



# LE SITE LOUVAIN EN DEVENIR

RAPPORT DE PLANIFICATION PARTICIPATIVE D'UN MILIEU DE VIE SOLIDAIRE ET DURABLE

DOUGLAS ALFORD, ARCHITECTE  
AVEC GROUPE CDH

SEPTEMBRE 2012


**Douglas ALFORD Groupe CDH**  
architecte

**EN COLLABORATION AVEC:**

- 
**Desjardins**  
Caisse Domaine  
Saint-Sulpice
- 
**Desjardins**  
Caisse Ahuntsic-Viel
- 
**CDEC**  
AHUNTSIC-CARTIERVILLE
- 
**COLLEGE AHUNTSIC**

## TABLE DES MATIÈRES



Figure 1: Début de la charrette sur le site Louvain en devenir

TABLE DES FIGURES	3
À PROPOS DU PROJET	4
MISE EN CONTEXTE	5
PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE	8
ÉLÉMENTS HISTORIQUES	12
CHARRETTE CITOYENNE DU 12 MAI 2012	16
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	18
PROJET D'AMÉNAGEMENT	20
CONCLUSION	26
REMERCIEMENTS	26
BIBLIOGRAPHIE	27
CRÉDITS	27

ANNEXES (EN COPIE INDÉPENDANTE DU RAPPORT):

1. RAPPORT ÉCRIT DE LA CHARRETTE DU 12 MAI 2012
2. NOTES DE L'ASSEMBLÉE CITOYENNE DU 16 OCT. 2012

# TABLE DES FIGURES

## GRAPHIQUES

Graphique 1: Pyramide des âges en 2006 pour l'arrondissement et le domaine

Graphique 2: Revenu des familles économiques en 2006

Graphique 3: Période de construction des logements

## TABLEAUX

Tableau 1: Composition des familles de recensement en 2006

Tableau 2: Taux d'activité et de chômage en 2006

Tableau 3: Personnes ayant déménagé entre 2001 et 2006

Tableau 4: Typologie des logements en 2009

Tableau 5: État des logements selon les besoins en entretien en 2006

Tableau 6: Logements selon le mode d'occupation en 2006

Tableau 7: Proportion des logements sociaux et communautaires dans le parc de logements

## FIGURES

Figure 1: Début de la charrette sur le site Louvain en devenir

Figure 2: Dessin de Dieuvannie

Figure 3: Localisation du site et du domaine à l'échelle de Montréal

Figure 4: Les environs du site

Figure 5: Le site Louvain en devenir

Figure 6: Photos de l'environnement immédiat du projet

Figure 7: Arrondissement Ahuntsic-Cartierville et quartiers de référence

Figure 8: Concentration des ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage au logement en 2005

Figure 9: Montréal en 1702, avec l'emplacement approximatif du domaine Saint-Sulpice mis en lumière

Figure 10: Montréal en 1931, où on voit le développement aux environs du domaine

Figure 11: Le domaine en 1962, au moment des premiers développements résidentiels

Figure 12: Paysage du domaine en 1916

Figure 13: Construction de la première coopérative en 1962

Figure 14: Carte des parcours de la visite terrain lors de la charrette

Figure 15: Dessin de Neha

Figure 16: Dessin de Christopher

Figure 17: Planification participative

Figure 18: Débats en équipe dans une salle du collège Ahuntsic

Figure 19: Concept d'aménagement préliminaire

Figure 20: Cour arrière commune, un lieu sécuritaire

Figure 21: Rue partagée ("naked street")

Figure 22: Photos d'archétypes et de sources d'inspiration pour le projet

Figure 23: Plan d'ensemble préliminaire du projet

Figure 24: Plan d'ensemble, volumétrie et fonctions

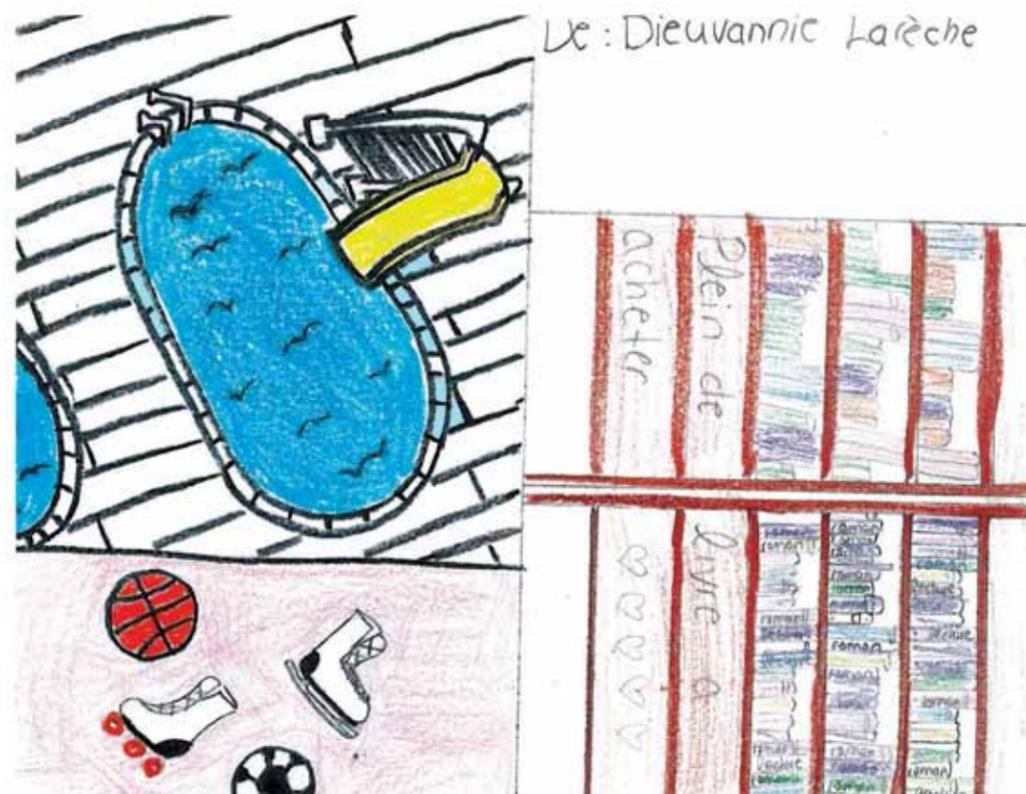


Figure 2 : Dessin de Dieuvannie

PAGE

8

9

10

9

9

9

10

10

10

11

2

3

5

6

7

7

8

11

12

12

13

14

15

16

16

16

17

17

20

21

21

22

22

23

# À PROPOS DU PROJET

## UN SITE À REPENSER

Le terrain de l'ancienne fourrière de la rue de Louvain - le «Site Louvain en devenir» - est dans la mire de la communauté du domaine Saint-Sulpice depuis plusieurs années. Le site, destiné à la désaffectation depuis au moins 2008, est l'objet d'une démarche de réflexion collective qui a été débutée en 2006 par le regroupement Concertation Saint-Sulpice. Cette démarche citoyenne a identifié avant tout l'amélioration des services aux résidents et de la qualité de vie dans le Domaine, le tout centré sur l'augmentation de l'offre en matière de logements sociaux et communautaires. Aujourd'hui, le projet est porté par la Société de Développement Domaine Saint-Sulpice, (SDDSS) qui a à cet effet l'appui unanime du Chantier habitation Ahuntsic.

## MÉTHODOLOGIE PARTICIPATIVE

Dans le but de passer de la réflexion collective à la planification participative, une charrette citoyenne a été organisée le 12 mai 2012 par la firme Douglas Alford, architecte en collaboration avec le groupe de ressources techniques Groupe CDH, mandatés par la Société pour développer cette étape du projet. L'objectif premier de la charrette, à laquelle ont participé une cinquantaine de citoyens et de citoyennes, était le développement d'une vision d'ensemble préliminaire pour le site Louvain. Une visite de terrain suivie de deux ateliers ont permis aux participant(e)s d'exprimer leur vision du site et leurs préoccupations pour son avenir. Les principales idées de la charrette, présentées dans ce rapport, se trouvent au coeur du projet d'aménagement proposé pour le site Louvain.

## DOUGLAS ALFORD ARCHITECTE

Diplômé en architecture de l'Université McGill, il possède plus de 30 ans d'expérience en développement résidentiel et projets communautaires. Il a été membre du comité consultatif de l'Habitation de Montréal et en a assuré la présidence. M. Alford est membre de l'équipe du Groupe CDH depuis 1977, dont il a été directeur de 1994 à 2000. Il occupe présentement le poste de coordonnateur du secteur architecture, et, en tant qu'architecte signataire a développé près de 200 projets architecturaux au sein de cet organisme.

## LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DOMAINE SAINT-SULPICE

La Société de développement Domaine Saint-Sulpice (la Société) est un organisme à but non lucratif mis sur pied en 2009 dont le mandat est de favoriser un re-développement du site de l'ancienne fourrière municipale de la rue de Louvain Est qui réponde aux besoins des citoyens du Domaine Saint-Sulpice et d'Ahuntsic. La Ville de Montréal est propriétaire et responsable du re-développement de ce site.

La Société se pose en porte-voix de la communauté pour l'expression des besoins et des attentes. Elle a été mise sur pied à la suite des travaux menés par le regroupement Concertation Saint-Sulpice. Ce regroupement a été initié en 2006 par madame Jocelyn Ann Campbell, conseillère de la ville pour le district de Saint-Sulpice. Il est composé de citoyens, d'institutions et d'organismes du Domaine Saint-Sulpice ayant comme objectif l'amélioration des services aux résidents et de la qualité de vie dans le Domaine. Le regroupement a entre autres tenu en novembre 2007 une journée citoyenne de consultation ouverte à tous dont l'objectif était de réfléchir collectivement sur la situation et l'avenir du Domaine.

La Société désire développer une vision d'ensemble préliminaire visant la requalification du site de l'ancienne fourrière municipale, vision qui sera le fruit d'une démarche concertée avec les citoyens et les organismes oeuvrant dans le Domaine Saint-Sulpice et plus largement Ahuntsic.



EN COLLABORATION AVEC:



# MISE EN CONTEXTE

## INTRODUCTION

Le site Louvain en devenir se situe dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, au nord de la ville de Montréal. D'une superficie de plus de 8 hectares, il s'agit d'un des derniers grands terrains disponibles de l'arrondissement. Il jouit de surcroît d'une situation avantageuse au chapitre des transports, quoiqu'il souffre également d'enclavement avec ses environs. Occupé jusqu'à tout récemment par la fourrière municipale, ce terrain est aujourd'hui appelé à être réaffecté. La situation unique du site Louvain en devenir, présentée sur les deux cartes des pages suivantes, est résumée ici.

### LE SITE DU PROJET

Le site de l'ancienne fourrière de la rue de Louvain est encore occupé par les constructions liées à son ancienne fonction. En plus des entrepôts et véhicules, on y retrouve un laboratoire des services municipaux (page 7, photo 1) et des bâtiments de bureaux (page 7, photos 2 et 3). Presque totalement asphalté, le terrain abrite tout de même une quantité appréciable d'arbres matures.

Les rues autour sont Saint-Hubert à l'ouest, de Louvain au sud et Christophe-Colomb à l'est. Au nord, le terrain est bordé par le chemin de fer du CN, tandis qu'un accès de service à la voie ferrée l'ampute d'un fin rectangle de terre parallèle à la voie. Au sud de la voie circule par ailleurs une ligne électrique à haute tension de Hydro-Québec, raccordée à un centre de transformation plus à l'est sur la rue de Louvain.

### SES ENVIRONS

L'arrondissement où se situe le projet est un quartier résidentiel familial occupé surtout par des plex, des maisons unifamiliales et de petits immeubles. Le site du projet est cependant dans un secteur particulier de Ahuntsic-Cartierville, le Domaine Saint-Sulpice. Le Domaine se distingue de ses environs tant par sa forme bâtie, par sa composition sociodémographique que par son histoire, comme il sera possible de le voir dans les sections suivantes.

Les environs immédiats du site sont caractérisés par une certaine variété de typologies résidentielles: duplex jumelés et immeubles de logement social au sud, triplex en rangée au nord et à l'ouest. On retrouve également au sud-ouest un pôle institutionnel et éducatif important avec le cégep Ahuntsic, un Centre Jeunesse de Montréal, le Centre Claude-Robillard et le Collège André-Grasset. Plus près, au sein des logements sociaux de l'OMHM situés coin Christophe-Colomb et Louvain se trouve le Centre des Jeunes Saint-Sulpice, un espace important pour le domaine.

Au niveau des espaces verts, on retrouve à distance de marche le boisé Saint-Sulpice et le parc Saint-Paul-de-la-Croix. Ce dernier se trouve cependant séparé du site par le chemin de fer. C'est le cas également des commerces et services de proximité, qui se concentrent pour la plupart sur des artères commerciales situées au nord de la voie ferrée: Sauvé, Fleury, Lajeunesse. La frontière créée par le train force des détours et prolonge les distances réelles à pied. Ainsi, le métro Sauvé se situe à 1,2 km de marche du centre du site.

### TRANSPORTS

Le terrain où prendra place le projet jouit d'une bonne connexion aux réseaux de transports, quoiqu'inégale sur certains aspects.

Du côté du transport en commun, on trouve sur les rues voisines des lignes d'autobus structurantes à l'échelle du quartier, notamment les lignes 30 et 146. Le métro Sauvé, tel que mentionné, est à distance de marche mais il est nécessaire pour s'y rendre de traverser le chemin de fer. Finalement, on retrouve en ce moment près du site une gare de train régionale, mais celle-ci sera déplacée plus près du métro pour accommoder la nouvelle ligne de

train de banlieue Mascouche.

L'utilisation de la marche à pied se heurte à quelques difficultés, principalement dues à la voie ferrée et aux viaducs inhospitaliers, mais a un fort potentiel dû à la présence de services juste au nord de celle-ci.

