

**Courts commentaires
relatif
au projet de requalification urbaine
du 4500 rue Hochelaga
dans Hochelaga-Maisonneuve
Version finale**

par Daniel Vanier

Résident du quartier Hochelaga-Maisonneuve

**Présenté à l'Office de consultation
Publique de Montréal (OCPM)
Août 2022**

A- Introduction

Comme natif et résident du quartier Hochelaga-Maisonneuve depuis de nombreuses décennies, il me fait plaisir d'intervenir auprès de cette commission de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) qui a reçu le mandat d'analyser le projet de requalification urbaine du 4500 rue Hochelaga dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve.

Dans les années 50 à 70, cette vaste superficie d'environ 22 100 mètres² était occupé par un édifice industriel appartenant à une multinationale américaine, la United Shoe Machinery (USM). Cette entreprise occupait également un terrain plus vaste à l'angle des rues Bennett et de la rue Boyce (aujourd'hui Pierre-de-Coubertin). Pour sa part, l'actuel poste de police était à l'époque, le siège social montréalais de cette industrie. Durant les années 50 et 60, mon père a travaillé comme machiniste pour cette compagnie. Par la suite, l'atelier industriel de la rue Hochelaga fut démolit pour laisser la place à un concessionnaire d'automobiles. Ce dernier a abandonné ce commerce et un vaste gymnase s'est installé dans les locaux. L'édifice du gymnase était entouré à l'ouest et au sud, d'un immense terrain de stationnement disproportionné créant ainsi **un îlot de chaleur** à proximité de l'École secondaire Eulalie Durocher. Il faut dire que le site actuel cohabite avec une zone industrielle nommée le Praitmont-Rouen. La pandémie de la Covid-19 a forcé les propriétaires à fermer le gymnase.

La requalification urbaine de ce terrain est plus que souhaitable. Il présente un magnifique potentiel pour le milieu résidentiel qui est devenu dominant dans cette zone même si quelques immeubles à bureaux et des industries légères subsistent encore.

Le projet Canoë de la firme Rachel Julien présente des caractéristiques et une occasion de développement fort intéressante. Avec environ ces 930 unités, il répondra à la pénurie de logements qui touche de nombreux quartiers de Montréal. Ainsi, une superficie d'environ 3188 mètres carrés et

140 unités seront dédiées aux logements sociaux dans le cadre de ce projet. Ils seront intégrées à une coopérative d'habitations de huit étages. Pour favoriser la mixité sociale, le promoteur envisage l'aménagement d'environ une cinquantaine de logements abordables et d'environ quatre-vingt logements familiaux.

Proposition 1:

J'appuie fortement les démarches entreprises par des intervenants-es et des organismes communautaires du quartier pour obtenir des logements sociaux et abordables ainsi que familiaux auprès du promoteur, Rachel Julien et auprès des autorités politiques de tous les paliers de gouvernement. Je souhaite ardemment que la coopérative d'habitations avec ces 140 logements sociaux obtienne son financement et que sa construction commence le plus tôt possible.

Nous sommes fiers-es de demeurer dans Hochelaga-Maisonneuve mais nous ne voulons pas devenir Homa.

Suite à des réunions de consultation et la mise en place d'une approche collaborative avec entre autres des résidents-es, des organismes et les responsables de l'Arrondissement, Rachel Julien a ouvert une porte innovatrice vers les milieux culturels et artistiques, peu présents dans des projets immobiliers semblables. Ainsi, certains espaces seront disponibles pour des ateliers, des galeries et même une salle polyvalente pour des spectacles et la diffusion d'actualisé vités artistiques.

Sur le plan commercial, le projet Canoë mise sur l'installation d'une épicerie de grande surface; une pharmacie; un certain nombre de boutiques et d'un café en bordure de l'Allée des Artistes. Ce sentier piétonnier qui traversera en diagonale l'ensemble du complexe immobilier sur une distance de plus de 200 mètres, permettra la vitalisation de ce dernier. Des espaces seront également disponibles pour des organismes communautaires à l'intérieur de ce nouveau quadrilatère.

