

Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
de l'Ouest-de-
l'Île-de-Montréal

Québec 

Direction adjointe responsabilité populationnelle et partenariats
CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique
sur le Projet de l'îlot Wanklyn

Rédigé par l'équipe des organisateurs communautaires
CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal

Avis santé déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

Octobre 2015

Mot de la direction du CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal

L'îlot Wanklyn, situé au cœur de LaSalle, est un territoire qui a un potentiel considérable pour le développement urbain. Ce n'est pas tous les jours qu'un projet de 786 logements avec des bâtiments de 3 à 8 étages est proposé comme développement urbain. Son arrivée aura un impact majeur sur la population et sur les écosystèmes du territoire lasallois.

Par conséquent, il nous apparaît important de se doter rapidement d'une vision globale et d'un encadrement efficace pour orienter de façon optimale ce projet de développement immobilier. Il n'est en effet pas courant que l'on puisse remodeler aussi profondément un territoire de plus de 7 hectares. Il s'agit là d'un enjeu trop important pour en laisser le contrôle aux seuls impératifs du marché immobilier.

À cet effet, nous considérons important d'impliquer davantage certains acteurs majeurs tels le CIUSSS de l'Ouest-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS ODIM), les commissions scolaires et les tables de concertation locales ainsi que la population, puisque le développement de ce quartier aura un impact considérable sur les demandes de services à leurs égards, ce qui aura des répercussions directes sur les populations qu'ils desservent présentement.

Le présent document constitue une première étape et se veut un avis santé du CIUSSS ODIM sur le futur développement de l'îlot Wanklyn.

Par conséquent, il ne constitue pas un avis favorable ou non sur l'ensemble du projet mais plutôt un questionnement sur certains aspects du projet qui nous apparaissent importants à souligner.

Directrice adjointe, Responsabilité populationnelle et partenariats
Direction qualité, évaluation, performance et éthique



Dalia Toledano, R.N. B.Sc.

PROJET DE L'ÎLOT WANKLYN, À LA LUMIÈRE DES PRÉOCCUPATIONS DE SANTÉ PUBLIQUE

Devant l'ampleur du projet, le CIUSSS ODIM présente certaines recommandations afin de répondre aux préoccupations de santé publique reliées à ce type de développement. Afin de bien cerner ces recommandations, il nous apparaît important, dans un premier temps, de rappeler certains constats en matière de santé qui touchent notre population.

CONSTATS

Constatations sur l'état de santé de l'arrondissement LaSalle

Avant toute recommandation, le CIUSSS ODIM souhaite vous faire part de certaines constatations sur l'état de santé globale de la population du territoire de Dorval-Lachine-LaSalle et qui méritent, nous croyons, une attention particulière.

Selon l'enquête TOPO (Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, 2012) :

- Sur le territoire de Dorval-Lachine-LaSalle, 73 % des décès prématurés chez les 20 ans et plus étaient attribuables aux maladies chroniques comparativement à 70 % pour l'ensemble de Montréal;
- Le territoire se retrouvait en troisième position pour le taux le plus élevé (37 %) de maladies chroniques (diabète, hypertension, maladies cardiaques et pulmonaires, asthme, trouble de l'humeur) comparativement à la moyenne montréalaise qui se situe à 33 %;
- La situation était tout aussi préoccupante concernant l'embonpoint (39,3 %) et l'obésité (19,6 %), nous plaçant ainsi au 1^{er} et 2^e rang des CSSS ayant les taux les plus élevés.

Ces chiffres nous portent à réfléchir mais surtout nous sensibilisent à l'importance de créer un environnement physique favorable à la santé. En effet, deux des facteurs de protection pour contrer les maladies chroniques sont la saine alimentation et aussi un mode de vie physiquement actif.

Une carte interactive des accidents au Québec parue dans le journal La Presse en 2013 permet rapidement de constater que l'échangeur St-Pierre arrive en 3^e position comme secteur ayant le plus d'accidents sur l'île de Montréal. C'est sans oublier que la qualité de l'air comme les accidents impliquant des voitures sont proportionnels au volume de la circulation. La densification de ce secteur risque d'augmenter les accidents et affecter la qualité de l'air.

