

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission
Mme LORÈNE CRISTINI, commissaire ad hoc
M. BRUNO-SERGE BOUCHER, ASC, commissaire ad hoc

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT DU
SITE LOUVAIN EST**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 7 avril 2021, 19 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 7 AVRIL 2021

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE, Mme Dominique Ollivier	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme Marie Leahey	4

PRÉSENTATIONS:

Vidéo explicatif du site Web de l'OCPM	8
Présentation du Projet d'écoquartier du site Louvain Est	10
Présentation des modifications réglementaires proposées par la ville de Montréal.....	24

MOT DE LA FIN	27
----------------------------	----

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE

Mme DOMINIQUE OLLIVIER :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à la première partie de la séance d'information virtuelle portant sur le redéveloppement du site Louvain Est, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

10 Je m'appelle Dominique Ollivier et je suis la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal.

15 Avant de débiter, j'aimerais vous dire quelques mots sur la consultation publique et sur l'Office. Une consultation est destinée d'abord aux citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie.

20 Ils ont également le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

25 Je vous rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

30 L'Office a pour principe de base de procéder de façon crédible, transparente, efficace. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Et même s'il est régi par la Charte de la ville de Montréal, l'OCPM est une entité distincte et indépendante.

35 D'ailleurs, toute personne qui préside une commission ou qui en fait partie, s'engage à respecter le code de déontologie des commissaires. Vous pouvez prendre connaissance de ce code sur le site Internet de l'Office.

30 Avant de céder la parole aux membres de la commission, j'aimerais prendre quelques minutes pour vous rappeler les choix que nous avons faits à l'Office pour permettre au plus grand nombre de personne possible de donner leur avis dans le contexte de la pandémie de COVID-19, et de la nécessité de respecter les règles de distanciation physique.

35 La participation citoyenne est au cœur de notre mission et au centre de toutes nos préoccupations. Nous sommes résolument engagés à faire en sorte que les limitations actuelles ne constituent pas un frein à la participation pour les personnes peu à l'aise avec l'écrit, pour les personnes qui n'auraient pas un accès adéquat à Internet ou pour celles qui, traditionnellement, préféreraient venir nous présenter une opinion orale.

40 Comme beaucoup d'entre vous, l'Office souhaite, le plus rapidement possible, revenir à des processus en présentiel. Néanmoins, on comprend que les préoccupations de Santé publique sont bien réelles et que, dans ce contexte, la délibération en personne accroît les risques.

45 Donc, depuis août 2020, nous avons fait tout notre possible pour garder les éléments fondamentaux qui vous tiennent à cœur dans les processus de l'Office; soit l'accessibilité, la transparence, la prévisibilité.

50 La démarche mise en place reflète ce que vous nous avez demandé au printemps dernier et respecte les principes de l'office et vous permettra tout en étant à distance, de vous informer, de poser des questions, de donner votre opinion, et ce, malgré les contraintes actuelles.

55 Cela nous a amenés à scinder la séance d'information traditionnelle en deux parties distinctes pour vous permettre de mieux vous renseigner. Ce soir, les représentants du bureau partagé vous présenteront le projet soumis à la consultation. Vous aurez ensuite largement le temps de faire parvenir vos questions à la commission. Les réponses seront données à la séance du 21 avril prochain.

60 La présidente de la commission vous en dira plus tout à l'heure sur le reste de la démarche.

65 Plusieurs d'entre vous, vous nous avez dit apprécier que la participation citoyenne puisse se faire sans risques, selon votre horaire, au moment où vous avez le temps, mais aussi la disponibilité d'esprit pour participer.

70 Nous avons prévu plusieurs supports alternatifs et de l'accompagnement pour que cette façon de faire ne désavantage pas des personnes qui n'auraient pas les capacités techniques ou l'aisance de la manipulation des technologies pour faire entendre leur voix.

75 Ainsi, pour les prochaines étapes de cette consultation, vous allez pouvoir participer également par téléphone ou par la poste, en plus de participer par Internet, et si les conditions sanitaires le permettent, peut-être en groupes restreints.

80 Vous pouvez découvrir toutes ces façons de participer en téléphonant à Gilles Vézina, notre chargé de documentation. On le rejoint au 514-872-8510 ou en allant sur la page Web de la consultation.

85 Tout à l'heure, une courte présentation vous montrera également comment bien utiliser toutes les ressources qui sont présentes sur notre site Internet.

85 Au moment où nous entreprenons cette seconde année dans ce monde nouveau, il faut maintenant imaginer que certaines innovations que nous voulions à l'origine temporaires, sont maintenant là pour rester.

85 Dans le but de continuer à améliorer nos processus, je voudrais également vous inviter à participer à notre enquête en ligne en répondant à quelques courtes questions sur votre appréciation de nos méthodes.

90 Vous pouvez le faire en quelques minutes sur la page de la consultation dont l'adresse apparaît présentement à l'écran.

Vos commentaires nous sont précieux. Ils seront tous pris en considération pour nous permettre de rester en phase avec vos aspirations en matière de participation.

95

Sans plus tarder, je vais maintenant passer la parole à la présidente de la commission sur le redéveloppement du site Louvain Est, Madame Marie Leahey.

Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission :

100

Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information sur le redéveloppement du site Louvain Est. Good evening. This consultation will be conducted in French, but all participants are welcome to express themselves, ask questions or submit their opinion in English.

105

Je m'appelle Marie Leahey et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, Madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission.

110

La commission est également composée de monsieur Bruno-Serge Boucher ainsi que de madame Lorène Cristini.

115

Bruno-Serge Boucher détient un doctorat en sciences de l'information. Il a été directeur des communications de plusieurs organisations et organismes, directeur-adjoint de cabinet et vice-président à la Fédération des chambres de commerce du Québec. Il est aujourd'hui administrateur de sociétés certifiées.

Lorène Cristini est stratège en responsabilité sociétale et gestionnaire d'organismes à buts non lucratifs. Elle est actuellement directrice générale adjointe de l'Observatoire québécois

120 des inégalités. Sa formation englobe l'administration des affaires, la stratégie, le droit et la
gouvernance.

La commission est appuyée dans ses travaux par monsieur Marc-André Lapointe, qui agit à titre de secrétaire de la commission.

125

En leur nom, je vous remercie d'être avec nous ce soir, même à distance. Nous vous remercions également de l'intérêt que vous portez à la présente consultation et nous espérons que vous y participerez en grand nombre.

130

En janvier dernier, le Conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal pour assurer la tenu d'une consultation publique sur deux projets de règlement qui visent à permettre la réalisation d'un écoquartier sur le site Louvain Est, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

135

Le premier projet de règlement viendrait modifier le Plan d'urbanisme de Montréal en ajustant, entre autres, les hauteurs et la densité des bâtiments permis sur le site.

140

Le second projet de règlement vise à encadrer le développement du site, notamment en ce qui concerne les usages, les aménagements extérieurs, l'architecture, le développement durable et le stationnement.

145

Le projet Louvain Est consiste à transformer le site de l'ancienne fourrière municipale en un écoquartier comprenant de 800 à 1 000 logements, des espaces publics, un pôle alimentaire, des commerces de proximité, des services communautaires et des équipements collectifs, tels qu'une école et une bibliothèque.

Le redéveloppement du site est piloté par le Bureau de Projet Partagé, qui regroupe des représentants de la Ville de Montréal, de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et de la Table de concertation Solidarité Ahuntsic.

150 Un comité de pilotage mis sur pied par Solidarité Ahuntsic veille à la participation citoyenne et au respect des besoins exprimés par les citoyens dans les diverses étapes du redéveloppement.

155 Dans quelques minutes, nous allons vous présenter la page Web de la consultation et comment y trouver toute l'information pertinente. Nous diffuserons ensuite les vidéos préparés par le Bureau de Projet Partagé qui explique le projet d'écoquartier et les modifications réglementaires proposées.

160 Auparavant, permettez-moi de vous présenter la démarche spéciale que nous avons mise en place. Il s'agit d'une démarche adoptée qui respecte les consignes gouvernementales en vigueur, comme l'a indiqué la présidente, tout en offrant des conditions d'accessibilité qui favorisent l'expression de tous les points de vue.

165 Une consultation menée par l'OCPM se déroule toujours en plusieurs temps. La première partie consiste à informer les citoyennes et les citoyens sur l'objet de la consultation. Elle a pour but de donner toute l'information disponible sur l'objet.

170 Cette étude débute ce soir avec la diffusion de vidéos d'information. Vous pouvez revoir ces présentations et consulter la documentation sur le projet Louvain Est en tout temps sur notre site Internet.

175 A partir de ce soir et jusqu'au 15 avril, vous pouvez nous envoyer vos questions. Pour cela, nous vous proposons deux méthodes selon votre préférence. Par écrit sur notre site Internet dont l'adresse apparaît à l'écran ou par messagerie vocale en appelant au numéro de téléphone suivant : 438-815-0673, qui apparaît également à l'écran.

Toutes les questions recueillies seront regroupées par thèmes et posées en direct le 21 avril prochain, à 19 heures, aux représentants du Bureau de Projet Partagé, qui seront alors avec nous pour y répondre.

180 Après avoir écouté les réponses aux questions reçues d'avance, il sera possible de
poser de nouvelles questions en direct par téléphone.

185 Depuis le 22 mars, vous pouvez également répondre au questionnaire d'introduction
disponible sur la page de la consultation. Aidez-nous à faire connaître la consultation en
partageant ce questionnaire dans vos réseaux.

190 La deuxième partie de la consultation a pour but d'entendre les opinions des citoyens et
des divers groupes. Cette étape est le moment privilégié pour nous faire part de vos
préoccupations et de vos commentaires.

195 Après la séance du 21 avril, vous aurez un peu plus de trois semaines pour donner votre
opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique. Les personnes qui le désirent
pourront s'inscrire pour présenter leur opinion à la commission.

200 Finalement, à la suite des séances d'audition, la commission procédera à l'analyse de
toutes les opinions qui lui auront été soumises. Elle en fera rapport et formulera des
recommandations. La présidente de l'Office soumettra enfin le rapport à la mairesse et au
Conseil municipal de la Ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

205 La commission vous accompagnera tout au long de ce processus. A chaque phase,
nous allons annoncer les dates et le déroulement des étapes suivantes de la consultation. Nous
vous incitons à lire le dépliant que vous avez reçu par la poste, aller sur la page Web de la
consultation, dont l'adresse apparaît à l'écran ou appeler le numéro qui apparaît également à
l'écran pour connaître plus en détail l'échéancier et les façons de participer.

