

## Consultation publique sur le redéveloppement du site Louvain

### QUESTIONS DU PUBLIC #1

Document transmis à l'OCPM le 4 mai 2021

#### LOGEMENT

**Q1 : Est-ce qu'une fois [les unités] attribuée[s], les locataires le resteront, même s'ils n'ont plus le statut socio-économique initial et qu'ils auraient les moyens financiers d'accéder à d'autres types de propriétés ? Est-ce qu'il y a un droit acquis pour transférer le bail à leurs enfants (qu'ils aient ou non le statut socio-économique) ?** *par Johanne Bernier*

**R :** Nous présumons que la question vise les logements dans les projets sociaux et communautaires. Dans ces projets, une fois les unités attribuées, les locataires pourront continuer de les occuper aussi longtemps qu'ils se conforment aux règlements internes, règlements et lois en vigueur comme s'ils occupaient un immeuble sur le marché privé. Le droit au maintien dans les lieux (article 1936 du C.c.Q) est un droit prévu dans le code civil et il s'applique également aux projets de logements sociaux et communautaires.

En matière de transfert de bail, le code civil prévoit effectivement le droit de céder son bail (art 1870 C.c.Q). Toutefois, la Loi sur les Coopérative permet aux coopératives d'habitation de se doter de règlements internes et certaines interdisent la cession et/ou la sous-location. De plus, les tribunaux ont reconnu que les organismes sans but lucratif qui disposent d'une politique d'attribution de logements ou qui s'adressent à une clientèle particulièrement vulnérable peuvent également interdire la cession de bail.

**Q2 : Dans les bâtiments de 6 étages, y aura-t-il des ascenseurs ?** *par Winnie Frohn*

**R :** Oui, le code de construction l'exige.

**Q3 : Comment assurer une bonne aération dans les unités qui ne sont pas transversales (je pense aux canicules et aux futurs virus) ?** *par Winnie Frohn*

**R :** La très grande majorité des bâtiments de type conciergerie et tour à habitation sont construits avec un corridor au centre du bâtiment et ce, depuis longtemps. Pour ce type de bâtiment, le code de construction prévoit un ensemble de mesures afin de s'assurer que l'aération est bonne.

Par exemple, il exige une ventilation mécanique dans les nouvelles constructions résidentielles assurant un renouvellement d'air minimum, et un meilleur contrôle sur la qualité de l'air intérieur. Afin d'améliorer la qualité de cette ventilation, il faut s'attarder à la qualité de ces systèmes mécaniques (appareils, filtres de haute performance etc...) et à leur conception dans le bâtiment (positionnement des diffuseurs dans les pièces, conception des conduits etc.)

De plus, afin d'améliorer la ventilation naturelle des espaces, un bon moyen est de prévoir, lors de la conception, des fenêtres ouvrantes de taille généreuses dans chaque pièce.

## MOBILITÉ

**Q4 : Avez-vous pensé à autoriser le stationnement à 45 degrés sur la rue Louvain, ou du côté du terre-plein ? Comme la rue est assez large, cela pourrait faciliter la vie de tous ?** *par Miguel Manata*

**R :** Cette option a été discutée en 2019 mais le Bureau de projet partagé a jugé qu'elle allait à l'encontre des principes d'un écoquartier.

Les orientations de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement d'Achats-Cartierville prônent une réduction de l'utilisation de l'auto-solo au profit de modes de déplacement plus durables. Ainsi, dans le réaménagement des rues, la priorité est accordée à l'élargissement des trottoirs, au verdissement et à la création de pistes cyclables plutôt qu'à l'ajout de nouvelles places de stationnement.

**Q5 : Considérant le faible nombre de stationnements (0,3 voiture par ménage), qu'est-ce qui est prévu pour éviter que les résidents de proximité doivent payer 2 000 \$ par décennie pour leurs vignettes ? Comment éviter le débordement de stationnement sans que les résidents de proximité ne doivent payer des vignettes ?** *par Mélanie Provost*

**R :** La vision du projet est celle d'un écoquartier où une grande partie des ménages voudra et pourra répondre à ses besoins en mobilité sans posséder de voiture. Dès lors, nous ne prévoyons pas de débordement de stationnement dans les rues voisines.

À noter qu'en plus des cases aménagées sous les bâtiments, encadrées par le règlement, l'option d'autoriser le stationnement sur la rue partagée est aussi envisagée.