Constatations sur la pauvreté et les logements sociaux

Au niveau de la pauvreté et des besoins de la population en termes de logement sociaux, le CIUSSS ODIM souhaite rappeler certains faits relatés par Statistique Montréal:

Le taux d'effort représente la proportion du revenu annuel brut qu'un ménage consacre à se loger (incluant les frais de location ou d'hypothèque, les taxes et les frais de chauffage et d'électricité). À LaSalle :

- Le tiers des ménages (33,4 %), soit 10 875 ménages a un taux d'effort de 30% ou plus. Près de la moitié d'entre eux (15,6 % des ménages) ont un taux d'effort de 50 % ou plus.
- Si l'on divise les ménages entre locataires et propriétaires, les ménages locataires avec des taux d'effort de 30% et plus sont plus nombreux : près de 38% d'entre eux sont dans cette situation, tandis que c'est le cas de 26,5 % des ménages propriétaires;
- Près de 17,7 % des ménages locataires ont un taux d'effort de 50 % ou plus, contre 12,3 % des ménages propriétaires.
 - À peine 1 ménage locataire sur 20 (5,0 %) a accès à un logement subventionné à LaSalle.
 - Si l'on se concentre sur les mises en chantier selon les segments du marché, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logements (Statistique Montréal, 2014) seules 9 mises en

chantier étaient dans le segment « coopératif et locatif » entre 2009 et 2013, contre 683 mises en chantier dans le segment « copropriété » et 191 « unifamiliale ».

À partir de ces constats, nous devons nous assurer de créer des environnements propices pour la population qui vivront dans ce secteur.

Préoccupations

1. Logements sociaux et abordables

Nous accueillons favorablement la proposition du promoteur d'inclure 119 logements communautaires et 230 unités de condos liée au programme d'accès à la propriété dans le projet. Cependant, pour qu'une telle implantation fonctionne, elle doit être travaillée et arrimée avec l'ensemble des partenaires de la communauté tel le CIUSSS, les commissions scolaires et les organismes communautaires, notamment le Comité logement de Lachine-LaSalle.

2. Transport actif sécuritaire :

La santé et un mode de vie physiquement actif sont intimement liés. Il est estimé que 33 % des maladies coronariennes, 25 % des accidents vasculaires cérébraux, 20 % des diabètes de type 2 et 20 % de l'hypertension au Canada pourraient être évités par la pratique régulière de l'activité physique. De plus, selon l'Organisation mondiale de la santé, la sédentarité est la 4^e cause de décès dans le monde (Organisation mondiale de la santé, 2014). L'intégration d'un mode de vie actif au quotidien contribuerait grandement à la santé de la population. C'est dans cette optique que LaSalle a une formidable opportunité d'aménager des environnements urbains favorables aux transports actifs. De plus, un aménagement adéquat permet d'intégrer un mode de vie physiquement actif à travers le quotidien.

Pour ce faire, la priorisation du transport actif sécuritaire dans la planification de l'aménagement du territoire est déterminante. Cette priorisation doit se faire dès les premières phases de développement. À cet effet, l'installation de voies cyclables et la sécurisation des intersections par des mesures physiques efficaces s'imposent d'emblée pour assurer la création d'un environnement où est assurée la mobilité active sécuritaire.

Afin de maximiser le transport actif dans la vie quotidienne, **le CIUSSS ODIM recommande de tenir compte de ces éléments :**

- Prioriser la place des piétons et des vélos dans les aménagements par la création d'espaces agréables et conviviaux;
- Sécuriser les grandes artères;
- Développer une offre commerciale principalement par des services de proximité en cohérence avec l'idée d'un quartier mixte où les déplacements courants peuvent facilement se faire par transport actif;
- Inclure un réseau cyclable dans ce nouveau quartier;
- S'assurer que ce nouveau réseau cyclable se connecte avec le réseau existant et s'inspire des meilleures pratiques en matière d'aménagements cyclables (par exemple, sur le modèle de Copenhague);
- Imposer une norme minimale d'installation de places de stationnement pour vélos par appartement et par unité de surface commerciale afin de favoriser l'usage de ce mode de transport.

