

**PROJETS DE RÈGLEMENTS P-08-052 ET P-04-047-70**

**PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DES  
PLACES L'ACADIE ET HENRI-BOURASSA**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**LE 1<sup>ER</sup> MAI 2009**

## **Édition et diffusion**

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

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

Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007

ISBN 978-2- 923638-39-3 (imprimé)

ISBN 978-2- 923638-40-9 (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.



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

**PROJETS DE RÈGLEMENTS P-08-052 ET P-04-047-70**

**PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT  
DES PLACES L'ACADIE ET HENRI-BOURASSA**

**RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**

**Le 1<sup>er</sup> mai 2009**



1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : 514 872-3568  
Télécopieur : 514 872-2556  
ocpm.qc.ca

Montréal, le 1<sup>er</sup> mai 2009

Monsieur Gérald Tremblay, maire  
Monsieur Claude Dauphin, président du comité exécutif  
Ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur les projets de règlements P-08-052 et P-04-047-70 – Projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa**

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (Projets de règlements P-08-052 et P-04-047-70). Le constructeur, le Groupe Tyron, en partenariat avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) prévoit réaliser un complexe résidentiel d'environ 1 300 unités dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville à l'intersection de l'autoroute des Laurentides et du boulevard Henri-Bourassa. Le complexe proposé comprendrait des immeubles variant de 7 à 16 étages et inclurait 250 logements sociaux communautaires, 477 logements abordables en copropriété et 600 logements locatifs privés pour personnes âgées.

Près de 200 intervenants ont participé aux différentes étapes de la consultation publique. La commission a reçu 20 mémoires, une pétition de 70 signatures et a entendu en plus une trentaine d'intervenants.

Le projet est le résultat de la forte mobilisation de la communauté pour résoudre les problèmes chroniques d'insalubrité des anciens bâtiments des Places l'Acadie et Henri-Bourassa et restaurer des conditions de logement décentes pour les résidents. Au moment de l'achat des terrains par

le GroupeTyron, il restait environ 200 ménages sur les 600 qui logeaient dans le secteur. La commission se joint à tous les intervenants pour indiquer que le projet peut être bonifié mais ne doit pas être retardé. Il faut aller de l'avant pour permettre le retour dans les meilleurs délais des familles relogées temporairement dont certaines sont actuellement dans une situation financière précaire.

Les ménages relogés ne devraient pas être pénalisés par la démarche adoptée par la Ville pour régler le problème d'insalubrité. Pour éviter qu'ils ne s'appauvrissent davantage à cause du processus de relogement, la commission recommande à la Ville notamment de leur verser une indemnité couvrant la différence de loyer induite par le relogement, jusqu'à leur retour.

Par ailleurs, la commission constate d'emblée que la proposition d'aménagement déposée par le Groupe Tyron et la SHDM est le résultat d'une démarche qui a tenu compte de la vision de développement avancée par le milieu pour les Places l'Acadie et Henri-Bourassa. Toutefois, le projet devrait être bonifié pour répondre aux besoins des nouveaux résidents des 1 300 unités de logement et notamment aux chapitres de l'aménagement des espaces verts, commerciaux et communautaires et de la qualité de l'air intérieur.

On souhaite que ce nouveau quartier se développe comme un village, en assurant le caractère paisible de l'îlot. La commission est d'avis que les bonifications apportées au projet devraient s'articuler autour de cette notion souhaitée par le milieu. L'aménagement des espaces verts jouera un rôle stratégique dans la réalisation de l'objectif de création d'un village qu'il faudrait d'ailleurs penser en fonction de la nouvelle clientèle, notamment familiale, que l'on souhaite y attirer. La commission recommande d'associer les résidents et les organismes du milieu à la planification des espaces verts. Il faudrait aussi interrelier le site avec le parc Marcelin-Wilson pour permettre un accès sécuritaire aux services et aux équipements environnants et pour répondre de façon complémentaire aux besoins des familles avec enfants et des personnes âgées.

Le site est enclavé entre trois voies de transport importantes qui génèrent de la pollution et entraînent des risques pour la santé des résidents. Un bon nombre de familles avec enfants et de personnes âgées habiteraient des logements bâtis à moins de 150 mètres de l'autoroute. La commission recommande notamment que la qualité de l'air intérieur des immeubles situés près de l'autoroute soit assurée par de systèmes de climatisation/ventilation capables d'assainir l'air environnant en tout temps et que les frais afférents pour des logements sociaux communautaires soient portés au compte des gestionnaires d'immeubles.

Le 1<sup>er</sup> mai 2009  
Monsieur Gérald Tremblay  
Monsieur Claude Dauphin

3

L'Office rendra ce rapport public le 13 mai 2009, 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.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

c.c. André Lavallée, vice-président du comité exécutif  
Responsable de l'Office de consultation publique de Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Le projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa.....</b>	<b>3</b>
1.1 L'historique du site et le contexte d'élaboration du projet .....	4
1.2 L'opération de relogement et le droit au retour .....	5
1.3 La description du projet .....	6
Le plan d'ensemble .....	6
Le volet social communautaire .....	8
Le volet condominium abordable .....	9
Le volet locatif privé pour les personnes âgées .....	9
1.4 Les avis des instances consultatives et les demandes du comité exécutif .....	10
1.5 Les impacts du projet .....	11
1.6 L'échéancier et la mise en œuvre du projet .....	13
1.7 L'encadrement règlementaire .....	14
<b>2. La synthèse des interventions des participants .....</b>	<b>17</b>
2.1 Un projet positif et prometteur.....	17
2.2 La situation des ménages relogés et le retour sur le site .....	19
2.3 L'animation de la vie communautaire .....	20
2.4 L'espace commercial et le centre de la petite enfance (CPE).....	21
2.5 L'offre en logement social communautaire .....	23
2.6 Les nuisances liées à l'environnement immédiat.....	24
2.7 La sécurité des déplacements et le stationnement.....	26
2.8 Les aménagements, le milieu de vie et le verdissement du site.....	28
2.9 La période de construction.....	29
<b>3. Les constats et l'analyse de la commission .....</b>	<b>31</b>
3.1 La raison d'être du projet.....	31
Un problème chronique d'insalubrité .....	31
La communauté se mobilise.....	32
La solution préconisée par la Ville .....	33
3.2 Les conséquences de l'opération de relogement sur les résidants .....	34
Une situation financière précaire .....	35

Des incertitudes quant aux modalités de retour sur le site.....	37
L'effritement du soutien communautaire.....	39
3.3 La démarche de planification du site .....	41
L'urgence d'aller de l'avant.....	41
La spécificité du partenariat des PAHB.....	42
La vision de développement du milieu .....	43
3.4 La convivialité du nouveau milieu de vie .....	45
L'intention de créer un village urbain.....	45
Le plan d'ensemble .....	47
La densité et les hauteurs .....	48
Le parc de voisinage et les espaces verts .....	50
Les espaces communautaires et commerciaux .....	52
L'offre en logement social et abordable .....	54
3.5 Les déplacements .....	58
La circulation automobile .....	58
Les circuits piétons et cyclables.....	59
Le réseau de transport en commun .....	61
Le stationnement.....	62
3.6 Les considérations environnementales .....	65
Le climat sonore.....	65
La qualité de l'air .....	69
Les impacts éoliens .....	73
Le champ magnétique .....	74
3.7 La mise en œuvre et le suivi du projet .....	75
L'échéancier de réalisation .....	75
Les nuisances occasionnées par les travaux de construction .....	76
L'animation du nouveau voisinage.....	77
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>81</b>
<b>Annexe 1</b>	
<b>Annexe 2</b>	
<b>Annexe 3</b>	



## Introduction

Le 16 avril 2008, le maire de Montréal annonçait l'achat des immeubles des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB) par le Groupe Tyron, qui s'est entendu avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) pour la revitalisation de l'ensemble du site. Le projet de réaménagement des PAHB proposé vise la construction de 1 300 logements répartis sous trois volets immobiliers : logement social communautaire, logement abordable en copropriété et projet locatif privé pour personnes âgées. Ce projet nécessite le relogement temporaire des résidants du site.

La mise en œuvre du projet nécessite d'apporter des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. À cette fin, le conseil municipal a adopté à son assemblée du 24 novembre 2008, le projet de règlement P-04-047-70 modifiant le plan d'urbanisme et le projet de règlement P-08-052 autorisant l'implantation du projet. Au même moment, il mandatait l'Office de consultation publique de Montréal pour qu'il tienne la consultation publique requise en application de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et de l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'avis annonçant la consultation a été publié le 12 janvier 2009. La consultation publique s'est déroulée du 28 janvier au 23 février 2008 et a accueilli près de 200 personnes. La commission a reçu 20 mémoires et a entendu près d'une trentaine d'intervenants. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation déposée, de même que les deux projets de règlements sont présentés en annexe.

Le présent rapport comprend trois chapitres. Le premier résume le projet de réaménagement et les projets de règlement visant à encadrer sa réalisation. Le deuxième propose une synthèse des interventions des participants à la consultation. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

## 1. Le projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa

Le site des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB) est localisé dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Il est bordé à l'ouest<sup>1</sup> par l'autoroute des Laurentides (autoroute 15) et la limite de l'arrondissement Saint-Laurent. Au nord, le site voisine le boulevard Henri-Bourassa et un quartier résidentiel. À l'est, le site longe le boulevard de l'Acadie et le parc Marcelin-Wilson. À la limite sud, une ligne électrique et une tour d'Hydro-Québec bordent des terrains institutionnels abritant notamment un centre local d'emploi. La figure 1 illustre le site actuel dans son environnement urbain immédiat.



*Figure 1 : Vue aérienne du site des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (tirée du doc. 3.10, p. 7)*

---

<sup>1</sup> Dans le présent rapport, le nord montréalais est utilisé comme repère cartographique plutôt que le nord géographique.

## 1.1 L'historique du site et le contexte d'élaboration du projet

Le complexe résidentiel des Places l'Acadie et Henri-Bourassa a été construit au début des années '60. Il comprenait 23 bâtiments résidentiels comptant chacun environ 27 logements, abritant près de 600 ménages. Avec les années, l'entretien des bâtiments a été grandement négligé et des problèmes de salubrité des logements sont apparus, affectant les conditions de vie et la sécurité des résidents. L'insalubrité, ajouté à l'isolement et à la pauvreté de cette population, a attiré l'attention du milieu qui s'est mobilisé pour créer un projet communautaire dans le but de soutenir les résidents.

Face au problème d'insalubrité, la Ville de Montréal et l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ont pris diverses mesures pour tenter de corriger la situation. Tout d'abord, en 2003, ordonnance était donnée de démolir l'édifice du 2080, Place Henri-Bourassa qui avait été endommagé par un incendie en 1998. À travers les années, d'autres démarches, notamment judiciaires, ont été entreprises auprès de l'ancien propriétaire pour l'inciter à rénover ses immeubles. Notons qu'en 2001 et en 2006 respectivement, les immeubles du 2020 et du 2090, Place Henri-Bourassa ont été acquis et rénovés par l'organisme Ressources Habitation de l'Ouest (RHO) dans le cadre de programmes gouvernementaux visant la réalisation de logements sociaux.

En 2007, la Ville de Montréal a adopté un plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements. Le déploiement de ce plan sur trois ans vise les cas les plus lourds d'insalubrité qui nécessitent une intervention exceptionnelle non seulement des arrondissements, mais également de la Ville. Les Places l'Acadie et Henri-Bourassa figurent parmi les cibles prioritaires du plan.

La dégradation des conditions de logement ces dix dernières années a suscité une forte attention de la part des médias, qualifiant les PAHB du « pire dossier noir du logement à Montréal »<sup>2</sup>. Pour l'administration municipale, il fallait trouver une solution pour les résidents et pour tout le quartier afin de mettre un terme à cette situation jugée inacceptable.

---

<sup>2</sup> Article de Mme Katia Gagnon, *La Presse*, 15 novembre 2008 (disponible dans le site Internet du journal)

En avril 2008, le maire de Montréal annonce publiquement l'achat des Places l'Acadie et Henri-Bourassa par le Groupe Tyron. En collaboration avec la Ville de Montréal et la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), le nouveau propriétaire prévoit redévelopper l'ensemble du site. La mise en œuvre du projet nécessite le relogement temporaire, à l'extérieur du site, des ménages résidant aux PAHB au moment de la transaction.

## **1.2 L'opération de relogement et le droit au retour**

L'opération de relogement des 143 ménages résidant sur le site au moment de la vente a été mise en place dès mai 2008. Le mandat a été confié à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et les coûts de l'opération ont été assumés par la SHDM.

Une compensation financière équivalant à 3 mois de loyer a été offerte aux ménages délocalisés. Les frais d'interruption et de branchement des services et les frais de déménagement ont également été couverts. De plus, l'OMHM a offert un accompagnement aux résidants pour trouver un nouveau logement.

La plupart des ménages ont quitté le site durant l'été. La démolition partielle des bâtiments s'est amorcée. À l'automne dernier, un avis d'évacuation des immeubles pour des raisons de sécurité a été donné aux derniers ménages résidant sur le site. Depuis novembre, il n'y a plus aucun résidant sur le site, à l'exception de ceux qui habitent dans les immeubles rénovés du 2020 et du 2090, Place Henri-Bourassa.

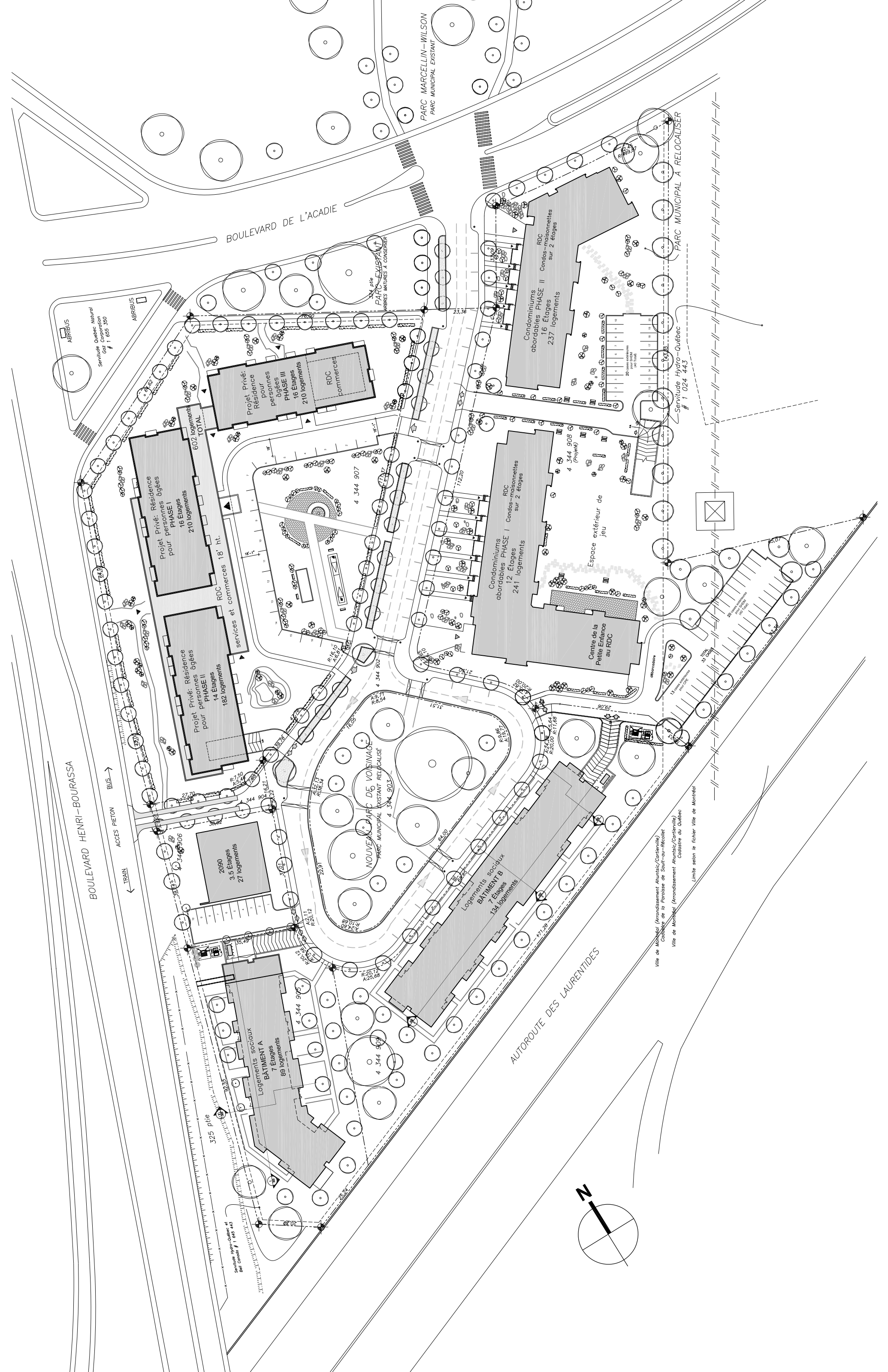
De plus, la Ville de Montréal s'est engagé à ce que le nouveau projet comprenne un nombre suffisant de logements communautaires pour permettre le retour de tous les locataires présents sur le site au moment de la transaction. Ainsi, les 137 ménages qui ont signalé leur intention de revenir vivre sur le site bénéficient d'une garantie écrite de la direction de l'habitation de la Ville de Montréal à l'effet qu'ils seront prioritaires pour louer un logement dans le nouveau projet, dès que la construction sera terminée. Cette initiative constitue une première pour l'administration montréalaise.

### **1.3 La description du projet**

Le Groupe Tyron envisage de démolir l'ensemble des bâtiments sur le site, à l'exception de l'immeuble du 2090, Place Henri-Bourassa, appartenant au groupe Ressources Habitation de l'Ouest (RHO). En lieu et place de ces bâtiments, le promoteur prévoit réaliser un projet résidentiel d'environ 1300 unités comprenant la construction de 223 logements sociaux communautaires, 477 logements abordables en copropriété, en partenariat avec la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) et 600 logements locatifs privés pour personnes âgées dans des immeubles variant de 7 à 16 étages. Il s'agit du premier projet de cette envergure dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

#### **Le plan d'ensemble**

Une partie du projet serait localisée sur un terrain qui est actuellement occupé par un parc public en bordure du boulevard de l'Acadie. Ce parc serait éliminé et remplacé par un parc de voisinage de 3 151 m<sup>2</sup> au centre du projet et par un nouveau parc linéaire de 260 m<sup>2</sup> le long de l'immeuble conservé du 2090, Place Henri-Bourassa. Ce nouveau parc linéaire servirait aussi d'accès aux véhicules d'urgence à partir du boulevard Henri-Bourassa, étant donné que la totalité du projet serait accessible uniquement par la place l'Acadie. L'accès principal au site se ferait depuis le boulevard de l'Acadie et circulerait à sens unique autour du parc de voisinage. De plus, une bande verte piétonne et cycliste traverserait le site jusqu'au boulevard l'Acadie en longeant la voie véhiculaire. Le plan d'ensemble est illustré à la figure 2. En outre, étant donné la proximité du développement à l'autoroute des Laurentides, un mur antibruit serait construit. Concernant les typologies résidentielles, le projet se compose de trois volets distincts : logement social communautaire, condominium abordable, locatif privé pour personnes âgées. Chaque volet est détaillé dans les sections qui suivent.



BOULEVARD HENRI-BOURASSA

BOULEVARD DE L'ACADIE

AUTOROUTE DES LAURENTIDES

PARC MARCELLIN-WILSON  
PARC MUNICIPAL EXISTANT

PARC MUNICIPAL A RELOCALISER

ABRIBUS  
Service Québec pour  
Gaz, Courants et  
# 1 865 350

Projet Privé: Résidence  
personnes âgées  
PHASE III  
16 Étages  
210 logements

Projet Privé: Résidence  
personnes âgées  
PHASE I  
16 Étages  
210 logements

Projet Privé: Résidence  
personnes âgées  
PHASE II  
14 Étages  
182 logements

2090  
3.5 Étages  
27 logements

Logements sociaux  
BATIMENT A  
7 Étages  
89 logements

Condominiums  
abordables PHASE I  
12 Étages  
241 logements

Condominiums  
abordables PHASE II  
16 Étages  
237 logements

Logements sociaux  
BATIMENT B  
7 Étages  
134 logements

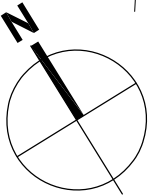
Centre de la  
Petite Enfance  
au RDC

Espace extérieur de  
jeu

NOUVEAU PARC DE VOIRINAGE  
PARC MUNICIPAL EXISTANT RELOCALISÉ

Ville de Montréal (Arrondissement Ahuntsic/Cartierville)  
Cadastré de la Paroisse de Saint-Au-Récollet  
Ville de Montréal (Arrondissement Ahuntsic/Cartierville)  
Cadastré de Québec

Limite selon le fichier Ville de Montréal



Service Hydro-Québec et  
Bell Canada # 1 865 443

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

325 pte

32

### **Le volet social communautaire**

Les 223 logements sociaux communautaires à construire seraient répartis dans deux bâtiments distincts (A et B) de 7 étages implantés dans la partie ouest du site, à proximité de l'autoroute des Laurentides. Le centre d'appui aux communautés immigrantes de Bordeaux-Cartierville (CACI), avec l'aide du Groupe de Ressources Techniques (GRT) Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL), serait porteur de projet pour les 89 logements à construire dans le bâtiment A. Les 134 logements communautaires à construire dans le bâtiment B deviendraient, quant à eux, propriété de l'organisme à but non lucratif (OBNL) Ressources Habitation de l'Ouest (RHO), avec le soutien du GRT Bâtir son quartier.

Le projet vise à répondre en particulier au besoin des familles avec plusieurs enfants, puisqu'on y compterait 47 logements de plus de 3 chambres à coucher. Les logements des trois premiers niveaux seraient traversants et les constructions seraient en béton avec ascenseurs.

L'immeuble du 2020, Place Henri-Bourassa serait démoli à la toute fin, lorsque les deux édifices de logement communautaire seraient complétés. Par la suite, les 26 logements qu'il abrite seraient relocalisés dans un des deux nouveaux bâtiments. Ainsi, parmi les 223 logements sociaux de type communautaire à construire, 197 seraient de « nouveaux » logements sociaux; ce qui représente 15 % de la totalité des unités projetées sur le site et assure ainsi la conformité du projet à la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal*.

Le nombre total d'unités de stationnement à construire pour le volet communautaire serait de 58 unités. Ces unités seraient construites en souterrain et réparties dans les deux édifices (23 unités pour le bâtiment A et 35 unités pour le bâtiment B). Les 10 unités en surface appartenant à l'édifice du 2090, Place Henri-Bourassa seraient conservées et relocalisées. En incluant l'immeuble existant au 2090, Place Henri-Bourassa, le volet logement social prévoit environ 1 unité de stationnement par 4 logements.

### **Le volet condominium abordable**

Le projet prévoit la construction d'environ 477 unités de logements abordables répartis en unités d'habitation en copropriété divise (condominium) dans deux bâtiments de 12 et 16 étages. Ces bâtiments situés dans la partie sud du site, le long de la ligne électrique d'Hydro-Québec, seraient construits en deux phases.

Parmi les 477 unités prévues, 410 d'entre elles seraient admissibles au programme Accès Condos de la SHDM. Les logements au rez-de-chaussée seraient de types condos-maisonnette sur 2 étages avec un accès sur rue, et 124 unités de logement compteraient 3 chambres à coucher. De plus, le bâtiment de la phase I pourrait abriter un centre de la petite enfance (CPE), ainsi qu'un espace commercial et communautaire au rez-de-chaussée. Les bâtiments seraient reliés en sous-sol pour le stationnement souterrain afin de minimiser le pavage notamment. Le nombre d'unités de stationnement à construire serait de 475 dont 422 en souterrain pour un ratio de près de 1 unité par un logement.

### **Le volet locatif privé pour les personnes âgées**

Le constructeur bâtirait environ 600 unités de logements de type résidences pour personnes âgées. Les unités seraient réparties dans 3 bâtiments de 14 à 16 étages, reliés au rez-de-chaussée par un basilaire où l'on retrouverait des commerces et des services. Les bâtiments seraient construits en trois phases. Une partie du bâtiment à construire lors de la phase III pourrait accueillir un espace commercial qui pourrait bénéficier à l'ensemble des résidents du site. Un jardin semi-public serait créé dans l'espace entre la voie privée menant aux résidences et la nouvelle voie publique. Le projet comprendrait 287 unités de stationnement, dont 270 unités à l'intérieur pour un ratio de près de 1 unité par deux logements.