**Q6 : Est-ce qu'on prolonge le sentier pour piétons le long de la voie ferrée (très utilisée ces temps-ci) ? Pourquoi ne pas prolonger ce sentier jusqu'à la rue Saint-Laurent (donc hors du site Louvain Est) ?** *par Winnie Frohn*

**R :** La modification réglementaire qui fait l'objet de la présente consultation vise uniquement le site municipal Louvain Est. Cependant, la connexion au quartier fait partie intégrante de la vision de l'écoquartier et c'est pourquoi plusieurs axes du secteur ont été identifiés comme projets associés. Le prolongement du corridor Charland-Fleury, qui est en grande partie sur la propriété d'Hydro-Québec, figure parmi les interventions structurantes qui pourront ultérieurement faire l'objet d'une étude de faisabilité.

**Q7 : Peut-on prévoir que la noue centrale du projet fasse un lien avec la piste piétonnière de l'emprise Charland-Fleury (Pont piétonnier au-dessus de Saint-Hubert avec coulée verte) ?** *par Stéphane Barsalou*

**R :** Le prolongement de l'emprise Charland-Fleury par le biais d'une passerelle au-dessus de la rue Saint-Hubert a été identifié comme une intervention complémentaire très structurante du point de vue de la mobilité active. Il s'agit d'un projet associé dont la faisabilité sera analysée ultérieurement dans le cadre de la planification de l'écoquartier.

## ACCESSIBILITÉ

**Q8 : Nous avons observé qu'il n'y a pas de rue le long de la voie ferrée. Comment les policiers pourront-ils assurer la sécurité du quartier et prévenir les comportements indésirables s'il n'y a pas d'accès ou de visibilité dans les zones les plus reculées des rues périphériques ? Même question pour l'accès aux ambulanciers et aux pompiers ?** *par Johanne Bernier*

**R :** La localisation de la rue a été déterminée de façon à desservir efficacement l'ensemble des immeubles, à mettre en relation les espaces publics et privés pour favoriser la surveillance informelle et à offrir un front animé et passant, facile à patrouiller, le long des corridors ferroviaire et hydroélectrique. Par ailleurs, la bande longitudinale de terrain située immédiatement au sud de l'emprise ferroviaire n'est pas incluse au projet car elle appartient en grande partie à Hydro-Québec. Cet espace est visé pour accueillir de la production maraîchère et potentiellement un prolongement des aménagements piétons du corridor Charland-Fleury, deux usages qui vont améliorer la sécurité en générant une fréquentation régulière des lieux.

Enfin, la configuration proposée pour la rue partagée permettra aux véhicules d'urgence d'accéder à toutes les entrées d'immeubles ainsi qu'aux espaces aménagés et plantés situés au nord.

**Q9 : Je suis très inquiète du peu d'accès des véhicules sur le site. Je trouve ça irréaliste et dangereux pour tout genre de services, urgence et déneigement. [Autre message :] Je m'inquiète de l'accès des véhicules de service et même les véhicules des résidents sur le terrain. J'ai l'impression qu'on veut bannir les autos. Monsieur Côté a éclairci un peu la question des espaces de stationnement, mais je ne suis pas tellement sûre que ça va être facile pour les services d'accéder pour donner des services en tout genre sur le site ?** *par Janine Renaud*

**R :** Le tracé et la géométrie de la rue ont été conçus conformément aux bonnes pratiques et dans le respect des normes qui garantissent l'accès des véhicules d'urgence et d'entretien à tous les bâtiments.

**Q10 : D'après la séance vidéo à laquelle nous avons eu droit le 7 avril, premièrement, je n'ai pas vraiment vu d'accès à votre section centrale, aux rues, pour un cas d'urgence ?** *par Miguel Manata*

**R :** La rue partagée permettra aux véhicules d'urgence d'accéder à toutes les entrées d'immeubles. En cas de nécessité, la place publique et le passage piétonnier sont des espaces suffisamment larges pour permettre à une ambulance de franchir la cinquantaine de mètres qui sépare la rue de la coulée verte centrale.

## ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET LOISIRS

**Q11 : Y a-t-il eu une étude de marché pour cette nouvelle bibliothèque ?** *par Sophie Leroux*

**R :** Les bibliothèques de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville appartiennent au réseau des bibliothèques de la Ville de Montréal dont l'objectif est d'offrir un service à tous les citoyens avec des installations réparties sur l'ensemble du territoire. La desserte de chaque bibliothèque est complémentaire à celles des autres. Le choix de l'emplacement des nouvelles bibliothèques est donc déterminé en fonction de lacunes identifiées dans la desserte des bibliothèques existantes. Selon les normes établies, le rayon de desserte calculé est de 1,5 km.

Il n'y a pas eu d'étude de marché à proprement dit pour le projet de bibliothèque sur le site Louvain. Toutefois, en 2014, l'arrondissement a procédé à des activités de co-design pour imaginer un projet de bibliothèque pour ce projet, mais depuis cette période, le portrait de l'arrondissement a beaucoup évolué.