Rachel Julien a décidé de céder gracieusement à la ville de Montréal, un terrain d'environ 2000 mètres carrés, environ 10 % de la superficie initiale qui sera aménagé en un petit parc linéaire bordant la rive ouest du projet.

Est-ce un hommage à l'ancien jardin communautaire localisé à proximité de l'École Eulalie-Durocher au début des années 80? Fermé à cause de la forte contamination des sols de cet espace. Un sentier piétonnier sera disponible pour les résidents-es à l'intérieur du futur parc mais également pour la population car il sera intégré à un corridor vert qui doit faire le lien entre la rue Hochelaga et le parc qui abrite une piscine extérieure à l'arrière du Marché Maisonneuve. Ce dernier projet sera sous la responsabilité de la ville de Montréal et de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (MHM). Le promoteur du projet Canoë ajoutera au moins une superficie de 5000 mètres² consacré au verdissement par la réalisation entre autres de toits verts, de jardins, de boisés dans les cours arrières pour tout les édifices de ce futur complexe immobilier. Toutes ces mesures visent à créer un îlot de fraîcheur et à combattre les répercussions de la crise climatique. En termes d'exigences environnementales et de sobriété énergétique, Rachel Julien étudie sérieusement la construction d'une boucle énergétique en collaboration avec Énergir pour réduire les émissions de CO₂ et la consommation d'énergie. Autre élément à considérer, le promoteur portera une attention spéciale à la gestion des eaux pluviales et celle des eaux grises.

Je tiens à souligner les efforts de Rachel Julien, le promoteur, sur les plans de l'innovation, de la technologie et du respect des exigences environnementales et écologiques. Son écoute et son approche collaborative avec le milieu concerné lui a permis d'obtenir des résultats forts intéressants et d'atteindre son objectif, de recréer une vie de quartier à l'intérieur de ce nouveau complexe immobilier.

Dans les prochaines sections de ce court commentaire, j'aborderai certains éléments qui méritent d'être analysés et je proposerai des pistes de solution.

B - Respect de la trame urbaine du quartier.

Le projet Canoë est divisé en six phases pour la construction de l'ensemble des immeubles qui pourrait être répartie pendant une période de cinq à huit ans selon les prévisions du promoteur.

Le quartier Hochelaga-Maisonneuve présente une forme urbaine assez uniforme ayant des rues dans les axes Nord-Sud avec des immeubles dont la majorité demeurent des duplex et des triplex, avec peu de terrains vacants. L'axe Est-Ouest est caractérisé par un certain nombre d'artères commerciales (ex. Sainte-Catherine, Ontario, Hochelaga, Sherbrooke) ou peu d'édifices dépassent la hauteur de quatre étages- cinq étages. Quelques immeubles dont la hauteur peut atteindre 10-12 étages (ex. HLM Joliette; Résidence de personnes âgées au coin de Desjardins et Lafontaine; Résidence de personnes âgées au coin de Saint-Clément et Lafontaine; le CHSLD Nicolet) sont éparpillées sur le territoire mais il s'agit de quelques exceptions. Malgré cela, la trame urbaine demeure assez dense si on compare notre quartier au secteur de Tétreaultville et de Mercier-Est dans notre propre arrondissement qui ont une configuration urbaine qui rappelle les banlieues. La trame urbaine est un élément fondamental à respecter lors d'activités de planification.

Je comprends les élus-es de vouloir densifier certains secteurs de notre arrondissement dans le noble but de diminuer l'étalement urbain à dans la Grande région métropolitaine de Montréal. Cependant, la trame urbaine de notre quartier est historique du moins pour l'ancienne ville de Maisonneuve avec ses larges rues et ses boulevards. Par exemple, l'ensemble patrimonial du boulevard Morgan reconnu récemment par le ministère de la Culture du Québec; est former de l'artère; du Marché Maisonneuve; du Bain Morgan et à l'extrémité sud, du parc sur la rue Sainte-Catherine est. Les élu-es de l'époque ont tout de même procéder à une densification urbaine en autorisant la construction dans une forte proportion de triplex.