*Figure 3 : Vue d'ensemble du projet (tiré du doc. 3.9, p. 2)*

#### **1.4 Les avis des instances consultatives et les demandes du comité exécutif**

En vertu de la réglementation en vigueur, le projet a été soumis à plusieurs reprises au comité consultatif de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (CCU) et au comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (CAU). Ces deux instances consultatives ont émis des avis et des recommandations visant à bonifier le projet. Suite à ces interventions, des modifications y ont été apportées. Parmi celles-ci, notons que les hauteurs de certains édifices ont été revues afin de mieux harmoniser l'ensemble des composantes du site, que l'implantation des condos abordables a été révisée pour simplifier l'ouverture du projet sur le parc de voisinage central et que les bâtiments de logements sociaux se sont éloignés de la limite arrière du terrain permettant notamment la création de cours arrière. Dans son dernier avis en date du 21 octobre 2008, le

CCU recommande aussi que le projet lui soit de nouveau présenté à l'étape de validation du traitement architectural<sup>3</sup>.

De plus, le comité exécutif de la Ville de Montréal a demandé à l'Office de consultation publique de Montréal de porter une attention particulière à cinq préoccupations dont les trois premières rejoignent les recommandations du CCU formulées dans son dernier avis. Les préoccupations du comité exécutif sont les suivantes :

- l'harmonisation de l'espace public central en fonction des gabarits des bâtiments, des espaces verts, de l'implantation et de la forme des bâtiments de condominiums abordables ;
- la définition et la qualité du lien entre le grand parc et le nouveau parc de proximité ;
- l'analyse des impacts éoliens et acoustiques du projet retravaillé, tant sur le projet lui-même que sur le voisinage résidentiel au nord-est ;
- la circulation des personnes sur le site ;
- les accès au réseau de transport en commun.

## **1.5 Les impacts du projet**

Conformément aux exigences de la Ville de Montréal, diverses études sur les répercussions éventuelles du projet sur les résidents du site et sur le milieu environnant ont été réalisées par les consultants du constructeur.

Les conclusions de ces études montrent qu'en matière de déplacement, la circulation automobile est dense dans le secteur et le nouveau développement n'aurait que peu d'impact sur les conditions de circulation. De plus, la desserte en transport en commun permettrait d'accommoder les usagers. Aucune mesure d'atténuation n'est proposée. Concernant le stationnement, l'offre prévue sur le site est conforme à la réglementation municipale, à l'exception des logements sociaux pour lesquels la capacité de stationnement prévue est inférieure aux exigences

---

<sup>3</sup> Extrait du procès-verbal de la réunion spéciale du 21 octobre 2008, CCU de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, doc. 2.3.3.2

municipales ainsi qu'à la demande estimée à partir du *Parking Generation*, qui constitue l'ouvrage de référence en la matière<sup>4</sup>.

Concernant les études d'ensoleillement, les simulations effectuées montrent que le nouveau développement n'aurait qu'un impact minime sur les secteurs résidentiels environnants, en raison de leur éloignement<sup>5</sup>.

L'étude sur le climat sonore, tenant compte de l'ajout d'une barrière acoustique de 6 m de hauteur qui serait érigée le long de l'autoroute 15, démontre que les façades des bâtiments, particulièrement celles des logements sociaux, seraient soumises à des niveaux sonores qui excèdent les critères développés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui sont les plus couramment utilisés au Canada. Toutefois, les matériaux proposés par le constructeur pour la composition des façades des bâtiments et des murs extérieurs, le type de vitrages utilisés ainsi que l'installation d'un système de ventilation mécanique permettraient d'atteindre des niveaux sonores acceptables à l'intérieur des espaces habitables, en tenant les fenêtres fermées. L'étude recommande une évaluation définitive des niveaux transmis à l'intérieur des logements après finalisation des plans des édifices<sup>6</sup>.

L'avis sur les impacts éoliens montre que le projet ne créerait pas de conditions inconfortables dans le quartier avoisinant. Sur le site même, l'étude recommande plusieurs mesures, telles que des aménagements paysagers adéquats et des éléments architecturaux adaptés visant à minimiser l'inconfort pour les piétons à certains endroits<sup>7</sup>.

En matière de qualité de l'air, l'étude indique qu'il y a des dépassements du taux de particules fines sur plusieurs périodes et sur plusieurs jours qui constituerait une nuisance pour la santé des populations, particulièrement les aînées et les enfants. L'étude recommande l'érection d'un mur

---

<sup>4</sup> Étude d'impact sur les déplacements, décembre 2008, TecSult Inc., doc. 3.5, p.22-24

<sup>5</sup> Plan d'ensemble, dernière version mise à jour, Campanella & associés, 15 décembre 2008, doc. 3.3

<sup>6</sup> Mise à jour des études acoustiques à partir des plans de site révisés soumis en date du 3 décembre 2008, MJM conseillers en acoustique Inc., doc. 3.8, p.6-8

<sup>7</sup> Avis sur les impacts éoliens du projet, décembre 2008, Le Groupe-Conseil LaSalle, doc. 3.4, p.11

barrière entre l'autoroute et les habitations, ainsi que l'installation de filtres à efficacité élevée pour tous les systèmes de ventilation mécanique desservant les habitations<sup>8</sup>.

L'étude du champ magnétique du site a été effectuée afin de quantifier les champs magnétiques générés par une ligne de transport et de distribution d'électricité exploitée par Hydro-Québec à la limite sud du site. Les conclusions de l'étude montrent que le niveau d'intensité mesuré est inférieur aux normes utilisées par les organismes de santé et de sécurité. Aucune activité humaine ne serait donc proscrite. Cependant, il serait souhaitable d'éloigner la ligne de transport d'électricité des zones réservées aux enfants (garderie, terrain de jeux)<sup>9</sup>.

## **1.6 L'échéancier et la mise en œuvre du projet**

Le projet serait réalisé en plusieurs phases. Dans un premier temps, le promoteur construirait les deux édifices de logements sociaux ainsi que le premier immeuble Accès Condos (phase I). L'excavation des espaces souterrains prévus pour le deuxième bâtiment Accès Condos se ferait dans le même temps afin de minimiser les inconvénients pour les résidents encore présents sur le site. L'objectif de livraison des unités de logements communautaire est le 1<sup>er</sup> juillet 2010 dans la perspective d'un retour des anciens résidents dans les meilleurs délais possible. Les autres bâtiments seraient construits après l'été 2010 pour un objectif de livraison en 2012. L'échéancier détaillé de construction pour ces bâtiments n'est pas encore connu. Par ailleurs, le constructeur prévoit terminer la démolition des bâtiments sur le site au cours du printemps 2009. La démolition et le désamiantage des bâtiments sont en cours.

Concernant le montage financier du projet, il a été établi que la démolition des bâtiments sur le site serait à la charge du Groupe Tyron. Une entente devra être conclue entre le constructeur et la Ville de Montréal afin de confirmer la participation financière des parties dans la réalisation des travaux de construction des nouvelles infrastructures de rue. L'entretien de ces infrastructures serait à la charge de la Ville. De plus, l'aménagement du futur parc central et du parc linéaire serait réalisé par et aux frais de la Ville.

---

<sup>8</sup> Étude de qualité de l'air extérieur, rapport final, décembre 2008, Teknika, HBA, inc. doc. 3.6, p.10

<sup>9</sup> Étude du champ magnétique du site, Géophysique Sigma inc., doc. 3.7, p.8 et M. Jean-Jacques Sincennes, doc. 8.2, L2791-2821, Mise à jour de l'étude, mars 2009, doc. 3.7.1, p.12

Aussi, des démarches sont en cours avec le ministère des Transports du Québec et la Ville de Montréal afin de spécifier, entre autres, le partage des coûts et l'échéancier de réalisation du mur antibruit qui serait construit le long de l'autoroute des Laurentides.

Par ailleurs, une entente a été convenue entre la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) et le Groupe Tyron afin de garantir au constructeur que la SHDM ferait l'acquisition des unités non vendues d'Accès Condos vingt-deux mois après la fin des travaux.

Le coût total de la réalisation du projet est estimé à 200 M\$.

## **1.7 L'encadrement réglementaire**

Le 24 novembre 2008, le conseil municipal adoptait deux projets de règlement (P-08-052 et P 04-047-70) visant à autoriser la construction et l'occupation de plusieurs immeubles résidentiels multifamiliaux sur le site des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB) et modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le conseil municipal soumettait dans le même temps le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir la consultation publique sur ces projets de règlement et leurs conséquences.

Le projet de réaménagement des PAHB déroge à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement en matière notamment de hauteur en mètres et en étages, de taux d'implantation, de localisation des aires de stationnement et de nombre d'unités de stationnement par bâtiment. Ces dérogations peuvent être autorisées en vertu des dispositions du 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. La demande d'approbation est accompagnée d'une demande de modification au plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité de construction 01-T8 et de modifier les plans intitulés « les parcs et les espaces verts » et « les secteurs établis, les secteurs à construire et à transformer ». Les modifications proposées sont inscrites dans les deux projets de règlement soumis à la consultation publique. Leur contenu est accessible en intégralité dans le site Internet de l'OCPM.

De plus, afin de favoriser l'harmonisation architecturale sur le site, tous les bâtiments sont assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ainsi, toute demande de

permis de construction sur le site devra être soumise au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement qui devra l'approuver en fonction de critères qui ont été prévus au projet de règlement en question et assorti de l'exigence pour le constructeur de fournir des plans d'architecture et d'aménagement paysager notamment.

## **2. La synthèse des interventions des participants**

Le 12 janvier dernier, l'Office de consultation publique de Montréal a lancé la consultation publique sur le projet de réaménagement des places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB).

Les séances publiques se sont achevées le 23 février dernier. Près de 200 intervenants ont participé aux différentes étapes de la consultation publique. En deuxième partie d'audience, la commission a reçu 20 mémoires et entendu près d'une trentaine d'intervenants. Une pétition recueillant 70 signatures a également été déposée.

La consultation publique a donné lieu à une participation importante d'acteurs du milieu, et ce, à tous les niveaux. Ainsi, des résidants, mais aussi des élus, des organismes et des groupes communautaires, des institutions publiques scolaires et de santé, des acteurs économiques ont participé au processus. La plupart d'entre eux sont impliqués depuis plusieurs années auprès de la communauté des PAHB, que ce soit en participant à la mobilisation des résidants, en dispensant des services ou en intervenant dans le but d'améliorer les conditions de vie des locataires.

Cette synthèse ne peut rendre compte des interventions de chaque participant. Elle se propose néanmoins de refléter, autour de thématiques communes, la diversité des points de vue exprimés dans les mémoires et formulés au cours des séances publiques.

### **2.1 Un projet positif et prometteur**

Pour la majorité des participants et particulièrement les organismes impliqués auprès de la communauté des PAHB<sup>10</sup>, le projet constitue une réponse permanente à la situation vécue par les locataires depuis de nombreuses années. Il améliorera considérablement les conditions de vie des résidants, en plus de redynamiser plus largement le secteur. Pour l'élue du district Saint-Sulpice,

---

<sup>10</sup> Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.4, 10 ; Centre de santé et de services sociaux (CSSS) de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent, doc. 9.12, p.2 ; Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI), doc. 9.6, p.10 ; Association des gens d'affaire d'Ahuntsic-Carterville (AGAAC), doc. 10.2 ; Mme Lynda Wazir, doc. 10.3

c'est « le dénouement de l'impasse »<sup>11</sup> avec la transformation radicale d'un milieu de vie dégradé en un nouveau quartier..

La représentante du Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville (CLIC), table de concertation qui pilote depuis 2001 le projet Places en mouvement dont l'action se situe au cœur des PAHB, considère que le milieu a pu influencer, dans une certaine mesure, le projet de réaménagement. L'intégration de la vision de développement portée par les résidants et les partenaires du projet Places en mouvement ainsi que la création d'un comité de travail sont des demandes qui ont été prises en considération par le promoteur dans l'élaboration du projet<sup>12</sup>.

Plusieurs intervenants ont d'ailleurs souligné l'immense travail réalisé par l'ensemble des acteurs impliqués dans le projet et les efforts conjoints de la Ville, de la SHDM, du milieu communautaire et du Groupe Tyron pour réaliser un projet qui soit porteur. La concertation des différents acteurs du milieu a contribué à mieux saisir les préoccupations de chacun et à développer un sentiment d'appartenance au projet<sup>13</sup>. Plusieurs ont également souligné le courage et la détermination des résidants qui « ont fait le choix de monter dans le TGV du projet de réaménagement »<sup>14</sup>.

Bien que le projet bénéficie d'un accueil favorable, plusieurs participants considèrent qu'il n'est pas parfait, ni idéal et qu'il peut être bonifié. Ils ont néanmoins fortement insisté sur le fait que leurs recommandations et suggestions n'avaient pas pour but de retarder l'échéancier de livraison des logements communautaires et des premiers condos abordables prévu pour juillet 2010. En effet, le facteur temps a été jugé déterminant pour la réussite du projet. L'objectif principal est le retour sur le site des résidants relogés, et ce, dans les meilleurs délais<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> Mme Jocelyne Ann Campbell, doc. 9.2, p.2

<sup>12</sup> Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L2476-2514, doc. 9.4, p.2

<sup>13</sup> GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.10 ; Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L1846-1854 ; Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI), doc. 9.6, p.10; Un Milieu ouvert sur ses écoles, doc. 9.10, p.2

<sup>14</sup> Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L1853-1854 ; Mme Maria Mourani, doc. 9.9, p.3 ; Carrefour Jeunesse-Emploi Ahuntsic Bordeaux Cartierville (CJE ABC), doc. 10.6, p.13

<sup>15</sup> Mme Jocelyne Ann Campbell, doc. 9.2, p.2-3 ; CACI, doc. 9.6, p.11 et M. Azad Temisjian, doc. 8.5, L1348-1350; ROMEL, doc. 9.3, p. 6 et M. Mazen Houdeib, doc. 8.3, L456-460 et 1471-487, CLIC, doc. 9.4, p.17 ; CSSS, Mme Johanne Cournoyer doc. 8.5, L712



## 2.2 La situation des ménages relogés et le retour sur le site

De nombreux résidants qui ont été relogés temporairement à l'extérieur du site se sont montrés très préoccupés par la date de retour prévu sur le site. Cette préoccupation s'est exprimée de façon récurrente durant l'audience. Pour bon nombre, les indemnités compensatoires offertes ne seront pas suffisantes pour pallier la hausse de loyer qu'ils devront assumer jusqu'au retour sur le site. Pour les organismes, cette situation est d'autant plus préoccupante que les ménages pourraient être contraints à quitter leur logement actuel pour « un nouveau taudis » et l'on pourrait alors perdre leur trace<sup>16</sup>.

Plusieurs estiment que les résidants ne devraient pas assumer les frais supplémentaires associés au processus de relogement temporaire. Certains résidants relogés ont d'ailleurs critiqué la façon de faire de la Ville et le caractère expéditif du processus de relogement<sup>17</sup>. À l'instar de la représentante de la Commission scolaire de Montréal, ils considèrent que la société a une « redevance » vis-à-vis ces familles qui ont vécu dans des conditions déplorables<sup>18</sup>. On demande de trouver l'aide financière nécessaire pour compenser les difficultés des familles jusqu'à leur retour sur le site. Comme le CLIC, ils demandent à la Ville de s'engager à verser aux ménages relogés une indemnité qui couvre la différence de loyer jusqu'au retour sur le site<sup>19</sup>.

Les résidants qui bénéficient d'un droit de retour sur le site se sont également montrés inquiets des modalités d'exercice de ce droit et de leur capacité à l'exercer. Ils se demandent s'ils pourront choisir leur futur logement et comment se fera l'attribution des unités dans les bâtiments de logements communautaires. Leurs inquiétudes portent également sur leur capacité à assumer le coût du loyer dans les nouveaux logements, sur leur admissibilité ou non à un supplément au loyer et s'ils peuvent accéder au 50 % des logements qui seront subventionnés. Plusieurs se sentent dans l'incertitude et considèrent qu'il y a un problème de transmission de

---

<sup>16</sup>, CLIC, doc. 9.4, p.13-15; Centre d'action bénévole Bordeaux-Cartierville (CABBC), doc. 9.7, p.2 ; Mme Dominique Perreault, Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC), doc. 8.4, L666-668, L705-714; Mme Souheng Tang, doc. 8.4, L459-473, M. Patrick Marcoux, doc. 8.3, L1585-1597 ;

<sup>17</sup> M. Fady El-Ariss, doc. 8.3, L1146-1176 ; CLAC, doc. 9.5, p.3

<sup>18</sup> Mme Jocelyne Cyr, doc. 8.4, L1058-1075

<sup>19</sup> CLIC, doc. 9.4, p.17, Un milieu ouvert sur ses écoles, doc. 9.10, p.1, ROMEL, doc. 9.3, p.6, M. Mazen Houdeib, doc. 8.3, L535-553; Commission scolaire de Montréal, doc. 9.8, p.4-5 ; M. Henri Scaboro, CABBC, doc. 8.5, L945-947 ; Mme Dominique Perreault, CLAC, doc. 8.4, L666-668

l'information sur ces questions<sup>20</sup>. Le CLIC recommande à la Ville et aux futurs propriétaires des immeubles d'informer clairement les résidants des modalités d'application du droit de retour<sup>21</sup>.

En plus, des résidants en situation financière précaire ont demandé que les électroménagers et le chauffage soient inclus dans le coût du loyer des nouvelles unités de logements communautaires. Ces demandes sont jugées légitimes par le Comité logement d'Ahuntsic-Cartierville<sup>22</sup>. Dans la même veine, afin que le coût du loyer ne soit pas un obstacle au retour des anciens locataires, le GRT Bâtir son quartier recommande de hausser minimalement à 60 % la proportion de ménages ayant droit à une subvention de supplément au loyer dans le projet de RHO<sup>23</sup>.

Par ailleurs, le vif sentiment d'appartenance des résidants relogés à la communauté des Places l'Acadie et Henri-Bourassa s'est exprimé à maintes reprises. Un résidant ayant quitté le site avant la vente à cause de l'insalubrité des logements et des pressions de l'ancien propriétaire a manifesté son intérêt à revenir vivre dans un des deux bâtiments de logements communautaire sur le site. Selon un résidant actuel des PAHB, cette situation serait loin d'être un cas isolé<sup>24</sup>.

### **2.3 L'animation de la vie communautaire**

Selon plusieurs, la mixité sociale du projet représente une opportunité de développer un milieu de vie sain et diversifié. Toutefois, comme le souligne le GRT Bâtir son quartier, compte tenu de la densité du projet et de la diversité des résidants, en termes d'âges, d'origine culturelle et de revenus, la mixité représente un défi de taille en termes d'animation du milieu notamment<sup>25</sup>.

Afin de maintenir une qualité de vie pour tous, le Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI) et plusieurs autres estiment essentiel le rôle d'accompagnement, d'éducation et

---

<sup>20</sup> Mme Souheng Tang, doc. 8.4, L459-473, M. Mohamed Zaatiti, doc. 8.3, L1893-1894 et L1935-1974, M. Fady El-Ariss, doc. 8.3, L1195-1196, M. Henri Scabro, CABBC, doc. 8.5, L1035-1067, Mme Johanne Vaillancourt, doc. 8.3, L2105-2134, M. Patrick Marcoux, doc. 8.3, L1369-1394, L1614-1616, L1641-1644, Mme Suzana Leiva, doc. 8.4, L1561-1579, M. Alain Viger, doc. 8.4, L2254; M. Fady El-Ariss, doc. 8.3, L1195-1196

<sup>21</sup> CLIC, doc. 9.4, p.17, Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L2106-2117, L2404

<sup>22</sup> Mme Souheng Tang, doc. 8.4, L258-260, M. Mohamed Zaatiti, doc. 8.3, L1889-1894, Mme Suzana Leiva, doc. 8.4, L1416-1417, Mme Linda Wazir, doc. 10.3, Mme Dominique Perreault, CLAC, doc. 8.4, L626-633

<sup>23</sup> GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.8, 10

<sup>24</sup> M. Esteban Gajardo, doc. 8.3, L950-956, M. Patrick Marcoux, doc. 8.3, L1452-1465

<sup>25</sup> GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.6, 10

d'animation de la communauté afin d'éviter la création de ghettos. Ils sont plusieurs à souhaiter que les PAHB se développent comme un village. Pour cela, l'animation sur le site doit être appropriée et les infrastructures communautaires doivent correspondre aux besoins de l'ensemble de la population à venir s'implanter sur le site<sup>26</sup>.

De façon générale, les organismes et les résidants ont demandé des aires communes de rencontres et d'échanges ainsi que des locaux accessibles et à coût raisonnable, à l'ensemble des résidants, et ce, dès la première phase du projet. De plus, ils souhaitent que le projet Places en mouvement soit maintenu sur le site et que des locaux lui soient attribués<sup>27</sup>.

La députée fédérale d'Ahuntsic rappelle que la seule présence d'immeubles neufs et d'espaces physiques ne suffit pour assurer la pérennité d'une qualité de vie et la sécurité du milieu. Elle recommande d'évaluer les besoins sociaux d'animation et de soutien de la communauté à s'implanter, pour chercher le financement des ressources de soutien et ainsi assurer le succès social du projet<sup>28</sup>. Selon le Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) de Bordeaux-Cartierville, les membres de la communauté devrait s'interroger ensemble sur ce que serait le meilleur modèle d'animation pour le futur quartier<sup>29</sup>.

## **2.4 L'espace commercial et le centre de la petite enfance (CPE)**

La Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Ahuntsic-Cartierville considère que la partie commerciale devrait devenir un moteur pour le développement du milieu de vie sur le site en s'inscrivant dans une dynamique locale et en répondant à des besoins primaires des futurs résidants du secteur. Elle doit être envisagée comme le point de rencontres et d'échanges des résidants afin de contribuer notamment au développement d'un sentiment d'appartenance et à la création d'un milieu de vie, éléments essentiels pour la santé du futur

---

<sup>26</sup> CACI, doc. 9.6, p.10 et M. Azad Temisjian, doc. 8.5, L1481-1518, Ressources Habitation de l'Ouest (RHO), doc. 9.1, p.10, Mme Linda Wazir, doc. 10.3, CSSS Bordeaux-Cartierville-Saint-laurent, doc. 9.12, p.4

<sup>27</sup> GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.6, M. Jean-François Gilker, doc. 8.5, L121-122; CACI, doc. 9.6, p.11-13 et M. Azad Temisjian, doc. 8.5, L1438-1446 ; CSSS Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent, doc. 9.12, p.4; Un milieu ouvert sur ses écoles, doc. 9.10, p.1; CLIC, doc. 9.4, p.15-16; Mme Johanne Vaillancourt, doc. 8.3, L2037-2040, ROMEL, doc. 9.3, p.6, 8 ; Mme Noushig Eloyan, doc. 8.3, L2685-2686 ; M. Alain Viger, doc. 8.4, L2259-2261.

<sup>28</sup> Mme Maria Mourani, doc. 9.9, p.7-10 et doc. 8.3, L117-121

<sup>29</sup> Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L2266-2286

quartier<sup>30</sup>. Pour la CDEC et d'autres participants, l'aménagement de l'espace commercial devrait se faire dans les premières phases du projet pour se développer au même rythme que l'arrivée des futurs résidants et être en mesure de jouer son rôle de point de rencontre. Il pourrait être situé dans la première phase des Accès Condos afin d'être le plus central et le plus accessible possible pour tous les résidants<sup>31</sup>.

L'implantation d'un projet d'économie sociale est une volonté exprimée par plusieurs participants. Selon la CDEC, une telle initiative, innovante et proactive, s'inscrirait bien dans la démarche de réaménagement des PAHB et contribuerait à créer un milieu de vie dynamique<sup>32</sup>.

Comme le souligne le Centre de santé et de services sociaux (CSSS) de Bordeaux-Cartierville, le projet n'apporte pas la garantie que les résidants auront accès à des aliments santé, tant au niveau des coûts que du positionnement géographique. L'organisme suggère l'établissement sur le site d'une entreprise d'économie sociale permettant l'approvisionnement en aliments santé, et ce à coût abordable<sup>33</sup>. Selon le CLIC, cela pourrait prendre la forme d'une coopérative de services ou d'un café-épicerie communautaire<sup>34</sup>.

L'implantation d'un centre de la petite enfance au cœur du site est un gain important pour la communauté. Le CLIC et quelques autres recommandent néanmoins de s'assurer qu'il soit accessible en priorité aux enfants des résidants des PAHB et qu'il soit construit durant la première phase du projet<sup>35</sup>. Par ailleurs, une participante recommande de prévoir un espace pour la culture dans le nouveau projet<sup>36</sup>.

---

<sup>30</sup> M. Marc-André Perron, doc. 8.4, L60-67, L74-87, L115-117

<sup>31</sup> M. Marc-André Perron, doc. 8.4, L89-95, L191-240 ; GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p. 6 ; RHO, doc. 9.1, p.9 ; CLIC, doc. 9.4, p.16

<sup>32</sup> M. Marc-André Perron, doc. 8.4, L96-110.

