

Images 3D : Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay | Photo satellite : Google Earth

**MÉMOIRE**

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT DU 4500 RUE HOCHELAGA  
MÉMOIRE PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**VERSION FINALE**

PROVENCHER\_ROY N° 220150

ÉMIS LE 15 AOÛT 2022

Rédigé par :

Josée Bérubé, architecte – urbaniste, associée  
Muhidin Kadric, architecte

**PROVENCHER\_ROY**



## TABLE DES MATIÈRES

<b>ACRONYMES</b> .....	<b>1</b>
<b>1. INTRODUCTION</b> .....	<b>2</b>
<b>2. MISE EN CONTEXTE</b> .....	<b>3</b>
2.1. HISTORIQUE .....	3
2.2. LISTE DES DOCUMENTS REÇUS .....	3
<b>2.3. PRINCIPAL ENJEU</b> .....	<b>4</b>
2.4. ÉVOLUTION DU PROJET .....	4
<b>3. ANALYSE DU PROJET</b> .....	<b>5</b>
3.1. CONTEXTE EXISTANT .....	5
3.2. PROGRAMME.....	6
3.3. INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE .....	7
3.3.1. Implantation .....	7
3.3.2. Paysage.....	8
3.3.3. Volumétrie et hauteurs .....	9
3.3.4. Intégration à la typologie existante et matérialité .....	13
3.3.5. Ensoleillement .....	14
3.4. DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	16
<b>4. RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>17</b>

## **ACRONYMES**

<b>CJV</b>	Comité Jacques-Viger
<b>OCPM</b>	Office de consultation publique de Montréal
<b>VDM</b>	Ville de Montréal
<b>PRA</b>	Provencher_Roy, architectes
<b>RJ</b>	Équipe Rachel Julien et professionnels
<b>MHM</b>	Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
<b>PPCMOI</b>	Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
<b>COS</b>	Coefficient d'occupation du sol

# 1. INTRODUCTION

Canoë est un projet de construction situé au 4500 rue Hochelaga dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Montréal. Piloté par la compagnie de promoteurs immobiliers Rachel Julien, il résulte de la tenue d'un concours en septembre 2020 qui a été remporté par le consortium des firmes d'architectes Ædifica et ADHOC, avec la collaboration de Studio B, architectes paysagistes et Dany Tremblay, urbaniste-conseil.

Le projet vise à créer un ensemble mixte au cœur du quartier Maisonneuve, au coin de la rue Hochelaga et de l'avenue Bennett, à proximité du stade olympique (figure 1).

La compagnie Rachel Julien a mandaté la firme d'architectes Provencher\_Roy, qui détient une expertise significative en architecture, urbanisme et design urbain, afin de prendre connaissance du projet et d'émettre un avis professionnel indépendant qui sera consigné à la partie « recommandation », en fin du présent mémoire.



Figure 1 : Le projet dans son contexte – Extrait du document : Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay

## 2. MISE EN CONTEXTE

### 2.1. Historique

Le tableau suivant résume les différentes étapes et jalons qui ont été franchis au courant du projet :

Étape	Date
Processus de concours. Choix des lauréats.	Septembre 2020
Présentations et discussions avec le Comité Jacques-Viger, l'arrondissement MHM et les concepteurs	Octobre 2020 à août 2021
Adoption par le conseil municipal d'une résolution autorisant la modification au Plan d'urbanisme.	12 août 2021
Adoption par le conseil d'arrondissement du premier projet de règlement (via la procédure PPCMOI) et 1 <sup>re</sup> consultation publique.	Juillet - août 2021
Retrait de l'approbation de modification, à la suite des résultats de la consultation publique et au dépôt de signatures demandant un registre.	4 octobre 2021
Adoption par le conseil municipal du règlement autorisant la démolition du 4500, rue Hochelaga et la construction d'un bâtiment mixte. Organisation d'une 2 <sup>e</sup> consultation publique par l'OCPM.	Adoption en avril. Consultations en cours

### 2.2. Liste des documents reçus

Le présent mémoire se base sur les documents suivants qui ont été reçus pour analyse :

