

Mobilisation environnement Ahuntsic-Cartierville (MEAC) se prononce en faveur de l'adoption du projet de règlement P-21-008 qui prévoit de nouvelles dispositions en matière des usages prescrits, de l'implantation des bâtiments, de leur hauteur et de la densité d'habitation pour les propriétés municipales connues comme le site Louvain Est. Nous soutenons aussi les modifications au Plan d'urbanisme du règlement P-04-047-219 qui prévoit notamment la création d'un nouveau secteur urbain à transformer.

La vision de Mobilisation environnement Ahuntsic-Cartierville pour Un écoquartier Louvain Est ZÉN (zéro émission nette)

Le réchauffement climatique est déjà amorcé. Les scientifiques sont clairs : pour avoir des chances d'éviter l'emballement climatique, il faut impérativement limiter le réchauffement de la planète à 1,5 °C par rapport à l'ère préindustrielle¹. Pour y arriver, nous devons réduire drastiquement nos émissions de gaz à effet de serre (GES). Nos choix personnels et de société ont et auront un impact direct sur ces émissions. Or, les émissions totales du Québec, plutôt que de diminuer, ont augmenté de 5,4% au cours des 5 dernières années. Ce constat suggère que des changements beaucoup plus importants doivent être apportés, notamment à nos façons de nous transporter, de nous loger, de consommer et de produire.

Lorsqu'on planifie la construction d'un nouveau quartier, il nous paraît essentiel de prévoir pour les prochaines années les changements qui auront un effet sur ses résidents, l'environnement et la société. Les bâtiments, l'aménagement et les infrastructures dureront des décennies. Une mauvaise conception peut engendrer la production d'une quantité importante de GES. Une planification attentive et des choix considérant l'impact sur l'environnement ont le potentiel de nous aider à évoluer vers un modèle de société qui saura relever les défis qui se présentent à elle.

Transport

Nous savons que la consommation énergétique n'est pas liée qu'à l'habitation, elle est aussi grandement dépendante du mode de vie et de la mobilité des citoyens. Le secteur des transports émet 43% des GES au Québec. À elle seule, l'utilisation de l'automobile et des camions légers est responsable de 21,9% des émissions². De même, le secteur du transport est appelé à se transformer profondément au cours des prochaines années.

¹ Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). 2018. Special Report on Global Warming of 1.5°C. Ch. 2, p. 96. [traduction libre].

² Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) du Québec. 2019. [Inventaire québécois des émissions de gaz à effet de serre en 2017 et leur évolution depuis 1990](#). Québec. Direction générale de la réglementation carbone et des données d'émission.

Réduire le stationnement: éviter des coûts et une empreinte écologique importante

Le projet Louvain prévoit la création de 800 à 1000 logements, ce qui engendrera des déplacements considérables dans ce secteur. Il sera difficilement envisageable de permettre à chacun des ménages de posséder une voiture. La construction de stationnements extérieurs ferait disparaître les espaces verts et communautaires et une telle surface asphaltée serait à l'origine d'importants îlots de chaleur. Leurs coûts d'aménagement et d'entretien représenteraient également des dépenses importantes. Quant à la construction de stationnements sous les édifices, elle augmenterait les coûts du projet de façon encore plus considérable, tout en créant une menace pour la qualité de l'air à l'intérieur des habitations. Par effet indirect, les stationnements seraient également nuisibles à l'offre de transport en commun, en diminuant leur utilisation au profit de l'automobile. Enfin, nous craignons fortement que l'option d'un nombre limité de 200 ou 300 cases de stationnement provoque une source de tension non souhaitable et durable entre les résidents. L'écoquartier Louvain-Est se veut un projet novateur, rassembleur et qui prône l'équité entre les citoyens.

Réduire l'usage de l'auto-solo à essence grâce aux transport actifs et collectifs

Nous convenons que l'auto est indispensable pour certains déplacements éloignés, vacances, loisirs, déplacements d'objets encombrants, etc. Cependant, il existe de nombreuses raisons de vouloir réduire l'usage de l'auto-solo à essence, en plus de sa contribution aux émissions de GES par la combustion du pétrole. Pensons notamment à l'usage coûteux de l'espace public et aux coûts croissants associés à la congestion et à l'entretien des routes. Nous sommes persuadés que l'autopartage électrique est le meilleur moyen de répondre aux besoins de tous et de façon beaucoup plus abordable et efficace que l'auto à essence individuelle. La création de petits stationnements extérieurs pour des véhicules en partage, végétalisés et disposant de bornes de recharge, serait la meilleure manière de répondre de façon écoresponsable aux besoins des résidents et du voisinage. Quant aux stationnements souterrains, ils devraient offrir uniquement quelques espaces à l'usage d'automobiles électriques détenues en copropriété et beaucoup d'espaces pour les bicyclettes / poussettes / remorques à vélo. Les gens qui loueront ou achèteront des appartements bâtis sur le site le feront en toute connaissance de cause.