La bicyclette est également bien représentée aux alentours, avec la piste Christophe-Colomb passant à l'est et une bande cyclable sur Louvain. Le site est donc bien connecté au réseau, quoique l'absence de piste sur Louvain entre Saint-Hubert et Lajeunesse interrompt la connexion avec l'axe

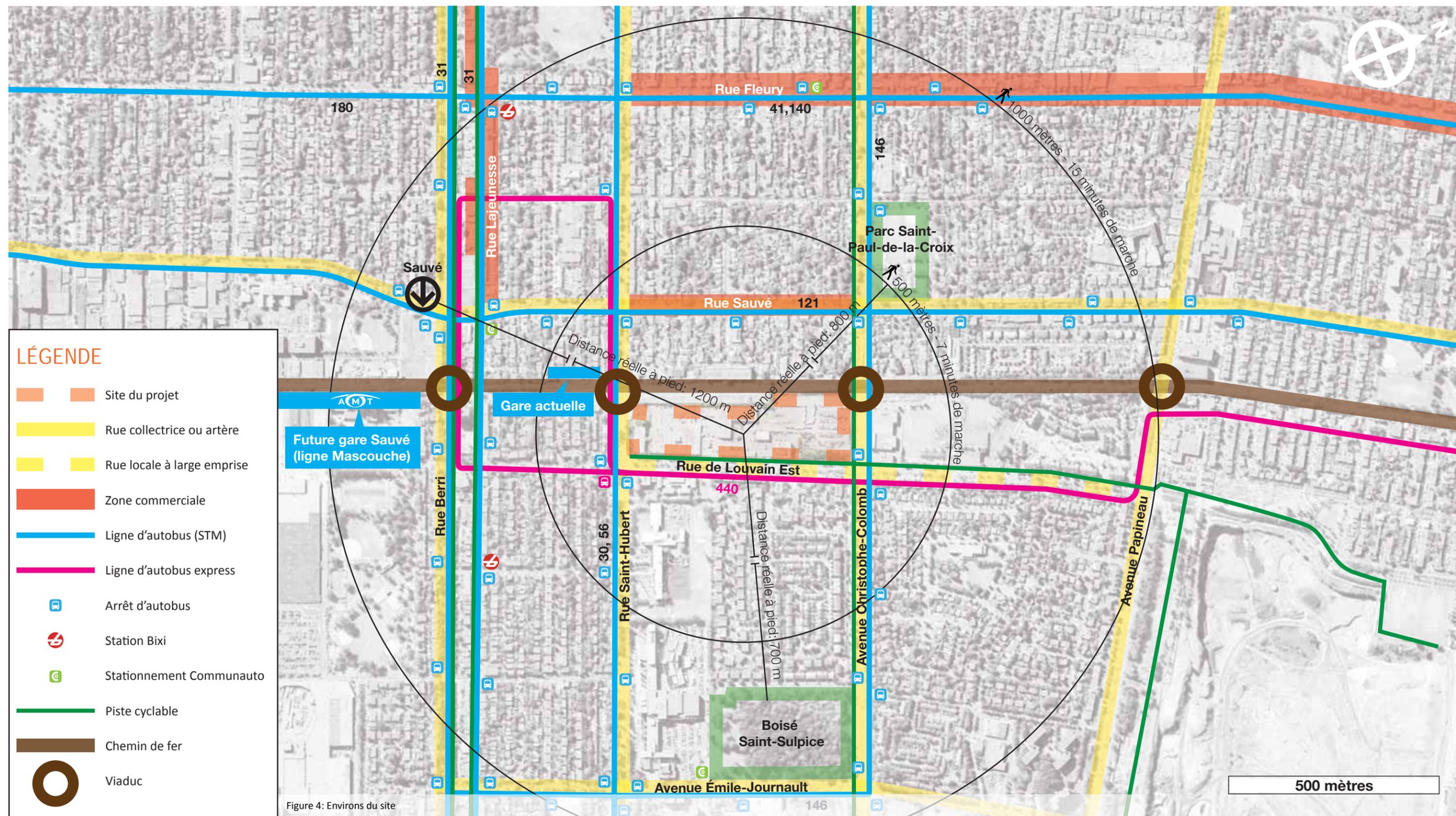
Lajeunesse/Berri.

Finalement, la desserte viaire est excellente, avec la présence d'artères nord-sud importantes, incluant Papineau située non loin à l'est. La rue de Louvain fait figure d'anomalie par sa largeur exceptionnelle (six voies incluant le stationnement) pour une collectrice est-ouest. Justifiée sans doute par la présence de la fourrière, cette grande emprise forme aujourd'hui une frontière mineure entre le site et son environnement immédiat.



Figure 3: Localisation du site et du domaine à l'échelle de Montréal

ENVIRONS DU SITE



# LE SITE LOUVAIN EN DEVENIR

## RAPPORT DE PLANIFICATION PARTICIPATIVE D'UN MILIEU DE VIE SOLIDAIRE ET DURABLE



Figure 6: Photos de l'environnement immédiat du projet

# PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE

## INTRODUCTION

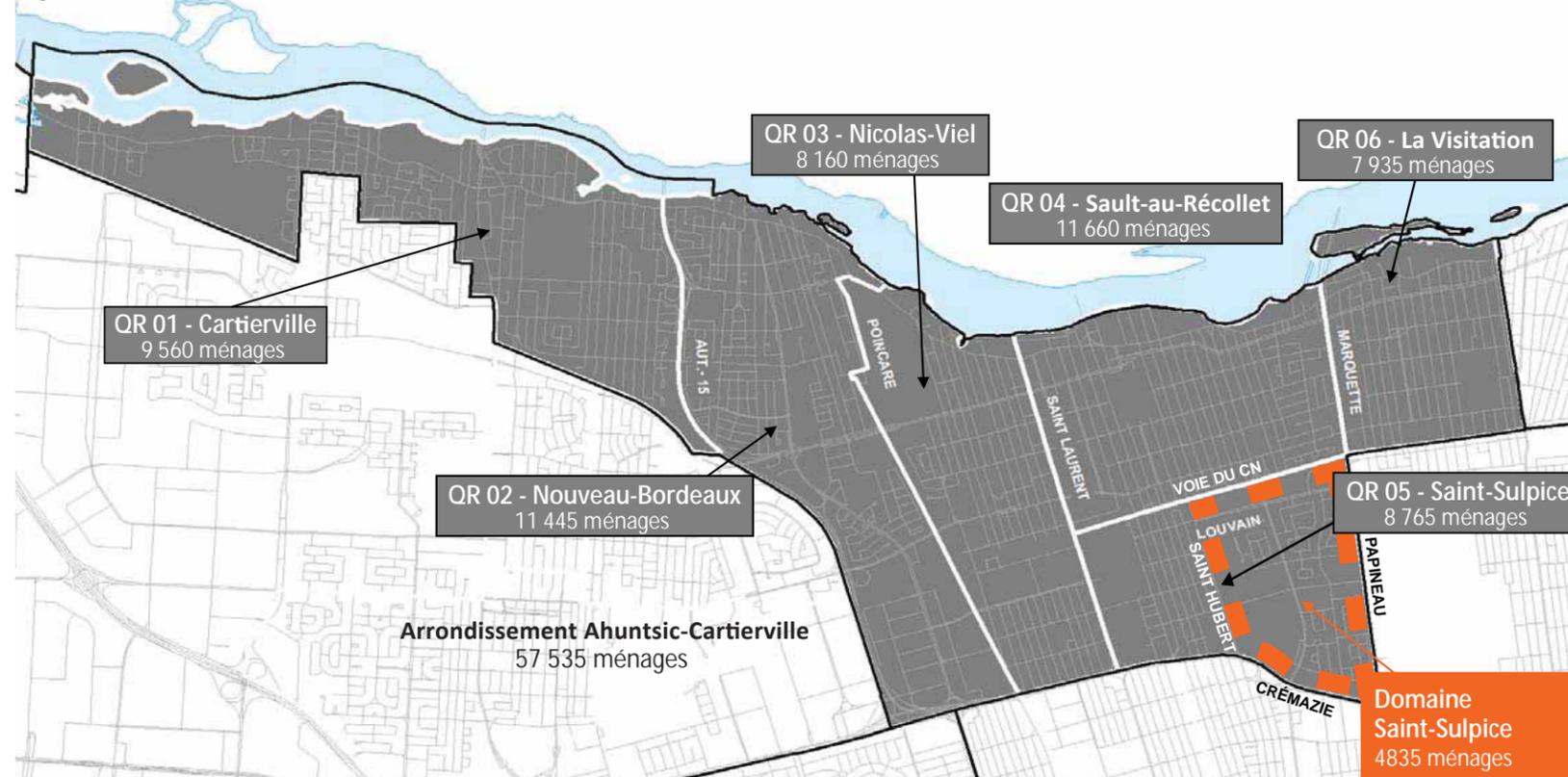
Le domaine Saint-Sulpice est à la fois lié et distinct de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville où il se situe. Lié, car leurs populations sont similaires et partagent plusieurs caractéristiques, distinct car il s'en démarque par plusieurs traits propres qui font que le domaine peut être perçu et analysé comme un ensemble particulier. Le territoire identifié au domaine Saint-Sulpice à des fins statistiques dans ce rapport s'étend de St-Hubert à Papineau et du chemin de fer du CN à Crémazie. Il est composé des secteurs de recensement de Statistique Canada 264.01 et 264.02.

L'analyse sociodémographique, basée principalement sur des données collectées par Statistique Canada lors du recensement de 2006 et par la Ville de Montréal, permet de mettre en lumière les particularités de ce secteur par rapport à ses environs. Pour ce faire, il sera lorsque possible toujours comparé à la fois à l'arrondissement et au quartier de référence (QR) Saint-Sulpice. Le quartier de référence est une entité de planification utilisée par exemple par la Ville de Montréal (notamment dans le *Profil statistique en habitation de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville de 2009*) et par le Chantier Habitation de Solidarité Ahuntsic qui a produit en 2011 un *Portrait de la population et de l'habitation sociale* de l'arrondissement. Ce document, réalisé par Ysabelle Cuierrier, est le point de départ de cette

analyse. Il s'appuyait sur le *Rapport sur l'habitation sociale dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville* élaboré en 2009 par Amélie Vouligny-Archambault et Marie-Ève Boivin.

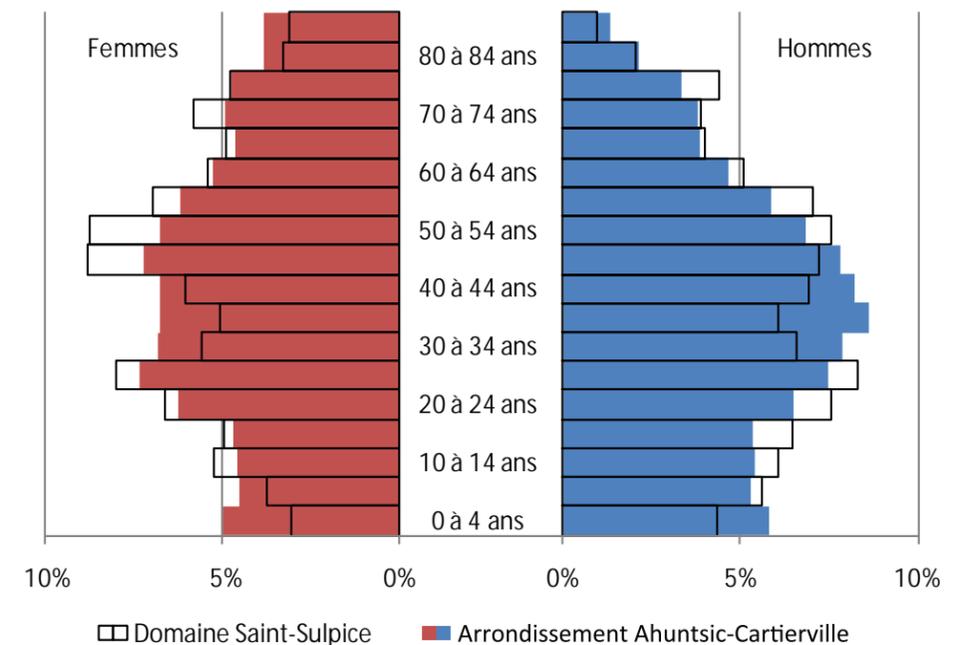
Avec la voie du CN au nord, la métropolitaine au sud et l'ancienne carrière Miron à l'est, le domaine est effectivement enclavé et sa seule prolongation résidentielle est vers l'ouest. Il est donc intéressant de comparer le domaine et le quartier de référence - soit Ahuntsic - qui en est le contexte immédiat, les différences entre les deux étant d'autant plus significatives que le domaine compose la moitié du QR. On dressera donc d'abord un portrait de la population et des aspects humains, puis un portrait de la dimension résidentielle.

Figure 7: Arrondissement Ahuntsic-Cartierville et quartiers de référence



Source : Statistique Canada, tableaux personnalisés du recensement de 2006  
 Carte tirée de: Ville de Montréal, SMVTP-DH. 2009. *Profil statistique en habitation de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville*. L'échelle de notre analyse en orange.

Graphique 1: Pyramide des âges en 2006 pour l'arrondissement et le domaine



Source: Statistique Canada. Recensement de 2006. Données intégrales (100%)

## PORTRAIT DE LA POPULATION

Sur plusieurs aspects, la composition sociodémographique du domaine Saint-Sulpice se distingue de celle des environs. Pour comprendre leur réalité particulière, il est pertinent de s'intéresser à plusieurs aspects sociodémographiques: principalement, la composition de la population, sa situation économique et certains aspects culturels.

Le premier constat qu'on peut poser au sujet de la composition de la population du secteur est qu'elle est très différente de celle de l'arrondissement. La pyramide des âges ci-haut montre effectivement que là où les Ahuntsicois les plus nombreux sont ceux dans la trentaine et la quarantaine, le domaine lui connaît deux pics de population: un chez les jeunes adultes (moins de 30 ans) et un chez les adultes plus âgés mais non retraités (45 à 59 ans). C'est presque exactement, pour les adultes, une situation inverse à celle d'Ahuntsic-Cartierville. Les personnes âgées sont sensiblement aussi nombreuses (18% du total) sur les deux territoires, tandis que les enfants, surtout les très jeunes, sont moins fortement représentés dans le domaine.

Autrement, la composition des ménages est sensiblement la même qu'autour, avec seulement une proportion légèrement supérieure de ménages de deux personnes par rapport à l'arrondissement: 33% plutôt que 29%. Ces chiffres laissent supposer une plus faible présence de familles avec enfants ici que dans l'arrondissement, ce que confirme le tableau 1, à l'échelle du quartier de référence. Le plus grand nombre de couples sans enfants est d'ailleurs cohérent avec les deux groupes d'âge dominants: les jeunes adultes, qui n'ont pas encore fondé famille, et les adultes dans la cinquantaine dont les enfants ont déjà déménagé.

# LE SITE LOUVAIN EN DEVENIR

## RAPPORT DE PLANIFICATION PARTICIPATIVE D'UN MILIEU DE VIE SOLIDAIRE ET DURABLE

**Tableau 1: Composition des familles de recensement en 2006**

	Domaine Saint-Sulpice	Quartier de référence Saint-Sulpice	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
Couples sans enfants	42,5%	43,0%	37,4%
Couples avec enfants	36,1%	35,6%	42,7%
Familles monoparentales avec enfants	21,0%	21,1%	19,8%

Source: Statistique Canada, Recensement de 2006, données-échantillon (20%).

### SITUATION ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES

Au niveau de l'activité économique, les résidents de Saint-Sulpice se distinguent de ceux de leur arrondissement par leur taux de chômage beaucoup plus faible, soit 6% plutôt que presque 10% dans Ahuntsic-Cartierville. Les revenus des familles sont également plus élevés dans le domaine, une différence marquée avec ses environs, surtout avec la plus grande échelle analysée ici.