Dans le but de combler le déficit de desserte en bibliothèques des arrondissements d'Ahuntsic-Cartierville et de Montréal-Nord, un nouveau projet a pris forme en 2014. Il s'agit du projet de bibliothèque et espace culturel et communautaire interarrondissement Ahuntsic-Cartierville et Montréal-Nord. Cette nouvelle construction, dont l'ouverture est prévue en 2025, regroupe à la fois une bibliothèque, des espaces communautaires et une salle de diffusion culturelle. Ce tiers lieu sera situé à la frontière des deux arrondissements avec une desserte couvrant équitablement l'ouest de l'arrondissement de Montréal-Nord et l'est de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Avec l'ajout de ce nouvel espace, les besoins du secteur d'Ahuntsic en termes de desserte de bibliothèques sont comblés.

Autre point important, la bibliothèque Ahuntsic, située à 1,5 km du secteur Louvain Est, inclut ce secteur dans sa desserte. Cette bibliothèque a été rénovée en 2019, et dispose maintenant d'équipements à jour et d'espaces citoyens améliorés et plus confortables. Elle est en mesure d'accueillir et de servir les citoyens mieux que jamais auparavant. De plus, l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville mise sur les activités hors les murs de ses bibliothèques pour bonifier son offre de service et l'étendre à tous les secteurs de l'arrondissement, ce qui permet d'en élargir la desserte naturelle. Dans cette optique, une desserte hors les murs au site Louvain, dont les modalités restent à définir, est considérée par l'arrondissement qui envisage également la possibilité d'offrir un accès aux collections par le biais d'un point de service.

Finalement, pour répondre à la vision de la communauté et au programme de développement du site, un lieu de rencontre, d'échange, de socialisation, de découverte et d'apprentissage informel, un peu à l'image des bibliothèques tiers-lieux, pourrait se trouver dans les espaces communautaires déjà identifiés dans le projet.

**Q12 : [Le site] aura-t-il un lieu de culte multi-croyances ?** *par Janine Renaud*

**R :** Le projet de règlement selon l'Article 89 ne prévoit pas que les lieux de culte, à proprement dit, comptent parmi les usages permis. Selon l'annexe B, aucune catégorie d'usage les autorisant n'est incluse parmi celles autorisées sur le site.

**Q13 : Y aura-t-il des toilettes publiques accessibles de l'extérieur (très utiles pour enfants et personnes âgées) ? Je pense à la bibliothèque par exemple ou au centre communautaire, et nécessaires dans une pandémie où on ne veut pas/peut pas entrer dans l'édifice ?** *par Winnie Frohn*

**R :** Cette option pourra être évaluée dans le cadre du développement des équipements civiques et communautaires.

**Q14 : Au niveau des espaces communs ou des salles communautaires, pourquoi ne pas prévoir une salle pour faire de la musique et pratiquer un instrument de musique comme la flûte à bec, le saxophone, la guitare, le violon ou des percussions, ainsi qu'un petit système de son ou l'apport d'un radio-CD pour pratiquer une chorégraphie, sans avoir toujours à demander la permission au responsable de la conciergerie, sauf pour l'ouverture du local (clefs) ou pour l'horaire ?** *par Francine Langevin*

**R :** L'identification des besoins et la planification des usages précis se feront ultérieurement, dans le cadre du développement des projets immobiliers.

## ENVIRONNEMENT

**Q15 : Y a-t-il eu une évaluation de l'impact de la coulée verte d'eau de ruissellement qui pourraient générer des odeurs, des insectes, la venue de mouffettes et de marmottes, ou des moustiques ?** *par Mélanie Provost*

**R :** Suite à la réalisation de la stratégie de gestion des eaux pluviales pour le site, l'aménagement de la coulée verte sera détaillé et analysé par des ingénieurs et des architectes dans le cadre de l'avant-projet préliminaire, de l'avant-projet détaillé puis, finalement, à l'étape des

plans et devis. Les aménagements seront conçus de façon à permettre l'écoulement des eaux et à éviter la création de bassins d'eau stagnante.

**Q16 : Sur le projet d'architecture paysagère, les gradins qu'on voyait dans la présentation cette semaine [Séance d'information du 7 avril], il n'y avait pas de rampe pour les aînés. Il va y avoir des aînés, des enfants, puis des handicapés... la mobilité réduite ?** *par Janine Renaud*

**R :** Tous les bâtiments et espaces publics respecteront le code de construction et les principes d'accessibilité universelle.