<sup>33</sup> CSSS Bordeaux –Cartierville, doc. 9.12, p.4

<sup>34</sup> CLIC, doc. 9.4, p.16, Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L2085-2090.

<sup>35</sup> CLIC, doc. 9.4, p.11, 16; GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.6; Un milieu ouvert sur ses écoles, doc. 9.10, p.1; ROMEL, doc. 9.3, p.6

<sup>36</sup> Mme Anne Charbonneau, doc. 10.4

## 2.5 L'offre en logement social communautaire

Les participants voient d'un bon œil que le projet permette de fournir un logement à chacun des ménages qui bénéficient d'un droit de retour. Cependant, considérant les besoins plus larges du quartier et l'historique des PAHB, les participants demandent la construction d'un plus grand nombre de logements communautaires. Ils jugent que le nombre de logements communautaires projetés sur le site est insuffisant par rapport aux besoins réels de l'arrondissement, en particulier en termes de grands logements. Selon le porte-parole de Ressources Habitation de l'Ouest (RHO) et d'autres, le projet devrait permettre d'accueillir les familles qui ont quitté avant la transaction et d'accommoder les ménages actuellement sur le site qui ont besoin de logements plus grands. Plusieurs veulent s'assurer qu'il y aura un nombre adéquat de grands logements dans les volets communautaires et abordables du projet<sup>37</sup>.

À l'instar du GRT Bâtir son quartier, les participants estiment toutefois que l'augmentation du nombre de logements communautaires ne devrait pas se faire au profit d'une densification plus importante du site ou par l'ajout de petits logements aux projets communautaires de la première phase du projet, au détriment des logements familiaux<sup>38</sup>.

Pour cela, ils sont plusieurs à recommander d'augmenter le nombre de logements sociaux dans la dernière phase du projet, soit celle pour les personnes âgées. Dans cette optique, le CLIC demande à la Ville de s'engager à réserver 180 unités de logement social supplémentaires pour les PAHB, portant ainsi le pourcentage de logements sociaux à 32 %. L'organisme demande aussi l'engagement du promoteur à construire ces unités durant la dernière phase du projet, soit d'ici 2012. Selon sa représentante, le milieu devrait être associé à la définition de ce projet. Pour plusieurs, dont le Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL), la Ville pourrait transformer une partie du projet privé pour personnes âgées en un

---

<sup>37</sup> CLIC, doc. 9.4, p.11-13, 16; Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L1988-1992 ; M. Alain Dubé, RHO, doc. 8.3, L2336-2352; CACI, doc. 9.6, p.11-12; CLAC, doc. 9.5, p.3 et Mme Dominique Perrault, doc. 8.4, L761-766 ; Mme Jocelyne Cyr, CSDM, doc. 9.8, p.5, doc. 8.4, L1051-1053; Mme Maria Mourani, doc. 9.9, p.5; M. Patrick Marcoux, doc. 8.3, L1831-1837; Mme Suzana Leiva, doc. 8.4, L1523-1527 ; Mme Noushig Eloyan et Mme Hasmig Belleli, doc. 9.14, p.2-3; ROMEL, doc. 9.3, p.6; Mme Linda Wazir, doc. 10.3; M. Patel, doc. 8.4, L1226-1234

<sup>38</sup> GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.8

projet pour personnes âgées en perte d'autonomie (Projet PAPA)<sup>39</sup>. Une participante suggère aussi l'intégration d'une partie hébergement pour les personnes âgées en perte d'autonomie à même la résidence pour personnes âgées, afin qu'elles puissent continuer à fréquenter les mêmes lieux et soient moins perturbées par le changement<sup>40</sup>.

D'après la députée fédérale d'Ahuntsic, ces nouveaux logements communautaires pourraient être financés dans le cadre du dernier budget fédéral<sup>41</sup>. Pour la représentante du Comité logement d'Ahuntsic-Cartierville, cela pourrait également donner lieu à un programme spécifique aux PAHB, en marge du programme AccèsLogis Québec. Le comité rappelle toutefois que la Ville aurait dû appliquer à la lettre sa réglementation et faire les travaux en lieu et place de l'ancien propriétaire. Selon lui, l'expropriation aurait été le seul moyen de fournir 100 % de logements sociaux<sup>42</sup>.

Dans un autre ordre d'idée, l'organisme RHO demande de s'assurer que les immeubles de logement communautaire respectent, à tout le moins, les normes établies par la Ville pour le logement accessible et adaptable<sup>43</sup>.

## **2.6 Les nuisances liées à l'environnement immédiat**

La localisation des bâtiments de logement communautaire à proximité de l'autoroute est loin d'être perçue comme une situation idéale. Pour certains résidents bénéficiant d'un droit de retour et qui ont besoin d'accéder à un logement décent à coût abordable, il s'agit d'une injustice. D'autres, estiment qu'en tant que population immigrante, ils n'ont pas vraiment le choix et ils doivent vivre avec<sup>44</sup>.

---

<sup>39</sup> CLIC, doc. 9.4, p.13; GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.8 ; RHO, doc. 9.1, p. 5-6, 16; Un milieu ouvert sur ses écoles, doc. 9.10, p.1 ; ROMEL, doc. 9.3, p.6, M. Mazen Houdeib, doc. 8.3, L756-757

<sup>40</sup> Mme Anik Brunet, doc. 10.1

<sup>41</sup> Mme Maria Mourani, doc. 9.9, p.5 et doc. 8.3, L77-84 ;

<sup>42</sup> Mme Dominique Perrault, CLAC, doc. 8.4, L676-680, L768-786 et doc. 9.5, p.1-3.

<sup>43</sup> RHO, doc. 9.1, p.6

<sup>44</sup> M. Mohamed Zaatiti, doc. 8.3, L1909-1939; M. Esteban Gajardo, doc. 8.3, L890-947; M. Fady El-Ariss, doc. 8.3, L1146-1155; Mme Suzana Leiva, doc. 8.4, L1522-1553.

Pour la Direction de santé publique (DSP) de Montréal et plusieurs autres, l'implantation des logements sociaux à proximité de l'autoroute est une source majeure de préoccupations en termes de pollution sonore et en matière de qualité de l'air pour la santé des résidants<sup>45</sup>. Selon un participant, le site des PAHB serait un lieu peu propice au développement d'un milieu de vie agréable et à l'épanouissement de personnes déjà fragilisées, à cause notamment de sa proximité à l'autoroute<sup>46</sup>. Pour RHO, la proximité de l'autoroute constitue un voisinage peu gratifiant. L'organisme demande d'ailleurs qu'en cas de révision majeure des plans, leur nouvel immeuble soit érigé à côté de celui déjà existant du 2090, Place Henri-Bourassa<sup>47</sup>.

Afin d'atténuer les nuisances sonores, plusieurs dont le CSSS de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent et le CLIC demandent au promoteur de respecter à la lettre les avis des experts. Ainsi, le talus surmonté d'une barrière acoustique le long de l'autoroute 15 devrait être érigé, et ce, à temps pour l'occupation des logements communautaires. La barrière devrait être suffisamment élevée et bordée de végétation afin de décourager les graffiteurs et de procurer un environnement vert aux résidants. Enfin, les bâtiments de logement communautaire devraient être construits suivant des règles strictes afin d'atténuer les nuisances sonores. Comme le souligne le GRT Bâtir son quartier, les mesures devraient permettre d'offrir un environnement sain, sécuritaire et confortable aux futurs résidants, autant à l'intérieur des logements qu'à l'extérieur<sup>48</sup>.

En matière de qualité de l'air, la Direction de santé publique de Montréal estime que des mesures préventives doivent être instaurées pour les résidants du projet. Étant donné la nécessité de garder les fenêtres en position fermées pour maintenir des niveaux de bruit et une qualité de l'air acceptables à l'intérieur des logements, la DSP recommande l'installation de système de ventilation haut de gamme et bien entretenu. Selon l'organisme, il faut aller plus loin que ce que recommandent les experts avec des filtres plus efficaces, afin de mitiger le plus possible les impacts sanitaires sur les résidants. Parmi les mesures proposées, la DSP recommande aussi la plantation du plus grand nombre d'arbres possible entre le mur antibruit et les immeubles qui

---

<sup>45</sup> M. Norman King, Direction de santé publique de Montréal (DSP), doc. 8.4, L1815-1821 et doc. 9.13, p.5

<sup>46</sup> M. Louis Bourque, doc. 10.5, p.1-2, 12

<sup>47</sup> RHO, doc. 9.1, p.7

<sup>48</sup> CSSS de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent, doc. 9.12, p.3, CLIC, doc. 9.4, p.18 et Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L2209-2211; ROMEL, doc. 9.3, p.6; Mme Anne Charbonneau, doc. 10.4, RHO, doc. 9.1, p.7, 11; Un milieu ouvert sur ses écoles, doc. 9.10, p.1; GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.7, 10

longent l'autoroute afin d'améliorer la qualité de l'air et diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain<sup>49</sup>.

## 2.7 La sécurité des déplacements et le stationnement

L'accès unique au site sur le boulevard de l'Acadie et la circulation à sens unique autour du parc de voisinage sont des composantes du projet appréciées par les participants. Afin d'assurer la sécurité des résidants et le caractère paisible du milieu, ils recommandent la mise en place de mesures d'atténuation de la vitesse sur cette voie, tels des dos d'âne et des saillies de trottoir<sup>50</sup>.

De plus, plusieurs ont mis l'emphase sur l'intersection du boulevard l'Acadie et Henri-Bourassa dont la traverse est très dangereuse pour les piétons. Afin d'assurer la sécurité des piétons, ils demandent à l'arrondissement de sécuriser cette intersection le plus rapidement possible<sup>51</sup>. Il a également été demandé d'aménager de façon sécuritaire la traverse piétonne de la Place l'Acadie vers le parc Marcelin-Wilson. Parmi les mesures proposées, on recommande d'augmenter le minutage de temps de traverse du feu de circulation et d'aménager un marquage au sol approprié<sup>52</sup>.

Les résidants au nord du Boulevard Henri-Bourassa, signataires de la pétition, redoutent les conséquences d'une augmentation de la circulation sur les grands boulevards en lien avec l'arrivée de nouveaux résidants<sup>53</sup>. Compte tenu de l'augmentation de la densité sur le site, les conseillères municipales de Bordeaux-Cartierville et d'Ahuntsic recommandent de réévaluer les besoins en termes d'accès au site<sup>54</sup>.

---

<sup>49</sup> Direction de santé publique de Montréal, doc. 9.13, p.3-4, 7.

<sup>50</sup> RHO, doc. 9.1, p.7-8; GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.7, 10; CSSS de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent, doc. 9.12, p.3; ROMEL, doc. 9.3, p.7; CLIC, doc. 9.4, p.18; Direction de santé publique de Montréal, doc. 9.13, p.5,7.

<sup>51</sup> CSSS de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent, doc. 9.12, p.3; CLIC, doc. 9.4, p.18, pétition, doc. 9.14.1, M. Alain Viger, doc. 8.4, L2234-2239; M. Argyrios Fotis, doc. 8.3, L2881-2884; Direction de santé publique de Montréal, doc. 9.13, p.5,7; M. Remo Ciaramellano, doc. 8.3, L3075-3089; Un milieu ouvert sur ses écoles, doc. 9.10, p.2 et M. Xavier Curnillon, doc. 8.4, L2024-2029 ; RHO, doc. 9.1, p.7-8

<sup>52</sup> M. Alain Dubé, RHO, doc. 8.3, L2469-2476 et doc. 9.1, p.11; GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.9;

<sup>53</sup> M. Remo Ciaramellano, doc. 8.3, L3009-3012; pétition, doc. 9.14.1.

<sup>54</sup> Mme Noushig Eloyan et Mme Hasmig Belleli, doc. 9.14, p.4;



L'offre en matière de stationnement pour le volet logement communautaire est une préoccupation qui a été soulevée à maintes reprises, notamment par les résidants qui reviendront vivre sur le site. Ils considèrent que le ratio proposé est trop faible et qu'il ne permettra pas de répondre à leurs besoins. Ils demandent plus d'espaces de stationnement sur le site, considérant la difficulté d'en trouver aux abords des PAHB<sup>55</sup>. Les résidants au nord du Boulevard Henri-Bourassa redoutent que les locataires n'aient d'autres choix que de stationner leurs autos sur les rues résidentielles alentour alors que le stationnement est déjà difficile dans le quartier<sup>56</sup>. Appuyées par les signataires de la pétition, les conseillères municipales de Bordeaux-Cartierville et d'Ahuntsic souhaitent une réévaluation des besoins<sup>57</sup>.

Sans remettre en cause les besoins des résidants, le GRT Bâtir son quartier croit qu'il faut plutôt trouver des solutions temporaires pour accommoder les locataires<sup>58</sup>. Le Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL) croit aussi qu'ajouter des cases de stationnement pour le volet social et communautaire pourrait mettre en péril la rentabilité des organismes à but non lucratif (OBNL)<sup>59</sup>. En plus de mesures pour favoriser le transport actif, certains préconisent d'autres avenues comme le partage d'espaces avec les autres volets du projet ou l'installation d'espaces Communauto sur le site<sup>60</sup>.

Plusieurs recommandent également à la Société de transport de Montréal (STM) de revoir à la hausse la fréquence des circuits d'autobus à proximité du site. Un plan de transport en commun adéquat devrait être élaboré afin de combler les besoins futurs<sup>61</sup>.

---

<sup>55</sup> M. Esteban Gajardo, doc. 8.3, L890-947, L1081-1087; M. Azad Temisjjan, CACI, doc. 8.5, L1740-1761; RHO, doc. 9.1, p.8, et M. Alain Dubé, doc. 8.3, L2549-2575

<sup>56</sup> Pétition, doc. 9.14.1; M. Remo Ciaramellano, doc. 8.3, L3009-3012; M. Argyrios Fotis, doc. 8.3, L2834-2845

<sup>57</sup> Doc. 9.14, p.4

<sup>58</sup> M. Jean-François Gilker, doc. 8.5, L543-583

<sup>59</sup> M. Mazen Houdeib, doc. 8.3, L818-846

<sup>60</sup> RHO, doc. 9.1, p.8 ; M. Azad Temisjjan, CACI, doc. 8.5, L1740-1761; CLIC, doc. 9.4, p.17 et Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L2173-2187.

<sup>61</sup> RHO, doc. 9.1, p.8; ROMEL, doc. 9.3, p.7; CLIC, doc. 9.4, p.17

## 2.8 Les aménagements, le milieu de vie et le verdissement du site

La création d'un parc de voisinage et son emplacement sont bien accueillis par les participants. Au cœur du projet, on souhaite qu'il joue pleinement son rôle de point de rencontre et que les résidants puissent se l'approprier<sup>62</sup>. Pour cela, le CLIC et d'autres organismes souhaitent que les résidants soient associés à son aménagement et que les décisions soient prises avec eux et avec les partenaires de Places en mouvement<sup>63</sup>. Pour l'organisme Un milieu ouvert sur ses écoles, c'est l'aménagement de toutes les aires communes qui devrait faire l'objet d'une consultation auprès des résidants et des partenaires du milieu<sup>64</sup>.

Afin de créer un milieu de vie intéressant pour le nouveau quartier, l'organisme le ROMEL recommande d'identifier un plan d'usage du parc Marcelin-Wilson afin d'y implanter des équipements collectifs qui pourraient être à l'usage de la nouvelle population des PAHB<sup>65</sup>. Selon RHO, les nouvelles structures devraient être développées en association avec les résidants afin qu'ils puissent utiliser le parc Marcelin-Wilson à sa pleine valeur<sup>66</sup>.

La Direction de santé publique de Montréal recommande de concevoir les aires publiques, en particulier le parc de voisinage et les couloirs de déplacements piétonniers, selon des principes d'aménagement sécuritaire, intégrant notamment l'éclairage et l'entretien des espaces<sup>67</sup>.

Par ailleurs, afin que les premiers ménages puissent vivre dans un environnement agréable, le CLIC et RHO souhaitent que les arbres prévus sur le site soient plantés dès le début du projet et soient d'une dimension mature<sup>68</sup>. Il a également été demandé de promouvoir les habitudes de développement durable auprès des résidants en installant les équipements adéquats pour le recyclage et le compostage, par exemple<sup>69</sup>.

---

<sup>62</sup> Mme Jocelyne Ann Campbell, doc. 8.3, L314-317

<sup>63</sup> CLIC, doc. 9.4, p. 16; RHO, doc. 9.1, p.11; GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.9 et M. Jean-François Gilker, doc. 8.5, L270-271; ROMEL, doc. 9.3, p.7

<sup>64</sup> Doc. 9.10, p.1 et M. Xavier Curnillon, doc. 8.4, L2015-2016

<sup>65</sup> ROMEL, doc. 9.3, p.7 et M. Mazen Houdeib, doc. 8.3, L785-788

<sup>66</sup> RHO, doc. 9.1, p.11

<sup>67</sup> M. Norman King, doc. 9.13, p.6-7

<sup>68</sup> CLIC, doc. 9.4, p.17; RHO, doc. 9.1, p.11

<sup>69</sup> ROMEL, doc. 9.3, p.7; CLIC, doc. 9.4, p.17

Les résidants au nord d'Henri-Bourassa, signataires de la pétition estiment que la hauteur des édifices qui longent le boulevard Henri-Bourassa est trop élevée. Ils considèrent que des édifices d'une telle amplitude n'ont pas leur place dans le voisinage et constituent une pollution visuelle<sup>70</sup> en plus de réduire l'ensoleillement dans le quartier au nord du site. Les conseillères de Bordeaux-Cartierville et d'Ahuntsic dénoncent la grande disparité entre le quartier au nord d'Henri-Bourassa et les hauteurs projetés sur le site. Appuyées par les signataires de la pétition, elles recommandent de revoir l'implantation des bâtiments sur le site, de baisser les hauteurs des édifices, et d'assurer un traitement architectural qui adoucisse la transition entre les résidences existantes au nord d'Henri-Bourassa et les nouveaux bâtiments, et ce, sans retarder l'échéancier de livraison des logements sociaux<sup>71</sup>.

## 2.9 La période de construction

Afin d'assurer la sécurité des premiers résidants installés sur le site, le GRT Bâtir son quartier et le CLIC recommandent d'aménager de façon sécuritaire les sections de terrains dont le développement se fera lors des deuxième et troisième phases du projet. Le terrain devra minimalement être nivelé, gazonné et l'accès véhiculaire devra être empêché. Par ailleurs, advenant que la phase III du projet ne se développe pas, le CLIC recommande que le site conserve son zonage résidentiel<sup>72</sup>.

L'organisme Ressources Habitation de l'Ouest (RHO) qui conservera un de ces bâtiments sur le site souhaite que des ententes formelles soient conclues avec le promoteur afin d'assurer les conditions existantes des immeubles de RHO et d'éviter toute dégradation éventuelle due au réaménagement du site. Il suggère qu'une compensation soit donnée aux locataires du bâtiment en place qui auront à subir des inconvénients durant toute la durée des travaux de construction<sup>73</sup>.

---

<sup>70</sup> Pétition, doc. 9.14.1; M. Argyrios Fotis, doc. 8.3, L2873-2880; M. Remo Ciaramellano, doc. 8.3, L3004-3007

<sup>71</sup> Doc. 9.14, p.4 et Mme Noushig Elloyan, doc. 8.3, L2637-2639, L2702-2703

<sup>72</sup> CLIC, doc. 9.4, p.16; GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.7, 10

<sup>73</sup> RHO, doc. 9.1, p.12 et M. Alain Dubé, doc. 8.3, L2230-2289

### **3. Les constats et l'analyse de la commission**

À la suite de la consultation publique, la commission constate que le projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB) obtient l'adhésion générale des participants, dans la mesure où il améliorera de façon significative le milieu de vie des PAHB, en plus de fournir des logements sociaux communautaires neufs. De nombreux intervenants communautaires, institutionnels, privés et politiques se sont montrés solidaires dans l'urgence de passer à l'action afin de permettre aux locataires relogés qui le souhaitent de réintégrer leur nouveau milieu de vie, et ce, dans les meilleurs délais.

Bien que la commission soit mandatée pour étudier un projet d'aménagement urbain dans son ensemble, elle a été rapidement saisie par l'envergure des conséquences sociales et financières du projet sur les résidants. Cet enjeu est au cœur des attentes et des préoccupations des participants. C'est pourquoi la commission aborde d'abord les enjeux sociaux du projet. Par la suite, elle analyse les attentes des participants à propos du projet, et établit les conditions de sa réussite, à la lumière des interventions des participants et de sa propre analyse.

#### **3.1 La raison d'être du projet**

##### **Un problème chronique d'insalubrité**

Selon un porte-parole de la direction de l'habitation de la Ville de Montréal, le complexe immobilier des PAHB offrait jadis un milieu de vie de qualité aux familles<sup>74</sup>. Ces dix dernières années pourtant, une dégradation importante des conditions de logement s'est produite due au manque d'entretien et au refus de l'ancien propriétaire d'investir dans la rénovation des immeubles. L'insalubrité y est devenue endémique. Le Comité logement Ahuntsic-Cartierville a fait mention de conditions de logements qui nuisaient à la santé des locataires et qui contrevenaient aux normes minimales de sécurité<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> M. Bernard Cyr, doc. 8.1, L1438-1456

<sup>75</sup> Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC), doc. 9.5, p.1

À plusieurs reprises, des participants à l'audience ont parlé du « cauchemar », et des « atrocités »<sup>76</sup> que vivaient les résidants, à cause de l'insalubrité, aggravée par l'intimidation et le harcèlement qu'ils subissaient de la part de l'ancien propriétaire. Un participant a qualifié de « population assiégée »<sup>77</sup> les résidants qui habitaient le complexe immobilier des PAHB.

Parmi les 600 ménages qui habitaient le site en 2002, dont la plupart étaient des immigrants nouvellement arrivés, il ne restait qu'environ 200 ménages en 2008 lors de l'achat des immeubles par le Groupe Tyron.

### **La communauté se mobilise**

En 2000, l'ampleur des problèmes sur le site liés aux conditions de logement déplorables et à l'état de vulnérabilité des résidants, ajouté à l'isolement, à la pauvreté et aux difficultés d'intégration de cette communauté, interpelle plusieurs acteurs importants du milieu (élus, policiers, inspecteurs municipaux, pompiers, intervenants en santé et organismes communautaires). De cette concertation naît, en 2001, le projet Places en mouvement qui est chapeauté par le Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) de Bordeaux-Cartierville<sup>78</sup> et dont l'action se situe au cœur du milieu de vie des PAHB. Cette initiative vise à favoriser la mobilisation des résidants des PAHB afin qu'ils développent leur autonomie et améliorent, en concertation avec divers partenaires de Bordeaux-Cartierville, leur qualité de vie, notamment par l'amélioration des conditions de salubrité de leur logement. Un comité de résidants des PAHB et un comité de partenaires, formé d'une vingtaine de membres communautaires, institutionnels et de résidants, œuvrent depuis au sein de Places en mouvement.

En 2005, une conférence de presse organisée par les résidants des PAHB et quelques organismes du milieu a porté à l'attention des médias l'état de dégradation des conditions de logements aux PAHB. Le suivi du dossier par les médias a ensuite porté le problème d'insalubrité à l'attention de la communauté montréalaise dans son ensemble.

---

<sup>76</sup> Mme Dominique Perrault, CLAC, doc. 8.4, L812.; Mme Jocelyne Cyr, Commission scolaire de Montréal (CSDM), doc. 8.4, L888

<sup>77</sup> M. Patrick Marcoux, doc. 8.3, L1549

<sup>78</sup> Le CLIC existe depuis 1991 et compte actuellement 49 membres, dont la quasi-totalité des organismes communautaires et des institutions du quartier ainsi que quelques citoyens

- *La commission constate la forte mobilisation et l'implication des intervenants du milieu en vue de résoudre le problème chronique d'insalubrité que vivaient les résidents des PAHB et en vue de contribuer à l'amélioration de leurs conditions de vie. La vivacité de l'engagement de tous les intervenants du milieu était manifeste lors de l'audience tenue par la commission.*

### **La solution préconisée par la Ville**

Selon la Ville, l'annonce du projet de redéveloppement a été l'aboutissement d'un processus long et difficile qui visait à restaurer des conditions de logement décentes pour les résidents des Places l'Acadie et Henri-Bourassa.

En avril 2008, à l'initiative de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), les Places l'Acadie et Henri-Bourassa sont achetées par le Groupe Tyron qui prévoit revitaliser l'ensemble du site, en collaboration avec la Ville de Montréal et la SHDM. La transaction immobilière avec le Groupe Tyron constitue pour l'administration montréalaise la solution pour régler la situation d'insalubrité aux PAHB. L'entente entre la SHDM et le Groupe Tyron assure au constructeur que la SHDM fera l'acquisition des unités non vendues d'Accès Condos après un délai convenu. Cette garantie d'achat de la SHDM aide le Groupe Tyron à obtenir le financement pour la réalisation de l'ensemble du projet. Le constructeur doit, en contrepartie, s'engager à construire des logements sociaux et abordables, conformément aux volontés de la SHDM et de la Ville de Montréal. De plus, le Groupe Tyron a intégré une composante privée destinée aux personnes âgées. Pour l'Administration, il s'agit d'une formule gagnante<sup>79</sup>.