Une activité présente dans le secteur à l'étude mérite d'être soulevée, car il s'agit d'une statistique souvent

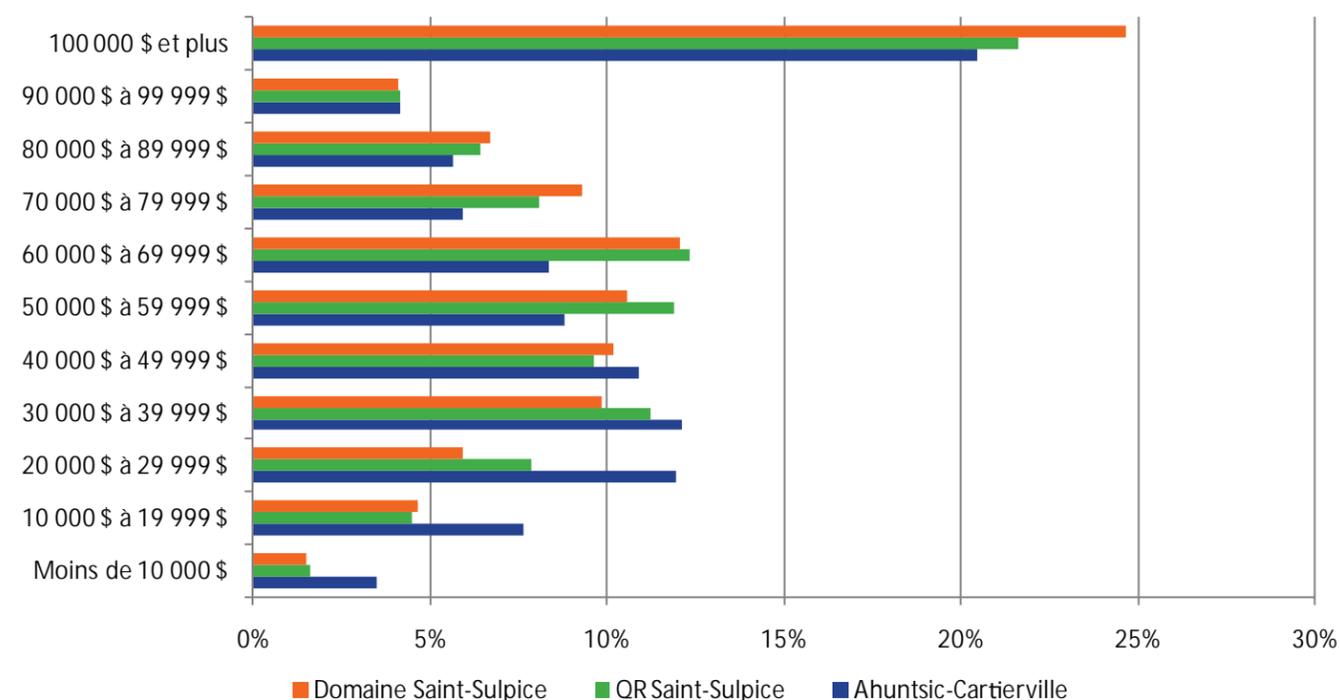
**Tableau 2: Taux d'activité et de chômage en 2006**

	Domaine Saint-Sulpice	Quartier de référence Saint-Sulpice	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
Taux d'activité	60,9	63,0	61,0
Taux d'emploi	57,2	59,2	55,0
Taux de chômage	6,0	6,0	9,8

Source: Statistique Canada, Recensement de 2006, données-échantillon (20%).

omise des études sociodémographiques. Il s'agit du temps affecté à des services non rémunérés de soins et d'aide aux personnes âgées, qui est sensiblement plus élevé là que dans l'arrondissement, et cela, en continuité avec la situation du quartier de référence. Ainsi, 21,2% des habitants disent consacrer du temps aux soins aux personnes âgées, contre 17,9% dans l'arrondissement. Cette donnée est d'autant plus intéressante que, si la proportion de personnes âgées est essentiellement la même aux deux échelles, celles résidant dans le domaine sont en moyenne un peu plus jeunes. Cette situation peut hypothétiquement être reliée à deux causes: d'abord, le réseau d'entraide communautaire déjà présent dans le quartier, mais aussi l'offre limitée en services sociaux et de santé et la distance avec le CLSC d'Ahuntsic.

**Graphique 2: Revenu des familles économiques en 2006**



Source: Statistique Canada, Recensement de 2006, Données-échantillon (20%).

### UNE POPULATION ENRACINÉE

En bref, nous avons donc affaire à une population assez aisée, avec une bonne représentation de la classe moyenne, un faible taux de chômage et une composition démographique particulière. Cette dernière est, selon les dires des résidents eux-mêmes, liée à l'histoire des cohortes d'habitants à s'installer dans le domaine. (voir section 2) La cohorte d'adultes dans la cinquantaine pourrait correspondre à des premiers acheteurs venus s'installer lors de la dernière vague de construction au début des années 80. Chose certaine, et souvent mise en mots lors de la charrette citoyenne, les habitants de ce quadrilatère souhaitent en grande partie y demeurer et y faire leur vie. Cet état de fait est confirmé par les statistiques de mobilité, qui montrent une proportion significativement plus grande de personnes ayant choisi de ne pas déménager en 5 ans.

**Tableau 3: Personnes ayant déménagé entre 2001 et 2006**

	Domaine Saint-Sulpice	Quartier de référence Saint-Sulpice	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
N'ayant pas déménagé	63,8%	59,4%	58,6%
Ayant déménagé	36,1%	40,6%	41,4%

Source: Statistique Canada, Recensement de 2006, données-échantillon (20%).

### CONSTATS

Une population distincte de celle des environs par sa situation sociale et démographique :

- Une composition démographique dominée par les jeunes adultes et les quinquagénaires
- Une situation économique confortable
- Une proportion élevée d'aidants naturels
- Un attachement au secteur qui se traduit par un plus faible taux de déménagement

### ORIENTATIONS

- Penser l'offre résidentielle en fonction des futures familles et des futurs retraités
- Renforcer et mettre en valeur l'identité collective du domaine
- Prévoir des espaces pour des services de santé sociaux et communautaires

## PORTRAIT DU LOGEMENT

La situation résidentielle du domaine Saint-Sulpice est, à la manière de sa population, distincte de l'arrondissement qui l'entoure. Il s'en distingue à la fois par son parc résidentiel, qui présente des différences qualitatives et quantitatives, mais aussi par l'occupation de celui-ci et la situation des résidents.

Tout d'abord, la répartition des logements selon les typologies est fort différente à l'échelle du quartier de référence. Les données à ce sujet ont été compilées par la ville de Montréal à l'échelle du QR et ne sont donc malheureusement pas disponibles

à l'échelle du domaine Saint-Sulpice. On remarque dans le quartier une très faible présence de maisons unifamiliales et des immeubles à logements, ainsi que la prédominance de la typologie des plex. L'autre point remarquable au niveau typologique est la très forte représentation des condominiums, soit 18,6% des logements du QR Saint-Sulpice. Ce chiffre est à la fois plus du double de la valeur de Ahuntsic-Cartierville et la valeur la plus élevée de tous les quartiers de référence de l'arrondissement, loin devant tous les autres sauf Nouveau-Bordeaux.<sup>1</sup> Il est à noter que les copropriétés ont été compilées indépendamment de

1: Ville de Montréal, 2009. *Profil statistique en habitation de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville*, p.22

**Tableau 4: Typologie des logements en 2009**

	Domaine Saint-Sulpice	Quartier de référence Saint-Sulpice	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville	Ville de Montréal
Unifamiliaux	N/D*	6,6%	13,5%	12,5%
Plex (2 à 5 logements)	N/D	54,0%	47,1%	38,5%
Immeubles de 3 étages ou moins	N/D	7,7%	17,7%	21,8%
Immeubles de 4 étages ou plus	N/D	0,0%	6,9%	10,3%
Copropriétés divisées	N/D	18,6%	8,0%	10,4%
Autres**	N/D	13,1%	6,8%	6,5%

Source: Ville de Montréal, Direction de l'habitation, Profil statistique en habitation de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, 2009

\* Ces données ont été compilées par la ville et ne l'ont pas été à l'échelle du Domaine Saint-Sulpice.

\*\* La catégorie «Autres» regroupe les logements dans des unités foncières particulières ne pouvant être classés par type de bâtiment.

la typologie de la construction, et que dans Saint-Sulpice, elles prennent surtout la forme de tours à logements de plus de 4 étages et de maisons de ville unifamiliales.

Les particularités du parc résidentiel de Saint-Sulpice s'expliquent, sur le territoire du domaine au moins, par un contexte de réalisation différent. En effet, le domaine a été largement construit dans les cinq dernières décennies, une particularité par rapport au restant du quartier de référence comme de l'arrondissement. Cette situation, visible sur le graphique 4, est expliquée en détails dans la prochaine section.

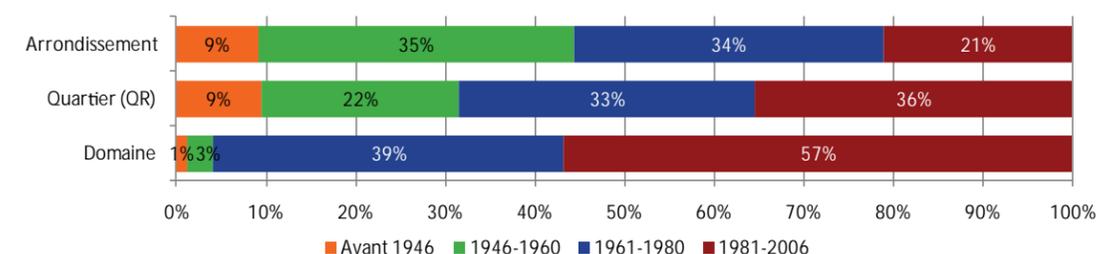
On constate aussi que, sans doute grâce au plus faible âge des bâtiments, l'état des logements est meilleur dans le domaine Saint-Sulpice. Selon le recensement de 2006, seulement 4% auraient besoin de réparations majeures, contre 8,2% à l'échelle de l'arrondissement. Une forte majorité de logements (72,6%) n'a besoin que d'un entretien régulier, comparativement à 66,7% dans le QR et 63,6% dans l'arrondissement.

**Tableau 6: Logements selon le mode d'occupation en 2006**

	Domaine Saint-Sulpice	Quartier de référence Saint-Sulpice	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
Possession	50,0%	41,6%	38,7%
Location	50,0%	58,4%	61,4%

Source: Statistique Canada, Recensement de 2006, données-échantillon (20%)

**Graphique 3: Période de construction des logements**



Source: Statistique Canada, Recensement de 2006, Données-échantillon (20%)

**Tableau 5: État des logements selon les besoins en entretien en 2006**

	Domaine Saint-Sulpice	Quartier de référence Saint-Sulpice	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville
Entretien régulier	72,6%	66,7%	63,6%
Réparations mineures	23,5%	26,9%	28,1%
Réparations majeures	4,0%	6,4%	8,2%

Source: Statistique Canada, Recensement de 2006, données-échantillon (20%)

Ce parc résidentiel récent, en bon état et comprenant une bonne proportion de condominiums est aussi occupé de manière différente. La proportion de logements en location, qui dans la ville de Montréal est de 65,6%, est dans le domaine de seulement 50%. C'est donc dire qu'exactement la moitié des ménages sont propriétaires de leur demeure, une situation exceptionnelle à laquelle aucun quartier de référence d'Ahuntsic-Cartierville, pas même celui de Saint-Sulpice, ne peut se comparer.



**Tableau 7: Proportion des logements sociaux et communautaires dans le parc de logements**

	Domaine Saint-Sulpice	Quartier de référence Saint-Sulpice	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville	Ville de Montréal
Logements sociaux et communautaires (2008)	929	1 159	3 703	52 881
HLM	383	580	1 433	20 796
OBNL	397	430	858	13 537
Coopératives	149	149	620	11 901
Publics non-HLM	0	0	792	6 647
Total logements (2006)	4 830	8 765	57 535	743 235
% des logements	19,2%	13,2%	6,4%	7,1%
Logements loués (2006)	2 415	5 115	35 275	487 605
% des logements loués	38,5%	22,7%	10,5%	10,8%

Source: Ville de Montréal, Direction de l'habitation, *Profil statistique en habitation de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville*, 2009 et Statistique Canada, Recensement 2006, Données intégrales (100%)

### PRÉCARITÉ ET SOLIDARITÉ

Le domaine Saint-Sulpice se distingue également par la forte présence de logements sociaux sur son territoire. Déjà, le QR Saint-Sulpice est identifié comme celui de l'arrondissement avec le plus grand nombre et la plus grande proportion de logements sociaux. Or, sur les 1159 logements sociaux qu'il comporte, soit 13,2% du total, 929 sont situés dans le domaine Saint-Sulpice (contre 230 dans le reste du QR). On remarque donc une forte proportion de logements sociaux dans ce secteur: presque 40% des logements locatifs rentrent dans une ou l'autre des catégories du parc résidentiel social et communautaire.

La réalité financière des ménages est à l'avenant. On constate, à l'échelle du quartier de référence, un taux d'effort plus faible que dans tout le reste d'Ahuntsic-Cartierville et ce, à travers toutes les catégories de ménages. Le taux d'effort est une mesure de la précarité résidentielle des ménages en comptabilisant combien d'entre eux consacrent plus de 30% ou 50% de leur revenu au loyer ou aux frais de propriété.

Ainsi, 23,8% de tous les ménages de Saint-Sulpice ont un taux d'effort de 30% ou plus, tandis que ce nombre est de 31,1% dans l'arrondissement et de 32,8% dans Montréal. « Le quartier Saint-Sulpice se démarque par des taux d'effort inférieurs à l'arrondissement et aux autres quartiers et ce, tant pour les ménages propriétaires que locataires.<sup>1</sup> »

Le nombre de ménages locataires ayant un revenu sous le seuil des besoins impérieux en 2006 est également plus bas dans le QR Saint-Sulpice que dans le reste d'Ahuntsic-Cartierville. C'est 36,5% des ménages qui rentrent dans cette catégorie, contre 44,3% dans l'arrondissement et 43,1% dans Montréal. C'est également le plus faible pourcentage de tous les quartier de référence d'Ahuntsic<sup>2</sup>. Le seuil des besoins impérieux, actuellement de 27 000\$ pour une personne seule ou un couple, est une mesure de pauvreté utilisée pour déterminer l'accès au logement social.

1: Ville de Montréal, 2009. *Profil statistique en habitation de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville*, p.16

2: Ville de Montréal, 2009. *Profil statistique en habitation de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville*, p.20

### LE DOMAINE, UN CONTEXTE URBAIN UNIQUE

Comme on a pu le voir, le domaine Saint-Sulpice présente de nombreuses particularités vis-à-vis du quartier qui l'entoure. Les familles y vivent dans une situation aisée qui s'appuie sur une répartition équilibrée de la location et de la possession ainsi qu'un parc de logements sociaux d'une ampleur exceptionnelle. La population, où prédominent les futures familles et les futurs retraités, est attachée à son quartier, et semble souhaiter y rester. Déjà les résidents font preuve d'entraide, peut-être pour compenser un manque de services, en procurant soins et services aux générations plus âgées. Pour conserver la population sur place, il faudra vraisemblablement que le parc résidentiel s'adapte à l'évolution de la démographie. L'offre actuelle, héritée de deux grands booms immobiliers dans les années 60 et 80, est peu variée, dominée par les plex et les condominiums.

La situation sociodémographique du secteur est donc une force pour un développement futur, qui devra prendre en compte les acquis du passé. Elle est aussi suffisamment particulière pour justifier un développement répondant à ses besoins spécifiques, surtout au vu de la sédentarité propre au domaine Saint-Sulpice.

