



Rapport de consultation publique  
**SECTEUR SAINT-FERDINAND**





OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

## **SECTEUR SAINT-FERDINAND**

**Rapport de consultation publique**

**Le 10 janvier 2022**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

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

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

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2022

ISBN 978-2-925161-09-7 (imprimé)

ISBN 978-2-925161-10-3 (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

Montréal, le 10 janvier 2022

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

**Objet : Rapport de consultation publique sur le secteur Saint-Ferdinand**

Mesdames,

J'ai le plaisir de vous transmettre le rapport de la consultation qui a eu lieu sur le développement du secteur Saint-Ferdinand dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Il s'agissait d'un exercice d'amont permettant de dégager une vision pour le futur de ce territoire.

La consultation s'est déroulée du mois de juin à la fin septembre, essentiellement d'une façon virtuelle, mais aussi par le biais d'activités *in situ* durant les mois de juillet et août. Ce rapport sera rendu public le 24 janvier 2022 à moins que vous souhaitiez qu'il le soit à une date antérieure.

Je vous prie de recevoir, mesdames, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le secrétaire général,



Luc Doray

LD/II

c. c. Benoit Dorais, maire de l'arrondissement du Sud-Ouest  
Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, la participation citoyenne et démocratie



## TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	1
1. L'objet et la démarche de la consultation .....	3
1.1 Le mandat .....	3
1.2 Le contexte et la justification.....	3
1.3 La documentation soumise par l'arrondissement du Sud-Ouest .....	3
1.3.1 Le territoire.....	3
1.3.2 L'historique.....	5
1.3.3 Les caractéristiques socioéconomiques du quartier Saint-Henri.....	5
1.3.4 Les enjeux de la consultation .....	6
1.3.5 Les contraintes et le potentiel.....	6
1.3.6 Un projet connexe .....	7
1.3.7 Les objectifs de la consultation .....	7
1.3.8 Les objets de la consultation .....	7
1.3.9 Le cadre règlementaire .....	8
1.4 La démarche de consultation.....	9
1.4.1 L'étape de communication.....	9
1.4.2 La tournée de préconsultation .....	10
1.4.3 La trousse postale d'information .....	10
1.4.4 La séance d'information virtuelle.....	10
1.4.5 Les ateliers créatifs virtuels .....	11
1.4.6 Les tables rondes thématiques .....	11
1.4.7 Les ateliers créatifs en présentiel et la marche exploratoire historique.....	12
1.4.8 La soirée de synthèse des contributions citoyennes et séance de questions/réponses.....	12
1.4.9 Les opinions en ligne .....	12
1.4.10 Les séances d'audition des opinions .....	13
1.4.11 Le tableau synthèse de la participation .....	14

2.	Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....	15
2.1	La vision.....	15
2.2	Le cadre bâti.....	16
2.2.1	Les usages et l'occupation du sol .....	16
2.2.2	L'insertion dans le milieu.....	17
2.2.3	Les nuisances .....	17
2.2.4	La hauteur et la densité.....	18
2.2.5	Le patrimoine .....	20
2.3	L'habitation .....	20
2.3.1	Le logement social.....	20
2.3.2	Les types de logements .....	23
2.4	La mobilité.....	24
2.4.1	Le désenclavement et le transport actif.....	24
2.4.2	La circulation automobile.....	26
2.4.3	La place du stationnement .....	26
2.5	Les équipements et les espaces publics .....	28
2.5.1	Les services et les équipements collectifs.....	28
2.5.2	Les espaces publics.....	29
2.6	Le verdissement .....	30
2.7	L'économie.....	31
2.7.1	Les commerces .....	31
2.7.2	Les emplois .....	32
2.8	La mise en œuvre.....	34
3.	Les constats et l'analyse de la commission .....	35
3.1	Le contexte de la consultation.....	35
3.2	La vision : revaloriser et revitaliser .....	36
3.3	Des principes directeurs au service du développement du secteur Saint-Ferdinand.....	38
3.3.1	La prise en compte de l'histoire du secteur et de son patrimoine ...	38



---

3.3.2	Une densification douce et harmonieuse qui s’inscrit dans l’esprit du bâti du secteur .....	39
3.3.3	Une cohabitation des usages résidentiels, commerciaux et industriels .....	41
3.3.4	Une mobilité sécuritaire et conviviale axée sur la connectivité et les transports actifs .....	43
3.3.5	La création d’espaces collectifs et l’augmentation de la superficie des espaces verts .....	44
3.4	La participation citoyenne, une approche favorisant la pérennité .....	46
	Conclusion .....	49
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat .....	51
	Annexe 2 – Le dossier de documentation .....	57
	Annexe 3 – Les recommandations .....	61



## Introduction

Le 28 avril 2021, l'OCPM a été mandaté pour tenir une consultation en amont sur le secteur Saint-Ferdinand. L'arrondissement du Sud-Ouest souhaitait mener une réflexion collective sur l'avenir de ce secteur du quartier Saint-Henri, délimité par les rues Notre-Dame, Saint-Ferdinand, Saint-Ambroise et la voie ferrée du Canadien National (CN). Cette consultation visait à énoncer des lignes directrices de développement et d'aménagement qui encadreront l'élaboration de projets immobiliers sur ce site.

Dans le cadre de son mandat, la commission, présidée par Francine Simard (qui a pris la relève de Dominique Ollivier) et complétée par Jean-François Thuot, a tenu des activités afin d'informer et de recueillir l'opinion du plus grand nombre de participants, dans le respect des règles sanitaires adoptées en fonction de la pandémie de COVID-19.

Pour cette consultation, plus de 7 800 dépliants ont été distribués dans et aux alentours du secteur. Toute la documentation déposée par l'arrondissement se trouve sur la page de la consultation; en outre, l'OCPM a rendu disponibles des documents et liens utiles pour appuyer les groupes et personnes dans leur réflexion. Une trousse postale, contenant notamment le document d'information et une feuille de récolte d'opinions, a également été mise à la disposition des personnes moins à l'aise avec les outils électroniques.

La commission a tenu des rencontres préparatoires avec les représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest, ainsi qu'avec les représentants des propriétaires des terrains et immeubles du secteur. Durant le processus de consultation, une séance d'information virtuelle a eu lieu le 9 juin, des ateliers créatifs virtuels se sont tenus les 16 et 17 juin et des ateliers participatifs, en présentiel, les 18 juillet et 18 août. Cette phase s'est achevée par une soirée de synthèse des contributions citoyennes, puis par une séance virtuelle de questions et réponses, le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Cette étape a été suivie d'une période d'expression des opinions où les participants ont été invités à se prononcer sur l'avenir du secteur. Il leur était possible de donner leur opinion en ligne, par téléphone, ou d'envoyer leurs contributions écrites par la poste. Finalement, une séance d'audition des opinions virtuelle s'est déroulée le 21 septembre 2021 pour ceux et celles qui souhaitaient être entendus par la commission.

Dans ses efforts de diffusion de l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Cela s'ajoute aux publicités sur les réseaux sociaux et l'envoi de bulletins électroniques. Par ailleurs, chacune des étapes de la consultation est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 6 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 10 000) et Twitter (plus de 3 000). En plus d'y diffuser les séances d'information et de questions et réponses, les réseaux sociaux de l'Office permettent de faire des rappels d'événements, de proposer des

visionnements en différé et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre décrit le territoire du secteur Saint-Ferdinand, les objectifs de la consultation et la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations, les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

## 1. L'objet et la démarche de la consultation

### 1.1 Le mandat

Le 28 avril 2021, le comité exécutif de la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM « *afin de tenir une consultation publique visant l'élaboration de principes directeurs de développement et d'aménagement du secteur délimité par les rues Notre-Dame Ouest, Saint-Ferdinand, Saint-Ambroise et la voie ferrée du CN, dans l'arrondissement du Sud-Ouest*<sup>1</sup> ».

### 1.2 Le contexte et la justification

Le secteur comprend deux grandes propriétés à développer ou à consolider. Il fait face à des enjeux d'acceptabilité sociale, notamment en ce qui concerne la proximité des voies ferrées, le maintien des activités économiques, la mobilité et l'abordabilité du logement.

L'arrondissement du Sud-Ouest souhaite entreprendre une démarche participative afin d'identifier des principes directeurs de développement et d'aménagement devant encadrer l'élaboration de projets immobiliers dans le secteur, en collaboration avec l'ensemble des partenaires du milieu. La démarche vise l'élaboration en collégialité d'une vision commune de développement du secteur, et recherche une validation des paramètres de développement par l'ensemble des groupes et individus concernés.

### 1.3 La documentation soumise par l'arrondissement du Sud-Ouest

La direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest a produit un document d'information<sup>2</sup> concernant la consultation en amont sur le secteur Saint-Ferdinand, ainsi qu'une vidéo explicative de 15 minutes<sup>3</sup>, présentée lors de la séance d'information du 9 juin 2021.

Le document d'information présente le territoire ainsi que son environnement immédiat, les enjeux de la consultation, ses contraintes et potentiels. Il comporte également des sections consacrées aux objectifs et objets de la consultation.

#### 1.3.1 Le territoire

Le secteur, d'une superficie d'environ 54 720 m<sup>2</sup>, est délimité par les rues Notre-Dame Ouest, Saint-Ferdinand, Saint-Ambroise et l'emprise du Canadien National (CN). Il est occupé par de grandes propriétés offrant un potentiel de développement ou de consolidation à des fins résidentielles ou d'emploi.

---

<sup>1</sup> Résolution CE21 0653, doc. 1.3

<sup>2</sup> Document d'information, doc. 3.1

<sup>3</sup> Vidéo de présentation de la division de l'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest, doc. 3.1.1

Au 257, rue Saint-Ferdinand, on trouve un terrain d'environ 23 000 m<sup>2</sup>, en grande partie vacant, majoritairement situé à l'arrière des propriétés résidentielles et qui se déploie jusqu'au parc Louis-Cyr et l'emprise ferroviaire du Canadien National (CN). Certaines parties sont occupées par des activités commerciales ou par l'entreposage extérieur. Selon l'arrondissement, cette propriété présente un fort potentiel de développement à des fins résidentielles et est visée par un droit de préemption aux fins de logement social.

Un terrain occupé par des activités commerciales et industrielles est situé au 4035, rue Saint-Ambroise, à l'angle de la rue Saint-Ferdinand. Sur la propriété, d'une superficie d'environ 16 770 m<sup>2</sup>, on trouve des espaces d'entreposage récemment transformés en lofts commerciaux accueillant des activités variées ainsi que de grands stationnements de surface. Ce terrain présente un potentiel de consolidation à des fins d'emploi et, dans une moindre mesure, résidentielles. Le cas échéant, le réaménagement de la rue Louis-Cyr est envisageable.

Un magasin de commerce en gros et d'entreposage (Aubut distribution) est situé au 3975, rue Saint-Ambroise, à l'angle de l'emprise ferroviaire. La superficie de la propriété est d'environ 4 100 m<sup>2</sup> et on y retrouve également un stationnement de surface sur la cour avant. Aucun redéveloppement n'y est prévu à court terme.

Le parc Louis-Cyr, d'une superficie de 11 885 m<sup>2</sup>, accueille toutes sortes d'activités de sports et de loisirs, y compris des jeux d'eau et un terrain de soccer. À l'arrière du site, un espace est destiné à un parc à chiens.

**Figure 1 - Plan de localisation du secteur Saint-Ferdinand**



Source : document d'information, doc. 3.1, p. 4

Autour du secteur Saint-Ferdinand, l'environnement est très hétérogène. Du côté ouest, on trouve un cadre bâti résidentiel de petit gabarit composé de plex allant jusqu'à trois étages, alors que du côté est, le secteur est limité par les voies ferrées du CN. Au nord, l'ancien pôle civique

de Saint-Henri accueille quelques commerces de proximité, la caserne de pompiers, l'école secondaire et la piscine Saint-Henri ainsi que la station de métro. Le cadre bâti industriel typique des abords du canal de Lachine domine la partie sud. Le parc Jacques-Viger, qui comporte des terrains de tennis et de basketball, est contigu au secteur, sur la rue Saint-Ferdinand.

### 1.3.2 L'historique

Le village de Saint-Henri a été formé dans la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle autour du chemin Upper Lachine. Les villages qui bordaient ce chemin accueillaient beaucoup de commerces et industries; le secteur est devenu la plaque tournante des échanges entre le Haut et le Bas-Canada. Des années 1850 à 1900, les faubourgs résidentiels s'y sont développés avec l'implantation du chemin de fer du Grand Tronc (plus tard appelé le Canadien National), qui a traversé le quartier de Saint-Henri d'est en ouest, et l'arrivée des industries locales. Des propriétaires ont subdivisé leurs lots à bâtir et on a assisté à l'aménagement de deux trames de rues orthogonales tracées de part et d'autre de l'embranchement de la voie ferrée, perpendiculaires au chemin Upper-Lachine.

Dans la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle, l'aménagement de deux grandes gares de triage (la cour Glen du Canadien Pacifique et la cour Turcot du Canadien National) a favorisé l'implantation d'ensembles industriels au cœur du quartier, ce qui a confirmé sa vocation industrielle. Les plex ont fait leur apparition avec leurs escaliers extérieurs caractéristiques et la rue Saint-Ambroise s'est bordée de logements ouvriers face au canal de Lachine.

À partir des années 1950, le transport de marchandises par camions a connu une grande croissance; l'échangeur Turcot entre en service dès 1967. Ceci, associé à l'ouverture de la voie maritime du Saint-Laurent, a diminué l'importance du canal de Lachine, désaffecté en 1970. Les voies ferrées sont encore utilisées de nos jours et permettent l'acheminement de marchandises à travers le Canada et les États-Unis.

### 1.3.3 Les caractéristiques socioéconomiques du quartier Saint-Henri

À Saint-Henri, entre 2011 et 2016 la population a augmenté de 7,8 %. En 2016, on y recensait 17 000 habitants, dont le tiers avaient entre 25 et 39 ans. Les familles monoparentales sont proportionnellement plus nombreuses qu'à Montréal, soit 46,8 % contre 34 % de toutes les familles avec enfant.

En ce qui concerne les logements, deux ménages sur trois sont locataires. Le coût des logements locatifs est en moyenne de 835 \$ par mois. Un montant similaire à la moyenne de Montréal, mais le coût augmente plus rapidement à Saint-Henri que dans le reste de la ville. Néanmoins, il y a une diminution de la proportion des ménages locataires de Saint-Henri qui consacrent au moins 30 % de leur revenu au loyer (-15,8 % entre 2011 et 2016)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Document d'information, doc. 3.1, p. 11

En ce qui a trait à l'économie et à l'emploi, le taux d'emploi de Saint-Henri (67,7 %) est plus élevé qu'à Montréal (59,3 %). L'arrondissement indique que « *la répartition des revenus est très inégale et la proportion de résidents du quartier qui vivent sous le seuil de faible revenu est clairement plus élevée qu'à Montréal (25,5 % pour Saint-Henri comparé à 22,7 % pour Montréal)*<sup>5</sup> ».

### **1.3.4 Les enjeux de la consultation**

Selon l'arrondissement du Sud-Ouest, le secteur Saint-Ferdinand fait face à trois enjeux principaux :

1. Densification du territoire et transition écologique;
2. Abordabilité du logement;
3. Développement à proximité des voies ferrées.

Le premier enjeu s'inscrit dans un ensemble d'actions environnementales plus large (Vision Montréal 2030 et Plan climat Montréal). L'arrondissement estime que la proximité du métro Place Saint-Henri fait du secteur Saint-Ferdinand un site de choix pour la densification. À ce propos, des réflexions doivent être menées sur des sujets comme la hauteur des constructions, le stationnement, la densité et le verdissement.

Le deuxième enjeu a trait aux besoins en logements abordables de qualité pour le quartier Saint-Henri et pour Montréal. Ainsi, il apparaît important à l'arrondissement d'avoir un dialogue ouvert avec la population du quartier quant à l'apport de logements sociaux et abordables dans le secteur.

Enfin, le troisième enjeu concerne le développement potentiel des terrains à proximité de la voie ferrée, et la conformité aux principes, normes et mesures applicables pour l'atténuation de nuisances (bruit, vibrations, sécurité).

### **1.3.5 Les contraintes et le potentiel**

D'une part, le secteur Saint-Ferdinand présente certaines contraintes qui doivent être prises en compte avant tout développement. Tout d'abord, la présence des voies ferrées du CN engendre des nuisances comme le bruit, les vibrations et la poussière. De plus, les infrastructures municipales actuelles (voirie, aqueduc, égouts) ne seraient pas en mesure de supporter un développement du site. Plus particulièrement, le site du 257, rue Saint-Ferdinand se trouve en arrière-cour de bâtiments résidentiels, ayant très peu de contact avec les emprises de rues publiques. En outre, la décontamination des terrains doit être un préalable à tout projet. Finalement, les normes prescrites au règlement d'urbanisme limitent certains usages possibles du secteur.

---

<sup>5</sup> Document d'information, doc. 3.1, p. 11



D'autre part, le développement du secteur permettrait de consolider un pôle d'emplois aux abords du canal de Lachine et à proximité d'une station de métro. Le développement représente aussi la possibilité d'éliminer des terrains vacants, des stationnements de surface et d'agrandir le parc Louis-Cyr. Enfin, l'offre en équipements et services de proximité serait consolidée avec l'arrivée de nouveaux résidents.

### **1.3.6 Un projet connexe**

La place Saint-Henri, qui fait figure de pôle civique du quartier, a fait l'objet d'une consultation publique<sup>6</sup> en vue de son réaménagement. L'arrondissement souhaite ainsi redonner à la place sa vocation de place publique et rendre l'espace plus sécuritaire et en meilleure relation avec ses alentours. Un premier concept d'aménagement devait être présenté au cours de l'année 2021.

### **1.3.7 Les objectifs de la consultation**

Dans la perspective d'une consultation en amont sur le secteur Saint-Ferdinand, l'arrondissement du Sud-Ouest souhaite atteindre trois objectifs :

1. Définir ensemble la vision de développement du secteur;
2. Assurer l'acceptabilité sociale de ce développement;
3. Réaliser un développement exemplaire inscrit dans la transition écologique.

Le premier objectif, celui d'une vision de développement du secteur, consiste à définir l'image globale de celui-ci à partir des attentes et besoins de la population. Le deuxième objectif est de définir les conditions d'acceptabilité de développements potentiels. Enfin, le dernier objectif concerne la transition écologique et renvoie plus précisément aux trois piliers du développement durable (économie, société et environnement) afin de s'assurer que les développements potentiels s'y inscrivent.