Toutefois, la solution retenue par la Ville impose le relogement temporaire des résidents durant les travaux de démolition des immeubles et de construction du nouveau projet résidentiel. Ainsi, quelques jours après l'annonce de l'achat des terrains, dès le mois de mai 2008, la Ville a mis en place une opération de relogement pour les 143 ménages présents sur le site au moment de la transaction. Cette opération, qui devait être terminée fin août, a été menée par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) et la SHDM a couvert les frais afférents. Fait unique et sans précédent pour la Ville, les ménages qui le souhaitaient se sont également vu offrir une garantie de retour dans un des deux bâtiments de logement communautaire à construire. Selon

---

<sup>79</sup> Note d'allocation du maire de Montréal pour l'annonce de la vente, doc. 6.3

l'information divulguée en audience, 137 ménages ont manifesté leur intention de revenir sur le site.

Selon des intervenants à l'audience, la Ville avait le choix d'autres solutions pour régler le problème d'insalubrité aux PAHB. Certains participants auraient souhaité que la Ville mène à terme l'application de sa réglementation en matière d'entretien et de salubrité des logements qui lui donnait la légitimité d'exproprier l'ancien propriétaire et de réaliser les travaux de rénovation à sa place. Selon la Ville, cependant, cette alternative aurait été complexe et coûteuse à réaliser et n'aurait pu être menée à terme avant de nombreuses années.

- *La commission constate que la transaction immobilière avec le Groupe Tyron, et la collaboration de celui-ci avec la Ville de Montréal et la SHDM pour revitaliser le site, constituent la solution retenue par la Ville pour régler le problème chronique d'insalubrité aux PAHB.*
- *La commission constate également que le relogement temporaire des résidents pendant la période de démolition et de reconstruction du site est la conséquence de la mise en œuvre de cette solution.*
- *La commission est d'avis que la Ville devrait assumer à part entière sa responsabilité pour les conséquences qui découlent de la solution qu'elle a retenue pour régler le problème d'insalubrité aux PAHB, notamment les conséquences liées au relogement temporaire des résidents.*

### **3.2 Les conséquences de l'opération de relogement sur les résidents**

137 ménages ont manifesté leur intention de se prévaloir de leur droit de retour. Ces ménages, à l'image de la communauté des PAHB, vivent pour la majorité d'entre eux une situation socioéconomique précaire. D'après un portrait démographique réalisé en 2008 par Places en mouvement, 82 % des ménages des PAHB vivent sous le seuil de faible revenu et 45 % des ménages ont un revenu annuel inférieur à 12 000 \$. Ils forment une communauté dont 77 % des membres sont nés à l'extérieur du Canada et où l'on parle 36 langues maternelles<sup>80</sup>.

---

<sup>80</sup> Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) de Bordeaux-Cartierville, doc. 9.4, p.6-7

Un grand nombre de résidants relogés et d'intervenants d'organismes du milieu sont venus témoigner de difficultés financières dues au relogement, d'insécurité face au retour ainsi que de difficultés occasionnées par le processus expéditif de déménagement. Ils ont décrit la réalité d'une population déjà fragilisée qui doit subir les conséquences de l'opération de relogement.

### **Une situation financière précaire**

Le relogement occasionne une situation financière intenable pour plusieurs ménages. Selon les témoignages de résidants ainsi que d'autres intervenants à l'audience, ces ménages subsistent sur de faibles revenus, et l'assistance financière versée par la Ville, équivalant à 3 mois de loyer, n'est pas suffisante pour couvrir les frais de loyers occasionnés par la délocalisation jusqu'à leur retour sur le site. Dans un certain nombre de cas, tel que documenté par le CLIC<sup>81</sup>, l'aide de la Ville est déjà épuisée ou à la veille de l'être. Plusieurs devront assumer un loyer sensiblement plus élevé qu'ils payaient aux PAHB et subir une détérioration de leurs conditions économiques. Pour la Commission scolaire de Montréal<sup>82</sup>, cette situation est d'autant plus préoccupante qu'elle aura des répercussions sur le bien-être psychologique, la santé et la réussite scolaire des enfants. L'appauvrissement des familles et la dégradation des conditions de vie qui en résulteront pourraient faire en sorte que les enfants viennent à l'école le ventre vide.

Pour la Ville, les indemnités versées aux ménages étaient basées sur une date de retour dans les lieux en juillet 2010. Selon l'Administration, tous les ménages seraient dans une situation satisfaisante jusqu'en juillet 2009. Pour la suite, la Ville demeure confiante de trouver une solution pour les ménages en situation critique, même si elle indique qu'aucun argent n'est sur la table actuellement<sup>83</sup>. À cette situation s'ajoute une dizaine de ménages relogés dont la SHDM a perdu la trace<sup>84</sup>. Selon un participant, ces ménages auraient quitté leur logement temporaire parce qu'ils n'étaient plus en mesure d'assumer le coût du loyer<sup>85</sup>.

---

<sup>81</sup> Doc. 9.4, p.13-14

<sup>82</sup> Mme Jocelyne Cyr, doc. 8.4, L995-1000

<sup>83</sup> Mme Julia Davies, doc. 8.1, L950-971, L1038-1040

<sup>84</sup> M. Pierre Guillot-Hurtubise, doc. 8.1, L2186-2189

<sup>85</sup> M. Patrick Marcoux, doc. 8.1, L2024



La commission reconnaît les efforts consentis par la Ville dans le règlement du problème chronique d'insalubrité aux PAHB ainsi que dans l'opération complexe de relogement et de retour des résidants sur le site. L'initiative et l'engagement de la Ville à l'égard des résidants des PAHB, qui sont sans précédent, ont été salués par des participants à l'audience.

Toutefois, la commission constate que pour plusieurs familles, le processus de relogement se solde par des frais mensuels récurrents que la compensation financière de la Ville ne couvre que partiellement. Ceci occasionne une dégradation de la situation financière de nombreux ménages déjà à faible revenu, entraînant des conséquences sérieuses sur leur qualité de vie. Il y a également un risque de perdre la trace d'un plus grand nombre de ménages relogés si ceux-ci doivent déménager afin de rechercher un loyer plus abordable.

- *Afin que les ménages relogés qui ont un droit de retour ne s'appauvrissent pas davantage à cause du processus de relogement, la commission est d'avis que chaque ménage relogé devrait être contacté le plus rapidement possible afin d'évaluer ses besoins en termes d'aide financière. À cet égard, la Ville devrait tout mettre en œuvre pour retrouver les familles dont elle a perdu la trace.*
- *La commission est d'avis que les ménages relogés ne devraient pas être pénalisés financièrement par la démarche de réaménagement des PAHB et le processus de relogement qui en résulte. En conséquence, la Ville devrait s'engager à verser aux ménages relogés une indemnité qui couvre la différence de loyer induite par le relogement, et ce, jusqu'au retour sur le site.*

Par ailleurs, le projet prévoit la construction de 197 nouvelles unités de logements sociaux communautaires, dont 50 % des logements alloués au programme de supplément au loyer du gouvernement du Québec, soit 99 unités. Ce sont 137 ménages qui ont manifesté leur intention de réaliser leur droit de retour sur le site. Il y a donc un manque potentiel de 38 unités de logement social communautaire allouées au programme de supplément au loyer.

La porte-parole de la Ville estime qu'il est probable qu'au moins 30 % de ces 137 ménages ne reviennent pas<sup>86</sup>. Ainsi, elle a bon espoir que les 99 unités seront suffisantes pour accueillir tous

---

<sup>86</sup> Mme Julia Davies, doc. 8.2, L1964-1970

les ménages qui réaliseront leur droit de retour et qui se qualifieront pour le programme de supplément au loyer.

Toutefois, pour la commission, s'il arrivait que plus de 99 ménages qui ont droit de retour et qui sont éligibles au programme de supplément au loyer voulaient revenir sur le site, il faudrait augmenter le pourcentage d'unités de logement avec supplément au loyer pour les accueillir.

- *La commission est d'avis que, si nécessaire, le nombre de logements sociaux alloués au programme du supplément au loyer devrait être augmenté au-delà de 50 % pour accommoder tous les ménages qui ont un droit de retour et qui se qualifient pour ce supplément.*

### **Des incertitudes quant aux modalités de retour sur le site**

Les modalités entourant le droit de retour sur le site sont une source d'inquiétudes pour les ménages relogés. Malgré les efforts de la Ville, de nombreux résidants doutent qu'ils puissent revenir sur le site, même s'ils possèdent une lettre de garantie de la direction de l'habitation de la Ville de Montréal à cet effet.

Plusieurs d'entre eux ont dit manquer d'information sur les conditions et les modalités de retour sur le site. Ils se questionnent, entre autres, sur leur capacité à assumer les frais reliés à leur futur logement et sur leur éligibilité au programme de supplément au loyer. Ils sont préoccupés par des aspects financiers très concrets qui pourraient compromettre leur capacité de revenir sur le site, tel que les coûts de chauffage et les frais d'achat des appareils électroménagers.

De plus, ils ignorent comment va se faire l'attribution des logements. Lors de l'audience, la Ville a indiqué que les normes du gouvernement du Québec dictent la grandeur du logement alloué, en fonction de la composition du ménage. Aussi, l'attribution des logements serait décidée par les deux Groupes de ressources techniques (GRT) impliqués dans la réalisation des immeubles de logement communautaire sur le site, soit Bâtir son quartier et le Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL). Selon la Ville, le processus devrait débiter à

l'automne 2009 et les résidants seraient informés par le biais d'assemblées publiques<sup>87</sup>. Dans une correspondance en date du 27 mars dernier et à la suite de l'audience de l'OCPM, la Ville a demandé aux GRT d'organiser une réunion avec les résidants dans le but de répondre aux questions concernant leur retour dans les nouveaux logements. À cette fin, les résidants seraient invités à des séances d'information qui auraient lieu vers la fin du mois d'avril<sup>88</sup>.

Au terme de l'audience, la commission constate que même si certaines informations sont disponibles et ont été transmises par la Ville, elles ne rejoignent pas suffisamment la population cible. Il incombe donc à la Ville d'examiner les méthodes de transmission de l'information avec les résidants relogés et d'adapter ces méthodes afin de communiquer efficacement avec chacune des familles relogées. À cet égard, la Ville devrait tenir compte des particularités propres à cette population, telles que le contexte interculturel. Ainsi, elle devrait considérer un accompagnement plus personnalisé pour un bon nombre d'entre eux. La commission encourage la Ville à faire appel aux organismes du milieu qui, en plus de bien connaître les résidants, ont acquis une expertise quant à la prestation de services adaptés à cette population.

D'autre part, la Ville, les deux propriétaires de logement communautaire et les GRT devraient mettre au point les modalités de retour le plus vite possible afin d'en informer chaque ménage pour qu'il puisse évaluer sa capacité réelle de revenir habiter sur le site.

L'insécurité de certains résidants à l'égard de la démarche de relogement est amplifiée aussi par le fait que le processus de déménagement a été fait d'une façon jugée expéditive et a été vécu difficilement pour plusieurs. Donc, pour certains, il en résulte un bris de confiance dans le processus de relogement, confiance qui était déjà chancelante à cause de la situation vécue avec le propriétaire précédent.

---

<sup>87</sup> Mme Julia Davies, doc. 8.2, L232-2345, doc. 8.1, L1502-1505 et L1573-1585

<sup>88</sup> Doc. 7.6.2, p. 3

- *La commission est d'avis que la Ville devrait établir des canaux de communication fiables avec chaque ménage relogé, afin que l'information sur les modalités d'application du droit de retour leur soit transmise de façon adaptée. Pour cela, elle devrait faire appel à l'expertise des organismes du milieu.*
- *La commission est d'avis que la Ville, les deux propriétaires des logements communautaires et les GRT devraient mettre au point, dans les meilleurs délais, les modalités d'application du droit de retour, les procédures d'attribution des logements et autres informations pertinentes afin d'en informer au plus tôt les résidants. Ceci permettrait aux résidants relogés d'évaluer s'ils pourront exercer leurs droits de retour et de s'organiser en conséquence.*

### **L'effritement du soutien communautaire**

Depuis 2001, l'animation du site par le projet Places en mouvement a réussi à développer une vie communautaire riche à plusieurs égards, malgré les conditions difficiles de logement. Les résidants ont progressivement développé un sentiment d'appartenance à leur milieu de vie, en s'organisant pour défendre leurs droits et pour améliorer leur cadre de vie.

Le travail de concertation et de mobilisation, qui constitue le cœur même de Places en mouvement, a permis à tous d'avoir une vision commune des enjeux et de travailler en équipe. Au cours des huit dernières années, la situation aux PAHB est devenue l'affaire de tout un quartier.

Toutefois, avec l'opération de relogement, la communauté des PAHB est éclatée, et ce, malgré les efforts menés par la Ville pour préserver les liens qui unissent la population à son milieu de vie. En effet, la Ville a indiqué que l'opération de relogement avait eu lieu durant l'été afin de perturber le moins possible les enfants. De plus, certaines familles ont bénéficié d'une aide financière supplémentaire afin qu'elles puissent demeurer dans le quartier et que les enfants puissent continuer à fréquenter les mêmes écoles durant la période de relogement temporaire. Malgré ces dispositions, la représentante de la Commission scolaire de Montréal a indiqué qu'une soixantaine d'enfants a dû changer d'école à cause du relogement<sup>89</sup>.

---

<sup>89</sup> Mme Jocelyne Cyr, doc. 8.4, L1170-1183

Par ailleurs, Places en mouvement voudrait poursuivre le travail communautaire avec l'ensemble des résidants relogés. Toutefois, il a été porté à l'attention de la commission qu'un oubli dans un formulaire conçu par l'OMHM a privé Places en mouvement de l'accès à la liste complète des résidants relogés. Face à cette situation, le CLIC, qui a les coordonnées téléphoniques d'une soixantaine de ménages seulement, a conclu une entente avec la SHDM lui permettant d'acheminer de l'information par voie postale à l'ensemble des résidants relogés, et ce, par l'entremise de la SHDM.

Cependant, comme l'a souligné le CLIC, la transmission écrite de l'information n'est pas la meilleure façon de rejoindre cette population qui a besoin de contacts plus directs<sup>90</sup>. La Ville, quant à elle, a indiqué à plusieurs reprises que la liste des coordonnées des ménages relogés demeurait confidentielle. Cette situation empêche l'organisme de travailler à son plein potentiel.

- *La commission constate que l'action de Places en mouvement depuis 2001 a permis de créer une communauté de fait et a favorisé le développement du sentiment d'appartenance aux PAHB. Avec le relogement, des résidants ont soudainement été privés des bienfaits de la vie communautaire qui se développait aux PAHB depuis 8 ans et qui soutenait leur intégration à la communauté.*
- *La commission juge important de rétablir le soutien communautaire que des familles ont perdu avec l'opération de relogement. De plus, elle estime que la préservation des liens entre les résidants relogés et le maintien de l'action communautaire contribueraient au succès de l'opération de relogement et se feraient au bénéfice du futur voisinage.*
- *Même si un lien avec les agents communautaires de Places en mouvement a pu être maintenu par le biais du courrier, la commission estime qu'il demeure inadéquat et entraîne des conséquences sur le soutien que l'organisme peut offrir aux résidants relogés. Elle est d'avis que la Ville devrait fournir au CLIC les coordonnées des résidants relogés pour que l'organisme rétablisse un contact direct avec le plus grand nombre possible d'entre eux afin de continuer à leur offrir un accompagnement social et communautaire.*

---

<sup>90</sup> Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L2119-2157

### 3.3 La démarche de planification du site

Dans les sections qui suivent la commission présente le cadre qui prévaut à son analyse des différentes composantes du projet de réaménagement du site des Places l'Acadie et Henri-Bourassa. Ce cadre repose sur de nécessaires compromis, sur une vision de développement partagée par le milieu et sur l'atteinte d'objectifs jugés prioritaires. Pour la commission, les conditions du succès du projet reposent sur une intégration réussie de ces éléments dans le projet de réaménagement.

#### L'urgence d'aller de l'avant

Il y a consensus de la part de tous les acteurs de la collectivité qui ont travaillé de longues années pour régler le problème d'insalubrité, notamment les organismes publics et communautaires de l'arrondissement ainsi que des résidants qui sont venus manifester devant la commission leur appui au projet, avec certaines réserves. Pour la majorité des intervenants, le projet constitue une solution optimale, mais non idéale.

En fait, l'objectif prioritaire qui fait consensus auprès de tous les intervenants est le retour des résidants relogés sur le site, et ce, dans les meilleurs délais. L'objectif de livraison des logements sociaux communautaires est prévu pour juillet 2010. Un retard dans le calendrier de livraison de ces logements aurait des conséquences sociales et financières néfastes sur les résidants relogés. De plus, comme l'a indiqué un des GRT, la réalisation des logements communautaires pourrait être compromise s'il y avait des retards, car le financement de ces unités, prévu dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, pourrait être alloué à d'autres projets<sup>91</sup>.

Tout au long de la consultation publique, l'urgence de passer à l'action a été une préoccupation de premier ordre. Le projet peut être bonifié, mais il ne doit pas être retardé.

- ***La commission constate un fort appui du milieu au projet qui résout le problème d'insalubrité et qui fournit du logement social communautaire à la population des PAHB.***

---

<sup>91</sup> ROMEL, doc. 9.3, p.6, et M. Mazen Houdeib, doc. 8.3, L456-460, L471-487

- *La commission partage l'avis des intervenants qui se sont montrés solidaires devant l'urgence d'aller de l'avant dans le projet pour ne pas retarder la livraison des logements communautaires. Des retards dans la livraison des logements communautaires auraient des conséquences néfastes sur les résidants qui bénéficient d'un droit de retour.*
- *À cet égard, la commission est d'avis que l'urgence de construire les nouveaux logements communautaires pour permettre le retour des résidants relogés incite au compromis sur toute modification significative à apporter au projet.*

### **La spécificité du partenariat des PAHB**

Le site des PAHB pose au constructeur des contraintes importantes de développement en raison de sa situation enclavée entre deux grandes artères de circulation et une autoroute. Lors de sa construction dans les années 60, le complexe immobilier des PAHB répondait à un mode de vie tout à l'auto. Aujourd'hui, les conséquences sanitaires de la proximité de l'autoroute sont documentées. À un point tel que l'on peut se demander si un projet résidentiel de l'envergure de celui proposé pour les PAHB aurait été autorisé s'il n'y avait eu aucun précédent d'usage résidentiel.

Dans ce cas-ci, le constructeur doit également faire face à d'autres contraintes liées aux circonstances de développement du projet. L'opération de relogement et le droit de retour accordé aux résidants relogés, les familles des immeubles du 2020 et du 2090, Place Henri-Bourassa qui demeurent sur le site durant les travaux, la démolition des bâtiments, le désamiantage, sont autant de contraintes circonstancielles qui s'ajoutent aux contraintes physiques du site, comme la nécessité d'ériger un mur antibruit par exemple. Comme l'a souligné un porte-parole, le défi est de trouver un équilibre financier pour le site. Dans ce cas-ci, la SHDM assure une part du risque en garantissant au Groupe Tyrone la vente des Accès Condos. Pour le constructeur, l'équation est telle que « pas de logements sociaux s'il n'y a pas d'Accès Condos, pas d'Accès Condos [et] pas de logements sociaux s'il n'y a pas une partie privée »<sup>92</sup>.

---

<sup>92</sup> M. Pierre Guillot-Hurtubise, doc. 8.1, L2286-2292

De plus, les logements sociaux communautaires seraient réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis qui est financé par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Montréal. La Ville a indiqué que dans le cas du réaménagement des PAHB, les subventions de base ne sont pas suffisantes pour viabiliser le projet, et ce, pour plusieurs raisons découlant de la particularité du projet. Dans le but d'assurer une qualité de vie aux futurs résidants et de minimiser les nuisances dues à la proximité de l'autoroute, les bâtiments seraient construits en béton avec stationnements souterrains et les immeubles intégreraient des mesures de mitigation pour contrer le bruit. Les volets social et abordable comporteraient également une proportion importante de grands logements pour les familles avec plusieurs enfants. Pour ces raisons, le projet bénéficie de budgets additionnels versés à même le programme Rénovation Québec, un programme de la Ville de Montréal financé à parts égales avec le gouvernement du Québec. Le projet a aussi été identifié comme un projet novateur par la SHQ, ce qui donne droit à une subvention plus élevée pour permettre la réalisation des logements communautaires.

La commission est consciente que les contraintes de développement du site posent des défis au constructeur en termes de rentabilité du projet. La distribution des volets social, abordable et privé a été déterminée dans le but d'optimiser la rentabilité financière du projet.

### **La vision de développement du milieu**

Par le biais du comité des partenaires et du comité de résidants de Places en Mouvement, le milieu a mené une réflexion collective sur l'avenir des PAHB, et ce, un an avant l'annonce de la transaction immobilière avec le Groupe Tyron. Cette réflexion a abouti en mars 2008 à l'élaboration d'une vision de développement pour les PAHB. Cette vision, qui est le résultat des consensus dégagés par le milieu, a guidé l'ensemble des discussions et des revendications des partenaires qui ont pris part au développement du projet.

À la demande du milieu, un comité de travail composé de représentants du constructeur, de la SHDM, de la Ville, de l'arrondissement d'Achuesic-Cartierville, des GRT Bâtir son quartier et ROMEL, de Ressources Habitation de l'Ouest (propriétaire des deux immeubles de logements sociaux déjà présents aux PAHB), du comité de résidants des PAHB, du comité des partenaires



de Places en mouvement et du CLIC, a été mis en place. Il a permis au milieu de se tenir informé des avancements du projet notamment. Au fil des rencontres, le milieu a œuvré pour l'intégration de sa vision de développement et a pu, de ce fait, influencer le contenu du projet. Il a toutefois été porté à l'attention de la commission que le comité de travail n'avait jamais constitué un espace décisionnel.

La vision développée par le milieu repose sur la construction d'un nombre suffisant de logements sociaux pour permettre le retour des locataires présents sur le site au moment de la transaction. Elle s'appuie également sur l'animation de la vie communautaire des PAHB de façon permanente, incluant notamment des espaces communautaires appropriés. Aussi, les espaces verts devraient être aménagés au bénéfice des résidants avec notamment des aires de jeux pour les enfants. La configuration des PAHB en cul-de-sac devrait être conservée afin de minimiser la circulation automobile sur le site. Le milieu souhaite qu'une vie économique à caractère social se développe, tout en préservant la vocation résidentielle des PAHB. Les commerces devraient à la fois procurer des services aux résidants et générer des emplois. Finalement, les résidants devraient être impliqués et consultés tout au long du processus de développement de l'îlot.

Le Groupe Tyron a pris en compte cette vision dans sa démarche d'élaboration du projet. Pour le CLIC, le fait de côtoyer les promoteurs a permis au milieu d'être plus conscient des coûts du projet. Plusieurs demandes ont été répondues, comme la création d'un parc de voisinage ou le maintien d'un certain enclavement pour minimiser la circulation automobile à l'intérieur du site. Toutefois, comme le soulignait la représentante de l'organisme, le milieu n'a que peu de prise sur l'équilibre financier du projet, duquel dépendent notamment la densité ou le nombre de logements sociaux à construire<sup>93</sup>. Les interventions des participants tout au long de l'audience permettent de croire que le milieu était conscient des compromis à faire.

- ***La commission constate que le milieu a participé au développement du projet dans la mesure où le promoteur a pris en compte sa vision de développement dans l'élaboration du projet, et qu'une position consensuelle a été dégagée à l'égard du projet de réaménagement proposé par le Groupe Tyron et la SHDM.***

---

<sup>93</sup> Mme Nathalie Fortin, doc. 8.5, L2476-2514

- *La commission estime que le milieu est au fait des arbitrages à faire pour s'assurer d'une part que le projet soit rentable et d'autre part, qu'il réponde le mieux possible aux attentes du milieu. De façon générale, les participants ont par le fait même adopté une approche modérée dans leurs interventions.*

### **3.4 La convivialité du nouveau milieu de vie**

#### **L'intention de créer un village urbain**

Le projet de réaménagement propose de densifier le site. Près de 1300 unités résidentielles seraient construites. Les hauteurs des immeubles varieraient de 7 à 16 étages. Autant les participants à l'audience que les responsables du projet à l'arrondissement en attestent, c'est un nouveau quartier qui est en train d'être planifié, compte tenu notamment de l'ampleur du projet et de sa mixité.