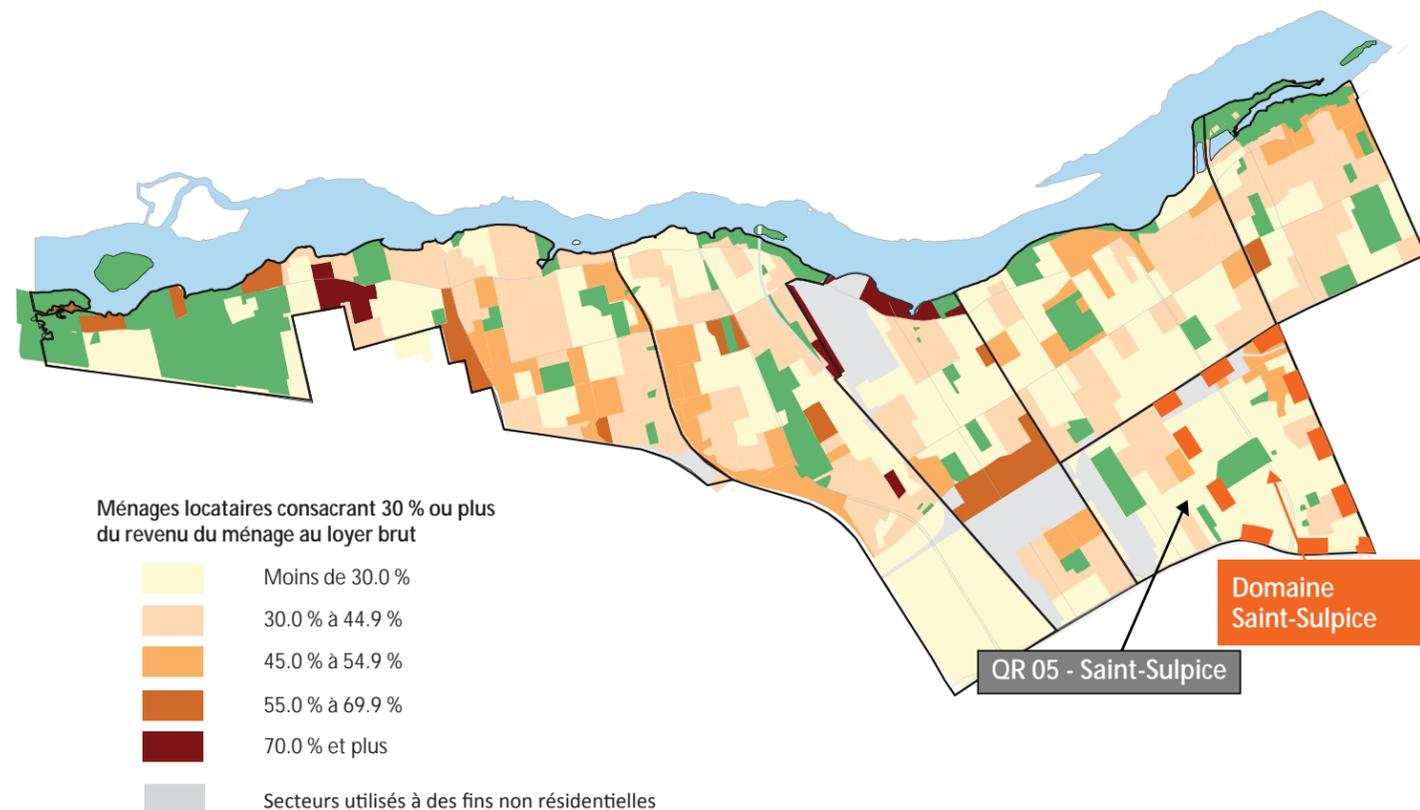
### CONSTATS

- Un parc résidentiel peu varié, dominé par les plex
- Des logements construits il y a moins de 50 ans et généralement en bon état
- Une parité entre la propriété et la location

### ORIENTATIONS

- Diversifier l'offre résidentielle en construisant une variété de typologies
- Préserver une bonne proportion de logements locatifs par l'action de promoteurs communautaires

**Figure 8: Concentration des ménages locataires consacrant 30 % ou plus du revenu du ménage au logement en 2005**



Source : Statistique Canada, Recensement de 2006

Compilation: Ville de Montréal, Montréal en Statistiques, Division des affaires économiques et institutionnelles, Direction du développement économique et urbain

Modification : Ysabelle Cuiquier, 2011

# ÉLÉMENTS HISTORIQUES

## SULPICIENS, SEIGNEURS DE MONTRÉAL

Pour comprendre l'origine du nom et des terrains du domaine Saint-Sulpice, il faut faire un tour d'abord à Paris, au 17<sup>e</sup> siècle, où monsieur Jean-Jacques Olier fonda un ordre religieux nommé Séminaire de Saint-Sulpice. Les quatre premiers Sulpiciens, envoyés à Ville-Marie en 1657 pour participer à l'évangélisation, devinrent des acteurs clés du développement de Montréal en 1663 lorsque l'un d'eux, Alexandre Le Rageois de Bretonvilliers, acheta l'ensemble des seigneuries de l'île de Montréal des mains de la Société Notre-Dame. Cette date est un point tournant pour Montréal car les Sulpiciens allaient être responsables de son développement et ce, bien au-delà des 600 habitants qu'on retrouve alors sur l'île.

Seigneurs de Montréal, motivés par leur rôle de missionnaires, les Sulpiciens créeront de nombreuses paroisses rurales sur l'île, les premières concessions se faisant dès 1700. Ils répartiront les terres sur l'île selon le système français des côtes et des rangs. Cette façon de faire, basée sur de longs et fins lopins de terre parallèles donnant accès à l'eau ou à un rang, est en grande partie responsable de la forme actuelle des îlots et des quartiers de Montréal. Paradoxalement, le domaine St-Sulpice est une exception à ce principe, dû comme nous le verrons à son développement plus tardif.

## LA CRÉATION DU DOMAINE

Le domaine St-Sulpice se situe dans la paroisse Sault-au-Récollet, près de la rivière des Prairies et du Fort Lorette bâti plus tôt par les Sulpiciens. Ceux-ci, au moment de répartir la paroisse en lots à céder, se sont réservés un vaste lot de 309 arpents qui serait leur domaine, approximativement entre les actuelles rues St-Hubert et Papineau. Ce domaine est majoritairement occupé par un boisé, mais sera néanmoins mis en friche par deux fermes qui y seront construites, exploitées par des fermiers locataires payant en nature (des métayers). Les environs se développent lentement mais les deux fermes demeurent les seules bâtisses sur le grand terrain jusqu'en 1931, lorsque se termine la construction du collège André-Grasset sur le coin sud-ouest.

À cette époque le domaine est encore connu en tant qu'attrait naturel, comme « campagne dans la ville. » Il est recouvert d'un vaste boisé et de milieux humides. On y va pour se promener, se ressourcer ou faire de la peinture. Un groupe y est d'ailleurs créé : les *Peintres de la Montée St-Michel*. Le site est aisément accessible en tramway dès 1892, et son accessibilité est renforcée en 1924 et 1925 avec l'ajout aux environs d'une ligne de tramway et d'un bus.



Figure 9: Montréal en 1702, avec l'emplacement approximatif du domaine Saint-Sulpice mis en lumière. Source: Abbé de Belmont. 1702. *Description générale de l'Isle de Montreal*, recopiée par Claire Fauteux en 1939.



Figure 10: Montréal en 1931, où on voit le développement aux environs du domaine. Extrait de: Courval, EPI. 1931. *Plan de la Cité de Montréal et de ses environs*.

À partir des années 30, par contre, le site commence à être davantage connu pour son potentiel de développement, et il commence à faire rêver des investisseurs. De nombreux projets circulent mais aucun n'est réalisé, vu le contexte de dépression économique. Cette dépression frappe aussi le Séminaire de Saint-Sulpice, qui est obligé de vendre une partie de son domaine au gouvernement en 1939. Selon l'historienne Diane Archambault-Malouin, cette date marque le début du morcellement du domaine. Celui-ci a toutefois résisté aux poussées de développement pendant plusieurs années, préservé par les Sulpiciens qui étaient demeurés administrateurs du site. Le développement déboule à partir de 1952, lorsque les Sulpiciens vendent presque tout ce qui reste de leur domaine à la ville de Montréal. Ils conservent environ 53 arpents (sur 306) à leur usage, incluant le collège André-Grasset<sup>1</sup>.

1: Caisse Populaire Desjardins Domaine St-Sulpice, 2002, *Une belle histoire qui se poursuit*, vol. 1, p. 7

### L'ÈRE DES COOPÉRATIVES

Peu après l'achat du site par la ville, le chemin de fer et les pylônes sont aménagés au nord du terrain. En 1954, la rue Saint-Hubert est lotie et bâtie, avec notamment la construction de l'Institut des arts graphiques. En 1959, l'autoroute métropolitaine est bâtie au sud, coinçant effectivement le domaine entre deux frontières. Dans un contexte de pression importante pour le développement, due à une crise du logement dans la poussée de l'après-guerre, le comité exécutif de la Ville réserve dès 1956 les espaces toujours vacants du domaine au développement résidentiel. Il faut toutefois attendre 1962 pour qu'il cède, après de longues négociations, le cinquième du domaine à la Coopérative des Habitations Saint-Sulpice, le fruit de la fusion de trois coopératives d'habitation (La Familiale, Coopérative d'habitations de Montréal, Coopérative des employés municipaux de Montréal) portée par Mme Berthe Louard. Cette dame est reconnue comme étant la pionnière du développement coopératif du quartier<sup>1</sup>. Fondée en 1959, la coopérative ne chôme pas une fois les terrains acquis à lancer la construction. Les premières familles s'installent en décembre 1962; elles sont 600 en 1965.

Le mouvement coopératif est tout aussi présent pour la suite du développement du quartier. Au cours des années 60, les habitants mettent en place leurs infrastructures collectives : la Caisse Desjardins Domaine Saint-Sulpice (1963), l'école St-Isaac-Jogues (1966), le magasin Cooprix (1969). Au début des années 70, des HLM sont construits près de la coopérative<sup>2</sup>. Le choix du modèle coopératif s'explique par une crainte du développement anarchique (ou 'type banlieue') des promoteurs privés. En ce sens, devant le besoin croissant de résidences une seconde vague de développement coopératif est lancée à la fin des années 70, portée par la Caisse populaire. Suite à la concession de nouveaux terrains par la Ville, trois grands projets à but non lucratif (voir encadré) totalisant 544 unités sont construits entre 1979 et 1985<sup>3</sup>. Cette vague accompagne un boom immobilier privé. Ainsi, si 57% des logements du domaine ont été construits entre 1981 et 2006, 37% l'ont été entre 1981 et 1985, soit plus de 1800 logements en cinq ans<sup>4</sup>.

1: Caisse Populaire Desjardins Domaine St-Sulpice, 2002, *Une belle histoire qui se poursuit*, vol. 1

2: Comité habitation de Concertation Saint-Sulpice, 2008. *Citoyens du domaine Saint-Sulpice : prêts pour entreprendre la 3e génération de développement résidentiel solidaire*. p. 5

3: Comité habitation de Concertation Saint-Sulpice, 2008. *Citoyens du domaine Saint-Sulpice : prêts pour entreprendre la 3e génération de développement résidentiel solidaire*. p. 5

4: Statistique Canada, Recensement 2006, données-échantillon (20%)

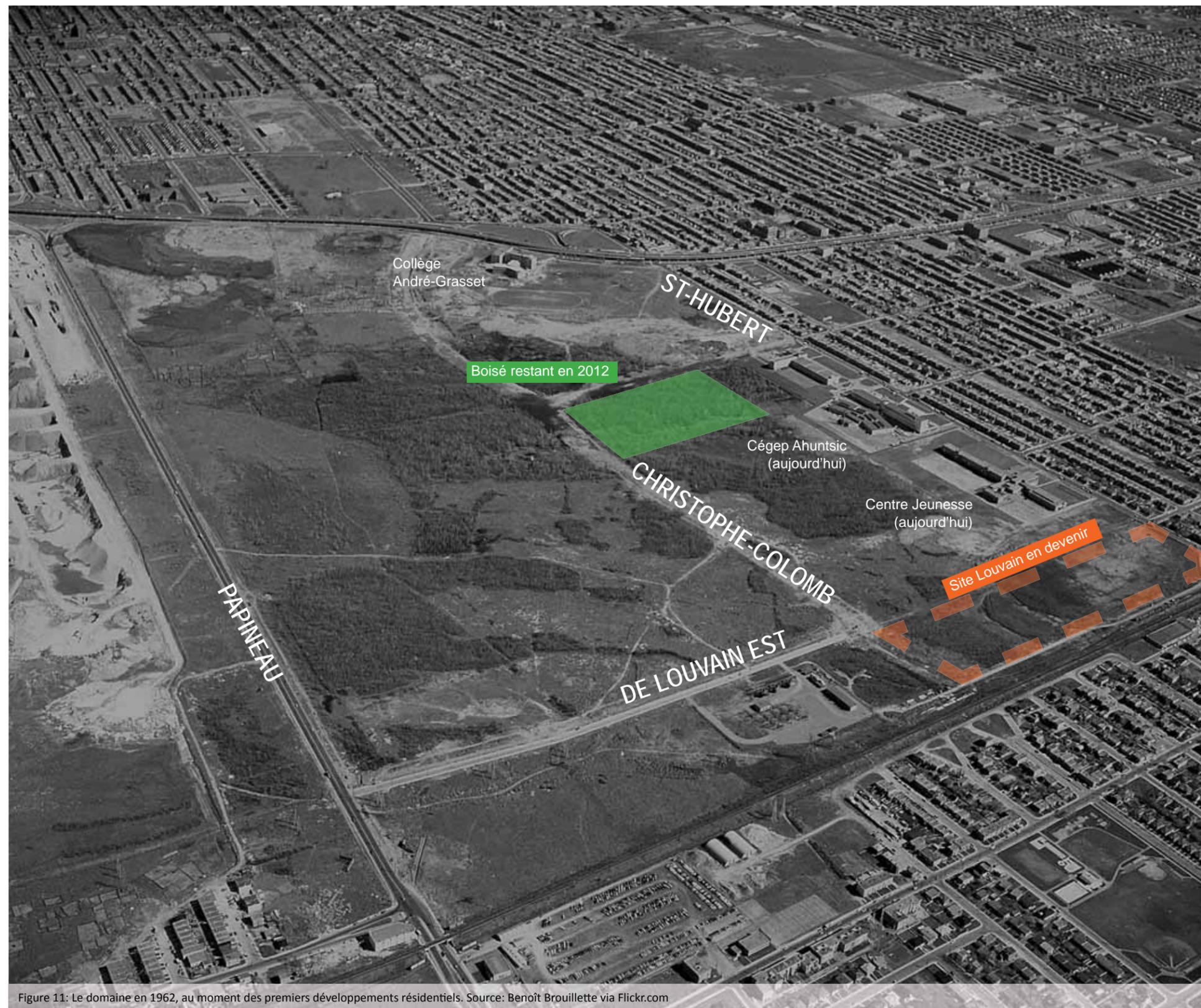


Figure 11: Le domaine en 1962, au moment des premiers développements résidentiels. Source: Benoît Brouillette via Flickr.com

## LE DOMAINE SAINT-SULPICE, LIEU D'EXPÉRIMENTATION DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

À travers les époques de son développement, le domaine a connu plusieurs différents modes de développement solidaire.

Des coopératives ont vu le jour avec des objectifs très variés, et toutes n'ont pas donné lieu à la création de logement social : c'est notamment le cas de la coopérative de construction de Mme Louard qui, la première, a développé le secteur, et de la coopérative Co-Toît. La première est une coopérative de construction, constituée pour réaliser l'ambitieux projet de développement et, à la fin de celui-ci, vendre les maisons construites à leurs futurs résidents, en-deça du prix du marché.

Les coopératives de construction sont la première forme de production de logements communautaires au Québec, un modèle importé d'Europe. Ce modèle a été développé comme solution au déficit de logements de l'époque et au faible taux d'épargne des ouvriers. Ce faisant, il a facilité l'accès à la propriété pour des pans de population n'y ayant autrement pas accès. Au Québec, plus de 9500 logements ont été construits de cette manière entre 1948 et 1968<sup>1</sup>.

