

<b>Identification</b>		<b>Numéro de dossier : 1204039013</b>
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection	
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil municipal	
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas	
<b>Projet</b>	-	
<b>Objet</b>	Adopter, en vertu du 3e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins principalement résidentielles sur le lot numéro 2 497 668 du cadastre du Québec, bordés par les rues Saint-Hubert, de Louvain Est et l'avenue Christophe-Colomb -zone 1402 / Mandater l'OCPM afin qu'il tienne les assemblées de consultation publique requises.	

## Contenu

### Contexte

En 2010, le Service de la gestion et de la planification immobilière (SGPI) a entrepris une démarche immobilière visant à relocaliser les activités municipales du site Louvain Est, à l'intersection nord-est des rues Saint-Hubert et de Louvain. Cette opération permettra de libérer une superficie de 77 109 m<sup>2</sup> pour faire place à un nouveau quartier qui pourrait accueillir de 800 à 1000 logements, des espaces verts, des commerces de quartier ainsi que des équipements institutionnels.

La Ville et l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, qui souhaitent une mise en valeur exemplaire du site Louvain Est, se sont montrés favorables à la participation des partenaires du milieu à la gouvernance chargée de la planification du redéveloppement de ce site. Depuis mars 2019, le Bureau de projet partagé composé de représentants du milieu communautaire, de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et de la Ville de Montréal travaille à créer, sur l'ensemble du site Louvain Est, un projet urbain mixte et durable, répondant aux aspirations et aux besoins de la communauté du quartier Ahuntsic ainsi qu'aux politiques et orientations de la Ville de Montréal.

La mise en valeur de ce site devra également respecter les orientations issues des différentes politiques et stratégies municipales en matière d'aménagement, d'habitation et de mobilité. Toutefois, la réalisation de ce projet n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement et doit faire l'objet de l'adoption par le conseil municipal d'un règlement en vertu du 3e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

### Décision(s) antérieure(s)

**CA20 09 0253, 14 septembre 2020** : Adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de

construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), une résolution visant à autoriser l'occupation d'une partie de l'immeuble portant le numéro 9515, rue Saint-Hubert à des fins d'activités communautaires, socioculturelles et commerciales - Lot 2 497 668 du cadastre du Québec – Zone 1402

**CA20 09 0019, 10 février 2020** : Accorder un soutien financier de 75 000 \$ à Solidarité Ahuntsic dans le cadre du partenariat de redéveloppement du site Louvain Est / Approuver un projet de convention à cet effet / Imputation à la réserve développement.

**CA19 09 0007, 11 février 2019** : Approuver la convention à intervenir avec Solidarité Ahuntsic dans le cadre du partenariat de redéveloppement du site Louvain Est et octroyer une contribution financière maximale de 75 000 \$.

#### Description

Le projet prévoit la construction de près de 900 logements dans des bâtiments d'une hauteur variant entre 3 et 10 étages. L'objectif est de créer un véritable quartier, offrant des commerces et services aux résidents de ce projet mais également aux résidents des environs. Entre autres, des espaces sont réservés pour une école primaire, un point de service de bibliothèque, une serre et des services communautaires.

Développé sur le modèle des écoquartiers, le projet est axé sur le développement durable et la lutte aux îlots de chaleur :

- un large proportion d'espaces verts et de places publiques interreliés par un réseau de voies piétonnes ;
- aucune unité de stationnement extérieur de prévu pour les bâtiments ;
- une orientation des bâtiments d'habitation favorisant un ensoleillement équitable pour tous les logements,
- les eaux de ruissellement en grande partie récupérée sur le site ;
- une bonne proportion d'espace vert autour de chaque bâtiment, ce qui permettra de planter de nombreux arbres ;
- la préservation et la valorisation d'un petit bois situé près de l'intersection de l'avenue Christophe-Colomb et de la rue de Louvain ;
- une mixité de fonctions et services pour favoriser la création d'un milieu de vie animé et limiter la dépendance à l'automobile.

