-est/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/louvain-est/documentation).

### 2.1 L'accueil général du projet

Le projet d'écoquartier Louvain Est reçoit un accueil enthousiaste d'une majorité de participants<sup>96</sup>. Citoyens et organismes soulignent son caractère novateur sur les plans communautaire et écologique<sup>97</sup>, sa réponse à une demande « *sans cesse grandissante*<sup>98</sup> » en matière de logement social et abordable, et son approche globale de développement résultant en une « *manière nouvelle de voir la ville*<sup>99</sup>. » Ils adhèrent à ses valeurs tournées vers l'inclusion, l'ouverture et la solidarité, dans une visée pérenne<sup>100</sup>. Bon nombre d'entre eux ont tenu à reconnaître « *l'important travail de concertation*<sup>101</sup> » accompli en amont du projet, et la pertinence d'un processus de planification favorisant l'implication des citoyens.

Tout en voyant dans la propriété municipale une occasion « *unique*<sup>102</sup> » de faire un développement exemplaire en réponse à des enjeux tels que « *les inégalités de richesse, [...] le vieillissement de la population et le réchauffement climatique*<sup>103</sup> », ils espèrent que le projet Louvain Est saura devenir « *un exemple pour les futurs projets de redéveloppement en termes d'abordabilité, de processus participatif et d'empreinte environnementale*<sup>104</sup>. »

Pour y parvenir, ils indiquent que le nouveau quartier devra rester fidèle aux valeurs de solidarité, de concertation citoyenne et de respect de l'environnement promues depuis le début<sup>105</sup>, qu'il devra « *réussir à innover tout en préservant le sentiment d'appartenance collective et le milieu de*

<sup>96</sup> Service de nutrition et d'action communautaire, doc. 8.4, p. 1; Stéphane Barsalou, doc. 8.6, p. 1; Syndicat de copropriété Sphère phase 1, doc. 8.19, p. 1; Carrefour jeunesse-emploi Ahuntsic Bordeaux, doc. 8.22, p. 1; Xavier Doutre, doc. 8.27, p. 1; Fernand Doutre, doc. 8.28, p. 1; Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 3; Entre-Maisons Ahuntsic, doc. 8.40, p. 1; François Saillant, doc. 8.43, p. 2; Myriam Perreault-Samson, doc. 9.1, #3; Flavie Achard, doc. 9.1, #8; Joanne Guay, doc. 9.1, #9; Frédérique Grenouillat, doc. 9.1, #11; Michel Desjardins, doc. 9.1, #14; Françoise Bouffière, doc. 9.1, #16; Jean St-Amant, doc. 9.1, #19; Francine Breton, doc. 9.2, #4; Amel Fève, doc. 9.2, #8; Céline Mayano, 9.2, #29; Anne-Marie Charette, doc. 9.2, #33

<sup>97</sup> Synthèse du questionnaire en ligne, doc. 6.2, p. 7; Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8; Josée Tousignant, doc. 8.17, p. 1; Comité Citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 4; Nicole Doucet, doc. 9.1, #4; Denyse Mayano, doc. 9.2, #32

<sup>98</sup> Marc-Aser De Sève, doc. 8.20, p. 1

<sup>99</sup> Vincent Gariépy, doc. 8.65.1, L. 1832

<sup>100</sup> L'Archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 9; L'Arc-en-ciel, doc. 8.57, p. 1; Centre de la petite enfance Le Petit Sentier, doc. 8.59, p. 1

<sup>101</sup> Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.14, p. 1

<sup>102</sup> L'Archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 8

<sup>103</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 12

<sup>104</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 12

<sup>105</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 12

*vie de qualité des résidents actuels*<sup>106</sup> », et favoriser « *l'entraide*<sup>107</sup> » avec les autres quartiers sans se refermer sur lui-même. Cette ouverture sur l'extérieur impliquerait par exemple de répondre aux besoins d'achats courants (ex. alimentation) des résidents de l'écoquartier et des quartiers voisins, en complémentarité avec l'offre commerciale existante<sup>108</sup>.

Au-delà de tels souhaits, plusieurs citoyens et groupes favorables au projet se sont dits préoccupés par certaines de ses composantes. On cite en particulier la densité d'habitation et les hauteurs de bâtiments plus élevées que dans le secteur d'insertion, les risques pour la sécurité des enfants associés à une augmentation de la circulation dans les rues adjacentes, et la part de stationnement prévue sur le site<sup>109</sup>. En réaction au Bureau de projet partagé qui entend réduire l'utilisation de l'auto solo au profit des transports actifs, plusieurs participants ont demandé des aménagements favorisant la connectivité et la sécurité des trajets vers les lieux de destination du secteur<sup>110</sup>.

Malgré cet accueil généralement positif, la consultation a révélé de vives réticences envers l'écoquartier chez plusieurs citoyens riverains<sup>111</sup>. Pour ces personnes appelées à côtoyer le projet dans toutes ses phases de développement, des éléments tels que la « *trop grande quantité de logements sociaux*<sup>112</sup> », des hauteurs et une densité d'habitation « *inacceptables*<sup>113</sup> », l'impact appréhendé du projet sur la circulation et la disponibilité du stationnement dans les rues avoisinantes<sup>114</sup> risquent d'affecter leur qualité de vie<sup>115</sup>. Certaines d'entre elles jugent le projet « *incomplet*<sup>116</sup> » et considèrent que l'approbation des riverains est essentielle pour le mettre en œuvre. À moins que des changements majeurs n'y soient apportés, comme le remplacement d'une grande partie des logements par des équipements collectifs ou des espaces verts<sup>117</sup>, elles souhaiteraient pouvoir exprimer leur opposition par le biais d'un sondage ou d'un référendum<sup>118</sup>.

---

<sup>106</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8

<sup>107</sup> Joanne Guay, doc. 9.1, #9

<sup>108</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 8; Comité citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 3 et 5; Société de développement commercial Promenade Fleury, doc. 8.72, p. 2-3

<sup>109</sup> Maude Laliberté, Transcription, doc. 8.1.2, L. 135-152; Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 1; Coopérative d'habitation Co-Toît, doc. 8.55, p. 1; Pierre E. Lachapelle, doc. 8.60, p. 1; Ann-Renée Garneau, doc. 8.67, p. 1; Myriam Perreault-Samson, doc. 9.1, #3; France Dumas, doc. 9.2, #15 et doc. 9.4, #7; Laurence Roy, doc. 9.2, #37 et doc. 9.4, #11;

<sup>110</sup> Cynthia Falaise, doc. 8.2, p. 18; Stéphane Barsalou, doc. 8.6, p. 5-6; Ahuncycle, doc. 8.21, p. 1; Samuel Milette-Lacombe, doc. 8.71, p. 7

<sup>111</sup> Teodora Nadù, doc. 8.31, p. 1; Chantale Gingras, 8.58, p. 1; Josée Passarelli, doc. 8.26, p. 1; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 1; Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 3; Real Roch, doc. 9.1, #1; Manon Caron, doc. 9.2, #30; Pierre Sénécal, doc. 9.7, #3

<sup>112</sup> Marie-Claude Guérin, doc. 8.50, p. 1

<sup>113</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 1

<sup>114</sup> Josée Passarelli, doc. 8.26, p. 1; Teodora Nadù, doc. 8.31, p. 1; Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 3

<sup>115</sup> Annie Paquin, doc. 8.49, p. 1; Carlos Almeida, doc. 8.56, p. 1; Diane Brosseau, doc. 9.2, #27

<sup>116</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 2

<sup>117</sup> Marie-Josée Cadieux, doc. 8.34, p. 1; Mario Giammatteo, doc. 8.35, p. 1; Sid Ahmed Soussi, doc. 8.36, p. 1; Annie Paquin, doc. 8.49, p. 1; Marie-Claude Guérin, doc. 8.50, p. 1; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 1; Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 3

<sup>118</sup> Alexandru Dobrescu, doc. 8.8, p. 4-5; Teodora Nadù, doc. 8.31, p. 1; Mario Giammatteo, doc. 8.35, p. 1; Gérard St-Jean, doc. 8.45, p. 1; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 7



Les opinions reçues ont été produites par près de 130 participants, partagés entre une centaine de citoyens et une trentaine de groupes. Bien que certains citoyens aient précisé qu'ils habitent dans le voisinage du site Louvain, la plupart n'ont pas donné cette information. Environ la moitié des groupes œuvrent à la réalisation de logements sociaux et communautaires ou offrent aux personnes vulnérables habitant Ahuntsic-Cartierville des services de type aide alimentaire, vie communautaire, accès à l'emploi ou renforcement des capacités. Les groupes restants comprennent des représentants de copropriétaires ou de coopératives d'habitation du secteur, des associations de personnes ayant pour objectifs la promotion de l'histoire locale, de l'environnement ou des transports actifs, ou sont impliqués dans sa vie commerciale et éducative.

Les contributions fournies par l'ensemble de ces participants sont présentées selon les thèmes suivants : logement, commerces et services, équipements collectifs et institutionnels, espaces publics, espaces verts et environnement, architecture et patrimoine, mobilité, nuisances, et gouvernance.

## 2.2 Le logement

Sur un terrain de 7,7 hectares, le Bureau de projet partagé propose la réalisation de 800 à 1000 logements abordables, dont la moitié au moins serait à vocation sociale et communautaire. Différents types d'unités et de tenures (logement social et communautaire, logement abordable OBNL ou autre, en location ou en acquisition), dans des bâtiments aux gabarits variés, permettraient d'accueillir une diversité de clientèles et de projets d'habitation.

Élément phare du projet d'écoquartier, la proposition en matière de logement a suscité des réactions généralement positives, mais polarisées.

### 2.2.1 Le contexte de l'habitation

D'entrée de jeu, plusieurs intervenants insistent sur la « *grande difficulté de se loger sans se ruiner à Montréal*<sup>119</sup> », une situation qui, exacerbée par la pandémie de la COVID-19<sup>120</sup>, crée « *stress et détresse chez plusieurs de nos concitoyens*<sup>121</sup>. » On signale que le coût des loyers a « *littéralement explosé ces dernières années*<sup>122</sup> » dans Ahuntsic-Cartierville, et que sur les 35 300 ménages locataires que compte l'arrondissement, 5 700 doivent « *engloutir plus de la moitié de leur revenu en loyer*<sup>123</sup>. » Or, indique un organisme, « *un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30 % de son revenu aux dépenses du logement. Autrement, la satisfaction d'autres besoins est*

<sup>119</sup> Pierre E. Lachapelle, doc. 8.60, p. 1

<sup>120</sup> Bâtir son quartier, doc. 8.9, p. 4; Front d'action populaire en réaménagement, doc. 8.69, p. 1

<sup>121</sup> Pierre E. Lachapelle, doc. 8.60, p. 1

<sup>122</sup> Fernand Doutre, doc. 8.28, p. 1

<sup>123</sup> François Saillant, doc. 8.43, p. 2

*compromise*<sup>124</sup>. » Conséquence de ce phénomène, de nombreux ménages habitent des logements vétustes, insalubres et de taille insuffisante<sup>125</sup>.

Des participants soutiennent que le logement est un « *besoin primaire*<sup>126</sup> » et un droit, non une marchandise,<sup>127</sup> et qu'à l'heure actuelle, le marché privé « *ne permet pas de garantir le droit au logement*<sup>128</sup>. » En ce sens, la proposition de construire entre 800 et 1 000 logements abordables est « *évidemment la bienvenue*<sup>129</sup> » pour une majorité de participants, car elle « *permettra à de nombreuses personnes [...] d'avoir accès à un logement adapté à leurs conditions physiques et financières*<sup>130</sup>. » Plus largement, elle concorde avec le souhait que « *la transformation des quartiers doit permettre aux ménages à faible ou modeste revenu, résidant déjà ou désirant s'installer dans ces quartiers, d'avoir accès à des logements de qualité et financièrement accessibles*<sup>131</sup> ». Un regroupement citoyen du secteur croit qu'en favorisant une mixité des ménages et en permettant de « *tester de nouvelles avenues en habitation*<sup>132</sup> », « *l'offre résidentielle diversifiée*<sup>133</sup> » du projet Louvain Est contribuera à préserver le droit de vivre en ville.

## 2.2.2 Les résidents de l'écoquartier

De nombreuses propositions témoignent de l'intérêt des participants pour une mixité sociale au sein du projet<sup>134</sup>. On propose de façon générale que « *les logements devraient être variés pour assurer une diversité de la collectivité*<sup>135</sup>. » Alors que cette diversité comprendrait des personnes appartenant à « *des catégories socioprofessionnelles, des cultures [et] des tranches d'âge différentes*<sup>136</sup> », notamment des familles, des jeunes, des personnes seules, des couples et des personnes retraitées, plusieurs citoyens défendent l'idée d'une mixité intergénérationnelle, d'un « *espace [...] où la jeunesse rencontre la sagesse*<sup>137</sup>. »

Afin de concrétiser une telle mixité, une personne suggère de développer l'écoquartier en considérant les « *différentes étapes de la vie*<sup>138</sup> », de la petite enfance à la vieillesse. L'importance des contacts sociaux ressentie durant la pandémie invite à créer de la diversité au sein même des

---

<sup>124</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 5

<sup>125</sup> Bâtir son quartier, doc. 8.9, p. 4; Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 5; Anne-Marie Charette, doc. 9.2, #33

<sup>126</sup> Anne-Marie Charette, doc. 9.2, #33

<sup>127</sup> Francisco Quiazua, Transcription, doc. 8.63.1, L. 1428-1431

<sup>128</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 5

<sup>129</sup> Xavier Dautre, doc. 8.27, p. 1

<sup>130</sup> Entraide Ahuntsic-Nord, doc. 8.62, p. 2

<sup>131</sup> Bâtir son quartier, doc. 8.9, p. 4

<sup>132</sup> Comité Citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 6

<sup>133</sup> *Idem*

<sup>134</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, doc. 8.3, p. 1; Josée Tousignant, doc. 8.17, p. 1; Entraide Ahuntsic-Nord, doc. 8.62, p. 2; Francine Breton, doc. 9.2, #4; Caroline Demers Dubois, doc. 9.2, #5; Amel Fève, doc. 9.2, #8; Cyrille Marcant, doc. 9.2, #11; Joanne Guay, doc. 9.2, #14; France Dumas, doc. 9.2, #15; Frédérique Grenouillat, doc. 9.2, #17; Céline Mayano, doc. 9.2, #29; Yvan Lafrenière, doc. 9.2, #34

<sup>135</sup> Laurence Roy, 9.2, #37

<sup>136</sup> Céline Mayano, doc. 9.2, #29

<sup>137</sup> Caroline Demers Dubois, doc. 9.2, #5

<sup>138</sup> Francisco Quiazua, Transcription, doc. 8.63.1, L. 1456-1459

immeubles<sup>139</sup>. On propose un concept d'habitation bigénérationnelle pour familles avec enfants et grands-parents, ou de « *cohabiter avec les personnes d'un certain âge, [...] peu importe le groupe qu'on va être*<sup>140</sup> ». Dans le même esprit, des participants recommandent de bâtir des ponts en favorisant « *une entraide entre toutes ces générations*<sup>141</sup> », de façon à ne pas « *reproduire le clivage qu'on a pu observer dans [certains] projets de mixité sociale, entre la clientèle des logements sociaux et les autres*<sup>142</sup>. »

Plusieurs répondants mettent toutefois l'accent sur les besoins d'une clientèle en particulier. Considérant qu'une personne peut vivre plusieurs situations simultanément, certains demandent de privilégier les personnes à faible revenu, les personnes seules, les aînés et les personnes à mobilité réduite<sup>143</sup>. Concernant ces dernières, une participante demande « *qu'on pense à nous peu importe l'âge, peu importe la personne. Ça peut être un enfant, ça peut être un grand-parent*<sup>144</sup> ». L'attention souhaitée à leur égard impliquerait de prévoir des unités de logement adaptées, des ascenseurs, ainsi que des espaces intérieurs et extérieurs accessibles, tels des couloirs avec mains courantes et une descente pour les fauteuils roulants et les déambulateurs<sup>145</sup>.

Quelques participants font des logements familiaux une priorité<sup>146</sup>. Le manque de précision au sujet du nombre et des dimensions de ce type d'unités dans le document de présentation<sup>147</sup> fait craindre à certains qu'une densité d'habitation élevée sur le site ne s'appuie avant tout sur des logements de petite taille : « *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 can't help but wonder whether the 1 000 units proposed over-pivot on density to provide many small lodgings instead of a mix that adequately addresses the needs of families*<sup>148</sup> ».

On demande donc de « *réserver un maximum d'espace*<sup>149</sup> » aux unités familiales en tenant compte de la « *nouvelle réalité du travail à domicile*<sup>150</sup> », ou encore de prévoir beaucoup de « *cinq et demie et [de] six et demie, parce que le monde n'a pas juste un demi-enfant*<sup>151</sup>. »

<sup>139</sup> Winnie Frohn, doc. 9.2, #27

<sup>140</sup> Hélène Chaput, Transcription, doc. 8.66.1, L. 565-567

<sup>141</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, Transcription, doc. 8.3.1, L. 1629-1630

<sup>142</sup> Frédérique Grenouillat, doc. 9.2, #27

<sup>143</sup> Nicole Doucet, doc. 9.1, #4; Maurice Brunet, doc. 9.2, #2; Caroline Demers Dubois, doc. 9.2, #5; André Gravel, doc. 9.2, #7; Suzanne Bond, doc. 9.2, #18; Claude Ampleman, doc. 9.2, #26; Vanessa Lemire, doc. 9.2, #34

<sup>144</sup> Hélène Chaput, Transcription, doc. 8.66.1, L. 780-781

<sup>145</sup> *Ibid.*, L. 564 et 780-783

<sup>146</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 7; Carrefour Jeunesse Emploi Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville, doc. 8.22, p. 1; André Gravel, doc. 9.2, #7; Bernice Chabot-Giguère, doc. 9.2, #20; Marie-André David, doc. 9.2, #21; Claude Ampleman, doc. 9.2, #26; Laurence Roy, 9.2, #37

<sup>147</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 7

<sup>148</sup> Michael Kobierski, doc. 8.38, p. 2

<sup>149</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 9

<sup>150</sup> André Gravel, doc. 9.2, #7

<sup>151</sup> Vincent Gariépy, Transcription, doc. 8.65.1, L. 1749-1751

La question du revenu maximum nécessaire pour l'obtention d'un logement dans l'écoquartier est une préoccupation pour certains. Une citoyenne explique que des « *coopératives pour les 55 ans et plus demandent de n'avoir qu'un revenu qui est sous le seuil de 30 000 \$. Donc je ne réponds pas à ce critère et je ne peux me permettre de payer plus de 1 000 \$ par mois pour me loger*<sup>152</sup>. » Des commentaires ciblent également les familles qui « *veulent rester dans le quartier, mais qui n'ont pas les moyens [d']acheter*<sup>153</sup> », et les familles aux revenus moyens à élevés, tentées de quitter Montréal à cause de la tendance du marché immobilier et dont le projet Louvain Est ne couvrirait pas les besoins<sup>154</sup>.

### **2.2.3 Les modes de tenure**

Tout comme pour les types de clientèles, les participants sont généralement favorables à une mixité des modes de tenure au sein de l'écoquartier, par la présence de logements sociaux, de logements communautaires de type coopératives d'habitation, et de logements étudiants abordables. Néanmoins, l'objectif d'implanter au minimum 50 % de logements sociaux et communautaires suscite des craintes quant à la mixité socio-économique du projet, tandis que le concept de logement abordable gagnerait à être mieux défini.

#### ***Le logement social et communautaire***

##### *Le logement social*

Des organismes à but non lucratif souhaitant réaliser des projets d'habitation sociale sur le site Louvain Est ont présenté les avantages de cette formule pour leurs occupants.

Le représentant d'un groupe d'aide aux personnes autistes dit percevoir « *un immense besoin pour certaines familles vivant avec un enfant handicapé*<sup>155</sup> ». Il indique qu'environ 1100 adultes ont un trouble du spectre de l'autisme dans le seul arrondissement d'Achats-Cartierville. Étant donné le manque de services spécialisés et de soutien au logement pour les adultes autistes au Québec, plusieurs parents se voient vieillir dans la peur que leurs enfants ne tombent dans l'itinérance lorsqu'ils ne pourront plus s'en occuper<sup>156</sup>. S'appuyant sur une expérience récente, l'organisme envisage dans l'écoquartier un projet mixte de 80 unités de logement, qui accueillerait 30 adultes autistes recevant un soutien individualisé (volet 3 du programme AccèsLogis), 8 personnes handicapées ayant des limitations fonctionnelles, et 42 personnes autres (volet 1). Le participant estime que, tout en conférant liberté, sécurité et appartenance aux personnes autistes, ce projet encouragerait « *les rapports de bon voisinage, à l'interne*

---

<sup>152</sup> Josée Tousignant, doc. 8.17, p. 1

<sup>153</sup> Laurence Roy, 9.2, #37

<sup>154</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 5 et 7

<sup>155</sup> L'archipel de l'avenir, Transcription, doc. 8.51.1, L. 851-901

<sup>156</sup> *Idem*

comme à l'externe<sup>157</sup> » par des activités de soutien communautaire à l'intention de tous les résidents.

Parce que les femmes qui « rompent le cycle de la violence [...] ou qui vivent en situation de pauvreté trouvent difficilement un logement propre et abordable dans le quartier [...] et d'une taille convenable si elles ont des enfants<sup>158</sup> », un OBNL demande que l'écoquartier réponde aux besoins des femmes à raison de « 50 % plus un<sup>159</sup> ». Pour cet organisme, dont les projets sociaux visent l'accès au logement pour femmes seules ou monoparentales, répondre aux « besoins réels<sup>160</sup> » des femmes procure à celles-ci la stabilité, qui à son tour « confirme le rôle essentiel du logement social avec soutien communautaire comme vecteur d'intégration sociale<sup>161</sup>. »

### Les coopératives d'habitation

Des participants de divers horizons, dont certains appartiennent à des coopératives d'habitation voulant réaliser des projets sur le site, croient que cette formule résidentielle gagnerait à se répandre à Montréal et dans Ahuntsic-Cartierville<sup>162</sup>. Soulignant que le site Louvain est un « lieu à bâtir<sup>163</sup> » comme l'était le Domaine Saint-Sulpice en 1962, ils voient dans la propriété municipale du site l'occasion<sup>164</sup> d'assurer une « continuité de développement<sup>165</sup> » avec les projets coopératifs et communautaires « qui ont donné son âme<sup>166</sup> » au Domaine. Le projet Louvain Est serait ainsi une « vitrine<sup>167</sup> » de la mixité sociale à l'origine du développement du quartier, « adaptée aux besoins d'aujourd'hui<sup>168</sup>. »

Les participants sont par ailleurs nombreux à exposer les bienfaits du modèle coopératif. Il s'agit à leurs yeux d'une « belle alternative au marché privé<sup>169</sup> ». En effet, tout comme pour les OBNL, sa finalité réside dans le fait d'habiter, garantie à long terme, plutôt que dans une valeur d'investissement<sup>170</sup>. Des résidents de coopératives indiquent que, s'ils n'avaient pas eu ce type de logement :

- « J'aurais probablement approché [de] la pauvreté malgré le fait que je travaille à temps plein dans un CHU [...] j'ai quasiment la chance d'avoir seulement un enfant<sup>171</sup>. »

<sup>157</sup> L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 5-6

<sup>158</sup> Centre des femmes solidaires et engagées, doc. 8.32, p. 1

<sup>159</sup> Brin d'Elles, Transcription, doc. 8.5.2, L. 608

<sup>160</sup> Brin d'Elles, Transcription, doc. 8.5, p. 9

<sup>161</sup> *Ibid.*, p. 8

<sup>162</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 7, Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, p. 1

<sup>163</sup> Société d'histoire du Domaine Saint-Sulpice, Transcription, doc. 8.11.1, L. 890-894

<sup>164</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 12

<sup>165</sup> Sylvie Boisvert, doc. 9.2, #36

<sup>166</sup> Société d'histoire du Domaine Saint-Sulpice, doc. 8.11, p. 1

<sup>167</sup> Cyrille Marcant, doc. 9.2, #11

<sup>168</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 3

<sup>169</sup> Vincent Gariépy, Transcription, doc. 8.65.1, L. 1739-1740

<sup>170</sup> Bâtir son quartier, Transcription, doc. 8.9.1, L. 2606-2609

<sup>171</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1048-1057

- « [...] t'as la moitié des logements qui sont subventionnés et personnellement, je ne pourrais pas vivre dans un logement [à Montréal] si je n'étais pas subventionné parce que [...] j'ai une contrainte sévère à l'emploi<sup>172</sup>. »

Par sa nature abordable et inaliénable, ce type d'habitation procure la sécurité aux personnes âgées et aux familles<sup>173</sup>, qui cessent de craindre les « *reprises de logement, l'augmentation des loyers, les logements insalubres*<sup>174</sup> » ou trop petits. Les parents peuvent profiter d'une pause lorsque leurs enfants jouent ensemble et, grâce au fait que les loyers sont abordables, « *avoir du temps de qualité*<sup>175</sup> » avec eux, à consacrer aux devoirs par exemple.

Des intervenants font valoir que, pour les locataires, l'un des principaux avantages de la vie en coopérative consiste à être actifs dans la gestion de leur habitat<sup>176</sup>, et d'ainsi acquérir « *un certain pouvoir sur leur qualité de vie*<sup>177</sup>. » Par ricochet, le fait de s'impliquer dans son propre milieu génère un sentiment d'appartenance à celui-ci, et brise l'isolement des personnes vulnérables<sup>178</sup> : « [...] *le fait de travailler ensemble, de prendre les décisions ensemble, les corvées qu'on réalise ensemble et les réceptions qu'on se donne, c'est ça qui fait la société*<sup>179</sup>. » Ce sont ces valeurs « *d'entraide et de solidarité*<sup>180</sup> » qu'une représentante de coopérative d'habitation désire inculquer à ses enfants.

### Des espaces communs

Pour plusieurs participants, développer ces valeurs nécessite des espaces communs pour se réunir ou organiser des activités sociales<sup>181</sup>, telles que des fêtes et « *des ateliers selon nos compétences*<sup>182</sup> ». On demande également des cuisines communautaires et des espaces de rangement pour les familles permettant le partage d'équipements, de vélos ou de matériel pratique en vacances<sup>183</sup>.

Un organisme à but non lucratif entend pousser la logique du partage par la conception d'un cohabitat sur le site Louvain Est. Ce type de coopérative, encore inusité à Montréal, regroupe des logements individuels autour d'espaces communs partagés. Les logements sont de taille réduite pour favoriser les interactions sociales, tandis que le partage de repas, d'espaces, d'achats, de voitures, les activités communes et les services rendus tels que le gardiennage, concourent au

---

<sup>172</sup> Vincent Gariépy, Transcription, doc. 8.65.1, L. 1779-1782

<sup>173</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1041-1042; Yvan Lafrenière, doc. 9.2, #34

<sup>174</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1044-1045

<sup>175</sup> *Ibid.*, L. 1340-1341

<sup>176</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 9; Coopérative d'habitation familiale Louvain, doc. 8.44, p. 2; Front d'action populaire en réaménagement, doc. 8.69, p. 2

<sup>177</sup> Vincent Gariépy, Transcription, doc. 8.65.1, L. 1736-1737

<sup>178</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 4

<sup>179</sup> Société d'histoire du Domaine Saint-Sulpice, Transcription, doc. 8.11.1, L. 905-907

<sup>180</sup> Coopérative d'habitation familiale Louvain, Transcription, doc. 8.44.1, L. 520-521

<sup>181</sup> Céline Mayano, doc. 9.2, #29

<sup>182</sup> Coopérative d'habitation familiale Louvain, Transcription, doc. 8.44.1, L. 628

<sup>183</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1305-1314

développement d'un « *mode de vie abordable*<sup>184</sup>. » Le projet envisagé s'adresse aux ménages « *qui ont trop de revenus pour avoir accès au logement social, mais pas assez pour se loger décentement sur le marché privé*<sup>185</sup> ». Il comprendrait une majorité de logements disponibles à l'achat, ainsi que quelques unités locatives pour « *des personnes qui ne sont pas encore en capacité d'accéder à la propriété ou qui veulent tester le cohabitat*<sup>186</sup>. »

### La proportion de logements sociaux et communautaires

Les intervenants favorables au projet ont peu commenté l'intégration d'au moins 50 % d'unités sociales et communautaires. Quelques-uns qualifient toutefois cette proportion d'insuffisante au regard des besoins dans Ahuntsic-Cartierville<sup>187</sup>, et se demandent « *pourquoi [en pleine pénurie] vouloir inclure des projets d'accession à la propriété privée sur un terrain public*<sup>188</sup>? » Selon eux, attribuer une vocation sociale ou communautaire à l'ensemble des logements du site serait préférable au fait de « *favoriser l'accès à la propriété à un nombre relativement restreint de ménages ou encore de permettre à des propriétaires privés de construire du logement locatif*<sup>189</sup>. » De la sorte, le terrain conserverait sa vocation publique<sup>190</sup>.

Nombre d'intervenants, dont plusieurs disent habiter près du site, estiment au contraire qu'une « *trop forte concentration de logements sociaux au même endroit constitue un échec annoncé*<sup>191</sup> », et va « *à l'encontre de tous les principes d'intégration*<sup>192</sup>. » À l'instar des cités parisiennes<sup>193</sup>, la concentration de logements sociaux et abordables dans certains secteurs « *est un modèle qui historiquement a contribué à créer des communautés défavorisées*<sup>194</sup> ». Étant donné la présence de « *1 200 logements sociaux*<sup>195</sup> » aux alentours du site, et le voisinage d'un « *complexe de HLM très peuplé et négligé*<sup>196</sup> », ces citoyens craignent que l'ajout de centaines de logements sociaux et communautaires ne mène à la formation d'un « *ghetto*<sup>197</sup> » et à une amplification des incidents violents qu'ils associent au HLM<sup>198</sup>.