La deuxième est une coopérative de capitalisation individuelle, qui regroupe des membres propriétaires de leur logement car les 161 logements sont occupés sur le mode de la copropriété divise. La construction de condominiums coopératifs est une avenue explorée pendant la crise économique des années 1980, notamment par le mouvement des Caisses Desjardins à travers la Société d'habitation Alphonse-Desjardins. Cette voie expérimentale

1: Bernard *et al.*, 1980, cité dans Bouchard et Hudon, 2008. *Se loger autrement au Québec*, p. 18

n'a pas produit un grand nombre de logements, notamment parce que le milieu coopératif a préféré poursuivre dans le sens de la propriété collective<sup>2</sup>.

Les autres logements à but non lucratif réalisés en même temps que le coopérative Co-Toît montrent également la variété de logements sociaux réalisables. Cinq coopératives totalisant 149 maisons de ville ont été mises en place sur le mode de la possession continue, où les logements sont propriétés de la coop et loués par les résidents. C'est d'ailleurs ce mode de réalisation qui prévaut encore aujourd'hui dans la production de logement social<sup>3</sup>. Juste après la construction de ces coopératives, Les Retrouvailles, une résidence pour personnes âgées de 234 logements et gérée par un organisme à but non lucratif, a vu le jour<sup>4</sup>.

2: Bouchard et Hudon, 2008. *Se loger autrement au Québec*, p. 33

3: *Ibid.*, p. 48

4: Comité habitation de Concertation Saint-Sulpice, 2008. *Citoyens du domaine Saint-Sulpice : prêts pour entreprendre la 3e génération de développement résidentiel solidaire*. p. 5

Le développement communautaire a donc permis de réaliser autant des logements locatifs que des résidences privées dans le domaine. Si l'on tient compte de toutes les unités réalisées selon un ou l'autre des modes de réalisation présentés ici, ce sont **plus du tiers** des logements du domaine Saint-Sulpice qui relèvent du développement solidaire.

On peut donc dire que le **génie du lieu**, ce qui fait la particularité du domaine Saint-Sulpice, c'est la forte présence du développement social et coopératif sur son territoire et l'emploi à travers l'histoire d'une variété de modèles de développement communautaires comme solution chaque fois à la situation et aux besoins particuliers de l'époque.

## VERS UNE TROISIÈME GÉNÉRATION DE DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE?

Comme mentionné précédemment, le développement du domaine Saint-Sulpice s'est fait en grande partie selon le modèle coopératif, notamment lors de deux vagues de développement concerté : une pendant les années 60 et l'autre au début des années 80. Trente ans plus tard et tandis que de nouvelles pressions résidentielles se font sentir, les résidents et résidentes du domaine se disent prêts à entamer une troisième vague de développement coopératif. Dans un document produit par le comité habitation de Concertation Saint-Sulpice en novembre 2008, on peut lire que « Les citoyens et les forces vives du domaine Saint-Sulpice sont aujourd'hui prêts à relever le défi de la prise en charge de la 3e génération de développement résidentiel solidaire du domaine. En fait, ils sont non seulement prêts, ils le souhaitent ardemment. »<sup>1</sup>

Ce souhait représente la volonté d'un développement endogène, effectué par et pour la communauté, dans le respect des intérêts des acteurs sociaux.

Dans les faits, il n'existe pas de modèle coopératif unique, et le domaine n'a pas connu la coopération que dans le développement résidentiel. Issu en partie de la coopérative de consommation créée par Berthe Louard, le premier développement s'est accompagné d'un magasin coopératif, d'une caisse populaire, etc.

En continuité avec l'histoire du lieu, il n'y a donc pas de limite à ce que cette troisième génération de développement solidaire pourrait amener en réponse aux besoins du domaine Saint-Sulpice.

1: Concertation Saint-Sulpice, 2008. *Citoyens du Domaine Saint-Sulpice : prêts pour entreprendre la 3e génération de développement résidentiel solidaire*. Montréal, p.2



Figure 12: Paysage du domaine en 1916. Source: Benoît Brouillette via Flickr.com

### BERTHE CHAURÈS-LOUARD, PIONNIÈRE DU SECTEUR COOPÉRATIF

Berthe Chaurès-Louard est née en 1889 en Belgique, dans une famille passionnée par la coopération. Immigrée tôt à Montréal, elle fait partie des pionniers du secteur coopératif au Québec, aux côtés de Lionel Groulx, Édouard Montpetit et Victor Barbeau. Elle est surtout reconnue pour avoir contribué à l'apparition d'un nouveau volet à celui-ci, la coopération de consommation, et pour être en grande partie responsable des premiers développements résidentiels coopératifs sur le domaine Saint-Sulpice.

Le Québec connaissait déjà dans les années trente plusieurs formes de coopératives, notamment dans le milieu agricole. Mme Louard a importé avec elle l'ambition d'une coopérative plus complète et a rapidement rencontré Victor Barbeau, écrivain, journaliste et promoteur de la pensée coopérative. Ensemble, ils fondèrent en 1938 le premier magasin coopératif de consommation au Québec, la coopérative La Familiale. Le magasin connût un franc succès, et des activités complémentaires destinées aux enfants et aux familles se greffèrent au sein de La Familiale, avec le soutien d'un groupe de coopératrices mis sur pied par Mme Louard.

Cette grande dame est également derrière le premier développement sur les terrains du domaine, qu'elle revendiqua avec vigueur pendant des années auprès de plusieurs administrations municipales successives. Elle obtint gain de cause et y installa sa demeure, offrant son sous-sol comme espace collectif, communautaire et lieu de culte.

Bref, c'est le don de soi et la coopération qui ont dicté toute l'oeuvre de Berthe Louard, qui a eu de surcroît à s'affirmer dans un milieu entièrement masculin - elle devait sans cesse justifier sa présence au congrès de la coopération et elle siégea sur le CA de La Familiale longtemps dans l'illégalité! Son rôle était pourtant crucial: dans les mots de M. Barbeau, « Berthe Louard proposait et le Conseil disposait.<sup>1</sup> » Elle souhaitait un secteur coopératif fort surtout pour le bien commun, et « elle mettait toujours de l'avant la façon coopérative de faire les choses, par opposition à la façon capitaliste. » C'est parce que pour elle, « l'argent devait être au service de la collectivité.<sup>2</sup> »

Surtout, Berthe Louard, « le cerveau et le coeur [du] domaine Saint-Sulpice,<sup>3</sup> » souhaitait que celui-ci devienne « une véritable cité coopérative au coeur de Montréal.<sup>4</sup> » Comme on l'a vu, le développement du domaine a continué dans ce sens même après sa mort, et la chance se présente aujourd'hui de parachever son rêve.

1: Barbeau, Victor dans Collectif, 1982. *Madame Berthe Chaurès-Louard : biographie*. Montréal, p. 40

2: *idem*, pp. 52-54

3: Collectif, 1982. *Madame Berthe Chaurès-Louard : biographie*. Montréal, dédicace

4: Barbeau, Victor. *op. cit.* p. 59

### EXTRAIT DES DERNIERS VOEUX DE BERTHE LOUARD

« L'idée première cependant devait rester au programme « TOUT LE DOMAINE ST-SULPICE » pour développer un district coopératif dans notre grand Montréal et faire ainsi disparaître la plus grande difficulté des métropoles pour la coopération:

- 1 — les distances qui empêchent les gens de se connaître,
- 2 — de se sentir solidaires et de fraterniser,
- 3 — d'être fiers de leur travail d'ensemble.

La portion du Domaine est construite, les résultats sont-ils ce qu'on avait espéré? Une paroisse de 700 familles existe. Les enfants y respirent un air plus sain et courent de moindres dangers.

a — Comme réalisation métropolitaine, est-ce satisfaisant??? NON.

b — Pour répondre au besoin de logements??? NON.

Pour répondre au besoin de logements, il faut tout le Domaine et y implanter des constructions régies par un plan de location coopérative tel que conçu en 1954. Ceci serait facile à réaliser et tous les gouvernants seraient heureux de participer à ce plan si nous démontrions par une unité sans précédent que nous sommes prêts à faire toute notre part en montrant une unité concrète et à base permanente. »

Source: Louard, Berthe, 1967. *Allocution de Madame Berthe Louard à la "Terre des Hommes" le 20 octobre 1967*. Citée dans Angers, François-Albert, 1968. *Les derniers vœux de Madame Berthe Louard sur l'oeuvre de sa vie...*, p. 5



Figure 13: Construction de la première coopérative en 1962. Source: Benoît Brouillette via Flickr.com

### S'APPUYER SUR LE PASSÉ DU DOMAINE

Le domaine Saint-Sulpice, aujourd'hui largement dominé par la fonction résidentielle, demeure un lieu important pour l'histoire de Montréal. On peut identifier trois éléments de son passé par lesquels le secteur nous permet de voyager dans le temps. Tout d'abord, le développement tardif du quartier, débuté plusieurs décennies après les environs, en fait une capsule temporelle illustrant un mode de développement propre à son époque, soit les années 60 à 80. Ainsi, l'aménagement des rues et des résidences n'y suit plus la forme cadastrale ancestrale de Montréal mais favorise plutôt un tracé organique créant un quartier calme et centré sur lui-même. Aujourd'hui, on reconnaît que ce type de tracé favorise aussi la dépendance à l'automobile. Le site du premier développement sur le domaine, au début des années 60, est d'ailleurs identifié comme étant un « Ensemble urbain d'intérêt » dans l'évaluation du patrimoine urbain effectuée pour l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville en 2005. Ce site illustre également la deuxième particularité historique du domaine : le mode de développement coopératif. Celui-ci qui a, comme on l'a vu, accompagné chaque phase d'urbanisation, a grandement contribué à la mixité du secteur et à l'aisance et la qualité de vie qu'on y retrouve.

Finalement, on doit rappeler la présence au sud du domaine d'un morceau restant du Boisé Saint-Sulpice qui pendant des siècles a recouvert le quartier. Ce petit boisé, très cher aux résidents des environs, est non seulement un témoignage du passé mais également un gage d'une grande qualité de vie et un élément central de l'identité collective de Saint-Sulpice.

Le développement du site Louvain en devenir est donc une occasion unique pour bâtir sur l'héritage du domaine Saint-Sulpice en s'appuyant sur ses particularités : c'est l'occasion d'aménager un projet centré sur la qualité de vie, s'appuyant sur le développement coopératif et la cohésion sociale tout en corrigeant l'erreur du tout-à-l'automobile en intégrant le développement durable.

### CONSTATS

- Le domaine Saint-Sulpice est depuis les années 60 un lieu privilégié d'expérimentation et d'innovation dans le développement de logement solidaire
- Dès le début du développement du domaine celui-ci est marqué par la présence d'institutions majeures d'enseignement
- Les résidents du domaine forment une communauté organisée, habituée à répondre à ses besoins par l'innovation sociale et la coopération

### ORIENTATIONS

- Favoriser une variété de modes de gestion et de développement de logements communautaires et sociaux
- Encourager le développement de l'économie sociale

# CHARRETTE CITOYENNE DU 12 MAI 2012

## INTRODUCTION

Dans les milieux du design et de l'architecture, une charrette est une période de conception intense, parfois réalisée dans le cadre d'un concours et se déroulant dans des délais très courts. Transposée au développement communautaire, c'est devenu une rencontre citoyenne de réflexion collective sur un site à aménager. La formule est demeurée très condensée: en une journée, le 12 mai, les participant(e)s ont visité le site, réfléchi à ses forces et faiblesses et proposé un aménagement et ce, entièrement en équipes. De plus, et afin d'être à l'écoute également des jeunes, un exercice de dessin a d'abord été lancé auprès du Centre des Jeunes quelques jours avant la Charrette. Les oeuvres produites ont par la suite été exposées le jour de celle-ci.

L'objectif étant d'en arriver à une vision d'ensemble collective, les équipes ont été brouillées au cours de la journée et celle-ci s'est terminée sur une grande plénière participative. À la suite de cet exercice, les notes et les cartes produites ont été compilées afin de dégager ce qui était ressorti fréquemment et semblait le plus faire consensus.

## CONSULTATION DES ENFANTS DU CENTRE DES JEUNES DE ST-SULPICE

Le Centre des jeunes Saint-Sulpice s'est montré très ouvert à participer aux événements de la charrette. Les jeunes du groupe d'âge 6-12 ans ont effectué quelques séances de dessin pour répondre à la question « Ce que j'aimerais voir sur le site Louvain ». Ces dessins ont été exposés en avant de la salle durant toute la journée de la charrette. On y retrouve illustrés une série d'activités et d'aménagements souhaités par les jeunes du quartier: des commerces et services communautaires à proximité pour eux et leurs parents, des espaces de jeux intérieurs et surtout extérieurs, ainsi qu'une bibliothèque.

## DÉMARCHE DE LA CHARRETTE

Quatre ateliers ont structuré la journée de la charrette: une visite de terrain (A-1), un diagnostic du terrain et de son contexte urbain (A-2), la planification participative (B) et la plénière (C).

### ATELIER A-1 : VISITE

La visite sur le terrain était le point de départ de la charrette. En équipes, les participantes et participants ont été invités à parcourir le site et ses environs afin d'en dégager des points forts et d'autres à améliorer. Pour les guider dans cette démarche, ils étaient équipés d'un plan de parcours avec une série d'informations historiques, urbanistiques et sociales qui étaient lues à haute voix par un des membres de l'équipe aux points d'arrêt prédéterminés. Des albums de photos propres à leur parcours leur avaient aussi été distribués, parmi lesquelles ils devaient choisir cinq photographies qui représentaient les enjeux qu'ils avaient collectivement désignés comme étant importants. Quatre parcours différents ont permis à différentes équipes de visiter différents secteurs autour du site ainsi qu'à réfléchir à des enjeux ou problématiques locales différentes. Ces parcours sont reproduits sur la carte ci-contre.

### ATELIER A-2 : DIAGNOSTIC

Suite à la visite terrain, les équipes ont été mélangées afin de former de nouvelles équipes constituées de personnes ayant parcouru les quatre parcours différents. Chaque personne présentait les cinq photographies retenues par son équipe. Un débat s'ensuivait dans le but de dégager, dans la nouvelle équipe, 10 d'entre elles qui représentent les enjeux de l'ensemble du territoire entourant le site Louvain. Lorsque le choix final des 10 photos était effectué, chaque équipe reconstituée apposait ses photos sur une carte géante à l'avant de la salle. L'emphase était mise sur la raison du choix de la photo, plutôt que sur l'image elle-même. Ainsi, il est arrivé que deux équipes aient choisi la même photo pour des motifs distincts. En revanche, certaines équipes ne trouvaient pas de photo représentative de la force ou faiblesse qu'elles souhaitaient mettre en valeur, et ont donc inscrit les mots sur un carton. La dernière étape de cet atelier demandait aux équipes de s'entendre sur les bâtiments présents sur le site qu'elles jugeaient pertinent de conserver.

### ATELIER B : PLANIFICATION PARTICIPATIVE

L'atelier de planification participative avait pour objectif de réfléchir collectivement à l'aménagement physique du site. Dans les mêmes équipes, les participant(e)s ont commencé par identifier un minimum de trois fonctions qui pourraient occuper le terrain, ainsi que les zones à densifier. Pour ce faire, une série de fonctions était inscrite sur des cartons qui devaient être collés sur une carte du site. Quelques cartons vierges étaient fournis pour inscrire les fonctions manquantes. La deuxième partie de cet atelier portait sur la création de liens, à la fois physiques et sociaux. Les équipes ont été invitées à réfléchir à comment tisser de tels liens, à la fois à l'intérieur du site et entre les nouveaux occupants du site et leurs environs. Ces liens ont été dessinés sur la carte, et l'utilisation de feutres de couleur facilitait la distinction entre les liens.



Figure 14: Carte des parcours de la visite terrain lors de la charrette.