Il est démontré qu'un cocktail de transport composé d'autopartage, de transport en commun, de bicyclettes et de marche peut satisfaire tous les besoins de mobilité. La réponse la plus appropriée à l'esprit d'un écoquartier est la mobilité active et collective. À cette fin, le site Louvain doit impérativement être desservi convenablement par un ou des circuits d'autobus à passages fréquents. La proximité de la station du métro Sauvé permettra à de nombreux résidents de s'y rendre à pied. Pour compléter l'offre, une piste cyclable protégée sur Louvain permettrait de faire le pont entre la piste sur Christophe-Colomb et le REV Lajeunesse-Berri. Les déplacements actifs sont associés à plusieurs co-bénéfices. Ils encouragent le commerce de proximité, constituent un facteur de santé publique non négligeable et sont associés à un milieu moins bruyant et plus sécuritaire grâce à la réduction de l'utilisation de l'automobile. Ils répondent

bien aux défis de notre société de construire une ville résiliente et agréable pour tous. L'écoquartier Louvain-Est doit être une vitrine d'une nouvelle façon de vivre qui répond à l'urgence climatiques. Ce projet doit se fonder sur une recherche inspirante d'harmonie avec le milieu.

La fiducie d'utilité sociale

Au fil de l'aménagement du territoire de la ville de Montréal, les collectivités ont généralement été les grandes oubliées du processus de planification urbaine. Les questions de zonage ont généralement été débattues entre les propriétaires des sols, les grands promoteurs et les autorités municipales. À certaines époques, ces trois groupes étaient malheureusement essentiellement constitués des mêmes personnes.

En plus de mener à l'exclusion de la volonté citoyenne, cet état de fait a trop souvent causé un aménagement du territoire à la pièce en fonction de l'évolution du marché immobilier.

Nous savons que si nous souhaitons lutter avec succès contre les changements climatiques et les injustices sociales, notre modèle économique est à revoir en profondeur. **Le MEAC soutient conséquemment la proposition du Comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic de créer une Fiducie immobilière d'utilité sociale** pour acquérir et mettre en valeur le site Louvain Est afin d'en faire un espace résidentiel hors-marché³, visant la mixité sociale et le droit à un logement abordable de manière pérenne.

“Face aux limites et aux effets néfastes du système de propriété exclusive en place, la possibilité de faire les choses différemment mérite qu'on s'y attarde.

La fiducie d'utilité sociale (FUS) offre la possibilité d'accorder un sens aux biens et à l'environnement plutôt que de les cantonner à des marchandises. Elle répond à une volonté profonde d'appropriation commune et de gouvernance collective.⁴”

Marie-Anne Marchand, TIESS

Le MEAC souhaite que la Ville de Montréal, d'une part, et l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, de l'autre, deviennent conjointement maîtres-d'œuvre du projet une fois les modifications de zonages et réglementaires accomplies, leurs champs d'expertise étant complémentaires.

Le rôle de la Fiducie comme maître-d'œuvre commence par l'établissement d'une répartition équitable des parcelles de terrain. Les sols désignés pour la construction devront être partagés avec des promoteurs et des entrepreneurs aptes à construire des immeubles pour les divers partenaires sociaux dans le respect du bien commun. La ville demeure propriétaire des rues et des espaces verts. La propriété des terrains sur

³ Nous croyons que la propriété privée individuelle de logements sur le site Louvain Est est incompatible avec les objectifs d'abordabilité pérenne. Les habitations devront être la propriété d'entités collectives, par exemple des coopératives.

⁴ Marchand, M. (2019). Les fiducies d'utilité sociale : synthèse de connaissances. Montréal : Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS).

lesquels seront construits les immeubles sera transférée à la Fiducie au moment de la réalisation de chaque projet.

L'expérience de la Ville sera essentielle pour la préparation des appels d'offres, le choix des promoteurs habilités à construire et gérer les immeubles locatifs et les installations des pôles alimentaires et communautaires, et leur encadrement. ***Nous souhaitons la présence de Solidarité Ahuntsic pour veiller au respect des objectifs de l'écoquartier, de l'abordabilité pérenne du logement et de l'esprit communautaire du site à long terme.***

La Fiducie, selon ce modèle, doit avoir la détention perpétuelle du sol et recevoir l'engagement de tous les promoteurs du respect des objectifs communautaires.