- *La commission constate que l'envergure du projet donnera naissance à un nouveau milieu de vie sur le site des PAHB. C'est un nouveau quartier qui est en train d'être planifié.*

Les intervenants souhaitent que ce nouveau quartier se développe comme un village, en assurant le caractère paisible de l'îlot. Après complétion, le site accueillerait une diversité de résidants de tous âges puisque le projet incorpore un grand nombre de logements pour les familles et pour les personnes âgées. Ainsi, l'objectif poursuivi par l'ensemble des intervenants est la création d'un milieu de vie convivial pour les futurs résidants. De façon unanime, les participants veulent s'assurer que tous les ingrédients sont en place pour créer un milieu de vie de qualité qui favorise l'intégration sociale des futurs résidants.

- *La commission est d'avis que, sans retarder l'adoption des projets de règlement, les bonifications apportées au projet d'aménagement devraient s'articuler autour de la notion de village souhaitée par le milieu, dans le but de créer un milieu de vie convivial et fonctionnel qui favorise l'intégration sociale des futurs résidants.*

Comme l'a souligné le porte-parole de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, le projet n'est pas suffisamment défini pour planifier précisément les aménagements paysagers. Le projet serait

raffiné au fur et à mesure des émissions de permis<sup>94</sup>. De plus, la porte-parole de la Ville de Montréal a indiqué que l'aménagement des espaces verts des logements sociaux n'était pas encore déterminé<sup>95</sup>; les espaces verts étant tous les espaces qui ne sont ni bâtis, ni occupés par les allées et les aires de stationnement, telles que les parcs, les cours, les espaces publics et semi-publics.

La commission remarque que la planification des espaces verts est à une étape encore préliminaire et que leur aménagement n'est pas encore déterminé. Afin de contribuer à la qualité de vie du futur quartier, la commission estime que l'aménagement de ces espaces sur le site devrait être planifié de façon à favoriser la convivialité entre les résidants et l'appropriation collective de ces espaces.

- ***La commission est d'avis que la bonification du projet passe, entre autres, par l'aménagement des espaces verts, de façon à répondre aux exigences de vie conviviale et d'appropriation collective souhaitées par le milieu. En tant que contribution originale au renouvellement urbain, les espaces verts du projet devraient être perçus comme des atouts pour assurer une qualité de vie au nouveau quartier.***

Une approche intégrée de planification permettrait d'atteindre ces objectifs. Ceci serait d'autant plus souhaitable que le projet s'inscrit au sein d'une communauté mobilisée, déjà très impliquée et au fait de ses besoins et des objectifs à atteindre. À cet égard, les intervenants ont demandé à plusieurs reprises d'être inclus dans le processus de planification des aménagements du parc central et des espaces communs notamment. Pour la commission, la réussite du projet repose sur la concertation avec le milieu.

- ***La commission est d'avis que les résidants et les organismes du milieu devraient être associés étroitement à la définition des aménagements des espaces verts du site. Une telle approche permettrait de s'assurer que ces aménagements répondent aux besoins actuels et à venir de la population du site.***

---

<sup>94</sup> M. Pierre Alarie, doc. 8.2, L1719-1736

<sup>95</sup> Mme Julia Davies, doc. 8.2, L1601-1623, L1641-1645

Par ailleurs, la commission estime qu'une démarche de planification intégrée, notamment pour un projet de cette envergure, aurait dû impliquer une approche pluridisciplinaire, et ce, dès le stade des premières études. En effet, il aurait été judicieux d'associer les expériences d'architecte, d'urbaniste, d'architecte-paysagiste, d'ingénieur civil et d'artiste à la définition du concept d'aménagement et du design urbain, en plus de celles des résidants et des organismes du milieu.

### **Le plan d'ensemble**

Bien que le comité exécutif ait demandé à la commission de porter une attention particulière à l'harmonisation de l'espace public central, en fonction des gabarits des bâtiments, des espaces verts, de l'implantation et de la forme des bâtiments de condominiums abordables, cette préoccupation a été peu abordée par les participants à l'audience.

Le plan d'ensemble soumis à la consultation est le résultat des modifications successives qui y ont été apportées à la suite des avis des instances consultatives du comité ad hoc d'architecture de la Ville de Montréal et du comité consultatif d'urbanisme d'arrondissement d'Ahuñtsic-Cartierville. Ainsi, afin d'agrandir l'espace vert central, le constructeur a réduit le gabarit de la rue et a révisé l'implantation des bâtiments de condominiums abordables en les éloignant de la future voirie. Pour s'harmoniser avec le quartier au nord, l'implantation des bâtiments sur le boulevard Henri-Bourassa a été modifiée pour qu'ils aient le même alignement. De plus, la hauteur des immeubles des logements sociaux a été portée à sept étages dans le but d'harmoniser la hauteur des bâtiments de l'ensemble du projet.

Au terme de ces échanges, le concept d'aménagement s'est bonifié. Les bâtiments sur le site seraient construits autour d'un espace central vert, principalement constitué d'un parc de voisinage. Ce parc sera lui-même relié au boulevard Henri-Bourassa par un parc linéaire, et au boulevard l'Acadie par une bande verte, créant ainsi un lien entre le parc de voisinage et le parc Marcelin-Wilson, ce qui permettrait aussi l'intégration du nouveau voisinage au quartier avoisinant.

- *Suite aux recommandations du comité ad hoc d'architecture de la Ville de Montréal et du comité consultatif d'urbanisme d'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, la commission note que le plan d'ensemble s'est bonifié, entre autres, en agrandissant l'espace central et en le définissant comme un espace vert en lien avec le parc Marcelin-Wilson, dans une perspective d'intégration au quartier environnant.*

Durant l'audience, l'architecte du constructeur a indiqué que la configuration irrégulière du lot rendait difficile l'application des règles habituelles de planification. Aussi, le milieu souhaitait conserver la configuration actuelle des PAHB, en cul-de-sac, afin de minimiser la circulation automobile sur le site. Pour plusieurs, l'aspect enclavé du projet est perçu positivement pour le développement de la vie communautaire et la création de l'esprit de village recherché. Selon l'architecte, dans le concept d'aménagement proposé, l'enclavement devient en fait le cachet du site<sup>96</sup>.

Ajouté à l'implantation des bâtiments en pourtour du site, l'enclavement permet la création d'un espace ouvert central, élimine la circulation de transit et isole le site des contraintes physiques environnantes, telles que les voies de circulation et la ligne électrique.

- *La commission constate que le projet de réaménagement a été élaboré en tenant compte de la volonté du milieu de maintenir l'aspect enclavé du site. Elle estime que l'enclavement du site et l'implantation des bâtiments en pourtour créent un espace physique propice au développement d'un milieu de vie paisible, compatible avec la notion de village souhaité par le milieu.*

### **La densité et les hauteurs**

L'augmentation de la densité sur le site a suscité des avis partagés lors de l'audience. Les résidents au nord du boulevard Henri-Bourassa, signataires d'une pétition, ont manifesté des appréhensions quant aux hauteurs des immeubles sur le boulevard Henri-Bourassa, principalement à cause des effets anticipés sur les vues et sur l'ensoleillement de leurs résidences. Selon des élues municipales, le projet doit mieux s'intégrer au quartier environnant et

---

<sup>96</sup> M. Fernando De Marco, doc. 8.2, L3469-3504

cela justifie une baisse et une gradation des hauteurs, en plus d'un traitement architectural pour adoucir la transition avec le quartier résidentiel au nord.

Pour plusieurs participants cependant, l'augmentation de la densité s'inscrit dans une perspective de développement durable. Certains apprécient le fait que la densification dégage des espaces au sol qui pourront servir d'espaces verts. Pour d'autres, la densification du site, bien qu'elle ne soit pas souhaitée, est reconnue et acceptée comme une des conditions de rentabilité d'un projet de cette ampleur. Toutefois, de façon générale, les intervenants considèrent que la densité ne devrait pas être accrue sur le site.

La densification aux abords des stations de métro et des gares de train de banlieue est un objectif du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le site est desservi par un réseau d'autobus permettant l'accès au métro et à plusieurs stations de train. L'augmentation de la densité sur le site est donc en conformité avec les lignes directrices d'aménagement des terrains résidentiels dans ces secteurs. Selon le Plan de transport de la Ville, les réseaux de transports sont des éléments structurants de l'aménagement du territoire. Une densité accrue aux abords des secteurs bien desservis permettrait de diminuer la demande de déplacement motorisé et d'encourager d'autres modes de transport, tels que le transport en commun, la marche ou le vélo<sup>97</sup>.

- ***La commission reconnaît que l'augmentation des hauteurs et de la densité sur le site permet de dégager des espaces au sol et ainsi d'augmenter la superficie de terrains alloués aux espaces verts. En plus, elle note que la densification du site est conforme aux orientations du plan d'urbanisme et du plan de transport de la Ville de Montréal.***

Durant l'audience, des participants au nord d'Henri-Bourassa ont demandé de revoir l'implantation des bâtiments sur le site. Ils ont proposé de mettre les édifices les plus hauts le long de l'autoroute en ramenant les édifices de moindres hauteurs, soit les deux bâtiments de logements sociaux, le long du boulevard Henri-Bourassa. Cette volonté résulte de la préoccupation selon laquelle les édifices projetés sur le boulevard priveraient d'ensoleillement les résidences du quartier résidentiel au nord.

---

<sup>97</sup> Plan de transport de Montréal, 2008, p.44

Pour la commission, l'implantation des édifices de plus grande hauteur le long de l'autoroute aurait pour effet de réduire drastiquement l'ensoleillement sur le site et éloignerait sensiblement les personnes âgées des points d'accès au transport en commun.

En outre, selon l'étude d'ensoleillement fournie par le constructeur, les édifices de 14 et 16 étages qui longent le boulevard Henri-Bourassa projeteraient leur ombre sur un nombre limité de résidences<sup>98</sup> dans le quartier au nord du boulevard, et ce, pendant une courte période autour du solstice d'hiver entre le lever du soleil et environ 9 h 30 du matin. L'étude démontre qu'elles ne seront pas affectées pendant le reste de l'année.

- ***En matière d'ensoleillement, la commission est d'avis que les édifices de 14 et 16 étages prévus le long du boulevard Henri-Bourassa auraient un faible impact pour un nombre limité de résidences du quartier au nord du boulevard Henri-Bourassa.***

### **Le parc de voisinage et les espaces verts**

Dans le but de restructurer le site, un parc de 2 542 m<sup>2</sup> longeant le boulevard l'Acadie au sud de Place L'Acadie sera remplacé par un parc de voisinage de 3 151 m<sup>2</sup> au centre du site et un parc linéaire de 260 m<sup>2</sup> situé entre le parc de voisinage et le boulevard Henri-Bourassa, soit une augmentation de superficie des espaces verts de plus de 24 %. Le parc de voisinage, le parc linéaire, une bande verte piétonne, ainsi que les espaces publics et semi-publics occuperaient près de 70 % de la superficie du site<sup>99</sup>.

En effet, la hauteur des édifices, en plus de la construction de stationnements souterrains et du faible gabarit de la voirie, induiraient un faible taux d'occupation au sol et dégageraient des espaces verts destinés aux parcs et à d'autres lieux d'agrément. Environ 50 % de la superficie des terrains occupés par les logements sociaux communautaires serait libre de bâtiment et utilisable à des fins d'espaces verts ou de loisirs<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> Doc. 3.12

<sup>99</sup> M. Fernando De Marco, doc. 8.2, L1480-1482 et L1808

<sup>100</sup> M. Fernando De Marco, doc. 8.2, L1628-1634

- ***La commission constate que le projet d'aménagement permettrait d'augmenter la superficie des espaces verts sur le site.***

Selon l'architecte du constructeur, le futur parc central de voisinage, autour duquel seraient disposés les bâtiments, agirait comme élément unificateur des trois volets immobiliers et favoriserait les échanges entre les futurs résidents<sup>101</sup>. L'implantation du futur parc de voisinage au cœur du projet représente un gain important pour le site des PAHB, selon les participants. De façon générale, ils veulent s'assurer que le parc de voisinage jouera pleinement son rôle de lieu de rencontres pour l'ensemble des résidents du futur quartier et, ainsi, souhaitent que son aménagement fasse l'objet d'une réflexion avec les résidents et les organismes du milieu.

Selon la porte-parole de la Ville, le parc de voisinage serait aménagé aussitôt que les logements sociaux et la phase I Accès Condos seraient terminés. En plus, elle a souligné que les résidents seraient associés à la démarche d'aménagement du parc de voisinage afin de s'assurer qu'il réponde à leurs besoins.

À l'instar des participants, la commission souligne le rôle rassembleur que devrait jouer le parc de voisinage. Sa localisation au centre du projet en fait un élément clé du concept de village urbain. Ainsi, il devrait être aménagé de façon à jouer pleinement son rôle qui est celui de favoriser les échanges entre les différentes clientèles du site.

- ***La commission est d'avis que le parc de voisinage, situé au cœur du projet, est un élément structurant du projet et porteur d'un milieu de vie de qualité. Il devrait être aménagé de façon à favoriser les rencontres entre les différentes clientèles du site. À cette fin, son aménagement devrait faire l'objet d'une réflexion avec les résidents et les organismes du milieu et l'équipe interdisciplinaire.***

Quant aux espaces verts semi-publics, leurs aménagements devraient aussi être traités pour qu'ils répondent aux besoins des résidents. La commission encourage les résidents, les propriétaires et les responsables de la réalisation de ces aménagements à se concerter afin que ces espaces verts contribuent à soutenir le plus possible la qualité de vie des résidents.

---

101 M. Fernando De Marco, doc. 8.1, L259-279



Le comité exécutif a demandé à la commission de porter une attention particulière à la définition et à la qualité du lien entre le grand parc et le nouveau parc de voisinage. Le parc linéaire unirait le parc de voisinage au boulevard Henri-Bourassa et ouvrirait le site sur le quartier au nord. Une bande verte piétonne dans le prolongement du parc linéaire, et d'un gabarit semblable, traverserait le site de part en part le long de la voie véhiculaire et unirait le parc de voisinage au parc Marcelin-Wilson, créant ainsi un lien organique avec le quartier voisin.

Des participants à l'audience sont allés plus loin en suggérant que le parc de voisinage et le parc Marcelin-Wilson soient planifiés de telle sorte que leur aménagement respectif soit complémentaire, renforçant ainsi le lien entre les deux parcs. Ainsi, l'offre en équipement sportif et de loisirs du secteur répondrait de façon optimale aux besoins des futurs résidents.

- *La commission est d'avis que le parc de voisinage devrait être aménagé en complémentarité avec le parc Marcelin-Wilson afin de renforcer le lien entre les deux parcs et pour répondre à une gamme étendue des besoins de la population du nouveau quartier.*

La commission, à l'instar de certains intervenants à l'audience, croit que la qualité du lien entre le site et le parc Marcelin-Wilson bénéficierait grandement de la mise en place de mesures qui amélioreraient la sécurité de l'intersection l'Acadie/Marcelin-Wilson. Cet enjeu est traité plus en détails à la section *les circuits piétons et cyclables*.

### **Les espaces communautaires et commerciaux**

Les participants à l'audience ont souligné l'importance d'implanter sur le site des locaux communautaires accessibles à l'ensemble des résidents ainsi que des bureaux permanents pour l'organisme qui sera responsable de l'animation du site, et ce, à un coût raisonnable. De plus, la corporation de développement économique communautaire (CDEC), appuyé par plusieurs intervenants, souhaite la mise en place d'un projet d'économie sociale, tel un café-épicerie ou une coopérative de services, pour améliorer les conditions socioéconomiques de la communauté et pour répondre aux besoins qu'elle aura déterminés.

En outre, selon les intervenants, les services communautaires et les commerces de proximité devraient être mis en place dès la première phase du projet, afin de bénéficier aux premiers résidants du site. Ils devraient également être implantés au centre du projet afin d'en faciliter l'accessibilité à tous les résidants, ce qui permettrait notamment de stimuler la vie communautaire sur le site. Selon un intervenant, la partie commerciale peut et doit devenir un moteur intéressant pour le développement du milieu de vie du futur voisinage<sup>102</sup>.

Le Groupe Tyron s'est montré ouvert aux demandes du milieu et l'installation projetée d'un CPE d'environ 80 places dans la phase I des Accès Condos est le résultat de cette concertation. Au cours de l'audience, le constructeur a fait état des discussions en cours avec le milieu en ce qui concerne l'implantation d'une salle communautaire au bénéfice de l'ensemble des résidants ainsi qu'un projet d'économie sociale. Il a aussi mentionné la possibilité d'installer un café-terrasse sur le parvis de l'édifice Accès Condos. Afin de favoriser les échanges entre les différentes clientèles du site, le Groupe Tyron évalue la possibilité de localiser les espaces communautaires aux étages inférieurs des bâtiments Accès Condos, à proximité du CPE, et de compléter le rez-de-chaussée par des espaces commerciaux. Une telle option aurait pour effet de remettre en question la typologie des maisonnettes prévues au rez-de-chaussée pour la phase I, mais aurait l'avantage de permettre aux résidants de bénéficier de commerces de proximité immédiatement plutôt que d'attendre la construction de la phase des résidences pour personnes âgées. Des commerces de proximité pourraient être aussi implantés au niveau du basilaire des résidences pour personnes âgées.

La commission salue l'attitude d'ouverture à la concertation avec le milieu qu'a manifestée le constructeur dans le processus d'élaboration du projet. À l'instar des participants, la commission estime que les espaces communautaires et commerciaux ont un rôle essentiel à jouer dans l'animation du site et dans la création de la vie de village souhaitée par le milieu.

- ***La commission recommande la poursuite des discussions entre le Groupe Tyron, la SHDM et le milieu concernant l'implantation de locaux communautaires et de commerces de proximité sur le site ainsi que la mise en place d'un projet d'économie sociale.***

---

<sup>102</sup> M. Marc-André Perron, CDEC, doc. 8.4, L115-117

- *La commission note que le promoteur envisage d'implanter des locaux communautaires et des commerces à proximité du CPE, au rez-de-chaussée des bâtiments Accès Condos. La commission appuie cette orientation, dans la mesure où elle estime qu'une concentration des activités communautaires et commerciales sur rue, au centre du projet, soutiendrait le pouvoir d'attraction du parc de voisinage, en plus de stimuler les activités de tous ordres au cœur du village urbain.*
- *En outre, la commission est d'avis que les locaux communautaires et commerciaux, éléments importants pour l'animation du futur quartier, devraient être accessibles, accueillants et visibles pour favoriser la fréquentation des résidents des différents volets du projet. À cet égard, ceux-ci devraient faire l'objet d'un traitement architectural approprié.*
- *Pour assurer la pérennité des espaces communautaires, la commission recommande à la SHDM de s'entendre avec les futurs propriétaires des unités d'Accès Condos pour établir un mode de fixation de loyer afin que celui-ci demeure abordable pour l'organisme responsable d'animer la vie communautaire sur le site et pour l'éventuelle entreprise à caractère social qui serait implantée.*

### **L'offre en logement social et abordable**

Le projet prévoit 250 unités de logement social communautaire sur le site, soit 53 unités qui existent déjà et 197 nouvelles unités. Le nombre de nouvelles unités est en conformité avec la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal* puisque sur un total d'environ 1300 nouvelles unités à construire pour l'ensemble du site, 15 % des unités seraient des logements sociaux communautaires.

La construction de ces logements serait subventionnée et financée conjointement par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Montréal, via le programme AccèsLogis Québec. Les logements communautaires seraient de type « achat clé en main », ce qui signifie que le Groupe Tyron construirait les bâtiments en respectant un prix fixé avec la Ville, puis les deux organismes à but non lucratif (OBNL), Ressources Habitation de l'Ouest et le Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI), achèteraient ces bâtiments. L'implantation des

logements sociaux dans le projet entre dans le cadre de l'Opération 15 000 logements de la Ville de Montréal (de 2006 à 2009)<sup>103</sup>.

En outre, afin d'assurer la rentabilité du projet et de répondre aux objectifs de mixité sociale de la Ville, le projet comporterait 600 unités de logements privés pour les personnes âgées et 477 unités de logement abordable dont la majeure partie serait admissible au programme Accès Condos de la SHDM.

Pour plusieurs participants, la proportion de logements sociaux dans le projet est trop faible, et ce, pour plusieurs raisons. Premièrement, en 2002 environ 600 ménages habitaient sur le site des PAHB dans des logements qui leurs étaient accessibles compte tenu du loyer modique et du faible revenu de ces ménages, dont 53 % étaient bénéficiaires de l'assistance-emploi. Entre 2002 et 2008, près de 400 ménages ont quitté leurs logements aux PAHB à cause, entre autres, de l'insalubrité des logements et du climat d'intimidation entretenu par l'ancien propriétaire. Les 197 nouvelles unités de logements sociaux et communautaires prévus dans le projet, qui sont les seuls logements du projet à s'adresser à cette population, ne remplaceront qu'une partie de ces 600 logements.

De plus, il y a un besoin criant en logement social dans le quartier Bordeaux-Cartierville. Selon un profil socio-économique, en 2006, 42 % des locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu au paiement de leur loyer et 35 % vivaient sous le seuil de faible revenu<sup>104</sup>. Du reste, d'autres projets domiciliaires récents à Montréal comprennent un nombre plus élevé de logements sociaux. C'est le cas, entre autres, du projet Contrecœur dans l'est de Montréal, avec 24 % de logements sociaux et communautaires à construire, sur un total d'environ 1700 logements<sup>105</sup>.

---

<sup>103</sup> Mme Julia Davies, doc. 8.1, L1937-1970 et doc. 8.2, L2551-2624

<sup>104</sup> CLIC, doc. 9.4, p.11

<sup>105</sup> Pourcentage de logements sociaux communautaires pour d'autres sites à Montréal où s'applique la stratégie d'inclusion : Alcatel dans Mercier (74 %), l'ensemble en désuétude de la rue Christophe-Colomb dans Villeray (58 %), le site Lavo dans Hochelaga-Maisonneuve (54 %), le site de la Biscuiterie Viau dans Hochelaga-Maisonneuve (30 %) et le site des Ateliers municipaux dans Petite-Patrie (35 % en communautaire, 58 % en incluant le volet HLM). Tiré du mémoire du GRT Bâtir son quartier, doc. 9.11, p.8

Les participants à l'audience ont aussi souligné l'importance de construire de grands logements pour les familles afin de répondre à un besoin réel et pour attirer les familles sur le site. La population du quartier comporte un taux élevé de familles nombreuses. Selon le recensement de 2006, 20 % des familles de Bordeaux-Cartierville sont constituées de 4 personnes et plus.

Le projet comporte un nombre significatif de logements pour les familles. Tel qu'illustré au tableau de la figure 4, 52 % des unités de logement social à construire seraient des logements de deux chambres à coucher et plus. Dans le cas des Accès Condos, ce seraient près de 85 % des unités à construire qui répondraient à ce critère.

<b>Volet social communautaire</b>				<b>Volet abordable</b>			
1cc	106	48 %	<b>52 %</b>	1cc	71	15 %	<b>85 %</b>
2cc	70	31 %		2cc	282	59 %	
3cc	27	12 %		3cc	124	26 %	
4cc	17	8 %		Total	477	100 %	
5cc	3	1 %					
Total	223	100 %					

*Figure 4 : Typologie des logements pour le volet social communautaire et le volet condominium abordable du projet*

Lors de l'audience, la Ville s'est montrée au fait de l'ampleur des besoins en logement social et du manque de grands logements pour les familles dans le quartier. Selon une représentante de la direction de l'habitation de la Ville de Montréal, ces besoins sont supérieurs à ce que les programmes permettent de faire. Dans le cadre du programme AccèsLogis, la Ville peut réaliser environ 1250 unités de logement social par année pour l'ensemble de l'île de Montréal. Le projet représenterait donc environ 20 % de l'allocation annuelle de la Ville. De plus, la volonté de construire une proportion importante de grands logements pour les familles dans le projet se traduit par un abaissement du nombre total de logements sociaux. En effet, si le projet avait

comporté plus de petits logements, le pourcentage de logement social aurait été plus élevé, sans toutefois répondre de façon adéquate aux besoins<sup>106</sup>.

- *La commission constate que la rentabilité est un enjeu qui devait être considéré par la Ville, le Groupe Tyron et la SHDM dans la détermination du nombre de logements sociaux à construire sur le site. De plus, elle constate que l'offre en logement social et abordable répond à l'orientation famille souhaitée par le milieu.*
- *Toutefois, compte tenu de l'ampleur des besoins dans le quartier, la commission considère que ce projet d'envergure représente une occasion rare de répondre à la réalité socioéconomique du quartier. Ainsi, elle recommande à la Ville, au Groupe Tyron et à la SHDM d'étudier la possibilité de bâtir du logement social dans la dernière phase du projet à l'intérieur d'un des édifices prévus pour le projet locatif privé pour les personnes âgées.*

Par ailleurs, le constructeur a mentionné qu'il envisage pouvoir accueillir trois types de clientèles, soit les personnes autonomes, semi-autonomes et non autonomes, dans le projet privé pour les personnes âgées dont la réalisation est prévue dans la phase III<sup>107</sup>.