210 Par ailleurs, nous aimerions vous présenter plus en détail la page Web de la consultation
et comment y trouver toute l'information pertinente. Voici une petite vidéo explicative.

210

VIDÉO EXPLICATIVE DE L'OFFICE

Pour toutes les consultations publiques, l'OCPM met à disposition de la population une page Web dédiée sur laquelle se retrouvent toute la documentation et toutes les informations nécessaires à une bonne participation.

215

Dans le cadre de la consultation publique sur le site de Louvain Est, vous pouvez rejoindre la page de la consultation en entrant l'adresse : ocpm.qc.ca/louvain-est. Vous pouvez également cliquer sur l'onglet « *Consultation publique* », situé en haut de la page et retrouver l'ensemble des consultations publiques de l'Office en cours, en attente ou terminées.

220

La page de la consultation publique regroupe l'ensemble des informations nécessaires à une bonne participation. Vous y retrouverez une brève description du projet, le questionnaire d'introduction ainsi que le déroulement général de la démarche de consultation, une explication plus détaillée de cette démarche, adaptée aux mesures sanitaires actuellement en vigueur, quelques documents pour commencer, une carte du secteur et la composition de la commission.

225

Compte tenu des restrictions sanitaires actuellement en cours, l'OCPM a adapté sa démarche pour maintenir la plus grande accessibilité possible, tout en respectant les directives gouvernementales. Pour mieux comprendre cette démarche, nous vous invitons à consulter le dépliant de la consultation.

230

Dans la section « *Quelques documents pour commencer* », cliquer sur « *Dépliant* ». Le document PDF vous propose une explication plus détaillée de la démarche. Vous y retrouverez l'ensemble des dates à retenir en page 1 et une explication détaillée des différents moyens de participation en page 2.

235

Toute la documentation reçue par la commission est rendue publique sur notre site Web. Dans la section « *Quelques documents pour commencer* », cliquer sur le bouton « *Dossier de documentation complet* » pour y accéder.

240 Dans le cadre de la présente consultation, sur le site de Louvain Est, nous souhaitons attirer votre attention sur la section 3 de la liste de documentation. Vous y retrouverez le document de présentation générale du projet, la vidéo de présentation de l'écoquartier, ainsi qu'une vidéo expliquant les modifications règlementaires proposées.

245 Après la séance d'information, vous pourrez poser vos questions aux différents intervenants lors de la séance de questions et réponses qui sera diffusée le 21 avril en direct sur notre site Web, sur Facebook et sur YouTube.

250 Si vous le désirez, nous vous offrons la possibilité de poser vos questions à l'avance, soit en la déposant sur une boîte vocale au numéro : 1-833-215-9314 ou en remplissant le questionnaire prévu à cet effet.

255 Vous avez jusqu'au 15 avril pour nous poser votre question. Votre question sera répondue lors de la séance par les représentants de la ville et du Bureau de Projet Partagé.

260 Pour toutes autres informations ou pour poser des questions sur la démarche ou sur le projet en consultation, vous pouvez toujours rejoindre l'équipe de l'Office au 514-872-8510 ou en nous contactant via le formulaire sur notre site Web.

260 **LA PRÉSIDENTE :**

265 Les deux vidéos d'information que nous allons voir maintenant expliquent d'abord le projet d'écoquartier Louvain Est et ensuite les modifications règlementaires proposées pour encadrer sa réalisation. Elles ont été réalisées par le Bureau de Projet Partagé qui regroupe la ville de Montréal, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et la Table de concertation Solidarité Ahuntsic.

Nous allons donc commencer par la vidéo expliquant le projet d'écoquartier. Merci de votre attention et bon visionnement.

270

PRÉSENTATION DU PROJET D'ÉCOQUARTIER SITE LOUVAIN EST

Mme LOUISE BOUCHARD :

275

Bonjour. Je suis Louise Bouchard, je suis sur le site Louvain Est, un site de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

M. MARTIN BÉGIN :

280

Je suis Martin Bégin, architecte à la ville de Montréal.

Mme LOUISE BOUCHARD :

285

C'est au nom du Bureau de Projet Partagé qui planifie son développement que nous allons vous présenter l'écoquartier Louvain Est. C'est un projet qui est issu de la communauté Ahuntsicoise et qui est porté conjointement par l'administration municipale et la Table de quartier Solidarité Ahuntsic.

M. MARTIN BÉGIN :

290

Le site qui doit accueillir l'écoquartier est une cour de service municipal sous-utilisée depuis 2009. Délimitée par la rue Louvain Est, la rue Saint-Hubert et l'avenue Christophe-Colomb. D'une superficie de 7,7 hectares, ayant approximativement 530 mètres par 150 mètres de dimension, la propriété est bordée au nord par un corridor hydroélectrique et une emprise ferroviaire.

295

L'intention de la communauté et de la ville est d'aménager à cet endroit un quartier exemplaire et solidaire qui s'inscrira dans la transition écologique et qui contribuera à la résilience de la communauté de l'ensemble du secteur.