<sup>184</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, p. 9

<sup>185</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 9

<sup>186</sup> *Ibid.*, p. 4

<sup>187</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 8 et 10; François Saillant, doc. 8.43, p. 2; Coopérative d'habitation familiale Louvain, doc. 8.44, p. 1

<sup>188</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 8 et 10

<sup>189</sup> Coopérative d'habitation familiale Louvain, doc. 8.44, p. 2

<sup>190</sup> Front d'action populaire en réaménagement, doc. 8.69, p. 2

<sup>191</sup> Manon Caron, doc. 9.2, #6

<sup>192</sup> Teodora Nadù, doc. 8.31, p. 1

<sup>193</sup> Chantale Gingras, doc. 8.58, p. 1

<sup>194</sup> Josée Passarelli, doc. 8.26, p. 1

<sup>195</sup> Alexandru Dobrescu, doc. 8.8, p. 6; Teodora Nadù, doc. 8.31, p. 1; Tony Luciano, Transcription, doc. 8.68.1, L. 2164-2165

<sup>196</sup> Sylvie Boisvert, doc. 9.2, #36

<sup>197</sup> Alexandru Dobrescu, doc. 8.8, p. 6; Teodora Nadù, doc. 8.31, p. 1; Diana McLaughlin, doc. 8.53, p. 1; Chantale Gingras, doc. 8.58, p. 1; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 4; Cathy Galati, doc. 9.2, #3; Manon Caron, doc. 9.2, #6; Daniel Gaudry, doc. 9.2, #12; Sylvie Boisvert, doc. 9.2, #36; Giovanni Iacovino, doc. 9.8, #1

<sup>198</sup> Carlos Almeida, doc. 8.56, p. 1; Chantale Gingras, doc. 8.58, p. 1; Charlie Arcuri, doc. 8.70, p. 1; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 4; Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 4

Pour ces résidents du secteur, « *la construction de bâtiments écologiques n’effacera pas [les] défis*<sup>199</sup> » posés à la sécurité<sup>200</sup>. Il conviendrait donc de réduire la présence de logements subventionnés dans l’écoquartier, par exemple en appliquant le nouveau Règlement pour une métropole mixte<sup>201</sup>, sinon de n’en construire aucun, en réservant le site à l’implantation d’équipements collectifs et d’espaces verts à l’intention des résidents actuels<sup>202</sup>.

Souhaitant répondre à ces observations, des intervenants font valoir que la « *variété des projets proposés*<sup>203</sup> » dans le contexte de redéveloppement du site Louvain Est contribuera à la mixité sociale et écartera tout risque de ghettoïsation<sup>204</sup>. Ils soulignent qu’en général, dans les projets AccèsLogis, « *un ménage sur deux est à faible revenu et bénéficie d’une subvention lui permettant de payer son loyer, [tandis que] les autres ménages appartiennent à différentes classes sociales*<sup>205</sup>. » Pour leur part, les coopératives d’habitation recherchent « *des membres aux compétences diverses afin d’assurer le bon fonctionnement et une saine gestion*<sup>206</sup>. »

Parlant d’un projet de logement social destiné aux femmes, une représentante d’OBNL raconte : « *Il faudrait être futé pour être capable de dire “là, il y a des femmes qui étaient en difficulté avant.” Parce qu’après dix ans de stabilité résidentielle, on devient pas mal madame Tout-le-monde, qui se promène sur la rue Fleury, qui va faire son épicerie*<sup>207</sup> ». Pour des participantes, la solution aux craintes exposées par les riverains résiderait dans « *un travail d’éducation et de formation*<sup>208</sup> », afin de comprendre que « *tout le monde est gagnant*<sup>209</sup> » à côtoyer d’autres réalités que la sienne.

## **Le logement abordable**

### La définition du logement abordable

Le Bureau de projet partagé a indiqué que les projets d’habitation n’ayant pas vocation sociale ou communautaire seraient tout de même abordables à long terme.

Très peu de commentaires abordent cette composante de l’écoquartier de manière spécifique. Des participants estiment que « *le vocable “logement abordable” doit être beaucoup mieux défini*<sup>210</sup> », car dans l’état actuel des choses, « *les logements dits abordables ne le sont pas pour*

---

<sup>199</sup> Josée Passarelli, doc. 8.26, p. 1

<sup>200</sup> Diane Brosseau, doc. 9.2, #27

<sup>201</sup> Cathy Galati, doc. 9.2, #3

<sup>202</sup> Marie-Josée Cadieux, doc. 8.34, p. 1

<sup>203</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 3

<sup>204</sup> François Saillant, doc. 8.43, p. 3

<sup>205</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 8

<sup>206</sup> *Ibid.*, p. 7

<sup>207</sup> Brin d’Elles, Transcription, doc. 8.5.2, L. 557-560

<sup>208</sup> *Ibid.*, L. 578-579

<sup>209</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1103-1105

<sup>210</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 8



*une partie grandissante des locataires, même si les loyers y sont inférieurs à ceux des constructions neuves privées<sup>211</sup>. » Par conséquent, on demande « d'établir [au préalable] les coûts de location ou d'achat prévus des unités d'habitation<sup>212</sup>. »*

Un groupe de ressources techniques (GRT) affirme, pour sa part, que les logements abordables locatifs et les logements abordables pour propriétaires occupants, qui s'adressent aux ménages « *“trop riches” pour le logement social et “trop pauvres” pour accéder à la propriété sans subventions<sup>213</sup>* », forment un « *créneau du marché [...] laissé pour compte depuis longtemps.* » Ce groupe entend lui-même élaborer des « *volets innovateurs pour diversifier les types de projets abordables à Montréal<sup>214</sup>.* »

De l'avis de certains, « *nous ne saurions trop insister<sup>215</sup>* » sur l'importance d'une abordabilité à long terme pour tous les logements du site. Des mécanismes tels que la limitation de la plus-value à la revente et la mise en place d'une fiducie foncière permettraient d'appliquer cette garantie aux logements dits abordables<sup>216</sup>. Par ailleurs, un intervenant rappelle qu'au « *tournant des années 1970<sup>217</sup>* », la convention d'exploitation entre le bailleur (SCHL ou SHQ) et le propriétaire communautaire collectif déterminait les conditions à respecter par ce dernier, et en cas de nouveau propriétaire, les qualités que celui-ci devrait avoir.

### Le logement étudiant

Un OBNL dédié à la réalisation de logement étudiant abordable présente divers arguments en faveur de l'implantation de ce type d'habitation sur le site Louvain.

Il mentionne tout d'abord que plus de 70 % des étudiants locataires de Montréal consacrent au-delà de 30 % de leurs revenus au logement, et que plus de 20 000 étudiants universitaires ont des besoins impérieux de logement<sup>218</sup>. Ensuite, le fait que la population étudiante occupe en colocation une part significative des grands logements disponibles dans les quartiers centraux pour réduire ses frais de loyer, et le fait qu'elle déménage souvent, influence « *le coût des loyers dans un quartier donné lorsqu'il n'existe pas d'offre dédiée et abordable de façon pérenne<sup>219</sup>.* »

Pour ce participant, quelques facteurs contribuent à faire du site Louvain Est un emplacement de choix pour l'inclusion d'une composante visant la clientèle étudiante locataire :

<sup>211</sup> François Saillant, doc. 8.43, p. 3

<sup>212</sup> *Ibid.*

<sup>213</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 4

<sup>214</sup> *Ibid.*

<sup>215</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, doc. 8.3, p. 1

<sup>216</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 11

<sup>217</sup> Bâtir son quartier, Transcription, doc. 8.9.1, L. 2805

<sup>218</sup> *Ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté.* Extrait de [12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm](https://12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm)

<sup>219</sup> Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.14, p. 1

- la présence des collèges Ahuntsic et André-Grasset à distance de marche;
- l'accès à deux établissements collégiaux et à deux universités en 30 minutes ou moins de transport collectif;
- la prédilection des étudiants pour les modes de transport actifs et collectifs, et l'importance qu'ils accordent à l'agilité de leurs déplacements<sup>220</sup>.

Un projet de logement étudiant abordable aurait lui-même différents effets positifs. En plus de favoriser l'accès aux études pour des jeunes à plus faibles revenus et de diminuer la pression exercée sur les logements dans les quartiers centraux, il stimulerait la vitalité sociale et économique de l'écoquartier<sup>221</sup>.

Quant à l'abordabilité des unités, elle s'établit au minimum à 90 % du loyer médian d'un quartier : « *mais c'est sûr que, puisqu'on est un OBNL, tout ce qu'on peut mettre en réduction de loyer [en restant viable], on le fait*<sup>222</sup>. »

#### **2.2.4 La densité et les hauteurs**

Répartis à travers le site, les immeubles résidentiels compteraient au maximum 6 étages dans la portion centrale, et 8 ou 10 étages près des axes Saint-Hubert et Christophe-Colomb.

La question de la densité et des hauteurs a interpellé un grand nombre de participants, dont la plupart s'interrogent sur l'intégration du projet d'écoquartier dans son milieu.

Au premier chef, des citoyens riverains considèrent que la densité d'habitation visée est « *excessive*<sup>223</sup> », « *non responsable*<sup>224</sup> », « *very concerning*<sup>225</sup> », car elle « *dépasse de beaucoup celle des environs et de l'arrondissement*<sup>226</sup>. » Alors que le plan d'ensemble parle d'un lieu verdoyant, il inclurait une trop grande quantité d'immeubles dans un secteur déjà dense<sup>227</sup> : « *Notre quartier n'est pas un centre-ville ni le boulevard l'Acadie*<sup>228</sup>. » Dans ce « *quartier résidentiel*<sup>229</sup> », une densité « *plus grande que ce qui se trouve dans les quartiers populeux de Montréal, tel que le Plateau Mont-Royal*<sup>230</sup> », ne représenterait « *pas un avantage*<sup>231</sup> » pour ses résidents.

---

<sup>220</sup> Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.14, p. 2

<sup>221</sup> *Idem*

<sup>222</sup> Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1293-1294

<sup>223</sup> Sylvie Boisvert, doc. 9.2, #36

<sup>224</sup> Marie Nardo, doc. 8.33, p. 1

<sup>225</sup> Giovanni Iacovino, doc. 9.8, #1

<sup>226</sup> Julien St-Pierre, doc. 8.41, p. 1

<sup>227</sup> Giovanni Iacovino, doc. 9.8, #1

<sup>228</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 4

<sup>229</sup> Carlos Almeida, doc. 8.56, p. 1; Charlie Arcuri, doc. 8.70, p. 1

<sup>230</sup> Annie Paquin et Vitalie Railean, doc. 8.49, p. 1; Laurence Roy, doc. 9.2, #37

<sup>231</sup> Ann-Renée Garneau, doc. 8.67, p. 1

De la même façon, des bâtiments de « *dix, huit, six étages ne sont pas les bienvenus*<sup>232</sup> » pour de nombreux citoyens. Ils sont assimilés à d'« *immenses tours grises repliées sur elles-mêmes qui transformeront à jamais l'esprit de l'un des derniers quartiers à échelle humaine de Montréal*<sup>233</sup>. » L'édifice de dix étages, en particulier, ferait l'effet d'une « *chandelle visible au-dessus de l'horizon*<sup>234</sup> », et « *massacrerait le paysage*<sup>235</sup> » dans un secteur généralement dépourvu de « *grosses tours*<sup>236</sup>. » Concernant l'intérieur des immeubles, une personne indique que leur hauteur imposera de « *faire les sempiternels corridors communs qui font penser à des institutions et désavantagent l'ensoleillement d'une partie des unités*<sup>237</sup>. »

Ces participants formulent une grande variété de propositions afin de maintenir une densité et des hauteurs d'immeubles plus proches du cadre bâti environnant<sup>238</sup>. » Alors que certains demandent des hauteurs maximales de trois ou quatre étages<sup>239</sup> pour des bâtiments de types cottages, bungalows, duplex, triplex ou « *intergenerational homes*<sup>240</sup> », un nombre équivalent de personnes accepteraient cinq<sup>241</sup> ou six<sup>242</sup> étages. D'autres répondants demandent de réduire le nombre d'unités d'habitation à 600 ou 700<sup>243</sup>, ou de situer la densité de l'écoquartier entre 55 et 80 logements à l'hectare<sup>244</sup>.

Pour certains intervenants intéressés à bâtir un projet d'habitation sur le site Louvain Est, une hauteur d'immeuble donnée devrait correspondre aux besoins d'une clientèle spécifique. Par exemple, on fixe à quatre étages la hauteur maximale d'une coopérative d'habitation pour que les membres développent un sentiment d'appartenance<sup>245</sup>, ou à six, considérant que cela « *permet d'avoir un ascenseur puis d'avoir des stationnements [...] dans un sous-sol*<sup>246</sup>. » Un immeuble de huit étages donnant sur la rue Saint-Hubert conviendrait aux besoins d'un OBNL désireux d'accueillir une clientèle mixte comprenant des personnes autistes : « *On a dix autistes qui sont sur huit étages dans le Domaine Saint-Sulpice avec les Résidences communautaires d'Ahuntsic, donc on est déjà habitué à ça et on voit que ça s'est bien intégré au quartier*<sup>247</sup>. »

<sup>232</sup> Carlos Almeida, doc. 8.56, p. 1

<sup>233</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 3

<sup>234</sup> Pierre E. Lachapelle, doc. 8.60, p. 1

<sup>235</sup> Brin d'Elles, Transcription, doc. 8.5.2, L. 690-691

<sup>236</sup> *Ibid.*

<sup>237</sup> Jocelyn Duff, doc. 9.2, #19

<sup>238</sup> Lucie Veillette, doc. 9.2, #25

<sup>239</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 3; Marie Nardo, doc. 8.33, p. 1; Mario Giammatteo, doc. 8.35, p. 1; Jean-Yves O'Neill, doc. 8.39, p. 1; France Dumas, doc. 9.2, #15

<sup>240</sup> Mario Giammatteo, doc. 8.35, p. 1

<sup>241</sup> Lucie Veillette, doc. 9.2, #25; Laurence Roy, doc. 9.2, #37; Louise Lavallée, doc. 9.7, #4

<sup>242</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 10; Hélène Chaput, Transcription, doc. 8.66.1, L. 556-557; Daniel Gaudry, doc. 9.2, #12

<sup>243</sup> Michael Kobierski, doc. 8.38, p. 1; Laurence Roy, doc. 9.2, #37

<sup>244</sup> Annie Paquin et Vitalie Railean, doc. 8.49, p. 1; Marie-Claude Guérin, doc. 8.50, p. 1; Sid Ahmed Soussi, doc. 8.36, p. 1

<sup>245</sup> Coopérative d'habitation familiale Louvain, doc. 8.44, p. 1; Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1079-1086

<sup>246</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, Transcription, doc. 8.3.1, L. 1720-1721

<sup>247</sup> L'archipel de l'avenir, Transcription, doc. 8.51.1, L. 976-978

Quelques groupes et citoyens se déclarent favorables à des hauteurs maximales de huit<sup>248</sup> et dix étages<sup>249</sup>. Ces derniers trouvent logique d'offrir une densité importante à proximité d'une station de métro et d'une gare<sup>250</sup>, de densifier pour « *mettre fin à l'exode polluant vers les banlieues*<sup>251</sup> », et surtout, d'accroître les hauteurs à proximité des emprises au nord du site, et des axes de circulation à ses extrémités est et ouest<sup>252</sup>. Une partie de ces intervenants demande toutefois de ramener les édifices de la portion centrale à des « *hauteurs plus modestes*<sup>253</sup> », afin de favoriser leur intégration au quartier<sup>254</sup>, et de préserver les vues depuis les bâtiments situés au nord<sup>255</sup>.

### 2.3 Les commerces et services

L'intégration de commerces et services de proximité sur le site est bien reçue par une majorité de participants<sup>256</sup>. Qualifiés d'« *atout majeur pour les personnes âgées, surtout pour celles qui vivent des pertes d'autonomie physique*<sup>257</sup> », ils contribueraient à la vie de quartier, aux transports actifs<sup>258</sup>, et animeraient le secteur en offrant aux résidents « *un mode de vie très agréable*<sup>259</sup>. » Pour une participante, le fait que les résidents n'aient pas à effectuer ailleurs leurs achats favoriserait le sentiment d'appartenance au quartier<sup>260</sup>.

Les commerces d'alimentation, de type épicerie, fruiterie, marché public ou boulangerie sont mentionnés à plusieurs reprises<sup>261</sup>. Une citoyenne estime que la présence d'une population vieillissante dans l'écoquartier rendrait essentiel d'y inclure des commerces de fruits et légumes, car ceux « *qui se trouvent sur Fleury ou dans le développement Saint-Sulpice sont trop loin pour s'y rendre et en revenir à pied*<sup>262</sup>. » On rappelle d'ailleurs que le secteur est un désert alimentaire<sup>263</sup> : « *[...] des membres font leur épicerie au Dollarama ou au dépanneur en raison du manque d'épiceries près de leur logement*<sup>264</sup>. »

<sup>248</sup> Pierre E. Lachapelle, doc. 8.60, p. 1; Maurice Brunet, doc. 9.2, #2

<sup>249</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 9

<sup>250</sup> André Gravel, doc. 9.2, #7

<sup>251</sup> Fernand Doutre, doc. 8.28, p. 1

<sup>252</sup> Groupe CDH, Transcription, doc. 8.12.1, L. 2270

<sup>253</sup> Johanne Guay, doc. 9.2, #14

<sup>254</sup> Groupe CDH, Transcription, doc. 8.12.1, L. 2270-2272

<sup>255</sup> Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 1

<sup>256</sup> Synthèse du questionnaire en ligne, doc. 6.2, p. 11; Comité Citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 3; André Gravel, doc. 9.1, #5; Françoise Bouffière, doc. 9.1, #16; Ana Mejia, doc. 9.2, #10

<sup>257</sup> Entraide Ahuntsic-Nord, doc. 8.62, p. 2

<sup>258</sup> Georgine Saint-Laurent, doc. 8.75, p. 1; Joanne Guay, doc. 9.3, #7

<sup>259</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 4

<sup>260</sup> Laurence Roy, doc. 9.2, #37

<sup>261</sup> Synthèse du questionnaire en ligne, doc. 6.2, p. 17; Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 7; Hélène Chaput, Transcription, doc. 8.66.1, L. 684-685; Maurice Brunet, doc. 9.2, #2; Caroline Demers Dubois, doc. 9.2, #5; Cyrille Marcant, doc. 9.2, #11; Pierre Crête, doc. 9.2, #24; Claude Ampleman, doc. 9.2, #26; Yvan Lafrenière, doc. 9.2, #34; Laurence Roy, doc. 9.2, #37

<sup>262</sup> Joanne Guay, doc. 9.3, #7

<sup>263</sup> Comité Citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 3; Cyrille Marcant, doc. 9.1, #7

<sup>264</sup> Centre des femmes solidaires et engagées, doc. 8.32, p. 1

Les cafés et un marché sur la place publique sont demandés en tant que lieux de rencontres et de convivialité<sup>265</sup>. Une commerçante du secteur évoque la possibilité de faire des achats ponctuels, tels qu'une plante à la serre locale, un jus de fruits ou une crème glacée, comme de « *petits moments de bonheur, pas trop dispendieux, mais [créant] un mouvement rassembleur pour le quartier*<sup>266</sup> ».

Les participants mentionnent également le besoin de pharmacie, comptoir bancaire, librairie indépendante, nettoyeur, cordonnerie, fleuriste et dépanneur<sup>267</sup>.

### 2.3.1 Une offre complémentaire au secteur

Un groupe de citoyens du secteur Youville pense qu'en plus de profiter à leurs résidents, le nouvel écoquartier pourrait stimuler le développement commercial de la rue Lajeunesse. En effet, précise-t-il, « *les futurs résidents seront appelés à traverser le secteur Youville pour se rendre aux stations de métro. Cet apport de nouveaux résidents du quartier pourrait attirer de nouveaux commerçants qui y verraient une occasion de toucher une clientèle intéressante, formée notamment de jeunes familles*<sup>268</sup>. »

Des participants demandent toutefois que le site Louvain soit planifié dès le départ, non comme « *une entité indépendante, mais comme un ensemble connecté à sa communauté*<sup>269</sup> », afin de ne pas dévitaliser des artères commerciales telles que Lajeunesse et Fleury<sup>270</sup>.

Deux opinions permettent d'illustrer cette recherche d'équilibre. D'une part, un participant remarque « *un acharnement sur le futur site Louvain pour des commerces [éco-responsables et équitables] beaucoup plus fréquentés par des gens plus aisés*<sup>271</sup> ». D'après lui, ces commerces auront pour effet de désavantager les personnes à faible revenu qui, en matière d'alimentation, trouveraient une meilleure réponse à leurs besoins dans « *les supermarchés les plus communs*<sup>272</sup>. » D'autre part, un citoyen pense qu'une intégration au secteur implique d'éviter une offre entrant « *uniquement dans la gamme des produits et services abordables, lesquels répondront alors principalement aux besoins des résidents du site Louvain et [n'inciteront] pas un mouvement d'entrée et de sortie sur le site*<sup>273</sup>. »

<sup>265</sup> Crèmerie Virevent, Transcription, doc. 8.15.1, L. 801-809; Nicole Doucet, doc. 9.1, #4; Caroline Demers Dubois, doc. 9.2, #5; France Dumas, doc. 9.2, #15; Winnie Frohn, doc. 9.2, #23; Cyrille Marcant, doc. 9.2, #11; Claude Ampleman, doc. 9.2, #26

<sup>266</sup> Crèmerie Virevent, Transcription, doc. 8.15.1, L. 857-858

<sup>267</sup> Crèmerie Virevent, Transcription, doc. 8.15.1, L. 833; Centre des femmes solidaires et engagées, doc. 8.32, p. 2; Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 7; Hélène Chaput, Transcription, doc. 8.66.1, L. 684-685; Claude Ampleman, doc. 9.2, #26; Céline Mayano, doc. 9.2, #29; Yvan Lafrenière, doc. 9.2, #34;

<sup>268</sup> Comité Citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 5

<sup>269</sup> Société de développement commercial Promenade Fleury, doc. 8.72, p. 2

<sup>270</sup> Comité Citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 5; Diane Brosseau, doc. 9.2, #27

<sup>271</sup> Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 3

<sup>272</sup> *Idem*

<sup>273</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 9

### 2.3.2 La répartition des commerces et services

Des citoyens croient également que l'ouverture du site sur les quartiers voisins devrait se traduire physiquement, pour ne pas que celui-ci soit « *semi-autonome ou centré sur lui-même*<sup>274</sup>. » En particulier, disposer des commerces face à la rue de Louvain, à la manière d'une promenade, permettrait aux gens de l'extérieur de « *se rendre compte que c'est un milieu de vie*<sup>275</sup> », et favoriserait « *un peu plus la mixité*<sup>276</sup> » au sein de l'écoquartier.

Un participant estime que les commerces et services s'installant sur le site devraient bénéficier d'« *emplacements judicieusement situés*<sup>277</sup> ». Pour une personne intéressée à y ouvrir un commerce, cela signifie d'avoir assez d'espace sur la devanture pour accommoder sa clientèle : « *J'ai beaucoup de poussettes, j'ai beaucoup de jeunes qui viennent en bicyclette, en trottinette, tout ça. [...] Sinon, une place où les mamans sont à l'aise de laisser leurs poussettes là parce que je dois m'installer deux, trois tables à pique-nique pour les enfants puis une place, idéalement, où les jeunes peuvent dessiner avec des craies, dessiner à terre, en attendant. Ça donne un petit moment de répit pour les parents*<sup>278</sup> ».

Une citoyenne suggère de placer des commerces en souterrain comme au centre-ville, afin d'assurer la viabilité économique du site<sup>279</sup>.

#### **L'emploi**

La diversité des fonctions sur le site et la vocation particulière de celui-ci sur les plans social et communautaire offrirait des opportunités d'emplois aux résidents du secteur, estiment quelques participants<sup>280</sup>. On cite par exemple les jeunes, les habitants de l'écoquartier et les résidents du HLM voisin<sup>281</sup>. Un OBNL d'habitation visant des clientèles à besoins particuliers demande que les pratiques d'embauche favorisent l'intégration sociale. Pour atteindre cet objectif tout en répondant aux besoins des résidents, il demande que « *l'activité économique sur le site [soit] encadrée par des règlements communs aux projets membres de cette communauté*<sup>282</sup>. »

---

<sup>274</sup> Patrick Howe, Transcription, doc. 8.7.1, L. 425

<sup>275</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1109-1110

<sup>276</sup> Patrick Howe, Transcription, doc. 8.7.1, L. 453

<sup>277</sup> André Boisvert, doc. 8.24, p. 1

<sup>278</sup> Crèmerie Virevent, Transcription, doc. 8.15.1, L. 678-686

<sup>279</sup> Mélanie Provost, Transcription, doc. 8.73.1, L. 1602-1605

<sup>280</sup> Mélanie Chartrand, doc. 9.6, #5

<sup>281</sup> Crèmerie Virevent, doc. 8.15, p. 4; Joanne Guay, doc. 9.2, #14

<sup>282</sup> L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 11

## 2.4 Les équipements collectifs et institutionnels

Le plan d'ensemble prévoit la constitution de trois pôles :

- un pôle civique qui accueillerait des services et des activités communautaires. Celui-ci occuperait principalement le bâtiment situé au 9515 rue Saint-Hubert;
- un pôle institutionnel comprenant une école primaire, un centre de la petite enfance (CPE) et une bibliothèque tiers-lieu;
- un pôle alimentaire dédié à la production, à la transformation et à la distribution d'aliments. Les activités de transformation seraient concentrées dans l'édifice du 999 rue de Louvain Est.

Si peu de participants se sont attardés sur ces composantes du projet, ceux qui l'ont fait y sont majoritairement favorables.

### 2.4.1 Le pôle civique et communautaire

La création d'un pôle civique et communautaire vise à développer et pérenniser l'offre communautaire disponible pour les populations vulnérables du secteur, tout en diversifiant l'offre de services et d'activités offertes aux futurs résidents du quartier.

Le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM) a annoncé récemment sa volonté de reprendre l'ancienne école qui héberge le Centre communautaire Ahuntsic. Aux dires d'organismes logeant au centre communautaire, la création d'un pôle civique dans l'écoquartier offre une occasion inespérée de reloger leurs activités<sup>283</sup> dans des locaux adaptés à leurs besoins financiers<sup>284</sup>. Cela assurerait « *la pérennité des services et activités collectives essentielles aux personnes vulnérables*<sup>285</sup> », ainsi qu'un « *meilleur partage des locaux et des équipements*<sup>286</sup>. »

Un OBNL offrant de l'aide alimentaire espère que le nouveau pôle permettra de reproduire l'entraide qui règne au centre communautaire actuel, profitable tant aux organismes qu'aux personnes qu'ils desservent : « *Un des nombreux avantages du centre est qu'il y a vraiment une belle synergie entre tous les organismes. Nous nous référons les uns les autres*<sup>287</sup>. [...] *Une personne qui a besoin d'aide alimentaire va venir au SNAC, mais en même temps, si elle a des problèmes de logement, elle va aller au CLAC, qui est au deuxième étage. Si c'est une personne immigrante, une nouvelle immigrante, elle va aller au CANOS. [...] si c'est une jeune famille, elle*

<sup>283</sup> Service de nutrition et d'action communautaire, doc. 8.4, p. 1; Centre de Ressources Éducatives et Communautaires pour Adultes, doc. 8.52, p. 1; Pierre Lachapelle, doc. 8.60, p. 2; André Gravel, doc. 9.1, #5; Maurice Brunet, doc. 9.2, #2; Claude Ampleman, doc. 9.2, #26 ; Céline Mayano, doc. 9.2, #29; Mélanie Chartrand, doc. 9.6, #5

<sup>284</sup> Entraide Ahuntsic-Nord, doc. 8.62, p. 1

<sup>285</sup> Claude Amplement, doc. 9.2, #26

<sup>286</sup> Idriss Djemai, doc. 8.23, p. 1

<sup>287</sup> Service de nutrition et d'action communautaire, doc. 8.4, p. 1

*peut aller aussi à Pause Famille<sup>288</sup>. [...] Ça leur évite plusieurs déplacements, surtout que c'est souvent une clientèle fragile<sup>289</sup> ».*

Un étudiant ayant mené une enquête auprès d'organismes susceptibles de se relocaliser au pôle civique, conclut que la gouvernance partagée du futur centre communautaire – un mode de gestion où les décisions sont prises en commun – serait la méthode à privilégier pour faciliter une telle synergie<sup>290</sup>.

### ***L'offre d'activités***

Sans forcément les associer au pôle civique et communautaire, des citoyens espèrent que l'écoquartier viendra renforcer l'offre d'activités sportives, culturelles et communautaires<sup>291</sup> à l'intention des résidents du secteur<sup>292</sup>. Les suggestions incluent une piscine, une patinoire et des terrains de sport intérieurs, un espace de travail partagé, un accélérateur d'entreprise, des ateliers d'artistes, un centre d'exposition, des cours de langues, un ciné-club, des concerts, un babillard permettant l'échange de services au sein de la communauté, un « *comité social* » chargé d'organiser différentes animations, ainsi que des activités pour enfants<sup>293</sup>.