### **1.3.8 Les objets de la consultation**

Puisque la consultation sur le secteur Saint-Ferdinand vise à établir des principes directeurs, l'arrondissement du Sud-Ouest estime que les thèmes suivants devront faire partie de la discussion :

- Usages : un changement de vocation vers des usages résidentiels, tout en conservant les usages commerciaux et industriels, ou en privilégiant une mixité d'usages compatibles;
- Hauteurs : des hauteurs plus élevées, potentiellement jusqu'à 6 étages, afin de permettre une densification douce aux abords de la station de métro. Une attention particulière doit

---

<sup>6</sup> Réflexions sur l'avenir de l'aménagement de la place Saint-Henri | Réalisons Montréal (realisonsmtl.ca) - [www.realisonsmtl.ca/placesainthenri](http://www.realisonsmtl.ca/placesainthenri)

être portée à la transition graduelle des hauteurs entre le cadre bâti existant et de nouvelles constructions;

- Mobilité : un développement axé sur la mobilité active, le désenclavement du site et la limitation des impacts sur les déplacements et la disponibilité du stationnement sur rue;
- Espaces verts : la bonification de l'offre et amélioration de l'accès aux espaces verts;
- Abordabilité des logements et mixité des typologies : l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux, comme prescrit par le Règlement pour une métropole mixte;
- Équipements et services : la consolidation de l'offre de services et d'équipements publics pour la population actuelle et future;
- Sécurité ferroviaire : la conformité au Schéma d'aménagement de la Ville de Montréal concernant les directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires afin d'assurer une bonne gestion des risques et nuisances.

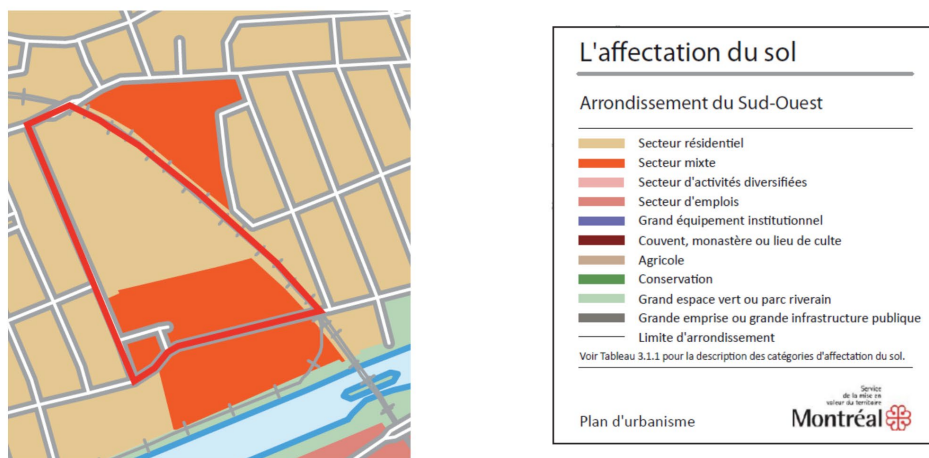
Enfin, pour l'arrondissement, la présente démarche de consultation constitue une première étape dans l'élaboration des encadrements réglementaires requis en vue du développement du secteur.

### 1.3.9 Le cadre réglementaire

Actuellement on trouve dans le secteur deux types d'affectation du sol :

- Un secteur résidentiel, plus au nord – il s'agit d'une aire à vocation principalement résidentielle, mais qui permet également des usages mixtes, comme le commerce et les équipements collectifs;
- Un secteur mixte, plus au sud – une aire diversifiée autorisant une grande variété d'activités, y compris de l'habitation.

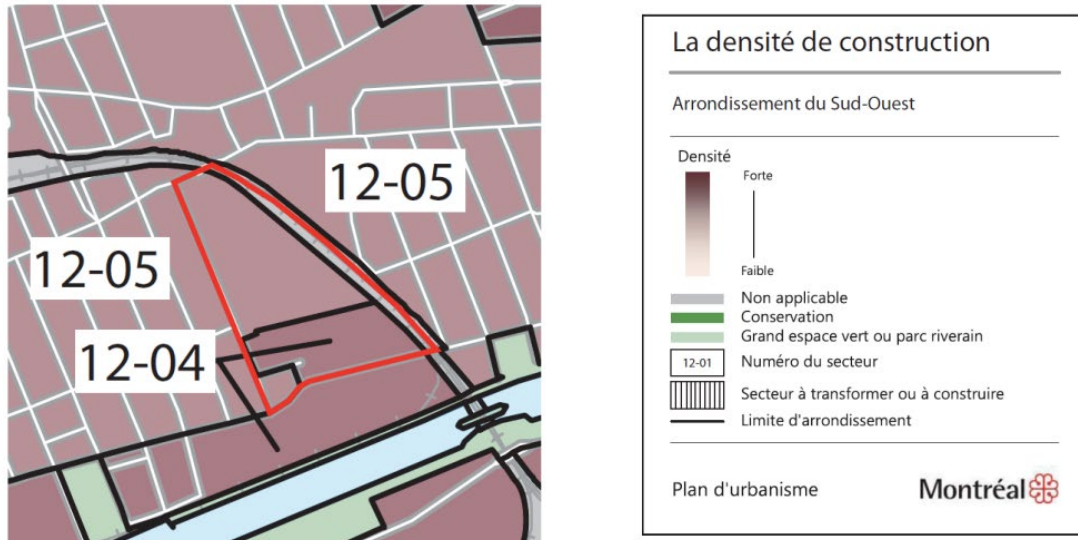
Figure 2 - L'affectation du sol



Source : document d'information, doc. 3.1, p. 21

La réglementation en vigueur détermine également la hauteur, la densité (c'est-à-dire le rapport entre la superficie du terrain et la superficie de plancher), et le taux d'occupation du sol des constructions autorisés dans le secteur. Dans la partie plus au nord du secteur sont autorisés des bâtiments de deux à quatre étages hors-sol, avec un taux d'implantation faible ou moyen; dans la partie plus au sud, au bord de la rue Saint-Ambroise, les constructions peuvent varier de deux à six étages, avec un taux d'implantation au sol de moyen à élevé.

Figure 3 - La densité de construction



Source : document d'information, doc. 3.1, p. 22

#### 1.4 La démarche de consultation

La consultation s'est déroulée durant la pandémie de la COVID-19, dans une phase de déconfinement pour le Québec et la région métropolitaine de Montréal. En tenant compte de l'évolution des consignes sanitaires en vigueur, l'OCPM a mis en place une démarche alliant à la fois des activités virtuelles et des activités en présentiel.

##### 1.4.1 L'étape de communication

L'étape de communication et de mobilisation comprenait le lancement de la page web de la consultation sur le site Internet de l'OCPM<sup>7</sup>, l'annonce de la consultation sur les divers réseaux sociaux (Facebook, Twitter, Instagram), l'envoi des infolettres aux personnes et groupes abonnés, ainsi que la distribution d'environ 7 800 dépliants aux alentours du secteur Saint-Ferdinand.

Sur la page de la consultation, on pouvait retrouver toute la documentation déposée par l'arrondissement du Sud-Ouest. Outre cette documentation, l'OCPM a rendu disponible sur la

<sup>7</sup> [www.ocpm.qc.ca/fr/saint-ferdinand](http://www.ocpm.qc.ca/fr/saint-ferdinand)

page web de la consultation des documents et liens utiles<sup>8</sup> pour appuyer les groupes et personnes dans leur réflexion.

#### **1.4.2 La tournée de préconsultation**

La commission a tenu des rencontres avec des parties prenantes. La première a eu lieu le 1<sup>er</sup> juin 2021 avec les représentants du Centre industriel Saint-Ferdinand (CISF) et du groupe Zohar, c'est-à-dire les adresses 137, rue Saint-Ferdinand et 4035, rue Saint-Ambroise. La deuxième rencontre a eu lieu le 7 juin avec le représentant du 257 rue Saint-Ferdinand. Les objectifs de cette tournée de préconsultation étaient les suivants :

- Présenter la démarche de consultation;
- Valider les enjeux du secteur auprès des propriétaires fonciers;
- Recueillir la vision de développement des terrains des principaux propriétaires fonciers et les démarches entreprises;
- Alimenter les étapes subséquentes de la démarche et encourager la participation à la consultation.

Les rencontres ont fait l'objet de synthèses, disponibles sur la page web de la consultation<sup>9</sup>.

#### **1.4.3 La trousse postale d'information**

Afin d'assurer l'accessibilité au processus et de ne pas pénaliser les personnes ne pouvant ou ne souhaitant pas accéder aux contenus et processus virtuels, il était possible, jusqu'au 2 septembre 2021, de demander une trousse de participation par la poste. Celle-ci était conçue afin de permettre aux citoyens de prendre connaissance de la documentation déposée sur le site web de l'OCPM. Ces trousse postales contenaient : le dépliant de la consultation, le document d'information fourni par l'arrondissement du Sud-Ouest (doc. 3.1), ainsi que le questionnaire pour donner son opinion par écrit et une enveloppe-réponse préaffranchie. La population pouvait également poser ses questions et donner son opinion par téléphone.

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

La séance d'information virtuelle a eu lieu le 9 juin 2021. L'OCPM y a présenté sa démarche ainsi qu'une vidéo explicative produite par l'arrondissement du Sud-Ouest où sont décrits les enjeux et les objets de cette consultation d'amont. La séance a aussi été l'occasion de présenter les prochaines étapes de la démarche de consultation.

---

<sup>8</sup> [www.ocpm.qc.ca/fr/saint-ferdinand/documentation](http://www.ocpm.qc.ca/fr/saint-ferdinand/documentation)

<sup>9</sup> Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du groupe Zohar et du Centre industriel Saint-Ferdinand, doc. 5.2 et Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le représentant du 257 rue Saint-Ferdinand, doc. 5.3

### 1.4.5 Les ateliers créatifs virtuels

Mercredi 16 juin 2021 à 14 h ainsi que jeudi 17 juin 2021 à 19 h, l’OCPM a tenu des ateliers créatifs virtuels ouverts à tous sur inscription. Les ateliers avaient lieu sur la plateforme zoom; l’activité s’est déroulée en trois temps. D’abord, l’OCPM rappelait l’objectif de la consultation et présentait les grandes lignes du territoire visé. Ensuite, des groupes de 4 à 5 personnes furent créés aléatoirement et étaient accompagnés d’une personne facilitatrice de l’OCPM. Un outil de création développé par l’OCPM sur la plateforme *jamboard*, permettait aux participants de faire des propositions d’aménagements sur un tableau blanc. Enfin, une plénière réunissant l’ensemble des participants et les commissaires clôturait l’activité, permettant d’échanger sur les propositions faites sur les tableaux blancs. Ces deux ateliers ont fait l’objet d’un compte rendu<sup>10</sup> disponible sur le site de l’OCPM.

### 1.4.6 Les tables rondes thématiques

Entre le 29 juin et le 18 août 2021, la commission a tenu, sur invitation, des tables rondes sur diverses thématiques touchant le secteur Saint-Ferdinand :

- Habitation – 5 intervenantes représentant les organismes suivants : CDC Solidarité Saint-Henri, CIUSSS<sup>11</sup> Centre-Sud-de-l’Île-de-Montréal (CCSMTL), P.O.P.I.R. : Comité Logement et Bâtir son quartier.
- Développement durable et planification – 2 citoyens et deux représentants de l’Écoquartier Sud-Ouest.
- Activités économiques – 6 intervenantes représentant les organismes suivants : CDC<sup>12</sup> Solidarité Saint-Henri, Ateliers cinq épices, SDC<sup>13</sup> Les Quartiers du Canal, RESO<sup>14</sup>, Carrefour Jeunesse Emploi et Bâtir son quartier.

Les tables rondes avaient les objectifs suivants :

- Identifier les principaux défis et enjeux du secteur;
- Recueillir l’opinion des parties prenantes sur leur vision d’avenir du secteur selon leur champ d’activités;
- Mobiliser les parties prenantes pour les prochaines étapes de la consultation.

Les tables rondes ont fait l’objet de comptes rendus<sup>15</sup> disponibles sur le site de l’OCPM.

<sup>10</sup> Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4

<sup>11</sup> CIUSS : Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux

<sup>12</sup> CDC : Corporation de développement communautaire

<sup>13</sup> SDC : Société de développement commercial

<sup>14</sup> RESO : Regroupement économique et social du Sud-Ouest

<sup>15</sup> Compte rendu de la table ronde thématique Habitation du 29 juin 2021, doc. 5.5; Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6; Compte rendu de la table ronde thématique Activités économiques du 18 août 2021, doc. 5.7

#### **1.4.7 Les ateliers créatifs en présentiel et la marche exploratoire historique**

Deux activités en présentiel ont pu être tenues durant l'été 2021, en respectant les consignes sanitaires en vigueur à ce moment. Les ateliers qui se sont tenus le 18 juillet et le 18 août 2021 avaient pour but de solliciter l'opinion de la population sur la vision d'avenir du secteur Saint-Ferdinand. Les ateliers créatifs ont eu lieu dans le parc Louis-Cyr, au cœur du secteur, et étaient ouverts à tous.

Durant la même activité, sur inscription, l'OCPM proposait à la population de participer à une marche exploratoire sur le thème de l'histoire du secteur et de son quartier immédiat. La marche était organisée par la Société d'histoire de Saint-Henri et permettait de découvrir les points d'intérêts du secteur.

Au total, 33 personnes ont participé aux activités du 18 juillet pour un total de 7 tables d'ateliers. Pour la journée du 18 août, 28 personnes ont pris part à l'exercice, totalisant 12 tables d'ateliers.

#### **1.4.8 La soirée de synthèse des contributions citoyennes et séance de questions/réponses**

La population avait du 9 au 21 juin 2021 pour faire parvenir des questions à l'intention de l'arrondissement du Sud-Ouest par le biais d'un formulaire en ligne ou d'une boîte vocale. Quatre personnes ont déposé un total de neuf questions<sup>16</sup> qui ont été acheminées par écrit aux représentantes de l'arrondissement du Sud-Ouest. Les réponses obtenues sont disponibles sur le site de l'OCPM<sup>17</sup>.

Le 1<sup>er</sup> septembre 2021 à 19 h, l'OCPM a tenu virtuellement une soirée consacrée à la synthèse des contributions citoyennes recueillies depuis la séance d'information du 9 juin.

La soirée s'est poursuivie avec une séance de questions et réponses lors de laquelle les commissaires ont pu poser des questions complémentaires à celles reçues d'avance. La population avait aussi l'occasion de téléphoner en direct afin de poser des questions supplémentaires; deux personnes ont participé à la tribune téléphonique. Tout comme pour la séance d'information, cet événement pouvait être visionné en direct ou en différé sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube. Le lien de la webdiffusion<sup>18</sup>, ainsi que sa transcription<sup>19</sup> se trouvent sur la page de la consultation.

#### **1.4.9 Les opinions en ligne**

Une série de questions ouvertes, regroupées en cinq thématiques, ont été présentées en ligne sur la page de la consultation, donnant aux citoyens l'occasion de s'exprimer sur les sujets

---

<sup>16</sup> Questions citoyennes reçues d'avance, doc. 6.2

<sup>17</sup> Réponses de l'arrondissement aux questions citoyennes reçues d'avance, doc. 6.2.1

<sup>18</sup> Webdiffusion de la soirée synthèse des contributions citoyennes du 1<sup>er</sup> septembre 2021, doc. 6.3

<sup>19</sup> Transcription de la soirée synthèse des contributions citoyennes du 1<sup>er</sup> septembre 2021, doc. 6.3.1

suiuants : vocation, habitation, mobilité, développement durable et équipements collectifs. 25 opinions ont ainsi été recueillies entre le 2 et le 27 septembre 2021. Celles-ci ont été prises en compte par les commissaires au même titre que les mémoires écrits et les interventions orales devant la commission.

#### **1.4.10 Les séances d’audition des opinions**

Les activités de consultation se sont conclues avec la tenue d’une séance virtuelle d’audition des opinions<sup>20</sup>, le 21 septembre 2021. Celle-ci a été l’occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant l’avenir du secteur Saint-Ferdinand. Lors de la séance, les participants ont également pu échanger avec les commissaires pendant une vingtaine de minutes. La séance a été sténographiée et transcrite; cette transcription se trouve sur la page web de la consultation<sup>21</sup>.

La commission a reçu 13 mémoires écrits, dont 4 ont été présentés lors des séances d’audition, auxquels s’ajoute une présentation orale sans dépôt de mémoire.

---

<sup>20</sup> Webdiffusion de la séance des auditions d’opinions du 21 septembre 2021, doc. 6.4

<sup>21</sup> Transcription de la séance des auditions d’opinions du 21 septembre 2021, doc. 6.4.1

### 1.4.11 Le tableau synthèse de la participation

ACTIVITÉS	PARTICIPATION	VISIONNEMENTS <sup>22</sup>
<b>Séance d'information</b> – 9 juin	s/o	317
<b>Ateliers créatifs virtuels</b> 16 juin 17 juin	7 7	s/o
<b>Tables rondes thématiques</b> Habitation – 29 juin Développement durable et planification – 5 juillet Activités économiques – 18 août	5 4 6	s/o
<b>Ateliers créatifs au parc Louis-Cyr</b> 18 juillet 18 août	33 28	s/o
<b>Soirée de synthèse de la contribution citoyenne</b> <b>Séance de questions et réponses</b> – 1 <sup>er</sup> septembre Personnes ayant soumis des questions À l'avance En direct	4 2	115
<b>Étape des opinions</b> – du 2 au 27 septembre Opinions en ligne thématiques Opinions écrites avec présentation orale Opinions écrites sans présentation orale Présentations orales sans opinion écrite	25 4 9 1	28
<b>Sous-total</b>	135	460
<b>PARTICIPATION TOTALE</b>	<b>595</b>	

<sup>22</sup> Nombre de visionnements en direct et en différé sur la page web de la consultation, la page Facebook et la chaîne YouTube de l'OCPM. Les données de visionnements ont été compilées le 18 novembre 2021.



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

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations, des attentes et des opinions exprimées par les participants tout au long du processus de consultation. Aux fins de ce rapport, celles-ci ont été regroupées sous les thèmes suivants : vision, cadre bâti, habitation, mobilité, équipements et espaces publics, verdissement, économie et mise en œuvre.

### 2.1 La vision

Les intervenants émettent des opinions diverses et multiples concernant la vision de développement et l'avenir du secteur Saint-Ferdinand. Particulièrement, les participants des activités contributives citoyennes font valoir un objectif de mixité sociale et de mixité d'usage<sup>23</sup>. La mixité sociale fait référence à une vocation résidentielle du secteur offrant bon nombre de logements sociaux et abordables. La mixité d'usage concerne la cohabitation entre les diverses fonctions du territoire : résidentiel, commercial, industriel léger et équipements publics. Aussi, un grand nombre de propositions suggèrent une vocation axée sur l'espace public, sous la forme de parc ou d'espace vert.