300 Au tournant du 18^e siècle, le lieu fait partie d'un secteur boisé que se réservent les Sulpiciens alors qu'ils établissent la paroisse rurale de Sault-au-Récollet. Le domaine Saint-Sulpice abrite deux fermes. Puis dès 1927, l'externat classique de Saint-Sulpice qui deviendra le Collège André-Grasset.

305 Alors que tout autour le développement urbain se consolide, le paysage champêtre du domaine subsiste jusqu'aux années 1950 alors que les Sulpiciens vendent presque tout le domaine à la ville de Montréal.

310 Les années 1950 sont marquées par des développements institutionnels le long de la rue Saint-Hubert, avec notamment ce qui deviendra le collège Ahuntsic.

Au cours des années 60, la ville de Montréal installe une cour de service sur l'actuel site Louvain Est et y fait construire une série de bâtiments, dont le 999, rue de Louvain est, et le 9515, rue Saint-Hubert. Deux immeubles qui témoignent de l'architecture moderne de l'époque.

315 L'ancien domaine Saint-Sulpice abrite également des infrastructures d'envergure régionale, dont le complexe sportif Claude-Robillard et le parc Frédéric-Back. Un ambitieux projet de réhabilitation environnemental d'une superficie semblable au parc du Mont-Royal. A cinq minutes de vélo du site Louvain Est.

320

Mme LOUISE BOUCHARD :

325 En 1952, la ville de Montréal acquiert le domaine Saint-Sulpice dans le contexte d'une importante crise du logement. Le milieu coopératif et en particulier Berthe Charès Louard, la pionnière du domaine Saint-Sulpice, font pression sur l'administration du maire Drapeau pour que le développement coopératif soit privilégié.

Le cinquième de son territoire y sera finalement consacré, en 1962, et la Coopérative des habitations Saint-Sulpice construit les premiers lots.

330 Dans les années 1960, le secteur voit arriver la Caisse populaire Desjardins et les premiers équipements et services avec l'inauguration de la paroisse Saint-Isaac-Jogues.

Il y a aussi le service des loisirs, en 1963 ; la construction de l'école primaire en 65 ; l'aménagement du premier parc en 1966 – aujourd'hui le parc Berthe-Louard – et la création de
335 la coopérative alimentaire Cooprix, en 1969.

En 1970, les habitations à loyers modiques Saint-Sulpice sont construites en face du site Louvain Est et quelques années plus tard, c'est dans le domaine qu'est aménagé un des
340 premiers jardins communautaires de l'Île de Montréal.

Dans les années 1990 et 2000, plusieurs petits parcs sont ajoutés et le parc du Boisé-de-Saint-Sulpice est créé pour protéger la valeur écologique et historique de ce grand îlot de verdure.

345 **Mme CAROLE BROUSSEAU :**

Bonjour. Comme organisatrice communautaire, je présidais et j'animais le chantier Habitations et rapidement, on a vu les besoins qui grandissaient. Alors, on a fait un état de situation en 2017 pour statuer sur ces besoins-là qu'on a envoyé à toutes les instances de la ville
350 de Montréal.

On a été bien accueillis là-dedans et évidemment, le site Louvain se prêtait à cet exercice pour développer du logement social, communautaire, abordable et pérenne à long terme dans cette abordabilité, ce qui est très important.

355 On a des populations vulnérables qui demandent effectivement, qui ont des besoins et il faut pouvoir répondre à ces besoins-là, bien évidemment.

360 **Mme LOUISE BOUCHARD :**

En septembre 2017, une assemblée publique réunissant quelques 250 citoyennes, citoyens et élus, adhèrent au principe que le développement du site Louvain est soit confié à un organisme sans but lucratif.

365

En 2018, Solidarité Ahuntsic a mis sur pied un comité de pilotage formé de neuf citoyens et d'un chargé de projet, qui dépose à la ville une proposition de démarche partenariale de la planification du site.

370

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

M. MARTIN BÉGIN :

375

La Ville Centre, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et Solidarité Ahuntsic s'entendent sur la mission et les modalités de fonctionnement d'une instance tripartite. Une première à Montréal. Cette forme de gouvernance mixte permet aux personnes qui représentent la communauté de jouer un rôle actif dans la définition et le suivi du projet.

380

Le mode de fonctionnement vise à faciliter la collaboration et le partage d'information, permettre une meilleure compréhension des enjeux, promouvoir la recherche conjointe de solution et finalement, assurer l'adhésion à une vision commune et intégrée pour le développement du site.

385

De nombreux comités et ateliers de travail ont permis aux partenaires de s'entendre sur une vision et un programme de développement qui ont été présentés publiquement en juin 2019.

390 Puis, en octobre 2019, le Bureau de Projet a rendu public un plan d'ensemble préliminaire et recueilli les commentaires de près de 200 citoyennes, citoyens et représentants d'organismes du milieu.

La bonification du plan d'ensemble s'est amorcée en début d'année 2020 et s'est poursuivi au printemps jusqu'à l'obtention du plan d'ensemble actuel.