Une résidente déplore que les infrastructures existantes, telles que le Centre Claude-Robillard, « *n'arrivent déjà pas à offrir des activités et cours pour tous ceux qui en font la demande<sup>294</sup>*. » Cette idée est confirmée par une autre participante, qui qualifie les démarches pour inscrire ses jeunes enfants à des activités sportives de « *parcours du combattant<sup>295</sup>* » : « *Moi, j'ai deux enfants de trois ans. [...] Généralement, j'arrive à inscrire mon premier enfant, le deuxième est sur une liste d'attente. Ça ne fonctionne pas, dans ma vie, d'amener un de mes jumeaux dans un cours de natation, à un site, puis l'autre, à un autre endroit. Ça fait que mes enfants n'ont jamais fait de cours de natation [...] Des cours de danse pour les enfants, je n'arrive pas à leur en faire faire. Des cours de musique, où sont-ils<sup>296</sup> ?* »

Craignant que l'arrivée de 800 à 1 000 ménages ne vienne encore accroître la pression sur l'offre d'activités disponible, elle demande que l'arrondissement réalise un recensement de la population habitant à proximité du site Louvain Est, et que le Bureau de projet partagé « *valide si les activités sportives offertes sont en nombre et en diversité appropriée en fonction du*

---

<sup>288</sup> Service de nutrition et d'action communautaire, Transcription, doc. 8.4.1, L. 1261-1267

<sup>289</sup> Service de nutrition et d'action communautaire, doc. 8.4, p. 1

<sup>290</sup> Idriss Djemai, doc. 8.23, p. 1

<sup>291</sup> Cyrille Marcant, doc. 9.1, #7

<sup>292</sup> Pierre Lachapelle, doc. 8.60, p. 2-3; Claude Ampleman, doc. 9.2, #26

<sup>293</sup> Josiane Turcotte, doc. 8.42, p. 1; Pierre Lachapelle, doc. 8.60, p. 2-3; Joanne Guay, doc. 9.2, #14; Pierre Crête, doc. 9.2, #24; Claude Ampleman, doc. 9.2, #26; Céline Mayano, doc. 9.2, #29; France Dumas, doc. 9.7, #2

<sup>294</sup> Laurence Roy, doc. 9.2, #37

<sup>295</sup> Maude Laliberté, doc. 8.1, p. 4

<sup>296</sup> Maude Laliberté, doc. 8.1.2, L. 313-328







*recensement et de l'accroissement démographique projeté*<sup>297</sup>. » L'ensemble des informations sur les activités et l'inscription à celles-ci seraient ensuite réunies sur un site web.

## 2.4.2 Le pôle institutionnel

La plupart des personnes ayant mentionné le CPE, l'école primaire et la bibliothèque appuient leur inclusion dans le projet Louvain Est<sup>298</sup>. Une citoyenne fait cependant observer qu'un seul CPE « *semble peu pour mille logements*<sup>299</sup> ». Le besoin « *criant de places en service de garde pour les familles*<sup>300</sup> » est d'ailleurs confirmé par les représentants d'un centre de la petite enfance localisé dans le quartier Ahuntsic.

Ces représentants présentent divers éléments de leur programme d'éducation qui s'inscriraient dans la vocation de l'écoquartier : une résolution prise en 2020 pour réserver des places prioritaires aux familles vulnérables du quartier, l'achat local en alimentation, un projet de jardinage avec les enfants, ainsi qu'une formation pédagogique offerte aux éducatrices des enfants âgés de 3 à 5 ans pour profiter de l'extérieur en toute saison<sup>301</sup>.

Dans un esprit similaire, un comité de citoyens d'Ahuntsic souhaite la mise en place d'une école primaire alternative axée sur un « *lien étroit avec la communauté, l'environnement et le développement durable [...] afin de susciter l'épanouissement et la découverte chez les jeunes du quartier*<sup>302</sup>. » Disant vouloir « *briser certaines barrières entre l'école et la communauté*<sup>303</sup> », le comité voit plusieurs rapprochements entre son projet et les priorités établies pour l'écoquartier. D'autres participants défendent aussi l'idée d'une école primaire alternative ancrée dans sa communauté et comprenant un volet nature<sup>304</sup>.

Un citoyen résume ces différents propos en expliquant que le pôle institutionnel, incluant l'école, le CPE et la bibliothèque, devrait être « *transversal*<sup>305</sup>. » En ce sens, il estime que la « *question éducative vis-à-vis d'une serre*<sup>306</sup> » devrait être approfondie.

<sup>297</sup> Laurence Roy, doc. 9.2, #37; Maude Laliberté, doc. 8.1, p. 4-5 et doc. 8.1.2

<sup>298</sup> Maude Laliberté, doc. 8.1.2, L. 126; Julien St-Pierre, doc. 8.41, p.1; Entraide Ahuntsic-Nord, doc. 8.62, p. 1; Francisco Quiazua, Transcription, doc. 8.63.1, L. 1529; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 4; Myriam Perreault-Samson, doc. 9.1, #3; André Gravel, doc. 9.1, #5; Céline Mayano, doc. 9.2, #29; Yvan Lafrenière, doc. 9.2, #34; Mélanie Chartrand, doc. 9.6, #5

<sup>299</sup> Myriam Perreault-Samson, doc. 9.1, #3

<sup>300</sup> Centre de la petite enfance Le Petit Sentier, doc. 8.59, p. 1

<sup>301</sup> *Idem*

<sup>302</sup> Le comité fondateur du projet de l'école alternative, doc. 9.1, p. 12

<sup>303</sup> *Idem*

<sup>304</sup> Bernice Chabot-Giguère, doc. 9.2, #20; Marie-André David, doc. 9.2, #21; André Gravel, doc. 9.1, #5; Mélanie Chartrand, doc. 9.6, #5

<sup>305</sup> Francisco Quiazua, Transcription, doc. 8.63.1, L. 1530

<sup>306</sup> *Ibid.*, L. 1533

### **Une école secondaire**

Le conseil d'établissement de l'école secondaire Sophie-Barat a partagé son inquiétude concernant l'absence de considération envers les élèves du secondaire dans la planification du projet<sup>307</sup>. Il indique que la surpopulation affectant cette école secondaire a des répercussions directes sur la fréquentation des écoles privées du secteur<sup>308</sup> : « *Quand le ministère reconnaît les besoins démographiques d'une région, il ne tient pas compte des développements résidentiels qui peuvent arriver ou, évidemment, de l'immigration. Alors, ça, c'est une réalité qui est, évidemment, très forte à Montréal*<sup>309</sup>. » Bien que le conseil ne demande pas la création d'une école secondaire sur le site, il souhaite sensibiliser l'auditoire aux conditions d'apprentissage des adolescents du quartier : manque d'espace pour manger sur l'heure du midi, empiètement des classes provisoires préfabriquées sur la cour extérieure, relocalisation des élèves de 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> secondaires dans une ancienne école primaire à cinq kilomètres de distance<sup>310</sup>.

#### **2.4.3 Le pôle alimentaire**

Tout comme pour l'offre commerciale de proximité, la condition de désert alimentaire du secteur fait voir d'un bon œil l'arrivée d'un pôle de production, de transformation et de distribution à portée locale sur le site Louvain<sup>311</sup>. La présence d'agriculture urbaine dans l'écoquartier serait un pas vers l'autosuffisance alimentaire et favoriserait les relations sociales<sup>312</sup>.

À la question « *Que devrait-on retrouver en priorité sur le site Louvain Est ?* » du questionnaire d'introduction à la consultation, la principale réponse obtenue, donnée par 224 personnes, a été « *des fruits et des légumes*<sup>313</sup> ». Plusieurs personnes espèrent que le pôle comprendra des jardins communautaires à l'intention des résidents du site,<sup>314</sup> qu'il favorisera l'organisation de projets collectifs de nature agricole<sup>315</sup>, et permettra d'expérimenter différentes formules telles que l'agriculture intensive sur les toits<sup>316</sup>. Un citoyen souligne que la construction d'une passerelle au-dessus de la rue Saint-Hubert permettrait de lier l'écoquartier aux jardins communautaires existants sur son flanc ouest, et d'ainsi créer « *un kilomètre en continu d'agriculture urbaine où c'était initialement du béton*<sup>317</sup> ».

---

<sup>307</sup> Conseil d'établissement de l'école secondaire Sophie-Barat, doc. 8.54.1

<sup>308</sup> Conseil d'établissement de l'école secondaire Sophie-Barat, doc. 8.54, p. 4

<sup>309</sup> Conseil d'établissement de l'école secondaire Sophie-Barat, doc. 8.54.1, L. 1938-1942

<sup>310</sup> Conseil d'établissement de l'école secondaire Sophie-Barat, doc. 8.54, p. 1 et 4; Conseil d'établissement de l'école secondaire Sophie-Barat, doc. 8.54.1, L. 1790-1792

<sup>311</sup> Service de nutrition et d'action communautaire, Transcription, doc. 8.4.1, L. 1306-1307

<sup>312</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, doc. 8.3, p. 2; Francis Lapierre, Transcription, doc. 8.13.1, L. 192-197; Frédérique Grenouillat, doc. 9.1, #11

<sup>313</sup> Synthèse du questionnaire en ligne, doc. 6.2, p. 17

<sup>314</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.37, #12; Louise Lavallée, doc. 9.1, #15; Cyrille Marcant, doc. 9.4, #5; Bernice Chabot-Giguère, doc. 9.4, #8; Laurence Roy, doc. 9.4, #11; Céline Mayano, doc. 9.2, #29

<sup>315</sup> Claude Ampleman, doc. 9.2, #26

<sup>316</sup> André Gravel, doc. 9.4, #3

<sup>317</sup> Stéphane Barsalou, Transcription, doc. 8.6.2, L. 2457-2459

Désirant faire partie du pôle, la représentante d'un OBNL agissant comme banque alimentaire dans Ahuntsic présente ses besoins et ses projets pour Louvain Est. Elle souhaiterait d'abord offrir des repas communautaires, ouverts à toute la population<sup>318</sup>. Ensuite, un café communautaire serait un lieu où vendre des repas congelés, ce qui lui permettrait de réaliser des profits à réinvestir « *dans tout ce qui est dépannage*<sup>319</sup>. » Une cuisine plus spacieuse que celle qu'elle occupe actuellement rendrait possible de préparer des dîners d'écoliers en collaboration avec les serres de l'écoquartier et un organisme du secteur<sup>320</sup>. Enfin, au-delà du besoin d'espace, ses besoins logistiques se résument principalement à un débarcadère au niveau rez-de-chaussée, « *pour que je puisse rentrer mon stock*<sup>321</sup> ».

Une crèmière désireuse de s'installer dans l'écoquartier serait disposée à préparer ses produits à partir d'aliments produits sur le site : « *S'il y a du basilic, une des spécialités de Virevent, c'est la crème glacée au basilic, alors, si on m'offre du basilic, je le mets puis je le fournis. D'ailleurs, j'ai une amie, elle a du miel, Labonté Miel, elle me fournit en miel. Quand je fais de la crème glacée au miel, j'utilise ses produits*<sup>322</sup>. »

## 2.5 Les espaces publics

Quelques demandes ont été formulées par des citoyens au chapitre des espaces publics. Elles incluent des aires de jeux pour enfants, des jeux d'eau, une aire d'exercice pour aînés, un espace pour pique-niquer avec toilettes publiques, ainsi que des espaces de sociabilité tels qu'une place publique dotée d'une fontaine<sup>323</sup>. Deux personnes demandent un parc à chien<sup>324</sup> qui permettrait à ses utilisateurs de socialiser, car les parcs existants sont « *trop loin pour en profiter régulièrement*<sup>325</sup>. »

Si pour un GRT, « *la conception des espaces publics est fort intéressante*<sup>326</sup> », des intervenants ayant un projet d'habitation sur le site sont préoccupés du bruit que pourraient générer certains aménagements publics, et demandent que le plan d'ensemble tienne compte des règles de « *bon voisinage*<sup>327</sup>. »

<sup>318</sup> Service de nutrition et d'action communautaire, Transcription, doc. 8.4.1, L. 1296-1298;

<sup>319</sup> *Ibid.*, L. 1402

<sup>320</sup> *Ibid.*, L. 1375-1381

<sup>321</sup> *Ibid.*, L. 1388

<sup>322</sup> Crèmerie Virevent, Transcription, doc. 8.15.1, L. 781-785

<sup>323</sup> André Boisvert, doc. 8.24, p. 1; Nicole Doucet, doc. 9.1, #4; Cyrille Marcant, doc. 9.1, #7; Céline Mayano, doc. 9.2, #29; Yvan Lafrenière, doc. 9.2, #34

<sup>324</sup> Caroline Demers Dubois, doc. 9.2, #5

<sup>325</sup> Ann-Renée Garneau, doc. 8.67, p. 1

<sup>326</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 9

<sup>327</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, Transcription, doc. 8.3.1, L. 1544-1554

## 2.6 Les espaces verts et l'environnement

Les participants donnent globalement leur adhésion aux valeurs environnementales du projet. Si plusieurs saluent des normes ambitieuses en matière de gestion des ressources, allant jusqu'à souligner le « *besoin de modifier nos façons de vivre [...] face aux défis des changements climatiques*<sup>328</sup> », la plupart souhaitent avant tout un quartier verdoyant, porteur d'une qualité de vie.

Les répondants s'accordent pour dire que la végétation est « *très importante*<sup>329</sup> » et « *devrait être tenue en priorité sur tout le projet Louvain Est*<sup>330</sup>. » Certaines demandes visent à maximiser la biodiversité et les sols perméables, planter beaucoup d'arbres d'espèces variées, et profiter de l'attente avant la construction pour densifier leur peuplement dans les lieux déjà bâtis<sup>331</sup>.

Cependant, alors que certains soulignent les « *nombreux espaces verts*<sup>332</sup> » prévus sur le site, plusieurs commentaires de citoyens établissent une distinction entre le verdissement du site et la présence d'espaces verts, entendus au sens de parcs. Partant de ce point de vue, ils estiment que la « *superficie consacrée aux espaces verts*<sup>333</sup> » est insuffisante et devrait être augmentée<sup>334</sup>.

Une représentante d'OBNL d'habitation pour femmes illustre cette opinion à partir de sa propre expérience : « *Les espaces verts sont importants parce que dans les programmes qu'on a, on a tous des petites cours, mais quand il y a 28, 30 personnes, les cours ne sont jamais assez grandes pour permettre à plusieurs femmes d'être dans la cour. Elles peuvent être 10, peut-être 12, mais jamais 30. [...] La possibilité d'aller s'asseoir dans un parc et puis de lire puis tout ça, c'est un cadeau quand on vit en ville*<sup>335</sup> ».

### **Le boisé**

Un accroissement de la superficie du boisé à hauteur de 40 % serait également insuffisant, de l'avis de certains. Rappelant que cet espace naturel faisait partie d'une forêt jusqu'à la vente du Domaine Saint-Sulpice par les Sulpiciens, une personne croit que le « *mini-boisé actuel [...] ne serait qu'esthétique à cette taille sans pouvoir s'y balader [sic], car trop de gens habiteront les lieux*<sup>336</sup>. » Pour une citoyenne, un agrandissement ferait en sorte que l'érable noir soit « *bien protégé, et que les constructions avoisinantes ne perturbent pas l'environnement de croissance* ».

---

<sup>328</sup> Jean St-Amant, doc. 9.1, #19

<sup>329</sup> Caroline Demers Dubois, doc. 9.4, #2

<sup>330</sup> Louise Lavallée, doc. 9.4, #10

<sup>331</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 10; Myriam Perreault-Samson, doc. 9.1, #3; André Gravel, doc. 9.4, #3

<sup>332</sup> Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 1

<sup>333</sup> Julien St-Pierre, doc. 8.41, p. 1

<sup>334</sup> Annie Paquin, doc. 8.49, p. 1; Marie-Claude Guérin, doc. 8.50, p. 1; Ann-Renée Garneau, doc. 8.67, p. 1; André Gravel,

doc. 9.2, #7; Yvan Lafrenière, doc. 9.2, #34; Laurence Roy, doc. 9.2, #37; Gino Therrien, doc. 9.4, #4; Cyrille Marcant, doc. 9.4, #5

<sup>335</sup> Brin d'Elles, Transcription, doc. 8.5.2, L. 480-484

<sup>336</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 3

*de ces plantes*<sup>337</sup>. » Un citoyen propose de faciliter cet agrandissement en attribuant un usage de parc au secteur 10 du plan d'ensemble<sup>338</sup>, au lieu d'un usage résidentiel tel que prévu actuellement. L'espace ainsi obtenu agirait comme une « *transition zone*<sup>339</sup> » pour le boisé. Ce participant conclut qu'une telle mesure « *brings tangible value to the site, as requested by the Comité mixte*<sup>340</sup>. »

Prévue au règlement, la possibilité de construire une dépendance dans le secteur du boisé est une source d'inquiétude pour des citoyens, qui craignent que l'intégrité du boisé n'en soit altérée<sup>341</sup>. Afin de le préserver, de le mettre en valeur et de favoriser son appropriation par les citoyens, on suggère de recourir à des spécialistes tels qu'un ingénieur forestier, un expert en hydrologie et un architecte-paysagiste, et à l'intention des promeneurs, de mettre en place des panneaux d'interprétation, des bancs et de l'éclairage<sup>342</sup>.

### **La conception des bâtiments et infrastructures**

Parce qu'une mauvaise conception des bâtiments, aménagements et infrastructures « *peut engendrer la production d'une quantité importante de gaz à effet de serre*<sup>343</sup> » (GES), des voix demandent que les projets du site visent un indice carbone le plus bas possible, tant au niveau de la construction que de l'usage<sup>344</sup>.

Les constructions souhaitées devraient être simples, adaptables à l'évolution des usages<sup>345</sup>, et faites de matériaux durables<sup>346</sup> comme le bois ou la paille, qui ont « *des rendements négatifs au niveau de la production de GES*<sup>347</sup> ». Elles devraient répondre à des normes élevées d'isolation thermique et, grâce à une implantation adéquate du bâtiment et à des unités de logement traversantes, maximiser l'ensoleillement, le chauffage naturel et l'aération des espaces<sup>348</sup>. On demande enfin que les bâtiments intègrent des toits verts et de la végétation verticale, ainsi que des dispositifs de gestion de l'eau<sup>349</sup>. Puisque le gaz naturel est « *maintenant extrait en Amérique du Nord à plus de 85 % par fracturation hydraulique*<sup>350</sup> », des intervenants recommandent de privilégier l'électricité combinée à la géothermie pour tous les usages énergétiques.

<sup>337</sup> Laurence Roy, doc. 9.4, #11

<sup>338</sup> Projet de règlement – Annexe B, doc. 1.2.3.1.2

<sup>339</sup> Michael Kobierski, doc. 8.38, p. 1

<sup>340</sup> Michael Kobierski, doc. 8.38, p. 1

<sup>341</sup> Alexandru Dobrescu, doc. 8.8, p. 6; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 3

<sup>342</sup> Mélanie Provost, Transcription, doc. 8.73.1, L. 1316; André Gravel, doc. 9.4, #3

<sup>343</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 1

<sup>344</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 1; Village Urbain, doc. 8.48, p. 10

<sup>345</sup> *Idem*

<sup>346</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 12; France Dumas, doc. 9.1, #10

<sup>347</sup> Francis Lapierre, doc. 8.13, p. 3

<sup>348</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, doc. 8.3, p. 2; Francis Lapierre, doc. 8.13, p. 2 et 3; André Boisvert, doc. 8.24, p. 1;

Village Urbain, doc. 8.48, p. 10; L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 10

<sup>349</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 10; Cyrille Marcant, doc. 9.1, #7

<sup>350</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 1

Deux mises en garde sont exprimées concernant l'implantation des édifices. Un citoyen craint que les bâtiments désaxés ne déstructurent la rue de Louvain Est « *pour gagner quelques minutes d'ensoleillement*<sup>351</sup> ». Une personne invite à bien planifier la densité et l'implantation du bâti, de façon à « *éviter des zones de microclimat éolien indésirables*<sup>352</sup>. »

Concernant les aménagements extérieurs, il est proposé d'implanter un éclairage urbain solaire, et de concevoir le mobilier urbain, tels que bancs et poubelles, à partir de matériaux recyclés<sup>353</sup>.

### ***La gestion des matières résiduelles***

Des intervenants aimeraient que les matières résiduelles soient systématiquement collectées. Cela inclurait tous les bâtiments résidentiels du site, sans égard à leur nombre d'unités, les commerces et institutions, ainsi que les espaces publics<sup>354</sup>. La production agricole au sein du pôle alimentaire permettrait d'utiliser sur place une partie du compost recueilli<sup>355</sup>.

Un comité citoyen indique que les matières organiques telles que le bois, traitées comme déchets par l'industrie de la construction, sont acheminées vers les sites d'enfouissement où elles produisent du méthane par décomposition. Afin d'éviter cela, la planification de l'écoquartier devrait se faire en « *privilegiant la déconstruction et la valorisation des matériaux*<sup>356</sup>. »

### ***La gestion de l'eau***

La récupération des eaux de pluie<sup>357</sup> sur le site et le recyclage des eaux grises sont innovateurs et permettront à la Ville de réaliser une économie d'eau, selon des citoyens<sup>358</sup>. En revanche, d'autres personnes croient que la coulée verte pourrait être dangereuse « *pour les enfants qui vont jouer au ballon*<sup>359</sup> », ou « *faire augmenter le nombre de moustique dans le quartier peu importe les moyens utilisés pour les contrer*<sup>360</sup>. »

---

<sup>351</sup> Jocelyn Duff, doc. 9.2, #19

<sup>352</sup> André Boisvert, doc. 8.24, p. 1

<sup>353</sup> Frédérique Grenouillat, doc. 9.1, #11; Caroline Demers Dubois, doc. 9.4, #2

<sup>354</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 5; France Dumas, doc. 9.1, #10; Caroline Demers Dubois, doc. 9.4, #2

<sup>355</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 5-6; Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 12

<sup>356</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 5

<sup>357</sup> Cyrille Marcant, doc. 9.4, #5; Louise Lavallée, doc. 9.4, #10

<sup>358</sup> Francis Lapierre, doc. 8.13, p. 4

<sup>359</sup> Patrick Howe, Transcription, doc. 8.7.1, L. 238-240

<sup>360</sup> Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 2



## 2.7 L'architecture et le patrimoine

### 2.7.1 L'architecture

Afin d'éviter les « *gros blocs répétitifs*<sup>361</sup> » que laisse entrevoir le plan du site, une approche « *très traditionnelle [...] qui ne favorisera pas le vivre-ensemble*<sup>362</sup> », on suggère d'employer la polychromie, la modulation des formes et un agencement d'espaces ouverts et fermés<sup>363</sup>. Un exemple plus précis consisterait à utiliser la construction modulaire, une forme bâtie à ossature de bois préfabriquée en usine, dont les parties peuvent s'agencer avec « *beaucoup de flexibilité*<sup>364</sup>. » Un groupe de personnes habitant un édifice multilogements construit récemment au nord de la voie ferrée, propose que ce dernier serve de piste pour réaliser l'unité architecturale du site<sup>365</sup>. Une citoyenne juge pour sa part difficile d'imaginer une « *cohésion architecturale des lieux*<sup>366</sup> », étant donné que plusieurs terrains à développer seront cédés un à un à des OBNL.

Des intervenants craignent que la facture architecturale des logements sociaux et communautaires, notamment la hauteur de ces bâtiments par rapport au secteur, ne stigmatise les personnes qui y habitent<sup>367</sup>. En admettant que la taille des bâtiments sociaux soit adaptée aux besoins des résidents, une représentante d'OBNL conclut que, « *si on a un souci pour avoir des bâtisses qui sont belles, propres, sécuritaires, que l'aménagement paysager est bien fait, que le terrain est entretenu, il n'y aura aucun souci*<sup>368</sup>. »

Une participante demande que les immeubles soient « *bien insonorisés pour réduire les risques de conflits entre voisins*<sup>369</sup>. »

### 2.7.2 Le patrimoine

Tout en se « *ralliant au principe selon lequel le bâtiment le plus vert est celui qui est déjà là*<sup>370</sup> », des intervenants accueillent avec joie la conservation des deux édifices situés au 9515 rue Saint-Hubert et au 999 rue de Louvain Est<sup>371</sup>. La clôture de béton ajourée a été qualifiée d'« *élément assez tristounet*<sup>372</sup>. » On suggère que l'espace à cet endroit reste ouvert<sup>373</sup>.

<sup>361</sup> Jocelyn Duff, doc. 9.2, #19

<sup>362</sup> *Idem*

<sup>363</sup> André Boisvert, doc. 8.24, p. 1

<sup>364</sup> Groupe CDH, Transcription, doc. 8.12.1, L. 2180-2203

<sup>365</sup> Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 1

<sup>366</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 4

<sup>367</sup> Brin d'Elles, Transcription, doc. 8.5.2, L. 464-467; Patrick Howe, Transcription, doc. 8.7.1, L. 361-409; Françoise Bouffière, doc. 9.1, #16

<sup>368</sup> Brin d'Elles, Transcription, doc. 8.5.2, L. 563-565

<sup>369</sup> Marie-André David, doc. 9.2, #21

<sup>370</sup> Héritage Montréal, doc. 8.29, p. 1

<sup>371</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 9; Caroline Demers Dubois, doc. 9.5, #2; France Dumas, doc. 9.5, #5; Jocelyn Duff, doc. 9.5, #6

<sup>372</sup> Jocelyn Duff, doc. 9.5, #6

<sup>373</sup> Real Roch, doc. 9.5, #1; France Dumas, doc. 9.5, #5

## 2.8 La mobilité

### 2.8.1 Le transport motorisé

La mobilité liée à l'automobile est, après le logement, la thématique ayant généré le plus de commentaires au cours de la consultation publique. La plupart des opinions concernées militent pour une augmentation du nombre de places de stationnement sur le site afin d'éviter un débordement dans le secteur avoisinant. D'autres demandes visent à pallier ce débordement grâce à des aménagements sécuritaires.

Dans un quartier appelé à recevoir entre 800 et 1 000 nouveaux ménages, l'intention de limiter le stationnement à 0,3 unité par logement en l'absence d'autopartage a fortement retenu l'attention des participants. Pour de nombreux résidents riverains, une telle norme est inacceptable<sup>374</sup> et même discriminatoire, dans la mesure où elle pourrait « *confiner [des familles nombreuses] sur le site en réduisant leur capacité de se déplacer en voiture*<sup>375</sup>. » Alors que la ligne orange du métro est « *déjà surchargée*<sup>376</sup> », que le transport en commun à proximité « *n'existe pas en quantité et en qualité suffisantes, pas plus que les possibilités de partage et autres moyens de se déplacer*<sup>377</sup> ». L'automobile « *reste le moyen par excellence d'être en contact avec le monde extérieur autrement qu'en sortant sur le balcon*<sup>378</sup>. »

Se disant « *conscients de l'importance de la transition écologique et sociale*<sup>379</sup> » et du besoin de favoriser des alternatives à la voiture<sup>380</sup>, des citoyens demandent de considérer la mobilité des personnes âgées, qui ne se déplacent pas nécessairement à pied ou à vélo<sup>381</sup>. Par ailleurs, ils jugent « *illusoire de contraindre les gens qui ont besoin de se déplacer [...] à grande fréquence*<sup>382</sup> » pour le travail ou les activités familiales d'abandonner leur véhicule personnel<sup>383</sup>. À titre d'exemple, si se rendre au travail dans l'arrondissement de Saint-Laurent requiert 35 minutes en voiture et 90 minutes en transport collectif, les résidents du site pourraient « *devoir consacrer des heures et des heures au transport en commun et non à leurs activités*<sup>384</sup> ». Des coopératives d'habitation pensent que cela pourrait compromettre la construction d'unités résidentielles familiales dans l'écoquartier<sup>385</sup> ou, à tout le moins, les obliger à « *refuser du monde bien*

---

<sup>374</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 5; Teodora Nadu, doc. 8.31, p. 1; Janine Renaud, doc. 8.46, p. 1; Charlie Arcuri, doc. 8.70, p. 1; Sylvie Boisvert, doc. 9.3, #11

<sup>375</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 5

<sup>376</sup> Josée Passarelli, doc. 8.26, p. 1

<sup>377</sup> Coopérative d'habitation Co-Toît, doc. 8.55, p. 1

<sup>378</sup> Francine Godard, doc. 9.3, #2

<sup>379</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, doc. 8.3, p. 2

<sup>380</sup> Julien St-Pierre, doc. 8.41, p. 1

<sup>381</sup> Francine Godard, doc. 9.3, #2; Lise Montpetit, doc. 9.3, #10

<sup>382</sup> Coopérative d'habitation Co-Toît, doc. 8.55, p. 1

<sup>383</sup> Tony Luciano, Transcription, doc. 8.68.1, L. 2210

<sup>384</sup> Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 1

<sup>385</sup> Coopérative d'habitation Co-Toît, doc. 8.55, p. 1

*intéressant*<sup>386</sup>. » Quant aux pistes cyclables, une personne estime qu'elles sont « *peut-être idéales pour le loisir quand il fait beau, mais elles ne sont pas pratiques pour les résidents qui doivent se rendre au bureau dans le centre-ville*<sup>387</sup>. »

### ***L'impact du stationnement sur le secteur environnant***

Des intervenants font remarquer qu'au-delà des accumulations de neige et du nettoyage des rues, la proximité du Collège Ahuntsic complique la recherche d'un stationnement pour les résidents du secteur<sup>388</sup>. Un résident d'Ahuntsic confie que la requalification de deux anciens édifices industriels en logements sur l'avenue Papineau a grandement réduit la disponibilité du stationnement dans le quartier : « *C'est l'enfer [...] un stationnement payant illégal [a même été ouvert] au coin de Charton et Port-Royal pour absorber un peu. [...] Qu'est-ce qui va arriver*<sup>389</sup>? .»

Partant du principe que « *ce n'est pas parce que vous ne construisez qu'un minimum de places de stationnement que les résidents n'auront pas de voitures*<sup>390</sup> », des citoyens se demandent si, pour respecter les normes, les résidents de l'écoquartier devront s'engager à ne pas détenir de véhicule<sup>391</sup>. Ils tiennent pour certain que les rues du Domaine Saint-Sulpice serviront au stationnement de ces résidents et appréhendent les tensions qu'un tel débordement pourrait causer<sup>392</sup>. Par conséquent, ils demandent d'augmenter le ratio de stationnement sur le site Louvain, d'offrir gratuitement des vignettes aux habitants du secteur<sup>393</sup>, ou de diminuer le nombre d'unités de logement à construire<sup>394</sup>.

Ces préoccupations ne sont toutefois pas partagées par tout le monde. Des participants disent apprécier la réduction du taux de possession d'automobiles inscrite au projet de règlement<sup>395</sup>. Des ratios de stationnement inférieurs aux normes conventionnelles seraient « *parfaitement pertinents et nécessaires pour développer un concept d'écoquartier*<sup>396</sup>. » Une citoyenne souhaite un ratio maximum d'une unité pour cinq logements<sup>397</sup>, tandis qu'une autre relativise les craintes concernant la disponibilité du stationnement autour du site : « *Tous les citoyens riverains aux alentours ont leur stationnement. Je vois des stationnements qui sont liés à leur maison. Alors là... puis les rues sont vides. Sur la mappe, là, vous regardez, il n'y a pas de manque de stationnement. Ils en ont des stationnements, ça fait que je ne sais pas c'est quoi la panique avec ça*<sup>398</sup>.