## NUISANCES

**Q17 : Pourquoi les résidences à côté de la rue Christophe-Colomb sont si proches du trafic (rue aussi achalandée que Saint-Hubert, donc bruit et pollution) ?** *par Winnie Frohn*

**R :** La marge de recul de la rue Saint-Hubert correspond à l'alignement du bâtiment municipal qu'il est proposé de conserver (le 9515, rue Saint-Hubert), elle n'a pas été établie en lien avec le débit de circulation sur la rue et/ou la poussière générée. Du côté de l'avenue Christophe-Colomb, la topographie du site, combinée à la présence d'une bande végétalisée de 5 mètres et d'une piste cyclable, offrent aux bâtiments un recul important par rapport au trafic automobile et créent un alignement somme toute comparable à celui de la rue Saint-Hubert.

À noter que la rue Saint-Hubert et l'avenue Christophe-Colomb ne sont pas considérées comme des voies à fort débit au sens de la réglementation d'urbanisme. Le long de telles voies, les constructions résidentielles doivent répondre à certaines exigences au niveau du climat sonore à l'intérieur des logements. La pertinence d'inclure des exigences similaires dans les appels à projets visant les lots en rive de ces deux voies sera analysée.

**Q18 : À quel endroit nous avons accès pour consulter les informations [sur les démarches effectuées et les résultats d'enquête concernant les nuisances du transport ferroviaire (bruits/ vibrations) et aux lignes à haute tension] ? Avons-nous les heures de passage du train ?** *par Sarah Robitaille*

#### Bruits et vibrations

Deux études portant sur le site Louvain sont disponibles sur le site de l'OCPM. Bien qu'elles datent de 2010, elles donnent un bon portrait de l'impact sonore et vibratoire des trains.

[https://ocpm.gc.ca/sites/ocpm.gc.ca/files/pdf/P112/3-9\\_etude\\_de\\_bruit\\_inspecsol\\_sept\\_2010.pdf](https://ocpm.gc.ca/sites/ocpm.gc.ca/files/pdf/P112/3-9_etude_de_bruit_inspecsol_sept_2010.pdf)

[https://ocpm.gc.ca/sites/ocpm.gc.ca/files/pdf/P112/3-11\\_mesures\\_de\\_vibrations\\_inspecsol\\_aout\\_2010.pdf](https://ocpm.gc.ca/sites/ocpm.gc.ca/files/pdf/P112/3-11_mesures_de_vibrations_inspecsol_aout_2010.pdf)

#### Lignes à haute tension :

À l'heure actuelle, il n'existe aucune norme relative aux champs électromagnétiques (CEM). Cependant, Hydro-Québec prend en compte les recommandations d'organismes professionnels et partage de l'information sur son site Internet :

<http://www.hydroquebec.com/champs/sante-champs-magnetique.html>

En regard des effets chroniques des CEM, les groupes de travail mis sur pied par le gouvernement ont conclu, en 2014, que sur la base des connaissances scientifiques, il n'était pas possible d'établir de niveau limite d'exposition ou encore de préconiser une distance minimale des lignes de transport d'électricité.

<https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2014/14-208-01W.pdf>

Cependant, en l'absence de certitudes absolues, il a été convenu d'appliquer le principe de précaution au projet Louvain :

- une distance de 30 à 40 m entre la ligne à haute tension et les premières constructions résidentielles, soit un dégagement comparable à celui qui prévaut à l'ouest de la rue Saint-Hubert.
- une distance de près de 100 m entre la ligne à haute tension et la façade nord de l'école primaire.

Heures de passages du train : Pour les trains de passagers, les horaires sont disponibles sur les sites Internet d'EXO et Via Rail (voir réponse 19). En ce qui a trait aux trains de marchandises, les compagnies ferroviaires CN et CP ne divulguent pas l'heure de passage des convois, notamment pour des raisons de sécurité.



**Q19 : Combien de trains passent chaque jour ?** *par Winnie Frohn*

**R :** Environ 25 (passagers + marchandises)

- EXO (trains de passagers) : Selon l'horaire en vigueur depuis le 22 juin 2020, 14 trains de passagers de la ligne Mascouche desservent quotidiennement la gare Sauvé, du lundi au vendredi, entre 6:24 et 21:33 (7 passages par direction).
- VIA RAIL (trains de passagers) : L'horaire en vigueur depuis le 16 avril 2021 fait état de 4 trains par semaine (2 le vendredi et 2 le dimanche). Hors-pandémie, ce sont plutôt 12 trains qui desservent la gare Sauvé, soit 2 par jour, tous les jours sauf le samedi.
- CANADIEN NATIONAL (marchandises) : Il est difficile de prévoir le nombre de trains de marchandises circulant quotidiennement avec précision, ce nombre étant variable d'une journée à l'autre, selon la demande du marché. Il s'agit d'une information très difficile à obtenir du CN, même pour la Ville. La seule donnée probante dont nous disposons provient des études de bruit et vibrations réalisées par la firme Inspec-Sol en 2010 (disponibles sur la page de la consultation), qui font état de 7 à 9 trains de marchandises par jour. Il est probable que ce chiffre soit plus élevé aujourd'hui.