De manière globale, la SDC - Les quartiers du canal et la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal recommandent à l'arrondissement de miser sur « *le potentiel de l'environnement, la richesse historique et patrimoniale du secteur afin de développer un milieu de vie résidentiel et professionnel où il fait bon vivre*<sup>24</sup>. » À son tour, la CDC Solidarité Saint-Henri affirme que le développement du secteur doit se faire au profit de la communauté locale et « *assurer l'accessibilité/abordabilité économique pour touTEs, dans une perspective de relance économique*<sup>25</sup>. » Pour sa part, Bâtir son quartier plaide pour « *un projet urbain exemplaire inscrit dans la transition sociale et écologique*<sup>26</sup>. »

Selon un participant, néanmoins, le secteur ne doit pas recevoir de nouvelles constructions, mais « *uniquement des espaces verts et une facilitation des transports actifs avec désenclavement de cet espace*<sup>27</sup>. » Dans cette optique, les bâtiments existants seraient réaménagés en fonction des divers besoins, tels le logement, les locaux associatifs ou les services de proximité.

Finalement, un citoyen considère qu'un « *projet de revitalisation urbaine est réussi si on réutilise au maximum ce qui est déjà sur place en rénovant et en intégrant le bâti ancien avec le nouveau*<sup>28</sup> », permettant une meilleure insertion dans la trame urbaine, la création d'espaces verts et la mise en place de services essentiels à proximité des habitations.

<sup>23</sup> Synthèse de la contribution citoyenne, doc. 5.9, p. 6

<sup>24</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 6

<sup>25</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.1, p. 9

<sup>26</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 12

<sup>27</sup> Florian Bobeuf, doc. 8.1.1, p. 1

<sup>28</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1

## 2.2 Le cadre bâti

### 2.2.1 Les usages et l'occupation du sol

En ce qui concerne l'occupation du sol, plusieurs recommandent la mixité des usages sur l'ensemble du secteur, afin de stimuler toutes sortes d'activités et de fonctions, notamment l'habitation et le commerce<sup>29</sup>.

Plusieurs intervenants considèrent que le site du 257, rue Saint-Ferdinand n'est pas le plus approprié pour la construction de nouveaux logements, principalement en raison de la présence des voies ferrées<sup>30</sup>.

À l'opposé, et compte tenu des besoins importants en matière de logement dans le quartier, certains recommandent que la requalification du secteur donne priorité à l'habitation<sup>31</sup> et que les terrains du 257, rue Saint-Ferdinand soient consacrés essentiellement à l'usage résidentiel<sup>32</sup>. À cet égard, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal souligne que le secteur Saint-Ferdinand « est l'un des derniers du quartier disposant de l'espace nécessaire permettant le développement d'un nombre important d'unités de logement social, afin de contribuer à préserver une certaine mixité sociale dans le quartier<sup>33</sup>. »

D'autres<sup>34</sup> proposent pour ce terrain des aménagements qui privilégient « l'emploi (industries, artisanat, coworking et commerces) et les équipements et services tant publics que communautaires<sup>35</sup>. » La SDC - Les quartiers du canal et la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal souhaitent que ces aménagements soient prévus pour « les citoyens et travailleurs du secteur dans un prolongement du parc Louis-Cyr<sup>36</sup> », ce qui permettrait de développer un milieu de vie diversifié.

Pour ce qui est des terrains situés à l'angle des rues Saint-Ferdinand et Saint-Ambroise, des intervenants souhaitent que les édifices existants conservent leurs usages actuels<sup>37</sup>. Bâtir son quartier, à l'instar d'autres participants, considère que ces espaces seraient propices à l'habitation, « dans la continuité du tissu existant<sup>38</sup>. »

---

<sup>29</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 20

<sup>30</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 4; Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 105; Jon Breslaw, doc. 7.5, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 4; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 20

<sup>31</sup> Julien Plouffe, doc. 8.2.4, p. 1; POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 8

<sup>32</sup> Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6, p. 3; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 7

<sup>33</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 5

<sup>34</sup> Wendy Rivera Giron, doc. 8.1.7, p. 1; Compte rendu de la table ronde thématique Habitation du 29 juin 2021, doc. 5.5, p. 3

<sup>35</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 12

<sup>36</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 6

<sup>37</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 93; La Otra Orilla, doc. 7.8, p. 1; Julien Plouffe, doc. 8.1.3, p. 1; Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6, p. 3

<sup>38</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 12

Par ailleurs, selon plusieurs, la mixité doit aussi se traduire dans la configuration et l'usage des bâtiments. Ainsi, les rez-de-chaussée de certains immeubles seraient réservés principalement à des usages commerciaux, alors que les étages supérieurs pourraient héberger des logements, des bureaux et d'autres types de services<sup>39</sup>.

### 2.2.2 L'insertion dans le milieu

Des participants évoquent la nécessité d'une insertion des nouveaux développements en accord avec le milieu environnant qui suppose, entre autres, une planification « *intégrée et concertée*<sup>40</sup> » avec celle de la place Saint-Henri<sup>41</sup>. À cet égard, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal recommande que la « *densification du secteur Saint-Ferdinand se fasse de manière harmonieuse et en cohérence avec le cadre bâti existant*<sup>42</sup>. »

Des citoyens sont du même avis et soulignent qu'il est essentiel de respecter l'architecture typique du quartier et de protéger le caractère des édifices existants<sup>43</sup>. La CDC Solidarité Saint-Henri, quant à elle, souhaite « *un aménagement architectural global invitant et à l'échelle des piétons*<sup>44</sup> » et dit espérer que des mesures concrètes soient prises pour que la requalification du secteur ne contribue « *pas davantage au phénomène de gentrification*<sup>45</sup>. »

Finalement, d'autres suggèrent le lancement d'un concours d'architecture pour le développement du secteur<sup>46</sup>; un participant plaide pour l'intégration d'un maximum de « *matériaux recyclés (trottoirs, pavés, briques)*<sup>47</sup> » tant dans les domaines publics que privés.

### 2.2.3 Les nuisances

Un élément important d'insertion dans le milieu est la prise en compte des nuisances liées à la voie ferrée en termes de bruit, de poussière et de vibrations<sup>48</sup>. À l'égard des mesures de mitigation et d'atténuation de ces nuisances<sup>49</sup>, plusieurs solutions sont proposées :

<sup>39</sup> Julien Plouffe, doc. 8.1.3, p. 1; Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 98-99; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr – 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 16; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 7

<sup>40</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 9

<sup>41</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.1, p. 13

<sup>42</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 6

<sup>43</sup> Alexandre Robertson, doc. 8.1.6, p. 1; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.1, p. 3; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 8

<sup>44</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 8

<sup>45</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.1, p. 9

<sup>46</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 8

<sup>47</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1

<sup>48</sup> Julien Aubin, doc. 8.2.6, p. 1

<sup>49</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 33

l'implantation d'une zone tampon<sup>50</sup> entre les rails et les bâtiments, la mise en place d'une végétation plus dense le long de la voie ferrée<sup>51</sup>, ou encore la construction d'un mur antibruit<sup>52</sup>.

Sur ce dernier point, certains sont d'avis qu'il serait préférable d'éviter l'installation de murs antibruit, car ils auraient pour effet d'augmenter le sentiment d'enclavement du secteur, en plus de présenter des risques de réverbération<sup>53</sup>. Dans cette perspective, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal demande de privilégier la mise en place de mesures de réduction des nuisances directement à la source<sup>54</sup>.

#### 2.2.4 La hauteur et la densité

La hauteur des bâtiments a suscité un grand nombre de commentaires. La plupart des opinions concernant les limites de hauteur font référence au site du 257 Saint-Ferdinand. Le site est principalement constitué d'un terrain vacant qui présente un fort potentiel de développement immobilier et qui se trouve dans le voisinage immédiat d'autres bâtiments résidentiels.

En ce sens, certains soutiennent qu'afin de créer des aménagements à échelle humaine<sup>55</sup> et d'éviter une sensation d'écrasement au niveau des piétons, la hauteur des bâtiments devrait calquer celle de la plupart des constructions du quartier<sup>56</sup>, soit un maximum de trois ou quatre étages<sup>57</sup> « *dépendamment de l'architecture des bâtiments*<sup>58</sup>. »

D'après un participant, « *les logements en plex sont à privilégier*<sup>59</sup> » afin d'obtenir une densité élevée sans déroger à la hauteur des bâtiments existants. Selon un citoyen, les plex restent très demandés à Montréal et « *répondent aux critères de durabilité, d'habitabilité et de sens financier*<sup>60</sup>. » Dans le même esprit, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal juge que ce format, plutôt que la maison individuelle ou la tour d'habitation, « *permet de conserver une meilleure part d'espaces verts*<sup>61</sup>. »

---

<sup>50</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 9; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 6

<sup>51</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 47; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 9; Wendy Rivera Giron, doc. 8.1.7, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 7

<sup>52</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 9; Julien Aubin, doc. 8.2.6, p. 1; Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6, p. 2

<sup>53</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 8 et 19

<sup>54</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 9

<sup>55</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13

<sup>56</sup> Lise Blanchet, Jeannot Blanchet, doc. 8.1.5, p. 1; Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.2.3, p. 1; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 53; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 8

<sup>57</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 5 et 15

<sup>58</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 68

<sup>59</sup> Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.2.3, p. 1

<sup>60</sup> Chris Bitsakis, doc. 8.2.2, p. 1

<sup>61</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 5

Ainsi, un citoyen propose « *des bâtisses à deux ou trois étages, subdivisés en 4 à 6 logements*<sup>62</sup> ». Ce à quoi fait écho l'opinion de La Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie qui estime qu'il faudrait limiter la hauteur de tout nouvel immeuble, pour « *respecter le patrimoine architectural résidentiel de Saint-Henri qui est constitué de logements au maximum de deux étages construits de la fin des années 1800 aux années 2000*<sup>63</sup>. »

Des citoyens mettent en garde contre l'ajout d'équipements mécaniques et de terrasses sur les toits<sup>64</sup>, ce qui en pratique, fait augmenter davantage la hauteur des constructions.

Plusieurs participants souhaitent limiter la hauteur des bâtiments afin de préserver l'ensoleillement<sup>65</sup> et « *la lumière naturelle*<sup>66</sup> » du secteur et de protéger les percées visuelles<sup>67</sup> notamment vers le mont Royal. Dans la foulée, la Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie considère qu'il « *ne faudrait vraiment pas dépasser deux étages si on veut garder la vue prenante sur le centre-ville*<sup>68</sup>. »

Finalement, d'autres souhaitent restreindre les hauteurs afin d'éviter une hausse de la densité populationnelle, entraînant un accroissement du nombre de véhicules dans le secteur<sup>69</sup>.

À l'opposé, un participant estime qu'on pourrait permettre « *des immeubles à condo de plusieurs étages (6 ou 8?)*<sup>70</sup> », avec une plus grande densité, libérant ainsi des terrains pour la création de plus d'espaces verts et l'agrandissement du parc Louis-Cyr. La limite de six étages semble aussi appropriée à quelques participants des ateliers créatifs<sup>71</sup>.

Un citoyen ajoute qu'une densité élevée permettrait la construction d'un plus grand nombre de logements de 2 chambres et plus, destinés aux familles<sup>72</sup>. Selon lui, il serait souhaitable d'autoriser des hauteurs plus élevées, allant de « *4 étages directement sur la rue Notre-Dame du côté nord [...] 6 étages du côté sud de la rue Notre-Dame et en bordure de Saint-Ferdinand en allant jusqu'à 12 étages pour certaines tours d'habitations dans le terrain vague*<sup>73</sup>. » Ce choix se justifie également par la proximité du secteur avec la station de métro<sup>74</sup>.

<sup>62</sup> Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.2.3, p. 1

<sup>63</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 8

<sup>64</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.1, p. 3

<sup>65</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr – 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 21

<sup>66</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.1, p. 3

<sup>67</sup> Wendy Rivera Giron, doc. 8.1.7, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 7

<sup>68</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 47

<sup>69</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2, p. 1; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 44; Wendy Rivera Giron, doc. 8.1.7, p. 1

<sup>70</sup> Ameer Manceur, doc. 8.5.3, p. 1

<sup>71</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 4 et 21

<sup>72</sup> Julien Plouffe, doc. 8.1.3, p. 1

<sup>73</sup> *Idem*

<sup>74</sup> Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 3

Tout en étant favorable à des hauteurs moindres, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal reconnaît que, le cas échéant, le développement de tours d'habitation pourrait éventuellement « améliorer la viabilité financière des projets de logements sociaux<sup>75</sup>. »

### 2.2.5 Le patrimoine

Pour certains intervenants, la conservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques du secteur est au cœur des préoccupations relatives au patrimoine<sup>76</sup>; on rappelle, en outre, le passé ouvrier et industriel du quartier dont « *il ne faut pas effacer les traces*<sup>77</sup> ». La Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie précise qu'on « *doit respecter aussi le patrimoine architectural, les lieux, les espaces*<sup>78</sup>. »

D'après plusieurs citoyens<sup>79</sup>, la meilleure manière de préserver la mémoire du secteur est de « *rénover et réutiliser les bâtiments ayant une valeur patrimoniale et utilitaire au lieu de les démolir*<sup>80</sup>. » La CDC Solidarité Saint-Henri est du même avis et ajoute que le passé ouvrier du quartier doit être signalé visuellement<sup>81</sup> par l'installation, par exemple, de marqueurs historiques, tels des panneaux commémoratifs<sup>82</sup>.

Parmi les éléments à préserver, quelques participants mentionnent le 4035, rue Saint-Ambroise<sup>83</sup> et les silos présents au sud du secteur et suggèrent leur mise en valeur par l'art urbain<sup>84</sup>.

## 2.3 L'habitation

Les besoins en matière de logement sont fréquemment évoqués. Selon les participants, le réaménagement du secteur doit contrer le phénomène d'embourgeoisement et permettre le maintien des populations à faible et modeste revenu dans leur quartier d'origine<sup>85</sup>. Appuyant cette idée, un citoyen est d'avis que des mesures visant le maintien d'un parc de logements locatifs accessibles permettraient au secteur de garder « *son identité de quartier populaire*<sup>86</sup> ».

---

<sup>75</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 5

<sup>76</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 9; Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 54; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr – 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 6; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 4

<sup>77</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 37

<sup>78</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 54

<sup>79</sup> Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 8

<sup>80</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1

<sup>81</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 9

<sup>82</sup> Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 8

<sup>83</sup> *Ibid.*, p. 4

<sup>84</sup> *Ibid.*, p. 8

<sup>85</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 5; Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.2.3, p. 1; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 47; POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 8; Julien Plouffe, doc. 8.2.4, p. 1

<sup>86</sup> Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.2.3, p. 1

Selon le POPIR Comité logement, les loyers à Saint-Henri sont parmi les plus élevés à Montréal, poussant de nombreux locataires à « *quitter leur quartier et leur milieu de vie à la suite d’une éviction ou une hausse abusive de loyer*<sup>87</sup>. » Afin de contrer les « *rénovictions* » - pratique par laquelle des propriétaires de logements locatifs évincent les occupants dans le but d’effectuer des rénovations et de remettre ces derniers en marché à prix beaucoup plus élevés –, certains intervenants plaident pour la création de programmes d’aide financière pour la rénovation de certains logements du quartier, tout en conservant leur abordabilité<sup>88</sup>.

Pour ce qui est des nouvelles constructions, la Coopérative d’Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie considère que la mise en place de coopératives d’habitation de petite taille, de 3 ou 6 logements, serait « *un moyen pour avoir des loyers abordables*<sup>89</sup>. » Ce modèle est aussi préconisé par d’autres intervenants<sup>90</sup> pour qui, dans une coopérative, « *les citoyens sont responsables de leur habitation à un prix juste*<sup>91</sup>. »

Quelques participants réclament également la construction de logements abordables<sup>92</sup> destinés en priorité aux travailleurs à revenu modeste<sup>93</sup>, qui « *ne sont pas assez pauvres pour le HLM, [mais] qui n’ont pas les moyens de s’acheter un condo*<sup>94</sup>. »

Par ailleurs, « *les condos* », perçus comme des logements privés vendus à des prix élevés, sont rejetés par un grand nombre d’intervenants<sup>95</sup>, qui ne souhaitent pas que ce type de logement soit construit dans le secteur. Dans cette perspective, la CDC Solidarité Saint-Henri<sup>96</sup> et le POPIR Comité logement demandent que l’arrondissement adopte « *un moratoire sur les condos*<sup>97</sup>. »

### 2.3.1 Le logement social

En ce qui a trait spécifiquement au logement social, la majorité des participants s’accorde pour dire qu’il existe un besoin criant de ce type de logement dans le quartier<sup>98</sup>. À ce titre, la CDC Solidarité Saint-Henri<sup>99</sup> et le POPIR Comité logement affirment qu’il « *faudrait plus de 500*

<sup>87</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 5

<sup>88</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 12

<sup>89</sup> Coopérative d’Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 9

<sup>90</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 94; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 15; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 4

<sup>91</sup> Julien Aubin, doc. 8.2.6, p. 1

<sup>92</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d’industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 4; Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; CIUSSS du Centre-Sud-de-l’Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 7

<sup>93</sup> Julien Aubin, doc. 8.2.6, p. 1; Jason Duclos-Charest, doc. 7.11, p. 1

<sup>94</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 94

<sup>95</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 94; Coopérative d’Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 8; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 4; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr – 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 20

<sup>96</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 4

<sup>97</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 9; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 5

<sup>98</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 12; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 5; Coopérative d’Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.1, p. 5; Compte rendu de la table ronde thématique Habitation du 29 juin 2021, doc. 5.5, p. 3

<sup>99</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 4

*logements sociaux à Saint-Henri pour combler les besoins des personnes mal-logées et sans-logis<sup>100</sup>. »*

Dans cette perspective, de nombreux intervenants privilégient la construction de logements sociaux et communautaires<sup>101</sup>, c'est-à-dire, « *des logements développés par des coopératives, des organismes à but non lucratif et l'Office municipal d'habitation de Montréal, subventionnés par un programme de logement de la Ville de Montréal ou du gouvernement du Québec<sup>102</sup>* ». À cet effet, la CDC Solidarité Saint-Henri encourage la Ville à faire des « *représentations auprès des gouvernements provincial et fédéral afin d'obtenir les budgets adéquats<sup>103</sup>* » pour le développement des logements sociaux en souhaitant que la requalification du secteur soit intégralement communautaire.

En ce sens, le Règlement pour une métropole mixte (RMM), en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, fait aussi l'objet de quelques commentaires. De manière générale, on suggère des « *cibles beaucoup plus ambitieuses<sup>104</sup>* » que celles proposées par le Règlement en ce qui concerne le pourcentage minimum de 20 % de logements sociaux dans les nouveaux développements<sup>105</sup>. Ainsi, la Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie propose un « *ratio minimum de 50 % de logements sociaux (coopératives et autres formes) et 50 % de logements privés pour les nouvelles constructions<sup>106</sup>* », alors que pour le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal il serait même envisageable de développer « *uniquement des logements sociaux de différents types dans le secteur<sup>107</sup>*. »

À son tour, le POPIR Comité logement réclame des budgets conséquents de la part de la Ville et affirme qu'il « *faudrait que le programme AccèsLogis soit financé assez convenablement [...] pour pouvoir sortir de terre les logements sociaux désirés<sup>108</sup>*. » L'organisme exhorte du même coup les gouvernements provincial et fédéral à investir massivement dans les programmes de logements sociaux.