395 **Mme GHISLAINE RAYMOND :**

Pour Solidarité Ahuntsic, le Bureau de Projet Partagé c'est un lieu de reconnaissance qui ouvre la porte à un financement propre à l'équipe du comité de pilotage de la part de Desjardins et de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

400 Un lieu de partage où nous pouvons contribuer, réfléchir et explorer des avenues innovantes qui permettront de répondre aux lignes directrices tracées dans les groupes de travail citoyens. Un lieu d'apprentissage au contact des ressources de la ville. Ce qui permet, entre autres, d'appivoiser ce qu'est un projet particulier ou un article 89. Deux modes règlementaires incontournables à la réalisation du projet Louvain Est.

405 **Mme ANNIE LAURIN :**

410 Pour la ville, le Bureau de Projet Partagé c'est un laboratoire qui permet d'aborder autrement la planification urbaine. Qui aide à comprendre ce que ça implique de mettre la machine municipale au service de la transition écologique et sociale des quartiers.

415 Ce que ça exige en termes d'agilité, d'ouverture puis de renouvellement des pratiques de la ville, mais surtout le Bureau de Projet Partagé, ça nous rappelle à quel point c'est sain puis constructif de confronter des idées puis de s'apprendre des choses.

Puis quand on se donne le temps de tisser des liens de confiance, bien on peut arriver à bâtir une vraie collaboration entre les acteurs qui font la ville.

420 **M. MARTIN BÉGIN :**

La vision portée par Solidarité Ahuntsic et par la ville de Montréal est celle de préserver et perpétuer l'héritage de coopération du domaine Saint-Sulpice dans un écoquartier qui redéfinit la ville de demain.

425

Vivre à Louvain Est c'est :

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

435

Trois concepts sont au cœur du projet :

- L'abordabilité.

440

Nous visons que tous les logements sur le site, peu importe leur tenure, soient abordables et ainsi, tous les ménages devraient payer des montants inférieurs aux loyers ou au prix du marché pour un logement comparable. Certains ménages vont dépenser un pourcentage de leur revenu selon les programmes en vigueur, de logements sociaux et communautaires.

445

- La pérennité.

450 Cette notion signifie ce qui dure toujours ou très longtemps et s'applique à l'abordabilité des logements et à la mission même du site, dans la mesure du possible. Elle s'étend à la structure de la gouvernance pour assurer la cohérence d'ensemble et la durabilité des actifs.

- Enfin, l'écoquartier.

455 Est avant tout un milieu de vie de qualité pour les personnes qui l'habitent tout en étant ouvert sur la communauté. Ce concept englobe des aspects environnementaux et aussi sociaux, comme la mixité sociale, l'équité, la solidarité, l'inclusion et la démocratie.

460 Le développement prévoit 800 à 1 000 unités de logement abordable, dont un minimum de 50% d'unités sociales et communautaires.

Le verdissement de plus de la moitié du terrain et la création de parcs et d'espaces publics.

465 Des infrastructures sociaux-communautaires, dont une école primaire, un centre de la petite enfance, une bibliothèque tiers lieu et un pôle civique.

470 Un pôle alimentaire comprenant un volet de production maraichère et des activités de transformation et de distribution. Des commerces et services de proximité avec la priorité accordée aux entreprises d'économie sociale et d'insertion. Et un réseau de déplacements doux, favorisant la mobilité active et l'accessibilité universelle.

475 Le site Louvain Est étant une propriété municipale, il offre l'opportunité de fixer des objectifs ambitieux en matière de logement et d'assurer la cohabitation d'une diversité de réalités sociales, économiques et architecturales.

Plusieurs types de logements et diversité de bâtiments seront développés pour permettre d'accueillir différents ménages, tels des personnes seules, des petits ménages, des ménages familiaux avec enfants, des personnes âgées et des clientèles avec des besoins particuliers.

480 Un des objectifs est de faire émerger de nouvelles formes de logement abordable en location ou en accession, reposant sur des principes d'innovation.

Mme CAROLE BROUSSEAU :

485 Le chantier Habitations, au fur et à mesure des ses travaux, a voulu réaliser un portrait de tous les besoins. C'était nécessaire pour qu'on tourne tous d'accords, bien sûr, autour du site Louvain, de ce qu'on voulait y faire, de ce qu'on voulait y réaliser en termes de logement social et communautaire, mais aussi en termes de besoins dans notre communauté, centre communautaire, école, et cetera.

490 Donc, ce portrait-là, bien sûr, nous a servi de point de départ à tout ce qui s'est développé par la suite sur le site Louvain.

M. MARTIN BÉGIN :

495 Les fonctions civiques du quartier seront concentrées autour des bâtiments municipaux existants. Un premier pôle, développé autour du 999, Louvain est et situé dans l'axe de la rue Olivier-Maurault, accueillera une partie des activités du pôle alimentaire et des commerces de proximité.

500 Ceci permettra de relier la zone de production agricole et l'écoquartier au reste du domaine Saint-Sulpice.

505 Un second pôle, plus à l'ouest, sera constitué de l'école primaire, du centre de la petite enfance, de la bibliothèque tiers lieu et du centre civique et communautaire, qui s'implantera dans le 9515, rue Saint-Hubert.