**Q20 : Pourquoi un mur d'arbres ne serait-il pas prévu en bordure du chemin de fer, par exemple une forêt dense et aménagée avec à son travers de petites boutiques de produits locaux et alimentaires, au carrefour entre les boutiques conteneurs de Christchurch (0,5 ha, originalement nommé START) en Nouvelle-Zélande et les Jardins des Tuileries à Paris (25 ha) ?** *par Mélanie Provost*

**R :** Le chemin de fer est bordé par un corridor hydroélectrique dont l'emprise doit être dégagée en tout temps, aux fins de l'exploitation, de l'entretien, de la maintenance et de la protection du réseau. De ce fait, plusieurs activités sont interdites près d'une ligne de transport d'Hydro-Québec, dont la construction (maison, garage, hangar, remise, réservoir, etc.) et l'entreposage ou l'empilement de quoi que ce soit (bois, neige, terre, ordures, débris, matériaux, etc.). La plantation d'arbustes ou de petits arbres, atteignant au plus 2,5 m à maturité, pourrait quant à elle être autorisée.

## GOUVERNANCE

**Q21 : De quelle façon pourrions-nous nous impliquer socialement [à Louvain Est] ? Je serai une travailleuse sociale à la retraite et je voudrais faire des projets dans cette communauté ?** *par Josée Tousignant*

**R** : L'urbanisme transitoire qui se mettra en place au 9515 Saint-Hubert, à compter de 2023, sera l'incubateur du pôle civique de l'écoquartier Louvain Est. La vision qui animera le projet transitoire du 9515 St-Hubert sera élaborée avec la communauté dans le cadre des activités du Bureau de projet partagé de l'écoquartier et c'est sur cette base que seront lancés les appels à projets qui y seront accueillis. L'approche en est une de mise en commun des ressources et des espaces au service des divers occupants du lieu. C'est dans ce contexte que l'on pourra aussi faire appel aux ressources et aux compétences de la communauté qui pourront contribuer au soutien des initiatives et au développement des compétences des occupants et de la communauté. À plus court terme, un projet de serre 4 saisons sera mis en place et devrait être fonctionnel à l'automne 2021. Ce projet tient compte du fait que le site de l'écoquartier se trouve dans un désert alimentaire et il visera à répondre aux besoins de la communauté en impliquant des acteurs locaux et en permettant ainsi d'expérimenter concrètement en vue de la mise en place du pôle alimentaire de Louvain Est.

De plus, au cours des prochains mois, d'autres ateliers citoyens thématiques seront organisés par le comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic. En ligne pour le moment, ces soirées permettent d'échanger sur le projet d'écoquartier et de mettre en commun des idées. L'information sera disponible à cette adresse : <https://www.solidariteahuntsic.org/evenements-site-louvain>

**Q22** : Bonjour ! Nous sommes un groupe de parents qui avons fondé le projet École alternative nature Ahuntsic à l'été 2019. L'intention de cette école est d'offrir un programme d'éducation alternative qui permettra de tisser des liens entre la communauté et les apprenants tout en étant sensibles à l'environnement qui nous entoure dans une perspective de santé globale et de mieux-être des enfants. Un tel projet s'appuie sur la richesse de tous les acteurs (famille, équipe-école, communauté) afin de susciter l'épanouissement naturel et la découverte chez les jeunes du quartier. De par son lien étroit avec la communauté et la nature et par son désir de repenser l'école, la mission du projet École alternative nature Ahuntsic s'inscrit dans la transition socioécologique du nouveau site Louvain.

L'École alternative nature Ahuntsic se veut une école innovante et humaniste, mais aussi une école ouverte et accessible au sein de laquelle chaque individu exprime ce qu'il est, avec ses talents et ses défis. Enfin, puisque les enfants qui vivent en milieu urbain ont généralement peu d'opportunités d'entrer en contact avec la nature, l'école alternative nature d'Ahuntsic, tout comme l'écoquartier Louvain, apporte une volonté réelle et concrète pour créer des environnements facilitants et propices aux apprentissages scolaires à l'extérieur des salles de classe. Le projet École alternative nature Ahuntsic a obtenu un grand soutien de la part des parents de la communauté depuis sa création (intérêt pour une potentielle pré-inscription de 409 enfants selon un 1er sondage).