Titre du document	Date	Firme	Notes
Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation au comité Jacques-Viger	22 février 2021	Architectes : Aedifica, ADHOC Architectes de paysage : Studio B Urbaniste : Dany Tremblay	
Étude d'impact sur les déplacements.	22 février 2021	Artistomen Anéziris, ing.	
Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation au comité Jacques-Viger - annexe A – argumentaire / recommandations 1 à 7	17 décembre 2021	Architectes : Aedifica, ADHOC Architectes de paysage : Studio B Urbaniste : Dany Tremblay	Inclus une réponse aux recommandations point par point.
Avis du comité Jacques-Viger - C21-MHM-3	17 décembre 2021	CJV - VDM	Avis favorable, avec certaines recommandations au concepteur et à l'arrondissement
Avis du Comité consultatif d'urbanisme.	18 janvier 2022	VDM – MHM	Avis favorable
Étude éolienne, confort extérieur. Note technique 2.	10 mai 2022	AltO2	
Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM.	16 mai 2022	Architectes : Aedifica, ADHOC Architectes de paysage : Studio B Urbaniste : Dany Tremblay	
Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM. Annexe – Étude d'ensoleillement	16 mai 2022	Architectes : Aedifica, ADHOC Architectes de paysage : Studio B Urbaniste : Dany Tremblay	

### 2.3. Principal enjeu

Entre septembre 2020 et octobre 2021, le projet Canoë a suivi un processus d'approbation municipale qui était favorable. L'approbation du projet a été retirée à la suite du dépôt de signatures par les citoyens, dans le cadre du processus PPCMOI.

Le principal enjeu du projet est une différence entre les règlements d'urbanisme 01-275 de l'arrondissement MHM et le Plan d'urbanisme de la VDM. En effet, le projet est conforme au Plan d'urbanisme, mais déroge aux règles prescrites par le règlement 01-275 qui est à l'heure actuelle assez restrictif et limite les projets, à des commerces de 3 étages, avec un taux d'implantation de 70 %. Il favorise ainsi les grands bâtiments commerciaux qui sont communs sur la rue Hochelaga.

L'approbation du projet canoë, qui est un bâtiment mixte de 4 à 10 étages est actuellement sujette à un deuxième processus de consultation publique qui doit avoir lieu en août 2022 et à laquelle le présent document sera remis.

### 2.4. Évolution du projet

Au courant du processus d'approbation, le promoteur et les architectes ont modifié le projet en fonction des différents commentaires qu'ils ont reçus de la part du comité Jacques-Viger et de la Ville de Montréal (figure 2). Par conséquent, notre avis professionnel se base sur la version modifiée du projet (voir les documents de présentation des concepteurs datant de mai 2022).

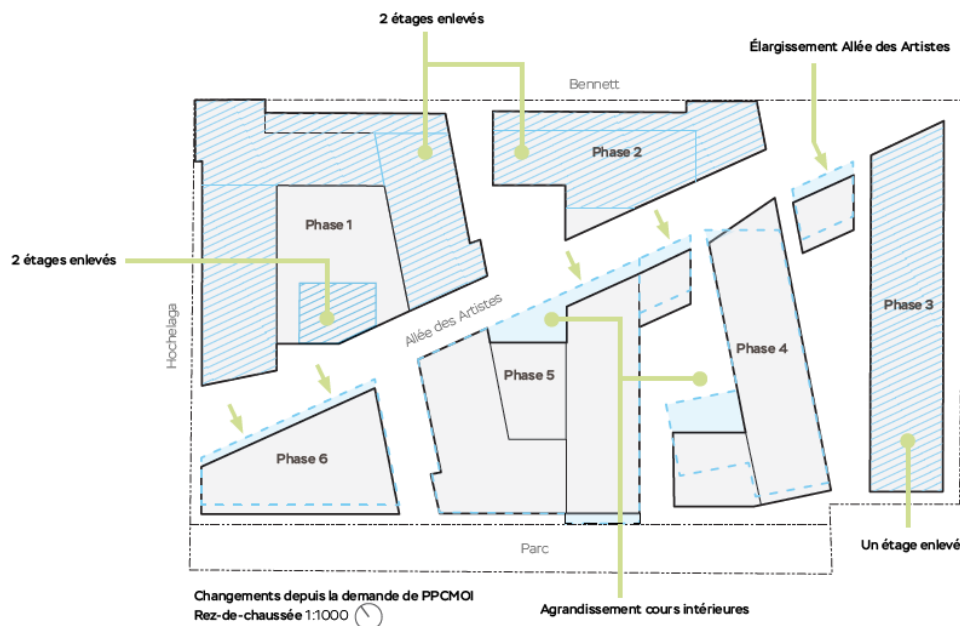


Figure 2 : Résumé des modifications au projet – Extrait du document : *Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM, 16 mai 2022 – Tiré du document : Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.*



### 3. ANALYSE DU PROJET

#### 3.1. Contexte existant

Le site qui fait l'objet du projet est actuellement occupé par un grand stationnement sur lequel figure un bâtiment désaffecté :