<sup>386</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, Transcription, doc. 8.3.1, L. 1766

<sup>387</sup> Josée Passarelli, doc. 8.26, p. 1

<sup>388</sup> Ann-Renée Garneau, doc. 8.67, p. 1; Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 2

<sup>389</sup> Tony Luciano, Transcription, doc. 8.68.1, L. 2181-2195

<sup>390</sup> Josée Passarelli, doc. 8.26, p. 1

<sup>391</sup> Alexandru Dobrescu, Document complémentaire, doc. 8.8.1, p. 2; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 4

<sup>392</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 5; Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 3; Manon Caron, doc. 9.2, #30; Lise Montpetit, doc. 9.3, #10; Sylvie Boisvert, doc. 9.3, #11; Laurence Roy, doc. 9.3, #12

<sup>393</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 10

<sup>394</sup> Michael Kobierski, doc. 8.38, p. 2

<sup>395</sup> Jean St-Amant, doc. 9.1, #19

<sup>396</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8

<sup>397</sup> Joanne Guay, doc. 9.3, #7

<sup>398</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1116-1120

### **La circulation automobile et la sécurité des résidents**

Des riverains notent différents éléments, dans la situation actuelle et à venir, pouvant nuire à la fluidité de la circulation dans le secteur :

- « *Le retrait récent de voies de circulation au profit du Réseau express vélo (REV) dans l'axe Berri/Lajeunesse/Saint-Denis, de liens cyclables sur les rues Sauriol et Prieur Est, et d'une voie réservée pour autobus sur la rue Sauvé*<sup>399</sup> »;
- des débits de circulation « *particulièrement élevés*<sup>400</sup> » sur la rue de Louvain Est entre les rues Saint-Hubert et Berri;
- le fait que la rue Saint-Hubert « *n'a que deux voies de circulation*<sup>401</sup> » malgré sa largeur;
- le prolongement annoncé de l'autoroute 19 jusqu'à Bois-des-Filion, ce qui « *va ramener des milliers de voitures dans le secteur*<sup>402</sup> ».

Les citoyens traçant ce portrait doutent fortement que les nouveaux aménagements actifs et collectifs auront pour effet de réduire la circulation automobile dans les rues autour du site Louvain Est<sup>403</sup>, et que les résidents du site adopteront en grand nombre le vélo, le transport collectif ou les véhicules en autopartage<sup>404</sup>.

Pareil raisonnement, ajouté au fait que « *le trafic percole où il peut*<sup>405</sup> », fait craindre à des habitants du secteur une détérioration de leur sécurité. Une jeune mère de famille déplore l'état de la circulation sur l'avenue Olivier-Maurault : « *Les véhicules roulent à 70 km/h. Ils ne font pas leur stop. Je vois des livreurs qui utilisent Olivier-Maurault plutôt que Christophe-Colomb comme voie de contournement. C'est sûr que cette situation-là va s'amplifier avec le projet Louvain. [...] Olivier Maurault ne doit pas devenir un axe de passage. En fait, [...] tous les lotissements à proximité du site Louvain doivent être protégés. Oui, pour la sécurité de mes enfants, mais la sécurité de nos enfants, la sécurité de tous. J'ai envie que mes enfants puissent apprendre à faire du vélo dans la rue sans que j'aie une boule dans le ventre par peur qu'ils se fassent renverser*<sup>406</sup> ».

Une autre résidente note qu'en direction nord, sur l'avenue Christophe-Colomb, une interdiction de tourner à gauche vers la rue de Louvain Est obligera les véhicules à emprunter Legendre Est puis Olivier-Maurault pour gagner le site. L'intersection Louvain Est/Saint-Hubert est qualifiée de « *très, très large [et] très accidentogène*<sup>407</sup>. » Non loin du futur écoquartier, le secteur Youville

---

<sup>399</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 4; Tony Luciano, Transcription, doc. 8.68.1, L. 2131-2134

<sup>400</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 3

<sup>401</sup> Patrick Howe, Transcription, doc. 8.7.1, L. 177-178

<sup>402</sup> *Ibid.*, L. 186-187

<sup>403</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 3

<sup>404</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 3; Alexandru Dobrescu, Transcription, doc. 8.8.2, L. 797-801; Josée Passarelli, doc. 8.26, p. 1; Lucie Veillette, doc. 9.2, #25

<sup>405</sup> Maude Laliberté, Transcription, doc. 8.1.2, L. 236

<sup>406</sup> *Ibid.*, L. 135-152

<sup>407</sup> Cynthia Falaise, Transcription, doc. 8.2.4, L. 2323-2324

est, lui aussi, « *aux prises avec d'importants problèmes de circulation, comme le manque de panneaux d'arrêts, la vitesse des automobilistes, la difficulté de circulation pour les piétons et la cohabitation entre piétons, cyclistes et automobilistes*<sup>408</sup>. »

Afin de sécuriser le secteur dans son ensemble, on demande d'implanter « *le plus d'obstacles possible à ce trafic-là pour le canaliser où on veut qu'il soit*<sup>409</sup>. » Les mesures d'apaisement souhaitées comprennent des rues à sens unique, des dos d'âne vis-à-vis des parcs et des garderies, des saillies de trottoir au coin de chaque rue transversale, un feu de circulation à l'intersection Louvain Est et Olivier-Maurault, ainsi qu'un feu prioritaire sur Christophe-Colomb pour accéder à la rue Legendre Est<sup>410</sup>. Soulignant la cohérence de telles mesures avec les recommandations du Conseil régional de l'environnement de Montréal et de la Coalition pour la réduction et l'apaisement de la circulation (CRAC), une citoyenne demande un engagement des élus à ce chapitre, une évaluation annuelle des mesures adoptées et une diffusion publique de celle-ci<sup>411</sup>.

### ***Le choix du type de stationnement***

L'intention que les stationnements résidentiels, commerciaux ou institutionnels soient construits exclusivement en souterrain a peu attiré l'attention des participants. Quelques-uns estiment cependant que « *malgré une vision écologique, la planification du site reste trop axée sur la voiture*<sup>412</sup> », et que le type de stationnement choisi « *demeure plutôt traditionnel et bafoue [...] les aspirations d'un vrai écoquartier*<sup>413</sup>. »

Le coût élevé des stationnements souterrains<sup>414</sup> rendrait ceux-ci viables uniquement si le ratio d'unités reste faible<sup>415</sup>. Leur caractère privé dans les bâtiments résidentiels n'offrirait pas d'option aux visiteurs du site ni aux travailleurs, qui devraient chercher du stationnement ailleurs<sup>416</sup>. Les stationnements souterrains nuiraient à la qualité de l'air dans les habitations et diminueraient l'utilisation du transport collectif au profit de l'automobile<sup>417</sup>.

Afin d'éviter ces désagréments, des participants suggèrent de dissocier le parc de stationnement des différents bâtiments, et de concentrer celui-ci dans un stationnement commun en bordure

<sup>408</sup> Comité Citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 7

<sup>409</sup> Maude Laliberté, Transcription, doc. 8.1.2, L. 237-238

<sup>410</sup> Maude Laliberté, Document complémentaire, doc. 8.1.1, p. 1; Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 9; Real Roch, doc. 9.3, #1; Laurence Roy, doc. 9.3, #12

<sup>411</sup> Maude Laliberté, doc. 8.1, p. 3-4

<sup>412</sup> Zvi Leve, Présentation, doc. 8.61.1, p. 5

<sup>413</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8

<sup>414</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 3; Zvi Leve, Présentation, doc. 8.61.1, p. 5; André Gravel, doc. 9.1, #5

<sup>415</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8

<sup>416</sup> L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 11; Zvi Leve, Présentation, doc. 8.61.1, p. 5

<sup>417</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 3

du site<sup>418</sup> « *comme dans plusieurs écoquartiers d'Europe*<sup>419</sup>. » Tout en respectant les normes exigées, une telle stratégie permettrait de « *mutualiser les aires de stationnement pour sauver des coûts et limiter les déplacements automobiles au coeur du site*<sup>420</sup>. » Un participant soutient qu'un stationnement géré en mode coopératif permettrait de pousser la logique de mutualisation de plusieurs manières :

- en favorisant la polyvalence des espaces pour changer les habitudes de déplacement;
- en offrant des tarifications adaptées notamment aux résidents, aux visiteurs, aux employés de l'école et du CPE, avec une possibilité d'abonnement;
- en accueillant des bornes de recharge électrique et des vélos en libre-service;
- en concentrant des services tels que la collecte (déchets, recyclage, compostage) et les livraisons, pour éviter la présence de camions sur le site<sup>421</sup>.

Pour cet intervenant, ce modèle de stationnement permettrait à la Ville de « *sauver beaucoup d'argent*<sup>422</sup>. » Il pourrait fonctionner si l'ensemble de l'écoquartier est universellement accessible, sans toutefois empêcher la circulation motorisée sur le site ni l'implantation de débarcadères<sup>423</sup>.

### **L'autopartage**

Indépendamment du type de stationnement choisi, plusieurs participants accueillent favorablement une intégration de l'autopartage dans l'écoquartier en tant que complément ou alternative à la voiture individuelle<sup>424</sup>. Une résidente de coopérative déclare : « *Moi, je fais affaire avec Communauto depuis la naissance de mon fils. Je me suis promenée tout le temps avec Communauto [...] je n'ai pas de voiture, puis je n'en veux pas. J'aimerais ça qu'il y ait plus de Communauto. Il y a différents modèles, des petits compacts. Il y a des modèles un peu plus grands où est-ce qu'on peut partir en vacances avec la famille puis le bagage*<sup>425</sup> ».

Considérant que le Bureau de projet partagé souhaite encourager la mobilité active et que chaque véhicule partagé peut répondre aux besoins de plusieurs ménages, des citoyennes trouvent « *conservateurs*<sup>426</sup> » les ratios de stationnement prévus. L'une d'elles propose de rendre l'accès aux logements « *conditionnel à ne pas posséder de voiture*<sup>427</sup> », et de compenser

---

<sup>418</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8; Zvi Leve, Présentation, doc. 8.61.1, p. 11; Zvi Leve, Transcription, doc. 8.61.2, L. 1794

<sup>419</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8

<sup>420</sup> *Idem*

<sup>421</sup> Zvi Leve, Présentation, doc. 8.61.1, p. 6; Zvi Leve, Transcription, doc. 8.61.2, L. 1704-1839

<sup>422</sup> Zvi Leve, Transcription, doc. 8.61.2, L. 2037

<sup>423</sup> *Ibid.*, L. 1933-1941

<sup>424</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, doc. 8.3, p. 2; Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 3; Jean St-Amant, doc. 9.1, #19; Cyrille Marcant, doc. #5

<sup>425</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1114-1123

<sup>426</sup> Joanne Guay, doc. 9.3, #7

<sup>427</sup> Diane Sabourin, doc. 9.3, #3

par « *une offre importante d'auto-partage (voitures, camionnettes)*<sup>428</sup>. » Un groupe suggère d'implanter des systèmes d'autopartage à l'ensemble du quartier à la manière de Locomotion<sup>429</sup>. Déjà présent dans les arrondissements de Rosemont-La Petite-Patrie et d'Ahunsi-Cartierville, Locomotion est un système permettant à des citoyens de partager voitures, vélos et remorques à vélos au moyen d'une plateforme en ligne<sup>430</sup>.

## 2.8.2 Le transport actif et collectif

### *Un cocktail de transports*

Des participants s'étant exprimés sur les déplacements actifs (ex. marche, vélo) et collectifs estiment que, face à des « *croyances populaires où la voiture est considérée comme le principal moyen de transport*<sup>431</sup> », une combinaison<sup>432</sup> « *d'auto-partage, de transport en commun et de marche peut satisfaire tous les besoins de mobilité. [...] Les gens qui loueront ou achèteront des appartements bâtis sur le site, le feront en toute connaissance de cause*<sup>433</sup>. »

Cela étant dit, plusieurs suggestions sont faites pour favoriser les déplacements actifs à l'intérieur et hors de l'écoquartier, ainsi que le recours aux transports collectifs.

### *La marche et l'accessibilité universelle*

L'accent mis sur les transports actifs dans Louvain Est est perçu positivement par plusieurs<sup>434</sup>. On souligne qu'un quartier en circuit court, où produits alimentaires, pharmacies, quincailleries, parcs et lieux de culture sont accessibles à pied comme dans un village, est « *la meilleure façon de grandir heureux en ville*<sup>435</sup>. » De la même façon, les déplacements actifs sont associés à « *plusieurs co-bénéfices : ils encouragent le commerce de proximité, constituent un facteur de santé publique non négligeable et sont associés à un milieu moins bruyant et plus sécuritaire grâce à la réduction de l'utilisation de l'automobile*<sup>436</sup>. »

Certains précisent toutefois que le partage des voies entre piétons, cyclistes et automobilistes devra être sécuritaire et bien planifié, étant donné la présence de nombreux enfants sur le site<sup>437</sup>. Un citoyen juge préférable de distinguer clairement les voies pour piétons et vélos plutôt que de les réunir<sup>438</sup>.

<sup>428</sup> Diane Sabourin, doc. 9.3, #3

<sup>429</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 10

<sup>430</sup> Locomotion, extrait de [solon-collectif.org/locomotion/](http://solon-collectif.org/locomotion/)

<sup>431</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8

<sup>432</sup> L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 11; Samuel Milette-Lacombe, doc. 8.71, p. 3

<sup>433</sup> Mobilisation Environnement Ahunsi-Cartierville, doc. 8.30, p. 3

<sup>434</sup> Frédérique Grenouillat, doc. 9.1, #11; Jean St-Amant, doc. 9.1, #7; Joanne Guay, doc. 9.3, #7

<sup>435</sup> Francine Breton, doc. 9.2, #4

<sup>436</sup> Mobilisation Environnement Ahunsi-Cartierville, doc. 8.30, p. 3

<sup>437</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 10; Ana Mejia, doc. 9.2, #10; Laurence Roy, doc. 9.3, #12

<sup>438</sup> André Gravel, doc. 9.1, #5 et doc. 9.3, #4

Dans un quartier où « *la majorité des projets de logement social et abordable seront [...] accessibles universellement*<sup>439</sup> », il est primordial que l'ensemble du site le soit aussi, estiment des participants. Ainsi, dès le début de son développement, les trottoirs, sentiers et espaces publics de l'écoquartier devraient être aménagés de la sorte par l'inclusion de rampes d'accès et de bancs publics<sup>440</sup>.

### ***La connectivité à l'intérieur et à l'extérieur du site***

Plusieurs propositions concernant les transports actifs visent à contrer l'enclavement du site et à mieux arrimer celui-ci aux quartiers environnants<sup>441</sup>.

Un organisme déplore l'absence d'un chemin tracé en diagonale à l'intérieur du site, « *pour se rendre d'une intersection à l'autre plutôt que de faire le grand tour*<sup>442</sup>. » Un tel chemin correspondrait à la façon la plus efficace qu'ont les piétons de parcourir l'espace et de se l'approprier<sup>443</sup>.

Dans un esprit similaire, divers participants demandent de faciliter les accès pour les résidents des quartiers voisins convergeant vers le site et au-delà, notamment vers les pôles de transport collectif<sup>444</sup>. Un groupe croit qu'une planification à l'échelle du secteur est requise « *afin d'améliorer et de sécuriser les parcours et intersections* », qu'il juge « *périlleux, particulièrement pour les usagers les plus vulnérables*<sup>445</sup> ».

Des intervenants regrettent que le plan d'ensemble ne prévoie aucun passage piétonnier en travers de la voie ferrée<sup>446</sup>. À l'instar du passage à niveau entre la rue Ball et le parc Jarry, ou de celui reliant l'avenue Querbes et le boulevard Crémazie Ouest, un tel lien pourrait unir l'écoquartier aux rues de Port-Royal Est, de la Roche, ou à l'avenue Péloquin. Il donnerait un accès plus direct au site et aux arrêts d'autobus de la rue Sauvé<sup>447</sup> en évitant le « *long détour pédestre par Christophe-Colomb ou Saint-Hubert*<sup>448</sup> », et offrirait un parcours « *plus sécuritaire et paisible*<sup>449</sup> » que ces axes. Un résident du secteur note que ce passage renforcerait d'autant mieux la sécurité qu'il mettrait fin aux effractions : « *Si vous prenez le temps de flâner sur la rue Port-Royal Est, vous trouverez sans difficulté une brèche dans les clôtures qui interdisent l'accès*

---

<sup>439</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 9

<sup>440</sup> André Gravel, doc. 8.16, p. 1; Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 9; Janine Renaud, doc. 8.46, p. 1; Céline Mayano, doc. 9.2, #29

<sup>441</sup> Cynthia Falaise, Transcription, doc. 8.2.4, L. 2382-2388

<sup>442</sup> Bâtir son quartier, Transcription, doc. 8.9.1, L. 2334

<sup>443</sup> *Ibid.*, L. 2331-2337

<sup>444</sup> Nicole Doucet, doc. 9.1, #4

<sup>445</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 10

<sup>446</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 10; Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 2

<sup>447</sup> Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 2

<sup>448</sup> Pierre E. Lachapelle, doc. 8.60, p. 3

<sup>449</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 10



*au corridor ferroviaire, tout juste à l'Est de la rue de La Roche. [...] Je suggère que la réalisation du développement du site Louvain doit inclure une réponse à ce besoin, tant pour la sécurité des citoyens que celle du chemin de fer Canadien national, des trains de banlieue et des trains de VIA Rail, dont les opérateurs font tout pour éviter des accidents<sup>450</sup> ».*

L'emprise d'Hydro-Québec longeant le site dans sa portion nord est prétexte à plusieurs propositions de liens pédestres entre la station de métro Sauvé, le boulevard Saint-Laurent et le parc Frédéric-Back<sup>451</sup>. Un citoyen rappelle l'existence d'un sentier polyvalent « *d'une grande richesse écologique*<sup>452</sup> » à l'ouest de la rue Saint-Hubert, comprenant 115 arbres, un jardin maraîcher éducatif, des jardins communautaires et un verger urbain ouvert à la cueillette. S'appuyant sur un rapport étudiant issu du partenariat entre l'Université de Montréal et Solidarité Ahuntsic<sup>453</sup>, ce citoyen craint qu'une ligne de désir<sup>454</sup> ne se forme face à l'entrée du tunnel sur la rue Saint-Hubert, entre le sentier polyvalent à l'ouest et son prolongement sur le site Louvain Est. Selon lui, traverser la rue à cet endroit poserait un risque important à la sécurité des enfants et des adolescents. À l'instar d'autres participants, il recommande de relier les sentiers par des passerelles pour transports actifs au-dessus des axes Saint-Hubert et Christophe-Colomb<sup>455</sup>.

### **Le vélo**

Des participants estiment que le vélo doit devenir une « *alternative sérieuse*<sup>456</sup> » à la voiture personnelle<sup>457</sup>, en particulier dans un quartier abordable comme Louvain Est : « *[...] on ne veut pas perpétuer le fait que la voiture est un facteur d'appauvrissement parce qu'elle représente l'option systématiquement la plus efficace, mais la plus coûteuse en même temps*<sup>458</sup>. » La planification des aménagements ne devrait pas viser ceux qui utilisent le réseau cyclable maintenant, mais « *ceux qui pourraient l'utiliser, et qui ne le font pas*<sup>459</sup>. »

Une participante souligne à ce propos que seul un tiers des cyclistes montréalais sont des femmes. Combinant des arrêts plus nombreux pour les courses familiales et le transport des enfants, les femmes seraient moins enclines à employer le vélo en l'absence de parcours sécuritaires, c'est-à-dire « *séparés de la circulation automobile lorsqu'on est en chemin continu,*

<sup>450</sup> Pierre E. Lachapelle, doc. 8.60, p. 3-4

<sup>451</sup> André Gravel, doc. 9.3, #4 et #6

<sup>452</sup> Stéphane Barsalou, doc. 8.6, p. 1

<sup>453</sup> Priscilla Viola, Analyse et recommandations pour une mobilité active, doc. 5.1.3

<sup>454</sup> *Une ligne de désir décrit l'itinéraire que les personnes (piétons et cyclistes) empruntent spontanément, généralement en diminuant la distance, quels que soient les efforts pour contrôler leurs mouvements.* Extrait de Priscilla Viola, Analyse et recommandations pour une mobilité active, doc. 5.1.3, p. 12-13

<sup>455</sup> Stéphane Barsalou, doc. 8.6, p. 1, 2, 5 et 6; Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 2; Cyrille Marcant, doc. 9.3, #5

<sup>456</sup> Samuel Milette-Lacombe, doc. 8.71, p. 13

<sup>457</sup> Ahuncycle, doc. 8.21, p. 1

<sup>458</sup> Cynthia Falaise, Transcription, doc. 8.2.4, L. 2516-2520

<sup>459</sup> Cynthia Falaise, doc. 8.2, p. 18

*mais aussi aux intersections*<sup>460</sup>. » Or, les bandes cyclables (marquages au sol) présentes sur de Louvain Est et Saint-Hubert n'offriraient aucune protection contre les automobilistes qui doivent les traverser pour se garer ou contre l'emporiage<sup>461</sup>, d'autant plus que celles sur Saint-Hubert cessent à l'approche du viaduc<sup>462</sup>.

Considérant qu'à proximité du site Louvain Est, le collège Ahuntsic, son CPE affilié, la station de métro Crémazie, le Complexe sportif Claude-Robillard et le parc Frédéric-Back génèrent de nombreux déplacements quotidiens, les aménagements suivants sont qualifiés d'« *incontournables*<sup>463</sup> » :

- « - conçues à la manière du REV, des pistes cyclables unidirectionnelles longeant les trottoirs de part et d'autre des rues Saint-Hubert, de Louvain Est et de l'avenue Émile-Journault, protégées des voitures par du béton, des bollards ou une voie de stationnement<sup>464</sup>;
- aux croisements des intersections Saint-Hubert/de Louvain Est et Saint-Hubert/Émile-Journault, des intersections dites hollandaises, consistant à « *séparer les différents usagers par des espaces clairement délimités [et à] ajuster les feux pour séparer les moments de traverse selon le mode de transport*<sup>465</sup>. »

Un participant note que les facilités offertes en matière de stationnement dans Ahuntsic-Cartierville, telles que sa disponibilité, sa convivialité et sa relative gratuité sur le domaine public, tendent à favoriser l'utilisation de la voiture aux dépens de la bicyclette<sup>466</sup>. Pour infléchir la tendance et accroître le nombre de personnes pratiquant le vélo durant toute l'année, on demande d'inclure divers aménagements en matière de stationnement, d'entreposage et d'entretien des vélos.

#### *Dans les bâtiments résidentiels*

- au moins une unité de stationnement à vélo pour deux unités de logement;
- des stationnements de longue durée pour l'hiver, de moyenne durée pour la nuit, et de courte durée à l'extérieur, offrant dans tous les cas une protection contre le vol et les intempéries;
- des prises pour la recharge des vélos électriques.

---

<sup>460</sup> Cynthia Falaise, Transcription, doc. 8.2.4, L. 2215-2217

<sup>461</sup> Emporiage : Collision d'une bicyclette avec la portière ouverte d'un véhicule à l'arrêt

<sup>462</sup> Cynthia Falaise, doc. 8.2, p. 18; Cyrille Marcant, doc. 9.3, #5

<sup>463</sup> Cynthia Falaise, doc. 8.2, p. 11-12 et 16

<sup>464</sup> Cynthia Falaise, Transcription, doc. 8.2.4, L. 2301-2307; Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 3;

Cyrille Marcant, doc. 9.3, #5; Joanne Guay, doc. 9.3, #7

<sup>465</sup> Cynthia Falaise, doc. 8.2, p. 17

<sup>466</sup> Samuel Milette-Lacombe, doc. 8.71, p. 3

### De façon générale

- des vélos en libre-service, parmi lesquels des vélos électriques;
- des vélos-cargos et des remorques;
- des outils d'entretien et de réparation;
- des rampes de roulement lorsque des escaliers sont prévus<sup>467</sup>.

Pour que les futurs résidents de l'écoquartier adoptent le vélo en grand nombre, des participants demandent que l'ensemble des éléments prévus soient inclus dès leur arrivée<sup>468</sup>.

### **Le transport collectif**

Les propositions en matière de transport collectif visent à renforcer les liens entre le site Louvain Est et différents pôles du secteur. Plusieurs personnes aimeraient qu'une navette, des lignes d'autobus, un taxi collectif à la façon de Colectivo au Mexique, ou encore un service de vélo-transport amènent les résidents vers le métro Sauvé, la rue Fleury, ou les marchés d'alimentation situés à proximité<sup>469</sup>. Le service d'autobus devrait fonctionner aussi la nuit, à l'intention de travailleurs essentiels tels que les préposés aux bénéficiaires<sup>470</sup>. Une participante souhaite enfin des « *abribus sécuritaires et propres*<sup>471</sup> » et des aménagements facilitant l'embarquement des personnes à mobilité réduite.

## **2.9 Les nuisances**

Le site Louvain Est est longé au nord par une voie ferrée et une ligne à haute tension d'Hydro-Québec qui ont toutes deux fait l'objet d'une étude d'impact en 2010. Ces sources de nuisances et les désagréments potentiels causés par la conduite du chantier ont suscité des inquiétudes chez certains participants. Le Bureau de projet partagé prévoit un échancier de réalisation s'étalant de 2022 à 2032.

### **2.9.1 La voie ferrée**

Plusieurs intervenants ont fait part de leurs inquiétudes relativement à la proximité du projet avec la voie ferrée, aux possibles nuisances sonores et aux vibrations résultant du passage des trains<sup>472</sup>. Un citoyen riverain juge la situation d'autant plus problématique que ces vibrations sont déjà ressenties dans le quartier<sup>473</sup>. On demande ainsi davantage de mesures visant à mitiger les

<sup>467</sup> Ahuncycle, doc. 8.21, p. 3; Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 7; Samuel Milette-Lacombe, doc. 8.71, p. 4, 8-9 et 12; Diane Sabourin, doc. 9.3, #3; André Gravel, doc. 9.3, #4; Cyrille Marcant, doc. 9.3, #5; France Dumas, doc. 9.3, #8

<sup>468</sup> Cynthia Falaise, Transcription, doc. 8.2.4, L. 2480-2488; Samuel Milette-Lacombe, doc. 8.71, p. 7

<sup>469</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, Transcription, doc. 8.3.1, L. 1792-1793; L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 12; Joanne Guay, doc. 9.2, #14; Cyrille Marcant, doc. 9.3, #5; France Dumas, doc. 9.3, #8; Laurence Roy, doc. 9.3, #12

<sup>470</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 9

<sup>471</sup> *Ibid.*, p. 7

<sup>472</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, doc. 8.3, p. 2; Janine Renaud, doc. 8.46, p. 1; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 4-5

<sup>473</sup> Sylvain Ducharme, doc. 8.74, p. 1

nuisances pour les logements tels qu'un mur antibruit<sup>474</sup>. La mise à jour de l'étude publiée en 2010 au sujet du bruit et des vibrations générés par les trains est demandée par un des participants afin de protéger le public<sup>475</sup>.

Parallèlement, trois citoyens appréhendent les « *risques*<sup>476</sup> » liés au potentiel déraillement de wagons et aux conséquences en termes d'incendies et de déversements accidentels de matières dangereuses. Ils contestent l'absence d'un « *principe de précaution élémentaire*<sup>477</sup> » par les autorités municipales et demandent la prise de mesures préventives dans le plan d'aménagement<sup>478</sup>.

### 2.9.2 La ligne à haute tension

Pour plusieurs citoyens riverains, la conception de l'écoquartier Louvain Est devrait prémunir ses habitants des nuisances liées à la proximité de la ligne électrique à haute tension. La santé des résidents sur le long terme<sup>479</sup>, notamment celle des enfants<sup>480</sup>, et les choix annoncés d'emplacement pour les jardins maraîchers<sup>481</sup> sont sujets à préoccupation. Soulignant le manque de données et de recommandations officielles concernant les distances séparatrices à maintenir par rapport aux espaces d'habitation, et rappelant que les normes de protection relatives à l'amiante ont été adoptées tardivement, un intervenant fait ressortir ses inquiétudes d'un site « *impropre à l'habitation*<sup>482</sup> ». Tout comme pour la voie ferrée, on demande de réaliser une étude sur les nuisances relatives à la ligne à haute tension et que le public soit informé des résultats<sup>483</sup>.

Concernant l'aménagement des espaces publics du site Louvain Est, une participante suggère la plantation d'arbres face à la ligne électrique et à la voie ferrée pour « *assurer une meilleure qualité d'environnement visuel aux résidents*<sup>484</sup> ».

### 2.9.3 Le chantier de construction

Plusieurs riverains appréhendent les nuisances liées à la conduite du chantier. Cette préoccupation touche tant à la qualité de l'air qu'au bruit pendant les diverses étapes de construction<sup>485</sup> : « *Vu l'ampleur du projet et la durée [du chantier], il est évident que nous vivrons*

---

<sup>474</sup> Coopérative d'habitation l'Étincelle, doc. 8.3, p. 2; André Boisvert, doc. 8.24, p. 1

<sup>475</sup> Groupe CDH, doc.8.12, p. 9; Coopérative d'habitation l'Étincelle, doc. 8.3.1, L. 1555

<sup>476</sup> André Boisvert, doc. 8.24, p. 1

<sup>477</sup> Pierre Sénécal, doc. 9.7, #3

<sup>478</sup> André Boisvert, doc. 8.24, p. 1; Francine Godard, doc. 9.1, #3; Pierre Sénécal, doc. 9.7, #3

<sup>479</sup> Coopérative d'habitation l'Étincelle, doc. 8.3, p. 2; Alexandre Dobrescu, doc. 8.8, p. 1; Suzanne Archambault, doc. 8.37, p. 3;

Francine Godard, doc. 9.1, #3

<sup>480</sup> Francine Godard, doc. 9.1, #3

<sup>481</sup> Marie-Claude Guérin, doc. 8.50, p. 1

<sup>482</sup> Alexandre Dobrescu, doc. 8.8, p. 1

<sup>483</sup> Coopérative d'habitation l'Étincelle, doc. 8.3.1, L. 1562-1564; Groupe CDH, doc. 8.12, p. 9

<sup>484</sup> Lucie Veillette, doc. 9.4, #3

<sup>485</sup> Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 2; Comité citoyen de Youville, doc. 8.25, p. 7; Mario Giammatteo, doc. 8.35, p. 1; Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 4 et 7

*dans un environnement très bruyant et poussiéreux pour les dix ou douze prochaines années*<sup>486</sup> ». En ce sens, la responsabilité des entreprises de construction à préserver les bâtiments existants et un environnement sain pour les habitants du quartier est remise en question<sup>487</sup>. Des citoyens s'inquiètent également des conséquences pour la circulation sur l'avenue Olivier-Maurault, soulignant « *qu'aucune étude n'a été faite*<sup>488</sup> ».