### ATELIER C : PLÉNIÈRE

Finalement, après une longue journée de travail en petites équipes (généralement de 4 à 6 personnes, plus quelques observateurs), les citoyens et citoyennes ont été invités à se rassembler en plénière participative et à s'exprimer, tous ensemble, sur quelques grands enjeux. Les liens sociaux et le développement durable étaient à l'ordre du jour. En s'appuyant sur les débats et consensus de leur équipe, les participants ont pu présenter les idées principales qui découlaient de l'atelier B.



Figure 15: Dessin de Neha

Figure 16: Dessin de Christopher

#### ATELIER A : VISITE ET DIAGNOSTIC

##### Principales forces

- L'enclavement : sentiment de sécurité et milieu de vie paisible.
- Les passages piétons ou espaces verts pour tisser des connexions avec les environs.
- Les bâtiments à préserver : le laboratoire et le bâtiment à bureaux au coin de Saint-Hubert.
- La verdure mature le long de Louvain.
- La piste cyclable sur Christophe-Colomb.

##### Principales faiblesses

- L'enclavement : peu de liens avec le quartier avoisinant (particulièrement vers le nord).
- Le manque d'espaces verts et publics (le Parc Saint-Paul-de-la-Croix est trop loin et ne compte pas comme étant à proximité).
- Le manque de services de proximité, particulièrement « alimentaires et communautaires ».
- L'atténuation des nuisances (bruit) dues au train demeure ici aussi un enjeu.
- L'amélioration de l'accès à la future gare.
- La desserte en transport collectif insuffisante. Quelques mentions de Bixi (demandant un meilleur service).
- La circulation automobile sur la rue de Louvain.

#### ATELIER B: PLANIFICATION PARTICIPATIVE

##### Fonctions recevant un fort appui :

- Commerce de proximité (dépanneur)
- Jardin communautaire
- Parc d'enfants
- Marché public
- Épicerie
- Habitations communautaires pour personnes âgées
- Maisons pour familles
- École et Garderie
- Café/Restaurant

##### Autres fonctions appuyées par la majorité :

- Habitat communautaire
- Centre communautaire
- Condominiums
- Bibliothèque
- Place publique
- Logements locatifs privés
- Stationnement

##### Densification

Les équipes proposent toutes une volumétrie variable, avec des espaces plus denses situés généralement soit au nord du site (près du chemin de fer) ou à différents points de sa périphérie. Elles proposent différentes hauteurs maximales, allant de 5 à 8 étages. Les équipes situent en général la hauteur moyenne à 3-4 étages. Une équipe souhaite un développement plus bas, de l'ordre de 2 étages.

##### Liens physiques et sociaux

La mixité socio-démographique et socio-économique est un enjeu pour plusieurs participants. De plus, il est recommandé que les futurs résidents soient des personnes âgées et des familles avec enfants. Les équipes s'entendent généralement pour confier la création de liens sociaux aux fonctions communautaires, qui font elles-même l'unanimité.

Côté liens physiques et désenclavement du site, les solutions proposées sont d'abord un lien piéton vers le nord (mentionné par 4 équipes), qui pourrait être au-dessus, au-dessous ou au niveau du sol. On propose également des liens piétons vers Saint-Hubert et/ou Christophe-Colomb, l'intégration de Communauto et de Bixi, et la prolongation de la piste cyclable dans un axe est-ouest.

#### ATELIER C: PLÉNIÈRE

Il n'y a pas à proprement parler de conclusions pour la plénière vu que les personnes ont été invitées à se prononcer individuellement sur les sujets abordés. De nombreuses idées sont cependant ressorties, qui sont disponibles dans le compte-rendu en annexe.

##### CONCLUSION

La charrette a permis de dégager des idées fortes et des enjeux clairs pour l'aménagement du site. Bien qu'il n'y ait pas eu consensus sur tous les points, quelques fonctions ont été nommées dans chaque équipe, et certains enjeux ont trouvé des réponses populaires auprès de plusieurs groupes. L'exercice a donc été fructueux, puisqu'il permet de dégager de manière assez claire les souhaits de la communauté pour le site, que le plan d'aménagement intègre autant que possible. La charrette a également démontré la nécessité d'un développement endogène du site Louvain, puisque toutes les personnes présentes étaient là avec un point commun: l'espoir que l'occupation future du terrain soit faite dans l'intérêt des résidents actuels et en continuité avec le reste du domaine Saint-Sulpice.

### CONSTATS

- Un intérêt collectif marqué pour le site
- La présence de nombreux points d'unanimités et de quelques enjeux litigieux:

### POINTS UNANIMES

- La nécessité d'ouvrir le site et le domaine à leurs environs
- Le besoin pour des espaces communautaires
- La conservation du laboratoire municipal et de la végétation existante
- Un fort besoin pour davantage de services de proximité
- Le besoin pour les jeunes de services familiaux et d'espaces de jeu intérieurs et extérieurs aménagés

### ENJEUX

- La gestion des déplacements
- La coexistence du logement privé et du logement social
- Le stationnement

### ORIENTATIONS

- Désenclaver le site et autant que possible le domaine
- Accorder une place à l'automobile tout en favorisant le transport actif et collectif
- Préserver les bâtiments sains pour y installer des fonctions communautaires
- Maintenir et renforcer le caractère végétal et pittoresque du quartier
- Renforcer l'accès aux services de proximité existants mais inaccessibles et les compléter par une offre sur le site
- Intégrer au projet des espaces destinés aux jeunes



Figure 17: Planification participative



Figure 18: Débats en équipe dans une salle du collège Ahuntsic.

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## DÉVELOPPER UN QUARTIER PERMÉABLE

Un enjeu central à la fois de la charrette citoyenne et de toute discussion autour de l'avenir des sites vacants du domaine Saint-Sulpice est certainement la nécessité d'un aménagement physique davantage perméable à la fois à l'interne et à l'externe. D'une part, on a pu voir que le domaine s'étant développé à une toute autre époque que ses environs, la trame viaire qu'on y retrouve est conçue autour de l'automobile et de la plaisance. Ceci se traduit par un grand nombre de boucles et de cul-de-sac qui, s'ils sont reconnus comme amenant une grande tranquillité au domaine, posent aussi aux yeux des résidents des problèmes d'accessibilité principalement en transport actif. La trame organique qu'on retrouve dans presque tout le domaine a pour effet de faire de celui-ci un ensemble tourné sur lui-même, en rupture avec le tissu urbain environnant. D'autre part, cette faible connectivité interne est renforcée par l'enclavement du domaine par le chemin de fer au nord, la métropolitaine au sud, l'ancienne carrière Miron à l'est et de grandes institutions à l'ouest.

Une intervention qui augmentera la perméabilité interne et externe du site et du domaine jouera donc un rôle double, à la fois social et environnemental, sur la vie dans celui-ci. D'abord, les résidents seront moins enclavés de leurs environs et davantage de liens sociaux pourront être tissés entre le domaine et le quartier autour, pour le plus grand bien de toutes et tous. Ensuite, l'encouragement du transport actif en raccourcissant les distances aura un impact sur la réduction de la dépendance à l'automobile et sur l'empreinte écologique des résidents, par exemple en améliorant l'accès à des commerces accessibles à pied.

Le premier objectif associé au principe de la perméabilité est la nécessité de **reprenre la trame viaire nord-sud traditionnelle**. Cette trame assez serrée, qui découle du lotissement du système cadastral seigneurial, est un élément important de la lisibilité et de l'identité du tissu urbain montréalais. Une trame inspirée de celui-ci permettrait de créer sur le site Louvain un espace davantage lisible et compréhensible, tout en créant une continuité avec les environs du domaine, renforçant sa perméabilité vers l'extérieur.

Le second objectif spécifique est la nécessité d'une **connexion piétonne est-ouest au sein du site**. Celui-ci, qui est fait sur la longueur, pourrait ainsi être aisément parcouru d'un bout à l'autre à pied. Ceci renforcerait les liens de voisinage et l'accessibilité aux services se trouvant sur le site en renforçant sa perméabilité interne. Symboliquement, ce geste fera aussi le pont entre les deux types de trames, liant la cohérence de la trame orthogonale à l'effet plaisant et organique de la trame typique du domaine.

Un autre objectif important pour augmenter la perméabilité est celui d'**installer un lien piéton traversant la voie ferrée vers le nord**. Cette intervention urbanistique a plusieurs avantages. Percer l'enclavement au nord d'une nouvelle ouverture sécuritaire et de qualité facilitera d'abord l'accès des résidents du domaine Saint-Sulpice aux services se trouvant au nord de la voie ferrée. Des infrastructures pourtant proches, comme le parc Saint-Paul-de-la-Croix, se trouvent inaccessibles parce que nécessitant un détour pour s'y rendre, détour devant passer par un des viaducs peu invitants passant sous la voie. Un passage à niveau encouragerait davantage la traversée des familles et raccourcirait les distances. L'autre avantage d'une telle percée est au bénéfice du quartier environnant, notamment de la fonction commerciale sur la rue Sauvé. Celle-ci est peu

dynamique et un nouveau projet urbain ouvert à son entourage pourrait, si une connexion est aménagée vers le nord, bénéficier grandement à l'achalandage des commerces sur Sauvé qui se trouvent à distance de marche du site. Il s'agit donc d'un objectif important pour le désenclavement du domaine et sa perméabilité extérieure.

Finalement, le dernier objectif lié à la perméabilité applicable au développement du site Louvain est la nécessité d'**augmenter le nombre de connexions entre celui-ci et ses environs**. Plusieurs citoyens et citoyennes ont ainsi exprimé à la charrette la nécessité d'avoir des liens piétons avec Saint-Hubert et Christophe-Colomb, et plus qu'une entrée automobile à partir de Louvain. Ceci permettra d'éviter de créer une enclave dans une enclave, ou un projet exclusivement tourné vers le nord. Un projet qui répondrait à tous ces objectifs serait en voie d'améliorer la perméabilité non seulement à l'échelle du site Louvain, mais aussi à l'intérieur du domaine Saint-Sulpice et même avec ses environs.

## ACTIONS À ENTREPRENDRE

REPRENDRE LA TRAME VIAIRE NORD-SUD TRADITIONNELLE

CRÉER UNE CONNEXION PIÉTONNE EST-OUEST

TISSER UN LIEN PAR-DESSUS LA VOIE FERRÉE POUR RENFORCER LA FONCTION COMMERCIALE SUR SAUVÉ

AUGMENTER LE NOMBRE DE CONNEXIONS AVEC LES ENVIRONS

## DÉVELOPPER UN QUARTIER VERT

Le second grand enjeu auquel doit répondre l'aménagement du site Louvain est commun à tout projet urbain aujourd'hui : la nécessité de prendre en compte le développement durable et l'impact écologique de la construction. Le site, par sa position à distance de marche d'infrastructures lourdes de transport collectif – comme la future ligne Mascouche de l'AMT – et à proximité de plusieurs lignes d'autobus structurantes de la STM, est déjà avantagé au niveau de l'accessibilité en transport en commun et de la réduction de l'utilisation de l'automobile. De plus, l'arrivée de nombreux ménages permet d'envisager une augmentation du service sur les lignes d'autobus environnantes, qui serait bénéfique à l'ensemble de la population des environs. Le site Louvain est donc bien placé, surtout s'il est décroisé, pour qu'y soit réalisé un projet urbain à forte valeur environnementale, qui pourrait par exemple briguer la certification Leed ND (Neighborhood Development). Cette étiquette indique la qualité écologique d'un développement résidentiel en se basant sur une variété de critères comme la réduction de la dépendance à l'automobile, la densité, la mixité fonctionnelle et l'encouragement de la marche et du vélo. Ces critères sont donc de bons guides pour un développement responsable du site, qui viendrait donner au projet une valeur ajoutée environnementale intéressante.

Un premier objectif lié au développement durable propose de tirer bénéfice de la large emprise de la rue de Louvain pour y **aménager une promenade verte autour du transport actif**. Cette rue a la largeur d'une collectrice sans qu'un besoin réel ne soit apparent, particulièrement avec la désaffectation de la fourrière qui générerait un important trafic de camions. C'est l'opportunité de ramener

l'emprise de la rue à l'échelle de ce qu'elle est à l'ouest de Saint-Hubert, c'est-à-dire une rue locale, et d'ainsi éliminer une coupure physique importante et diminuer les nuisances pour les résidents des environs. La moitié nord de la rue pourrait aisément être récupérée et convertie en bande verte où on retrouverait végétation, piste cyclable et sentiers piétons. Louvain figure déjà dans le réseau cyclable montréalais et, si la piste qu'on y trouve était prolongée vers l'ouest, elle pourrait faire efficacement le pont entre l'axe Christophe-Colomb et l'axe Berri/Lajeunesse. Le prolongement de cet aménagement vers l'est jusqu'à Papineau est à considérer, au bénéfice de l'ensemble du domaine et en continuité avec les souhaits d'apaisement de la circulation exprimés lors de la charrette.

Le second objectif identifié pour cet aspect est de **favoriser le transport actif et l'autopartage** vers et dans le site. À titre d'exemple, le souhait d'une station Bixi et d'un stationnement Communauto ont été mentionnés par la moitié des équipes de travail de la charrette. La possibilité de se rendre à pied ou à vélo à une variété de services de proximité est non seulement un important critère pour la certification LEED ND, c'est aussi un élément clé de la qualité de vie urbaine et une lacune claire du domaine Saint-Sulpice. L'objectif est donc de favoriser une circulation active au sein du projet sur le site Louvain, mais aussi d'encourager ses résidents à recourir à des moyens de transport alternatifs à l'automobile lorsqu'ils auront affaire à l'extérieur de celui-ci.

Un troisième objectif concerne la possibilité d'**intégrer la gestion des eaux de ruissellement sur le site**, notamment dû à sa configuration topographique. La présence du chemin de fer au nord fait que l'eau de pluie ruisselle sur le terrain, tandis que sa situation surélevée par rapport aux rues le bordant à l'est et à l'ouest permet à l'eau de s'écouler aisément vers les viaducs, surtout dû à l'imperméabilité du revêtement de sol actuel.

Un aménagement écologique doit prendre en compte cette question et pourra tenter de retenir l'eau de ruissellement sur le site, voire même de la filtrer sur place de manière naturelle, réduisant la charge sur la nappe phréatique et l'usine de traitement des eaux.

Un autre élément clé d'un futur quartier écologique est **l'optimisation de l'efficacité énergétique des bâtiments**. À travers un cahier de charges à l'avenant, le projet doit encourager une architecture verte et éco-énergétique, qui réduirait l'impact écologique du projet. Les nombreuses technologies disponibles à cet effet représentent généralement un investissement initial plus important, qui est compensé par la réduction des coûts en énergie par après. C'est donc doublement bénéfique pour les générations futures, leur léguant un ensemble résidentiel écologique de qualité.

Finalement, le développement durable du site doit également prendre en compte l'environnement existant sur les lieux, qu'il soit naturel ou bâti. Ainsi, le cinquième objectif lié à la dimension écologique est la nécessité de **conserver les bâtiments jugés récupérables ainsi que la majorité des arbres déjà présents**. Deux constructions ont été identifiées par la charrette et par la firme Douglas Alford, architecte, comme présentant un potentiel de reconversion, soit le laboratoire de la rue de Louvain et l'immeuble à bureaux au coin Saint-Hubert et de Louvain. En récupérant leur structure on évite la pollution associée à une construction neuve et on peut diminuer les frais d'aménagement, facilitant l'accès à ces espaces pour des fonctions moins rentables; une évaluation de l'état de ces structures par des ingénieurs sera requise pour valider cette hypothèse. La végétation existante doit également être prise en compte pour sa valeur écologique et pour l'attachement que les résidents lui ont témoigné.