510 L'écoquartier Louvain Est inclut un pôle alimentaire qui favorisera l'accès à des aliments de qualité à prix abordables et la création d'emplois et d'opportunités d'insertion professionnelle sur le site.

515 Ce concept repose sur un modèle de production et de consommation en circuit court, de distribution solidaire et de transformation des aliments. La définition du pôle sera faite en concertation avec l'ensemble des parties prenantes et en lien avec l'implantation d'une serre transitoire dans la partie ouest du site.

Mme DAPHNE FERGUSON :

520 Le site Louvain Est peut être considéré un désert alimentaire, qu'il n'y a pas de points de vente de fruits ou légumes frais dans un rayon de 500 mètres, donc à distance de marche. C'est problématique parce qu'on est obligé de soit prendre un véhicule pour faire ses courses, soit de se priver d'aliments nutritifs.

525 L'agriculture urbaine est très présente dans le quartier Ahuntsic. Il y a une grande diversité d'organismes communautaires et d'économie sociale qui œuvrent dans la sécurité alimentaire. Et le projet Louvain Est va offrir une belle occasion de mobiliser les forces vives du territoire autour de projets structurants qui permettront d'améliorer l'autonomie et la sécurité alimentaire pour l'ensemble des citoyens.

530

M. MARTIN BÉGIN :

535

La mixité des usages et la densité résidentielle proposée pour l'écoquartier permettront de créer un milieu de vie à l'échelle humaine qui soit suffisamment fréquentée pour assurer la vitalité de commerces et de services de proximité, et développer des emplois sur le site.

540

Le réseau d'espaces extérieurs et les nouvelles activités génératrices de déplacement, animeront le secteur et contribueront grandement à en améliorer la sécurité.

Au cœur de l'écoquartier, une coulée verte devient un lieu de déambulation et de rencontre. Ainsi que l'armature d'un réseau blanc pendant la saison hivernale.

545

Sa perméabilité avec les cours, parcs et placettes qui la bordent, contribuent à créer un paysage unifié et favorise la mutualisation des espaces, tout en offrant aux résidents et résidentes, le retrait et l'encadrement nécessaire à une certaine intimité.

550

Le projet limite l'espace occupé par l'automobile et mise sur des aménagements et des mesures qui encouragent le mode durable de déplacement. Des solutions alternatives à l'auto solo seront offertes pour que les ménages puissent combler leur besoin en déplacement sans avoir à acheter une voiture.

555

Mme MARIE-JOSÉE DUPUIS :

Le secteur ici c'est le secteur limitrophe du domaine Saint-Sulpice. Il est enclavé. C'est assez dortoir. On a des axes tout autour où la prédominance de l'auto est vraiment marquée. Donc, les options pour le transport actif sont très très limitées pour aller vers les lieux de déplacement comme le métro, la pharmacie ou pour nos déplacements.

560

Donc, changer nos modes de mobilité c'est assez difficile quand on n'a pas d'options puis c'est le cas en ce moment. Mais vraiment, en ce moment pour le projet Louvain, on réfléchit

565 d'abord à avoir un réseau qui soit structurant et sécuritaire pour justement quand les habitations arriveront, que les citoyens puissent avoir des choix de mobilité qui soient alternatifs à l'auto solo.

M. MARTIN BÉGIN :

570 Le projet prévoit l'augmentation de 40% de la superficie du boisé, la préservation de l'alignement d'arbres matures en bordure de la rue Louvain Est et l'ajout de plusieurs centaines de nouveaux arbres.

575 De plus, l'aménagement de stationnements sera autorisé sous l'emprise des bâtiments seulement. Ce qui rendra possible la plantation d'arbres dits en pleine-terre, dans les cours intérieures.

580 En complément de l'augmentation de la canopée, le projet prévoit le maintien et l'ajout de plusieurs hectares d'espaces non minéralisés et paysagers qui vont contribuer à l'embellissement du cadre de vie et offrir d'importants services écologiques à la collectivité.

585 La répartition de la densité sur le site s'appuie sur le principe que les artères Saint-Hubert et Christophe-Colomb, par leur largeur, sont plus propices à recevoir des bâtiments plus hauts. L'implantation des bâtiments et leur typologie ont été déterminées par un souci d'intégration urbaine du projet, mais également de façon à optimiser l'ensoleillement des logements et des espaces extérieurs.

Au niveau réglementaire, un des objectifs vise par l'application de critères, la construction de bâtiments et d'aménagements écologiques, durables et de qualité.

590 La stratégie proposée pour la gestion écologique des eaux de pluie repose sur trois principes :

- La gestion mutualisée ;

- La valorisation de la ressource ;
- Et la concentration de la rétention dans les espaces publics.

595

Composée de noues de biorétention, la coulée verte accueille une grande partie de l'eau de ruissellement et sert d'aide de récréation et de détente tout en étant un outil de sensibilisation et de formation des écocitoyennes et écocitoyens.

600

Au niveau énergétique, la conception est principalement axée sur le design solaire passif et considère l'implantation éventuelle d'un réseau thermique reliant l'écoquartier aux principales institutions du secteur.

605

En ce qui a trait à la gestion des matériaux et des matières résiduelles, la planification considère l'approche cycle de vie et s'inscrit dans une logique de circularité, une économie circulaire.