Notre question est la suivante: Comment pourrions-nous participer étroitement à la mise en place d'une école alternative axée sur la nature sur le site du futur écoquartier Louvain Est ? *par les Membres du comité fondateur de l'École alternative nature Ahuntsic*

**R :** Le Centre de services scolaire de Montréal a indiqué son intention de construire une école de quartier de 300 places afin d'encourager la mobilité active et diminuer le temps et les coûts liés au transport des élèves. Leur équipe « Planifions notre école » sera sollicitée pour amorcer cette démarche en lien avec l'écoquartier Louvain Est lorsque la modification réglementaire aura été adoptée.

## SECTEUR D'INSERTION

**Q23 :** Quels sont les ratios de densité de population au mètre carré du quartier Saint-Sulpice et des quartiers avoisinants de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville ? *par Richard Dolbec*

<b>Population en 2016 dans les secteurs sélectionnés</b>			
	<b>Population totale</b>	<b>Superficie (en km<sup>2</sup>)</b>	<b>Densité (hab/km<sup>2</sup>)</b>
<b>Ahuntsic-Cartierville</b>	<b>134 245</b>	<b>24,2</b>	<b>5 556</b>
La Visitation	16 798	2,5	6 650
Nicolas-Viel	18 879	3,6	5 298
<b>Saint-Sulpice</b>	<b>18 701</b>	<b>3,4</b>	<b>5 560</b>
Sault-au-Récollet	25 793	3,7	6 879

Source : Statistique Canada - Recensement de la population de 2016.

**Q24 :** Y a-t-il des écoquartiers semblables déjà construits dans la Ville de Montréal ? au Québec ? au Canada ? Si oui, où se situent-ils ? Si oui, quels sont les retours d'expérience pour les quartiers avoisinants et la population ? *par Richard Dolbec*

**R :** Non, il n'existe pas de projet d'écoquartier tel qu'il est imaginé sur le site Louvain à Montréal ni dans le reste du Québec. Rappelons que le concept d'écoquartiers est encore relativement jeune au Québec et, de façon générale, au Canada. Il est cependant largement répandu en France, en Allemagne, aux Pays-Bas et en Scandinavie, avec naturellement, de nombreuses variantes en termes d'échelles (bâtiment, îlot

ou quartier), d'objectifs (projet de démonstration/expérimentation par exemple) et de nature (quartier existant versus nouveau quartier, uniquement résidentiel ou avec des fonctions multiples). Malheureusement, le concept semble souvent réduit à des considérations de constructions de bâtiments (surtout résidentiels) écologiques, ce qui n'est pas le cas pour le projet Louvain qui vise une vision plus globale, voire holistique!

Ceci étant dit, il existe, à Montréal, un projet en développement dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie, soit le projet d'écoquartier du Technopôle Angus. De plus, plusieurs initiatives se rapprochent des objectifs ainsi que de moyens qu'on retrouve dans le concept d'écoquartier, c'est le cas notamment des projets qui visent une certification écologique LEED comme le projet des Bassins du Nouveau-Havre (Montréal) et celui du Campus Mil (Montréal).

Au Québec, on trouve quelques visions ou des projets en développement, c'est le cas notamment de l'écoquartier Pointe-aux-Lièvres (Québec) et de l'écoquartier d'Estimauville (Québec).

Dans les autres provinces canadiennes, il existe certains projets qui se rapprochent du concept d'écoquartier, c'est le cas notamment de SouthEast False Creek (Vancouver), Simon Fraser UniverCity (Burnaby), Docksider Green (Victoria) ou encore Waterfront Toronto – Area 1 (Toronto).

## OPPOSITION AUX MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

**Q25 : En parlant avec mes voisins, j'ai compris qu'ils ne sont pas au courant du fait que l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal annule le processus régulier dans le processus de changement du zonage. Ils pensent toujours que le processus qu'ils ont connu il y a plus de 10 ans, concernant le changement de zonage pour les logements étudiants du Collège Ahuntsic, processus qui a abouti avec un référendum, est toujours en place. Le seul endroit où on mentionne ce fait est dans la séance de présentation du 7 avril 2021. Dans la vidéo de présentation, Mme Rosalie Hubert, conseillère en aménagement, nous dit que l'article 89 se superpose à la réglementation d'urbanisme en vigueur, rien de plus dans toute la documentation. Je me questionne, pourquoi un fait si important n'a pas été clairement souligné ? Pourquoi ne pas dire aux citoyens que leur droit légal de s'opposer au changement du zonage a été annulé ? N'oubliez pas que l'OCPM n'est qu'un organisme consultatif. par Alexandru Dobrescu**