## 2.10 La gouvernance

### 2.10.1 L'implication des parties prenantes

La nature tripartite du Bureau de projet partagé (BPP), qui regroupe la Ville de Montréal, l'arrondissement d'Ahuñtsic-Cartierville et la Table de concertation intersectorielle et multiréseau Solidarité Ahuñtsic est vue positivement par une majorité de participants. Tout en soulignant son caractère novateur, expérimental et avant-gardiste<sup>489</sup>, on considère que le BPP « *permet et permettra un meilleur maillage entre les parties prenantes*<sup>490</sup> », de manière à « *réfléchir le quartier dans sa globalité*<sup>491</sup>. » Pour certains, le résultat obtenu est signe de l'importance « *que les administrations publiques, quand elles sont propriétaires, [...] associent rapidement les organismes à la réflexion*<sup>492</sup>. »

#### **La participation citoyenne**

De la même façon, plusieurs intervenants ont salué l'implication des citoyens dans le processus de planification et la qualité du travail accompli<sup>493</sup>. On mentionne que « *ces exercices de participation citoyenne sont essentiels au bon fonctionnement d'un projet et constituent souvent pour les citoyens et citoyennes un premier pas vers une certaine (ré)appropriation des lieux*<sup>494</sup>. » Une personne ayant pris part à la création des coopératives du Domaine Saint-Sulpice au cours des années 1980 renchérit sur ce point : « *Cet investissement personnel n'a pas que pour effet de créer un environnement. Il est cet environnement*<sup>495</sup>. » Le même état d'esprit semble habiter des citoyens ayant participé à la planification de l'écoquartier Louvain, lorsqu'ils confient avoir « *mis toute notre passion et notre amour à rester investi dans l'évolution du site Louvain*<sup>496</sup> » et que c'est « *cette initiative citoyenne [...] qui m'a attiré pour venir construire ensemble ce milieu de*

<sup>486</sup> Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 2

<sup>487</sup> Syndicat de copropriété Sfère phase 1, doc. 8.19, p. 2; Mario Giammatteo, doc. 8.35, p. 1

<sup>488</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 9

<sup>489</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 11; Héritage Montréal, doc. 8.29, p. 2

<sup>490</sup> Héritage Montréal, doc. 8.29, p. 2

<sup>491</sup> Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.14, p. 1

<sup>492</sup> Bâtir son quartier, doc. 8.9.1, L. 2576-2578

<sup>493</sup> Stéphane Barsalou, doc. 8.6, p. 1; Comité logement Ahuñtsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 9; Les Amis du village historique du Sault-au-Récollet, doc. 8.18, p. 1; Flavie Achard, doc. 9.1, #8; Jean St-Amant, doc. 9.1, #19; Francine Breton, doc. 9.2, #4; Ana Mejia, doc. 9.2, #10; Denyse Mayano, doc. 9.2, #32

<sup>494</sup> Héritage Montréal, doc. 8.29, p. 2

<sup>495</sup> Société d'histoire du Domaine Saint-Sulpice, doc. 8.11, p. 2

<sup>496</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, Transcription, doc. 8.3.1, L. 1441-1442

vie<sup>497</sup>. » Comme l'indique un organisme à propos du projet Benny Farm à Notre-Dame-de-Grâce, « *l'implication des gens de la communauté*<sup>498</sup> » permettrait aussi de régler les difficultés de gouvernance lorsqu'elles se manifestent.

Malgré tout, quelques répondants sont d'avis que la participation citoyenne aurait pu être plus représentative de la population d'Ahuntsic. À en croire une citoyenne riveraine du projet Louvain Est, « *il y a eu, au cours des dix dernières années, une surreprésentation des organismes communautaires qui sont un système organisé pour rejoindre des centaines de personnes, tandis que bien de mes voisins ne sont pas au courant*<sup>499</sup> ». Un organisme note, pour sa part, que bien que le souci d'impliquer la population du quartier soit « *indéniable*<sup>500</sup> », les membres du comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic sont choisis et non élus, et ne comptent dans leurs rangs aucune personne à faible revenu ou faisant partie des minorités dites visibles<sup>501</sup>. Une citoyenne qui voudrait participer aux rencontres du comité déplore que celles-ci n'aient jamais lieu en soirée : « *Je travaille à temps plein, de jour. [...] Ça fait que pour moi, ce n'est vraiment pas possible*<sup>502</sup>. »

Pour la suite des choses, les participants espèrent que les citoyens resteront « *partie prenante des décisions, non seulement en aval comme maintenant, mais aussi tout au long*<sup>503</sup> » du processus. La coopération devrait se refléter dans un dialogue plus « *ouvert et transparent*<sup>504</sup> » qu'à l'heure actuelle entre les instances municipales et les groupes promoteurs de projets, afin que ceux-ci puissent « *directement commenter les propositions mises de l'avant par le comité de pilotage*<sup>505</sup>. »

### **D'autres acteurs**

La participation d'autres acteurs serait également la bienvenue. Une société de développement commercial regrette que les acteurs en développement économique et les commerçants à proximité du site aient été peu consultés jusqu'à présent. D'après elle, la mixité des commerces à favoriser dans l'écoquartier et leur complémentarité avec l'offre des quartiers voisins mériteraient la création d'un comité avisé et l'inclusion d'un représentant du milieu commercial au sein du Bureau de projet partagé<sup>506</sup>.

---

<sup>497</sup> Francisco Quiazua, Transcription, doc. 8.63.1, L. 1418-1419

<sup>498</sup> Brin d'Elles, Transcription, doc. 8.5.2, L. 720

<sup>499</sup> Mélanie Provost, Transcription, doc. 8.73.1, L. 1273-1275

<sup>500</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 9

<sup>501</sup> *Idem*

<sup>502</sup> Mélanie Dubé, Transcription, doc. 8.64.1, L. 1259-1262

<sup>503</sup> Société d'histoire du Domaine Saint-Sulpice, doc. 8.11, p. 3

<sup>504</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 11

<sup>505</sup> *Idem*

<sup>506</sup> Société de développement commercial Promenade Fleury, doc. 8.72, p. 3

Dans l'optique d'offrir « *des services adaptés et diversifiés pour les résidents*<sup>507</sup> » du site, mais aussi d'« *apporter des solutions aux enjeux environnementaux*<sup>508</sup> », un OBNL d'habitation suggère de mettre à profit l'expertise des institutions académiques et sportives du secteur.

### 2.10.2 L'écoquartier en tant que laboratoire

Le Bureau de projet partagé souhaite aborder le développement du site comme un laboratoire, où les concepts d'urbanisme transitoire et de gouvernance partagée seraient testés. Visant au premier chef le bâtiment du 9515 rue Saint-Hubert, l'urbanisme transitoire est une occupation graduelle et transitoire d'un lieu en vue d'identifier une vocation pérenne<sup>509</sup>. La gouvernance partagée vise l'engagement de tous les acteurs dans la prise de décisions, par une redistribution du pouvoir et des responsabilités<sup>510</sup>.

Si, dans l'ensemble, ces concepts n'ont pas été remis en question, un citoyen estime que le choix des mots pour décrire le projet Louvain Est « *n'est pas rassurant* » : « *On présente ces tours comme un "projet-pilote d'urbanisme transitoire" ainsi qu'un "laboratoire pour plusieurs pratiques innovantes, notamment la gouvernance partagée". Cette gouvernance du site serait partagée avec qui, d'ailleurs? Pourquoi ne pas présenter tous les acteurs en toute transparence? [...] Au lieu de réinventer la roue, ne pourrions-nous pas prendre le temps de bien définir le projet en fonction de normes urbanistiques éprouvées et respectueuses de la trame urbaine du quartier*<sup>511</sup>? ».

En vertu du caractère « *pionnier*<sup>512</sup> » de plusieurs projets sur le site, un groupe juge pertinent de documenter ceux-ci pour « *assurer le meilleur déploiement possible de cette pratique innovante*<sup>513</sup> » à l'avenir.

Plus familière chez les participants, la notion de mutualisation ou mise en commun de ressources, d'équipements et d'espaces a suscité des réactions favorables. Un OBNL d'habitation qui se dit « *ouvert à mutualiser plein de trucs*<sup>514</sup> » croit que ce principe « *constitue une voie intéressante de viabiliser et de pérenniser les projets résidentiels, notamment les projets sociocommunautaires. [...] Dans les prochains mois, il sera important de définir les services à mutualiser entre les promoteurs de projets, sociaux comme privés, mais aussi avec les institutions et les entreprises qui œuvreront sur le site*<sup>515</sup> ».

<sup>507</sup> L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 12

<sup>508</sup> *Idem*

<sup>509</sup> L'urbanisme transitoire, définition, extrait de [realisonsmtl.ca/citedeshospitalieres/widgets/41855/faqs#question6529](http://realisonsmtl.ca/citedeshospitalieres/widgets/41855/faqs#question6529)

<sup>510</sup> Gouvernance partagée, définition, extrait de [relyance.fr/la-gouvernance-partagee/](http://relyance.fr/la-gouvernance-partagee/)

<sup>511</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 6

<sup>512</sup> Héritage Montréal, doc. 8.29, p. 2

<sup>513</sup> *Idem*

<sup>514</sup> L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 12

<sup>515</sup> *Idem*

Les exemples donnés en matière de mutualisation visent la sobriété énergétique et la réduction des besoins matériels, mais aussi le « *développement d'une communauté, la responsabilisation collective et le sentiment d'appartenance des personnes du quartier*<sup>516</sup>. » Au-delà du pôle civique et communautaire et de différents moyens de transport (voitures, vélos, remorques, etc.) cités précédemment dans ce chapitre, ils incluent le partage de cuisines, de salles communautaires, de salles de jeux et de jardins, d'ateliers de réparation et de construction, et la création d'une bibliothèque d'outils généralistes à la manière de La Remise<sup>517</sup>. Sur les plans institutionnel et habitationnel, on propose l'organisation d'activités réunissant des clientèles diverses, telles des personnes âgées dans le cadre de projets avec l'école ou le CPE<sup>518</sup>.

### 2.10.3 La fiducie foncière d'utilité sociale

La grande majorité des participants s'étant prononcés sur la fiducie foncière d'utilité sociale espèrent que la Ville de Montréal retiendra cette option pour la future gestion du site. Alors que « *notre modèle économique est à revoir en profondeur [...] si nous souhaitons lutter avec succès contre les changements climatiques et les injustices sociales*<sup>519</sup> », la fiducie préserverait « *l'accès aux logements abordables à travers le temps et ce, peu importe les partis politiques*<sup>520</sup>. » Plus largement, elle assurerait la pérennité du projet en plaçant ce dernier à l'abri de la spéculation<sup>521</sup> et, en traitant celui-ci de manière intégrée, permettrait d'« *éviter le morcellement du terrain qui laisse chacun faire ce qu'il juge bon*<sup>522</sup>. »

Le succès de la démarche dépendrait de certaines conditions préalables. « *Clef pour la réussite à long terme*<sup>523</sup> » du projet, le contrat de base de la fiducie devrait identifier clairement sa portée, ses objectifs et les moyens disponibles : « *Cette fiducie d'utilité sociale, qu'est-ce qu'elle va être capable d'apporter à ma collectivité de plus intéressant sur le moyen ou sur le long terme*<sup>524</sup>? ». Puis, si l'on veut développer un esprit de communauté socialement et culturellement inclusif, une cohabitation viable de tous les groupes présents et à venir et assurer la protection du patrimoine collectif naturel et matériel dans son intégralité, il serait « *primordial que la fiducie soit constituée dans un but d'intérêt général pour la collectivité, et que les normes de gouvernance régissant la portée des actions des fiduciaires soient compatibles avec le fonctionnement démocratique de la future communauté qui en sera bénéficiaire*<sup>525</sup>. »

<sup>516</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 8

<sup>517</sup> La Remise est une coopérative de solidarité à but non lucratif qui met à la disposition de ses membres des outils d'usage commun (cuisine, menuiserie, artisanat, mécanique, jardinage, électricité, etc.). On y offre également des formations et des ateliers. Extrait de [laremise.ca/](http://laremise.ca/)

<sup>518</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 8 et 9; L'archipel de l'avenir, doc. 8.51, p. 6; Samuel Milette-Lacombe, doc. 8.71, p. 12; Francine Breton, doc. 9.2, #4; Frédérique Grenouillat, doc. 9.2, #17

<sup>519</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 3

<sup>520</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, doc. 8.3, p. 2

<sup>521</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 4; Groupe CDH, doc. 8.12, p. 11; Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 3; Village Urbain, doc. 8.48, p. 9; André Gravel, doc. 9.6, #3

<sup>522</sup> André Gravel, doc. 9.6, #3

<sup>523</sup> *Idem*

<sup>524</sup> Bâtir son quartier, Transcription, doc. 8.9.1, L. 2878-2879

<sup>525</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 4



#### 2.10.4 La sélection des projets

Des répondants préoccupés du devenir de leur projet d'habitation s'interrogent sur le processus de sélection. Ils déplorent que, malgré tous les efforts investis au fil des ans, il n'y ait « aucune garantie<sup>526</sup> » que leur projet sera choisi : « *Il est vivant, notre projet. Il est vivant, il est prêt à construire. Alors, quand j'ai entendu entre les branches qu'on ne ferait pas partie de la phase 1, [...] comment vous dire ça, je voudrais tellement qu'on fasse partie de la phase 1 [...] de construction. Parce qu'on est prêt, on a tous nos gens, nos personnes sont mobilisées<sup>527</sup>.* » Ces participants souhaitent que les critères pour la sélection des projets d'habitation soient connus à l'avance, dans le cadre d'un processus transparent qui rendrait les décideurs « politiquement imputables<sup>528</sup>. »

Sur le plan de la mixité sociale, une citoyenne se demande comment le processus de sélection permettra d'assurer un équilibre entre les projets<sup>529</sup>. Un groupe espère que seront privilégiés les « *projets participatifs qui émanent directement de la communauté, en s'assurant qu'ils répondent aux besoins de chacun tout en préservant une certaine mixité sociale<sup>530</sup>.* »

#### 2.10.5 Le financement des projets

Compte tenu de l'importance du programme AccèsLogis dans la réalisation du logement social, des intervenants craignent que son délaissement par le gouvernement provincial actuel<sup>531</sup> n'ajoute « une complexité importante au montage financier des projets<sup>532</sup> ». Si, d'un côté, on demande à la Ville de poursuivre ses représentations visant la reconduction pluriannuelle du programme<sup>533</sup>, ou de financer « d'abord les projets en attente avant d'en ajouter de nouveaux<sup>534</sup> », des participants croient qu'il sera nécessaire de recourir à « plusieurs autres fonds<sup>535</sup>. » Ils citent le Fonds national de co-investissement pour le logement de la SCHL, et le Fonds municipal vert de la Fédération canadienne des municipalités<sup>536</sup>.

Par ailleurs, on signale que ces programmes « proposent des solutions de financement attractives<sup>537</sup> » permettant de réaliser des logements à la fois abordables et « hautement performants d'un point de vue énergétique<sup>538</sup>. » Le projet des Ateliers municipaux Rosemont a

<sup>526</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 9

<sup>527</sup> Coopérative d'habitation L'Étincelle, Transcription, doc. 8.3.1, L. 1496-1500

<sup>528</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 9

<sup>529</sup> Mélanie Provost, doc. 8.73, p. 10

<sup>530</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 8

<sup>531</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 6; Bâtir son quartier, doc. 8.9, p. 6; Groupe CDH, doc. 8.12, p. 7

<sup>532</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 7

<sup>533</sup> Bâtir son quartier, doc. 8.9, p. 7

<sup>534</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 6

<sup>535</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 7

<sup>536</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 7; Village Urbain, doc. 8.48, p. 11

<sup>537</sup> Village Urbain, doc. 8.48, p. 11

<sup>538</sup> *Idem*

également démontré qu'une subvention Projet novateur de la Société d'habitation du Québec (SHQ) était possible pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques<sup>539</sup>. Advenant un recours exclusif à AccèsLogis, un organisme indique que les exigences en matière de bâtiments écologiques devraient être « *bien dosées, de manière à ne pas éviter la construction de logements sociaux*<sup>540</sup> », et tenir compte de l'augmentation des coûts de construction.

Quel que soit le scénario de financement, un répondant invite à anticiper certains déplacements de coûts liés à des mesures écoresponsables, comme lorsque des bassins de rétention des eaux de pluie permettent de réduire la taille des canalisations. Il ajoute que, s'il est raisonnable de prévoir des surcoûts dans un contexte de construction de bâtiments durables, les bénéfices encourus en matière de prévention, de santé publique et d'adaptation aux changements climatiques devraient aussi être considérés. Par conséquent, il souhaite que « *les partenaires publics, de l'échelon local au niveau fédéral, se concertent et adoptent une approche globale dans l'évaluation des coûts de réalisation et d'exploitation du site et des bâtiments sociaux et communautaires qui s'y implanteront*<sup>541</sup>. »

Au chapitre du logement abordable, un OBNL d'habitation avance que l'intégration d'une composante étudiante à l'écoquartier pourrait permettre « *une diversité de montages financiers et possiblement accélérer la création d'unités sans être lié, par exemple, à l'émission de crédits AccèsLogis*<sup>542</sup>. » À titre d'exemple, il dit obtenir ses financements du Fonds communautaire de logement étudiant (CLÉ), qu'il a lui-même créé et qui permet « *à des associations étudiantes d'investir pour leur communauté étudiante*<sup>543</sup> », du Fonds d'investissement pour logement étudiant (FILE), et de partenaires tels que la Caisse d'économie solidaire Desjardins, les municipalités et la SCHL, par le biais de la Stratégie nationale sur le logement.

Un participant souligne que, globalement, la Ville de Montréal devrait planifier à long terme la présence d'entreprises d'économie sociale dans un secteur afin d'y maintenir une offre de produits et de services abordables<sup>544</sup>. Ce développement pourrait se faire au moyen du financement des projets résidentiels, ou par l'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal, qui permet aux organismes d'acquérir leurs locaux pour mettre fin à l'insécurité locative<sup>545</sup>. Dans le même esprit, un intervenant suggère la création d'un programme provincial adapté et récurrent de type AccèsLogis, afin que le financement s'accorde mieux qu'à l'heure actuelle avec les opportunités de développement<sup>546</sup>.

---

<sup>539</sup> Bâtir son quartier, doc. 8.9, p. 13

<sup>540</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, Transcription, doc. 8.10.1, L. 282-283

<sup>541</sup> Bâtir son quartier, doc. 8.9, p. 9

<sup>542</sup> Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.14, p. 3

<sup>543</sup> Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1335-1336

<sup>544</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 5

<sup>545</sup> Extrait de [initiativeimmobiliere.ca/](http://initiativeimmobiliere.ca/)

<sup>546</sup> Bâtir son quartier, Transcription, doc. 8.9.1, L. 2646-2659

### 2.10.6 L'échéancier de réalisation

Face à l'urgence de réaliser les 800 à 1 000 logements abordables du site<sup>547</sup>, quelques propositions visent à accélérer la cadence de développement. Un GRT écrit : « *Habituellement, un projet de logement communautaire prend plusieurs mois, voire des années, avant même d'avoir une confirmation de financement. De plus, pour pouvoir obtenir des fonds de la SHQ (AccèsLogis) ou de la SCHL, l'organisme doit avoir en sa possession un site ou une offre d'achat sur un terrain*<sup>548</sup>. »

Cet intervenant demande donc que la Ville de Montréal cède les terrains aux organismes dès 2022 afin que la construction des premières unités abordables puisse débuter en 2023. Il pense également que le recours à la construction modulaire aurait pour effet de « *réduire significativement*<sup>549</sup> » le calendrier de développement, la construction préalable en usine permettant de livrer les projets dès l'amorce d'une nouvelle phase.

Parlant de l'école et du CPE, un second GRT met en garde contre une constatation des besoins scolaires postérieure à l'établissement des ménages dans l'écoquartier, une situation qui « *pénalise – pour ne pas dire empêche – la réalisation de ces projets concertés et attendus par les collectivités*<sup>550</sup>. » Selon lui, la création de milieux de vie stimulants exigerait plutôt que les besoins soient constatés par anticipation, afin que les financements nécessaires soient « *rendus disponibles pour une mise en opération [coïncidant] avec l'occupation du site*<sup>551</sup>. »

---

<sup>547</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 6; Marc-Aser de Sève, doc. 8.20, p. 1; André Campeau, doc. 9.2, #9

<sup>548</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 6

<sup>549</sup> *Ibid.*, p. 6

<sup>550</sup> Bâtir son quartier, doc. 8.9, p. 7

<sup>551</sup> *Idem*



### **3. Les constats et l'analyse de la commission**

#### **3.1 Préambule**

Le projet Louvain Est est le fruit d'un long processus de concertation et d'appropriation. Depuis plus de 13 ans, des centaines de personnes ont été consultées, ont partagé leur expertise et bonifié le projet. Le plan d'ensemble produit par le Bureau de projet partagé et la documentation abondante qui l'accompagne reflètent la volonté des parties prenantes de créer un écoquartier modèle. Étape importante pour sa réalisation, des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville sont nécessaires pour poursuivre le projet. C'est dans ce cadre que s'inscrit la présente consultation.

Créer un écoquartier est encore un défi à Montréal puisque bien peu de modèles québécois existent. Bien que l'on puisse s'inspirer d'autres réalisations ici et ailleurs, le projet doit s'inscrire dans la réalité montréalaise en conjuguant les besoins de la population en matière de logements, de services de proximité, de mobilité, de préoccupations environnementales, et les outils légaux et financiers disponibles.

Pour baliser son analyse, la commission définit un écoquartier ainsi : un quartier conçu, organisé et géré dans une logique de développement durable. On y vise la préservation de l'environnement, la création d'un milieu de vie agréable, l'intégration sociale et le développement économique. Il faut alors être en mesure de répondre aux besoins variés d'une population diversifiée, tout en réduisant l'utilisation des ressources naturelles, énergétiques et financières, tant durant la construction du quartier que dans le mode de vie de ses habitants et travailleurs.

#### **3.2. Les changements règlementaires**

Parmi les changements proposés dans le projet de règlement, ceux concernant les hauteurs ont généré de nombreux commentaires. Les participants qui s'y sont opposés trouvent que la densité de population résultante serait trop élevée. La commission peut comprendre cette réaction, mais ne peut souscrire à ces visions de développement, notamment en raison de la conjoncture.

Le marché du logement à Montréal est en pleine crise : taux de vacance sous le seuil d'équilibre de 3 %, augmentation du prix des loyers nettement supérieure à celle des revenus, rareté des logements familiaux, etc. Les défis écologiques auxquels la planète fait face doivent impérativement être pris en considération. Or, la densification et la mutualisation sont des moyens préconisés de lutte aux changements climatiques.

Les densités prévues au projet sont conformes aux objectifs énoncés dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Ils visent une

densification de 110 logements à l'hectare tout le long des axes du métro vers le nord<sup>552</sup>. L'importance de la densification aux abords des équipements collectifs, notamment pour leur rentabilisation, a été portée à l'attention de la commission<sup>553</sup>. La commission note que la densité proposée par le Bureau de projet partagé s'inscrit dans cet objectif.

Le taux d'implantation moyen retenu des bâtiments libérera le site pour des aménagements communs, ce qui signifie que pour atteindre la densité souhaitée, il faut construire en hauteur. Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement d'Ahunsi-Cartierville est arrivé à la même conclusion<sup>554</sup>.

La commission appuie l'avis du CCU. Cependant, elle est sensible aux appréhensions de la population avoisinante. La commission suggère, afin de minimiser l'aspect massif d'édifices plus hauts dans le quartier, de porter une attention particulière à leur architecture.

#### **RECOMMANDATION #1**

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

#### **RECOMMANDATION #2**

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

### **3.3. Le logement et la tenure**

Dans son document de présentation, le BPP reprend essentiellement les notions de logement social, abordable et familial définies par le Règlement pour une métropole mixte. L'essentiel des notions est décrit à l'Annexe 1.

#### **3.3.1 La création d'un quartier mixte**

Au moment de la consultation, les médias faisaient état de plusieurs études relatant la difficulté de la population montréalaise d'accéder à un logement décent qui respecte sa capacité de payer.

---

<sup>552</sup> Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, p. 139; Extrait de

[ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ\\_URBAINS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SCHEMA20150401\\_CHAP3\\_3.2.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SCHEMA20150401_CHAP3_3.2.PDF)

<sup>553</sup> Vivre en ville – Objectif écoquartier, doc. 4.2.4; Extrait de [objectifecoquartiers.org/principes/quartier/compacite%CC%81-et-densite%CC%81.aspx](http://objectifecoquartiers.org/principes/quartier/compacite%CC%81-et-densite%CC%81.aspx)

<sup>554</sup> Avis du CCU – 4 novembre 2020, doc. 1.2.4.1, p. 1

En 2015, le revenu total médian des ménages de l'île de Montréal était de 52 516 \$<sup>555</sup>. Si on applique la norme qui édicte que le prix du loyer ne doit pas excéder 25 à 30 % des revenus, 50 % des ménages doivent payer un loyer d'au plus 1 095 \$ par mois. La rareté des grands logements familiaux accentue le problème. Comme le souligne le Comité logement Ahuntsic-Cartierville, en 2016, 34 % des ménages locataires de l'arrondissement consacraient 30 % ou plus de leurs revenus pour se loger<sup>556</sup>.

Même en créant de 400 à 500 logements sociaux et communautaires (50 % des logements prévus sur le site) de plus dans l'arrondissement, Ahuntsic-Cartierville ne comble pas les besoins exprimés concernant les logements sociaux. Les autres 400 à 500 logements abordables s'adressent aux personnes et ménages qui ont des revenus plus élevés. Le défi à relever est de garantir la pérennité de l'abordabilité de ces logements.

Certains modes de tenure sont plus à même d'assurer cette pérennité. Les résidents de l'arrondissement connaissent les coopératives d'habitation. Comme le souligne une intervenante, ce sont « *les projets coopératifs et communautaires qui ont donné son âme à l'ancien domaine des Sulpiciens*<sup>557</sup> ». Ce mode de tenure est souvent associé aux locataires : en échange d'un logement en bonne condition et souvent à moindre coût, le locataire participe à la vie associative et à l'entretien du bâtiment. Moins connue, la coopérative de propriétaires peut, par l'inclusion de clauses restrictives, assurer la pérennité. Ainsi, il pourrait y avoir des interdictions de vente avant une échéance donnée ou une régulation du prix de vente. Tout comme les locataires de coopératives, les propriétaires doivent coopérer dans la gestion diligente du parc immobilier et sont invités à s'impliquer dans la communauté.

Par ailleurs, dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte, la Ville de Montréal a développé un programme de subvention pour permettre l'acquisition de propriétés abordables et pérennes. Dans la fiche technique produite à cet effet<sup>558</sup>, on y explique que le revenu du ménage ne devra pas dépasser le seuil équivalent au prix d'achat divisé par 3,5. En comptant la réduction du promoteur et la subvention de la Ville, la valeur marchande d'un logement de 500 000 \$ passe à 400 000 \$ pour un ménage ayant des revenus maximaux de 114 300 \$. Rappelons que le revenu moyen des ménages de toute l'île de Montréal en 2015 était de 76 614 \$. Ces logements ne s'adressent donc pas aux plus démunis, mais permettent l'accession à la propriété de plusieurs ménages qui n'auraient pas autrement les moyens d'acheter à Montréal.

---

<sup>555</sup> Service de l'habitation, Ville de Montréal, Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, données au 31 décembre 2019

<sup>556</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.10, p. 5

<sup>557</sup> Société d'histoire du Domaine Saint-Sulpice, doc. 8.11, p. 1

<sup>558</sup> Ville de Montréal, Programme pour une métropole abordable; Extrait de [ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MEDIAS\\_FR/ADMINISTRATION/MEDIA/DOCUMENTS/FICHE\\_TECHNIQUE-PROGRAMME\\_HABITATION\\_ABORDABLE\\_VF.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MEDIAS_FR/ADMINISTRATION/MEDIA/DOCUMENTS/FICHE_TECHNIQUE-PROGRAMME_HABITATION_ABORDABLE_VF.PDF)

La commission reconnaît la volonté du BPP de poursuivre son effort pour fournir des logements abordables, tant pour la location que pour l'acquisition. Dans cet esprit, la commission offre quelques pistes de réflexion :

- des programmes publics et philanthropiques peuvent permettre à des ménages à revenu faible ou moyen d'acquérir une autonomie financière, tout en préservant l'abordabilité des logements;
- le partage d'espaces communs (chambre pour invités, salle de jeux, bureau pour le télétravail, cuisine collective, atelier, etc.) permet la diminution de la superficie des logements, donc la réduction des coûts, tout en favorisant le sentiment d'appartenance, comme on le voit dans les immeubles de type cohabitat (co-living);
- l'utilisation d'autres formes de tenure existantes ailleurs et qui pourraient naître au Québec, tels les Community Land Trusts<sup>559</sup> (fiducie foncière communautaire<sup>560</sup>). Ces fiducies ont développé des outils qui permettent d'abaisser le coût d'achat, tout en régulant le prix de la revente. Certaines fiducies restent propriétaires du terrain, ce qui diminue le prix d'achat. D'autres peuvent apporter une aide financière à l'acheteur, établir le prix de la revente à partir d'indices tels que l'inflation, et conserver une partie de la plus-value lors de la revente pour créer de nouveaux logements abordables.
- l'établissement de règles par les promoteurs à but non lucratif et les coopératives afin d'assurer la pérennité de l'abordabilité de logements bien tenus.