3. **Transport collectif accessible, efficace et sécuritaire :**

Dans la même lignée que le transport actif sécuritaire, le transport collectif est favorable à la santé d'une population. Ce mode de déplacement génère moins de polluants et de gaz à effet de serre par passager - kilomètre que l'automobile. Les utilisateurs du transport en commun marcheraient en moyenne une vingtaine de minutes par jour, répondant aux deux tiers de ce qui est recommandé comme activité physique quotidienne minimale.

Dans une perspective, où ce secteur de Lachine viendra considérablement densifier la population, le transport collectif doit aussi être planifié avant même les premières constructions.

Le CIUSSS ODIM recommande de :

- Se doter d'une vision globale du transport sur l'ensemble du territoire;
- Se doter d'une politique de rues conviviales « *complete street* » pour mieux encadrer l'aménagement de l'ensemble des corridors de déplacements sur le territoire de LaSalle et ce, en connexion l'ensemble de l'île de Montréal.

4. **Transport ferroviaire sécuritaire :**

Les zones situées à proximité des activités ferroviaires ne constituent pas les environnements les plus favorables aux nouveaux aménagements résidentiels. Il est souvent difficile de concilier les attentes et les préoccupations des résidents avec les activités ferroviaires. Nous soutenons toutes initiatives de l'arrondissement prévoyant les conflits potentiels entre les activités ferroviaires et les nouveaux aménagements. Le contexte actuel est favorable pour établir un plan considérant les enjeux d'un tel développement avant même la première construction.

Les activités ferroviaires peuvent avoir des impacts variables sur la santé et la qualité des résidents proches en raison du bruit et des vibrations inhérentes au passage d'un train. Certaines études ressortent les perturbations du sommeil ayant à long terme des effets sur la santé cardiovasculaire et mentale. Il est souhaitable de tenir compte de ces éléments dans la planification du développement en incorporant des mesures d'apaisement du bruit (marge de recul, mur antibruit).

Afin de préserver la quiétude pour les résidences à proximité de corridors ferroviaires, le CIUSSS ODIM recommande que l'arrondissement de LaSalle s'assure que les promoteurs planifient dans ces secteurs un aménagement adapté afin de s'assurer que les impacts sonores et vibratoires respectent des seuils d'acceptabilité précis.

La sécurité à l'abord des corridors ferroviaires doit être hautement considérée. Il faut s'assurer de prévenir tout accident potentiel. **Le CIUSSS ODIM recommande donc que l'arrondissement de LaSalle prenne en considération les lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires de la Fédération des municipalités et l'association des chemins fer. Afin d'assurer une pleine sécurité, le Centre de sécurité civile de la ville de Montréal serait un allié important dans l'élaboration de stratégies afin de sécuriser ce secteur.**

5. **Verdissement, parcs et installations sportives :**

La qualité de l'environnement joue un rôle important sur la pratique de l'activité physique et la santé de sa population. La Fondation américaine Robert Wood Johnson (Québec en forme, 2011) s'est intéressée à cette question en répertoriant des faits concernant un mode de vie physiquement actif et la proximité des parcs et terrains de jeux.

Certains résultats pourraient être considérés dans le développement de l'îlot Wanklyn :

- La proximité des parcs est associée à leur usage plus élevé et à une activité physique accrue dans une diversité de populations et plus particulièrement chez les jeunes;
- Dans les parcs, c'est sur les sentiers de randonnée, aux terrains de jeux et aux installations sportives que les gens sont le plus actifs;
- Les perceptions relatives à l'état, l'esthétique et la sécurité des parcs influencent leur fréquentation et l'activité physique qui y est pratiquée;
- La présence de supervision et de programmes organisés peut accroître la fréquentation des parcs et des terrains de jeux et augmenter l'activité physique, en particulier chez les jeunes.

Par ailleurs, une contribution de 10 % de la part des promoteurs immobiliers pour l'implantation de parcs (contribution pour fins de parc, soit en cession de terrain, soit en contribution financière) tel que le permet la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettrait à la ville d'obtenir des terrains et de les aménager à titre de parcs pour la collectivité locale. Compte tenu des enjeux montréalais de développement durable, des objectifs de qualité de l'air et de la volonté de faire de Montréal une ville physiquement active, l'arrondissement et ses partenaires doivent mettre tout en œuvre pour développer une offre adéquate de parcs et d'espaces verts inspirée par les meilleures pratiques.