La localisation de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (MHM) est à la périphérie du centre-est de Montréal donc très éloigné du centre-ville où pullulent les grattes-ciels et les tours d'habitation de dizaine d'étages et plus. Dans le centre-ville, la logique de la densification urbaine semble répondre à une volonté des responsables de la ville centre d'obtenir de plus grands rendements en termes de taxes foncières pour les nouveaux projets domiciliaires. Je ne crois pas que la population de notre quartier soit favorable à des constructions de tours d'habitation.

Il faut noter que Rachel Julien dans le contexte du Projet Canoë a effectué des efforts pour limiter la hauteur de ces immeubles sur la rue Bennett afin d'améliorer l'intégration de son projet avec les habitations actuelles en façade sur cette avenue. Des efforts semblables ont été consentis par le promoteur pour l'intégration de l'Allée des Artistes, les architectes ont imaginé une modulation des hauteurs des bâtiments permettant ainsi aux piétons de ne pas se sentir écrasés par la volumétrie des édifices adjacents.

Le promoteur souligne qu'il peut se permettre de construire une tour de dix étages en bordure de la rue Hochelaga. Il soutient que l'artère Hochelaga est plus large que la rue Bennett, ce qui n'est pas faux. Cependant, il évoque que les automobilistes seront moins attentifs à la hauteur de la tour car ils circuleront plus rapidement dans ce tronçon de la rue Hochelaga. Ceci est faux, nous sommes dans une future zone scolaire avec deux écoles secondaires. L'arrondissement sera obligé de limiter la vitesse des véhicules au moins à 40 km/heure si ce n'est pas à 30 km/heure par mesure de sécurité. Autre précision, le poste de police du quartier est localisé l'autre côté de la rue Hochelaga au coin de Bennett.

L'impact de la tour d'habitation de la phase 6 du secteur ouest en bordure de la rue Hochelaga sera massif pour les piétons, les résidents-es et les élèves de la future école secondaire dans cette zone. Imaginez, la hauteur de l'institution d'enseignement sera limité à environ cinq étages tandis que la tour aura le double d'étages (10). L'effet sera impressionnant. La trame urbaine devient dysfonctionnelle. Il ne semble pas possible de construire plus en retrait cet immeuble de la rue Hochelaga à moins de diminuer sensiblement la volumétrie. Le même commentaire s'applique aussi à l'immeuble de la phase 1 avec une hauteur de 9 étages. Ces deux bâtiments ne s'intègrent pas à la future école secondaire et l'actuel école secondaire Eulalie Durocher dont la hauteur est limité respectivement à cinq et trois étages.

En ce qui a trait à la densité et la hauteur des immeubles, je reprend l'analyse du Comité Jacques Viger en urbanisme qui souligne que "**la nouvelle hauteur proposée (notamment les 10 étages des phases 4, 5 et 6)**

occasionne toujours un problème d'ensoleillement, notamment pour les unités situées au centre de l'îlot" (Avis du Comité Jacques Viger, p.4).

Le Comité Jacques Viger aurait également apprécié une analyse plus approfondie des ombres portées avec un COS de 3,0 et un COS de 4,0 (le COS proposé) dans le but de mieux en apprécier l'impact respectif. Le Comité croit que le promoteur doit effectuer davantage d'efforts pour que les logements aient accès à l'ensoleillement. Il invite les concepteurs de Rachel Julien à retravailler les phases 4 et 5 afin d'accroître la porosité et à envisager des percées de manière à laisser passer la lumière à travers le complexe immobilier. Pour ma part, le même commentaire s'applique à la phase 6 du projet Canoë. Ma première proposition est la suivante:

Proposition 2 :

Que la Commission de l'OCPM exige que le Conseil de l'arrondissement oblige le promoteur Rachel Julien à effectuer une étude plus approfondie des ombres portées avec un COS de 3,0 et un COS de 4,0. Le promoteur devra également effectuer une simulation de la réduction du nombre d'étages de 10 à 8 étages pour les tours de la phase 4, 5 et 6 pour l'ensoleillement et la luminosité des îlots au centre du quadrilatère dans le cadre du Plan d'intégration architectural (PIA). Le promoteur devra également tenir compte de la diminution de l'impact éolien.