Cependant, comme l'a souligné une participante à l'audience et l'a confirmé le porte-parole de l'arrondissement d'Ahunsiac-Cartierville, le règlement actuel ne permettrait pas l'implantation d'un centre d'hébergement pour personnes en perte d'autonomie non rattaché à un établissement public dans les bâtiments de la phase III du projet<sup>108</sup>.

- *Afin de desservir adéquatement la clientèle des personnes âgées, la commission suggère d'ajuster le projet de règlement afin que les résidences pour personnes âgées puissent accueillir les trois types de clientèles, soit les personnes autonomes, semi-autonomes et non autonomes. Cet ajustement devrait se faire sous forme d'usage complémentaire dans le règlement qui sera adopté.*

---

<sup>106</sup> Mme Julia Davies, doc. 8.1, L2435-2556

<sup>107</sup> M. Fernando De Marco, doc. 8.2, L3270

<sup>108</sup> Mme Anik Brunet, doc. 10.1, p.1-2, doc. 7.4.1

### 3.5 Les déplacements

#### La circulation automobile

L'entrée principale sur le boulevard de l'Acadie et la circulation à sens unique autour du parc de voisinage visent à minimiser la circulation automobile à l'intérieur du site. Ceci est en concordance avec la vision du milieu de préserver le caractère paisible de l'îlot pour la sécurité des résidants. De plus, le concept d'aménagement proposé souligne la volonté du constructeur d'éviter que les voitures pénètrent trop à l'intérieur du site. La localisation des entrées des Accès Condos et des résidences pour personnes âgées a été étudiée dans ce sens. Aussi, des mesures d'atténuation de la vitesse des véhicules sont envisagées tels des passages piétons surélevés et un dos-d'âne élargi.

- *La commission constate que le concept d'aménagement proposé vise à minimiser la circulation automobile à l'intérieur du site.*

La circulation générée par le projet autour du site est une source de préoccupations, particulièrement pour les résidants au nord du boulevard Henri-Bourassa. Ils ont signé une pétition dénonçant les effets anticipés de l'augmentation de la circulation automobile sur la tranquillité du voisinage résidentiel. Ils craignent une intensification du trafic, conséquence anticipée de la densification du site.

L'étude que le constructeur a fait réaliser visait à évaluer l'impact du projet sur les déplacements aux intersections avoisinantes et à proposer, le cas échéant, des mesures d'atténuation. L'étude conclut que la circulation est dense dans le secteur et le nouveau développement immobilier modifierait peu les conditions actuelles de circulation. En effet, les déplacements automobiles générés par le projet sont évalués à 165 pour la période de pointe du matin et à 202 pour la période de pointe du soir. Ces déplacements incluent les déplacements automobiles entrants et sortants. Ceux-ci augmentent de peu les retards par véhicules pour les différents mouvements des

intersections étudiées. D'après les résultats de l'étude, il ne serait pas nécessaire de proposer des mesures pour modifier les conditions de circulation suite au développement du projet<sup>109</sup>.

- ***La commission constate que les déplacements automobiles générés par le projet auraient peu d'impact sur la circulation automobile aux alentours du site.***

### **Les circuits piétons et cyclables**

Le comité exécutif de la Ville a demandé à la commission de porter une attention particulière à la circulation des personnes sur le site.

Le projet prévoit un accès privilégié pour les piétons à partir du boulevard Henri-Bourassa. Cet accès donne sur le parc central de voisinage. Des trottoirs seraient aménagés le long du parc linéaire et de la bande verte, ainsi que le long de la voie ceinturant le parc de voisinage. Les piétons pourraient également accéder au site par l'entrée véhiculaire sur le boulevard de l'Acadie.

L'architecte du constructeur a indiqué que le concept d'aménagement visait à donner au piéton l'accès à la totalité du site. Il a également été porté à l'attention de la commission qu'un plan préliminaire des déplacements piétons a été élaboré en collaboration avec la Ville de Montréal. Les chemins projetés à l'intérieur du parc sont encore à l'étude et l'objectif visé est de raccourcir le trajet du piéton pour accéder au boulevard Henri-Bourassa et aux arrêts d'autobus.

En outre, le constructeur prévoit diverses mesures d'atténuation de la circulation afin de rendre les circuits piétons plus sécuritaires. Ainsi, des saillies de trottoirs seraient aménagées tout le long de la nouvelle rue. La voie d'accès au gabarit étroit serait en cul-de-sac, afin d'empêcher la circulation de transit à l'intérieur du site. De plus, la circulation de la voie ceinturant le parc serait à sens unique.

---

<sup>109</sup> Doc. 3.5, p.15, 18 et 24



- *La commission note que le concept d'aménagement vise à faciliter les déplacements piétons à l'intérieur et vers l'extérieur du site. De plus, les mesures d'atténuation de la circulation envisagées contribueraient à sécuriser les déplacements piétons sur le site.*

De nombreux intervenants ont mis en avant les problèmes de sécurité piétonne aux intersections Henri-Bourassa/L'Acadie et l'Acadie/Marcelin-Wilson. Ces deux intersections, en périphérie immédiate du site, jouent un rôle crucial pour l'accessibilité des futurs résidents aux équipements et services environnants, comme les écoles, les commerces, les équipements communautaires et les services de transport en commun notamment.

L'intersection Henri-Bourassa/l'Acadie est dangereuse à cause des baies de virage qui donnent la priorité aux voitures. Cette problématique connue de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et de la Ville de Montréal est en cours d'évaluation pour sécuriser les liens piétons. Le constructeur et la SHDM partagent les préoccupations des intervenants et sont en faveur d'une révision de la géométrie de cette intersection pour la sécurité des résidents, et en particulier la baie de virage prioritaire la plus proche du site qui pose problème pour l'accès aux abribus.

En ce qui concerne l'intersection l'Acadie/Marcelin-Wilson qui donne accès au parc du même nom, l'absence de mesures suffisantes visant à faciliter la traverse du piéton, telles que des feux de circulation à décompte numérique ou un marquage au sol de qualité, rend inhospitalière cette traverse pour les piétons. Considérant que cette intersection serait le lien principal entre le projet et le quartier environnant, il est d'autant plus important de la rendre sécuritaire et praticable.

- *Afin de faciliter l'accès aux équipements et services du quartier pour les futurs résidents, la commission est d'avis que l'arrondissement devrait mettre en place rapidement des mesures afin de sécuriser les traverses piétonnes aux intersections Henri-Bourassa/l'Acadie et l'Acadie/Marcelin-Wilson. Ceci est d'autant plus important que le site accueillera des enfants et des personnes âgées qui sont plus vulnérables en termes de mobilité.*

La ville prévoit une piste cyclable sur rue avec marquage au sol. Le représentant de l'organisme Un milieu ouvert sur ses écoles considère qu'il serait intéressant d'implanter une piste cyclable sur le boulevard de l'Acadie afin de permettre aux enfants de se rendre à l'école sans utiliser le

transport en commun<sup>110</sup>. Dans cette optique, et en vue de renforcer le lien souhaité entre le site et le quartier avoisinant, il serait souhaitable, pour la commission, qu'une piste cyclable traverse le parc Marcelin-Wilson dans l'axe du boulevard l'Acadie pour permettre un accès sécuritaire pour les résidants à vélo aux équipements communautaires et aux écoles situées au nord sur le boulevard l'Acadie. En outre, cette piste donnerait accès, éventuellement, aux pistes qui sont planifiées dans le secteur.

- *Afin d'encourager le transport actif et de favoriser le lien entre le parc de voisinage et le parc Marcelin-Wilson, la commission recommande à la Ville d'étudier la possibilité d'implanter une piste cyclable dans le parc Marcelin-Wilson dans l'axe du boulevard l'Acadie. Cette piste favoriserait un accès rapide et sécuritaire des résidants aux équipements communautaires et aux écoles situées au nord du boulevard Henri-Bourassa.*

### **Le réseau de transport en commun**

Le comité exécutif de la Ville de Montréal a demandé à la commission de porter une attention particulière aux accès au réseau de transport en commun qui dessert le projet.

Dans un rayon de 5 minutes de marche, le site est desservi par un réseau d'autobus permettant d'accéder à 5 stations de métro et à 4 stations de train de banlieue. En plus, deux gares sont accessibles à moins de 10 minutes de marche. Dans sa conception, le projet vise à favoriser le transport en commun. Le parc linéaire qui donne sur le boulevard Henri-Bourassa favoriserait l'accès des résidants aux arrêts d'autobus sur les boulevards Henri-Bourassa et l'Acadie notamment. Tel que mentionné dans la section précédente, l'intersection Henri-Bourassa/l'Acadie demeure problématique.

L'étude sur les déplacements commandée par le constructeur indique que le futur projet générerait environ 86 déplacements en transport en commun à la période de pointe du matin et 102 à la période de pointe de l'après-midi, incluant les entrants et les sortants du site. L'étude conclut alors que la desserte en transport en commun serait en mesure d'accommoder les futurs

---

<sup>110</sup> M. Xavier Curnillon, doc. 8.4, L2071-2087

usagers du site<sup>111</sup>. Toutefois, certains participants ont demandé à la Société de transport de Montréal (STM) de revoir à la hausse la fréquence des circuits d'autobus à proximité du site. Selon le représentant du constructeur et de la SHDM, la densification projetée du site pourrait conduire la STM à augmenter les services sur les lignes qui desservent le site. Une telle initiative se ferait au bénéfice de l'ensemble du quartier.

- *La commission constate que le site est bien desservi par le transport en commun et que cette desserte serait en mesure d'accueillir les futurs résidents du site. Néanmoins, elle recommande à la STM de demeurer attentive à l'évolution du projet pour adapter, s'il y a lieu, la fréquence des autobus desservant le site.*

### Le stationnement

Le projet prévoit la construction de 830 unités de stationnement sur l'ensemble du site. Tel qu'illustré dans le tableau de la figure 5, la majorité de ces stationnements seraient bâtis en souterrain.

Bâtiment	Nombre de logements sur le site	Stationnement en souterrain	Stationnement en surface	Total	Ratio
Logements sociaux	250	58	10	68	0,27 = 1 unité pour 4 logements
Accès Condos	477	422	53	475	0,99 = 1 unité pour 1 logement
Personnes âgées	600	270	17	287	0,48 = 1 unité pour 2 logements
<b>Total</b>	<b>1300</b>	<b>750</b>	<b>80</b>	<b>830</b>	0,63 = 1 unité pour 2 logements

*Figure 5 : L'offre en stationnement dans les différents volets du projet*

Tandis que les ratios proposés pour les bâtiments de condominiums et de résidences pour personnes âgées sont conformes à la réglementation de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville,

<sup>111</sup> Doc. 3.5, p.15, 24

le ratio proposé pour les édifices de logement social (1 unité de stationnement pour 4 logements) est presque la moitié du minimum exigé dans les règlements en vigueur. L'étude d'impact sur les déplacements, commandé par le constructeur, mentionne que ce taux est inférieur à la demande estimée à partir de Parking Generation, qui constitue l'œuvre de référence en la matière<sup>112</sup>. De plus, la disponibilité de stationnement sur rue sur le site est limitée.

Pour la Ville, l'offre en matière de stationnement sur le site est en conformité avec les orientations en matière de transport et de développement durable énoncées dans ses grandes politiques. Ces orientations visent la réduction de l'utilisation de l'automobile, au profit des déplacements en transport en commun notamment. La Ville considère que l'offre en matière de stationnement pour les édifices de logement social et pour l'ensemble du site est adéquate. Selon un sondage réalisé par la Ville de Montréal et compilé dans une étude qui a été déposée à la commission, le nombre moyen de voitures par ménage est d'environ 0,33 pour les résidents des OBNL<sup>113</sup>. La Ville a également indiqué que parmi les 137 ménages qui ont indiqué leur volonté de revenir sur le site, 43 d'entre eux possèdent une voiture, ce qui représente un ratio de 0,30<sup>114</sup>.

Le stationnement est apparu comme un enjeu important pour plusieurs intervenants à l'audience qui s'inquiètent du nombre restreint de places de stationnement pour les résidents des logements sociaux communautaires. Pour l'un d'entre eux, cette situation pourrait devenir une source de conflits<sup>115</sup>. Les résidents au nord du boulevard Henri-Bourassa, signataires de la pétition, redoutent quant à eux un débordement du stationnement dans les rues résidentielles de leur quartier. Les représentants de l'organisme Ressources Habitation de l'Ouest (RHO) qui gèrent les édifices du 2020 et 2090, Place Henri-Bourassa ont illustré la réalité des besoins puisque pour les 53 locataires de ces édifices, il y a 31 voitures, soit un taux de possession de 0,55. Ce taux correspond à un besoin en stationnement qui est près de deux fois supérieur à celui proposé dans le projet de règlement.

---

<sup>112</sup> Doc. 3.5, p.24

<sup>113</sup> *Exigences relatives au nombre d'unités de stationnement dans les projets de logements sociaux et communautaires*, doc.4.4, p.9

<sup>114</sup> Doc. 7.2.2, p.6

<sup>115</sup> Doc. 8.1, L1628-1629

En réponse aux inquiétudes des participants lors de l'audience, le promoteur a affirmé qu'il pourrait ajouter quelques places de stationnement intérieur dans le logement social communautaire, mais aller au-delà de cela compromettrait la rentabilité du projet. En fait, selon l'étude de la Ville citée plus haut, l'aménagement de cases de stationnement, particulièrement en sous-sol, a un impact significatif sur les coûts d'un projet, ce qui pourrait mettre en cause sa faisabilité<sup>116</sup>.

Dans cette optique, la Ville privilégie une utilisation plus rationnelle de tous les espaces de stationnement sur l'ensemble du site. La Ville anticipe un surplus de stationnements dans les Accès Condos et les résidences pour personnes âgées. La conclusion d'ententes avec les volets abordable et privé du projet pour partager des espaces de stationnement est une hypothèse à considérer le cas échéant. La représentante de la Ville de Montréal a mentionné que ce type d'arrangement existait déjà dans d'autres projets avec la SHDM. Des espaces Communauto pourraient aussi être implantés sur le site pour faire place à l'autopartage<sup>117</sup>.

Pour la commission, un ratio de stationnement de 0,27 pour les logements communautaires semble bas. Ce ratio est légèrement plus bas que le nombre moyen de voitures par ménages pour les résidents des OBNL tel qu'évalué dans l'étude réalisée par la Ville, ainsi qu'à celui observé parmi les 137 ménages qui souhaitent se prévaloir de leur droit de retour. Toutefois, ce taux de stationnement est substantiellement plus bas que le besoin observé chez les locataires du 2020 et 2090, Place Henri-Bourassa qui demeurent sur le site.

Il est à noter qu'il s'agit de stationnement payant, ce qui pourrait inciter les résidents des logements communautaires à revenu limité à rechercher du stationnement sur rue. Or, dans un contexte de quadrillage de rue comme on trouve ailleurs à Montréal, un faible nombre de stationnements intérieur et payant peut être envisagé parce qu'il existe une offre de stationnement sur les rues environnantes. Dans le projet à l'étude, l'offre de stationnement sur rue est très limitée et les rues environnantes sont éloignées.

---

<sup>116</sup> Doc. 4.4, p.3

<sup>117</sup> Mme Julia Davies, doc. 8.1, L1304-1305

Cependant, la commission est consciente qu'augmenter le nombre d'unités de stationnement pour les édifices de logement social pourrait compromettre la viabilité et la réalisation du projet.

- *La commission constate que le stationnement à la disposition des logements sociaux communautaires est restreint, qu'il s'agit de stationnement payant et que le nombre de stationnements sur rue disponible sur le site est limité.*
- *La commission estime qu'il pourrait y avoir une pénurie de stationnements pour les futurs résidents des logements sociaux communautaires. Cette pénurie pourrait occasionner des débordements dans les quartiers voisins.*
- *Néanmoins, la commission constate qu'augmenter le nombre d'unités de stationnement dans les édifices de logement social pourrait compromettre la viabilité et la réalisation du projet.*
- *La commission est d'avis que la Ville, le constructeur et la SHDM devraient favoriser des mesures alternatives à l'ajout de places de stationnement sur le site. La commission recommande d'explorer la négociation d'entente entre les différents volets immobiliers du site. De plus, la commission encourage l'implantation d'espaces d'autopartage sur le site, tels que Communauto.*

### **3.6 Les considérations environnementales**

Le site des Places l'Acadie et Henri-Bourassa est situé à proximité immédiate d'une autoroute et de deux voies importantes de circulation. De plus, une ligne de transport d'Hydro-Québec longe les édifices de condominiums abordables qui seraient construits. Le développement durable urbain est une composante essentielle de la notion de village souhaitée par le milieu et portée par le constructeur et la Ville. Dans cette optique, les impacts environnementaux doivent être réduits au maximum. Dans les sections qui suivent, la commission analyse en détail les impacts anticipés.

#### **Le climat sonore**

Le comité exécutif de la Ville de Montréal a demandé à la commission de porter une attention particulière à l'analyse des impacts acoustiques du projet retravaillé, tant sur le projet lui-même que sur le voisinage résidentiel au nord.

Des participants à l'audience et notamment des résidants bénéficiant d'un droit de retour ont exprimé leur déception quant à la proximité des édifices de logements communautaires avec l'autoroute. Certains organismes communautaires sont aussi préoccupés par cette situation. Pour sa part, la Direction de santé publique de Montréal a témoigné de nombreuses études qui démontrent les effets nocifs du bruit routier sur la santé<sup>118</sup>.

Les normes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) applicables au projet préconisent un niveau de bruit de leq (24 h) = 55 dB (A) pour les espaces extérieurs. Toutefois, il est établi qu'un niveau supérieur de bruit ne disqualifie pas d'emblée ces espaces comme lieu d'agrément<sup>119</sup>.

Le constructeur a fait réaliser des études acoustiques pour évaluer le climat sonore sur le site. Les résultats tiennent compte de l'érection d'un mur antibruit en béton de 6 mètres de haut le long de l'autoroute 15. D'ailleurs, il a été porté à l'attention de la commission que des pourparlers étaient en cours entre la Ville et le ministère des Transports du Québec en vue d'ériger une barrière acoustique le long de l'autoroute.

Les études concluent qu'une barrière acoustique de 6 mètres de haut le long de l'autoroute améliorerait sensiblement le niveau sonore sur le site. Tel qu'on peut le voir à la figure 6, les niveaux sonores estimés à 1,5 m du sol en dessous de 55 dB (A) sont illustrés en vert foncé ; ils respectent les critères de la SCHL. Les zones où les niveaux sonores se situent entre 55 dB (A) et 60 dB (A) sont illustrées en vert pâle, et celles entre 60 dB (A) et 65db (A) sont illustrées en jaune. Par ailleurs, comme l'a souligné un représentant du constructeur lors de l'audience, la bande de terrain qui longe l'autoroute 15 aurait des niveaux sonores comparables à ceux que l'on retrouve le long du boulevard l'Acadie et du boulevard Henri-Bourassa<sup>120</sup> donc comparable, selon la commission, à ce qu'on retrouve en milieu urbain.

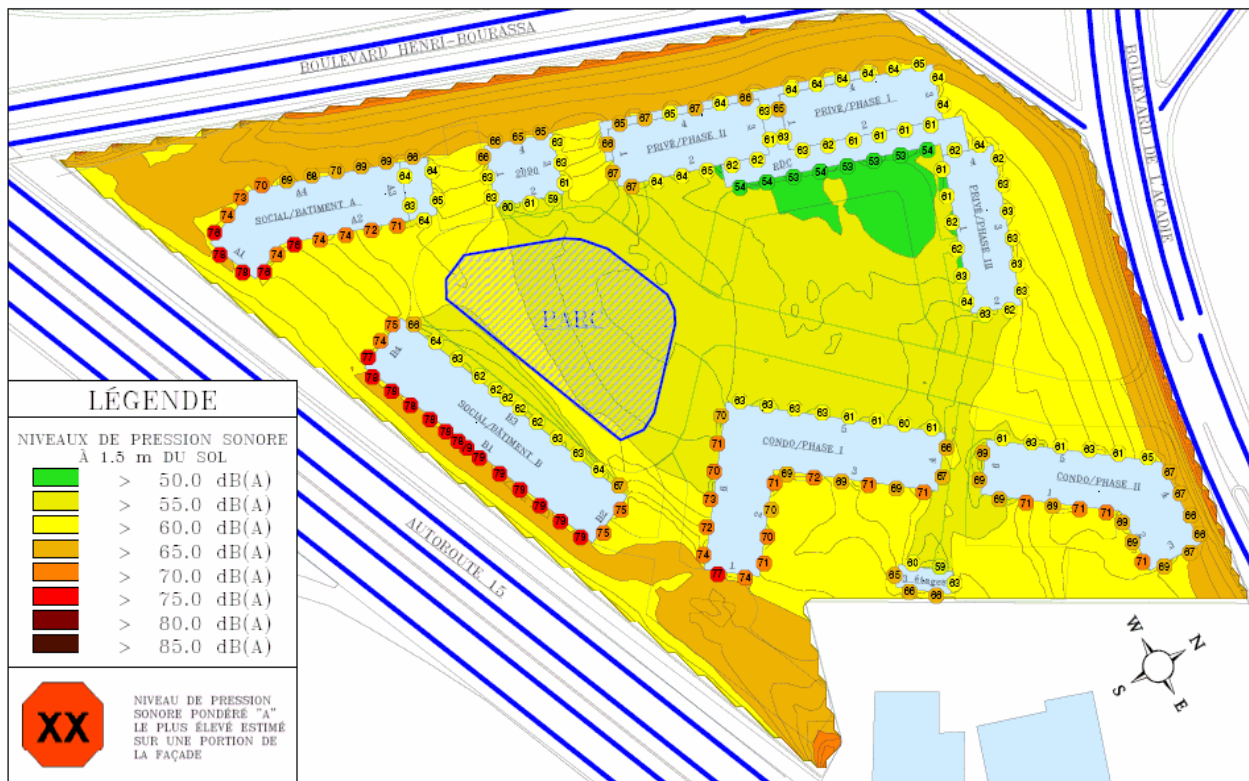
---

<sup>118</sup> Doc. 9.13, p.4

<sup>119</sup> Doc. 3.8, p.3

<sup>120</sup> M. Fernando De Marco, doc. 8.2, L1145-1149

Tandis qu'un tiers de la surface du parc de voisinage serait exposé à des niveaux sonores de 60 à 65 dB (A), les deux tiers jouiraient d'un niveau sonore entre 55 à 60 dB (A). Pour la commission, ces niveaux semblent acceptables compte tenu de la nature urbaine du parc. Par contre, la cour du CPE serait exposée à des niveaux sonores entre 60 et 65 dB (A).



NIVEAUX DE PRESSION SONORE ESTIMÉS À 1 m DES FAÇADES ET À 1,5 m DU SOL DU FUTUR PROJET – BARRIÈRE 6 m – 03 DÉCEMBRE 2008

**Figure 6 :** Niveaux de pression sonore estimés à 1m des façades et à 1,5 m du sol du futur projet – barrière 6m – 3 décembre 2008 (tiré du doc. 3.8, p.9)

Pour le parc de voisinage, la commission suggère d'aménager les aires sensibles, comme une aire de détente ou un terrain de jeu, dans la portion du parc qui offre un niveau sonore plus près de la norme de 55dB (A). Pour améliorer le climat sonore dans l'aire de jeu du centre de la petite enfance (CPE) et pour s'approcher des normes, la commission encourage le promoteur à considérer des mesures supplémentaires d'atténuation du bruit dans cet espace, tel un écran antibruit additionnel.



Étant donné que les logements sociaux et l'édifice qui arbitrera le CPE seraient bâtis dès la première phase des travaux, la commission considère que la barrière acoustique devrait être mise en place dès l'arrivée des premiers résidents sur le site.

- ***La commission est d'avis que la barrière acoustique devrait être érigée à la date d'occupation des logements sociaux communautaires et du centre de la petite enfance.***
- ***La commission recommande que des mesures supplémentaires d'atténuation du bruit soient mises en place afin d'améliorer le climat sonore dans l'aire de jeu du centre de la petite enfance.***

Pour les espaces intérieurs, les normes de la SCHL préconisent un niveau sonore de  $leq(24\text{ h}) = 45\text{ dB (A)}$  pour la cuisine et la salle de bain ; de  $leq(24\text{ h}) = 40\text{ dB (A)}$  pour le salon et la salle à manger et de  $leq(24\text{ h}) = 35\text{ dB (A)}$  pour la chambre à coucher.