Puisque les terrains appartiennent à la Ville de Montréal, il est possible d'établir un plan d'ensemble cohérent de développement d'un milieu de vie. Ce plan s'adresserait aux personnes économiquement plus vulnérables et aux personnes ayant des revenus un peu plus élevés qui peinent, cependant, à trouver sur le marché privé un logement qui respecte leur capacité de payer. La commission suggère de multiplier les formes de tenure, telles le cohabitat, le logement étudiant, les logements abordables de propriétaires privés, les coopératives, les logements sociaux et communautaires, etc. Cette approche équilibrée pourrait favoriser la mixité sociale, la diversité des sources de financement et, fort probablement, la diversité architecturale.

Le Règlement pour une Métropole mixte ne s'applique pas au site Louvain Est, propriété municipale. Cependant, le Règlement détermine que l'inclusion de logements familiaux dans le logement social ou le logement abordable devrait être d'au moins 25 %. L'écoquartier, qui se veut exemplaire dans sa mixité, devrait tenter de dépasser cette prescription.

### **RECOMMANDATION #3**

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

---

<sup>559</sup> Voir [fr.wikipedia.org/wiki/Community\\_Land\\_Trust](http://fr.wikipedia.org/wiki/Community_Land_Trust)

<sup>560</sup> Sous la direction de John Emmeus Davis, Manuel d'antispéculation foncière, Écosociété, 2014, p. 13



Plusieurs promoteurs communautaires ont présenté leur projet destiné à un segment particulier de la population : étudiants, femmes, familles, personnes âgées, personnes autistes, etc. La commission reconnaît que tous ces segments ont besoin de logement social, communautaire et abordable. Le Bureau de projet partagé a indiqué vouloir utiliser les outils d'analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+). La Ville de Montréal définit ainsi cette analyse : « *L'analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) permet l'analyse de l'effet des politiques et programmes publics sur la qualité de vie et l'inclusion, selon qu'on soit un homme ou une femme, mais englobe également la notion d'intersectionnalité, en prenant en considération toutes les personnes qui peuvent subir d'autres formes de discrimination, selon leur sexe, leur âge, leur condition socioéconomique, leur origine ethnoculturelle, leur handicap ou encore leur orientation sexuelle. Cette approche vise à reconnaître et à agir sur des exclusions qui peuvent se superposer dans une situation donnée*<sup>561</sup> ».

Cet outil d'analyse permettra de répondre aux vœux exprimés par les intervenants pour une diversification de la population résidente. Pour un promoteur qui vise une clientèle particulière, faire cette analyse est essentiel. Par exemple, le choix de construire une maison de trois étages sans ascenseur destinée à des femmes financièrement vulnérables pourrait exclure de facto des femmes plus âgées ou à mobilité réduite. On pourrait poursuivre cette analyse lors du recrutement des résidentes : a-t-on des critères qui, sans le vouloir expressément, excluent des femmes nouvellement arrivées au Québec, des femmes autochtones, des femmes voilées, lesbiennes, etc.?

#### **RECOMMANDATION #4**

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

Il ne s'agit pas uniquement d'une délégation de responsabilité et cette analyse n'empêche pas les promoteurs de désigner une clientèle particulière à laquelle ils s'adressent (personnes immigrantes, personnes âgées, femmes, étudiants, etc.). En outre, le Bureau de projet partagé aura la responsabilité de s'assurer que l'ensemble de l'écoquartier soit inclusif, tant dans toutes les composantes des bâtiments que dans l'aménagement du domaine public.

### **3.3.2 La stigmatisation par le cadre bâti**

Il existe plusieurs façons de stigmatiser des gens autour d'une caractéristique commune : couleur de peau, condition physique ou mentale, revenus, orientation sexuelle, etc.

<sup>561</sup> Projet pilote de l'intégration de l'ADS+ : La Ville de Montréal revoit son processus décisionnel pour prévenir les discriminations systémiques — 15 novembre 2018; Extrait de [ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=5798,42657625&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL&id=30963](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=30963)

Il arrive aussi que l'architecture contribue à cette stigmatisation. Les logements sociaux et communautaires sont trop souvent des édifices que l'on peut reconnaître entre tous, parfois construits sans trop de souci pour le design, et avec des matériaux moins durables que ceux des voisins. « *C'est très important dans le quartier : des logements sociaux qui n'aient pas l'air de logement social*<sup>562</sup> ».

La concentration de ce type d'immeuble dans Louvain Est risque de stigmatiser tout un quartier comme un lieu de pauvreté, ravivant tous les préjugés qui en découlent. « *Les risques que les citoyens qui habiteront ce nouveau quartier soient stigmatisés sont grands. Certains urbanistes parlent de plus en plus de la "ségrégation par le cadre bâti", une façon d'expliquer que certaines constructions tellement différentes des lieux avoisinants provoquent une stigmatisation involontaire de ceux qui y habitent*<sup>563</sup> ».

Ce point de vue est appuyé par le groupe CDH dans sa critique des ébauches présentées. « *Néanmoins, le plan d'ensemble préliminaire se rapproche du concept "Towers in the park" populaire dans les années 60 et 70. Ce type de développement a une connotation négative pour les développements de logements sociaux, tel qu'illustré par la démolition de Regent Park à Toronto ou Pruitt-Igoe à Saint-Louis*<sup>564</sup>. »

La commission estime cette préoccupation légitime et souhaite que le gestionnaire du projet manifeste un souci constant pour la diversification architecturale et le design des immeubles de Louvain Est. Cela, afin de ne pas donner prise à ce type de stigmatisation. « *Si on a un souci pour avoir des bâtisses qui sont belles, qui sont propres, qui sont sécuritaires, que l'aménagement paysager est bien fait, que le terrain est entretenu, il n'y aura aucun souci*<sup>565</sup>. »

#### **RECOMMANDATION #5**

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

### **3.4 Les espaces commerciaux**

Le projet prévoit des espaces pour des commerces et services de proximité, que Service Québec définit comme étant « *des établissements de petite superficie situés au cœur des localités rurales ou des quartiers des grandes villes. Ces commerces offrent les services de base comme l'épicerie, le dépanneur, le restaurant, le poste d'essence*<sup>566</sup>. » Le promoteur entend respecter les normes des écoquartiers à cet égard, puisque l'espace réservé à des équipements autres que résidentiels représenterait près de 20 % de la superficie de plancher totale.

---

<sup>562</sup> Françoise Bouffière, doc. 9.1, #16

<sup>563</sup> Patrick Howe, doc. 8.7, p. 3

<sup>564</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 9

<sup>565</sup> Brin d'Elles, Transcription, doc. 8.5.2, L. 563

<sup>566</sup> Commerces et services de proximité, définition, extrait de [thesaurus.gouv.qc.ca/tag/terme.do?id=14151](https://thesaurus.gouv.qc.ca/tag/terme.do?id=14151)

Malheureusement, bien peu de commerçants ou d'organisations d'affaires ont exprimé un point de vue dans le cadre de cette consultation. La commission aurait souhaité les entendre davantage. Le promoteur n'a pas non plus, à cette étape du projet, effectué d'études d'achalandage et de besoins.

### 3.4.1 L'importance de la vie commerciale

La présence de commerces et de services de proximité constitue un apport essentiel à la vie de quartier.

D'abord, et c'est sans doute l'essentiel, ils facilitent la vie des résidents du quartier en leur présentant une offre commerciale personnalisée et une économie de temps importante. Ces commerces et services animent le quartier, le sécurisent et renforcent le sentiment d'appartenance des citoyens à leur milieu, rendant ainsi la vie quotidienne plus agréable.

Ces commerces contribuent aussi à réduire l'utilisation de la voiture. Certes, pour les achats lourds ou volumineux, celle-ci demeure souvent pertinente. Par contre « *la plupart des achats pèsent entre 1 et 5 kg. Les chariots, sacoches et paniers permettent de les transporter facilement à vélo ou à pied*<sup>567</sup>. » Cela est d'autant plus vrai lorsque ces petits commerces se situent à moins de 500 mètres. Ils sont un atout majeur pour les personnes âgées, surtout pour celles qui vivent des pertes d'autonomie physique.

La quasi-totalité des gens qui se sont exprimés sur l'ensemble de nos plateformes souhaite la présence de commerces et de services de proximité. Ceux qui ont manifesté des réserves estiment que le pôle commercial Fleury est suffisant. La commission ne partage pas ce point de vue. Elle estime que les épiceries et autres nécessités qui se trouvent sur la rue Fleury sont trop loin pour s'y rendre et en revenir à pied, surtout pour une population vieillissante ou ayant un handicap quelconque. La saison froide multiplie ces difficultés.

Lorsqu'il aborde la question des commerces et services de proximité, le document de présentation du BPP fait beaucoup référence à des entreprises d'économie sociale comme pourvoyeur de biens et de services<sup>568</sup>. Or, ce modèle de propriété n'est pas adapté à toutes les formes de commerce. Afin de pouvoir développer une offre commerciale plus complète, la commission estime qu'une place doit aussi être faite aux petits commerçants indépendants.

### 3.4.2 Les services de proximité

L'intégration de services de proximité est aussi pertinente. On pense ici à des soins de santé, une salle d'entraînement, un cabinet légal, une officine de pharmacie, des bureaux pour des

---

<sup>567</sup> Commerces et services de proximité, extrait de [equiterre.org/fiche/commerces-et-services-de-proximite](http://equiterre.org/fiche/commerces-et-services-de-proximite)

<sup>568</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 53

organismes, etc. L'idée d'installer des ateliers de réparation collectifs a été évoquée. Comme les commerces, ces services faciliteront la vie des citoyens.

Dans l'attribution de ces espaces, le gestionnaire devra s'assurer que les locataires commerciaux avec accès direct sur rue aient des heures d'ouverture étendues (soirs et fins de semaine). Ceci contribuera à l'établissement d'un climat de sécurité pour les gens qui circulent, puisqu'il y aura de l'activité en tout temps.

La pandémie de COVID-19 a grandement changé nos habitudes de travail. Bon nombre d'enquêtes démontrent maintenant que plusieurs travailleurs préfèrent désormais le télétravail. Or, dans un environnement où cohabitent plusieurs familles avec enfants, se concentrer pour travailler peut être ardu. La création d'un espace de travail collaboratif proposant un lieu tranquille avec services connexes est devenue une nécessité. Une entreprise d'économie sociale pourrait en assurer la gestion.

#### **RECOMMANDATION #6**

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

#### **3.4.3 Pour des lieux de convivialité ouverts sur le quartier**

La majorité des intervenants, tout comme le promoteur, ont souligné la difficulté de désenclaver ce nouveau quartier. La voie ferrée au nord et les grands boulevards à l'est et à l'ouest rendent en effet la tâche difficile.

Or, des commerces de proximité, facilement accessibles aux habitants des alentours augmenteraient les interactions. Des rues et des espaces publics conviviaux ainsi qu'une offre commerciale diversifiée et attrayante donnent le goût de marcher et de s'y attarder parce que l'expérience est plaisante. Les terrasses attirent également, l'espace nécessaire devrait être prévu. « *Nous espérons aussi que les espaces publics créés sur le site seront des lieux qui favoriseront des rencontres entre les riverains et les habitants du HLM (Saint-Sulpice) et amélioreront la qualité des relations interpersonnelles entre eux et réduiront les préjugés défavorables*<sup>569</sup> ». « *Le site Louvain Est — à tout le moins sa fonction commerciale — devrait se concevoir de la même façon : un milieu de vie certes équilibré et solidaire, mais aussi ouvert et en phase avec l'ensemble du territoire. Il importe de ne pas réfléchir cet espace comme une entité indépendante, mais comme un ensemble connecté à sa communauté*<sup>570</sup>. »

Pour bien fonctionner, ces petits commerces doivent être situés à un endroit facilement accessible par n'importe quel moyen de transport ou lors d'une promenade. Pour les commerces

---

<sup>569</sup> Entre-Maisons Ahuntsic, doc. 8.40, p. 1

<sup>570</sup> Société de développement commercial Promenade Fleury, doc. 8.72, p. 2

eux-mêmes, l'ouverture vers le sud donnerait accès à un plus grand bassin de clientèle, contribuant ainsi à leur rentabilité.

Afin de créer ces lieux de convivialité, la commission estime que le zonage devrait permettre l'établissement de commerces de proximité sur le côté nord de Louvain Est et au rez-de-chaussée de la plupart des immeubles du projet. « *Ramener les commerces du côté de la rue Louvain pourrait déjà être un premier pas pour favoriser un peu plus la mixité de ce côté-là*<sup>571</sup>. »

#### **RECOMMANDATION #7**

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

#### **3.4.4 Un pôle alimentaire attendu**

On a souvent mentionné à la commission le désert alimentaire entourant le site. L'inclusion d'un tel pôle dans Louvain Est fait consensus. Ce pôle accueillerait une serre, une cuisine, la production et la vente de produits et de repas préparés.

Cette idée s'harmonise aussi parfaitement avec les objectifs des écoquartiers, notamment en matière d'économie durable, d'éducation populaire et de participation. La seule analyse effectuée à ce jour donne à penser que ce pôle serait viable financièrement<sup>572</sup>.

Plusieurs participants souhaitent la présence d'une fruiterie, de cafés, et de produits frais. C'est notamment le cas des résidents du quartier Youville et des secteurs limitrophes, déjà considérés comme un désert alimentaire. Cette offre mettra de l'avant des produits frais issus de l'agriculture durable<sup>573</sup>.

La commission tient quand même à souligner que la cuisson et la préparation de denrées alimentaires nécessitent souvent une infrastructure importante et le projet est complexe : cuisines, hottes à haut débit, espaces de rangement, camions réfrigérés, convoyeurs... Ces installations sont, entre autres, génératrices de bruit et d'odeurs. Il apparaît important à la commission que le gestionnaire limite le plus possible ce type de nuisance, et ce, au bénéfice des résidents vivant à proximité.

---

<sup>571</sup> Patrick Howe, Transcription, doc. 8.7.1, L. 450

<sup>572</sup> Étude d'opportunité pour la création d'un pôle alimentaire – 2020, doc. 3.6, p. 37-41

<sup>573</sup> Bureau de projet partagé, Document de présentation, doc. 3.1, p. 54-55

### **RECOMMANDATION #8**

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

#### **3.4.5 Des infrastructures nécessaires**

Bien que le promoteur ait prévu des espaces commerciaux, le projet est bien peu loquace sur les infrastructures nécessaires au fonctionnement des commerces et services de proximité. Toutefois, le règlement le prévoit. Certains de ces commerces ont besoin d'un quai de déchargement, d'espace de livraison sécuritaire ou d'espace d'entreposage. Les gens utilisant de plus en plus le cybercommerce, prévoir des débarcadères serait pertinent.

Il est aussi possible de mutualiser certains besoins afin de réduire au minimum l'espace attribué à ces usages. Des organisations d'intérêt public disposent d'une large expertise en matière d'aménagement de commerces de quartier. La commission encourage le promoteur à mettre cette expertise à profit.

### **RECOMMANDATION #9**

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

#### **3.5 Les équipements collectifs et aménagements publics**

##### **3.5.1 Les pôles civiques et la mutualisation des équipements, ressources et capacités**

Le projet Louvain Est prévoit la réalisation et la localisation stratégique de pôles civiques communautaire et institutionnel. La commission salue la complémentarité de leurs fonctions et de la concentration des activités autour des réseaux de transport et de services publics.

##### ***Les équipements sportifs***

Certains participants ont souligné la rareté d'activités sportives pour les tout-petits aux alentours du site. L'arrivée de centaines d'enfants nécessite de revoir leur capacité d'accueil. La commission trouve judicieuse la demande faite au BPP d'effectuer un recensement de l'offre d'activités sportives à proximité pour tous les groupes d'âge et de vérifier si ces dernières sont en nombre et en diversité appropriée en fonction des besoins actuels et futurs<sup>574</sup>.

---

<sup>574</sup> Maude Laliberté, doc. 8.1, p. 5

Parallèlement, on souligne le besoin de coordination des activités sportives sur le site avec celles offertes dans le quartier et celui de facilitation des démarches d'inscription.

### **RECOMMANDATION #10**

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

### ***Les synergies possibles entre les établissements scolaires, tiers-lieu et services municipaux***

À l'instar de plusieurs participants, la commission estime que la mutualisation des espaces, des services et des compétences est essentielle à la vocation solidaire de l'écoquartier. Cette mutualisation permettra probablement de trouver plus facilement des sources de financement pour les équipements et les aménagements nécessaires.

Dans le cadre du programme d'urbanisme transitoire proposé, la commission encourage le BPP à transformer le 9515 rue Saint-Hubert, dès la première phase des travaux, en un complexe communautaire mutualisé répondant aux besoins à court terme des résidents, tout en réservant des espaces suffisants pour accueillir de futurs équipements collectifs mutualisés.

### **3.5.2 La qualité des aménagements publics et des espaces extérieurs**

La qualité des aménagements et des équipements publics favorise le confort, la sécurité et la qualité de vie des habitants. Inclusifs, ils doivent s'adapter aux quatre saisons. Conviviaux, ils devraient mettre en valeur la signature particulière de Louvain Est<sup>575</sup>.

De la même façon, les espaces publics (place publique, jardins, aires de jeux, zones de repos, coulée verte et blanche, parc à chiens, etc.) et les parcours pour s'y rendre devraient tenir compte de l'accessibilité universelle quatre saisons et des principes de l'ADS+. La commission souligne l'importance de la création d'un aménagement public ouvert, accessible et bien éclairé pour augmenter le sentiment de sécurité<sup>576</sup>. Une attention particulière devra aussi être donnée à l'entretien de ces équipements et à leur utilisation en période hivernale.

La commission est d'avis que chacune des voies de passage ou de circulation du site devrait être partagée entre tous les modes de déplacement<sup>577</sup>. Cela maximise l'accessibilité des commerces de proximité, le confort, la santé et la sécurité des usagers.

<sup>575</sup> Vivre en ville – Objectif écoquartier, doc. 4.2.4, extrait de [objectifecoquartiers.org/](http://objectifecoquartiers.org/)

<sup>576</sup> Vivre en ville – Objectif écoquartier, doc. 4.2.4, extrait de [objectifecoquartiers.org/](http://objectifecoquartiers.org/)

<sup>577</sup> Le concept de rue partagée est défini au chapitre 1 de ce rapport, point 1.4.9

**RECOMMANDATION #11**

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

**RECOMMANDATION #12**

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

***La résilience saisonnière et climatique : l'hiver à Montréal!***

Les concepts de résilience saisonnière et climatique exigent que les espaces publics, les aménagements, la disposition des bâtiments, des rues, du mobilier et leur accessibilité soient planifiés en fonction de la saison, du type d'utilisateur, et qu'ils intègrent les principes de l'hivernalité<sup>578</sup>. L'étude de Vivre en ville<sup>579</sup> énonce une série de stratégies d'aménagement en fonction de cinq principes directeurs : les loisirs, l'accès, les paysages, la résilience saisonnière et, enfin, le confort. Ces principes invitent les petits et les grands à sortir, à bouger, à s'approprier les lieux et à mieux apprivoiser l'hiver. La commission estime que le gestionnaire devrait s'en inspirer.

### **3.6 La réévaluation des usages de l'auto solo et des espaces de stationnement**

Le ratio de stationnement et la remise en question de la prépondérance de l'usage de l'auto solo ont fait l'objet de nombreuses réserves de la part des participants. Rappelons qu'à l'intérieur des bâtiments, le ratio de stationnement maximum sera de 1 pour 3 logements, et de 1 pour 2 logements s'il comprend des unités réservées à l'autopartage. Il serait de 1 unité par tranche de 200 mètres carrés de superficie commerciale ou institutionnelle. Le stationnement public sur la rue locale sera autorisé.

Les participants qui s'y opposent développent leur argumentation à partir des éléments suivants : l'augmentation du nombre de véhicules, la faible offre de stationnement existante, la desserte insuffisante en matière de transport collectif, des aménagements peu sécuritaires et, enfin, le profil sociodémographique présumé des futurs résidents (usagers du transport routier, emploi excentré, familles nombreuses, personnes âgées, etc.). La commission reconnaît comme légitime l'ensemble de ces préoccupations.

---

<sup>578</sup> Avis du comité mixte – 20 novembre 2020, doc 1.1.4.2, p. 4

<sup>579</sup> Vivre en ville – Ville d'hiver : principes et stratégies d'aménagement hivernal du réseau actif d'espaces publics montréalais, 56 pages, extrait de [vivreenville.org/villedhiver](http://vivreenville.org/villedhiver)



Cependant, à l’instar du Groupe CDH<sup>580</sup>, la commission suggère de maintenir le ratio proposé pour quatre raisons :

1. Il est cohérent avec les normes actuelles des projets sociaux de Montréal où les ratios dépassent rarement 0,5 espace de stationnement par logement<sup>581</sup>;
2. Il s’inscrit dans les visées du Plan climat 2020-2030 montréalais en réduisant de moitié les émissions de GES provenant du transport routier et en transférant 25 % des déplacements en auto solo vers le transport collectif et actif ainsi que la mobilité partagée<sup>582</sup>. Ce Plan prévoit que 30 % des espaces de stationnement devront être réservés aux véhicules partagés, au covoiturage ou aux véhicules électriques<sup>583</sup>;
3. Il permet une meilleure rentabilité du projet, car l’aménagement de places de stationnement : impose une rareté de l’offre; doit être amorti sur une longue période du fait de son coût élevé; est rarement pris en compte par les programmes de financement de logement social et exige la tarification de chaque espace<sup>584</sup>.
4. Finalement, il permet d’améliorer l’agréabilité du milieu de vie et la sécurité des habitants, ce que ne permettrait pas l’ajout d’un nombre important de voitures. Rappelons les nuisances et les enjeux de congestion déjà existants dans le quartier, notamment en ce qui concerne la sécurité des riverains.

### **RECOMMANDATION #13**

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

#### **3.6.1 La mutualisation d’espaces de stationnement communautaire**

D’autres options plus inusitées ont été présentées à la commission. Certaines méritent d’être explorées. On a soumis à la commission l’idée de regrouper en un seul lieu tous les stationnements des résidents. Il pourrait être étagé, en souterrain, hors sol, détaché des bâtiments résidentiels ou autre modèle innovant. La mutualisation des espaces pourrait diminuer les coûts de construction. Cette infrastructure pourrait appartenir à la fiducie ou à une coopérative.

Une mutualisation des places de stationnement améliorerait le rendement des espaces et rendrait le ratio 1 pour 3 encore plus soutenable, des places se libérant à différents moments de la journée. Une tarification modulée pourrait aussi être envisagée en fonction de la durée, du lieu de résidence, du moment de la journée, etc. On pourrait aussi y accueillir tout type de véhicule actif. La technologie permet aujourd’hui la gestion intelligente de telles infrastructures.

<sup>580</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 8

<sup>581</sup> *Idem*

<sup>582</sup> Ville de Montréal – Plan climat 2020-2030, doc. 4.2.2, p. 68

<sup>583</sup> *Ibid.*, p. 69

<sup>584</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 9

#### **RECOMMANDATION #14**

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

#### **3.6.2 L'aménagement quatre saisons d'espaces de stationnement pour vélos, accessibles et sécurisés**

Aucune proposition n'a été formulée par le BPP concernant le ratio de stationnement pour vélos. Cependant, il pourrait être intéressant d'établir un ratio minimum pour les stationnements intérieurs et extérieurs des vélos. Les ratios pourraient prendre en compte les besoins des résidents et des visiteurs, les espaces pour le rangement de vélos spéciaux (cargos électriques, tricycles, poussettes, etc.), la sécurité et les besoins quatre saisons. La mutualisation des places de stationnement pour voitures devrait être conjointe à celles des vélos et autres véhicules spéciaux.

Des infrastructures pour vélos devraient être intégrées, incluant une signalisation adéquate, des rampes de roulement, des prises électriques, et de la surveillance par caméra<sup>585</sup>.

#### **RECOMMANDATION #15**

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

#### **3.7 Les aménagements nécessaires à un réseau de transports actifs structurant**

Plusieurs participants ont noté des accès peu propices aux pôles de transports collectifs entourant le site et, plus particulièrement, des aménagements peu agréables ou sécuritaires. Les propositions exposées ci-dessous pour développer un réseau de transport structurant sont toutes en phase avec celles de l'Étude sur la mobilité et le stationnement<sup>586</sup>, ainsi qu'avec le Plan stratégique 2030 de la Ville de Montréal. « *Sécuriser les aménagements cyclables, [c'est] une aussi question d'équité, [...] pour exemple, la proportion de femmes qui utilisent le vélo en milieu urbain est directement proportionnelle au nombre et à la qualité des infrastructures en place*<sup>587</sup>. »

Pour s'assurer d'une utilisation soutenue des transports actifs, il est essentiel d'assurer en priorité l'entretien des aménagements piétons et cyclables, et en particulier le déneigement<sup>588</sup>.

---

<sup>585</sup> Ahuncycle, doc. 8.21, p. 3; Samuel Millette-Lacombe, doc. 8.71, p. 8-9 et 12

<sup>586</sup> Étude d'impact sur la circulation et le stationnement – juin 2021, doc. 3.4

<sup>587</sup> Cynthia Falaise, doc. 8.2, p. 5

<sup>588</sup> Vivre en ville – Ville d'hiver : principes et stratégies d'aménagement hivernal du réseau actif d'espaces publics montréalais, 56 p., extrait de [vivreenville.org/villedhiver](http://vivreenville.org/villedhiver)

Plusieurs participants ont proposé un moyen de transport collectif, de type navette électrique, de petite taille et possiblement autonome en toute saison et conditions météorologiques. Il pourrait relier le métro, le centre sportif, les parcs aux alentours ou la rue Fleury.

Certains mémoires exposent les enjeux sécuritaires autour des intersections Christophe-Colomb et Saint-Hubert avec la rue de Louvain Est. Elles devront être sécurisées en raison de l'achalandage et de la rencontre entre plusieurs modes de déplacement. Le modèle des intersections dites « *hollandaises* » offre une solution intéressante<sup>589</sup> puisqu'elles assurent une protection à tous les types d'usagers en délimitant très clairement chacun des espaces de déplacement, selon le mode de transport emprunté.

La commission appuie la proposition de créer une piste cyclable protégée sur de Louvain Est pour faire le pont entre la piste sur Christophe-Colomb et le REV Lajeunesse-Berri<sup>590</sup>. Une autre proposition spécifie même des « *pistes unidirectionnelles suffisamment larges qui permettent des dépassements plus aisés*<sup>591</sup> ».

À l'heure actuelle, les accès au métro et au train sont périlleux, particulièrement pour les usagers les plus vulnérables. Une planification détaillée sera requise pour favoriser l'usage du transport en commun par les futurs résidents<sup>592</sup>.

La commission suggère qu'une nouvelle étude de circulation soit entreprise avant la phase finale de planification afin d'adapter les mesures d'apaisement et les aménagements (signalisation, mobilier et verdissement) nécessaires aux nouvelles voies de circulation piétonnes ou cyclables.

#### **RECOMMANDATION #16**

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

#### **RECOMMANDATION #17**

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

#### **RECOMMANDATION #18**

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

---

<sup>589</sup> Cynthia Falaise, doc. 8.2, p. 17 et section 2.8.2 de ce rapport

<sup>590</sup> Mobilisation environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 3

<sup>591</sup> Cynthia Falaise, doc. 8.2, p. 15

<sup>592</sup> Groupe CDH, doc. 8.12, p. 10

### 3.8 Les aspects écologiques

#### 3.8.1 La préservation, la restauration et l'extension des trames écologiques

Dans une perspective de consolidation d'un corridor de biodiversité via le site Louvain Est, le Bureau de projet partagé entend verdir plus de 70 % des espaces libres et conserver 85 % des arbres existants (dont un érable noir, une espèce vulnérable protégée), notamment l'alignement de 28 arbres longeant la rue de Louvain Est. Les 15 % d'arbres non conservés constituent la portion restante qualifiée de dangereuse ou en mauvaise santé.

La commission appuie la vision du comité mixte de créer une trame bleue avec la noue centrale, ainsi que de préserver, d'une part, la trame verte déjà présente sur le site et, d'autre part, le boisé à l'angle de Christophe-Colomb en augmentant sa superficie au-delà de 40 %. Ces trames écologiques rendent plusieurs services. Elles assurent l'enrichissement de la biodiversité et la résilience sociale et environnementale du secteur, améliorent l'état de santé des résidents<sup>593</sup> et sont un moyen efficace de lutter contre les changements climatiques. Elles magnifient également l'environnement, tout en étant une source constante de savoirs et d'activités éducatives pour les résidents. Afin de miser sur la protection des espèces vulnérables, il a également été proposé d'augmenter la taille du boisé en renforçant la végétalisation entourant les espèces protégées. Ces considérations sont cohérentes avec les objectifs du Plan climat 2020-2030 et du Plan stratégique de développement durable 2019-2025, ainsi qu'avec les préoccupations de citoyens concernant le manque de parcs sur le site et la préservation du boisé.

La commission suggère :

- d'augmenter la superficie du boisé au-delà de 40 % afin de préserver sa diversité biologique, de consolider la régénération des espèces et la protection des espèces vulnérables, et d'accroître son apport qualitatif au site<sup>594</sup>;
- de respecter les recommandations de l'inventaire arboricole<sup>595</sup>, notamment la préservation des arbres du boisé et le monitoring des zones de protection optimale (ZPO) pendant les travaux afin de préserver « l'entièreté des arbres constituant le boisé puisqu'ils font partis d'un écosystème complexe et rare sur le territoire de l'arrondissement<sup>596</sup> », de s'appuyer sur les principes de zone de protection optimale (ZPO) pour les arbres sains et bien établis afin de favoriser leur conservation post-travaux;
- d'aménager le boisé à des fins éducatives (panneaux d'interprétation, etc.);
- de créer un corridor de verdure alliant la coulée verte centrale au boisé par le verdissement de l'espace bordant l'avenue Christophe-Colomb.