**R** : L'article 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) délègue certains pouvoirs et responsabilités à la Ville de Montréal, lesquels sont détaillés dans la Charte de la Ville de Montréal. Tel que résumé à la page 23 du document d'information sur le projet<sup>1</sup>, c'est ainsi qu'en vertu de l'article 89 introduit dans la Charte en juin 2001, le conseil de la ville peut, par règlement, permettre la réalisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle selon les catégories suivantes, même s'il déroge à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement :

1° à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, un hôpital, un établissement public d'enseignement, un établissement d'enseignement de niveau collégial ou universitaire, un centre des congrès, un établissement de détention, un cimetière, un parc régional ou un jardin botanique;

2° à de grandes infrastructures, tel un aéroport, un port, une gare, une cour ou une gare de triage ou un établissement d'assainissement, de filtration ou d'épuration des eaux;

3° à un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires ou, s'il est situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000 m<sup>2</sup>;

4° à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8);

5° à un immeuble patrimonial classé ou cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou dont le site envisagé est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité au sens de cette loi.

Le projet Louvain satisfait la 3<sup>e</sup> condition. L'article 89.1. précise qu'un règlement adopté par le conseil de la ville en vertu de l'article 89 n'est pas susceptible d'approbation référendaire mais qu'il doit faire l'objet d'une consultation publique effectuée par l'Office de consultation publique de Montréal. Ces audiences publiques et les recommandations déposées par l'OCPM au conseil de ville remplacent la consultation prévue aux articles 125 à 127 de la LAU.

En ce sens, aucun droit légal n'a été annulé et quiconque souhaite poser des questions, exprimer son désaccord ou proposer des pistes de bonifications est invité à le faire dans le cadre de la consultation publique en cours. Il s'agit d'un processus public, transparent et inclusif dont les résultats seront compilés par une instance neutre qui s'assurera de donner aux représentantes et représentants politiques, élus démocratiquement, l'ensemble de l'information utile à une prise de décision éclairée.

---

<sup>1</sup> [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-1\\_louvaindocumentinfo\\_20210308.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/3-1_louvaindocumentinfo_20210308.pdf)

**Q26 : Les citoyens auront-ils le droit de demander un référendum ? L'exercice n'étant pas clair pour la plupart des citoyens, de par les nombreuses questions laissées sans réponse ainsi que par la grande complexité des documents fournis. Si le processus référendaire n'est pas une option, est-ce que les résidents de proximité en ont été informés ? Pas à ma connaissance ? par Mélanie Provost**

**R :** Vous avez raison de le souligner, les citoyennes et citoyens sont généralement plus familiers avec la démarche d'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Le PPCMOI est l'outil utilisé pour plusieurs projets de toutes échelles, présentant une certaine complexité et qui dérogent à certains contenus de la réglementation d'urbanisme (ex. usages permis, densité d'occupation du sol, superficie de plancher autorisée), mais qui respectent les objectifs du plan d'urbanisme. Le processus comprend une consultation publique locale et est susceptible d'approbation référendaire. Ce n'est pas le cas dans le cadre de l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89. Cette procédure est différente et est expliquée, entre autres, sur la page de la consultation publique, dans le document de présentation du projet (p.23) ainsi que dans le dépliant qui a été distribué à 16 800 ménages du secteur. Quiconque souhaite en apprendre davantage sur le processus de modification réglementaire est invité à consulter cette documentation.

Pour effectuer la modification réglementaire nécessaire à l'implantation d'un écoquartier sur le site Louvain Est, l'article 89 a été considéré comme l'outil plus approprié considérant l'envergure, la complexité et l'horizon de réalisation du projet (10 ans). Il s'agit d'un outil suffisamment flexible pour pouvoir évoluer dans le temps, tout en étant assez porteur pour protéger l'intégrité de la vision tout au long du processus.

La Ville considère que les secteurs laboratoires écoquartiers comme Louvain Est, Lachine-Est et Namur-Hippodrome ont le potentiel de faire évoluer la pratique de l'aménagement dans les quartiers et doivent profiter d'un rayonnement pan-montréalais. Certains des enjeux qui seront soulevés dans le cadre de cette consultation dépassent le contexte du Domaine Saint-Sulpice et même de l'arrondissement, ils concernent la transition écologique et sociale de notre ville. Il est souhaitable d'ouvrir le débat et de récolter des points de vue variés sur la façon d'aménager pour contribuer à l'adaptation aux changements climatiques et à la réduction des GES.

De plus, mandater l'OCPM permet de réaliser une consultation publique d'une envergure beaucoup plus importante que celle prévue par la procédure de PPCMOI. En permettant de recueillir un plus grand nombre d'opinions et de bénéficier des recommandations de commissaires neutres choisis pour la pertinence de leurs expertises, la Ville, l'arrondissement et Solidarité Ahuntsic considèrent que la démarche en cours est la plus à même d'enrichir le projet et d'augmenter ses bénéfices, tant pour le voisinage que pour l'ensemble de la collectivité montréalaise.