---

<sup>100</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 8

<sup>101</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 12; Chris Bitsakis, doc. 8.2.2, p. 1; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7; Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 4; POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 8; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 56; Julien Plouffe, doc. 8.2.4, p. 1; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 5

<sup>102</sup> [www.montreal.ca/sujets/logements-sociaux-et-communautaires](http://www.montreal.ca/sujets/logements-sociaux-et-communautaires)

<sup>103</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 5

<sup>104</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 6

<sup>105</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1.1, p. 8

<sup>106</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 9

<sup>107</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 6

<sup>108</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1.1, p. 7



### 2.3.2 Les types de logements

Plusieurs interventions plaident pour la mixité sociale<sup>109</sup> et font état des besoins des clientèles spécifiques en matière d'habitation. À ce titre le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal préconise en priorité le « *développement de logements sociaux de grande taille, comportant trois chambres et plus*<sup>110</sup> ». Ce à quoi fait écho l'opinion d'autres participants<sup>111</sup>, dont le POPIR Comité logement, pour qui ces habitations seraient destinées particulièrement aux « *familles de deux enfants et plus*<sup>112</sup> » ainsi qu'à des locataires à faible et moyen revenu.

Selon un citoyen, pour qui la construction de bâtiments en hauteur permettrait d'accroître le nombre de logements familiaux, il serait aussi pertinent d'autoriser des taux d'occupation du sol et des superficies de plancher par étage plus élevés afin de permettre aux promoteurs de construire « *assez de [types de] logements différents pour que le projet soit rentable*<sup>113</sup>. »

D'autres estiment qu'il « *serait bon qu'il y ait une mixité de clientèle [et aussi une] diversité de l'offre*<sup>114</sup> [de logements] » dans le secteur. À ce titre, un citoyen fait valoir qu'il reste assez difficile de trouver à prix raisonnable des logements avec au moins une chambre fermée « *pour loger un couple aux horaires atypiques*<sup>115</sup> ».

À l'instar d'autres participants<sup>116</sup>, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal envisage la construction de « *logements pour personnes âgées ou pour des besoins particuliers, en collaboration avec des organismes communautaires*<sup>117</sup> », telles les personnes atteintes d'une déficience intellectuelle ou celles en situation de handicap<sup>118</sup>. Pour sa part, le POPIR Comité logement constate qu'en raison de la pénurie de logements locatifs abordables et le manque de logements sociaux, « *de nombreux ménages locataires se retrouvent en situation d'itinérance visible ou cachée, c'est-à-dire en restant chez des proches ou des amis.e.s.*<sup>119</sup> », ou vivant en maison d'hébergement.

<sup>109</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 13; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 4

<sup>110</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 7

<sup>111</sup> Julien Plouffe, doc. 8.1.3, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 6

<sup>112</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 8

<sup>113</sup> Julien Plouffe, doc. 8.2.4, p. 1

<sup>114</sup> Lise Blanchet, Jeannot Blanchet, doc. 8.2.5, p. 1

<sup>115</sup> Jason Duclos-Charest, doc. 7.11, p. 1

<sup>116</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 16

<sup>117</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 7

<sup>118</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 13

<sup>119</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 7

## 2.4 La mobilité

### 2.4.1 Le désenclavement et le transport actif

Bon nombre d'interventions font référence à l'enclavement du secteur<sup>120</sup> et signalent que les infrastructures en place sont « *très mal pensée[s] pour les piétons et les cyclistes*<sup>121</sup> ». Pour pallier cette situation, plusieurs demandent un accès direct entre le secteur et la place Saint-Henri<sup>122</sup>, là où se trouve la station de métro.

Afin d'améliorer les déplacements entre la rue Saint-Ambroise et la station de métro<sup>123</sup>, la SDC - Les quartiers du canal et la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal proposent « *la construction d'une passerelle piétonne le long de la voie ferrée afin de permettre aux résidents et travailleurs de traverser de façon plus sécuritaire la rue Notre-Dame*<sup>124</sup> ». Cette passerelle, localisée du côté est de la voie ferrée et enjambant la rue Notre-Dame, permettrait un accès direct des usagers à la place Saint-Henri, sans devoir emprunter le tunnel existant sous les rails. D'autres privilégient plutôt une solution souterraine et évoquent un passage piétonnier « *en-dessous de la rue Notre-Dame qui se rend [directement] au métro*<sup>125</sup>. »

De manière générale, la présence des voies ferrées constitue un élément d'enclavement pour le secteur et la mise en place de moyens pour les franchir est considérée comme une priorité pour bon nombre de participants. À cet égard, plusieurs réclament la construction d'un passage souterrain ou d'une passerelle piétonne et cyclable par-dessus les voies ferrées, particulièrement à la hauteur du parc à chien, afin de relier le secteur au stationnement du supermarché IGA et à la rue Sainte-Émilie côté est<sup>126</sup>.

En ce qui concerne les déplacements à pied, à l'instar du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal<sup>127</sup>, la CDC Solidarité Saint-Henri prône « *un aménagement convivial pour tous, quatre*

---

<sup>120</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 8.3.4, p. 1; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 49; Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6, p. 2; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 6

<sup>121</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 67

<sup>122</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; Julien Plouffe, doc. 8.2.4, p. 1; SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 8.3.4, p. 1; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10; Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.3.3, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 6

<sup>123</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 7

<sup>124</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5

<sup>125</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 81

<sup>126</sup> Chris Bitsakis, doc. 8.3.2, p. 1; Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.3.3, p. 1; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 9; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 58; Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 6; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 17; Compte rendu de la table ronde thématique Habitation du 29 juin 2021, doc. 5.5, p. 3

<sup>127</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10

*saisons, inclusif et intergénérationnel*<sup>128</sup>. » À son tour, la Coopérative d’Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie réclame la mise en place d’un chemin piéton au niveau « *du parc à chien derrière chez Aubut*<sup>129</sup> » pour désobstruer cette partie du secteur, tandis que d’autres demandent d’augmenter le nombre de traverses piétonnes sécurisées un peu partout dans le secteur<sup>130</sup>.

Dans le but de rendre le secteur universellement accessible, la CDC Solidarité Saint-Henri a formulé un ensemble de propositions parmi lesquelles : l’amélioration de la signalisation, la mise en place de traverses piétonnes, des rampes d’accès, l’installation de plaques podotactiles, des zones de halte et l’entretien régulier de ces équipements tout au long de l’année<sup>131</sup>.

Au sujet des vélos, des intervenants proposent la mise en place d’une piste cyclable le long de la voie ferrée<sup>132</sup> afin de « *faire le lien entre le canal et le métro*<sup>133</sup> » ainsi qu’avec le réseau cyclable de la ville<sup>134</sup>. Dans le même ordre d’idée, d’autres réclament « *un accès facile à la piste cyclable pour ceux qui se retrouvent à l’ouest du passage à niveau*<sup>135</sup>. » L’ajout d’une station Bixi supplémentaire dans le prolongement du parc Louis-Cyr, une offre de service de vélo communautaire et la construction de garages à vélo font partie des mesures préconisées par certains participants<sup>136</sup>.

En plus d’encourager les déplacements à vélo et à pied, quelques-uns réclament des aménagements favorisant la fluidité de la circulation des piétons et des cyclistes<sup>137</sup>. Dans cette perspective, on suggère la réduction des espaces de stationnement sur rue afin d’élargir les trottoirs ou d’ajouter des pistes cyclables<sup>138</sup>.

<sup>128</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 24

<sup>129</sup> Coopérative d’Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 58

<sup>130</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 18

<sup>131</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7-8

<sup>132</sup> Wendy Rivera Giron, doc. 8.1.7, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 7 et 14

<sup>133</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 92

<sup>134</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 8

<sup>135</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2, p. 1

<sup>136</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 8; Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d’industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr – 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 15

<sup>137</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; Coopérative d’Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 10; Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 78; CIUSSS du Centre-Sud-de-l’Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7-8; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 15

<sup>138</sup> Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6, p. 2

## 2.4.2 La circulation automobile

Plusieurs participants font le constat de l'importante circulation automobile<sup>139</sup> et de ses impacts négatifs dans le secteur<sup>140</sup>. Selon certains, la présence du passage à niveau et les longues attentes occasionnées par la circulation des trains<sup>141</sup>, contribuent à engorger et à « *bloquer complètement [le] quartier*<sup>142</sup>. » D'autres, pour qui les rues Saint-Ferdinand et Saint-Ambroise sont devenues des axes de transit, soulignent notamment les enjeux liés à la sécurité des piétons et des cyclistes et plaident pour des mesures d'apaisement de la circulation<sup>143</sup>.

Quelques suggestions ont été apportées afin de désengorger le secteur. Alors que pour certains la solution passe par la construction d'un tunnel ou d'un viaduc franchissant la voie ferrée sur la rue Saint-Ambroise<sup>144</sup>, pour d'autres, un accès au site « *pourrait être envisagé par la rue Notre-Dame afin d'éviter une congestion sur la rue Saint-Ferdinand qui est étroite et à sens unique*<sup>145</sup>. » La Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, propose également que des tableaux d'affichage soient installés aux alentours du site, à différents endroits, afin de prévenir les automobilistes des heures de passage des trains, pour qu'ils puissent « *contourner la zone qui sera bloquée devant le passage à niveau en passant sur d'autres rues*<sup>146</sup>. »

Toujours dans le but d'améliorer la circulation, des voix se lèvent pour demander à la Ville de réaliser une évaluation « *du débit maximum de voiture dans le secteur avant d'ajouter encore plus de circulation*<sup>147</sup>. » Des citoyens craignent que la construction de nouveaux logements et l'augmentation du nombre d'habitants génèrent une hausse du nombre de voitures dans le secteur<sup>148</sup>, ce qui pourrait entraîner des répercussions en termes de circulation, mais également en matière de stationnement.

## 2.4.3 La place du stationnement

Plusieurs participants constatent un enjeu découlant du manque de stationnement sur rue pour les résidents et les visiteurs du secteur<sup>149</sup>. Alors que pour certains, il est « *très important qu'il y*

---

<sup>139</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 44; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 84; Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 93

<sup>140</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 21

<sup>141</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 46

<sup>142</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 71-72

<sup>143</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 44; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 79; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10; Wendy Rivera Giron, doc. 8.1.7, p. 1

<sup>144</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 58

<sup>145</sup> Lise Blanchet, Jeannot Blanchet, doc. 8.3.5, p. 1

<sup>146</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 11

<sup>147</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2, p. 1-2

<sup>148</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 93; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 71-72

<sup>149</sup> Lise Blanchet, Jeannot Blanchet, doc. 8.3.5, p. 1; Jean-Claude Debaque, doc. 7.6, p. 2; Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6, p. 2

*ait du stationnement fourni avec les nouvelles habitations*<sup>150</sup> », d'autres se demandent « *pourquoi il y a une hésitation à construire même un petit quartier 100 % sans auto, sans stationnement*<sup>151</sup> ». Pour les premiers, il serait irréaliste de penser qu'une partie des futurs résidents ne possède pas de voiture personnelle, alors que pour les seconds, la proximité de la station du métro et le fait que de nombreux citoyens ne possèdent pas de voiture justifient l'absence de cases de stationnement.

D'autres estiment qu'il faut interdire tout développement résidentiel dans le secteur afin d'éviter l'augmentation des problèmes liés au stationnement<sup>152</sup>. Bâtir son quartier estime nécessaire d'établir un ratio de stationnement par unité de logement compatible avec la « *mise en œuvre de la transition écologique*<sup>153</sup> », alors que d'autres proposent un faible ratio de cases de stationnement par logement<sup>154</sup>.

Pour ce qui est des stationnements de surface, principalement à usage commercial, un citoyen estime qu'il y en a « *déjà beaucoup trop [...] dans le secteur [et] interdire une nouvelle offre est la moindre des choses*<sup>155</sup>. » Pour pallier cette situation, certains proposent de retirer le plus possible de cases de stationnement de surface et verdir les cases restantes<sup>156</sup>, alors que d'autres recommandent de densifier le sud du secteur Saint-Ferdinand, à même les espaces de stationnement de surface<sup>157</sup>. Nombreux suggèrent alors de les remplacer par des stationnements souterrains ou aériens<sup>158</sup>.

À ce sujet, un intervenant a formulé quelques propositions<sup>159</sup> : en cas de stationnement souterrain, la surface de la dalle pourrait être utilisée à des fins récréatives ou communautaires, alors qu'en cas de stationnement aérien, celui-ci pourrait être accolé à un mur antibruit construit le long de la voie ferrée. Un autre citoyen recommande la création d'espaces supplémentaires et sécurisés pour les voitures partagées<sup>160</sup>.

Selon une citoyenne, un bon nombre de personnes viennent travailler en transport public dans les bureaux situés sur la rue Saint-Ambroise; la proximité avec la station de métro fait du secteur « *an ideal location for people to work and live without using a car*<sup>161</sup>. »

<sup>150</sup> Lise Blanchet, Jeannot Blanchet, doc. 8.3.5, p. 1

<sup>151</sup> Chris Bitsakis, doc. 8.3.2, p. 1

<sup>152</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 9

<sup>153</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13

<sup>154</sup> Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6, p. 2

<sup>155</sup> Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.3.3, p. 1

<sup>156</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 15

<sup>157</sup> Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 7; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 20

<sup>158</sup> Lise Blanchet, Jeannot Blanchet, doc. 8.1.5, p. 1; Jean-Claude Debaque, doc. 7.6, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 18

<sup>159</sup> Jean-Claude Debaque, doc. 7.6, p. 1-3

<sup>160</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1

<sup>161</sup> Wendy Rivera Giron, doc. 8.1.7, p. 1

## 2.5 Les équipements et les espaces publics

### 2.5.1 Les services et les équipements collectifs

Au chapitre des services et équipements collectifs offerts à la population, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal encourage l'arrondissement à prendre en compte les besoins « *des populations marginalisées et des organismes communautaires travaillant avec elles dans le réaménagement du secteur Saint-Ferdinand*<sup>162</sup>. » Quelques participants demandent à leur tour des espaces culturels et des services pour les populations vulnérables<sup>163</sup>.

Parmi ces populations, on trouve notamment les personnes en situation d'itinérance<sup>164</sup>. À ce sujet, la CDC Solidarité Saint-Henri soulève le besoin d'hébergements d'urgence dans le sud-ouest de Montréal, « *idéalement dans le secteur autour de la place Saint-Henri à cause de la proximité des autres services et du soutien communautaire*<sup>165</sup> ». L'organisme recommande alors de « *prioriser les usages qui favorisent la cohabitation entre les personnes en situation d'itinérance et les autres personnes fréquentant ou résidant dans le secteur*<sup>166</sup>. »

Alors que quelques participants estiment qu'il faut préserver les équipements existants, sans nécessairement augmenter leur capacité, étant donné qu'ils « *ne semblent pas surpeuplés*<sup>167</sup> », d'autres mettent de l'avant la nécessité d'ajouter des centres de la petite enfance (CPE) ou des garderies<sup>168</sup>. Plusieurs demandent aussi la construction d'un centre communautaire dans le secteur pouvant héberger des projets venant du milieu, à l'exemple du Bâtiment 7, à Pointe Saint-Charles<sup>169</sup>.

Nombreux sont ceux qui soulignent le besoin d'avoir davantage « *d'espaces pour se retrouver avec les gens du quartier*<sup>170</sup>. » Selon le POPIR Comité logement, des espaces communautaires pouvant être utilisés par des résidents de tout âge « *serviront à briser l'isolement social, éventuellement offrir des activités de loisirs et faciliter l'organisation de diverses activités sociales*<sup>171</sup>. »

---

<sup>162</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 4

<sup>163</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 20

<sup>164</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 3; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 5

<sup>165</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 6

<sup>166</sup> *Idem*

<sup>167</sup> Lise Blanchet, Jeannot Blanchet, doc. 8.5.2, p. 1

<sup>168</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 28; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 75; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 9

<sup>169</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 4; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 4

<sup>170</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 48

<sup>171</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 8

D'autres espèrent voir s'implanter dans le secteur des espaces consacrés à l'agriculture urbaine, notamment sous la forme de jardins communautaires<sup>172</sup>, ce qui pourrait avoir « *des impacts positifs non seulement sur l'accès à des aliments de qualité, mais également sur certains problèmes sociaux, comme l'isolement*<sup>173</sup>. » Dans la foulée, on soulève la nécessité de décontaminer les sols, particulièrement ceux du 257, rue Saint-Ferdinand<sup>174</sup>.

## 2.5.2 Les espaces publics

La création d'espaces publics et l'amélioration de ceux existants figurent parmi les principales demandes des participants. Pour la CDC Solidarité Saint-Henri, il est impératif de créer plus d'espaces publics, et éviter la « *privatisation de [ces] espaces*<sup>175</sup>. » À son tour, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal juge crucial d'y prévoir des aménagements adéquats « *afin que la population puisse y avoir accès, autant par beau temps que par mauvais temps*<sup>176</sup>. » Parmi les aménagements proposés, on trouve notamment l'implantation d'un mobilier urbain durable<sup>177</sup>, l'intégration d'art public<sup>178</sup>, et l'installation d'un système d'éclairage sécuritaire ne générant pas de pollution lumineuse<sup>179</sup>.

Par ailleurs, certains considèrent qu'il existe un enjeu lié au sentiment d'insécurité dû notamment au manque d'éclairage adéquat entre la station de métro, le secteur et le canal de Lachine<sup>180</sup>.

Alors qu'un citoyen propose la mise en place d'« *espaces intérieurs et extérieurs de tranquillité*<sup>181</sup> », un organisme suggère la construction d'un espace couvert permanent dans le parc Louis-Cyr, « *permettant l'appropriation et l'occupation des espaces publics par la population et les organismes communautaires*<sup>182</sup>. »

<sup>172</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 21; Florian Bobeuf, doc. 8.5.1, p. 1; Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 92; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr – 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 15

<sup>173</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10

<sup>174</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10; Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 92; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 9

<sup>175</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 20

<sup>176</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10-11

<sup>177</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7; SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 12

<sup>178</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 19

<sup>179</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 7

<sup>180</sup> Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.2, p. 70-71; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 11; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 8

<sup>181</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1

<sup>182</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 10-11

Finalement, des participants aux ateliers créatifs recommandent de créer ou d'améliorer des aménagements adaptés aux besoins des femmes, afin d'augmenter leur sentiment de sécurité dans l'espace public<sup>183</sup>.