---

<sup>593</sup> The relationship between trees and human health: evidence from the spread of the emerald ash borer, extrait de [pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/23332329/](https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/23332329/)

<sup>594</sup> Avis du comité mixte - 2020, doc. 1.1.4.2, p. 4

<sup>595</sup> Inventaire arboricole de la cour de voirie Louvain – Mise à jour 2021, doc. 3.3.1

<sup>596</sup> *Ibid.*, p.3

**RECOMMANDATION #19**

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

**RECOMMANDATION #20**

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

**RECOMMANDATION #21**

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

### **3.8.2 La performance environnementale et la gestion écologique, responsable et pérenne des ressources**

La commission souligne les mesures exemplaires retenues par le BPP sur le plan du cadre bâti. Elle souhaite insister sur le respect des recommandations de l'étude d'ensoleillement<sup>597</sup> et des principes fondamentaux présentés dans le rapport de Vivre en ville<sup>598</sup>.

Ainsi, notons l'insonorisation, l'orientation des bâtiments pour exploiter l'énergie naturelle et optimiser le gain solaire, la qualité de l'air intérieur, et enfin, l'étanchéité et l'isolation thermique, grâce à des matériaux écologiques, durables, de haute qualité, recyclables et recyclés ou même mieux, récupérés. Certains intervenants sont soucieux des coûts additionnels des mesures visant la carboneutralité et la faible empreinte écologique pour la construction des bâtiments.

La commission accueille favorablement les principes écologiques retenus dans l'aménagement paysager favorisant notamment la perméabilité des sols et la rétention des eaux de pluie. Cependant, un aspect peu présent dans le document de présentation et pourtant bien analysé dans le rapport écohabitation<sup>599</sup> a retenu l'attention de la commission. Celle-ci est d'avis que pour atteindre les objectifs de carboneutralité du site et des aménagements, des précautions plus importantes devraient être prises concernant la gestion des matières résiduelles, particulièrement lors de la construction. Ces mesures devraient suivre les recommandations du rapport mentionné précédemment. À l'instar de Mobilisation environnement Ahuntsic-Cartierville<sup>600</sup>, la commission estime que la collecte des matières organiques compostables et des matières résiduelles recyclables soit opérationnelle dès l'arrivée des premiers résidents. Par ailleurs, la commission est d'avis que les bénéfices environnementaux et sociaux devraient être

<sup>597</sup> Étude sur l'ensoleillement et la trame urbaine, 2020, doc. 3.5

<sup>598</sup> Vivre en ville – Objectif écoquartier, doc. 4.2.4, extrait de [objectifecoquartiers.org/](http://objectifecoquartiers.org/)

<sup>599</sup> Planification de la gestion des matières résiduelles – 2020, doc. 3.7, p. 13 et 30

<sup>600</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 5-6

pris en considération dans l'estimation du coût total du projet. À court terme, l'intégration de technologies et d'équipements permettant une meilleure performance environnementale pourrait accroître les coûts de construction et, par conséquent, les prix locatifs ou d'acquisition. Cependant, à long terme, une planification qui négligerait ces aménagements peut augmenter les coûts de maintenance et d'entretien, ainsi que les coûts environnementaux et sociaux, notamment en matière de santé publique.

**RECOMMANDATION #22**

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

**RECOMMANDATION #23**

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

**RECOMMANDATION #24**

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

### **3.9 La gouvernance**

On l'a écrit plus tôt, l'expérience humaine d'Ahuntsic s'est depuis longtemps exprimée par la solidarité et un souci particulier pour la collaboration et la concertation. Cette manière d'être a inspiré la constitution d'un Bureau de projet partagé, constitué des pouvoirs publics et d'un acteur communautaire, Solidarité Ahuntsic, qui est une table de concertation intersectorielle et multiréseaux du quartier.

Cette façon de procéder est en soi innovante et semble prometteuse. « *Cela constitue un déplacement majeur des rôles respectifs des parties prenantes habituellement rassemblées dans le cadre de projets d'urbanisme participatif. Enfin, la permanence et la nature du lien de collaboration de la structure de gouvernance partagée du BPP caractérisent aussi ses traits innovateurs*<sup>601</sup>. »

La commission salue cette innovation. Ainsi, le développement du site sera en constante évolution grâce à l'expression et la prise en compte des besoins et volontés de ces clientèles changeantes.

---

<sup>601</sup> Le Bureau de projet partagé : une démarche de concertation innovante – Gabriel Cotte, doc. 5.1.6, p. 15

### 3.9.1 La légitimité des acteurs actuels

Dans quelques opinions, on remet en question la légitimité des trois acteurs du BPP à décider de la réalisation d'un aussi grand projet. Pour la commission, les suffrages des uns et la représentativité de l'autre — Solidarité Ahuntsic — légitiment leurs initiatives dans ce projet. Les élus de la ville-centre et de l'arrondissement endossent le projet, et Solidarité Ahuntsic est la table de concertation intersectorielle et multiréseaux du quartier dont le mandat est de rassembler les nombreux acteurs du quartier afin de contribuer à son développement. La table regroupe plus d'une cinquantaine d'institutions et d'organisations.

La commission a aussi entendu la crainte d'artisans de la première heure de se voir « dépossédés » de leur projet. Cette préoccupation est compréhensible. La commission estime qu'avec l'intégration d'un acteur local, Solidarité Ahuntsic, l'âme du projet et la connexion avec le quartier seront conservées. De plus, les balises imposées par les lois et le Code civil eu égard au respect de la vocation, aux conflits d'intérêts et à l'obligation fiduciaire répondent adéquatement à ces préoccupations<sup>602</sup>.

La commission constate l'absence de représentation du secteur commercial au pilotage du projet, alors que ce secteur est un acteur important de la vie des quartiers. Dans son mémoire, la SDC Promenade Fleury exprime un intérêt manifeste pour discuter des questions d'offre et de mixité commerciales avec le BPP<sup>603</sup>. La SDC a exprimé le souhait qu'un représentant du secteur commercial se joigne au BPP<sup>604</sup>. La commission estime cette demande légitime.

#### **RECOMMANDATION #25**

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

### 3.9.2 La fiducie d'utilité sociale

La forme juridique appelée « *Fiducie d'utilité sociale* » est proposée par Solidarité Ahuntsic. Ce type de fiducie existe au Québec depuis 1994. « *Elle offre un potentiel extraordinaire pour la préservation du patrimoine, qu'il soit naturel, matériel ou immatériel. Une fiducie d'utilité sociale (FUS) est l'affectation d'un patrimoine à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'une personne physique ou morale*<sup>605</sup> ». La fiducie peut être perpétuelle, c'est-à-dire aussi longtemps que le bien existe. Dans la solution présentée, la Ville donnerait ou confierait par contrat la gestion du site à la fiducie, qui agirait en tant que gestionnaire du territoire. Son mandat premier serait d'affecter les terrains à des promoteurs qui eux, construiront les

<sup>602</sup> Code civil du Québec, art. 321 et suivants

<sup>603</sup> Société de développement commercial Promenade Fleury, doc. 8.72

<sup>604</sup> *Ibid.*, p. 3

<sup>605</sup> Territoires innovants en économie sociale et solidaire, Les fiducies d'utilité sociale - Synthèse de connaissances, doc. 4.4.1, p. 6

immeubles. Une fois le lieu occupé, la fiducie demeure l'interface principale entre partenaires du projet.

Bien que d'autres modèles de gouvernance existent, la commission estime que celui présenté permet d'atteindre les objectifs du projet. Conscients que Louvain Est constitue un laboratoire, les intervenants devront faire preuve d'inventivité et de flexibilité dans cette expérimentation.

#### **RECOMMANDATION #26**

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

### **3.9.3 La vocation et les affectations**

La vocation et les affectations de la Fiducie d'utilité sociale font partie de son acte constitutif et, une fois adoptées, ne peuvent être modifiées que par les tribunaux. Il importe donc que dès sa constitution, vocations et affectations fassent l'objet d'un très large consensus parmi les parties prenantes. Une fois choisis, les fiduciaires (conseil d'administration de la FUS) auront à les incarner et ne pourront déroger de la vocation inscrite à la charte sous peine de sanctions légales. D'autres politiques majeures (critères d'attribution des terrains, obligations des promoteurs, ADS+, etc.) pourraient aussi faire partie de ces consensus à inscrire à la charte constitutive. Dans son mémoire, Mobilisation Ahuntsic-Cartierville en propose quelques-uns. C'est le type d'éléments pouvant être ajoutés à la charte<sup>606</sup>. Il peut aussi être judicieux d'y inclure un mécanisme de médiation et d'arbitrage externe pour régler les enjeux litigieux.

#### **RECOMMANDATION #27**

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

### **3.9.4 Le choix des fiduciaires**

Choisir les fiduciaires est un processus délicat qui doit répondre à plusieurs impératifs : représentativité des points de vue, compréhension du mandat, compétence, expérience, etc. S'il n'est pas bien fait dès le départ, il peut provoquer des blocages ou des conflits qui, à terme, nuisent à la réalisation du projet. Des intervenants ont aussi mentionné la nécessité de mettre le projet à l'abri des luttes électorales et des changements d'administration.

---

<sup>606</sup> Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville, doc. 8.30, p. 4



Il existe plusieurs méthodes pour choisir les fiduciaires qui permettent de gérer les risques évoqués plus haut. Celle des collèges électoraux représentant les parties prenantes est souvent retenue<sup>607</sup>. Par exemple :

- Les sièges de fiduciaires sont accessibles aux candidatures des citoyens du quartier.
- Les candidatures sont évaluées par une firme spécialisée indépendante, à l'aide d'une matrice de compétences.
- Une liste des candidats retenus est ensuite présentée aux collèges électoraux, qui exercent un choix préférentiel à partir de cette liste.
- Un nombre très limité de fiduciaires indépendants peuvent être ajoutés afin, le cas échéant, de défaire des blocages qui pourraient entraver la réalisation du projet.

Ce qui précède n'est qu'un exemple de processus parmi d'autres, mais apparaît à la commission comme une réponse satisfaisante aux enjeux de représentativité. Peu importe la méthode retenue, la commission estime que le choix des fiduciaires doit s'appuyer sur les compétences et l'expertise, et réunir le plus grand consensus possible.

#### **RECOMMANDATION #28**

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

#### **3.9.5 De l'entraide, de la solidarité et de la participation**

À l'instar de plusieurs témoignages et des principes des écoquartiers, la commission estime que les valeurs d'entraide et de solidarité doivent être au cœur de la vie du quartier. Le projet Louvain Est est rêvé comme un lieu où l'humain peut grandir et s'épanouir au contact des autres et de leurs connaissances. Cet esprit, vivant dans le quartier depuis des décennies, est dans l'ADN des gens du lieu et devrait inspirer les fiduciaires.

Les résidents souhaitent aussi avoir un mot à dire dans l'aménagement et la gestion de leur environnement et veulent participer aux décisions. La commission estime que cette « *démocratie de quartier* » doit vivre sous le chapeau d'une organisation stable et permanente. La fiducie, qu'elle réalise le mandat elle-même ou qu'elle le confie à un OBNL devrait avoir cette responsabilité et la pérenniser. Il apparaît important à la commission qu'au fil du temps, les résidents du site soient partie prenante des décisions qui les concernent directement.

<sup>607</sup> Territoires innovants en économie sociale et solidaire, Les fiducies d'utilité sociale - Synthèse de connaissances, doc. 4.4.1, p. 23

### **RECOMMANDATION #29**

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

## **3.10 D'autres considérations**

### **3.10.1 La valeur patrimoniale**

Le site Louvain Est n'a pas une immense valeur patrimoniale. On y trouve cependant deux édifices intéressants construits en 1966 par Denis Bouchard, architecte à la Ville. Ils sont situés au 999 rue de Louvain et au 9515 rue Saint-Hubert. Ils sont un bon exemple de l'architecture des années 60, qui laisse apparente la structure de béton et qui utilise des éléments préfabriqués. Ils sont, *a priori*, plutôt bien conservés.

La préservation de ces deux immeubles fait consensus, ce qui n'est pas le cas de la clôture de béton. « *Ce sont deux beaux bâtiments modernes à conserver et élégants, témoins typiques de leur époque. Par contre, la clôture ajourée en béton semble un élément secondaire assez tristounet*<sup>608</sup>. »

La commission salue la volonté du BPP de conserver ces deux édifices et de les affecter à la vie communautaire du site.

### **3.10.2 La mitigation des nuisances**

Les travaux majeurs constituent presque toujours une source d'inquiétudes des citoyens riverains. C'est aussi le cas pour Louvain Est. Pendant presque 10 ans, ces gens vivront dans un environnement pas toujours attrayant et qui sera rythmé par le passage des camions, les bruits de recul et les déviations de circulation. Des enjeux de sécurité se poseront également. Les inquiétudes sont légitimes.

Les promoteurs, les gestionnaires et les pouvoirs publics ont maintenant une bonne expertise technique en matière de mitigation des inconvénients. Ils se doivent toutefois d'être attentifs aux commentaires des citoyens qui eux, possèdent l'expertise d'usage. Les inconforts changent avec les saisons et l'évolution des travaux. L'écoute doit donc durer tout au long du projet et les acteurs doivent se montrer agiles pour répondre rapidement aux besoins exprimés.

---

<sup>608</sup> Jocelyn Duff, doc. 9.5, #2

De manière plus concrète, les objets suivants causent des inquiétudes :

- L'accès au métro Sauvé doit être facilité et sécurisé, tant pour les piétons que pour les vélos. La passerelle enjambant Saint-Hubert en est un exemple.
- La rue Olivier-Maurault située en face du projet ne devrait pas être utilisée comme rue de détournement de la circulation ou d'accession au site Louvain Est. Cela pendant et après la réalisation du projet. C'est une rue familiale avec plusieurs enfants.
- La communication des détours, voies de contournement et des lieux de travaux doit être une préoccupation permanente du gestionnaire.
- Le respect des heures prescrites pour les travaux, soirs et matins.
- Le bruit généré par la construction elle-même.

Une fois le projet développé, la Ville devra être particulièrement attentive à l'effet qu'aura eu sur la circulation l'arrivée de ces quelques milliers de personnes. *« Je souhaite que les élus de l'arrondissement prennent un engagement public pour implanter des mesures d'apaisement de la circulation dans tous les lotissements à proximité du site Louvain<sup>609</sup> ».*

### 3.10.3 Le désenclavement vers le nord

Le site Louvain est enclavé et, à certains égards, difficile d'accès. Au nord, une voie ferrée crée littéralement un mur, et les deux rues nord-sud longeant le site reçoivent beaucoup de circulation. L'enclavement est réel. Plusieurs intervenants ont mentionné leurs inquiétudes relatives à cela. Les résidents du nord de la voie y voient aussi un problème, cet obstacle ne leur permettant pas de profiter facilement des futures installations du site.

Aussi, on peut raisonnablement penser qu'avec toute cette nouvelle population, des lignes de désir traversant la voie ferrée se créeront naturellement, en dépit de toute considération sécuritaire. Un passage piéton serait également plus sécuritaire et paisible comparativement à la rue Saint-Hubert ou l'avenue Christophe-Colomb.

Déjà, les premières ébauches du projet datant de 2012 faisaient du désenclavement vers le nord une priorité. *« Un autre objectif important pour augmenter la perméabilité est celui d'installer un lien piéton traversant la voie ferrée vers le nord. Cette intervention urbanistique a plusieurs avantages. Percer l'enclavement au nord d'une nouvelle ouverture sécuritaire et de qualité facilitera d'abord l'accès des résidents du domaine Saint-Sulpice aux services se trouvant au nord de la voie ferrée<sup>610</sup>. »*

Cette idée de « traverser » la voie ferrée a été abandonnée avec le temps, abandon confirmé lors de la séance de questions et réponses de la commission. *« Ça a été étudié. La voie ferrée c'est contraignant en plus il y a la ligne électrique. Donc, vers le haut ça commence à être compliqué*

<sup>609</sup> Maude Laliberté, doc. 8.1, p. 3

<sup>610</sup> Le site Louvain en devenir, Rapport de planification participative d'un milieu de vie solidaire et durable – 2012, doc. 3.13.1, p. 18

*avec la ligne électrique. C'est une question de coût aussi. Le chemin de fer aussi, c'est complexe. C'est sur Saint-Hubert et la rue Christophe-Colomb qui est déjà en tunnel<sup>611</sup>. »*

La commission est consciente du coût d'une telle trouée et des défis que représentent des négociations avec les entreprises ferroviaires. Elle estime toutefois qu'on ne lui a pas fait la démonstration qu'il n'existait aucune autre solution. Quelques-unes ont notamment été suggérées, comme l'aménagement d'un passage piétonnier entre la rue de Port-Royal et le site, semblable à celui qui relie la rue Ball et le parc Jarry.

**RECOMMANDATION #30**

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

---

<sup>611</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 21 avril 2021, doc. 7.2.1, L. 870 et 905





## CONCLUSION

En recommandant les modifications réglementaires nécessaires à la réalisation du projet, la commission est consciente qu'elle endosse des orientations qui peuvent déranger et inquiéter les riverains. En effet, une large part du développement du Domaine Saint-Sulpice a été conçue avec une vision de « *la banlieue en ville* » : maison pour famille nucléaire, cour et automobile individuelles. Or, les buts d'un écoquartier divergent de cette vision : plus haute densité, résilience climatique, mutualisation des espaces, diminution de l'automobile, etc. Plusieurs familles pourront s'y installer, tout en permettant aux personnes seules ou en couple, plus âgées ou plus jeunes ou avec des besoins particuliers d'y vivre confortablement.

Le projet d'écoquartier semble progresser sous de bons augures. Il est très rare que l'on puisse trouver, à Montréal, un terrain public désaffecté de cette envergure et disponible pour la création d'un quartier exemplaire. Il y a là une fenêtre d'opportunité intéressante à saisir. La densité et la compacité des logements futurs, conjugués aux logements actuels, ainsi que la requalification de deux bâtiments existants, devraient permettre la viabilité des commerces et des services de proximité, et l'accroissement de l'activité économique.

Son emplacement, près de moyens de transport public, encourage les déplacements actifs (marche et vélo). La création d'un jardin et d'une place publics, la préservation d'un boisé, la gestion des eaux pluviales et la limitation de la circulation véhiculaire visent une adaptation aux changements climatiques. La création d'un pôle alimentaire, basé sur l'agriculture urbaine, est une réponse au désert alimentaire actuel.

La création d'un écoquartier où l'on veut inspirer un esprit de solidarité et de mutualisation et développer l'écocitoyenneté sera facilitée par des promoteurs communautaires. Ceux-ci s'y installeront et s'appuieront sur l'expertise des coopératives d'habitation qui ont un enracinement historique de coopération et d'entraide dans le quartier Saint-Sulpice.

Pour être un succès, les acteurs du projet devront faire preuve de souplesse et d'ouverture tout au long de sa réalisation. C'est la pierre d'assise de sa concrétisation. Ce projet est considéré comme un laboratoire par les autorités municipales. Il y aura des succès et des échecs. C'est la nature même de l'innovation.

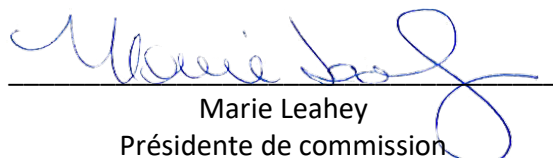
La commission salue le travail exceptionnel des personnes et organismes qui, depuis dix ans, travaillent à l'élaboration du projet d'occupation du site Louvain Est. Il s'agit d'un travail colossal de conception, de concertation, d'éducation citoyenne et de résolution de problèmes. Il faut les remercier et les reconnaître en tant qu'idéateurs de l'écoquartier Louvain Est.

Le désir d'exemplarité peut mener à un projet irréalisable. Il faudra savoir composer avec les contraintes. S'il est bien réalisé, à terme, Louvain Est pourrait devenir un modèle pour la constitution d'autres écoquartiers qui feront de Montréal une ville plus résiliente.

Compte tenu de la pandémie, le processus habituel de consultation de l'OCPM a été modifié de façon à respecter les consignes gouvernementales en vigueur, tout en instaurant des conditions d'accessibilité qui favorisent l'expression de tous les points de vue. La commission tient à remercier toutes les personnes qui ont participé à divers titres à la consultation pour s'être adaptées avec bonne volonté à ces nouvelles conditions.

La commission tient également à remercier les représentants du Bureau de projet partagé pour la qualité des documents déposés et de leur présentation, de même que pour leurs réponses diligentes aux questions provenant des participants ou de la commission elle-même. De même, la commission remercie tous les citoyens et citoyennes, organismes ou regroupements qui ont contribué à l'analyse du projet en posant des questions et en soumettant leur opinion et des mémoires.

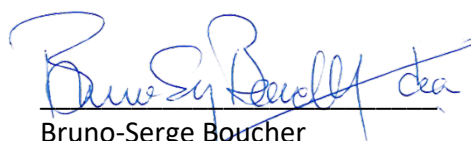
Fait à Montréal, le 28 juillet 2021.



Marie Leahey  
Présidente de commission



Lorène Cristini  
Commissaire



Bruno-Serge Boucher  
Commissaire



## Annexe 1 – Les définitions retenues pour les tenures des logements

Le logement social ou communautaire est subventionné, lors de sa construction, par un programme municipal ou provincial<sup>612</sup>. La majorité des logements développés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) sont des habitations à loyer modique (HLM). Les organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL-H) développent aussi du logement social. Ces derniers ont pour but de fournir du logement à des populations ciblées : personnes seules, familles, personnes âgées, personnes avec des problématiques particulières. Les OBNL-H et les coopératives ont également accès à des sources de financement privé<sup>613</sup>. Les coopératives d'habitation sont des structures collectives qui permettent la construction de logements locatifs ou de propriétés privées. Dans ces dernières, les unités de logement peuvent être subventionnées ou non à 25 % du revenu du locataire.

Le logement abordable s'adresse aux personnes et aux familles ayant un revenu plus élevé que les personnes vivant dans un logement subventionné, mais qui arrivent difficilement à trouver un loyer sur le marché privé, tout en respectant leur capacité de payer. Divers programmes permettent d'abaisser le coût du loyer pour une durée d'environ 20 ans<sup>614</sup>. Par exemple, l'OMHM possède des loyers non subventionnés et dont le prix est déterminé selon le bâtiment, son emplacement, la grandeur du logement et les services offerts (entretien, etc.); il se situe sous le loyer médian du marché montréalais établi annuellement par la Société d'habitation du Québec. À peu de choses près, il en est de même pour la SQDM.

L'acquisition d'un logement abordable est possible. Les divers programmes en habitation abaissent la valeur marchande du logement. La pérennité de l'abordabilité est un enjeu majeur. La Ville de Montréal, dans son Règlement pour une Métropole mixte, a créé un programme d'achat abordable pérenne ; les ménages admissibles peuvent acquérir un logement à un prix équivalent à 80 % du prix courant. La hausse de valeur annuelle ne peut dépasser 3 % durant 30 ans et le logement doit être revendu à un ménage admissible. Les logements familiaux représentent 25 % de la superficie résidentielle de logement abordable. D'autres programmes subventionnent le premier acheteur sans assurer, lors de la revente, que le logement sera abordable.

Sur le marché privé, des promoteurs construisent des maisons ou des édifices de différents formats et fixent les prix d'achat ou de location.

Le logement familial peut être social, abordable ou au prix courant et doit comporter au moins 5 pièces, dont 3 chambres à coucher.

---

<sup>612</sup> AccèsLogis Montréal ou AccèsLogis Québec

<sup>613</sup> Quelques exemples : les institutions financières, le Fonds immobilier FTQ, le Fonds d'investissement de Montréal, le Fonds d'investissement pour le logement étudiant, l'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal

<sup>614</sup> Pour plus de renseignements : le Fonds de co-investissement pour le logement et le Financement de la construction de logements locatifs sont des programmes de la SCHL.



## Annexe 2 – Les renseignements relatifs au mandat

### Le mandat

Le 25 janvier 2020, le conseil municipal de la Ville de Montréal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal, le mandat de tenir des audiences publiques sur les projets de règlement suivants :

- P-04-047-219 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant la création d'un secteur de densité 01-T13 à même une partie du secteur de densité 01-09 et l'ajout d'un secteur à transformer pour un emplacement situé à l'intersection nord-est des rues Saint-Hubert et de Louvain Est, afin de permettre la réalisation d'un projet à des fins principalement résidentielles - Lot 2 497 668 du cadastre du Québec;
- P-21-008 autorisant en vertu du 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins principalement résidentielles sur le lot numéro 2 497 668 du cadastre du Québec, bordé par les rues Saint-Hubert, de Louvain Est et l'avenue Christophe-Colomb – zone 1402.

La modification au Plan d'urbanisme prévoit des normes de densité touchant les hauteurs, le taux d'implantation et le coefficient d'occupation du sol (COS) des constructions. Le projet de règlement en vertu de l'article 89 encadre le développement du site à l'aide de normes, d'objectifs et de critères concernant notamment les usages, la densité, le cadre bâti et l'architecture, les espaces extérieurs et l'environnement, le stationnement et les sources de nuisances.

### La consultation publique

L'OCPM a fait paraître un premier avis public annonçant la consultation le 22 mars dans le quotidien Le Devoir. La documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM. Il était également possible de la recevoir par envoi postal.

Pour diffuser l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités. Ainsi, la présente consultation a été annoncée aux 6 450 abonnés à son infolettre, aux plus de 14 000 abonnés à ses pages Facebook et Twitter, ainsi qu'à plus de 16 800 personnes qui résident dans le secteur et qui ont reçu un dépliant par la poste. Deux annonces ont aussi été publiées dans le journal Métro d'Ahuntsic-Cartierville les 31 mars et 21 avril.

Le contexte particulier imposé par la pandémie de la COVID-19 a modifié la démarche de consultation habituelle de l'OCPM. Afin de respecter les directives des autorités municipales et gouvernementales en matière de santé publique, les activités de consultation « *en personne* » ont été remplacées par des activités à distance, tout en s'assurant que la participation soit accessible à tous.

Le 24 mars 2021, une rencontre préparatoire virtuelle a permis à la commission de s'entretenir avec les représentants du Bureau de projet partagé (BPP), qui regroupe la Ville de Montréal, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et le Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic.

La commission a tenu une séance d'information virtuelle le 7 avril 2021. Cette étape a permis à l'Office d'exposer sa démarche et de diffuser les présentations conçues par le Bureau de projet partagé. Les présentations pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

Une séance virtuelle de questions et de réponses a eu lieu le 21 avril à 19 h. La première partie de la séance consistait en la diffusion d'un préenregistrement réalisé la veille dans les bureaux de l'Office, où les représentants du BPP (un par organisation) et leurs personnes-ressources (en virtuel) répondaient aux questions citoyennes reçues d'avance. La seconde partie de la séance a été réalisée en direct de façon virtuelle. Elle a permis aux citoyens d'adresser de nouvelles questions aux représentants du Bureau de projet partagé et à leurs personnes-ressources.

Entre le 22 avril et le 17 mai, les citoyens, entreprises et groupes étaient invités à donner leur opinion selon le moyen de leur choix. Ils avaient la possibilité d'enregistrer leur opinion sur une boîte vocale, de répondre à des questions ouvertes en ligne ou par le biais d'une trousse d'envoi postal, ou d'envoyer un mémoire écrit.

La démarche de consultation a été clôturée par la tenue de quatre séances d'audition des opinions. Celles-ci ont eu lieu virtuellement le 11 mai en soirée, le 12 mai en après-midi, le 13 mai en soirée et le 14 mai en après-midi. Les participants ont pu intervenir par téléphone ou visioconférence.