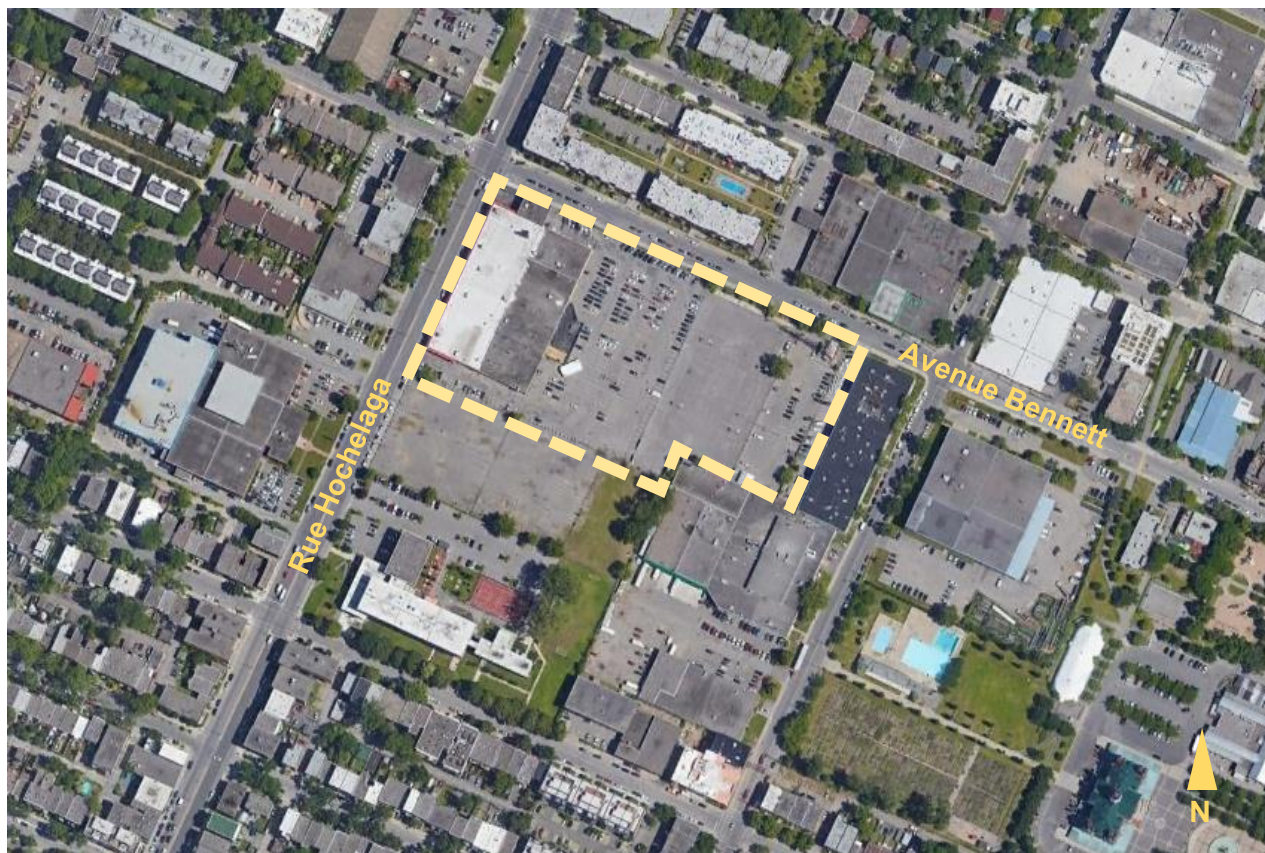


Figure 3 : Image satellite de l'existant – Google Earth.

La propriété dont il est question est entourée par le cadre bâti urbain assez dense et mixte du quartier Maisonneuve. Tel qu'on peut le voir sur l'image satellite ci-haut, le site constitue une sorte de vide dans la trame urbaine.

En plus de constituer un îlot de chaleur, le site tel qu'il est actuellement, est désaffecté et n'apporte rien au contexte. Il représente non seulement une nécessité de développement, mais aussi une excellente opportunité. Toutefois, il est essentiel que ce développement soit fait de manière sensible et réfléchie.



## 3.2. Programme

### Description

D'une façon générale, le programme du projet se répartit de la façon suivante (figure 4) :

- 70% d'usages mixtes;
- 20% coopérative d'habitation;
- 10 % de parc cédé à la Ville.