## 2.6 Le verdissement

Le verdissement et la création de nouveaux espaces verts sont considérés comme des facteurs primordiaux pour améliorer la qualité de vie des résidents du secteur<sup>184</sup>. La conservation et l'agrandissement des surfaces végétalisées existantes sont vus comme des moyens efficaces pour réduire les îlots de chaleur<sup>185</sup> et s'inscrivent adéquatement dans un processus de transition écologique<sup>186</sup>. En plus de l'augmentation de la canopée et de la densification de la végétalisation, quelques citoyens ainsi que la CDC Solidarité Saint-Henri proposent la mise en place de toits verts<sup>187</sup> et en appellent au « *contrôle des aires propices à être des îlots de chaleur, comme les stationnements [de surface]*<sup>188</sup>. »

À cet égard, certains soulignent que le site du 257, rue Saint-Ferdinand est présentement un îlot de fraîcheur qui accueille de nombreuses espèces animales et végétales<sup>189</sup>. D'autres intervenants<sup>190</sup>, de même que le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal recommande que, lors du développement du terrain, soit préservée « *une bande végétalisée le long de la voie ferrée*<sup>191</sup> » de sorte à créer un corridor vert connecté au canal de Lachine.

Un citoyen estime que la création de buttes de terres végétalisées peut réduire également « *les nuisances sonores de toutes sortes (trains, auto, motos, camions, machinerie)*<sup>192</sup>. » Dans le même esprit, des participants plaident pour la mise en place de mesures de gestion environnementale afin de mitiger l'impact des eaux de pluie, tels des noues végétalisées et des bassins de rétention<sup>193</sup>.

---

<sup>183</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 3

<sup>184</sup> Lise Blanchet, Jeannot Blanchet, doc. 8.1.5, p. 1; Ameur Manceur, doc. 8.5.3, p. 1; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 12; SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5

<sup>185</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 12; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 11; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7; Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6, p. 2

<sup>186</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13

<sup>187</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr – 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 20

<sup>188</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7

<sup>189</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 19

<sup>190</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5; Wendy Rivera Giron, doc. 8.1.7, p. 1

<sup>191</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 12

<sup>192</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1

<sup>193</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1



Selon plusieurs, le meilleur moyen de parvenir à l'augmentation des espaces verts dans le secteur est la préservation et l'agrandissement du parc Louis-Cyr<sup>194</sup> du côté du 257, rue Saint-Ferdinand. Pour ce faire, la protection des grands arbres matures et la plantation massive d'espèces indigènes<sup>195</sup> sur le terrain vacant adjacent au parc pourraient participer à la création de ce que certains qualifient de « *forêt urbaine*<sup>196</sup>. »

L'agrandissement et la bonification du parc Louis-Cyr passent aussi par l'ajout de « *diverses activités au gré des saisons*<sup>197</sup>. » Parmi les améliorations proposées, on trouve la création de nouveaux espaces pour les familles dotés de zones de pique-nique et de jeux pour les enfants<sup>198</sup>, l'ajout d'équipements pour la pratique d'exercices physiques<sup>199</sup>, le maintien et l'agrandissement du parc à chiens<sup>200</sup>, l'installation d'un skate park<sup>201</sup>, et le prolongement des heures d'ouverture des installations sportives déjà existantes<sup>202</sup>.

Par ailleurs, la SDC - Les quartiers du canal et la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal proposent le déplacement des installations sportives présentes actuellement au parc Jaques-Viger, en face du secteur, « *dans le prolongement du parc [Louis-Cyr,] libérant ainsi des espaces propices à l'implantation de logements sociaux*<sup>203</sup>. »

## 2.7 L'économie

### 2.7.1 Les commerces

Plusieurs intervenants déplorent la présence dans le quartier de commerces à prix élevés<sup>204</sup> et « *inaccessibles pour la plupart des résidents*<sup>205</sup> », ainsi que des commerces « *axés sur les visiteurs venant d'autres arrondissements ou villes*<sup>206</sup>. » Dans la même veine, ils soulignent le manque de services et de commerces de proximité abordables<sup>207</sup>, particulièrement en ce qui concerne des

<sup>194</sup> Ameur Manceur, doc. 8.5.3, p. 1; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 11; Jon Breslaw, doc. 7.5, p. 1; Julien Plouffe, doc. 8.2.4, p. 1; Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 91-92; Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr – 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 18; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 3

<sup>195</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1; Jean-Marc De Jonghe, Vincent Borgeat, Emmanuel Langlois, doc. 7.2.1, p. 3; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 8

<sup>196</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.10, p. 13; SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 19

<sup>197</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5

<sup>198</sup> Julien Plouffe, doc. 8.2.4, p. 1; SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5

<sup>199</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 16

<sup>200</sup> Ameur Manceur, doc. 8.5.3, p. 1; Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.1, p. 6

<sup>201</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 15

<sup>202</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 11; Florian Bobeuf, doc. 8.5.1, p. 1

<sup>203</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 5

<sup>204</sup> Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.1.2, p. 1

<sup>205</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 23

<sup>206</sup> Alexandre Robertson, doc. 8.1.6, p. 1

<sup>207</sup> Daniel Auger, doc. 8.4.2, p. 1

aliments frais (épiceries, fruiteries, boulangeries, marché fermier, etc.)<sup>208</sup>. Selon quelques citoyens<sup>209</sup>, le développement du secteur constituerait alors une occasion de « *bonifier l'offre de commerces déjà existante dans le quartier*<sup>210</sup> » et de promouvoir ainsi la mixité et l'équilibre dans l'offre commerciale<sup>211</sup>.

Outre les besoins en commerces alimentaires, des citoyens revendiquent l'implantation d'autres commerces et services de proximité (clinique médicale, pharmacie, etc.), afin de réduire la nécessité de déplacements des résidents vers d'autres arrondissements<sup>212</sup>.

La question de l'abordabilité est vue également sous l'angle du prix des loyers des espaces commerciaux. À l'instar d'autres participants<sup>213</sup>, la CDC Solidarité Saint-Henri considère que la hausse de ces loyers représente « *un frein au bon fonctionnement des projets communautaires par les organismes du milieu, qui peinent à se loger, voire se font expulser de leur quartier d'appartenance*<sup>214</sup> ». Toujours selon cet organisme, une offre plus importante d'espaces commerciaux abordables permettrait d'incuber « *des projets de développement communautaire [et] offrir des commerces et services de proximité abordables et solidaires*<sup>215</sup>. » À cet égard, certaines personnes estiment qu'il devrait y avoir un meilleur encadrement des locaux vacants de la part de la Ville<sup>216</sup>.

Finalement, selon certains, une meilleure signalisation depuis les abords du canal de Lachine rendrait les commerces du secteur plus visibles, attrayants et économiquement viables<sup>217</sup>.

## 2.7.2 Les emplois

D'après plusieurs participants, il serait primordial de pouvoir vivre et travailler dans le quartier. Ainsi, quelques recommandations ont été émises pour le maintien et la création d'emplois dans le secteur<sup>218</sup>. Pour certains, il est primordial de « *conserver les entreprises en place, de les aider à s'intégrer à ce futur projet d'aménagement et d'en attirer de nouvelles*<sup>219</sup>. »

---

<sup>208</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7; Alexandre Robertson, doc. 8.1.6, p. 1; Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 100; Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 7

<sup>209</sup> Compte rendu de la table ronde thématique Activités économiques du 18 août 2021, doc. 5.7, p. 3

<sup>210</sup> Julien Plouffe, doc. 8.1.3, p. 1

<sup>211</sup> Compte rendu de la table ronde thématique Activités économiques du 18 août 2021, doc. 5.7, p. 3

<sup>212</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 99; CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 8

<sup>213</sup> Xavier Philippe-Beauchamp, doc. 8.1.2, p. 1; Compte rendu de la table ronde thématique Activités économiques du 18 août 2021, doc. 5.7, p. 2

<sup>214</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.1, p. 12

<sup>215</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7

<sup>216</sup> Compte rendu de la table ronde thématique Activités économiques du 18 août 2021, doc. 5.7, p. 2

<sup>217</sup> *Idem*

<sup>218</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 8

<sup>219</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 4

Dans cette perspective, certains plaident pour la préservation de la vocation de l'immeuble situé au 137, rue Saint-Ferdinand. Selon ces derniers, cet espace de vie « *sociocommunautaire, culturelle et sportive*<sup>220</sup> » représente une richesse pour le quartier. Comme le décrit un citoyen, la présence des artistes, « *augmente la mixité des travailleurs d'un quartier [...] et témoigne de sa vitalité*<sup>221</sup>. »

Dans la même veine, des citoyens veulent encourager la venue de nouveaux ateliers d'artisans<sup>222</sup>. Un organisme suggère la création, le long de la voie ferrée, d'un « *espace qui rallie des artisans locaux avec peut-être des petites épiceries communautaires accessibles pour les gens*<sup>223</sup>. »

La CDC Solidarité Saint-Henri, à son tour, espère que la requalification du secteur favorise le maintien de son rôle industriel et assure le développement de « *zones d'emploi pérennes afin de redynamiser l'économie locale et communautaire*<sup>224</sup>. » Le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal abonde dans le même sens et en plus d'encourager le maintien d'une certaine diversité dans les types d'emplois « *permettant l'embauche de personnes possédant différents types de qualifications*<sup>225</sup> », est d'avis que le développement de l'économie sociale pourrait représenter une avenue intéressante pour la communauté.

Quant à la portion bordée par les rues Saint-Ambroise et Saint-Ferdinand, la SDC - Les quartiers du canal et la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal sont d'avis qu'elle pourrait « *devenir un lieu entrepreneurial par excellence pour les entreprises créatives*<sup>226</sup> », suivant la vocation du Château Saint-Ambroise situé à proximité. Selon ces organismes, la création d'un lieu propice et accessible à l'industrie légère contribuerait à « *affirmer l'histoire du patrimoine industriel déjà présent*<sup>227</sup>. » Une citoyenne estime que cette partie du secteur pourrait aussi héberger des espaces de travail partagés, tels des bureaux<sup>228</sup>.

Dans le même ordre d'idées, d'autres intervenants recommandent des mesures pour favoriser la création d'emplois dans les bâtiments du 4035, rue Saint-Ambroise où il pourrait y avoir des services communautaires, de petites industries, ou des services de proximité, ou encore des espaces d'ateliers pour des écoles professionnelles<sup>229</sup>.

<sup>220</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4, p. 6

<sup>221</sup> Françoise Segard, doc. 7.7, p. 1

<sup>222</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 19

<sup>223</sup> Coopérative d'Habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie, doc. 7.4.2, p. 59

<sup>224</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 7

<sup>225</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 8

<sup>226</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 4

<sup>227</sup> *Idem*

<sup>228</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 99; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 15

<sup>229</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 16

## 2.8 La mise en œuvre

Afin de s'assurer que les recommandations et propositions apportées par les participants répondent aux besoins des différents groupes qui composent le secteur, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal recommande à l'arrondissement d'inclure « *la population et les organismes communautaires dans la planification des nouveaux espaces qui seront créés dans le secteur Saint-Ferdinand*<sup>230</sup>. »

Devant la raréfaction de grands sites, la CDC estime que la requalification des friches industrielles ne doit pas participer « *d'avantage au phénomène de gentrification*<sup>231</sup>. » En ce sens, nombreux sont ceux qui proposent à la Ville d'adopter une stratégie foncière afin d'assurer le développement des équipements collectifs, des espaces verts et des logements sociaux et communautaires dans le secteur<sup>232</sup>. Cette stratégie peut prendre plusieurs formes, dont l'acquisition directe d'immeubles et la mise en réserve de terrains<sup>233</sup>.

Dans cette optique, certains encouragent la Ville à « *freiner la spéculation immobilière en retirant les sites du marché privé*<sup>234</sup> » à travers notamment l'exercice de son droit de préemption<sup>235</sup> qui consiste à permettre à la municipalité « *d'acheter, en priorité sur tout autre acheteur, certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté*<sup>236</sup>. »

Étant donné que le secteur Saint-Ferdinand est déjà affecté par le bruit généré par des activités industrielles et la circulation, la SDC - Les quartiers du canal et la Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal émettent des réserves « *concernant l'implantation de nouveaux chantiers de construction aux divers endroits mentionnés dans les scénarios proposés*<sup>237</sup>. » Également, et afin de limiter les nuisances, quelques-uns recommandent d'attendre que les constructions en cours dans le secteur soient terminées avant de donner de nouvelles autorisations<sup>238</sup>.

Finalement, quant aux étapes de requalification du secteur, des citoyens rappellent que certains terrains nécessitent d'être soumis à un processus de décontamination avant tout développement<sup>239</sup>.

---

<sup>230</sup> CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 4

<sup>231</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3.2, p. 21

<sup>232</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 9-10

<sup>233</sup> CDC Solidarité Saint-Henri, doc. 7.3, p. 5; CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc. 7.12, p. 7; POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 9-10

<sup>234</sup> POPIR Comité logement, doc. 7.1, p. 9-10

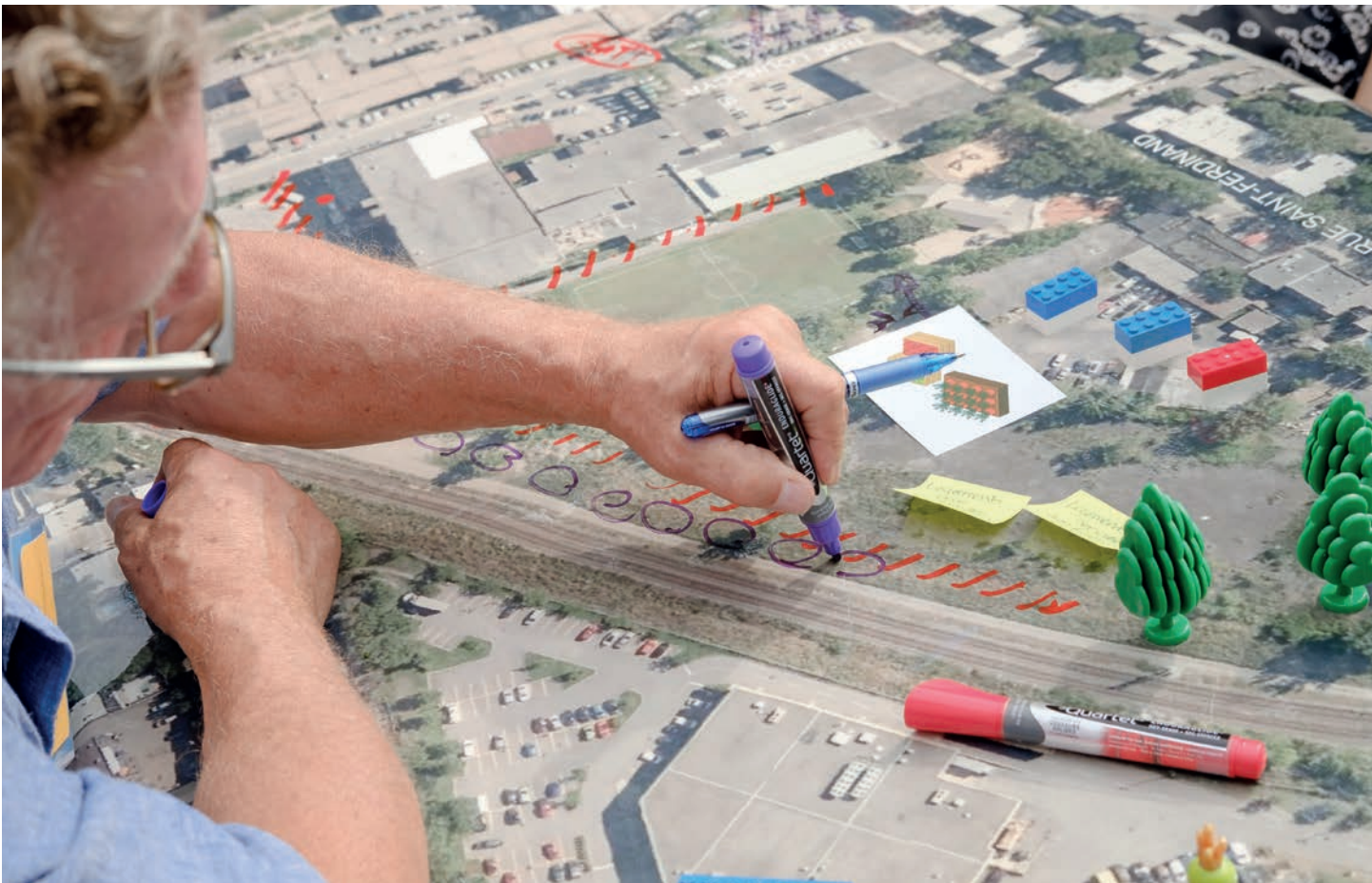
<sup>235</sup> Compte rendu de la table ronde thématique Activités économiques du 18 août 2021, doc. 5.7, p. 3

<sup>236</sup> [www.montreal.ca/sujets/droit-de-preemption](http://www.montreal.ca/sujets/droit-de-preemption)

<sup>237</sup> SDC - Les quartiers du canal, Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal, doc. 7.14, p. 4

<sup>238</sup> Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 3

<sup>239</sup> Jacynthe Ducharme, doc. 7.13.1, p. 92; Compte rendu des ateliers créatifs au parc Louis-Cyr - 18 juillet et 18 août 2021, doc. 5.8, p. 12





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

#### 3.1 Le contexte de la consultation

En décembre 2020, la Ville de Montréal s'est dotée d'une vision pour les dix prochaines années; *Montréal 2030* se veut un outil qui répond aux défis qui se posent pour la ville, aujourd'hui comme demain. La vision *Montréal 2030* se résume en quatre grandes orientations<sup>240</sup> :

- L'accélération de la transition écologique;
- Le renforcement de la solidarité, de l'équité et de l'inclusion;
- Une meilleure démocratie et participation citoyenne;
- Une stimulation de l'innovation et de la créativité.

Parallèlement, la Ville adoptait le *Plan climat 2020-2030* dont l'objectif est la carboneutralité d'ici 2050.

Dans ce contexte et devant l'intérêt de certains propriétaires fonciers pour le développement de leur terrain<sup>241</sup>, l'arrondissement du Sud-Ouest a donné à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de mener une consultation *en amont* dans le but d'élaborer des lignes directrices pour le développement du secteur Saint-Ferdinand.

L'arrondissement souhaitait que cette démarche s'inscrive dans une perspective de développement durable, notamment en associant la population et les parties prenantes aux discussions sur l'avenir du secteur Saint-Ferdinand.

Rappelons que la consultation s'est tenue dans un contexte de crise sanitaire et que l'OCPM a dû adapter ses méthodes en fonction de l'évolution des consignes de santé publique. C'est ainsi qu'à l'exception de deux activités citoyennes qui se sont tenues dans le parc Louis-Cyr en juillet et août 2021, toutes les autres se sont déroulées en mode virtuel.

#### **DEUX PRÉCISIONS**

En cours de consultation, quelques citoyens<sup>242</sup> ont informé la commission que des projets spécifiques sont dans les cartons de propriétaires et/ou promoteurs, tant au 257, rue Saint-Ferdinand qu'au 4035, rue Saint-Ambroise.