Voici les éléments que nous croyons indispensables de retrouver au coeur du projet de fiducie que devront élaborer les constituants pour le site Louvain Est et que verront à préserver les éventuels fiduciaires :

- la détention de l'ensemble des terrains du site par cession graduelle de la Ville;
- un plan d'ensemble soutenable, soucieux de l'environnement et visant zéro émission nette de GES;
- des aménagements favorisant la mobilité active et les transports collectifs;
- la protection du patrimoine collectif naturel et matériel par des règles d'entretien strictes des terrains et des constructions, y compris celles des partenaires institutionnels et commerciaux;
- l'abordabilité pérenne du logement;
- un esprit de communauté socialement et culturellement inclusif.

Nous entendons ici par "communauté" les personnes habitant et/ou travaillant sur le site. Quant au droit au logement, il concerne la population habitant le quartier sociologique Ahuntsic tel que délimité par la Ville de Montréal. Constituer une telle fiducie comporte des écueils, le premier étant que les règles établies au moment de la construction devront permettre une cohabitation viable de tous les groupes présents et l'intégration d'autres acteurs sociaux avec le temps.

Il est donc primordial que la Fiducie soit constituée dans un but d'intérêt général pour la collectivité et que les normes de gouvernance régissant la portée des actions des fiduciaires soient compatibles avec le fonctionnement démocratique de la future communauté qui en sera bénéficiaire.

Le bâtiment

Le secteur du bâtiment produit 10,3% des GES au Québec. Les émissions de ce secteur proviennent en grande partie de la combustion d'énergie fossile pour le chauffage, principalement du gaz dit "naturel"⁵.

⁵ Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) du Québec. 2019. Inventaire québécois des émissions de gaz à effet de serre en 2017 et leur évolution depuis 1990. Québec. Direction générale de la réglementation carbone et des données d'émission.

Le gaz “naturel” n’est pas une énergie de transition

Considérant que le gaz naturel est maintenant extrait en Amérique du Nord à plus de 85% par fracturation hydraulique, ce qui entraîne de graves problèmes de pollution locale en plus de provoquer des fuites de méthane en grandes quantités, et ce pour une très longue durée, il n’est plus possible de le considérer comme une énergie de transition. Dans le cadre du projet Louvain Est, il serait impératif de promouvoir des constructions ayant un indice carbone le plus bas possible à la construction ainsi qu’à l’usage. L’électricité combinée à la géothermie est donc à privilégier pour tous les usages énergétiques.

Les matériaux de construction ont une empreinte considérable

Il est à noter que bien que les rejets de GES associés au secteur de la construction et de la rénovation ne soient pas comptabilisés dans le secteur du bâtiment (mais plutôt dans celui de l’industrie), le choix des matériaux utilisés lors des travaux a un impact considérable - de l’extraction des matières jusqu’à leur fin de vie. Une attention particulière devrait être portée à cet aspect du projet.