Ce sera également un développement inclusif qui comprendra des logements abordables et communautaires, dans une architecture soignée et intégrée. Le projet aura également la particularité d'offrir des espaces pour l'agriculture urbaine, notamment sous l'emprise de la ligne de transport d'énergie qui longe la voie ferrée du CN et dans une serre qui serait érigée près d'un pôle alimentaire.

Le projet de règlement traduit ces intentions écologiques, en limitant le nombre d'unités de stationnement à un maximum de 1 unité par 3 logements, sauf lorsqu'il y a des unités pour l'autopartage, en interdisant le stationnement extérieur et en comprenant des objectifs et des critères de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui favoriseront l'atteinte de ces intentions.

#### Avis du comité consultatif d'urbanisme

Le 4 novembre 2020, le comité consultatif d'urbanisme a recommandé la modification proposée au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

#### Avis du comité mixte

Le 20 novembre 2020, le comité mixte de la Ville de Montréal a émis un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme et au projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, visant le projet du site Louvain Est. L'avis est également favorable au plan directeur révisé.

Le comité mixte a également émis les recommandations suivantes :

1. Poursuivre la réflexion quant au boisé afin d'en assurer la pérennité et le consolider en augmentant davantage sa superficie, afin qu'il contribue de façon tangible à la qualité du site; s'assurer de faire appel à un expert en hydrologie pour tout ce qui touche le secteur du boisé ;
2. Élaborer un programme transitoire de conservation du patrimoine naturel à mettre en oeuvre durant l'aménagement du site Louvain Est ;
3. Clarifier, dans les prochaines versions du plan directeur, les éléments de gouvernance des espaces verts et des espaces publics (coulée verte, promenade piétonne) et la stratégie de planification des phases de démolition et de décontamination ;
4. Tenir compte de la saison hivernale et du mobilier urbain en poursuivant la réflexion sur les usages et l'aménagement du site ;
5. Identifier les moyens de protection pour la préservation de la clôture de béton ajouré (claustra) ;
6. Clarifier le vocabulaire spécialisé des documents de présentation afin qu'il soit le plus transparent et le plus accessible possible.

Un document annexe présente des éléments de réponse aux recommandations du comité mixte.

#### Justification

La Direction du développement du territoire est favorable à ce projet pour les motifs suivants :

- le projet permettra de répondre aux besoins en matière de logements abordables et de qualité ;
- le projet est exemplaire en matière de lutte aux îlots de chaleur, d'efficacité énergétique et de récupération des eaux de pluie ;
- la densité prévue du projet est acceptable et les bâtiments de plus grande hauteur se trouvent en bordure d'axes de circulation importants, sans impacts majeurs sur les résidents avoisinants ;
- le projet de règlement prévoit des mesures qui permettront d'atteindre les objectifs de développement durables lorsque les demandes de permis seront effectuées.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Développement durable

#### Impact(s) majeur(s)

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

#### Opération(s) de communication

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Hiver 2021 – Présentation du dossier au comité exécutif, adoption du projet de règlement au conseil municipal et mandat donné à l'OCPM de tenir une consultation publique par le conseil municipal ;
- Printemps 2021 – Consultation publique à l'OCPM;
- Été 2021 – Dépôt du rapport de l'OCPM;
- Automne 2021 - Adoption du règlement ;
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement et de développement;
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale.

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs. Ce projet ne nécessite pas la délivrance d'un certificat de conformité par le greffier.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Parties prenantes**

Caroline LÉPINE

**Services**

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 15 décembre 2020

**Responsable du dossier**

Pierre ALARIE  
Conseiller en aménagement  
Tél. : ---  
Télécop. : ---

**Endossé par:**

Richard BLAIS  
Chef de division - urbanisme  
Tél. : ---  
Télécop. : --  
Date d'endossement : 2020-12-01 12:20:21

**Approbation du Directeur de direction**

Tél. :

Approuvé le :

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1204039013