Les résultats de l'étude acoustique indiquent que les niveaux sonores simulés les plus élevés calculés le long des façades des bâtiments varient entre  $63\text{ dB (A)}$  et  $79\text{ dB (A)}$ . Notamment, le mur de l'édifice du logement social B qui longe l'autoroute est exposé à un niveau sonore de  $79\text{ dB (A)}$ <sup>121</sup>.

Malgré le grand écart entre les niveaux de bruit mesurés à l'extérieur des logements sociaux communautaires et les normes préconisées par la SCHL, les études concluent qu'en bâtissant les murs avec une finition extérieure en maçonnerie et en ayant une fenestration composée d'un verre laminé de 6mm, d'un jeu d'air de 13mm et d'un verre trempé de 5 mm, il est possible de satisfaire aux normes de la SCHL en matière de niveau sonore à l'intérieur des logements. Plus spécifiquement, les simulations donnent un résultat de  $32\text{ dB (A)}$  dans les chambres à coucher de l'édifice social communautaire B, dont la façade sera exposée à un niveau sonore de  $79\text{ dB (A)}$ . L'étude prévoit réévaluer les niveaux sonores à l'intérieur des logements lorsque les plans seront finalisés.

---

<sup>121</sup> Doc. 3.8, p.4

- ***La commission constate que les simulations faites lors des études du climat sonore assurent que les murs et la fenestration tels qu'ils sont planifiés par le constructeur pourraient offrir un niveau sonore à l'intérieur des logements qui respecte les normes sur le bruit de la SCHL.***

Par contre, pour atteindre les normes recommandées par la SCHL, l'étude précise que l'on devra maintenir les fenêtres en position fermée. En conséquence, elle recommande que chaque logement soit muni d'un apport d'air frais, c'est-à-dire d'un système de ventilation/climatisation et ce, pour tous les logements qui ont une façade exposée à des niveaux sonores de 55dB (A) et plus<sup>122</sup>.

- ***La commission remarque que les résultats de l'étude acoustique indiquent que toutes les façades extérieures de chaque édifice seraient exposées à un niveau du bruit supérieur à 55 dB (A). La commission est d'avis que le constructeur devrait s'assurer que tous les logements qui ont une façade exposée à des niveaux sonores de 55dB (A) et plus soient munis d'un système de ventilation/climatisation.***

La commission est préoccupée par l'installation éventuelle d'unités de climatiseurs individuels qui traversent le mur parce qu'une telle installation pourrait affaiblir la résistance du mur au bruit. D'ailleurs, l'étude mentionne qu'il faudrait éviter l'installation d'unités de climatisation murale de type PTAC qui s'avèrent peu performantes pour réduire les bruits provenant de l'extérieur<sup>123</sup>.

- ***La commission est d'avis que le promoteur devrait éviter d'installer des climatiseurs qui traversent le mur si ceux-ci compromettent l'atteinte des normes de la SCHL en matière de bruit.***

### **La qualité de l'air**

La Direction de santé publique de Montréal a fait état d'études scientifiques qui démontrent l'impact négatif des polluants générés par le transport sur les populations qui vivent à proximité des routes achalandées, en particulier les problèmes respiratoires pour les Montréalais

---

<sup>122</sup> Doc. 3.8.2 p.18

<sup>123</sup> Doc. 3.8.2, p.19

de 60 ans et plus et pour les enfants<sup>124</sup>. Le document déposé à la commission, *Air Quality and Land Use Handbook : A Community Health Perspective*, la *California Environmental Protection Agency* montre qu'habiter près de sources élevées de pollution à cause du trafic routier peut causer des nuisances pour la santé. En conséquence, elle recommande d'éviter, tout en tenant compte d'autres impératifs, de localiser de nouvelles résidences, garderies et terrains de jeu à moins de 150 mètres d'une autoroute<sup>125</sup>.

En effet, dans le projet à l'étude une forte proportion des 1 300 ménages, dont un bon nombre de familles avec enfants et de personnes âgées, habiterait des logements bâtis à moins de 150 mètres de l'autoroute. Le CPE serait également situé à moins de 150 mètres de l'autoroute.

Par ailleurs, une étude de la qualité de l'air extérieur a été demandée par la SHDM pour évaluer si le niveau de qualité de l'air est acceptable pour les futurs résidants du projet. Pour recueillir des données sur les particules de toutes dimensions, des instruments de mesure ont été installés sur la toiture du bâtiment 2090, Place Henri-Bourassa. La commission note que les deux édifices sociaux communautaires et l'édifice de condominiums abordables phase I qui arbitrerait le CPE seraient situés plus près de l'autoroute que l'endroit où les mesures ont été prises.

D'autre part, l'étude sur la qualité de l'air a permis de constater que les concentrations de particules totales ont dépassé la norme montréalaise de 24 heures pendant deux journées sur une période de 4 semaines. Les concentrations de particules fines PM<sub>2,5</sub> ont dépassé la norme de 24 heures pendant quatre journées sur une période de 4 semaines et qu'il y a eu 20 dépassements de la norme de 3 heures pour les particules fines PM<sub>2,5</sub> sur une période de 4 semaines. Cette étude mentionne également que « les poussières les plus nuisibles pour la santé humaine sont les poussières dont le diamètre moyen est inférieur à 2,5 microns. Ces particules peuvent pénétrer profondément dans les poumons et causer des problèmes respiratoires aux populations sensibles (personnes âgées, malades, enfants, etc.) »<sup>126</sup>.

---

<sup>124</sup> Doc. 9.13, p.3

<sup>125</sup> Doc. 12.1, p. 4 et 8

<sup>126</sup> Doc. 3.6, p. 1 et 10

En conséquence, l'étude recommande d'appliquer des mesures d'atténuation, tel que l'érection d'un mur barrière entre l'autoroute et les habitations ainsi que l'installation de filtres à efficacité élevée (de MERV-10 et plus) dans tous les systèmes de ventilation mécanique desservant les habitations<sup>127</sup>.

Toutefois, la Direction de santé publique de Montréal estime qu'il est nécessaire d'aller plus loin afin de mitiger le plus possible les impacts de la pollution reliés à la proximité de l'autoroute parce que les filtres MERV 10 n'arrêtent pas les particules inférieures à 1 micron<sup>128</sup>.

- *La commission note que l'étude de qualité de l'air extérieur commandée par la SHDM indique qu'il y a des dépassements de normes de particules fines sur plusieurs périodes et sur plusieurs jours. Ainsi, la commission constate que durant les périodes de dépassement, la qualité de l'air extérieur peut constituer une nuisance pour la santé des résidents.*
- *Étant donné que les édifices de logements sociaux communautaires et l'édifice de la phase I des Accès Condos qui abriterait le CPE seraient érigés particulièrement près de l'autoroute et qu'un nombre important de jeunes enfants y séjourneraient, la commission est d'avis que, pour ces édifices, le promoteur devrait porter une attention particulière aux systèmes de ventilation et à l'efficacité de leurs filtres. Ces systèmes devraient être munis de filtres assez efficaces pour arrêter les particules plus petites qu'un micron, afin d'assurer une qualité de l'air qui ne portera pas préjudice à la santé des résidents et des enfants notamment.*
- *Concernant les autres édifices du site, la commission est d'avis que le promoteur devrait s'assurer de mettre en place des systèmes de climatisation/ventilation munis de filtres suffisamment performants pour offrir une qualité de l'air à l'intérieur des logements qui ne nuise pas à la santé des résidents, dont une bonne part seront des personnes âgées.*

La Direction de santé publique de Montréal (DSP) affirme que le système de ventilation doit faire l'objet d'un entretien des plus rigoureux afin d'éviter qu'il ne véhicule des contaminants nocifs pour la santé<sup>129</sup>. La commission, à l'instar de la DSP, croit que l'entretien ne doit pas être laissé à chaque ménage individuellement, mais plutôt qu'elle soit faite de façon rigoureuse par les gestionnaires de chaque édifice sur le site.

---

<sup>127</sup> Doc. 3.6 p.10

<sup>128</sup> Doc. 9. 13, p. 3

<sup>129</sup> Doc.9.13, p.4

- ***La commission est d'avis que l'entretien des systèmes de ventilation devrait être la responsabilité des gestionnaires des immeubles pour s'assurer que celui-ci soit fait de façon rigoureuse.***

En réponse à une question écrite de la commission, la représentante de la Ville a précisé que pour les logements sociaux communautaires, les coûts de ventilation/climatisation seraient portés au compte d'électricité de chacun des ménages s'ils choisissent d'en faire usage. Selon la commission, étant donné les revenus limités des locataires des logements communautaires, les frais d'utilisation de ventilation/climatisation portés aux comptes de chacun des ménages pourraient les inciter à fermer ou à sous-utiliser les systèmes de ventilation/climatisation, à ouvrir les fenêtres et ainsi à s'exposer périodiquement à un taux élevé de particules fines et à des bruits excessifs.

- ***La commission est d'avis que les frais associés au système de ventilation/climatisation des logements sociaux communautaires devraient être portés au compte des gestionnaires des immeubles afin d'éviter que certains résidents s'en privent pour réaliser des économies et augmentent ainsi les risques pour leur santé.***

De plus, pour améliorer la qualité de l'air à l'extérieur, la DSP suggère de prévoir la plantation du plus grand nombre d'arbres possible entre le mur qui serait érigé et les immeubles qui longent l'autoroute 15<sup>130</sup>, les arbres ayant la capacité d'absorber les polluants.

- ***Pour améliorer la qualité de l'air à l'extérieur, la commission recommande la plantation dense d'arbres entre la barrière acoustique et les édifices de logement communautaire ainsi qu'entre la barrière acoustique et la cour du centre de la petite enfance.***

Pour la commission, il n'en demeure pas moins que l'information et la sensibilisation des résidents sur les taux de particules fines devraient constituer une mesure complémentaire aux mesures préventives recommandées par la commission. Cette mesure permettrait à tous les résidents et en particulier aux clientèles les plus vulnérables, soit les enfants et les personnes âgées, d'adopter des comportements défensifs appropriés lors des épisodes de dépassement de

---

<sup>130</sup> Doc. 9.13, p.4

taux de particules fines. Par exemple, le CPE pourrait garder les enfants à l'intérieur une journée de smog. Aussi, les personnes âgées ne feraient pas leur journée « olympique » durant ces épisodes critiques.

### **Les impacts éoliens**

Bien que le comité exécutif de la Ville de Montréal ait demandé à la commission de porter une attention particulière à l'analyse des impacts éoliens du projet retravaillé, tant sur le projet lui-même que sur le voisinage résidentiel au nord-est, cet enjeu n'a pas été abordé par le public lors de l'audience. Toutefois, une étude a été commandée par le promoteur afin de fournir un avis sur les impacts éoliens associés au projet de réaménagement. Celle-ci conclut que le projet ne créerait pas de conditions inconfortables dans les quartiers avoisinants le site<sup>131</sup>.

Par contre, sur le site, l'étude identifie certains endroits où les vents pourraient causer de l'inconfort. Des éléments architecturaux appropriés, déjà prévus au plan d'aménagement, ainsi que de nombreux aménagements paysagers pourraient atténuer ces nuisances dues au vent sur le site.

Afin que ces mesures d'atténuation du vent jouent leur rôle dès la première année, la commission note que les végétaux constituant ces aménagements paysagers devraient avoir une taille suffisante dès leur plantation, dans la mesure où leur grande taille n'affecterait pas sensiblement leur taux de survie. En plus, le choix d'essences végétales à feuillage permanent rendrait ces mesures efficaces même en hiver. Lors de l'audience, le constructeur a d'ailleurs manifesté son intention de planter des arbres d'une essence et d'une taille adaptée à leurs fonctions.

- ***La commission constate que le promoteur prévoit des aménagements paysagers avec des végétaux qui seraient de taille suffisante et d'essences appropriées pour atténuer les nuisances dues au vent dès la première année et même en période hivernale.***

---

<sup>131</sup> Doc. 3.4, p.11

## **Le champ magnétique**

Le champ magnétique a fait l'objet d'aucune préoccupation de la part du public. Une étude a été demandée par la SHDM pour évaluer l'état du champ magnétique du site étant donné que le site est longé à l'est et partiellement traversé par une ligne de transport d'électricité de 120 kV du réseau d'Hydro-Québec.

Dans une mise à jour de l'étude sur l'*État du champ magnétique du site, mars 2009*, il est mentionné que la ligne 120 kV serait probablement remplacée par une ligne 315 kV sur un horizon de 10 à 15 ans. L'étude évalue que ce remplacement aurait plutôt tendance à diminuer l'intensité du champ magnétique. De plus, celle-ci recommande que le constructeur rencontre le plus rapidement possible les représentants d'Hydro-Québec pendant la phase de conception du projet afin d'éviter toute situation conflictuelle<sup>132</sup>.

L'étude conclut que selon les normes et critères actuellement utilisés, à ce niveau d'intensité, aucune activité humaine n'est proscrite de facto ; cependant s'il est possible de le faire, il serait souhaitable d'éloigner la ligne de transport des zones réservées aux enfants (garderie, terrain de jeux)<sup>133</sup>. Les simulations montrent qu'en appliquant les limites les plus sévères à cet égard, soit celles de la Suisse et des Pays-Bas, il suffit que le CPE soit situé à 60 m de la ligne électrique pour rencontrer ces limites sévères. L'étude affirme que, « à notre connaissance, l'aire de jeux et la garderie qui sont prévues dans le développement se situent encore plus loin de la ligne de transport d'électricité »<sup>134</sup>.

Cependant, la commission note que les cartes du champ magnétique utilisées pour réaliser l'étude correspondent au plan d'ensemble du 18 juillet 2008 et non au dernier plan d'ensemble du 15 décembre 2008 qui a été soumis à la consultation publique. Dans la dernière version du plan d'ensemble, l'édifice qui doit accueillir le CPE a été déplacé, sa forme a été modifiée ainsi que l'emplacement du CPE dans cet édifice.

---

<sup>132</sup> Doc. 3.7.1, p.7 et 12, 13

<sup>133</sup> Doc. 3.7.1, p.12

<sup>134</sup> Doc. 3.7.1, p.13

- *La commission est d'avis que l'étude du champ magnétique du site doit être mise à jour de nouveau en utilisant la dernière version du plan d'ensemble en date du 15 décembre 2008. À cet égard, le promoteur devrait tenir compte des conclusions de cette remise à jour pour déterminer l'emplacement du CPE.*

### **3.7 La mise en œuvre et le suivi du projet**

#### **L'échéancier de réalisation**

Étant donné l'importance du retour des résidents relogés, et ce, dans les meilleurs délais, les deux édifices de logement social ainsi que le premier immeuble des Accès Condos seraient construits durant la phase I du projet. La livraison de ces édifices est prévue en juillet 2010, advenant que la construction débute à l'été 2009. Dans ce scénario, privilégié par le constructeur, le bâtiment de la phase II des Accès Condos et les immeubles pour personnes âgées seraient construits respectivement dans une deuxième et une troisième phase à partir de l'été 2010. Dans une réponse écrite du constructeur, il a été porté à l'attention de la commission que l'objectif de livraison des unités à construire pour les dernières phases du projet est fixé à l'année 2012, bien que l'échéancier détaillé ne soit pas encore connu<sup>135</sup>.

S'appuyant sur le résultat d'études de marché, le constructeur s'est montré confiant concernant la vente des unités d'Accès Condos pour les phases I et II, ainsi que pour les résidences pour personnes âgées qui correspondent à un besoin sur l'île de Montréal. Le constructeur a également mentionné qu'aucun retard n'était prévisible pour la livraison des unités de logements sociaux et pour les condos de la phase I des Accès Condos<sup>136</sup>.

Toutefois, certains participants considèrent que le contexte financier actuel et le resserrement du crédit qui l'accompagne pourraient différer, voire compromettre, la construction des résidences pour personnes âgées prévue à la dernière phase du projet. La commission partage cette préoccupation. Le cas échéant, le CLIC demande que le zonage de ces terrains demeure à vocation résidentielle.

---

<sup>135</sup> Doc. 7.3.1, p.1-2

<sup>136</sup> M. John Mignacca, doc. 8.1, L757-770



### **Les nuisances occasionnées par les travaux de construction**

Les résidents des deux édifices appartenant à l'organisme Ressources Habitation de l'Ouest (RHO) demeureront sur place pendant toute la durée de la construction du projet. Une fois la phase I du projet complétée, les résidents des logements sociaux communautaires ainsi que les résidents du premier immeuble des Accès Condos habiteront le site durant la construction des phases ultérieures.

Le projet s'échelonne sur plusieurs années. Le désamiantage et la démolition des édifices sont déjà en cours. Des travaux d'excavation seront nécessaires et l'organisme RHO s'est montré préoccupé des dommages que pourraient causer les travaux de réaménagement à la structure de ses édifices. Plusieurs ont également demandé de s'assurer que les sections de terrain dont le développement se fera lors des deuxième et troisième phases soient aménagées de façon sécuritaire pour les résidents du site. Un résident au nord du boulevard Henri-Bourassa s'inquiète également des nuisances sonores que le voisinage aura à subir pendant la durée des travaux.

Outre l'utilisation de méthodes de construction dans les règles de l'art, des mesures de mitigation sont envisagées par le constructeur, telles que l'excavation souterraine des stationnements des phases I et II des Accès Condos en une seule fois afin de minimiser les inconvénients pour les locataires en place. Aussi, après la complétion de la première phase du projet, la SHDM s'est engagé à sécuriser le site avec des clôtures adaptées et à niveler le terrain pour assurer la sécurité des résidents.

En plus, lors de l'audience, le promoteur a réaffirmé son engagement à établir de bonnes relations avec l'ensemble des partenaires et avec les résidents du site afin de prévenir les nuisances éventuelles lors des travaux de construction ou pour tenter de les atténuer. À cet égard, un canal de communication fonctionne déjà au sein d'un comité de travail et des discussions sont en cours avec RHO afin notamment de minimiser les inconvénients pour les résidents en place. Le constructeur a également suggéré la création d'un comité de bon voisinage.

- *La commission constate que le constructeur participe déjà à un dialogue avec le milieu sur le développement du projet et a exprimé clairement son intention de continuer à le faire au sujet des nuisances liées à la construction.*
- *La commission est d'avis que le constructeur devrait mettre en place, dès à présent, une stratégie de communication visant à maintenir un dialogue continu avec les résidants, incluant les résidants du voisinage au nord du site, et ce, durant toute la période de construction. Il devrait également s'assurer que l'information pertinente concernant les travaux de chantier leur soit transmise en vue d'assurer un meilleur contrôle des nuisances.*
- *Afin d'assurer une qualité de vie pour les résidants qui habiteront le site pendant la période de construction, la commission est d'avis que les terrains qui devront rester vacants pendant une longue période de temps soient nivelés et gazonnés et que l'accès des véhicules y soit contrôlé.*

### **L'animation du nouveau voisinage**

Lors de l'audience, la commission a entendu le message fort des élus et des divers organismes impliqués auprès de la communauté des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB) quant au maintien de l'animation de la vie communautaire pour le futur quartier des PAHB.

L'expérience de Places en Mouvement depuis 2001 a favorisé l'apparition d'un fort sentiment d'appartenance malgré des conditions difficiles. Son travail d'animation est parvenu à mobiliser les résidants et à leur donner des outils pour participer de façon dynamique à l'amélioration de leur milieu de vie. Le comité des résidants est un exemple de cette réussite. En outre, Place en mouvement a su maintenir une implication très importante des acteurs du milieu, réunis autour du comité des partenaires.

La commission a déjà mentionné la nécessité de maintenir l'animation auprès des résidants relogés pour les soutenir et les accompagner jusqu'à leur retour sur le site. Il serait profitable, en outre, de maintenir l'animation pendant la période de relogement pour ne pas perdre les acquis des huit dernières années qui serviront de germe à la vie communautaire du nouveau quartier.

Pour la majorité des intervenants, le succès social du projet repose sur l'animation du nouveau milieu qui accueillera 1 300 ménages, caractérisés par une mixité importante tant

intergénérationnelle, économique que culturelle. Pour ce nouveau milieu, aménagé en trois volets distincts selon le type de clientèle, l'animation serait un facteur clé pour la création d'un sentiment d'appartenance communautaire. Des participants à l'audience ont affirmé à maintes reprises qu'une animation appropriée, assurée par un organisme sur place, serait un support significatif à la création et à l'entretien d'un milieu de vie convivial.

D'après certains intervenants, les ressources d'animation sont à développer et à adapter. Selon le GRT Bâtir son quartier, il faudrait mettre en place une structure avec du personnel permanent et identifier les moyens pour favoriser le dialogue entre les résidants afin de développer et d'entretenir des relations harmonieuses et constructives de bon voisinage. Plusieurs autres ont demandé le maintien du projet Places en mouvement sur le site. Il demeure essentiel pour tous d'avoir un financement adéquat pour l'animation de la vie communautaire des PAHB dans le futur.

La représentante du CLIC a indiqué que des discussions avec la communauté et les membres des divers comités étaient amorcés afin de réfléchir au type d'animation communautaire qui serait le plus profitable au nouveau milieu de vie. Il pourrait s'agir, par exemple, d'une coopérative administrée par des représentants des deux OBNL gestionnaires des édifices de logements communautaires, des condos abordables et des résidences pour personnes âgées.

- *La commission est d'avis qu'une animation qui s'adresserait à l'ensemble des résidants, assurée par un organisme sur place, serait un élément significatif pour la création et l'entretien d'un sentiment d'appartenance au sein du nouveau quartier. La commission estime que le type d'animation à mettre en place devrait être décidé par le milieu afin qu'elle soit adaptée à la nouvelle communauté.*
- *À cet égard, la commission suggère à la Ville de maintenir le soutien financier à l'animation communautaire aux PAHB pendant la période de relogement et par la suite à l'organisme qui assumera l'animation au sein du nouveau quartier.*

Par ailleurs, étant donné la proximité du développement à l'autoroute et des effets sanitaires qui y sont associés, en terme de bruit et de qualité de l'air, la commission estime que la

sensibilisation et l'information des résidants à cet égard devraient faire partie du mandat de l'organisme qui assumera l'animation du site.

## CONCLUSION

C'est une toile complexe d'arbitrages qui a guidé l'analyse de la commission sur le projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa (PAHB) soumis à la consultation publique de l'Office de consultation publique de Montréal. C'est aussi une diversité d'enjeux tant sociaux, d'aménagement urbain, qu'environnementaux qui ont tissé la trame des positions et des recommandations de la commission.

Il faut d'emblée souligner le fort engagement du milieu. Les problématiques vécues sur le site depuis plusieurs années et la mobilisation des acteurs du milieu pour tenter de les résoudre ont donné naissance à une communauté solidaire qui a développé un vif sentiment d'appartenance aux PAHB. La vivacité de l'engagement de tous les intervenants était manifeste lors de l'audience tenue par la commission.

Le projet de réaménagement des PAHB est la solution préconisée par la Ville de Montréal pour régler le problème d'insalubrité sur le site. La Ville a fait le choix d'un partenariat avec un constructeur privé pour revitaliser le site, en collaboration avec la SHDM. En contrepartie, le constructeur s'engage à construire du logement social et abordable. Sans juger de la pertinence de ce choix, la commission considère qu'il incombe à la Ville de Montréal d'assumer à part entière sa responsabilité pour les conséquences qui découlent de la solution qu'elle a retenue et notamment les conséquences sociales et financières du relogement temporaire sur les résidants.

Le sentiment d'urgence ressenti durant l'audience et l'importance d'aller de l'avant avec le projet sont la clé des arbitrages qui ont été faits par les participants et la commission. Les contraintes multiples de développement et les compromis nécessaires qui en résultent ont donné lieu à une approche modérée des intervenants pour ne pas mettre en péril la réalisation du projet. Après analyse, la commission se rallie à ce type d'approche et recommande de ne pas retarder l'adoption des projets de règlement. Par contre, elle est d'avis que la santé des résidants et les conséquences de l'opération de relogement sur les ménages ne peuvent faire l'objet d'aucun compromis.