## ACTIONS À ENTREPRENDRE

TRANSFORMER LOUVAIN EN PROMENADE ACTIVE SUR LA MOITIÉ DE SA LARGEUR

INTÉGRER LA GESTION DES EAUX DE RUISSellement SUR LE SITE

FAVORISER LE TRANSPORT ACTIF ET L'AUTOPARTAGE VERS ET DANS LE SITE

VISER UNE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE OPTIMALE POUR LES BÂTIMENTS

CONSERVER LA VÉGÉTATION EXISTANTE ET LE BÂTI RÉCUPÉRABLE

## DÉVELOPPER UN QUARTIER SOLIDAIRE

Finalement, le dernier grand principe d'aménagement mis de l'avant pour le projet est la solidarité et l'intégration d'un volet communautaire fort et garant de la qualité du développement. En lien avec le volet social du développement durable, la nécessité de préserver et d'encourager la mixité sociale, qui est déjà une force du domaine Saint-Sulpice, est apparue comme une question centrale méritant un axe de développement propre. Étant donné la faible propension du marché résidentiel privé actuel pour la production de logements locatifs privés, d'autres structures doivent être mises en oeuvre pour demeurer proches de la parité entre location et propriété, identifiée précédemment comme étant une force du domaine Saint-Sulpice. En continuité avec l'histoire d'innovation sociale associée à ce dernier, une grande variété de modes de développement et de gestion peut être imaginée, qui viendrait construire les assises d'un développement inclusif et socialement mixte. Ainsi, les coopératives et les OBNL d'habitation pourront assurer une offre de logements locatifs, tandis que des coopératives de solidarité, à capitalisation ou de propriétaires pourraient compléter avec une offre plus diversifiée comprenant de la propriété et de la copropriété. On s'assurera ainsi non seulement de la rentabilité du projet mais également de sa diversité.

La question de la solidarité ne s'exprime pas seulement par l'offre de logements; l'objectif est également de développer un quartier vivant et dynamique, porté par une vie de voisinage enrichissante. L'aménagement peut, notamment par les espaces publics, favoriser ce sentiment de communauté, tout comme peuvent le faire diverses fonctions institutionnelles et communautaires.

Le premier objectif spécifique lié à la dimension sociale est de **centrer le développement autour d'une place publique**. Celle-ci offrira une percée visuelle avec le boisé Saint-Sulpice afin de renforcer le rôle de celui-ci comme

élément de l'identité collective du domaine et comme espace vert structurant. Une place publique localisée au centre du site, combinée à une grande perméabilité interne de celui-ci, permettra également de créer un lieu de socialisation et d'échange, qui pourra faire vivre quelques fonctions commerciales.

Le second objectif proposé pour créer des liens sociaux au sein du nouveau quartier est **l'installation de fonctions communautaires dans les deux bâtiments préservés**, si ceux-ci s'avèrent à être structurellement intègres. Dans l'ancien laboratoire il est proposé d'aménager une bibliothèque de quartier, fonction fortement souhaitée lors de la charrette, à laquelle viendrait se greffer un espace d'exposition permanent dédié à l'histoire du domaine Saint-Sulpice. L'immeuble de la rue Saint-Hubert, quant à lui, est proposé comme site pour un centre d'économie sociale et solidaire, qui offrirait à faible coût des espaces en location à des coopératives et organismes à but non-lucratif, devenant à cet effet une sorte d'incubateur de l'innovation sociale. Cette fonction, en plus de créer un lieu d'emploi et potentiellement de services pour le secteur et le projet, est en lien avec les ambitions de Berthe Louard pour le domaine Saint-Sulpice comme pôle et lieu de rayonnement de la coopération. Celle qui souhaitait doter Montréal d'un « Centre économique-sociologique Lionel-Groulx » verrait sans doute d'un bon œil l'installation de fonctions économiques à proximité de sa plus grande réalisation coopérative résidentielle.

Au niveau résidentiel, l'objectif poursuivi est **l'intégration de typologies variées pour favoriser la mixité résidentielle**. Ainsi, à une diversité de modes de développement et de gestion doit se joindre une variété de typologies de résidences, permettant de répondre aux besoins sociodémographiques particuliers identifiés pour l'avenir proche du domaine Saint-Sulpice. On devra retrouver sur le site des maisons de ville pour les familles tout comme des appartements plus petits pour accueillir les futurs retraités du domaine. Cette variété typologique doit s'appuyer sur une volumétrie variée, qui s'intègre au bâti environnant tout en optimisant le site par une élévation ponctuellement plus grande. Ainsi, la densité s'adaptera à l'offre typologique pour offrir aux populations ciblées

des milieux de vie adaptés.

Finalement, la dimension solidaire du développement peut également prendre forme dans l'aménagement des espaces de circulation, en lien avec les objectifs environnementaux. Ainsi, le dernier objectif est de **faire des espaces publics et de circulation des lieux de rencontre et d'interaction**, par exemple en aménageant des cours communes et en faisant des rues des naked streets. Ce type d'aménagement, davantage connu en Europe mais de plus en plus visible à Montréal, vise la coexistence harmonieuse de tous les usagers de la route au sein d'une chaussée plus étroite et sans différenciation. En éliminant la suprématie de l'automobile dans les rues, celles-ci peuvent également être utilisées comme espace de jeu pour les enfants et de discussion pour les adultes. Les autres espaces ouverts du projet seront aménagés à l'avenant, en privilégiant des fonctions favorisant la vie en communauté comme des cours communes, des jardins collectifs et des jeux d'enfants. Ainsi, le site Louvain sera devenu un quartier écologique, tissant des liens entre les quartiers et entre les résidents.

## ACTIONS À ENTREPRENDRE

CENTRER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR D'UNE PLACE PUBLIQUE "BOISÉE" EN AXE AVEC LE BOISÉ SAINT-SULPICE.

INSTALLER DES FONCTIONS COMMUNAUTAIRES DANS LES DEUX BÂTIMENTS PRÉSERVÉS, OU, LE CAS ÉCHÉANT, DANS DE NOUVEAUX BÂTIMENTS LES REMPLAÇANT.

INTÉGRER LES TYPOLOGIES POUR FAVORISER LA MIXITÉ RÉSIDENTIELLE : VARIER LES MODES DE TENURE POUR INCLURE 50 % DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE.

FAIRE DES ESPACES PUBLICS ET DE CIRCULATION DES LIEUX DE RENCONTRE ET D'INTERACTION SOCIALE.



### PROGRAMMATION FONCTIONNELLE

Si le plan d'aménagement du site Louvain est organisé autour de trois thèmes conducteurs, soit la perméabilité, la durabilité et la solidarité, son programme fonctionnel vise à établir un équilibre entre la rentabilité des terrains et la qualité de vie des résidents. Pour ce faire, nous avons étudié de plus près les questions de densité, d'usage et de déplacements sur le site.

#### 1. Densité

Trois balises ont servi pour établir la densité du site, soit un rapport entre le taux d'implantation au sol, la hauteur des bâtiments et la superficie construite totale, ce qui influe sur la typologie des logements.

En établissant un **taux d'implantation de 30 %**, nous reproduisons l'implantation moyenne dans le quartier, tout en respectant la prescription pour les nouveaux projets de par les règles de zonage. De ce fait, le 70 % non-bâti est consacré aux espaces verts, aux places publiques et au réseau viaire.

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments, nous reprenons l'orientation de la charrette pour concentrer les bâtiments en hauteur (6 et 8 étages) du côté nord du site, permettant ainsi des gabarits cohérents par rapport aux constructions situées au nord de la voie ferrée (en référence au bâtiment industriel qui sera recyclé en condominiums et aux nouvelles constructions de bâtiments résidentiels). Ces édifices agissent également comme tampon sonore entre le chemin de fer et la partie sud du quartier. Pour le sud du site, nous préconisons des constructions à 3 étages aux centres d'îlots, et à 4 étages de plain-pied sur la rue de Louvain, se rapprochant de la hauteur des bâtiments résidentiels existants le long de la rue de Louvain, où les hauteurs sont de 21/2 (duplex) et de 31/2 (triplex).

#### 2. Usages

Les usages et principales fonctions proviennent des orientations de la charrette et de l'analyse du site. Ainsi, nous consacrons la **majorité du site à l'habitation** tout en assurant une place aux autres éléments jugés nécessaires dans le quartier, soit les commerces, la bibliothèque, le centre d'économie sociale, l'école, la garderie, et les sentiers piétons et cyclistes.

À partir des balises de densité, et en visant des logements principalement pour futurs retraités (logements d'une et deux chambres à coucher – 1cc et 2cc) et pour futures familles (logements de trois et quatre chambres à coucher – 3cc et 4cc), nous en arrivons au résultat suivant : 850 logements, dont :

- a) **557 unités** pour personnes retraitées, personnes seules ou familles monoparentales (celles-ci se trouvant principalement dans les bâtiments de 6 à 8 étages)
- b) **293 unités** pour familles (celles-ci se trouvant principalement dans les édifices à logements «plex» de 3 étages avec escalier central ou dans des maisonnettes sur deux étages avec accès individuel, superposées pour former des édifices de 4 étages de plain-pied)

Avec ce calcul, il demeure suffisamment de superficie construite pour aménager :

- c) **500 m<sup>2</sup> d'espace commercial** au rez-de-chaussée des édifices à 3 étages qui entourent la place publique. Une série de petits commerces sont imaginés, tel qu'un dépanneur, une fruiterie, une pharmacie, une boulangerie...
- d) **500 m<sup>2</sup> d'espace pour services de santé communautaires** au rdc des édifices à 3 étages qui entourent la place publique

- e) **200 m<sup>2</sup> d'espace pour service de garderie/CPE** au rdc d'un édifice en hauteur donnant sur la place publique en face du parc d'enfants
- f) **Une école primaire** de 3 étages (total 4200m<sup>2</sup>) dans l'axe institutionnel de la rue St-Hubert
- g) **Une bibliothèque et salle d'exposition historique** dans l'ancien laboratoire sur la rue de Louvain Est, et sur la place publique
- h) **Un centre d'économie sociale** dans l'ancien édifice à bureaux sur la rue St-Hubert

Pour ce qui est des zones non construites, soit le 70% de superficie du terrain restant, celles-ci sont occupées par un réseau viaire « partagé » ou « **naked street** », **des sentiers piétons, des stationnements véhiculaires (443 cases) et pour bicyclettes (220 vélos), un parc pour enfants, un terrain de jeu extérieur, un jardin communautaire, une place publique, une cour d'école et des cours privées.**

#### 3. Déplacements

Dans l'optique d'un projet « durable », le réseau viaire du site Louvain se doit d'offrir une variété de modes de déplacements dans un environnement sécuritaire : **une place égale doit être accordée aux voitures, aux cyclistes et aux piétons.** C'est pourquoi nous privilégions le concept « naked street » pour les voies d'accès véhiculaires. Plutôt pavée qu'asphaltée, elle favorise le drainage naturel du terrain et sa largeur de 6m, restreinte par rapport à une rue traditionnelle présente l'avantage de l'économie de surface asphaltée sur le site.

Le bénéfice principal de ce type d'aménagement est de permettre la création de milieux de vie, où la rue est partagée entre véhicules, piétons et cyclistes, offrant ainsi le potentiel d'agir à titre d'espace public. De plus, ce type de voie contribue à l'apaisement de la circulation véhiculaire (en référence au concept de « traffic calming »), puisque la largeur restreinte de la voie carrossable force les automobilistes à ralentir.

L'implantation des « naked streets », permet de varier les types de déplacements, et de ce fait **encourager les déplacements actifs** à l'intérieur et autour du site. Suivant l'orientation de la charrette concernant les pistes cyclables, nous avons aménagé la moitié de la rue de Louvain en piste cyclable et avenue piétonne, sécurisant les modes de déplacement actif entre les rues Christophe Colomb et St-Hubert. De plus, un sentier piéton traverse le site d'est en ouest, favorisant un accès facile et sécuritaire à la place publique et aux services communs.

L'une des plus grandes préoccupations de la charrette ayant été pour le stationnement, nous proposons **220 cases de stationnement à bicyclette et 443 cases de stationnement véhiculaires** (dont 330 cases à l'abri en stationnement sous-terrain dans les immeubles en hauteur, et 113 cases en surface). De plus, dans l'esprit d'un projet solidaire et communautaire, nous avons prévu deux stationnements **commun-auto** (pour un total de 8 voitures en auto-partage) et un stationnement à **vélo-partage bixi**.

Le programme fonctionnel du site Louvain prend tout son sens dans la création d'un milieu de vie perméable, durable et solidaire. En prévoyant une variété de typologies, d'usages et de déplacements, l'aménagement se veut suffisamment dense pour créer une effervescence économique et entretenir de bons liens de voisinage.

### ARCHÉTYPES ET INSPIRATIONS



Figure 20: Cour arrière commune, un lieu sécuritaire



Figure 21: Rue partagée ("naked street")

ARCHÉTYPES ET INSPIRATIONS (SUITE)



Figure 22: Photos d'archétypes et de sources d'inspiration pour le projet

PLAN D'ENSEMBLE DU PROJET



Figure 23: Plan d'ensemble préliminaire du projet

# LE SITE LOUVAIN EN DEVENIR

## RAPPORT DE PLANIFICATION PARTICIPATIVE D'UN MILIEU DE VIE SOLIDAIRE ET DURABLE



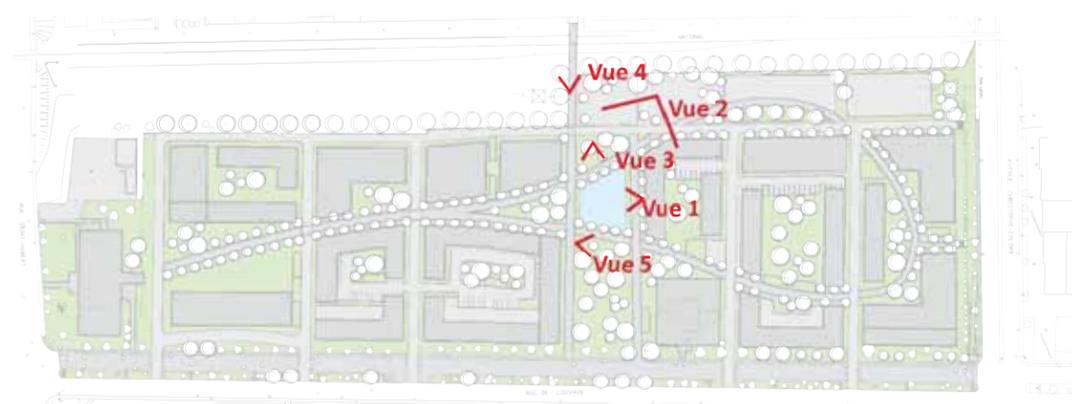
Figure 24: Plan d'ensemble, volumétrie et fonctions

LÉGENDE		
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span> 3 Étages	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span> 6 Étages	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey;"></span> Rue partagée
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightyellow;"></span> 4 Étages	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgreen;"></span> 8 Étages	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span> Parcours piéton et cycliste
	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span> Institutionnel ou communautaire	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgreen;"></span> Espace vert
		<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue;"></span> Surface d'eau
		<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple;"></span> Stationnement Communauto/Bixi



PRISES DE VUE DANS LE PROJET

**Vue 1**  
Vers l'étang au centre de la place publique. C'est un lieu de rassemblement et de détente, qui se veut un lieu de traitement des eaux de ruissellement, à la rencontre des axes piétons du site.