Dans le cadre de la présentation de sa version révisée du Projet Canoë au Comité Jacques Viger en urbanisme, le promoteur a effectué une comparaison de l'ensoleillement du site lors de l'équinoxe du printemps, de l'été et de l'hiver pour des immeubles haut de 12 étages et des édifices de 10 étages. Le scénario des immeubles d'une hauteur maximale de 10 étages a présenté quelques améliorations en termes d'ensoleillement pour l'ensemble du complexe. Il serait intéressant de réaliser cette comparaison avec des habitations à une hauteur maximale **de huit étages** et de noter si des améliorations sont tangibles en matière de l'ensoleillement. Ce critère peut même devenir un enjeu de santé publique surtout lors de la période hivernale.

Les futurs propriétaires de ces unités de logement, surtout les condominiums, s'attendent à un maximum de retombées, d'avantages et de services pour leurs investissements.

C- Boucle énergétique.

Dans l'optique de répondre de manière optimale aux besoins de chauffage et de climatisation, Rachel Julien en partenariat avec Énergir vise l'intégration d'une boucle énergétique de 5^e génération. Au Québec, peu d'expériences existent dans ce domaine technologique. L'Europe semble être en avance. Au cours des dernières années, Technopole Angus a installé une boucle énergétique pour son avant-dernier projet domiciliaire et d'édifices à bureaux dans le nouveau Rosemont à proximité du parc Jean-Duceppe. Seul inconvénient, Technopole Angus a dû procéder à des opérations de dynamitage dans le roc pour installer la boucle en profondeur générant ainsi du bruit et des vibrations pour le voisinage. Cette boucle énergétique relie plusieurs immeubles.

Rachel Julien examine également d'autres innovations technologiques dans le but de maximiser la récupération de la chaleur générée sur le site. Le potentiel d'échanges thermiques avec le voisinage (édifices à bureaux, écoles, un centre de données) serait une autre avenue intéressante à explorer. La récupération de la chaleur générée par la buanderie industrielle Québec Linge à proximité du futur complexe résidentiel mérite d'être à l'étude. Finalement, lors de la période de questions, le promoteur a signifié que la boucle énergétique pourrait atteindre une économie de 60 % pour le chauffage et la climatisation et réduire de 90% les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Proposition 3:

Que la Commission de l'OCPM encourage fortement le promoteur à effectuer les recherches, les études nécessaires et la mise en opération de technologies et d'innovations pour maximiser la réduction de la consommation énergétique du projet Canoë et de limiter ses émissions de GES pour son empreinte écologique. La réalisation d'une boucle énergétique demeure une option intéressante. La Commission doit inviter le promoteur à

examiner sérieusement la possibilité de récupérer la chaleur produite par les opérations de la buanderie industrielle de Québec Linge.

Les retombées économiques, sociales et environnementales de ces innovations technologiques profiteront à l'ensemble de la société québécoise.

D- Valeur écologique ajoutée.

Rachel Julien et ses partenaires font preuve d'un très grand leadership en matière entre autres d'aménagement d'espaces verts; de jardinage; de verdissement des toits; de la conservation de la biodiversité; de la gestion des eaux pluviales et de la récupération des eaux grises dans le cadre du Projet Canoë. Toutes ces actions et ces opérations donnent une valeur écologique ajoutée à l'ensemble du futur complexe immobilier. Je tiens à féliciter la firme Rachel Julien pour son intérêt et ses initiatives dans ce domaine.

Dans les prochaines lignes de cette section, mes propositions seront axées vers des bonifications et ajustements de certains éléments du plan d'action écologique et environnementale du projet Canoë.