Par ailleurs, il importe de rappeler que la planification de l'écoquartier Louvain Est a été, et continue d'être, réalisée dans le cadre d'un Bureau de projet partagé qui donne une place active à la communauté dans la prise de décision, et cela depuis le début 2019. De plus, la

table de quartier Solidarité Ahuntsic et son comité de pilotage dédié au projet portent la vision des citoyennes et citoyens depuis plusieurs années et maintiennent le dialogue par le biais d'une offre continue d'activités et de publications.

Enfin, dans la poursuite du premier Comité de bon voisinage 2019-2021, une structure destinée spécifiquement aux résidents de proximité sera mise en place par le Bureau de projet partagé d'ici la fin de l'année.

**Q27 : Doit-on s'opposer entièrement au changement de zonage si l'on considère que plus de zones vertes devraient être prévues, par exemple demander 3 immeubles de 10 étages seulement, et non 17 immeubles ?** *par Mélanie Provost*

**R :** Non. Le format de la consultation en cours vise à permettre aux citoyennes et aux citoyens de bien comprendre le projet et d'exprimer clairement et précisément leurs points de vue, dans une perspective de bonification de la proposition. Qu'elles concernent l'ensemble du projet ou une composante particulière (ex. la hauteur des bâtiments), toutes les préoccupations et les suggestions seront prises en considération par les commissaires lors de la rédaction de leur rapport et pourraient prendre la forme de recommandations officielles aux élu.es.

C'est sur la base du rapport de l'OCPM que les élu.es du Conseil de Ville décideront d'approuver, de modifier ou de refuser la proposition de règlement.

**Q28 : À ce point, quel est le recours des citoyens du quartier qui ne sont pas d'accord en tout ou en partie avec le projet ?** *par Mélanie Provost*

**R :** Les citoyen.nes sont invité.es à participer à la consultation publique pour que leurs préoccupations soient entendues par les instances décisionnelles. Ils et elles peuvent aussi s'adresser directement à leurs élu.es et/ou participer activement à la planification de l'écoquartier dans le cadre des activités proposées par le Bureau de projet partagé et par le comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic.

<https://www.realisonsmtl.ca/louvainest>

<https://www.solidariteahuntsic.org/projets/site-louvain>

**Q29 : Quelles sont les options pour les citoyens qui ne souhaitent pas que les réglementations d'urbanisme de l'arrondissement et de zonage soient modifiées ?** *par Josée Pascale*

**R :** S'informer sur le projet et faire valoir son opinion demeure la meilleure façon d'influencer le projet. Pour ce faire, différentes avenues sont proposées (voir réponse 28).

## AUTRES SUJETS

**Q30 : La présentation fait mention de 70 % d'espace libre. Quel est l'espace bâti ?** *par Mélanie Provost*

**R :** Sur le plan d'ensemble, l'emprise des bâtiments illustrés occupe 30% de la superficie totale du site, soit 2,06 ha sur 7,71 ha. En considérant le nombre d'étages, la superficie construite (brute) du scénario représenté est d'environ 86 000 m<sup>2</sup>.

**Q31 : Que veut dire le "taux d'implantation" ?** *par Mélanie Provost*

**R :** Le taux d'implantation exprime le rapport entre la superficie d'implantation d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel ce bâtiment est construit. Ainsi, dans le cas d'un taux d'implantation de 40%, les espaces libres (non-construits) représenteront 60% de la superficie du lot.

**Q32 : Également sur le thème de la représentativité des audiences, pourquoi la Ville n'a pas affiché en bordure du terrain, sur ses 3 côtés bien passant, des affiches demandant aux citoyens leurs besoins ou les informant du projet ? Cela avait été fait pendant plus de 2 ans sur le coin des rues Christophe-Colomb et Crémazie pour le projet de l'aménagement du boisé sur ce coin de rue ?** *par Mélanie Provost*

**R :** Depuis le début des travaux du Bureau de projet partagé en 2019, plusieurs canaux de communication ont été mis en place pour informer l'ensemble des citoyens sur le projet : annonces dans les journaux locaux, assemblées publiques, plateforme RéalisonsMontréal, info-lettres et ateliers citoyens du Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic, communiqués de la Ville et du Bureau de projet partagé, etc.

Pour la planification détaillée du site qui se fera ultérieurement (ex. la programmation des espaces publics), l'installation de panneaux en bordure du site pourrait effectivement être un excellent moyen d'informer et d'interpeller les résidentes et résidents du voisinage.