**Vue 2**  
La place publique centrale est bordée de part et d'autre par des axes piétons nord-sud, où les rez-de-chaussée sont occupés par des fonctions commerciales et communautaires. Au nord (en bas de page), l'axe qui traverse le chemin de fer.



**Vue 3**  
L'étang s'inscrit dans une place publique vaste et boisée, un espace de rencontre qui est le siège privilégié pour des fonctions urbaines comme quelques commerces de proximité.

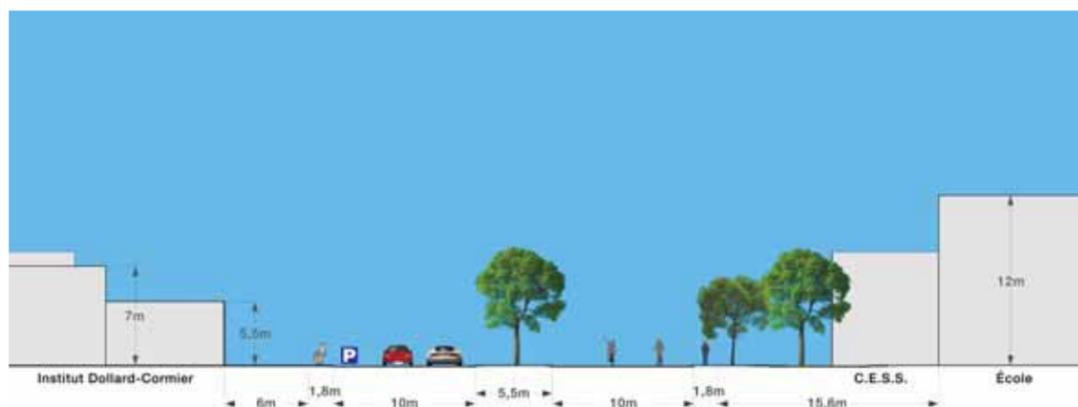
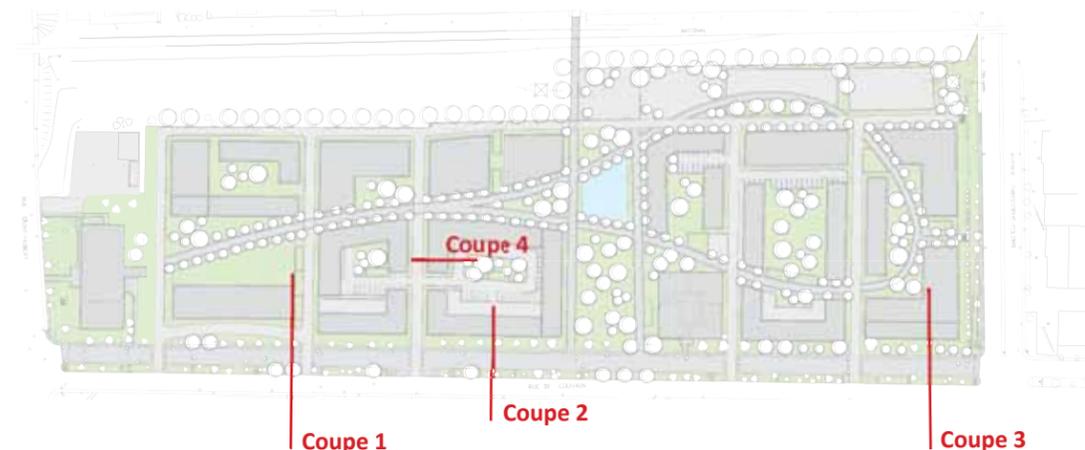


**Vue 4**  
La voie ferrée est traversée au niveau des piétons par un passage à niveau sécuritaire. Ce lien permet aux résidents d'accéder rapidement aux services et commerces au nord de la voie et ce, de manière plus agréable qu'auparavant.

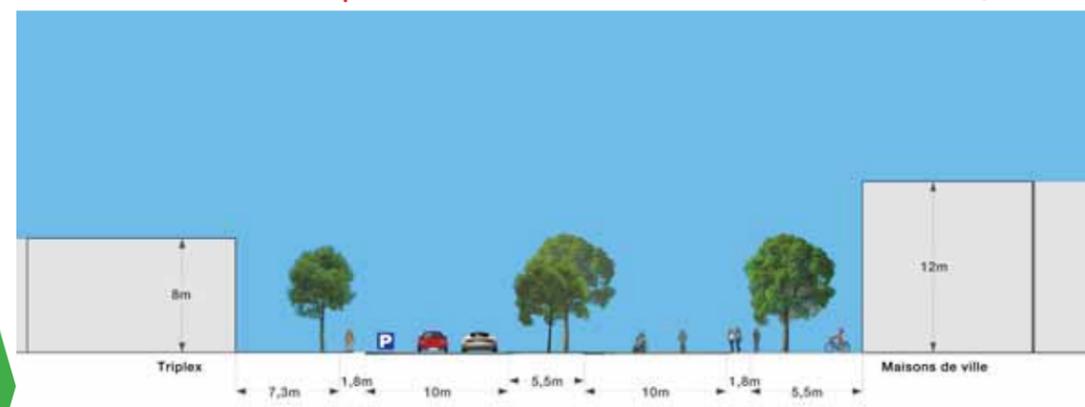


**Vue 5**  
Les sentiers piétons qui font le lien entre les différents secteurs du site offrent une expérience piétonne pittoresque, ponctuée par des espaces verts. La volumétrie variée contribue à l'aspect pittoresque du site.

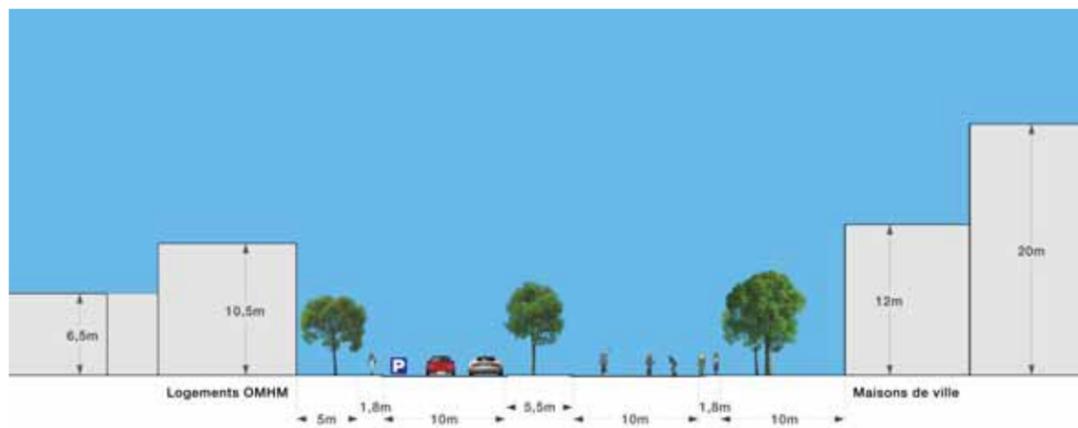
COUPES DE RUE À L'INTÉRIEUR ET AUTOUR DU PROJET



**Coupe 1**  
*Sur la rue de Louvain*  
 Entre l'école au nord et l'institut Dollard-Cormier au sud. On voit également la volumétrie du Centre d'économie sociale et solidaire. (CESS)



**Coupe 2**  
*Sur la rue de Louvain*  
 Entre les nouvelles maisons de ville au nord et un triplex existant au sud.



**Coupe 3**  
*Sur la rue de Louvain*  
 Entre les nouveaux bâtiments à volumétrie variée au nord et les logements sociaux de l'OMHM au sud.



**Coupe 4**  
*Sur une des rues nord-sud du projet*  
 Entre des bâtiments à 4 et à 3 étages, autour d'une voie unique de 6 mètres, partagée entre les différents usagers.

## CONCLUSION

Le domaine Saint-Sulpice est, comme on l'a déjà vu, un secteur de Montréal avec une histoire toute particulière. Dès le début de son développement résidentiel, tardif par rapport à ses environs, la solidarité et la coopération ont été des valeurs centrales à son développement. Les deux grandes vagues de développement qu'il a connues ont été marquées par le recours à une variété de types de logements sociaux et communautaires, dont plusieurs ont donné lieu à de la propriété ou de la copropriété, et pas exclusivement à du logement locatif. Le résultat est un quartier qui est en avance sur Montréal au niveau de la diversité des modes de tenure, qui sont répartis entre 50% de propriétaires et 50% de locataires.

Loin des stéréotypes associés à la concentration du logement social, la forte présence du logement solidaire se traduit dans le domaine Saint-Sulpice par un quartier assez aisé, avec une identité forte et des services collectifs bien établis. Le développement communautaire a été perçu par le passé comme un outil pour prévenir le développement désorganisé des promoteurs privés, et le résultat est un milieu de vie de qualité, avec plusieurs espaces verts incluant le Boisé Saint-Sulpice, un point de repère majeur.

Il est donc peu surprenant que la population souhaite un développement endogène pour le site Louvain, un des derniers grands terrains du domaine originel. Les besoins de la population ont évolué et celle-ci a émis clairement le souhait de pouvoir rester dans son quartier. Deux groupes démographiques se distinguent : les futurs retraités et les futures familles. Les enjeux de développement ne sont pas non plus les mêmes qu'il y a trente ans. Pourtant ils peuvent être répondus dans le même état d'esprit qui a toujours guidé l'aménagement du domaine: un développement avant-gardiste, socialement durable et axé sur la qualité de vie.

Le site Louvain est donc une occasion en or pour tirer parti du génie du lieu et développer un projet qui réponde aux besoins d'aujourd'hui en continuité avec l'histoire du site. Les habitants du domaine sont prêts à poursuivre le travail entamé par deux générations de développement solidaire entamé par Mme Louard, et ainsi à compléter dans la cohérence l'urbanisation du terrain des Sulpiciens. Pour ce faire il faut réussir à innover ainsi que préserver les atouts du passé, comme le sentiment d'appartenance collective, le milieu de vie de qualité et la proportion 50/50 de ménages propriétaires et locataires.

## REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier les individus et les institutions qui ont facilité la démarche de planification participative du « Site Louvain en devenir ».

Tout d'abord, un grand merci à Jocelyn-Ann Campbell, conseillère de la Ville, district de Saint-Sulpice, qui a facilité le projet dès son tout début. Également, un grand merci à Michel Hénault, directeur général de la Caisse Desjardins Domaine Saint-Sulpice qui a été le moteur du projet dès le premier jour et qui a permis de transformer l'idée en réalité.

Merci également au Chantier Habitation Ahuntsic et à Solidarité Ahuntsic pour leur intérêt et leur soutien, et bien sûr pour leur présence animée lors de la charrette communautaire.

Un grand merci à nos bailleurs de fonds, la Caisse Desjardins Domaine Saint-Sulpice, la Caisse Desjardins Ahuntsic-Viel et la Corporation de développement économique et communautaire Ahuntsic-Cartierville, pour leur appui financier important sans lequel cette démarche n'aurait pas pu avoir lieu.

Nous sommes aussi très reconnaissants au Collège Ahuntsic de nous avoir prêté les locaux pour la charrette communautaire du 12 mai et pour le service de graphisme pour les affiches et les dépliants. Merci également à l'Institut des Communications graphiques du Québec pour l'impression des dépliants et le prêt de locaux.

Le cœur de cette démarche se situant dans l'évènement de la charrette communautaire, nous remercions chaleureusement tous ceux et celles qui y ont participé avec enthousiasme et créativité. Parmi les participants, nous remercions tout particulièrement les nombreux citoyens engagés, les représentants du Bureau du développement durable au Service d'urbanisme de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, les représentants de la Direction Stratégies et transactions immobilières de la Ville de Montréal et les jeunes artistes et intervenants au Centre des Jeunes de Saint-Sulpice.

Merci enfin au marché Métro André-Grasset qui a nourri tous les participants de la charrette.



## BIBLIOGRAPHIE

Angers, F-A. 1968. *Les derniers vœux de Madame Louard sur l'oeuvre de sa vie*. Disponible en ligne: <http://bibnum2.banq.qc.ca/bna/actionnationale/src/1968/09/05/1968-09-05.pdf> [Consulté le 21 août 2012].

Archambault-Malouin, D. 2002 à 2012. *Une belle histoire qui se poursuit*. Volumes 1 à 7. Montréal: Caisse Desjardins Domaine Saint-Sulpice.

Bouchard, M. et Hudon, M. 2008. *Se loger autrement au Québec*. Montréal : Éditions Saint-Martin.

Charbonneau, S. 2009. *Profil statistique en habitation de la ville de Montréal*. Ville de Montréal: Direction de l'habitation - Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

Comité habitation de Concertation Saint-Sulpice. 2008. *Citoyens du Domaine St-Sulpice: prêts pour entendre la 3e génération de développement résidentiel solidaire*. Montréal: Comité habitation de Concertation Saint-Sulpice.

Cuierrier, Y. 2011. *Portrait de la population et de l'habitation sociale de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville*. Rapport de recherche réalisé pour le Chantier Habitation de Solidarité Ahuntsic avec la collaboration du Conseil local des intervenants communautaires (CLIC) de Bordeaux-Cartierville. Disponible en ligne: [http://www.clic-bc.ca/Documents/Divers/Portrait\\_log\\_soc\\_A-C-Vers.longue\\_Sept\\_2011.pdf](http://www.clic-bc.ca/Documents/Divers/Portrait_log_soc_A-C-Vers.longue_Sept_2011.pdf) [Consulté mai-juillet 2012].

Levitt, D. 2010. *The Housing Design Handbook: A Good Guide to Practice*. Oxon: Routledge.

Segedy, J. *The Neighbourhood Charrette Handbook*. Disponible en ligne. [Consulté mars-avril 2012]

Statistique Canada. 2006. *Recensement 2006*. Disponible en ligne : <http://www12.statcan.ca/census-recensement/2006/index-fra.cfm> [Consulté mai-juillet 2012].

Voulligny-Archambault, A. et Boivin, M. 2009. *L'habitation sociale dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Diagnostic des besoins, potentiel de développement et impacts sociaux*. Montréal: ARUC Cahier C-01-2009.

## CRÉDITS

Page couverture: Photo de Suzanne L. Doucet durant la charrette du 12 mai 2012.

Figures nos 1, 6, 17, 18: Photos de Samir Admo et Suzanne L. Doucet en janvier, avril et mai 2012.

Figures nos 2, 15 et 16: Dessins des enfants au Centre des Jeunes de Saint-Sulpice

Images d'archétypes:

- Levitt, D. 2010. *The Housing Design Handbook: A Good Guide to Practice*. Oxon: Routledge.
- Recherches dans <http://images.google.com/>

Photos aériennes du territoire en 2012: <https://maps.google.ca>

Recherche et rédaction: Laurent Levesque, Samir Admo et Suzanne L. Doucet de la firme Douglas Alford, architecte (Groupe CDH)

Mise en page et graphisme: Laurent Levesque de la firme Douglas Alford, architecte (Groupe CDH)

Animateurs de la charrette: Samir Admo et Suzanne L. Doucet de la firme Douglas Alford, architecte (Groupe CDH) avec les étudiants de 3e année en urbanisme à l'UQÀM: Alexandre Bédard, Laurent Deslauriers, Frédérique Gagné-Thibault, Geneviève Gendron, Jeremy Hamel, Ariane Joly, Maude Lamarche, Audrey-Anne Lamy-Gagnon, Olivier Lemieux, Laurent Levesque, Thierry Senecal et Mikael St-Pierre.