D.1- Le parc linéaire en bordure ouest du quadrilatère.

Rachel Julien a l'intention de céder une superficie d'environ 2000 mètres² soit 10 % du terrain, à la Ville de Montréal et à l'arrondissement MHM pour la création d'un parc linéaire qui sera localisé entre les immeubles de l'Ouest et le site de la future école secondaire. Ma proposition vise à bonifier les aspects suivants:

Proposition 4:

Que la Commission de l'OCPM recommande à l'arrondissement MHM et à la Ville de Montréal d'effectuer un plan d'aménagement commun avec le Centre de services de Montréal, gestionnaire de la future école secondaire, si cette institution a l'intention de créer un espace vert juxtaposé au parc linéaire bordant la rive ouest du site.

Le futur parc linéaire pourrait accroître sa superficie et même la doubler, même si une clôture sépare les deux propriétés. Ceci permettrait d'augmenter la diversité végétale en procédant à la plantation d'arbustes et l'aménagement de plates bandes florales et herbacées. **Cet espace pourrait devenir un jardin faunique pour les oiseaux.** L'aménagement d'un petit étang grâce à la collecte et la récupération des eaux pluviales pourrait s'intégrer dans ce terrain. Cet abreuvoir, l'installation de postes d'alimentation et de nichoirs pourraient permettre à certaines espèces d'oiseaux de visiter ce parc linéaire, localisé à environ 1 km du Jardin Botanique et du parc Maisonneuve, deux sites reconnus pour l'observation de l'avifaune.

Proposition 5:

Que la Commission de l'OCPM recommande que la Ville de Montréal et l'arrondissement MHM effectuent des démarches pour obtenir la cession d'un terrain gazonné et d'une lisière boisée à l'extrémité sud de la propriété appartenant probablement à la future école secondaire;

Que la Ville et l'arrondissement obtiennent un droit de passage pour aménager un sentier sur la rive ouest du stationnement située entre les deux édifices, propriétés de Québec Linge pour relier le parc linéaire à la piscine extérieure Hochelaga dans un premier temps et par la suite dans la perspective de l'aménagement d'un corridor vert entre le Stade Olympique et le Marché Maisonneuve.

Dans son avis, le Comité Jacques Viger en urbanisme se réjouit que la Ville de Montréal a l'intention de prolonger l'Allée des Artistes, c'est-à-dire l'axe en diagonale reliant la rue Hochelaga et l'avenue Bennett au sud et au nord, de part et d'autre du site. Cependant, ce prolongement s'inscrit dans une vision à long terme de l'arrondissement. Le Comité Jacques Viger demeure inquiet pour la faisabilité de ce projet car les intentions de l'Arrondissement ne sont pas inscrites dans la réglementation proposée et aucune entente de développement n'a été conclue pour les propriétés visées.

Proposition 6:

Que la Commission de l'OCPM recommande à l'Arrondissement MHM tout comme le Comité Jacques Viger en urbanisme l'a formulé dans son dernier avis:

"D'enchâsser la proposition d'axe en diagonale (allée des artistes) dans le règlement élaboré en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville en y incluant le plus de détails possible (ex. largeur de l'allée, présence d'art public, aménagement paysager, etc.) pour cristalliser les facteurs de réussite du projet";

De "poursuivre la réflexion entourant le prolongement de l'axe en diagonale de part et d'autre du site ainsi que celui des axes vert et institutionnel et en traduire les résultats dans un instrument de planification ou de réglementation adéquat". (Avis du Comité Jacques Viger p.5).

D.2- Amélioration du transport collectif et actif.

Les trois prochaines propositions visent l'amélioration du transport collectif et actif. Le promoteur du projet Canoë compte beaucoup sur l'apport du transport collectif et actif pour desservir ces futurs locataires. Localisé à environ 500 mètres de deux stations de métro, Rachel Julien espère que ces futurs clients adoptent le métro pour se rendre à leur travail ou à d'autre activité quotidienne. Couplé au transport actif, la marche et le vélo, cette stratégie de transport risque d'engendrer des bénéfices environnementaux; de santé publique; sociaux et économiques pour la société. Elle permettra également au promoteur de diminuer les coûts associés à la construction et à la gestion du futur complexe immobilier.