### **La commission et son équipe**

Marie Leahey, présidente de la commission

Lorène Cristini, commissaire

Bruno-Serge Boucher, commissaire

Marc-André Lapointe, analyste

Romain Luttringer, analyste stagiaire

### **L'équipe de l'OCPM**

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Luc Doray, secrétaire général

Élisabeth Doyon, designer multimédia

Guy Grenier, coordonnateur de démarches participatives

Laurent Maurice Lafontant, agent administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Dominique Ollivier, présidente

Anik Pouliot, directrice des communications

Geneviève Robitaille, adjointe administrative

Joseph Tchinda Kenfo, analyste  
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

***Les représentants du Bureau de projet partagé et les personnes-ressources***

**Ville de Montréal**

Rosalie Hubert, cheffe d'équipe, Direction de l'urbanisme  
Annie Laurin, conseillère en aménagement, Direction de l'urbanisme  
Martin Bégin, architecte, Direction de l'urbanisme  
Karim Charef, chef de division, Direction de l'urbanisme  
Daniel Legault, chef d'équipe, Service de l'habitation

***Personnes ayant participé à la séance de questions et de réponses du 21 avril 2021***

**Personnes ayant envoyé des questions à l'avance**

Isabelle A.  
Stéphane Barsalou  
Johanne Bernier  
Comité fondateur de l'École alternative nature Ahuntsic  
Louise Constantin  
Tania Cucciniello  
Jacques Cyr  
Thérèse Darawi  
Alexandru Dobrescu  
Isabelle Doiron  
Richard Dolbec  
Abdelmajid El Kharroubi  
Winnie Frohn  
Maude Laliberté  
Francine Langevin  
Nadia Lapolla  
Hubert Lavallée  
Sophie Leroux  
Zvi Leve  
Miguel Manata  
Henri Moustache  
Ingrid Nagot  
Brendan O'Neill  
Ines Ouali  
Josée Pascale  
Mélanie Provost  
Janine Renaud  
Sarah Robitaille  
Catherine Thibault

Josée Tousignant  
Francine Vanier  
Mathieu Vinuesa

**Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone**

Louise Constantin  
Alexandru Dobrescu  
Francis Lapierre  
Gabriel Letendre  
Ingrid Magot  
Ronald Perrier  
Mélanie Provost  
Francisco Quiazua  
Liliane Salamé-Pichette  
Patrice Sansregret

***Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion orale seulement***

Hélène Chaput  
Mélanie Dubé  
Vincent Gariépy  
Zvi Leve  
Tony Luciano  
Francisco Quiazua

***Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale***

Stéphane Barsalou  
Bâtir son quartier  
Brin d'Elles  
Comité logement Ahuntsic-Cartierville  
Conseil d'établissement de l'école secondaire Sophie-Barat  
Coopérative d'habitation familiale Louvain  
Coopérative d'habitation L'Étincelle  
Crèmerie Virevent  
Alexandru Dobrescu  
Cynthia Falaise  
Groupe CDH  
Patrick Howe  
Michael Kobierski  
Maude Laliberté  
Francis Lapierre  
L'Archipel de l'avenir  
Mélanie Provost  
Service de nutrition et d'action communautaire

Société d'histoire du Domaine Saint-Sulpice  
Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant

***Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion écrite sans  
présentation orale***

Ahuncycle  
Carlos Almeida  
Suzanne Archambault  
Charlie Arcuri  
André Boisvert  
Marie-Josée Cadieux  
Carrefour Jeunesse Emploi Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville  
Centre de la petite enfance Le Petit Sentier  
Centre de ressources éducatives et communautaires pour adultes  
Centre des femmes solidaires et engagées  
Comité Citoyen de Youville  
Coopérative d'habitation CO-Toît  
Daniel Corbeil  
Idriss Djemai  
Xavier Doutre  
Fernand Doutre  
Sylvain Ducharme  
Entraide Ahuntsic-Nord  
Entre Maisons Ahuntsic  
Front d'action populaire en réaménagement  
Ann-Renée Garneau  
Mario Giammatteo  
Chantale Gingras  
André Gravel  
Marie-Claude Guérin  
Héritage Montréal  
Pierre Lachapelle  
L'Arc-en-ciel  
Les Amis du village historique du Sault-au-Récollet  
Diana McLaughlin  
Samuel Milette-Lacombe  
Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville  
Teodora Nadu  
Marie Nardo  
Jean-Yves O'Neill  
Annie Paquin et Vitalie Railean  
Josée Passarelli  
Janine Renaud  
François Saillant

Georgine Saint-Laurent  
Marc-Aser de Sève  
Société de développement commercial Promenade Fleury  
Sid Ahmed Soussi  
Gérard St-Jean  
Julien St-Pierre  
Syndicat de copropriété Sfère phase 1  
Josée Tousignant  
Josiane Turcotte  
Village Urbain

***Liste des personnes ayant soumis une opinion en ligne***

Flavie Achard	Claude Ampleman
Stéphane Barsalou	Sylvie Boisvert
Suzanne Bond	Françoise Bouffière
Francine Breton	Diane Brosseau
Maurice Brunet	André Campeau
Manon Caron	Bernice Chabot-Giguère
Anne-Marie Charette	Mélanie Chartrand
Pierre Crête	Marie-André David
Caroline Demers Dubois	Michel Desjardins
Nicole Doucet	Jocelyn Duff
France Dumas	Amel Fève
Leonardo Fiore	Winnie Frohn
Cathy Galati	Daniel Gaudry
Chantale Gingras	Francine Godard
André Gravel	Frédérique Grenouillat
Joanne Guay	Sébastien Hylands
Giovanni Iacovino	Yvan Lafrenière
Louise Lavallée	Annie Leduc
Vanessa Lemire	Cyrille Marcant
Céline Mayano	Denyse Mayano
Ana Mejia	Lise Montpetit
Myriam Perreault-Samson	Fikry Rizk
Real Roch	Laurence Roy
Diane Sabourin	Pierre Sénécal
Jean St-Amant	Gino Therrien
Lucie Veillette	Philippe Wuidart
Comité fondateur du Projet de L'École Alternative Nature Ahuntsic	



## Annexe 3 – Le dossier de documentation

### 1. Procédure et objet du mandat

- 1.1 Article 89
  - 1.1.1 Sommaire décisionnel – article 89
  - 1.1.2 Recommandation
  - 1.1.3 Intervention – Service des affaires juridiques – Direction des affaires civiles
    - 1.1.3.1 Projet de règlement
      - 1.1.3.1.1 Annexe A
      - 1.1.3.1.2 Annexe B
        - 1.1.3.1.2.1 Tableau des usages prescrits
      - 1.1.3.1.3 Annexe C
      - 1.1.3.1.4 Annexe D
  - 1.1.4 Note additionnelle
    - 1.1.4.1 Avis du CCU – 4 novembre 2020
    - 1.1.4.2 Avis du comité mixte – 20 novembre 2020
      - 1.1.4.2.1 Annexe – suivi du comité mixte
  - 1.1.5 Résolutions
    - 1.1.5.1 Conseil d’arrondissement – CA21 09 0002
    - 1.1.5.2 Comité exécutif – CE21 0124
    - 1.1.5.3 Conseil municipal – CM21 0100
- 1.2 Modification au plan d’urbanisme
  - 1.2.1 Sommaire décisionnel – modification au plan d’urbanisme
  - 1.2.2 Recommandation
  - 1.2.3 Intervention – Service des affaires juridiques – Direction des affaires civiles
    - 1.2.3.1 Projet de règlement
      - 1.2.3.1.1 Annexe A
      - 1.2.3.1.2 Annexe B
  - 1.2.4 Note additionnelle
    - 1.2.4.1 Avis du CCU – 4 novembre 2020
    - 1.2.4.2 Avis du comité mixte – 20 novembre 2020
      - 1.2.4.2.1 Annexe – suivi du comité mixte
  - 1.2.5 Pièces jointes au dossier
    - 1.2.5.1 Carte 1.1 carte résultante
    - 1.2.5.2 Extrait de la carte 1.1 résultante
    - 1.2.5.3 Carte 3.1.2 – carte résultante
    - 1.2.5.4 Fiche Densité résultante
    - 1.2.5.5 La densité de construction – Ahuntsic-Cartierville
  - 1.2.6 Résolutions
    - 1.2.6.1 Conseil d’arrondissement – CA21 09 0003
    - 1.2.6.3 Conseil municipal – CM21 0101
    - 1.2.6.2 Comité exécutif CE21 0125

**2. Démarche de consultation**

- 2.1 Avis public
- 2.2 Dépliant
- 2.3 Trousse postale
- 2.4 Présentation du site web de la consultation

**3. Documentation déposée par le Bureau de projet partagé**

- 3.1 Document de présentation
  - 3.1.1 Version pour impression
  - 3.1.2 Présentation du Bureau de projet partagé
    - 3.1.2.1 Le projet d'écoquartier
    - 3.1.2.2 Les modifications réglementaires proposées
- 3.2 Patrimoine
  - 3.2.1 Énoncé d'intérêt patrimonial – 2010
  - 3.2.2 Recherche patrimoniale préalable – 2010
  - 3.2.3 Orientations de conservation et de mise en valeur du site Louvain Est – 2010
- 3.3 Inventaire arboricole – 2010
  - 3.3.1 Mise à jour de l'inventaire arboricole – janvier 2021
- 3.4 Étude d'impact sur la mobilité et le stationnement – juin 2021
- 3.5 Étude sur l'ensoleillement et la trame urbaine – 2020
- 3.6 Étude d'opportunité – pôle alimentaire – 2020
- 3.7 Étude sur la planification de la gestion des matières résiduelles – 2020
- 3.8 Études sur la gestion de l'eau
  - 3.8.1 Concevoir avec l'eau – Une approche intégrée pour le Projet Louvain – 2019
  - 3.8.2 Stratégie préliminaire de gestion de l'eau - 2020
- 3.9 Étude sur le bruit – 2010
- 3.10 Étude de caractérisation environnementale – 2010
- 3.11 Étude sur les vibrations – 2010
- 3.12 Étude géotechnique préliminaire - 2010
- 3.13 Rapports des activités et démarches antérieures
  - 3.13.1 Le site Louvain en devenir – rapport de planification participative d'un milieu de vie solidaire et durable – 2012
    - 3.13.1.1 Annexe 1
    - 3.13.1.2 Annexe 2
  - 3.13.2 Recommandation du chantier Habitation – 2016
    - 3.13.2.1 Mise à jour de la recommandation - 2019
  - 3.13.3 Rapport synthèse des travaux des groupes de citoyens – 2019
  - 3.13.4 Redéveloppement du site Louvain Est – Soirée publique d'information – juin 2019
  - 3.13.5 Redéveloppement du site Louvain Est – Assemblée publique – Plan d'ensemble préliminaire – octobre 2019
  - 3.13.6 Développement du site Louvain Est – rapport de consultation – janvier 2020
- 3.14 CSSDM – État de la situation scolaire pour le secteur Ahuntsic-Bordeaux – Vidéo
  - 3.14.1 Site Web
- 3.15 Ville de Montréal et Solidarité Ahuntsic – Capsules Vox Pop
  - 3.15.1 Experts – En quoi le projet Louvain Est est-il novateur ?
  - 3.15.2 Citoyens – En quoi le projet Louvain Est est-il important pour vous ?

#### 4. Documents de référence et liens utiles

- 4.1 Réglementation d'urbanisme
  - 4.1.1 Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec
  - 4.1.2 Ville de Montréal – Plan d'urbanisme
  - 4.1.3 Ahuntsic-Cartierville – Règlement d'urbanisme
- 4.2 Planification et aménagement
  - 4.2.1 Ville de Montréal – Plan stratégique Montréal 2030
  - 4.2.2 Ville de Montréal – Plan climat 2020-2030
  - 4.2.3 Ahuntsic-Cartierville – Plan stratégique de développement durable 2019-2025
  - 4.2.4 Vivre en ville – Objectif écoquartier
  - 4.2.5 Ville de Montréal – Inclusion 360 – L'analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) – Vidéo
  - 4.2.6 Ville de Montréal – ADS+ 101 – Un outil pour l'inclusion et la considération des différences entre les personnes
- 4.3 Mobilité
  - 4.3.1 Ahuntsic-Cartierville – Plan local de déplacements
  - 4.3.2 Société de transport de Montréal (STM) – Plan des réseaux 2021
  - 4.3.3 Carte du réseau cyclable montréalais – Été 2020
  - 4.3.4 Réseau express vélo (REV)
- 4.4 Gouvernance
  - 4.4.1 TIESS - Les fiducies d'utilité sociale - Synthèse de connaissances

#### 5. Documentation déposée par les participants

- 5.1 Contributions universitaires – partenariat Université de Montréal /Solidarité Ahuntsic 2020-2021
  - 5.1.1 Pistes de renforcement de l'acceptabilité sociale – Justice Couture
  - 5.1.2 Écoquartier - Ndiogosse Soce et Gabriella Tavernese
  - 5.1.3 Analyse et recommandations pour une mobilité active – Priscilla Viola
  - 5.1.4 Analyse des besoins pour le nouveau centre communautaire – Idriss Djemai
  - 5.1.5 Une mutualisation des ressources – Julie Gaillet
  - 5.1.6 Le Bureau de projet partagé : une démarche de concertation innovante – Gabriel Cotte
  - 5.1.7 Les structures du vivre ensemble sur le site Louvain Est en 2030 – Emmanuelle Pagé
  - 5.1.8 Urbanisme transitoire – Évaluation et suivi de projets – François Vanier
  - 5.1.9 Urbanisme transitoire – Élaborer un récit collectif – François Vanier
  - 5.1.10 Urbanisme transitoire – L'écocitoyenneté et l'émancipation citoyenne – François Vanier
  - 5.1.11 Gestion des eaux et des matières résiduelles – Marie-Pierre Turcot et Iona Sobral

#### 6. Travaux de la commission

- 6.1 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du Bureau de projet partagé – 24 mars 2021
- 6.2 Synthèse du questionnaire en ligne
  - 6.2.1 Données brutes en format CSV (À venir) Données brutes en format CSV (À venir)
    - 6.2.1.1 Entêtes (À venir)
    - 6.2.1.2 Réponses (À venir)

## **7. Transcription et webdiffusion**

- 7.1 Webdiffusion de la séance d'information du 7 avril 2021
  - 7.1.1 Transcription de la séance d'information du 7 avril 2021
- 7.2 Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 21 avril 2021
  - 7.2.1 Transcription de la séance de questions et réponses du 21 avril 2021
- 7.3 Questions citoyennes reçues d'avance en vue de la séance du 21 avril 2021
- 7.4 Questions citoyennes reçues d'avance – Demande de réponses par écrit #1
  - 7.4.1 Questions citoyennes reçues d'avance – Demande de réponses par écrit #1
  - 7.4.2 Réponses #1
  - 7.4.3 Réponses #2
- 7.5 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 11 mai 2021
  - 7.5.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 11 mai 2021
- 7.6 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 12 mai 2021
  - 7.6.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 12 mai 2021
- 7.7 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 13 mai 2021
  - 7.7.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 13 mai 2021
- 7.8 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 14 mai 2021
  - 7.8.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 14 mai 2021
- 7.9 Rectificatif du Bureau de projet partagé

## **8. Opinions déposées à la commission**

- 8.1 Maude Laliberté
  - 8.1.1 Document complémentaire
  - 8.1.2 Transcription
- 8.2 Cynthia Falaise
  - 8.2.1 Présentation
  - 8.2.2 Document déposé 1
  - 8.2.3 Document déposé 2
  - 8.2.4 Transcription
- 8.3 Coopérative d'habitation L'Étincelle
  - 8.3.1 Transcription
- 8.4 Service de nutrition et d'action communautaire (SNAC)
  - 8.4.1 Transcription
- 8.5 Brin d'Elles
  - 8.5.1 Document déposé
  - 8.5.2 Transcription
- 8.6 Stéphane Barsalou
  - 8.6.1 Présentation
  - 8.6.2 Transcription
- 8.7 Patrick Howe
  - 8.7.1 Transcription
- 8.8 Alexandru Dobrescu
  - 8.8.1 Document complémentaire
  - 8.8.2 Transcription
- 8.9 Bâtir son quartier
  - 8.9.1 Transcription
- 8.10 Comité logement Ahuntsic-Cartierville
  - 8.10.1 Transcription

- 8.11 Société d'histoire du Domaine Saint-Sulpice
  - 8.11.1 Transcription
- 8.12 Groupe CDH
  - 8.12.1 Transcription
- 8.13 Francis Lapierre
  - 8.13.1 Transcription
- 8.14 Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (U.T.I.L.E.)
  - 8.14.1 Transcription
- 8.15 Crèmerie Virevent
  - 8.15.1 Transcription
- 8.16 André Gravel
- 8.17 Josée Tousignant
- 8.18 Les Amis du village historique du Sault-au-Récollet (AVHSR)
- 8.19 Syndicat de copropriété Sfère phase 1
- 8.20 Marc-Aser de Sève
- 8.21 Ahuncycle
- 8.22 Carrefour Jeunesse Emploi Ahuntsic-Bordeaux-Cartierville
- 8.23 Idriss Djemai
- 8.24 André Boisvert
- 8.25 Comité Citoyen de Youville
- 8.26 Joséé Passarelli
- 8.27 Xavier Doutre
- 8.28 Fernand Doutre
- 8.29 Héritage Montréal
- 8.30 Mobilisation Environnement Ahuntsic-Cartierville
- 8.31 Teodora Nadu
- 8.32 Centre des femmes solidaires et engagées
- 8.33 Marie Nardo
- 8.34 Marie-Josée Cadieux
- 8.35 Mario Giammatteo
- 8.36 Sid Ahmed Soussi
- 8.37 Suzanne Archambault
- 8.38 Michael Kobierski
  - 8.38.1 Transcription
- 8.39 Jean-Yves O'Neill
- 8.40 Entre Maisons Ahuntsic
- 8.41 Julien St-Pierre
- 8.42 Josiane Turcotte
- 8.43 François Saillant
- 8.44 Coopérative d'habitation familiale Louvain
  - 8.44.1 Transcription
- 8.45 Gérard St-Jean
- 8.46 Janine Renaud
- 8.47 Daniel Corbeil
- 8.48 Village Urbain
- 8.49 Annie Paquin et Vitalie Railean
- 8.50 Marie-Claude Guérin

- 8.51 L'archipel de l'avenir
  - 8.51.1 Transcription
- 8.52 Centre de ressources éducatives et communautaires pour adultes (CRECA)
- 8.53 Diana McLaughlin
- 8.54 Conseil d'établissement de l'école secondaire Sophie-Barat
  - 8.54.1 Transcription
- 8.55 Coopérative d'habitation CO-Toît
- 8.56 Carlos Almeida
- 8.57 L'Arc-en-ciel
- 8.58 Chantale Gingras
- 8.59 CPE Le Petit Sentier
- 8.60 Pierre E. Lachapelle
- 8.61 Zvi Leve
  - 8.61.1 Présentation
  - 8.61.2 Transcription
- 8.62 Entraide Ahuntsic-Nord
- 8.63 Francisco Quiazua
  - 8.63.1 Transcription
- 8.64 Mélanie Dubé
  - 8.64.1 Transcription
- 8.65 Vincent Gariepy
  - 8.65.1 Transcription
- 8.66 Hélène Chaput
  - 8.66.1 Transcription
- 8.67 Ann-Renée Garneau
- 8.68 Tony Luciano
  - 8.68.1 Transcription
- 8.69 Front d'action populaire en réaménagement (FRAPRU)
- 8.70 Charlie Arcuri
- 8.71 Samuel Milette-Lacombe
- 8.72 SDC Promenade Fleury
- 8.73 Mélanie Provost
  - 8.73.1 Transcription
- 8.74 Sylvain Ducharme
- 8.75 Georgine Saint-Laurent

## **9. Opinions présentées en ligne**

- 9.1 Écoquartier
- 9.2 Milieu de vie
- 9.3 Mobilité
- 9.4 Environnement
- 9.5 Patrimoine
- 9.6 Gouvernance
- 9.7 Autres
- 9.8 English

## Annexe 4 – Le projet de règlement 04-047-219

### VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

#### RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2021, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 1.1 intitulée « Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est remplacée, à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, par la carte jointe en annexe A au présent règlement.
2. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est remplacée, à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, par la carte jointe en annexe B au présent règlement.
3. Le chapitre 1 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville est modifié par la création d'un nouveau secteur à transformer ou à construire 01-T13, dont les caractéristiques de densité de construction sont les suivantes :

#### « Secteur 01-T13

- bâti de un à dix étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,5;
- C.O.S. maximal : 5.0. ».

---

#### ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 1.1 INTITULÉE « LES SECTEURS ÉTABLIS, LES SECTEURS À CONSTRUIRE ET LES SECTEURS À TRANSFORMER »

#### ANNEXE B

EXTRAIT DE LA CARTE 3.2.1 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

---

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal Le Devoir le XX 2021, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et

de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2021 et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1204039019



## **Annexe 5 – Le projet de règlement P-21-008**

### **VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX**

#### **RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS À DES FINS PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLES SUR LE LOT NUMÉRO 2 497 668 DU CADASTRE DU QUÉBEC, BORDÉS PAR LES RUES SAINT-HUBERT, DE LOUVAIN EST ET L'AVENUE CHRISTOPHE-COLOMB**

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du \_\_\_\_\_ 2021, le conseil de la ville de Montréal décrète :

#### **CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 2 497 668 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe A au présent règlement.

#### **CHAPITRE II AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 12.1 à 12.5, 34.1, 40.1, 46.1, 49.1, 50.1, 132.2, 196, 335.1, 336, 347, 354, 543, 544, 566 et 579.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Achamps-Cartierville (01-274).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

#### **CHAPITRE III CONDITION RELATIVE À UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

3. Une demande de permis relative à la construction ou à l'agrandissement d'un bâtiment doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le terrain.

#### **CHAPITRE IV USAGES**

4. Les usages autorisés sont ceux inclus dans les catégories d'usages indiquées, pour chacun des secteurs, sur le plan joint en annexe B au présent règlement. Ces catégories d'usages sont celles décrites au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'AhuntsicCartierville (01-274) en date du (insérer la date d'adoption du présent règlement).

5. Dans un secteur où est autorisée une catégorie d'usages A, la vente au détail de produits cultivés sur place est également permise.

## **CHAPITRE V**

### **CADRE BÂTI**

#### **SECTION I**

##### **IMPLANTATION DES BÂTIMENTS**

6. Aucun alignement de construction ni aucune marge n'est prescrite pour l'implantation des bâtiments.

#### **SECTION II**

##### **TAUX D'IMPLANTATION**

7. Le taux d'implantation maximal prescrit est indiqué, pour chacun des secteurs, sur le plan joint en annexe C au présent règlement.

#### **SECTION III**

##### **HAUTEUR**

8. Les hauteurs minimale et maximale prescrites sont indiquées, pour chacun des secteurs, sur le plan joint en annexe D au présent règlement.

9. Pour les secteurs 2, 5, 7 et 9, au moins 40 % de la superficie d'implantation du bâtiment doit atteindre la hauteur maximale prescrite.

#### **SECTION IV**

##### **STATIONNEMENT**

10. Aucune unité de stationnement extérieure n'est autorisée. Toutes les unités de stationnement doivent être aménagées sous le niveau du rez-de-chaussée d'un bâtiment.

11. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 1 unité par 3 logements pour les usages de la famille habitation et de 1 unité par 200 m<sup>2</sup> de superficie de plancher pour les usages des familles commerce et équipements collectifs et institutionnels.

Malgré le premier alinéa, pour les usages de la famille habitation, lorsque des unités de stationnement sont en auto-partage, le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 1 unité par 2 logements.

**12.** Le nombre minimal d'unités de stationnement exigé est de 1 unité par 4 logements pour les usages de la famille habitation et de 1 unité par 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher pour les usages des familles commerce et équipements collectifs et institutionnels.

## **SECTION V**

### **CHARGEMENT**

**13.** Tout accès à un quai de chargement doit se faire à partir de la rue Louvain.

**14.** Un quai de chargement doit avoir une longueur maximale de 10,5 m, une largeur maximale de 3 m et une hauteur libre maximale de 5 m.

## **CHAPITRE VI**

### **CONDITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINS SECTEURS**

#### **SECTION I**

##### **SECTEURS 11 À 15**

**15.** Les dispositions de la présente section s'appliquent aux secteurs 11 à 15 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement.

**16.** Aucune clôture ne doit être aménagée à l'exception d'une clôture en fer forgé ou en aluminium soudé d'une hauteur maximale de 0,9 mètre.

#### **SECTION II**

##### **TERRAINS SITUÉS PRÈS DE LA VOIE FERRÉE**

**17.** Aux fins du présent règlement, un usage sensible signifie un usage suivant de la famille habitation ou de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- 1° bibliothèque;
- 2° centre d'hébergement et de soins de longue durée;
- 3° centre de protection de l'enfance et de la jeunesse;
- 4° centre de réadaptation;
- 5° centre de services de santé et de services sociaux;
- 6° centre hospitalier;
- 7° école;
- 8° établissement cultuel, tels lieu de culte et couvent;
- 9° garderie.

**18.** Un terrain ou une partie de terrain situé à moins de 75 m d'une limite d'emprise de la voie ferrée ne peut pas être occupé par un usage sensible si le niveau de vibration, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage, est supérieur à 0,14 mm/s.

**19.** Un terrain ou une partie de terrain situé à moins de 30 m de l'emprise de la voie ferrée ne peut pas être occupé par un usage sensible si le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage, est supérieur à 40 dBA Leq (24 h).

## **CHAPITRE VII**

### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

#### **SECTION I**

##### **TRAVAUX VISÉS**

**20.** Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ainsi que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274).

**21.** Aux fins de l'approbation de travaux de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment destiné à être occupé par un usage sensible et situé à moins de 75 m de l'emprise de la voie ferrée, une évaluation de la viabilité des aménagements réalisée par un expert dans le domaine, en étroite collaboration avec la compagnie de chemin de fer concernée, doit être réalisée et comprendre minimalement les informations prévues à l'annexe H du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) en date du (insérer la date d'adoption du présent règlement).

#### **SECTION II**

##### **OBJECTIFS ET CRITÈRES**

**22.** En plus des objectifs et des critères prévus par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), les travaux visés à l'article 20 doivent être évalués en fonction des objectifs et des critères suivants :

1° Objectif visant l'intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant tout en étant de facture contemporaine

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) l'implantation au sol d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter le caractère général des constructions et des aménagements environnants;
- b) un bâtiment doit, par sa composition architecturale et sa volumétrie, refléter les modes de construction contemporains tout en s'inscrivant dans son contexte caractérisé notamment par la présence de bâtiments institutionnels et de bâtiments contemporains;
- c) le volume d'un bâtiment doit être fragmenté et varié, afin d'éviter l'effet de mur et de monotonie dû à une trop grande homogénéité;
- d) l'accès à un logement ou à un commerce situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, directement à partir d'un espace commun ou d'une voie publique est favorisé, afin de contribuer à l'animation de cet espace ou de cette voie;

- e) la composition des façades d'un bâtiment doit être variée, que ce soit par son parement ou la modulation de ses ouvertures et de ses saillies, afin de contribuer à créer un environnement ouvert et dynamique;
  - f) le traitement architectural des aires de chargement et d'entreposage des matières résiduelles doit s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment, afin de minimiser leur visibilité tout en créant un tout cohérent;
  - g) le niveau du plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment doit tendre à être au même niveau que le niveau naturel du sol adjacent;
- 2° Objectif visant la construction de bâtiments et d'aménagements écologiques, durables et de qualité À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :
- a) une approche environnementale est favorisée dans la conception du bâtiment et des aménagements des espaces extérieurs, en intégrant minimalement des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, la réduction des îlots de chaleur et l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment dans le choix des revêtements;
  - b) les matériaux de revêtement d'un bâtiment doivent être durables, de qualité et faciles d'entretien;
  - c) l'implantation d'un bâtiment, sa typologie, son orientation et la proportion de ses ouvertures doivent prendre en considération l'ensoleillement et la ventilation naturelle, afin de maximiser l'économie d'énergie et l'éclairage naturel des logements;
  - d) l'implantation d'un bâtiment le long des rues doit favoriser la plantation d'arbres;
  - e) l'aménagement des espaces extérieurs et des toitures doit être réalisé de manière à minimiser les rejets d'eaux pluviales aux égouts municipaux tout en maximisant le verdissement;
  - f) l'aménagement d'une surface imperméable telle qu'un toit, une dalle de béton et de l'asphalte, doit privilégier l'égouttement vers une surface perméable telle que du gazon et une zone végétalisée sur sol;
  - g) une toiture végétalisée est favorisée;
- 3° Objectif visant l'intégration visuelle d'un équipement technique ou mécanique
- À cette fin, les critères suivants s'appliquent :
- a) un aménagement paysager doit contribuer à atténuer la visibilité d'une construction hors sol abritant un équipement technique ou mécanique, afin de contribuer à son intégration dans le paysage du site;

- b) une construction hors toit, un équipement technique ou mécanique et un écran doivent s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment, afin de créer un tout cohérent;
- 4° Objectif visant à assurer une compatibilité entre les usages résidentiels, commerciaux et institutionnels sur le site et dans le secteur environnant À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :
- a) la localisation et l'aménagement d'une aire de chargement doivent favoriser le confinement des nuisances en lien avec cette activité, afin de limiter les impacts négatifs sur les résidents;
  - b) la localisation et l'aménagement d'un équipement mécanique doivent favoriser le confinement des nuisances en lien avec son fonctionnement, afin de minimiser ses impacts sonores et visuels et d'assurer une qualité d'ambiance pour les résidents et les usagers des espaces extérieurs sur le site;
- 5° Objectif visant à favoriser la création d'un environnement verdoyant, attrayant et sécuritaire pour le piéton À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :
- a) l'aménagement des espaces extérieurs doit contribuer à l'unité du projet par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
  - b) la plantation d'arbres en pleine terre doit être privilégiée;
  - c) l'aménagement des espaces communs doit traduire leur caractère communautaire et permettre un accès sécuritaire;
  - d) l'aménagement des cours d'un bâtiment adjacent à un espace public doit contribuer à l'animation de cet espace;
- 6° Objectif visant à assurer la sécurité des constructions et des aménagements occupés par un usage sensible à moins de 75 m de l'emprise de la voie ferrée  
À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :
- a) un bâtiment destiné à un usage sensible doit être implanté de manière à favoriser la protection des personnes et des biens;
  - b) lorsque possible, des aménagements ou des constructions permettant d'atténuer les risques pour la sécurité des personnes en lien avec les activités ferroviaires doivent être prévus entre l'emprise de la voie ferrée et les constructions.

## **CHAPITRE VIII**

### **DISPOSITION PÉNALE**

**23.** Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection, démolit ou permet la

démolition d'une construction, transforme ou permet la transformation d'une construction en contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 300 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 300 \$ à 500 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 500\$ à 1 000\$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 600 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 600 \$ à 1 000 \$; c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000\$ à 2 000 \$.

-----

**ANNEXE A**  
TERRITOIRE D'APPLICATION

**ANNEXE B**  
LES USAGES PRESCRITS

**ANNEXE C**  
LES TAUX D'IMPLANTATION MAXIMAUX

**ANNEXE D**  
LES HAUTEURS MINIMALES ET MAXIMALES

---

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal Le Devoir le XX 2021, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2021 et entre en vigueur à cette date. GDD : 1204039013





## **Annexe 6 – Recommandations**

### **RECOMMANDATION #1**

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

### **RECOMMANDATION #2**

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

### **RECOMMANDATION #3**

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

### **RECOMMANDATION #4**

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

### **RECOMMANDATION #5**

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

### **RECOMMANDATION #6**

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

### **RECOMMANDATION #7**

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

**RECOMMANDATION #8**

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

**RECOMMANDATION #9**

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

**RECOMMANDATION #10**

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

**RECOMMANDATION #11**

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

**RECOMMANDATION #12**

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

**RECOMMANDATION #13**

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

**RECOMMANDATION #14**

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

**RECOMMANDATION #15**

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

**RECOMMANDATION #16**

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

**RECOMMANDATION #17**

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

**RECOMMANDATION #18**

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

**RECOMMANDATION #19**

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

**RECOMMANDATION #20**

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

**RECOMMANDATION #21**

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

**RECOMMANDATION #22**

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

**RECOMMANDATION #23**

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

**RECOMMANDATION #24**

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

**RECOMMANDATION #25**

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

**RECOMMANDATION #26**

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

**RECOMMANDATION #27**

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

**RECOMMANDATION #28**

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

**RECOMMANDATION #29**

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

**RECOMMANDATION #30**


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




## LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec)  
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)