610

Dès les premières phases du projet, l'urbanisme transitoire permettra d'offrir des espaces à l'expérimentation citoyenne et de tester des pratiques émergentes sur le site du 9515, rue Saint-Hubert.

615

Sur le plan de la gestion durable, il s'agit de conserver les bâtiments existants et de les valoriser.

Sur le plan du développement social, il s'agit de miser sur la participation active des acteurs locaux dans la co-conception et de développer des modèles de gouvernance adaptés à ce nouveau type d'infrastructure civique.

620

Ce laboratoire s'amorce rapidement par l'implantation au printemps 2021, d'un projet de serre quatre saisons à vocation productive et éducative.

625 En parallèle, l'immeuble du 9515, rue Saint-Hubert, sera mis à niveau pour accommoder les futurs occupants dans le cadre d'une utilisation mixte, partagée qui sera testée en vue de sa pérennisation.

630 Ce projet pilote du futur programme municipal d'urbanisme transitoire vise à développer une nouvelle infrastructure civique qui à terme, deviendra un lieu de soutien à la vie écocitoyenne d'Ahuntsic-Cartierville.

L'aménagement de l'écoquartier nécessite une série de travaux préalables devant être réalisés à court terme, tels que la sécurisation du site, la relocalisation de certaines activités, la déconstruction de la majorité des ouvrages et la réhabilitation des sols.

635 En 2021-2022, la ville de Montréal et Solidarité Ahuntsic poursuivront les analyses techniques et financières et étudieront différentes options de gouvernance et stratégies immobilières, et pour la réalisation et la gestion des différentes composantes de l'écoquartier.

640 Par la suite, et sous réserve de la modification règlementaire nécessaire, le développement immobilier et l'aménagement du domaine public pourront débuter, possiblement dès 2023.

M. RICHARD BLAIS :

645 Quand un grand projet innovateur est planifié, on nous présente de belles images évocatrices avec des gens heureux qui déambulent dans des espaces magnifiques.

650 Mais pour favoriser la réalisation de cette vision et le respect des principes formels de l'écoquartier, chacun des projets immobiliers sera analysé par l'équipe d'urbanisme, permis et inspection, et soumis à une révision architecturale par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, et ce, à toutes les phases de la réalisation.

Mme LOUISE BOUCHARD :

655 Pour répondre de manière soutenue aux aspirations citoyennes et créer un milieu de vie
solidaire et durable pour les générations futures de locataires et de propriétaires occupants, les
partenaires du Bureau de Projet conviennent de la nécessité de doter l'écoquartier d'une
structure de gouvernance permanente de l'ensemble du site.

660 Cette structure doit être au cœur de la vie communautaire, assurer la cohérence
d'ensemble et la pérennité des actifs, tout en permettant au projet d'évoluer et de s'adapter aux
changements.

665 Solidarité Ahuntsic privilégie la création d'une fiducie foncière d'utilité sociale qui
deviendrait propriétaire du patrimoine foncier, en tout ou en partie, au bénéfice de la collectivité
locale.

670 La ville considère que plusieurs avenues doivent être explorées avant de statuer sur les
moyens d'atteindre les objectifs portés conjointement par le Bureau de Projet Partagé.

M. MARTIN BÉGIN :

675 La mobilisation citoyenne remarquable et le fait que la ville de Montréal possède la
maîtrise foncière, crée un contexte propice à la réalisation d'un projet phare pour la collectivité
montréalaise.

680 Le projet du site Louvain sera l'occasion de redynamiser le tissu social du domaine
Saint-Sulpice et également de renouveler les pratiques de planification et d'aménagement de la
ville de Montréal.

Mme LOUISE BOUCHARD :

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

LA PRÉSIDENTE :

690 La prochaine vidéo présente les modifications règlementaires proposées pour encadrer le projet d'écoquartier.

**PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES PAR LA VILLE
695 DE MONTRÉAL**

Mme ROSALIE HUBERT :

700 Bonjour. Mon nom est Rosalie Hubert, je suis conseillère en aménagement et chef d'équipe au service de l'urbanisme et de la mobilité à la ville de Montréal.

Il me fait plaisir aujourd'hui de vous présenter brièvement les propositions de modifications règlementaires nécessaires à la réalisation d'un écoquartier sur le site Louvain Est.

705 Le site visé par les modifications est bordé au nord par l'emprise ferroviaire du Canadien National et par une ligne de haute tension d'Hydro-Québec. Par la rue de Louvain Est au sud et par la rue Saint-Hubert à l'ouest. Et finalement, par l'avenue Christophe-Colomb à l'est.

710 L'intention de la communauté et de la ville est de transformer l'ancienne fourrière municipale en un quartier exemplaire et solidaire qui contribuera à la vitalité de l'ensemble du secteur.

Actuellement, les usages, les hauteurs et autres paramètres réglementaires existants ne correspondent pas aux aspirations pour ce site.

715

Pour permettre la réalisation d'un écoquartier sur le site Louvain Est, plusieurs modifications réglementaires sont requises. Ainsi, des modifications au plan d'urbanisme – le document de référence en matière d'aménagement du territoire de Montréal, et au règlement d'urbanisme, qui est l'outil utilisé par l'arrondissement pour contrôler plus finement l'usage des terrains des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions – sont nécessaires pour réaliser le projet ambitieux proposé par le Bureau de Projet Partagé.