Mes deux premières propositions s'adressent à la Société des transports de Montréal (STM).

Proposition 7:

Que la Commission de l'OCPM recommande fortement à la STM d'accroître le service d'autobus sur la ligne 85 (Hochelaga) pendant les périodes de pointe du matin et du soir et durant les opérations régulières.

Le tracé du circuit 85 commence au métro Frontenac et se dirige vers le métro Honoré-Beaugrand dans l'Est en empruntant la rue Hochelaga. Cette

ligne peut devenir une alternative pour entre autres les personnes âgées à faible mobilité et les étudiants-es des deux écoles secondaires.

Actuellement, à titre d'exemple, les fins de semaine, la fréquence du service est limitée à 2 passages par heure soit une attente maximale de 30 minutes. Je suggère en horaire régulier, une fréquence minimale de 4 autobus de l'heure (attente maximale de 15 minutes). Dans le cas des heures de pointe, l'objectif serait de 6 autobus de l'heure soit une attente maximale de 10 minutes. Je souhaite ardemment que le Conseil de l'Arrondissement va appuyer cette proposition surtout que le président de la STM est conseiller du district d'Hochelaga.

La prochaine proposition touche le circuit 238. Cette ligne dessert les principaux centres de services (ex. CLSC), d'intérêt (ex. Maison de la culture de Maisonneuve) et commerciaux (ex.Épicerie) du quartier. Elle pourrait servir de liens stratégiques reliant certaines stations de métro (ex. Pie IX et Viau) ainsi que le projet Canoë.

Proposition 8:

Que la Commission de l'OCPM recommande à la STM d'évaluer sérieusement des modifications au tracé du circuit actuel de l'autobus 238 afin de desservir le complexe immobilier Canoë et ses résidents-es et de les relier aux stations de métro Pie IX et Viau. La STM devra envisager que cette ligne d'autobus soit opérationnelle durant la semaine du Lundi au Vendredi.

Au moins 2 000 nouveaux résidents-es s'ajouteront dans ce quadrilatère de notre quartier. Si nous voulons éviter de la congestion routière sur la rue Hochelaga, il faudra prendre les moyens nécessaires pour attirer ces citoyens-nes vers le transport collectif et les empêcher de se tourner vers l'auto-solo. J'espère que le promoteur Rachel Julien effectuera les représentations nécessaires auprès des autorités concernées pour la mise en place de ce circuit d'autobus.

Durant la période de consultation de cette Commission, les citoyens-es ont appris que la ville de Montréal devra procéder au déplacement de la piste cyclable localisé à l'ouest de l'avenue Bennett vers le côté est. Pour des raisons de sécurité, cette mesure devient essentielle pendant la

construction des différentes phases qui généreront du trafic lourd. Le projet Canoë prévoit l'implantation d'une sortie pour le stationnement souterrain sur l'avenue Bennett. La question fut relevée lors de la soirée d'information de la Commission. À ce moment, la Ville a manifesté son intention de déplacer la piste cyclable du côté est de l'avenue Bennett, confirmé par la suite par le dépôt d'une lettre.

Mon intervention touche l'aménagement de la piste cyclable après la période de construction qui devrait durer de 5 à 8 ans selon Rachel Julien. Cette piste cyclable deviendra un axe majeur car elle reliera la piste (Route verte) de la rue Notre-Dame aux pistes du site du Stade Olympique. Elle aura une vocation utilitaire mais également récréo-touristique.