De plus, Il est important que l'accès à ces espaces verts soit facilité pour l'ensemble des citoyens de LaSalle.

La population de ce nouveau quartier aura besoin d'espaces verts de différents types et en quantité suffisante dont l'aménagement permettra d'assurer la sécurité et la convivialité des rues et des espaces publics. C'est un défi que l'arrondissement de LaSalle peut relever en mettant à contribution l'ensemble des promoteurs immobiliers et des partenaires publics et privés.

Finalement, l'implantation d'équipements de loisirs actifs et publics contribue à l'activité physique de la population, ce qui est un facteur de protection pour maintenir une bonne santé (Kino Québec, 2004). Il serait donc pertinent de veiller à l'implantation de ce type d'équipement très utile, entre autres pour les familles, dans LaSalle.

Le CIUSSS ODIM recommande un plan de verdissement, d'espaces publics et des installations sportives dans l'aménagement de ce secteur.

Conclusion

Le CIUSSS ODIM espère que le développement du projet créera un environnement bâti, favorable à la santé. Pour que la mise en œuvre demeure fidèle au plan, certaines conditions sont nécessaires :

- Une démarche de planification intégrant l'ensemble des acteurs de la communauté ainsi que les citoyens et ce, dès le début du processus;
- Un milieu avec une bonne densité, disposant de services de proximité et d'équipement collectifs;
- Un design du réseau viaire qui facilite l'activité physique, le transport actif et collectif;
- Favoriser l'accès à des commerces alimentaires de proximité et des aliments santé;
- Une concertation de l'arrondissement avec les partenaires du réseau de la santé et de l'éducation pour planifier l'indispensable implantation des services publics;

- Un développement immobilier qui améliore la qualité de vie des résidents en respectant des normes environnementales élevées, dans une perspective de développement durable;
- Une intensification des efforts pour favoriser la cohabitation harmonieuse des résidents des différents secteurs du projet (favoriser la mixité sociale).

L'arrondissement de LaSalle aurait ainsi la possibilité de devenir une expérience exemplaire de développement urbain, promoteur de santé, de bien-être et d'équité pour la population montréalaise.

Références

Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, 2012, *Enquête TOPO sur les maladies chroniques et leurs déterminants*, disponible en ligne : <<http://www.santemontreal.qc.ca/topo/>>

Kino Québec, 2004, *Stratégies éprouvées et prometteuses pour promouvoir la pratique régulière d'activités physiques*, Avis du comité scientifique de Kino-Québec, disponible en ligne : <<http://www.kino-quebec.qc.ca/publications/AvisStrategies.pdf>>

La Presse, *Carte interactive des accidents routiers au Québec*, mis en ligne en octobre 2013, disponible en ligne : <<http://www.lapresse.ca/multimedias/201310/14/01-4699525-cartes-interactives-des-accidents-routiers-au-quebec.php>>

Organisation mondiale de la santé, 2014, *Planning Healty: communities fact sheet series*.

Québec en forme, 2011, *Faits saillants de la recherche : Les aménagements pour l'activité physique de loisirs*, étude de Jacqueline Kerr, traduite et adaptée au contexte québécois par : Marie Demers, disponible en ligne : <http://www.quebecenforme.org/media/5884/06_faits_saillants_de_la_recherche.pdf>

Statistique Montréal, 2011, « Profil des ménages et des logements, LaSalle, 2011, » données tirées de Statistique Canada, 2011, *Enquête nationale auprès des ménages*, traitées par Statistique Montréal, disponible en ligne : <http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897_68087643&_dad=portal&_schema=PORTAL>

Statistique Montréal, 2014, « Profil économique, Arrondissement de LaSalle, Ville de Montréal », disponible en ligne : <http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PE%20LASALLE%202014.PDF>

CSSS de Dorval-Lachine-LaSalle, *Lachine Est, la santé au coeur d'un nouveau quartier*. Avis santé déposé à l'arrondissement de Lachine, Mai 2014