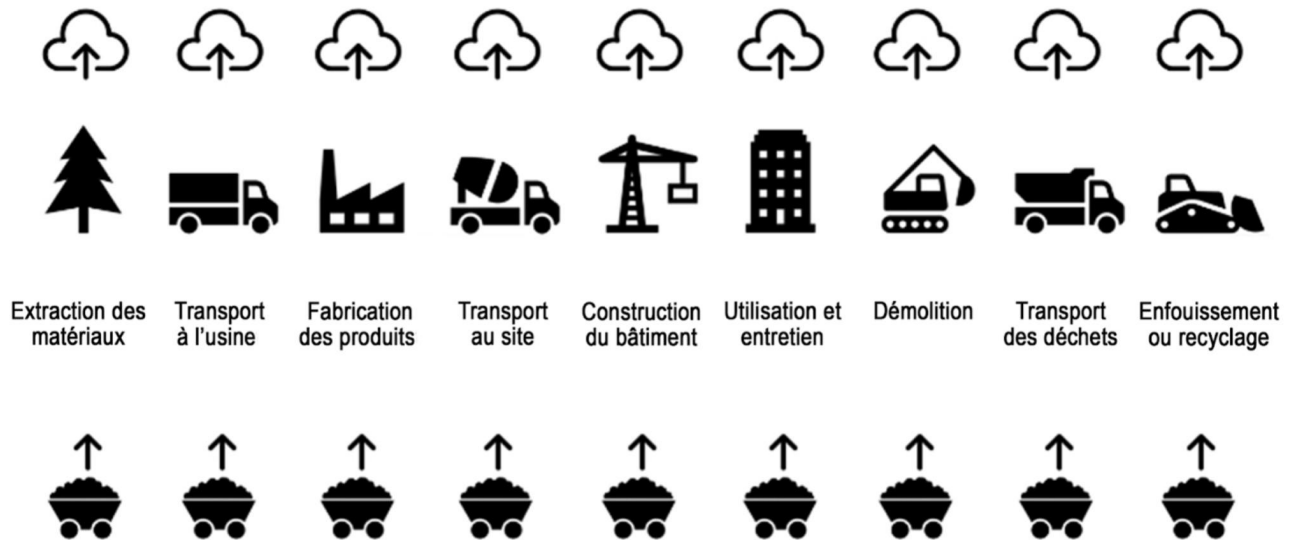
La *Feuille de route pour la transition du Québec vers la carboneutralité* propose que soient analysés: “Dès la conception d’un bâtiment, planification de la gestion des matières résiduelles pendant la construction, l’exploitation et la déconstruction, en privilégiant les revêtements durables pour les murs, le sol et la toiture et en considérant la durée de vie des diverses options, leur coût annuel ainsi que leur impact carbone sur le cycle de vie. Par exemple, comparer une toiture en bardeaux d’asphalte, en tôle ou végétalisée en prenant tous ces critères en compte.”

Les matières résiduelles

Selon l’inventaire des GES du Québec, 6% de nos émissions proviennent des déchets. Les Québécois envoient 700 kg de déchets par personne chaque année aux sites d’élimination, dont 55% proviennent des industries, des activités commerciales et de la construction. Les matières organiques ainsi acheminées vers les sites d’enfouissement (ex: bois) contribuent à la production de méthane par leur décomposition. La planification du site doit donc se faire en privilégiant la déconstruction et la valorisation des matériaux et une nouvelle économie visant le bien commun et la réduction de la consommation.

Nous souhaitons aussi que dès la mise en fonction des premiers immeubles à logement, la collecte des matières organiques compostables et des matières résiduelles recyclables entre en fonction *quel que soit le nombre de logements par bâtiment*. Les commerces et institutions devront aussi être tenus de participer à l’effort de réduction des déchets, de recyclage et de compostage. De plus, la présence d’un pôle alimentaire

permettra de produire et d'utiliser sur place une partie du compost d'origine végétale dans la production agricole sur le site même.



Adapté de: <https://www.canadianarchitect.com>, Image de Jennifer O'Connor

Conclusion

Si Mobilisation environnement Ahuntsic-Cartierville dépose ce mémoire, c'est que notre comité citoyen y voit un **projet pilote favorable à l'émergence de nouvelles pratiques en termes de conception urbanistique, de modes de construction, de déplacements et d'intégration de l'agriculture de plein droit au cadre urbain.**

Le projet de Solidarité Ahuntsic pour le site Louvain Est reprend l'esprit communautaire qui a germé dans le Domaine St-Sulpice avant même son développement⁶ et pris racine au début des années 1960 suite aux efforts conjugués de trois coopératives d'habitation⁷.

⁶ « Le document montre le père Georges-Henri Lévesque entouré de plusieurs personnes alors qu'il bénit les jardins ouvriers de la paroisse Saint-Alphonse dans le domaine Saint-Sulpice ». La Presse, 11 juillet 1944. BANQ Numérique. Fonds La Presse, P833,S1,D935 <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/4007023>

⁷ Enfin chez soi! Diane Archambault-Malouin, Maurice Beauchamp, Michel St-Marseille de la Société d'histoire du Domaine-de-Saint-Sulpice. Bulletin de la Société d'histoire d'Ahuntsic-Cartierville, neuvième édition, parution: fin mai 2021. Pages à 9 à 14



Il répond à des impératifs de justice sociale.

Nous espérons qu'il en émerge une collectivité vibrante qui travaillera à se donner une vie communautaire solidaire, équitable et agréable pour toutes et tous dans un contexte respectueux de l'environnement.

Ce mémoire a été rédigé en collaboration par Mélanie Busby, Estelle Carde, Pascale Charest, Bruno Detuncq, Jacques Lebleu et Maurice Lépine puis adopté par le comité citoyen Mobilisation environnement Ahuntsic-Cartierville à sa rencontre régulière du jeudi 6 mai 2021.