<sup>240</sup> Arrondissement du Sud-Ouest, doc. 3.1

<sup>241</sup> Arrondissement du Sud-Ouest, doc. 3.1, p. 3

<sup>242</sup> Transcription séance du 1<sup>er</sup> septembre 2021, doc. 6.3.1, p. 27 à 31

À l'occasion d'un entretien<sup>243</sup> avec la commission, un des copropriétaires du 257, Saint-Ferdinand a présenté les grandes lignes d'un éventuel projet, précisant que des études préliminaires explorent diverses avenues de développement en tenant compte des contraintes du site, principalement l'enclavement du chemin de fer, la contamination du terrain et les normes de zonage.

La commission s'est aussi entretenue avec les représentants du groupe Zohar<sup>244</sup> qui ont esquissé à grands traits leurs projets de développement pour leurs entreprises situées au 137, rue Saint-Ferdinand et au 4035, rue Saint-Ambroise; l'élément central de ces projets serait la construction d'un bâtiment résidentiel qui viendrait s'ajouter au CISF (Centre industriel Saint-Ferdinand) existant.

La commission souhaite préciser que dans ces deux cas, aucun projet concret n'a été soumis à la consultation et que, par conséquent, aucune mention n'en sera faite dans le cadre du présent rapport.

### **DEUX FAITS**

Par ailleurs, la commission souhaite souligner les deux faits suivants :

- En l'absence de projets définis, la majorité des interventions, opinions ou commentaires recueillis tout au long de la consultation ont concerné soit le parc Louis-Cyr, soit l'espace vacant associé au 257, rue Saint-Ferdinand.
- Également, un grand nombre des commentaires qui nous ont été adressés reflétaient la crainte que Saint-Ferdinand se développe à l'image de Griffintown (symbole pour plusieurs intervenants d'un embourgeoisement massif)<sup>245</sup>.

### **3.2 La vision : revaloriser et revitaliser**

L'élaboration des lignes directrices encadrant le développement du secteur Saint-Ferdinand vise à réaffirmer la volonté de l'arrondissement du Sud-Ouest d'agir, de concert avec les différentes parties prenantes, afin de proposer des interventions structurantes pour améliorer la qualité du milieu de vie, penser son avenir et le consolider comme pôle d'emploi dans un secteur hétérogène et plutôt exigu.

Tout au long de la consultation, différents intervenants ont porté à l'attention de la commission que la configuration du territoire, malgré certaines composantes dignes d'intérêt (comme le patrimoine paysager, environnemental et industriel), présente de nombreux défis pour ceux qui

---

<sup>243</sup> Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le représentant du 257, St-Ferdinand, doc. 5.3

<sup>244</sup> Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du Centre industriel Saint-Ferdinand (CISF) et du groupe Zohar, doc. 5.2

<sup>245</sup> CIUSS Centre-Sud de l'Île de Montréal, doc. 7.12, p. 5



y vivent, y travaillent et s’y déplacent. L’antenne principale du Canadien National (CN) qui longe le secteur Saint-Ferdinand suscite des craintes en ce qui a trait aux nuisances comme le bruit, les vibrations et la poussière dans le cas de certains usages particuliers comme l’habitation, par exemple. Le site du 257, rue Saint-Ferdinand est enclavé entre l’arrière-cour de bâtiments résidentiels d’une part, et la voie ferrée d’autre part, et n’a pratiquement pas de contact avec les emprises de rues publiques. Finalement, la contamination des terrains et leur réhabilitation présentent un défi de taille pour tout type de développement à venir, dans le secteur.

Ces constats résumés, pour la commission, les principaux aspects à améliorer dans la perspective d’un développement optimal et cohérent du secteur Saint-Ferdinand.

L’isolement de l’ensemble du secteur Saint-Ferdinand relativement au reste du quartier Saint-Henri, la présence d’infrastructures ferroviaires ainsi que la proximité du canal de Lachine en font une zone fragmentée et enclavée. Cet isolement est à la fois physique puisque causé par des entraves à la connectivité, et à la fois social et identitaire, car associé aux disparités sociodémographiques qui caractérisent les résidents du secteur.

La commission endosse l’avis largement partagé selon lequel une revitalisation urbaine réussie devrait réutiliser ce qui est sur place en intégrant la rénovation du bâti ancien avec le nouveau, de sorte que le tout s’harmonise adéquatement à la trame urbaine. Une telle revitalisation devrait en outre offrir des espaces verts et communautaires de qualité, des transports durables, sécuritaires et abordables, des commerces de première ligne et des services essentiels à proximité des habitations. Bref, il s’agirait de faire de Saint-Ferdinand un milieu de vie interconnecté qui valoriserait son passé ouvrier tout en créant des environnements favorables à la santé.

Le territoire de Saint-Ferdinand est également riche d’une histoire méritant d’être connue. La voie ferrée du Canadien National (construite au milieu du 19<sup>e</sup> siècle) a accompagné le développement des faubourgs résidentiels qui commençaient à émerger, à cette époque, autour des industries locales, et a contribué aux premiers jalons de l’histoire industrielle de Montréal. Au milieu du 20<sup>e</sup> siècle, l’implantation d’ensembles industriels au cœur de Saint-Henri, principalement le long de l’axe ferroviaire, a façonné la vocation et le visage du quartier. C’est ainsi que les plex ont fait leur apparition avec leurs escaliers extérieurs si caractéristiques. À la même époque, la rue Saint-Ambroise se bordait progressivement de logements ouvriers face au canal de Lachine alors que le reste du secteur actuel de Saint-Ferdinand était encore utilisé à des fins industrielles.

Du point de vue social, la solidarité est au cœur de l’histoire et du quotidien des résidents de Saint-Henri et du secteur Saint-Ferdinand. C’est cette même solidarité qui doit maintenant guider l’élaboration de la vision du secteur et des principes directeurs de son développement; ceux-ci devraient mettre à profit les ressources de tous pour innover, construire des ponts, façonner un milieu durable et vert et créer de la richesse pour tous les résidents.

### **Recommandation #1**

***La commission recommande que le développement du secteur Saint-Ferdinand s'articule autour de sa revalorisation et de sa revitalisation afin de créer un milieu responsable, ouvert et dynamique, où il est possible de se loger convenablement, de se déplacer efficacement et en toute sécurité, de se côtoyer et d'accéder aux services dont on a besoin. En somme, un milieu fier, à l'identité forte où cohabitent l'ancien et le nouveau et où tous ont leur place, qu'ils soient jeunes ou aînés, seuls ou en famille, anciens ou nouveaux résidents.***

### **3.3 Des principes directeurs au service du développement du secteur Saint-Ferdinand**

Pour la commission, le défi des prochaines années en est un de cohérence. Cette cohérence doit se refléter dans la vision, dans les choix de développement, dans l'aménagement des lieux et dans l'implication des citoyens et des groupes communautaires. Pour faire du secteur Saint-Ferdinand un lieu convivial et de qualité, la commission retient des interventions, opinions et commentaires entendus, un certain nombre de principes, qui, selon elle, devraient guider l'arrondissement. Un « *principe* » étant compris comme une base, une norme, sur laquelle repose l'organisation du territoire et qui en régit le développement. Ces principes pourront ensuite se traduire en orientations et en actions pour en assurer la mise en œuvre.

### **Recommandation #2**

***La commission recommande que le développement futur du secteur Saint-Ferdinand affirme les cinq principes suivants :***

- ***La prise en compte de l'histoire du secteur et de son patrimoine.***
- ***Une densification douce et harmonieuse qui s'inscrit dans l'esprit du bâti du secteur.***
- ***Une cohabitation des usages résidentiels, commerciaux et industriels.***
- ***Une mobilité sécuritaire et conviviale axée sur la connectivité et les transports actifs.***
- ***La création d'espaces collectifs et l'augmentation de la superficie des espaces verts.***

#### **3.3.1 La prise en compte de l'histoire du secteur et de son patrimoine**

Comme l'énonce l'UNESCO, « *la mémoire est un ressort essentiel de la créativité : c'est vrai des individus comme des peuples qui puisent dans leur patrimoine — naturel et culturel, matériel comme immatériel — les repères de leur identité et la source de leur inspiration*<sup>246</sup> ».

Le secteur Saint-Ferdinand présente plusieurs usages : résidentiel, commercial et industriel, et aussi un parc. L'intégration au patrimoine bâti représente un enjeu important.

---

<sup>246</sup> Cité dans : Énoncé d'orientation pour la politique du patrimoine de la Ville de Montréal

Saint-Henri est un quartier historiquement ouvrier, reconnu pour ses anciennes tanneries (XIX<sup>e</sup> siècle) et ses nombreuses usines installées après l'ouverture du canal de Lachine (XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles). Rapidement les familles des travailleurs se sont installées à proximité de ce bassin d'emploi et le quartier s'est développé. Le secteur Saint-Ferdinand traduit bien ce passé industriel.

Développé au tournant des années 1900, le quartier Saint-Henri présente un patrimoine architectural composé de bâtiments de faible hauteur, principalement de deux ou trois étages au maximum, dépendamment de l'architecture des bâtiments.

**Recommandation #3**

***La commission recommande que l'aménagement du secteur se réalise dans le respect du cadre bâti existant, tout en misant sur ses richesses historique et patrimoniale.***

**Recommandation #4**

***La commission recommande de mettre en valeur le passé ouvrier et industriel du secteur au moyen, par exemple, de l'art urbain, de panneaux commémoratifs ou en rénovant et réutilisant les bâtiments qui auraient une valeur patrimoniale.***

La commission est d'avis qu'il est souhaitable d'envisager un développement harmonieux avec le reste du quartier, soit des plex, plutôt que des maisons individuelles ou des tours d'habitation.

**3.3.2 Une densification douce et harmonieuse qui s'inscrit dans l'esprit du bâti du secteur**

Dans son document d'information, l'arrondissement mentionne qu'afin de s'adapter aux changements climatiques, la densification et la consolidation du cadre bâti du secteur Saint-Ferdinand s'avèrent des options incontournables. Situé « à un jet de pierre de la station Place Saint-Henri, le territoire est tout indiqué pour accueillir une transformation en ce sens<sup>247</sup> », mais dans les balises de l'acceptabilité sociale et d'une « densification douce<sup>248</sup> ».

Les objectifs d'une densification du secteur et de la consolidation du cadre bâti ont, dans l'ensemble, été bien accueillis lors de la consultation. La revitalisation du secteur passerait par l'augmentation de la superficie à des fins résidentielles. Toutefois, on craint les effets d'une densification intensive sur la qualité de vie, le cadre bâti (dont on veut préserver l'intégrité) et la circulation automobile. Par ailleurs, la question des hauteurs acceptables a été fréquemment abordée, de nombreux participants souhaitant notamment l'exclusion des édifices de type « tour d'habitation ».

<sup>247</sup> Document 3.1 – Arrondissement du Sud-Ouest, *Document d'information. Consultation en amont sur le Secteur Saint-Ferdinand*, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, 18 mai 2021, p. 12

<sup>248</sup> Document 3.1, déjà cité, p. 18

La commission partage ces préoccupations, tout en reconnaissant la pertinence des objectifs de l'arrondissement. De plus, elle s'est interrogée sur les hauteurs acceptables et sur le type de bâtiment dans le contexte anticipé du développement immobilier du secteur.

La commission estime que le maintien des hauteurs permises de deux à trois étages dans la partie nord du secteur garantit l'harmonie avec le cadre bâti existant, alors que la limite de deux à six étages au sud du secteur permettrait la densification souhaitée.

**Recommandation #5**

***La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest de maintenir les hauteurs actuelles permises dans le secteur, à savoir de deux à trois étages dans la partie nord et de deux à six étages dans la partie sud***<sup>249</sup>.

**Recommandation #6**

***La commission recommande de respecter l'architecture typique des bâtiments du secteur.***

**Le 257, rue Saint-Ferdinand**

Dans son document d'information, l'arrondissement souligne le potentiel résidentiel du vaste terrain situé au 257, rue Saint-Ferdinand. D'ailleurs, cette propriété en grande partie vacante serait déjà visée par un droit de préemption aux fins de logement social<sup>250</sup>.

Lors de la consultation, la commission a entendu des avis partagés sur le sujet. Certains plaident en faveur de l'utilisation du terrain à des fins résidentielles, priorisant le logement social, alors que d'autres optent pour un développement mixte combinant la création d'espaces verts et d'espaces communautaires. Ces derniers soulignent la proximité de la voie ferrée et son lot de nuisances (bruit, vibrations, sécurité) ainsi que la contamination du terrain.

Sensible à tous les arguments, la commission estime que la propriété du 257, rue Saint-Ferdinand semble peu propice à la qualité de vie attendue d'un ensemble résidentiel, mais que l'objectif de densification peut être atteint dans une autre partie du secteur.

À cet égard, la commission constate que la partie sud du secteur (à l'angle des rues Saint-Ferdinand et Saint-Ambroise ainsi que le long de celle-ci), comprend à l'heure actuelle plusieurs espaces de stationnement à ciel ouvert. La commission est d'avis que la conversion de ces stationnements en espaces d'habitation constitue une option cohérente avec le principe de transition écologique et concordante avec la visée d'une « *densification douce* » recherchée par l'arrondissement. Comme il s'agit de terrains privés, l'arrondissement devrait réfléchir à la meilleure démarche pour y parvenir et utiliser tous les moyens qui lui sont accessibles.

---

<sup>249</sup> Document 4.2.5.1.3 – Plan d'urbanisme – Sud-Ouest, Densité de construction

<sup>250</sup> Document 3.1, déjà cité, p. 4

La commission considère que le terrain du 257, rue Saint-Ferdinand devrait servir davantage à des fins communautaires, tout en permettant le prolongement du parc Louis-Cyr adjacent. Une recommandation formelle à ce sujet est formulée plus loin dans ce chapitre.

***Recommandation #7***

***Afin d'augmenter la superficie résidentielle du secteur Saint-Ferdinand, la commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest de cibler à cette fin la partie sud du secteur et qu'il utilise les leviers à sa disposition pour permettre la conversion des nombreux espaces de stationnement à ciel ouvert situés à l'angle des rues Saint-Ferdinand et Saint-Ambroise ainsi que le long de celle-ci.***

Les nouveaux développements résidentiels pourraient inclure des stationnements souterrains et mutualisés. Précisons que la mutualisation du stationnement consiste à limiter l'offre de cases disponibles associées à un projet immobilier, tout en adaptant l'offre à des besoins complémentaires de la population concernée. Ainsi, les cases disponibles sont partagées entre les personnes résidentes et celles travaillant dans un même complexe immobilier et ses zones adjacentes.

***Recommandation #8***

***La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest s'assure que les projets résidentiels comprennent des espaces de stationnement mutualisés et souterrains, sans un ratio minimum de cases de stationnement par logement.***

Toutefois, advenant le maintien de stationnements de surface, ces derniers devraient être déminéralisés et verdis afin de minimiser les effets d'îlot de chaleur.

### **3.3.3 Une cohabitation des usages résidentiels, commerciaux et industriels**

Malgré sa petite superficie, le secteur Saint-Ferdinand est marqué par une mixité d'usage caractéristique du quartier Saint-Henri et ancrée dans son histoire. En effet, s'y côtoient depuis longtemps des édifices à vocation résidentielle et des édifices à vocation commerciale et industrielle. Cette cohabitation est appréciée par la population consultée. Dans le même esprit, pour plusieurs groupes et citoyens, une mixité sociale doit nécessairement accompagner cette mixité d'usage et y intégrer notamment les populations vulnérables.

Eu égard à sa vision présentée au début de ce chapitre, la commission souhaite un développement exemplaire du secteur en regard de la cohabitation des usages résidentiels, commerciaux et industriels. Une telle ambition suppose de :

- Contrôler adéquatement la densité du secteur;
- Favoriser la construction de logements de différentes tailles afin de répondre aux besoins de clientèles diverses, comme les familles et les aînés;
- Formuler des objectifs précis et concrets en matière de logements sociaux;
- Prévenir le phénomène d'embourgeoisement sur le plan résidentiel autant que commercial;
- Entretien adéquatement les espaces verts et augmenter la superficie consacrée à ces espaces;
- Développer de l'emploi dans le secteur et ses zones limitrophes, afin d'en faire un endroit pour y habiter, mais aussi un endroit pour travailler.

Conséquemment, en matière de logement :

***Recommandation #9***

***La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest promeuve et soutienne des projets de logements social, abordable et familial.***

En matière d'économie, de création et de maintien d'emplois :

La mixité d'usages doit se traduire également au niveau des bâtiments. Ceux-ci pourraient accueillir des commerces de proximité, des organismes communautaires ou des services aux citoyens, par exemple. Cela dans le but de créer et de maintenir la diversité d'emplois locaux répondant aux différents niveaux de formation de la population.

***Recommandation #10***

***La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest confère aux projets résidentiels une mixité d'usage, de sorte que ceux-ci comprennent des espaces réservés à des commerces et des services de proximité, à des loyers abordables.***

***Recommandation #11***

***La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest utilise tous les instruments à sa disposition pour maintenir la vocation multioccupant (entrepôt, bureaux et commerces de détail) des édifices situés au 137, rue Saint-Ferdinand et au 4035, rue Saint-Ambroise afin d'accueillir un plus grand nombre d'organismes communautaires, d'entreprises en démarrage et d'ateliers d'artisans.***

### 3.3.4 Une mobilité sécuritaire et conviviale axée sur la connectivité et les transports actifs

L'enclavement du secteur, symbolisé par la voie ferrée séparant la partie ouest du quartier Saint-Henri et sa partie est, s'est avéré un enjeu majeur de la consultation. Bien que constitutif de la géographie du secteur, l'enclavement provoque un sentiment d'isolement chez la population locale, amplifié par le vaste terrain inoccupé du 257, rue Saint-Ferdinand.

Pourtant, il faut mentionner la présence de deux pôles de mobilité névralgiques à proximité : au nord, la place Saint-Henri avec son carrefour consacré au transport collectif; au sud, le canal de Lachine et ses voies réservées aux cyclistes et aux piétons. Malheureusement, ni l'un ni l'autre de ces pôles n'est accessible à partir du secteur, pas plus qu'ils ne sont reliés entre eux. Le secteur Saint-Ferdinand est fondamentalement un secteur déconnecté.

Deux préoccupations majeures se dégagent des solutions proposées par les personnes et groupes consultés. En premier lieu, l'importance d'« ouvrir » le secteur, autrement dit de développer sa *connectivité* avec ses parties limitrophes. En second lieu, de faire reposer la connectivité sur des principes d'écoresponsabilité.

La commission s'est donc inspirée du *Plan climat 2020-2030*<sup>251</sup> de la Ville de Montréal afin d'élaborer ses recommandations. À cet égard, rappelons que la *mobilité durable* constitue l'une des grandes priorités de ce plan afin de réduire l'émission de GES issue du transport routier (30 % de l'ensemble des GES)<sup>252</sup>. Cela implique de s'appuyer sur les modes alternatifs de transport, dont le transport actif, l'autopartage et les véhicules électriques<sup>253</sup>.