720

Et c'est pour cette raison que l'Office de consultation publique de Montréal a été mandaté par le Conseil municipal pour tenir ces consultations publiques.

725

Au préalable, deux modifications au plan d'urbanisme sont nécessaires. L'une pour créer un nouveau secteur dit « à transformer » et l'autre pour modifier des paramètres de densité de construction.

730

Un projet de règlement en vertu de l'Article 89 de la Charte de la ville est proposé pour le site Louvain Est. Celui-ci se superpose à la réglementation d'urbanisme en vigueur et doit être conforme aux dispositions du plan d'urbanisme.

735

Dans sa conception, le projet de règlement comporte des normes, mais aussi des objectifs et des critères qui traduisent les grandes composantes du futur écoquartier. Ceux-ci fixent les éléments formels qui traduisent l'essence de la vision du projet, tout en laissant place à son évolution.

740

Comme le développement immobilier s'étalera sur plusieurs années, cette agilité permettra de profiter de l'évolution des pratiques pour mieux faire face aux défis à venir en matière de transition écologique et sociale.

Voici quelques-unes des nouvelles normes proposées :

- 745
- En ce qui concerne les usages, les modifications visent à permettre notamment l'usage d'habitations sur le site, mais aussi des espaces verts, des commerces de proximité, une école, un point de service pour une bibliothèque tiers lieu, ainsi que des services communautaires. Ce qui assurera une mixité d'usage sur le site.
- 750
- Du point de vue des hauteurs, le projet de règlement prévoit une fourchette de hauteurs allant de trois à six étages au centre du site, et de huit à dix étages aux extrémités est et ouest du site, du côté des axes routiers principaux, soit l'avenue Christophe-Colomb et la rue Saint-Hubert.
- 755
- Concernant les taux d'implantation, le taux d'implantation maximum varie entre 40 et 50%, afin de préserver une superficie importante pour les espaces libres et aussi pour faire place au verdissement.
- 760
- A noter que le projet de règlement propose aussi de faibles ratios de stationnement afin de limiter la présence de l'automobile sur le site.

Le chapitre 7 du projet de règlement propose des objectifs et des critères qui encadrent le développement en matière d'intégration architecturale.

765

Plusieurs de ces objectifs et critères visent à favoriser l'émergence de pratiques innovantes en termes de gestion durable des eaux de pluie, de conception écologique des bâtiments, de verdissement, de mobilité durable, et cetera, afin qu'il en résulte un projet urbain de qualité qui consolide la ville existante et qui bénéficie à l'ensemble de la collectivité.

770

Il ne faut pas oublier qu'en plus de ce règlement proposé en vertu de l'Article 89, d'autres règlements encadrent le développement du site Louvain Est. En premier lieu, le règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

775 Par ailleurs, d'autres outils d'encadrement du développement pourraient être utilisés pour baliser de façon plus précise les projets. On pourrait, par exemple, imaginer que pour chaque lot qui serait cédé, des critères de performance soient exigés.

780 Ainsi, ces exigences pourraient être plus précises et s'adapter dans le temps et au contexte de chaque nouveau projet développé sur le site Louvain Est.

Enfin, il faut voir le plan d'ensemble qui vous est présenté aujourd'hui comme une illustration de la vision pour le site Louvain. Le projet de règlement selon l'Article 89 comporte donc les règles d'urbanisme jugées nécessaires à la réalisation de cette vision.

785 **LA PRÉSIDENTE :**

790 C'est ce qui met un terme à la soirée d'information virtuelle. Je remercie les membres du Bureau de Projet Partagé pour leur travail. Les présentations que vous venez de voir, ainsi que la documentation pertinente et tous les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir, sont disponibles sur notre site Internet dont l'adresse apparaît à l'écran.

Je vous rappelle que vous avez jusqu'au 15 avril pour nous faire parvenir vos questions. Soit sur notre site Internet ou par messagerie vocale. Les coordonnées apparaissent à l'écran.

795 Je vous donne rendez-vous le 21 avril pour la soirée de questions-réponses virtuelles avec les représentants du Bureau de Projet Partagé.

800 Si ce n'est pas déjà fait, vous pouvez répondre au questionnaire d'introduction sur la page de la consultation. Afin de rester informés des étapes à venir, nous vous invitons également à vous inscrire à l'infolettre de l'OCPM.

Nous espérons que cette soirée vous a permis d'en connaître davantage sur cette consultation publique et que vous serez nombreux à y participer.

805 Au nom de la commission, je vous remercie de votre participation.

L'Office travaille constamment à l'amélioration de ses processus. Vous pouvez nous aider à améliorer notre démarche virtuelle en participant à notre enquête en ligne sur la page de la consultation.

810 Pour toutes informations additionnelles, je vous invite à appeler Gilles Vézina, chargé de documentation au numéro de téléphone suivant : 514-872-8510.

For more information or support, please contact Gilles Vézina, at: 514-872-8510.

815 Bonne soirée, good night.

AJOURNEMENT

820 * * *

825 Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

830 *Cindy Lavertu*

Cindy Lavertu, s.o.