En conséquence, la commission recommande :

- *Que la Ville s'engage à verser aux ménages relogés une indemnité qui couvre la différence de loyer induite par le relogement, et ce, jusqu'au retour sur le site. À cet égard, chaque ménage relogé devrait être contacté le plus rapidement possible afin d'évaluer ses besoins en terme d'aide financière.*
- *Que toutes informations sur les modalités d'application du droit de retour soient transmises rapidement et de façon adaptée aux résidents relogés.*
- *Que les systèmes de ventilation/climatisation de tous les édifices du site soient munis de filtres suffisamment performants pour offrir une qualité de l'air salubre à l'intérieur des logements. Une attention particulière devrait être portée aux édifices de logements communautaires et à l'édifice de la phase I des Accès Condos abritant le CPE.*
- *Que les frais associés au système de ventilation/climatisation des logements sociaux communautaires soient portés au compte des gestionnaires des immeubles afin d'éviter que certains résidents s'en privent pour réaliser des économies et augmentent ainsi les risques sur leur santé. En outre, l'entretien des systèmes de ventilation devrait être la responsabilité des gestionnaires des immeubles pour s'assurer qu'il soit réalisé de façon rigoureuse.*

Par ailleurs, le projet de réaménagement donnera naissance à un nouveau quartier qui sera le terreau d'un nouveau milieu de vie. À cet égard, la commission estime que les bonifications à apporter au projet d'aménagement devraient s'articuler autour de la notion de village souhaitée par le milieu. Ceci dans le but de créer un milieu de vie convivial et fonctionnel qui favorise l'intégration sociale des futurs résidents. La commission recommande également :

- *Que tous les espaces verts soient aménagés de façon à contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des résidents.*
- *Que les activités commerciales et communautaires soient concentrées sur rue, au centre du projet afin de stimuler les activités de tous ordres au cœur du village urbain et d'animer le site. Les locaux commerciaux et communautaires devraient être accessibles, accueillants et visibles pour favoriser la fréquentation des résidents des différents volets.*

- ***Que l'arrondissement mette en place rapidement les mesures pour sécuriser les traverses piétonnes aux intersections Henri-Bourassa/l'Acadie et l'Acadie/Marcelin-Wilson afin de faciliter l'accès aux équipements et services du quartier pour les futurs résidants.***

De plus, pour le bénéfice du nouveau quartier, la commission estime qu'une animation s'adressant à l'ensemble des résidants, assurée par un organisme sur place, serait un élément significatif pour l'émergence d'un sentiment d'appartenance. Ainsi, elle suggère à la Ville de maintenir son soutien financier à l'animation communautaire aux PAHB pendant la période de relogement et par la suite à l'organisme qui assurera l'animation au sein du nouveau quartier. La réussite du projet repose sur un dialogue continu avec le milieu. Dans cet esprit, la commission recommande également :

- ***Que les résidants et organismes du milieu soient associés à la poursuite du processus d'aménagement du site, et notamment en ce qui a trait à l'aménagement des espaces verts, des espaces commerciaux et communautaires ainsi qu'au contrôle des nuisances associées à la construction.***

La commission tient finalement à remercier tous les participants à l'audience et plus particulièrement les résidants des Places l'Acadie et Henri-Bourassa dont les témoignages se sont avérés être un apport précieux aux travaux de la commission.

Fait à Montréal, le 1<sup>er</sup> mai 2009

---

Judy Gold  
Présidente de la commission

---

Bruno Bergeron  
Commissaire

## **Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du comité exécutif de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de revitalisation des Places l'Acadie et Henri-Bourassa dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, conformément aux résolutions CE08 2062 et CE08 2063 du 12 novembre 2008. Ce mandat est encadré par l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4).

### **La consultation publique**

L'annonce publique de la tenue de la consultation a été faite le 12 janvier dernier. Un communiqué de presse a été publié et des annonces ont paru dans les quotidiens *Le Devoir* et *The Gazette* le jour même. D'autres annonces ont paru dans les journaux locaux, *Le Courrier d'Ahuntsic* et de *Bordeaux-Cartierville*, les 11, 18 et 25 janvier 2009. De plus, 10 000 dépliants ont été distribués dans la semaine du 12 janvier dans le quartier avoisinant le site, soit dans le quadrilatère formé par la rue de Salaberry (ouest), la voie de l'AMT (nord), la rue Sauvé (est) et l'autoroute des Laurentides (sud). Le 14 janvier, un dépliant virtuel a été envoyé aux quelque trois mille individus et organismes inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM. La consultation publique a également fait l'objet d'une annonce sur la page *Facebook* de l'Office. De plus, par l'intermédiaire du Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville (CLIC), des dépliants ont été acheminés aux résidents encore présents sur le site et à ceux relogés hors du site, de même qu'à l'ensemble des membres du CLIC.

Une rencontre préparatoire avec les représentants du projet à l'arrondissement et à la Ville de Montréal a été tenue le 20 janvier au bureau de l'Office. Une rencontre similaire avec les responsables du projet à la Société d'habitation de Montréal (SHDM) et avec le groupe Tyron a été tenue le lendemain, soit le 21 janvier, au même endroit.

Une séance d'information publique a été organisée le 28 janvier en soirée. Elle s'est prolongée le lendemain soir, soit le 29 janvier, au même endroit. Des séances publiques dédiées à l'audition des opinions et des mémoires des citoyens et organismes qui désirent s'exprimer sur le projet se sont déroulées les 18, 19 et 23 février en soirée, au même endroit. Au total, près de 200 personnes ont participé aux séances.

La documentation de référence a été rendue accessible aux citoyens au bureau de l'Office et dans son site Internet au moment de l'annonce publique, soit le 12 janvier 2009.



### **La commission et son équipe**

M<sup>me</sup> Judy Gold, présidente de la commission

M. Bruno Bergeron, commissaire

M<sup>me</sup> Stéphanie Espach, secrétaire de la commission et analyste

### **L'équipe de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)**

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

M<sup>me</sup> Anik Pouliot, responsable de la logistique

M<sup>me</sup> Cristelle Lollier, M<sup>me</sup> Delphine Dusabe et MM. Gabriel Lemonde-Labrecque, Nhat Tan Lee et José Fernando Diaz, responsables de l'accueil

### **Les porte-parole**

#### **Pour l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville**

M. Pierre Alarie, conseiller en aménagement, direction des travaux publics et de l'aménagement urbain, division des permis et inspection

#### **Pour la Ville de Montréal**

M<sup>me</sup> Julia Davies, conseillère en aménagement, direction de l'habitation, développement du logement social et abordable, service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

M. Bernard Cyr, chef de division, direction de l'habitation

#### **Pour la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)**

M. Pierre Guillot-Hurtubise, associé principal, Octane, architecture stratégique et communication

M<sup>me</sup> Suzanne Gasse, architecte, chargée de projet, développement immobilier, SHDM

#### **Pour le Groupe Tyron**

M. John Mignacca, président du groupe Tyron

M. Fernando De Marco, architecte, Campanella et associés

M. Jean-Jacques Sincennes, ingénieur, Géophysique Sigma Inc.

**Les participants à la séance d'information du 28 janvier (par ordre d'inscription)**

M. Patrick Marcoux  
M. Rahim Mohammed  
M<sup>me</sup> Souheng Tang  
M. Alan Mansoor  
M<sup>me</sup> Susana Leiva  
M. Esteban Gajardo  
M. Jean-Léon Longa  
M. Amoussa Mouinou

**Les participants à la séance d'information du 29 janvier (par ordre d'inscription)**

M. Mohamed Zaatiti  
M<sup>me</sup> Monique Cloutier  
M. Xavier Curnillon  
M. Patrick Marcoux  
Mme Hélène Matteau  
M. Sikandar Karrshidi

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous les rubriques 9, 10 et 11.

## Annexe 2 – La documentation

### 1. Projets

- 1.1. Règlement autorisant la construction et l'occupation de plusieurs immeubles résidentiels multifamiliaux sur les lots 324 partie, 324-10, 325-325 à 325-52 du cadastre de la paroisse de Sault-Au-Récollet, circonscription foncière de Montréal et 1 985 624 du cadastre du Québec.

- 1.1.1. Plan d'implantation

- 1.2. **Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)**

- 1.2.1. Plan 1 – Les secteurs établis, à construire et à transformer

- 1.2.2. Plan 2 – La densité de construction

- 1.2.3. Plan 3 – Les parcs et espaces verts

- 1.2.4. Paramètres de densité

### 2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public (english version)

- 2.2. Dépliant

- 2.3. **Sommaires décisionnels**

- 2.3.1. Rendre une décision quant à une demande d'adoption d'un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal visant la création d'un nouveau secteur de densité de construction, l'élimination d'un parc et la création d'un autre parc dans un secteur délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec.

- 2.3.2. Rendre une décision quant à l'adoption, en vertu du 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, d'un règlement autorisant la construction de plusieurs immeubles multifamiliaux au sud-ouest de l'intersection des boulevards de l'Acadie et Henri-Bourassa – Lots 324 partie, 324-10, 325-325 à 325-352 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet et 1 985 624 du cadastre du Québec - zone 0210 et 0196.

- 2.3.3. **Note additionnelle au sommaire décisionnel**

- 2.3.3.1. Extrait du procès-verbal de la réunion du 5 août 2008 – Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

- 2.3.3.2. Extrait du procès-verbal de la réunion spéciale du 21 octobre 2008 – Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

- 2.3.4. Recommandation – projet de règlement en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la charte de la ville - 30 octobre 2008

- 2.3.5. Recommandation – addenda – 13 novembre 2008

- 2.3.6. Recommandation – projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal – 30 octobre 2008

- 2.4. **Interventions**

- 2.4.1. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement économique et urbain

- 2.4.1.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – séance du 3 octobre 2008

- 2.4.2. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de l'habitation

2.4.3. Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement économique et urbain

2.4.3.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – séance du 22 août 2008

2.4.4. Intervention – Affaires corporatives, Direction du contentieux

## 2.5. Résolutions

2.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – séance ordinaire du lundi 3 novembre 2008 – Résolution CA08 090384

2.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – séance ordinaire du lundi 3 novembre 2008 – CA08 090385

2.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – séance ordinaire du mercredi 12 novembre 2008 – Résolution CE08 2063

2.5.4. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – séance du comité exécutif du mercredi 12 novembre 2008 – CE08 2062

2.5.5. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 24 novembre 2008 – CM08 0986

2.5.6. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 24 novembre 2008 – CM08 0987

## 2.6. Formulaire de dépôt

### 3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Plan d'ensemble – Plan préliminaire de revitalisation des Places Acadie et Henri-Bourassa – 18 juillet 2008

3.2. Plan d'ensemble – Plan préliminaire de revitalisation des Places Acadie et Henri-Bourassa – mise à jour – 25 septembre 2008

3.3. Plan d'ensemble – dernière version mise à jour 15 décembre 2008 (voir images supplémentaires à 3.9)

3.4. Avis sur les impacts éoliens du projet

3.5. Étude d'impact sur les déplacements – rapport final – décembre 2008

3.6. Étude de qualité de l'air extérieur – rapport final – décembre 2008

3.7. État du champ magnétique du site – septembre 2008

3.7.1. Mise à jour de l'étude, mars 2009

3.8. Mise à jour des études acoustiques à partir des plans de site révisés soumis en date du 3 décembre 2008

3.8.1. Étude de l'impact de la construction d'une barrière acoustique le long de l'autoroute 15 sur les niveaux de bruit sur le site du projet, 18 août 2008

3.8.2. Étude du climat sonore, 16 juillet 2008

3.9. Images supplémentaires

3.10. Présentation du projet – séance publique d'information - 28 janvier 2009

3.11. Plans types des logements sociaux en date du 4 décembre 2008

3.12. Rectifications de faits : relogement et pétition

**4. Documentation déposée par l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et la Ville de Montréal**

- 4.1. Tableau comparatif de la réglementation actuelle et proposée pour le site, Direction des travaux publics et de l'aménagement urbain, 22 janvier 2009
- 4.2. Portrait sociodémographique des résidants de Place L'Acadie et Place Henri-Bourassa, préparé par le projet *Places en mouvement* du CLIC de Bordeaux-Cartierville, juillet 2008
- 4.3. Présentation des modifications règlementaires proposées – séance d'information publique – 28 janvier 2009
- 4.4. Exigences relatives au nombre d'unités de stationnement dans les projets de logements sociaux et communautaires, Ville de Montréal, Direction de l'habitation, décembre 2004
- 4.5. Typologie proposée pour les bâtiments de logements sociaux en date du 4 décembre 2008, Ville de Montréal, direction de l'habitation
- 4.6. La mixité sociale en habitation – rapport de recherche réalisé pour le service de l'habitation de la Ville de Montréal – mai 2002
- 4.7. Diapositives de la direction de l'habitation de la Ville de Montréal projetées lors de la séance publiques d'information

**5. Documents de référence et liens utiles**

- 5.1. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761.3098684&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761.3098684&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 5.2. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville  
(voir pdf dans dossier à déposer)
- 5.3. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Ville de Montréal, aout 2005 [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie\\_fr/documents/Strategie\\_inclusion.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf)
- 5.4. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Avancement de sa mise en œuvre, septembre 2007  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PES\\_PUBLICATIONS\\_FR/PUBLICATIONS/STRATEGIE\\_INCLUSION.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PES_PUBLICATIONS_FR/PUBLICATIONS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF)
- 5.5. Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (voir pdf ds dossier à déposer)
  - 5.5.1. Règlement modifiant le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-96-1) – mars 2005
  - 5.5.2. Règlement modifiant le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-96-2) – septembre 2007
- 5.6. Plan d'action 2007-2010 sur la salubrité des logements, Ville de Montréal
  - 5.6.1. Résolution – Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 13 juin 2007 – CE07 0963
- 5.7. Politique sur le bruit routier, ministère des Transports, gouvernement du Québec, mars 1998

**6. Documentation déposée par la commission**

- 6.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement, 20 janvier 2009
- 6.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du promoteur, 21 janvier 2009
- 6.3. Notes pour une allocution du maire de Montréal pour l'annonce de la vente des Places de l'Acadie et Henri-Bourassa, 16 avril 2008
- 6.4. Lettre conjointe de Mme la mairesse de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville et de Mme la conseillère de ville, district de Saint-Sulpice adressée au secrétaire général de l'Office – 19février 2009

- 6.4.1. Réponse de la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal à la lettre de Mme la mairesse de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville – 19 février 2009

## **7. Demandes d'information de la commission et réponses**

- 7.1. Question adressée à l'arrondissement concernant les exigences réglementaires s'appliquant au site, 19 janvier 2009 (voir réponse à 4.1)
- 7.2. Questions acheminées l'arrondissement et à la Ville de Montréal à la suite des séances d'information - 4 février 2009
- 7.2.1. Réponse de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville concernant la réglementation applicable au projet en matière de bruit routier et de qualité de l'air
- 7.2.1.1. Articles du règlement d'urbanisme de l'arrondissement sur les corridors de bruit routier
- 7.2.2. Réponses fournies par la direction de l'habitation de la Ville de Montréal, 17 février 2009
- 7.3. Questions acheminées au promoteur et à la SHDM à la suite des séances d'information – 4 février 2009
- 7.3.1. Réponses de la SHDM et du groupe Tyron, 12 février 2009
- 7.4. Questions supplémentaires adressées à l'arrondissement portant sur les exigences et dispositions réglementaires du projet ainsi que sur les éléments de développement durable, 6 mars 2009
- 7.4.1. Réponse de l'arrondissement, 10 mars
- 7.5. Question supplémentaire adressée au promoteur portant sur le volet locatif privé destiné aux personnes âgées, 6 mars
- 7.5.1. Réponse du promoteur, 6 mars
- 7.6. Questions supplémentaires adressées à la Ville portant sur le droit de retour et les dispositions du supplément au loyer, 9 mars
- 7.6.1. Lettre type de garantie de retour
- 7.6.2. Réponses de la Direction de l'Habitation

## **8. Transcriptions**

- 8.1. Transcriptions de la séance d'information du 28 janvier 2009
- 8.2. Transcriptions de la séance d'information du 29 janvier 2009
- 8.3. Transcriptions de la séance d'audition du 18 février 2009
- 8.4. Transcriptions de la séance d'audition du 19 février 2009
- 8.5. Transcriptions de la séance d'audition du 23 février 2009

## **9. Mémoires avec présentation orale**

- 9.1. Ressources Habitation de l'Ouest
- 9.2. Mme Jocelyn Ann Campbell
- 9.3. Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)
- 9.4. Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) Bordeaux-Cartierville
- 9.5. Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC)
- 9.6. Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI)
- 9.7. Centre d'action bénévole Bordeaux-Cartierville (CABBC)
- 9.8. Commission scolaire de Montréal (CSDM)
- 9.9. Mme Maria Mourani

- 9.10. Un milieu ouvert sur ses écoles
- 9.11. Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
- 9.12. Centre de santé et de services sociaux de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent
- 9.13. Direction de la santé publique
- 9.14. Mme Noushig Eloyan / Mme Hasmig Belleli
  - 9.14.1. Pétition

**10. Mémoires sans présentation orale**

- 10.1. Mme Anik Brunet
- 10.2. Association des gens d'affaires Ahuntsic-Cartierville (AGAAC)
- 10.3. Mme Lynda Wazir
- 10.4. Mme Anne Charbonneau
- 10.5. M.Louis Bourque
- 10.6. Carrefour Jeunesse-Emploi Ahuntsic Bordeaux Cartierville (CJE ABC)

**11. Présentations orales sans dépôt de mémoires**

- 11.1. Séance du 18 février 2009 – voir transcriptions (8.3)
  - 11.1.1. M. Esteban Gajardo
  - 11.1.2. M. Fady El-Ariss
  - 11.1.3. M. Patrick Marcoux
  - 11.1.4. M. Mohamed Zaatiti
  - 11.1.5. Mme Johanne Vaillancourt
  - 11.1.6. M. Argyrios Fotis
  - 11.1.7. M. Remo Ciamellano
- 11.2. Séance du 19 février 2009 – voir transcription (8.4)
  - 11.2.1. M. Marc-André Perron – CDEC Ahuntsic-Cartierville
  - 11.2.2. Mme Sou Heng Taing
  - 11.2.3. M. Patel
  - 11.2.4. Mme Suzana Leiva
  - 11.2.5. M. Alain Viger

**12. Documentation déposée par les participants**

- 12.1. Air quality and land use handbook : a community health perspective, April 2005, California Environmental Protection Agency – California Air Resources Board

## **Annexe 3 – Les projets de règlement**

### **VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX**

#### **RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION DE PLUSIEURS IMMEUBLES RÉSIDENTIELS MULTIFAMILIAUX SUR LES LOTS 324 PARTIE, 324-10, 325-325 À 325-52 DU CADASTRE DE LA PAROISSE DE SAULT-AU-RÉCOLLET, CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL ET 1 985 624 DU CADASTRE DU QUÉBEC.**

Vu l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du XXXXX, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

#### **SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique aux lots identifiés 324 partie, 324-10, 325-325 à 325-352 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet, circonscription foncière de Montréal et au lot 1 985 624 du cadastre du Québec.

#### **SECTION II AUTORISATION**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) applicable au territoire mentionné à l'article 1, la construction, la démolition et l'occupation de bâtiments à vocation principalement résidentielle sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

À cette fin, il est permis de déroger aux articles 8 à 10, 24 à 26, 40, 46 à 48, 52 à 65, 71, 132, 566 et 571 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

#### **SECTION II DÉMOLITION**

3. La démolition des bâtiments situés sur les lots identifiés 325-325, 325-326, 325-330 à 325-336, 325-338 à 325-50 et 338-352 du cadastre de la Paroisse de Sault-au-Récollet, circonscription foncière de Montréal est autorisée.



### **SECTION III**

#### **CONDITIONS**

**4.** Les usages des catégories H.5, H.6 et H.7 sont autorisés.

Au rez-de-chaussée d'un bâtiment, les usages suivants sont autorisés :

- 1° un usage de la catégorie C.1(1);
- 2° l'usage activités communautaires ou socioculturelles de la famille équipements collectifs et institutionnels.

**5.** Le taux d'implantation ne doit pas excéder ou être inférieur de 10 % du taux d'implantation observé pour chacun des bâtiments dessinés sur le plan joint en annexe A au présent règlement.

**6.** Le nombre d'étages ne peut excéder celui indiqué pour chacun des bâtiments dessiné sur le plan joint en annexe A au présent règlement ni être inférieur à trois étages.

**7.** La dérogation à l'article 566 s'applique uniquement à la partie du site occupée par les trois bâtiments de sept étages dessinés sur le plan joint en annexe A au présent règlement et pour cette partie du site, le nombre d'unités de stationnement par logement ne peut être inférieur à 0,25.

**8.** Le plan d'aménagement paysager d'un site doit être déposé en même temps que la demande de permis de construction. Ce plan d'aménagement paysager doit être réalisé au plus tard 6 mois suivant l'occupation du bâtiment.

Les éléments végétaux compris dans le plan d'aménagement paysager prévu au premier alinéa doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

**9.** La demande de permis de construction, incluant le plan d'aménagement paysager, doit être approuvée conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274).

**10.** En plus des objectifs et critères prescrits à l'article 674 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), les objectifs et critères suivants s'appliquent aux bâtiments et aux aménagements paysagers :

- 1° objectif :
  - a) faire écho aux caractéristiques environnantes pour favoriser l'instauration d'une relation dynamique entre le projet et la ville;
  - b) critères :

- i) répondre, par la volumétrie et les matériaux de revêtement extérieur des étages inférieurs, au parti d'implantation des immeubles qui sont situés de l'autre côté du boulevard Henri-Bourassa Ouest;
- ii) favoriser l'aménagement d'un maximum d'ouvertures et d'accès piétons sur les façades donnant sur les boulevards de L'Acadie et Henri-Bourassa Ouest;

2° objectif :

- a) favoriser la création d'un ensemble urbain intégré;
- b) critères :
  - i) prévoir une composition de revêtements extérieurs qui favorise une harmonisation entre les bâtiments;
  - ii) traiter les rez-de-chaussée de manière à créer une ambiance à l'échelle piétonnière;

3° objectif :

- a) favoriser une contribution de l'aménagement paysager à l'enrichissement du lieu;
- b) critères :
  - i) intégrer harmonieusement tout cabinet de sectionnement ou toute chambre annexe au site pour que ces éléments soient aussi peu apparents que possible;
  - ii) localiser les cabinets de sectionnement et chambres annexes de manière à ne pas nuire à la pérennité des arbres et autres plantations sur le site et à ne pas nuire à la sécurité publique, notamment au niveau de la visibilité;
  - iii) traiter les éléments mécaniques et techniques des bâtiments de manière à assurer leur intégration architecturale, notamment au niveau de la volumétrie et des matériaux de revêtement utilisés.

**SECTION IV**  
**DISPOSITION PÉNALE**

**11.** 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 d'une construction, en contravention à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 679 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274).

-----

**ANNEXE A**

PLAN NUMÉROTÉ 10, INTITULÉ PLAN D'IMPLANTATION, PRÉPARÉ PAR CAMPANELLA & ASSOCIÉS ARCHITECTES, DATÉ DU 25 SEPTEMBRE 2008 ET ESTAMPILLÉ PAR LA DIRECTION DES TRAVAUX PUBLICS ET DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN LE 25 SEPTEMBRE 2008

---

*Note : Les annexes du projet de règlement P-08-052 se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM ([www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)) à la section 1, intitulée « Projets », ainsi qu'en consultation aux bureaux de l'OCPM au 1550, rue Metcalfe.*

## **VILLE DE MONTRÉAL**

### **RÈGLEMENT**

#### **XX-XXX**

### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1);

VU l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4);

À l'assemblée du XXXXX, 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 » insérée à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, par la création d'un nouveau secteur à transformer délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec et comprenant les lots numéros 324 partie, 324-10, 325-325 à 325-352 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet, circonscription foncière de Montréal et 1 985 624 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan 2 de l'annexe 1 du présent règlement.

**2.** La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » insérée à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, par le remplacement d'une partie du secteur de densité de construction 01-02, par un nouveau secteur de densité de construction 01-T8, délimité par les boulevards Henri-Bourassa Ouest et de l'Acadie, l'autoroute 15 et la limite nord du lot 2 676 467 du cadastre du Québec et comprenant les lots numéros 324 partie, 324-10, 325-325 à 325-352 du cadastre de la paroisse de Sault-au-Récollet, circonscription foncière de Montréal et 1 985 624 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan 2 de l'annexe 1 du présent règlement.

Le nouveau secteur de densité de construction 01-T8 comprend les paramètres de densité suivants :

- 1° bâti de trois à seize étages hors-sol;
- 2° taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- 3° C.O.S. minimal : 1,0;
- 4° C.O.S. maximal : 7,0.

**3.** La carte 2.5.1 intitulée « Les parcs et les espaces verts » insérée à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, par l'élimination du parc localisé à l'intersection sud-ouest de la Place L'Acadie et du boulevard de L'Acadie et par la création d'un nouveau parc dans le même secteur, tel qu'illustré au plan 3 de l'annexe 1 du présent règlement.

-----

**ANNEXE A**

PLAN 1- LES SECTEURS ÉTABLIS, LES SECTEURS À CONSTRUIRE ET LES SECTEURS À TRANSFORMER

PLAN 2- LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION

PLAN 3- LES PARCS ET LES ESPACES VERTS

-----

*Note : Les annexes du projet de règlement P-04-047-70 se retrouvent dans leur intégralité sur le site Internet de l'OCPM ([www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)) à la section 1, intitulée « Projets », ainsi qu'en consultation aux bureaux de l'OCPM au 1550, rue Metcalfe.*

## **Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal**

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

## **Remerciements**

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.