#### **Recommandation #12**

***Afin de désenclaver le secteur Saint-Ferdinand, d'améliorer sa connectivité tout en privilégiant le transport actif, la commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest l'aménagement de voies réservées aux piétons et aux cyclistes selon deux axes :***

- ***Un axe est-ouest : franchissant la voie ferrée (par une passerelle ou par tout autre moyen), au niveau de la rue Sainte-Émilie à l'est et du parc Louis-Cyr à l'ouest.***
- ***Un axe nord-sud : reliant la place Saint-Henri au nord et le canal de Lachine au sud, en suivant de part et d'autre la voie ferrée.***

Les difficultés particulières de la rue Saint-Ambroise ont été signalées à maintes reprises pendant la consultation. L'augmentation du trafic automobile, conjugué à la fermeture fréquente du passage à niveau pour céder le passage à des convois de train, intensifient considérablement la

<sup>251</sup> Dans la foulée du *Plan climat 2020-2030* de la Ville, l'arrondissement du Sud-Ouest a adopté à l'automne 2021 son propre plan intitulé *Le Sud-Ouest engagé dans la transition écologique*

<sup>252</sup> Cela suppose également la conversion des stationnements à ciel ouvert en espaces verts ou en espaces d'habitation. Voir à cet égard la recommandation #7

<sup>253</sup> *Plan climat 2020-2030*, p. 20

congestion routière, en plus de générer des problèmes de sécurité pour les piétons et les cyclistes.

### **Recommandation #13**

***Afin d'atténuer la congestion automobile et d'accroître la sécurité dans le secteur pour les piétons et les cyclistes, la commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest d'améliorer la signalisation sur la rue Saint-Ambroise et de diffuser à des endroits stratégiques l'horaire de passage des convois de trains, en collaboration avec le CN.***

### **3.3.5 La création d'espaces collectifs et l'augmentation de la superficie des espaces verts**

#### ***LES ESPACES PUBLICS : RAPPROCHER LES RÉSIDENTS ET BRISER L'ISOLEMENT***

L'aménagement du domaine public contribue largement à l'identité du territoire et renforce le sentiment d'appartenance des citoyens. Afin de répondre aux besoins plus spécifiques de la population locale, l'aménagement des parcs et des espaces publics doit profiter à tous les groupes d'âge, favoriser la solidarité intergénérationnelle et se donner pour but de briser l'isolement.

Le quartier Saint-Henri a toujours été marqué par une forte participation sociale dans la mise en place d'organismes et d'activités communautaires. La collaboration est l'une des conditions essentielles d'une cohabitation réussie.

La commission partage l'opinion du CIUSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal selon laquelle l'un des déterminants sociaux de la santé est la participation des citoyens. Citant l'OMS qui soulevait cet enjeu dès 1986, le CIUSS souligne ce qui suit : « *la promotion de la santé passe par la participation effective et concrète de la communauté à la fixation des priorités, à la prise des décisions et à l'élaboration et à la mise en œuvre des stratégies de planification en vue d'atteindre une meilleure santé. Au cœur même de ce processus, il y a la dévolution de pouvoir aux communautés considérées comme capables de prendre en main leurs destinées et d'assumer la responsabilité de leurs actions*<sup>254</sup>. »

La commission voit dans l'aménagement de nouveaux parcs, d'espaces publics et de jardins communautaires une occasion de réunir les citoyens et de bâtir une nouvelle dynamique, notamment sur le plan des relations de voisinage. La commission endosse l'idée que la création et l'amélioration de l'offre en espaces publics de qualité favorisent les liens sociaux. Ainsi, elle voit dans l'agrandissement du parc Louis-Cyr une occasion d'améliorer la santé globale des résidents du secteur. D'ailleurs, les participants de l'atelier créatif<sup>255</sup> allaient dans le même sens, en suggérant d'agrandir le parc Louis-Cyr vers le terrain vacant du 257, rue Saint-Ferdinand, tout

---

<sup>254</sup> CIUSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, doc.7.12, p. 3

<sup>255</sup> Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4, p. 3



en misant sur l'amélioration, à la fois des accès au parc et de la connectivité de celui-ci avec le secteur.

Au-delà de leurs vertus écologiques, ces espaces publics serviraient de lieux de rencontres sociales pour toutes sortes d'événements et pourraient aussi être très utiles aux organismes communautaires qui sont constamment à la recherche de lieux pour tenir leurs activités. La commission voit dans ces espaces collectifs des moyens pour les citoyens du secteur de se rapprocher et de raffermir leurs liens sociaux. En outre, la création de ces nouveaux espaces publics serait une occasion d'augmenter le verdissement du secteur.

***Recommandation #14***

***La commission recommande l'agrandissement du parc Louis-Cyr en utilisant une partie de la surface du terrain situé au 257, rue Saint-Ferdinand.***

***Recommandation #15***

***La commission recommande de faciliter l'accès aux installations sportives du parc Louis-Cyr, d'y installer du mobilier urbain universellement accessible et d'en assurer l'entretien adéquatement.***

***Recommandation #16***

***La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest et à la Ville d'utiliser tous les outils à leur disposition afin de faire de l'espace du 257, rue Saint-Ferdinand un lieu vert et communautaire.***

***Recommandation #17***

***La commission recommande de prévoir des mesures concrètes permettant la participation des résidents dans les choix d'aménagement des parcs et des espaces verts et publics.***

***L'ATTÉNUATION DES NUISANCES : VERDIR PARTOUT OÙ C'EST POSSIBLE***

Plusieurs intervenants ont fait part à la commission de leurs préoccupations en ce qui a trait à la qualité de l'air, aux bruits et à la présence d'îlots de chaleur dans le secteur Saint-Ferdinand, principalement, mais non seulement, tout le long de la voie ferrée du CN. Ces intervenants souhaitent que l'arrondissement adopte des mesures favorisant un verdissement massif.

Avec la question du logement, abordée plus tôt dans ce chapitre, le verdissement est d'ailleurs l'une des deux principales préoccupations des intervenants à propos de ce secteur.

Il est reconnu que les arbres jouent un rôle dans l'amélioration de la qualité de l'air grâce à leur capacité d'absorption des polluants. Le verdissement ne doit pas se limiter à la plantation d'arbres : il doit devenir l'écran qui fera disparaître le plus possible l'infrastructure ferroviaire sous la végétation. Du coup, le verdissement ne sera pas seulement un élément attractif adapté

aux quatre saisons. Il sera aussi un moyen de combattre les nuisances relatives au bruit et à la poussière générés par le passage très fréquent des trains. La commission pense que des efforts notables doivent être faits en matière de verdissement et de plantation d'arbres spécifiquement adaptés au contexte créé par la présence de la voie ferrée du CN.

La commission retient aussi la suggestion d'aménager un mur de son végétalisé le long de la voie ferrée, créant ainsi une zone tampon et verte, le long de l'infrastructure ferroviaire.

***Recommandation #18***

***La commission recommande un verdissement massif partout où c'est possible, ainsi que l'installation de murs antibruit végétalisés le long de la voie ferrée. L'arrondissement doit aussi prévoir l'entretien à long terme des aménagements.***

Le Plan Climat 2020-2030 indique que l'augmentation de la superficie des parcs et des espaces verts sur le territoire de la ville est l'un des principaux indicateurs de la qualité des milieux de vie résidentiels. La commission croit que des efforts notables doivent être mis en œuvre, à la fois pour maintenir la qualité et la sécurité des parcs existants (par exemple, le parc Louis-Cyr), pour accélérer la construction de nouveaux espaces verts (par exemple, l'espace vert au 257, rue Saint-Ferdinand), et pour assurer la préservation des milieux végétalisés environnants.

**3.4 La participation citoyenne, une approche favorisant la pérennité**

En demandant cette consultation d'amont, l'arrondissement du Sud-Ouest a fait le choix de maximiser les chances de saisir les préoccupations de la population et de les intégrer dans leurs décisions. Cependant, pour être crédible, l'urbanisme participatif a ses exigences. Il requiert notamment de la transparence, de l'ouverture, de l'adaptabilité et de la continuité. Selon la commission et pour garder le cap et matérialiser sa vision du secteur Saint-Ferdinand, l'arrondissement devrait garder contact avec la population et continuer de susciter sa participation tout au long de sa réalisation. Un principe de crédibilité consiste à « *dire ce qu'on va faire et faire ce qu'on a dit* ». Pour cela, il faut un bon plan de communication, capable de transmettre simplement l'information sur l'évolution des travaux, d'annoncer les prochaines étapes et de recueillir des idées sur des enjeux particuliers. Au-delà des outils traditionnels, l'arrondissement pourrait songer à utiliser des moyens dynamiques, interactifs, participatifs de communiquer avec sa population, de recueillir son opinion en cours de route et de recevoir ses rétroactions.

***Recommandation #19***

***La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest développe et mette en place les outils appropriés de communication et d'échange avec la population du secteur pour toute la période entourant la mise en place des actions assurant son développement.***

***Recommandation #20***

***La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest d'élaborer un plan d'action en matière de participation citoyenne afin de permettre aux résidents de s'engager dans la mise en œuvre des orientations pour le développement de Saint-Ferdinand.***



## CONCLUSION

En confiant à l'OCPM ce mandat de consultation publique *en amont* sur l'avenir du secteur Saint-Ferdinand, les autorités municipales ont demandé que l'Office élabore des « *principes directeurs de développement et d'aménagement du secteur délimité par les rues Notre-Dame Ouest, Saint-Ferdinand, Saint-Ambroise et la voie ferrée du CN* ».

La consultation a permis à la commission de connaître et d'approfondir les enjeux du secteur Saint-Ferdinand, tels qu'ils sont perçus par les parties prenantes. En regard des besoins exprimés par la population locale et des attentes formulées par l'arrondissement du Sud-Ouest, la commission a été ainsi en mesure d'énoncer cinq principes directeurs en réponse au mandat qui lui a été confié. Ces principes directeurs sont les suivants :

1. La prise en compte de l'histoire du secteur et de son patrimoine.
2. Une densification douce et harmonieuse qui s'inscrit dans l'esprit du bâti du secteur.
3. Une cohabitation des usages résidentiels, commerciaux et industriels.
4. Une mobilité sécuritaire et conviviale axée sur la connectivité et les transports actifs.
5. La création d'espaces collectifs et l'augmentation de la superficie des espaces verts.

Ces cinq principes trouvent leur unité et leur cohérence dans la vision qui les a inspirés, une vision que l'on peut condenser dans ces deux mots : *revaloriser* et *revitaliser*. Revaloriser et revitaliser en misant sur la spécificité du secteur autant que sur ce qui le rattache historiquement, économiquement et socialement au quartier Saint-Henri. Revaloriser et revitaliser en appelant les acteurs concernés à travailler ensemble afin de créer un milieu responsable, ouvert et dynamique, où il est possible de se loger convenablement, de se déplacer efficacement et en toute sécurité, de se côtoyer et d'accéder aux services dont on a besoin. En somme, revaloriser et revitaliser en forgeant un milieu fier, à l'identité forte où cohabitent l'ancien et le nouveau et où tous ont leur place, qu'ils soient jeunes ou aînés, seuls ou en famille, anciens ou nouveaux résidents.

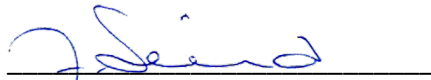
Cette vision et les principes qui l'incarnent inspirent la vingtaine de recommandations contenues dans ce rapport. Ces recommandations devraient guider l'arrondissement dans la définition des orientations du développement et de l'aménagement du secteur, ainsi que dans l'éventuelle révision des encadrements réglementaires requis. Elles devraient aussi inspirer les autres parties prenantes dans la conception des projets qui leur tiennent à cœur.

Par-dessus tout, ces recommandations se veulent mobilisatrices, car les défis à relever dans le secteur Saint-Ferdinand sont l'occasion de réaliser un développement et un aménagement exemplaires, qui s'inscrit dans la transition écologique et qui mise sur la participation citoyenne afin que la revalorisation et la revitalisation du secteur soient l'affaire de tous.

En terminant, la commission tient à remercier les représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest pour la qualité de leur présentation et de la documentation déposée, de même que pour leurs réponses diligentes aux questions provenant des participants ou de la commission.

La commission remercie aussi tous les citoyens, organismes ou regroupements qui ont contribué à cette consultation, en participant aux activités d'animation, en posant des questions et en soumettant des opinions ou des mémoires bien étayés.

Fait à Montréal, le 10 janvier 2022.



Francine Simard  
Présidente de commission



Jean-François Thuot  
Commissaire

## Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

### Le mandat

Le 28 avril 2021, le comité exécutif de la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM « *afin de tenir une consultation publique visant l'élaboration de principes directeurs de développement et d'aménagement du secteur délimité par les rues Notre-Dame Ouest, Saint-Ferdinand, Saint-Ambroise et la voie ferrée du CN, dans l'arrondissement du Sud-Ouest*<sup>256</sup> ».

### La consultation publique

La consultation s'est déroulée durant la pandémie de la COVID-19, dans une phase de déconfinement pour le Québec et la région métropolitaine de Montréal. En tenant compte de l'évolution des consignes sanitaires en vigueur, l'OCPM a mis en place une démarche alliant à la fois des activités virtuelles et des activités en présentiel.

Sur la page de la consultation, on pouvait retrouver toute la documentation déposée par l'arrondissement du Sud-Ouest. Outre cette documentation, l'OCPM a rendu disponible sur la page web de la consultation des documents et des liens utiles<sup>257</sup> pour appuyer les groupes et personnes dans leur réflexion.

La commission a tenu des rencontres avec des parties prenantes. Chaque rencontre a fait<sup>258</sup> l'objet d'une synthèse, toutes disponibles sur la page web de la consultation.

Afin d'assurer l'accessibilité au processus et de ne pas pénaliser les personnes ne pouvant ou ne souhaitant pas accéder aux contenus et processus virtuels, l'OCPM a mis à la disposition une trousse de participation par la poste. La population pouvait également poser ses questions et donner son opinion par téléphone.

La séance d'information virtuelle a eu lieu le 9 juin 2021. L'OCPM y a présenté sa démarche ainsi qu'une vidéo explicative produite par l'arrondissement du Sud-Ouest où sont décrits les enjeux et les objets de cette consultation d'amont.

Mercredi 16 juin 2021 à 14 h ainsi que jeudi 17 juin 2021 à 19 h, l'OCPM a tenu des ateliers créatifs virtuels ouverts à tous. Entre le 29 juin et le 18 août 2021, la commission a tenu des tables rondes sur diverses thématiques touchant le secteur Saint-Ferdinand : habitation, activités

---

<sup>256</sup> Résolution CE21 0653, doc. 1.3

<sup>257</sup> <https://ocpm.qc.ca/fr/saint-ferdinand/documentation>

<sup>258</sup> Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du groupe Zohar et du Centre industriel Saint-Ferdinand, doc. 5.2 et Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le représentant du 257 rue Saint-Ferdinand, doc. 5.3

économiques, et développement durable et planification. Toutes ces activités ont fait l'objet de comptes rendus<sup>259</sup> disponibles sur le site de l'OCPM.

Deux activités en présentiel ont pu être tenues durant l'été 2021, en respectant les consignes sanitaires en vigueur à ce moment. Des ateliers se sont tenus le 18 juillet et le 18 août 2021; durant ces activités l'OCPM proposait à la population de participer à une marche exploratoire sur le thème de l'histoire du secteur et de son quartier immédiat. Au total, 33 personnes ont participé aux activités du 18 juillet, pour un total de 7 tables d'ateliers; pour la journée du 18 août, 28 personnes ont pris part à l'exercice, totalisant 12 tables d'ateliers.

Le 1<sup>er</sup> septembre 2021 à 19 h, l'OCPM a tenu virtuellement une soirée consacrée à la synthèse des contributions citoyennes recueillies depuis la séance d'information du 9 juin. La soirée s'est poursuivie avec une séance de questions et réponses lors de laquelle les commissaires ont pu poser de questions complémentaires à celles reçues d'avance. La population avait aussi l'option de téléphoner en direct afin de poser des questions supplémentaires. Tout comme pour la séance d'information, cet événement pouvait être visionné en direct ou en différé sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube. Le lien de la webdiffusion<sup>260</sup> ainsi que celui de sa transcription<sup>261</sup> se trouvent sur la page de la consultation.

Une série de questions ouvertes, regroupées en cinq thématiques, ont été présentées en ligne sur la page de la consultation, donnant aux citoyens l'occasion de s'exprimer sur les sujets suivants : vocation, habitation, mobilité, développement durable et équipements collectifs.

Les activités de consultation se sont conclues avec la tenue d'une séance virtuelle d'audition des opinions<sup>262</sup>, le 21 septembre 2021. Celle-ci a été l'occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant l'avenir du secteur Saint-Ferdinand. La séance a été sténographiée et transcrite; cette transcription se trouve sur la page web de la consultation<sup>263</sup>. La commission a reçu 13 mémoires écrits, dont 4 ont été présentés lors des séances d'audition, auxquels s'ajoute une présentation orale sans dépôt de mémoire.