Proposition 9:

Que la Commission de l'OCPM recommande à la Ville et au Conseil de l'Arrondissement de porter une attention particulière au réaménagement de la piste cyclable de l'avenue Bennett, de Notre-Dame est jusqu'au Stade olympique après l'ouverture finale du complexe Canoë, en s'inspirant du modèle de la rue Desjardins (à quelques rues à l'ouest) avec ces arbres en bordure; ces bacs floraux et d'herbacées, etc.;

Que la Ville et l'Arrondissement prévoient déjà les sommes nécessaires à investir pour l'implantation de la piste cyclable de l'avenue Bennett en commençant progressivement les travaux au sud de la rue Ontario est jusqu'à la rue Notre-Dame est dès l'année prochaine.

Je souhaite que Rachel Julien va appuyer cette proposition.

D.3- Stationnement souterrain.

Lors de la séance de consultation, Rachel Julien a manifesté son intention de limiter le nombre d'espaces de stationnement souterrain dans le but de favoriser au maximum le transport collectif et actif, étant donné la proximité à environ 500 mètres de deux stations de métro. Le promoteur veut limiter le nombre d'espaces de stationnement à 300. Cependant, ce dernier n'a pas encore défini le nombre d'unités de logement.

Proposition 10:

Je suggère que le nombre maximal de places de stationnements soit limité à 350.

Pourquoi cette augmentation? Le promoteur prévoit seulement 30 places de stationnement pour la desserte de l'épicerie de grande surface, ce qui est insuffisant. Il faudra augmenter ce nombre. J'ai travaillé dans un commerce dont la superficie était plus restreinte et pourtant, nous avons eu l'usage exclusif de 50 espaces de stationnement. Il faut ajouter 20 places supplémentaires.

Ensuite, un stationnement exclusif pour la clientèle et le personnel de la garderie sera requis au premier sous-sol. Une intervenante lors de la consultation était très inquiète avec raisons de l'aménagement d'une débarcadère sur l'avenue Bennett. La débarcadère souterraine et les espaces de stationnement pour le personnel de la garderie représente au moins une vingtaine de places (20). Il faut ajouter une dizaine d'espaces pour le personnel des autres commerces. Au total, 350 espaces me paraît raisonnable.

D-4. Gestion des matières recyclables

La gestion des matières consignées, récupérables et recyclables requiert aussi des aires communes pour le tri et l'entreposage. Je pense entre autre au commerce d'alimentation.

Proposition 11:

Le promoteur devra se pencher sur cette problématique de la récupération des matériaux à recycler et de la collecte des consignés. Chaque immeuble devrait avoir une aire commune pour l'ensemble de ces résidents-és avec des bacs appropriés ou de disposer d'un service de conciergerie.

Il ne faut pas oublier que ce genre d'activités nécessaires à la gestion des résidus dans une ville peut engendrer des odeurs et de la vermine.

E-Conclusion

Le projet Canoë représente un atout fort intéressant, bénéfique et avantageux pour la requalification urbaine du 4500 rue Hochelaga.

Cependant, j'insiste pour que le promoteur principal Rachel Julien envisage sérieusement la diminution de la hauteur des trois tours d'habitation des phases 4, 5, et 6 afin de mieux respecter la trame urbaine actuelle et historique du quartier Maisonneuve. Je finis avec une citation prise dans l'Avis du Comité Jacques Viger p.5:

Pour le Comité Jacques Viger, "l'étendue et le potentiel du terrain à développer, appellent un projet exemplaire ou les enjeux de densification, de hauteur, d'échelle humaine et d'ensoleillement sont résolus avec finesse et créativité".

Bibliographie

- 1.2.4.1- Avis du Comité Jacques Viger, Mars 2021, 5 pages.**
- 3.1- Rachel Julien et al, Document de présentation du projet.**
- 3.5- Rachel Julien et al, Étude d'ensoleillement.**
- 3.7- Rachel Julien, Présentation du document à propos du projet Canoë au 4500 rue Hochelaga devant le Comité Jacques Viger.**
- 6.6.1- Annexe 1- Mémo Aménagement de la piste cyclable sur l'avenue Bennett.**
- 7.2.1- OCPM Transcription de la séance de questions et réponses du 16 juin 2022.**