### **La commission et son équipe**

Francine Simard, présidente de la commission

Jean-François Thuot, commissaire

Reinaldo De Freitas, secrétaire-analyste

---

<sup>259</sup> Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021, doc. 5.4; Compte rendu de la table ronde thématique Habitation du 29 juin 2021, doc. 5.5; Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021, doc. 5.6; Compte rendu de la table ronde thématique Activités économiques du 18 août 2021, doc. 5.7

<sup>260</sup> Webdiffusion de la soirée synthèse des contributions citoyennes du 1er septembre 2021, doc. 6.3

<sup>261</sup> Transcription de la soirée synthèse des contributions citoyennes du 1er septembre 2021, doc. 6.3.1

<sup>262</sup> Webdiffusion de la séance des auditions d'opinions du 21 septembre 2021, doc. 6.4

<sup>263</sup> Transcription de la séance des auditions d'opinions du 21 septembre 2021, doc. 6.4.1



### **L'équipe de l'OCPM**

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications  
Louis-Alexandre Cazal, webmestre  
Luc Doray, secrétaire général  
Élisabeth Doyon, agente aux communications et à l'image de marque  
Guy Grenier, consultant  
Laurent Maurice Lafontant, agent administratif  
Anne-Sophie Lacroix, stagiaire  
Marc-André Lapointe, analyste  
Lizon Levesque, adjointe administrative  
Caroline Gosselin, Coordinatrice relations médias et événements spéciaux  
Geneviève Robitaille, adjointe administrative  
Joseph Tchinda Kenfo, analyste  
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

### **Pour l'arrondissement du Sud-Ouest**

Marie-Hélène Binet-Vandal, conseillère en aménagement  
Julie Nadon, chef de division  
Juliette Ronceau, stagiaire en urbanisme

### **Personnes ayant participé aux activités contributives**

#### ***Rencontre préparatoire avec les représentants du Centre industriel Saint-Ferdinand (CISF) et du groupe Zohar, 1<sup>er</sup> juin 2021***

Michel Aflalo, groupe Zohar  
Serge Aflalo, CISF

#### ***Rencontre préparatoire le 257 rue Saint-Ferdinand, 7 juin 2021***

Martin Roy, codéveloppeur du terrain situé au 257 rue Saint-Ferdinand

#### ***Ateliers créatifs virtuels, 16 et 17 juin 2021***

Anna Jackman	Camille Nicollet
Chloë Augat	Dominique Ebanks
Dominique Dubé	Josiane Crampé
Jean-Christophe Landry Blanchard	Sophie Tsu
Jean-René Auger	Véronique Milius
Nadida Mbarek	Raymond Provost
Anne Bergeron	

#### ***Table ronde - thématique Habitation, 29 juin 2021***

CDC Solidarité Saint-Henri - Véronique Milius et Chloë Augat  
CIUSSS Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL) - Marie-Chantal Locas  
P.O.P.I.R. : Comité Logement - Patricia Viannay  
Bâtir son quartier - Chloë Duval-Zack

**Table ronde - thématique Développement durable et Planification, 5 juillet 2021**

Écoquartier Sud-Ouest - Paola Chapdelaine et Lucile Siraut

François Dandurand

Chris Bitsakis

**Table ronde - thématique Activités économiques, 18 août 2021**

CDC Solidarité Saint-Henri : Véronique Milius et Chloé Augat

Ateliers cinq épices : Martine Carrière

SDC Les Quartiers du Canal : Cyrille Bodiot

RESO et Carrefour Jeunesse Emploi : Vincent Chamard Morin

Bâtir son quartier : Charles Guindon

**Ateliers créatifs au parc Louis-Cyr, 18 juillet et 18 août 2021**

Mario Tomassini

Peter Swail

Abdullah Farhad

Charles Gaudreau

Genviève Zevort

Lucile Siraut

Guy Giasson

Chloé Augat

Jacynthe Ducharme

Véronique Milius

Sofia Feijoo

Helene Fima

Sophie Glorieux

Camille Nicollet

Rolland Dionne

Marine Thériault

Sophie Tsu

Nadida Mbarek

Catherine Blain

Marc Hébert

Albert Sebe

Donald Lavoie

Ryan John Clarke

Florian Bobeuf

Wendy Rivera

Srikanth Narayanan

René-Pierre Beaudry

Germain Parent

Daniel Gilbert

Jean Leclerc

Jean-Marc Dejonghe

Kym Barfoot

Vincent Borgeat

Marieeve St-Cyr

Shanie Tomassini

Lisette Gravel

Paul De La Plante

Geneviève Tremblay-Fafard

Cynthia Contini

Viviane Freedom

Alex Sebe

Sophie Lefebvre

Frenel Buissereth

Nadia Mlih

Emely Coffey

Derek Yuchuk

Dominique Jacquest

Alexandre Santin

Christina Jimenez

Raur Meilleur Harvey

Stefanie Moore

**Personnes ayant participé à la séance de questions et de réponses du 1<sup>er</sup> septembre 2021**

***Personnes ayant envoyé des questions à l'avance***

Julien Trahan  
Nabil Codsı  
Vincent Borgeat  
Jean-Marc De Jonghe

***Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone***

Lucille Suraut  
Charles Gaudreau

**Personnes et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale**

POPIR-Comité Logement - Ines Benessaia  
Solidarité Saint Henri - Véronique Milius  
Coopérative Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie - Rafaëlle Sinave  
Jean-Marc De Jonghe, Emmanuel Langlois et Vincent Borgeat

**Personnes et organismes qui ont soumis une opinion écrite sans présentation orale**

Jon Breslaw  
Jean-Claude Debaque  
Françoise Segard  
La Otra Orilla  
Parti républicain souverainiste  
Bâtir son quartier  
Jayson Duclos-Charest  
Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de Montréal –  
CCSMTL  
SDC Les Quartiers du Canal et CCISOM (Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de  
Montréal

**Personnes et organismes qui ont soumis une opinion orale sans présentation écrite**

Jacynthe Ducharme

**Personnes ayant soumis une opinion en ligne**

Alexandre Robertson	Jean-Marc De Jonghe
Ameur Manceur	Julien Aubin
Chris Bitsakis	Jeannot Blanchet
Daniel Auger	Julien Plouffe
Emmanuel Langlois	Lise Blanchet
Florian Bobeuf	Wendy Rivera Giron
Vincent Borgeat	Xavier Philippe-Beauchamp



## Annexe 2 – Le dossier de documentation

### 1. PROCÉDURE ET OBJET DU MANDAT

- 1.1. Sommaire décisionnel
  - 1.1.1. Addenda
- 1.2. Recommandation
  - 1.2.1. Addenda
- 1.3. Résolution CE21 0653

### 2. DÉMARCHE DE CONSULTATION

- 2.1. Dépliant
- 2.2. Trousse postale (English version)
- 2.3. Vidéo explicative de la page de la consultation

### 3. DOCUMENTATION DÉPOSÉE PAR L'ARRONDISSEMENT ET LA VILLE DE MONTRÉAL

- 3.1. Document d'information
  - 3.1.1. Vidéo de présentation de la division de l'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest

### 4. DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES ET LIENS UTILES

- 4.1. **Contexte**
  - 4.1.1. Ville de Montréal - Profil sociodémographique - 2001-2016
  - 4.1.2. Paquin, Christian - Portrait statistique du Sud-Ouest - juin 2015
  - 4.1.3. Ville de Montréal - Portrait des quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest – 2014
  - 4.1.4. CSSS du Sud-Ouest/Verdun - Portrait sociodémographique et socioéconomique de la population du territoire du CSSS du Sud-Ouest/Verdun – 2014
  - 4.1.5. Ville de Montréal, Montréal à la carte - Carte de l'arrondissement – 2015
  - 4.1.6. Ville de Montréal - La carte interactive de l'arrondissement du Sud-Ouest
  - 4.1.7. Arrondissement du Sud-Ouest – Informations complémentaires sur les activités du 4035 rue Saint-Ambroise – juin 2021
  - 4.1.8. Arrondissement du Sud-Ouest – Superficie des lots – juin 2021
- 4.2. **Aménagement, planification et réglementation d'urbanisme**
  - 4.2.1. MAMH - Guide de la prise de décision en urbanisme
  - 4.2.2. Ville de Montréal - Petit lexique des termes urbanistiques
  - 4.2.3. Communauté métropolitaine de Montréal - Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)
  - 4.2.4. Agglomération de Montréal - Schéma d'aménagement et de développement (SAD)
  - 4.2.5. Ville de Montréal - Plan d'urbanisme de Montréal
    - 4.2.5.1. Plan d'urbanisme de Montréal – Partie 2, chapitre 12 - arrondissement du Sud-Ouest, mise à jour, septembre 2017
      - 4.2.5.1.1. Plan d'urbanisme – Sud-Ouest - La synthèse des orientations pan-montréalaises
      - 4.2.5.1.2. Plan d'urbanisme – Sud-Ouest - L'affectation du sol
      - 4.2.5.1.3. Plan d'urbanisme – Sud-Ouest - La densité de construction
      - 4.2.5.1.4. Plan d'urbanisme – Sud-Ouest - Les limites de hauteur
      - 4.2.5.1.5. Plan d'urbanisme – Sud-Ouest - Les parcs et espaces verts
      - 4.2.5.1.6. Plan d'urbanisme – Sud-Ouest - Le patrimoine bâti

- 4.2.5.2. Plan d'urbanisme de Montréal – Partie 1, chapitre 4 : Canal-de-Lachine (planification détaillée)
- 4.2.6. Arrondissement du Sud-Ouest - Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest
- 4.2.7. Arrondissement du Sud-Ouest - Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
  - 4.2.7.1. Arrondissement du Sud-Ouest - Fiche PIIA\_Unité de paysage 4-1\_secteur Saint-Augustin
- 4.2.8. Arrondissement du Sud-Ouest - Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- 4.2.9. Arrondissement du Sud-Ouest - Rapport de consultation publique - Plan de directeur d'aménagement de la Place Saint-Henri – mai 2021
- 4.3. **Patrimoine**
  - 4.3.1. Arrondissement du Sud-Ouest - Évaluation du patrimoine urbain – 2005
  - 4.3.2. Arrondissement du Sud-Ouest - Le patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest
  - 4.3.3. Arrondissement du Sud-Ouest - Étude typomorphologique Sud-Ouest - 2013
  - 4.3.4. Arrondissement du Sud-Ouest - Les noyaux villageois\_guide de sensibilisation – 2017
    - 4.3.4.1. Arrondissement du Sud-Ouest – Les noyaux villageois\_rapport de consultation, 2017
  - 4.3.5. Arrondissement du Sud-Ouest - Protection et mise en valeur des secteurs patrimoniaux des noyaux villageois\_guide d'encadrement réglementaire - 2017
- 4.4. **Environnement et développement durable**
  - 4.4.1. Agglomération de Montréal - Plan d'adaptation aux changements climatiques - 2015-2020
  - 4.4.2. Ville de Montréal - Montréal durable 2016-2020
  - 4.4.3. Ville de Montréal - Direction des grands parcs et du verdissement - Plan d'action canopée 2012-2021 - mai 2012
- 4.5. **Mobilité**
  - 4.5.1. Ville de Montréal - Plan de transport – 2008
  - 4.5.2. Ville de Montréal - Carte du réseau cyclable de Montréal – 2019
  - 4.5.3. Ville de Montréal - Politique de stationnement – 2016
  - 4.5.4. Dialog - Ligne directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires – mai 2013
- 4.6. **Habitation**
  - 4.6.1. Ville de Montréal - Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (règlement pour une métropole mixte) – 2021
  - 4.6.2. Ville de Montréal - Accès logis Montréal
  - 4.6.3. Ville de Montréal - Droit de préemption
    - 4.6.3.1. Ville de Montréal - Règlement déterminant les secteurs de planification urbaine sur lesquels le droit de préemption peut être exercé et les fins pour lesquelles des immeubles peuvent y être ainsi acquis
- 4.7. **Divers**
  - 4.7.1. Arrondissement du Sud-Ouest – Rapport synthèse charrette universitaire Réflexions sur l'aménagement de la Place Saint-Henri – 2013
  - 4.7.2. Ville de Montréal - Problématique des locaux vacants sur les artères commerciales. Rapport final – 2020
  - 4.7.3. Arrondissement du Sud-Ouest - Plan d'action intégré de développement social 2016-2020

4.7.4. Parcs Canada - Plan directeur du Lieu historique national du Canada du Canal-de-Lachine  
– 2018

**5. TRAVAUX DE LA COMMISSION**

- 5.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentantes de l'arrondissement du Sud-Ouest
- 5.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du groupe Zohar et du Centre industriel Saint-Ferdinand
- 5.3. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec le représentant du 257, rue Saint-Ferdinand
- 5.4. Compte rendu des ateliers créatifs virtuels des 16 et 17 juin 2021
- 5.5. Compte rendu de la table ronde thématique Habitation du 29 juin 2021
- 5.6. Compte rendu de la table ronde thématique Développement durable et planification du 5 juillet 2021
- 5.7. Compte rendu de la table ronde thématique Activités économiques du 18 août 2021
- 5.8. Compte rendu des ateliers participatifs au parc Louis-Cyr des 18 juillet et 18 août 2021
- 5.9. Synthèse de la contribution citoyenne
  - 5.9.1. Présentation de la synthèse de la contribution citoyenne

**6. TRANSCRIPTIONS ET WEBDIFFUSIONS**

- 6.1. Webdiffusion de la séance d'information du 9 juin 2021
  - 6.1.1. Transcription de la séance d'information du 9 juin 2021
- 6.2. Questions citoyennes reçues d'avance
  - 6.2.1. Réponses de l'arrondissement aux questions citoyennes reçues d'avance
- 6.3. Webdiffusion de la soirée synthèse des contributions citoyennes du 1<sup>er</sup> septembre 2021
  - 6.3.1. Transcription de la soirée synthèse des contributions citoyennes du 1<sup>er</sup> septembre 2021
- 6.4. Webdiffusion de la séance des auditions d'opinions du 21 septembre 2021
  - 6.4.1. Transcription de la séance des auditions d'opinions du 21 septembre 2021

**7. OPINIONS DÉPOSÉES À LA COMMISSION**

- 7.1. P.O.P.I.R. Comité logement
  - 7.1.1. Transcription
- 7.2. Jean-Marc De Jonghe, Emmanuel Langlois et Vincent Borgeat
  - 7.2.1. Présentation
  - 7.2.2. Transcription
- 7.3. CDC Solidarité Saint-Henri
  - 7.3.1. Présentation
  - 7.3.2. Transcription
- 7.4. Coopérative d'habitation Petite Bourgogne, gestion Sainte-Émilie
  - 7.4.1. Présentation
  - 7.4.2. Transcription
- 7.5. Jon Breslaw
- 7.6. Jean-Claude Debaque
- 7.7. Françoise Segard
- 7.8. La Otra Orilla
- 7.9. Parti républicain souverainiste
- 7.10. Bâtir son quartier

- 7.11. Jayson Duclos-Charest
- 7.12. CCSMTL
- 7.13. Jacynthe Ducharme
  - 7.13.1. Transcription
- 7.14. SDC et CCISOM

**8. OPINIONS EN LIGNE**

- 8.1. Vocation
- 8.2. Habitation
- 8.3. Mobilité
- 8.4. Développement durable
- 8.5. Équipements collectifs
- 8.6. Autres opinions



## Annexe 3 – Recommandations

### **Recommandation #1**

*La commission recommande que le développement du secteur Saint-Ferdinand s'articule autour de sa revalorisation et de sa revitalisation afin de créer un milieu responsable, ouvert et dynamique, où il est possible de se loger convenablement, de se déplacer efficacement et en toute sécurité, de se côtoyer et d'accéder aux services dont on a besoin. En somme, un milieu fier, à l'identité forte où cohabitent l'ancien et le nouveau et où tous ont leur place, qu'ils soient jeunes ou aînés, seuls ou en famille, anciens ou nouveaux résidents.*

### **Recommandation #2**

*La commission recommande que le développement futur du secteur Saint-Ferdinand affirme les cinq principes suivants :*

- *La prise en compte de l'histoire du secteur et de son patrimoine.*
- *Une densification douce et harmonieuse qui s'inscrit dans l'esprit du bâti du secteur.*
- *Une cohabitation des usages résidentiels, commerciaux et industriels.*
- *Une mobilité sécuritaire et conviviale axée sur la connectivité et les transports actifs.*
- *La création d'espaces collectifs et l'augmentation de la superficie des espaces verts.*

### **Recommandation #3**

*La commission recommande que l'aménagement du secteur se réalise dans le respect du cadre bâti existant, tout en misant sur ses richesses historique et patrimoniale.*

### **Recommandation #4**

*La commission recommande de mettre en valeur le passé ouvrier et industriel du secteur au moyen, par exemple, de l'art urbain, de panneaux commémoratifs ou en rénovant et réutilisant les bâtiments qui auraient une valeur patrimoniale.*

### **Recommandation #5**

*La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest de maintenir les hauteurs actuelles permises dans le secteur, à savoir de deux à trois étages dans la partie nord et de deux à six étages dans la partie sud<sup>264</sup>.*

### **Recommandation #6**

*La commission recommande de respecter l'architecture typique des bâtiments du secteur.*

---

<sup>264</sup> Document 4.2.5.1.3 – Plan d'urbanisme – Sud-Ouest, Densité de construction

**Recommandation #7**

**Afin d'augmenter la superficie résidentielle du secteur Saint-Ferdinand, la commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest de cibler à cette fin la partie sud du secteur et qu'il utilise les leviers à sa disposition pour permettre la conversion des nombreux espaces de stationnement à ciel ouvert situés à l'angle des rues Saint-Ferdinand et Saint-Ambroise ainsi que le long de celle-ci.**

**Recommandation #8**

**La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest s'assure que les projets résidentiels comprennent des espaces de stationnement mutualisés et souterrains, sans un ratio minimum de cases de stationnement par logement.**

**Recommandation #9**

**La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest promeuve et soutienne des projets de logements social, abordable et familial.**

**Recommandation #10**

**La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest confère aux projets résidentiels une mixité d'usage, de sorte que ceux-ci comprennent des espaces réservés à des commerces et des services de proximité, à des loyers abordables.**

**Recommandation #11**

**La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest utilise tous les instruments à sa disposition pour maintenir la vocation multioccupant (entrepôt, bureaux et commerces de détail) des édifices situés au 137, rue Saint-Ferdinand et au 4035, rue Saint-Ambroise afin d'accueillir un plus grand nombre d'organismes communautaires, d'entreprises en démarrage et d'ateliers d'artisans.**

**Recommandation #12**

**Afin de désenclaver le secteur Saint-Ferdinand, d'améliorer sa connectivité tout en privilégiant le transport actif, la commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest l'aménagement de voies réservées aux piétons et aux cyclistes selon deux axes :**

- **Un axe est-ouest : franchissant la voie ferrée (par une passerelle ou par tout autre moyen), au niveau de la rue Sainte-Émilie à l'est et du parc Louis-Cyr à l'ouest.**
- **Un axe nord-sud : reliant la place Saint-Henri au nord et le canal de Lachine au sud, en suivant de part et d'autre la voie ferrée.**

**Recommandation #13**

**Afin d'atténuer la congestion automobile et d'accroître la sécurité dans le secteur pour les piétons et les cyclistes, la commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest d'améliorer la signalisation sur la rue Saint-Ambroise et de diffuser à des endroits stratégiques l'horaire de passage des convois de trains, en collaboration avec le CN.**

**Recommandation #14**

***La commission recommande l'agrandissement du parc Louis-Cyr en utilisant une partie de la surface du terrain situé au 257, rue Saint-Ferdinand.***

**Recommandation #15**

***La commission recommande de faciliter l'accès aux installations sportives du parc Louis-Cyr, d'y installer du mobilier urbain universellement accessible et d'en assurer l'entretien adéquatement.***

**Recommandation #16**

***La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest et à la Ville d'utiliser tous les outils à leur disposition afin de faire de l'espace du 257, rue Saint-Ferdinand un lieu vert et communautaire.***

**Recommandation #17**

***La commission recommande de prévoir des mesures concrètes permettant la participation des résidents dans les choix d'aménagement des parcs et des espaces verts et publics.***

**Recommandation #18**

***La commission recommande un verdissement massif partout où c'est possible, ainsi que l'installation de murs antibruit végétalisés le long de la voie ferrée. L'arrondissement doit aussi prévoir l'entretien à long terme des aménagements.***

**Recommandation #19**

***La commission recommande que l'arrondissement du Sud-Ouest développe et mette en place les outils appropriés de communication et d'échange avec la population du secteur pour toute la période entourant la mise en place des actions assurant son développement.***

**Recommandation #20**


***La commission recommande à l'arrondissement du Sud-Ouest d'élaborer un plan d'action en matière de participation citoyenne afin de permettre aux résidents de s'engager dans la mise en œuvre des orientations pour le développement de Saint-Ferdinand.***




## LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec)  
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



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