D'après les documents reçus, les principaux usages prévus dans le projet sont les suivants :

- Centre communautaire;
- Épicerie et pharmacie;
- 100 places de garderie;
- 930 logements dont :
  - 140 logements sociaux;
  - 51 logements abordables;
  - 79 logements familiaux;
  - Une offre équilibrée en logements locatifs et copropriété.

### Commentaire

Le programme du projet est ambitieux et contient une mixité d'usages assez riche qui pourra grandement bonifier l'offre résidentielle et commerciale du quartier.

Il est important de noter que cette mixité fait que le projet, tel qu'il est prévu, vient non seulement greffer à l'existant un nombre significatif de nouveaux logements, mais aussi apporter à la communauté plusieurs éléments programmatiques très positifs et compatibles avec le quartier qui ne sont pas là à l'heure actuelle.

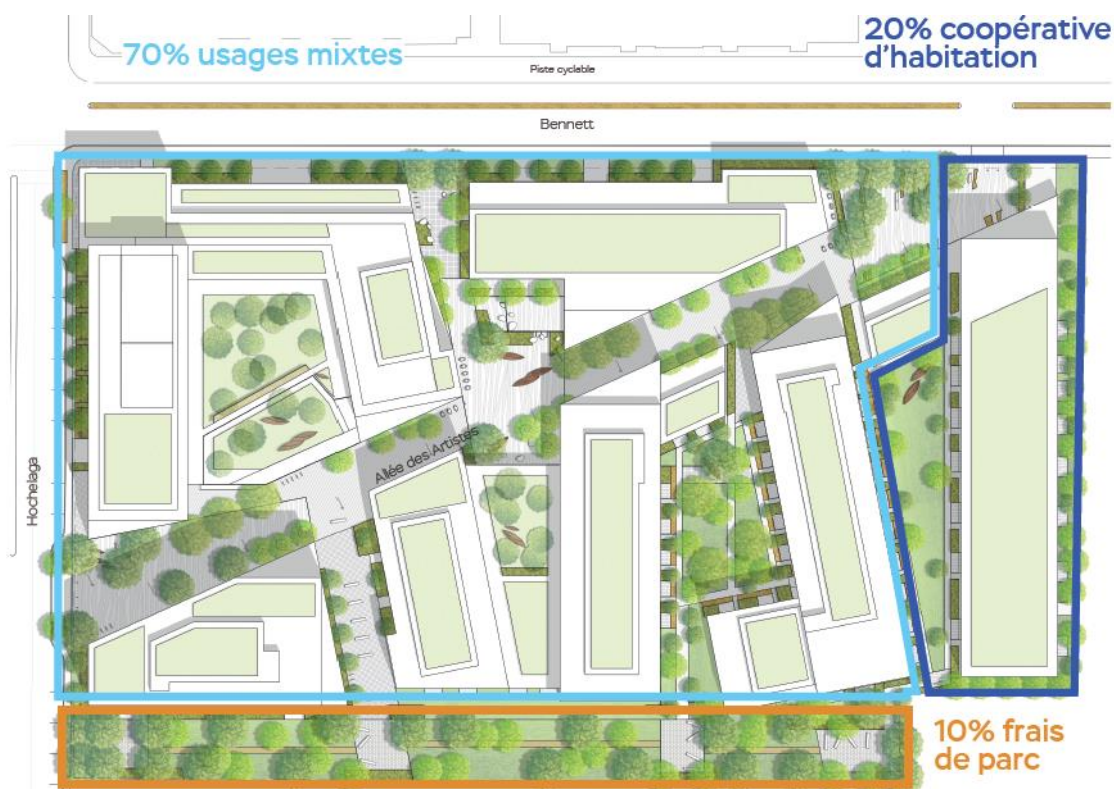
### 3.3. Intégration urbaine et paysagère

#### 3.3.1. Implantation

##### Description

Le projet propose la construction de plusieurs bâtiments en forme de « U », orientés de façon à cadrer les rues et créer une succession de cours intérieures au sein de l'îlot.

Une certaine portion du terrain doit être cédée à la Ville de Montréal afin de créer un parc public, tandis qu'une allée diagonale traversant le projet va demeurer une propriété privée.



**Figure 4** : Diagramme de répartition du programme – Extrait du document : *Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga* – Document de présentation à l'OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.

##### Commentaire

Les bâtiments sont conçus pour faire front sur les rues Hochelaga, Bennett et sur le nouveau parc public au sud du lot. Sur leur face arrière, ils donnent sur une allée privée. Cette implantation est réfléchiée et sensée du point de vue de la relation des bâtiments avec leur contexte urbain.

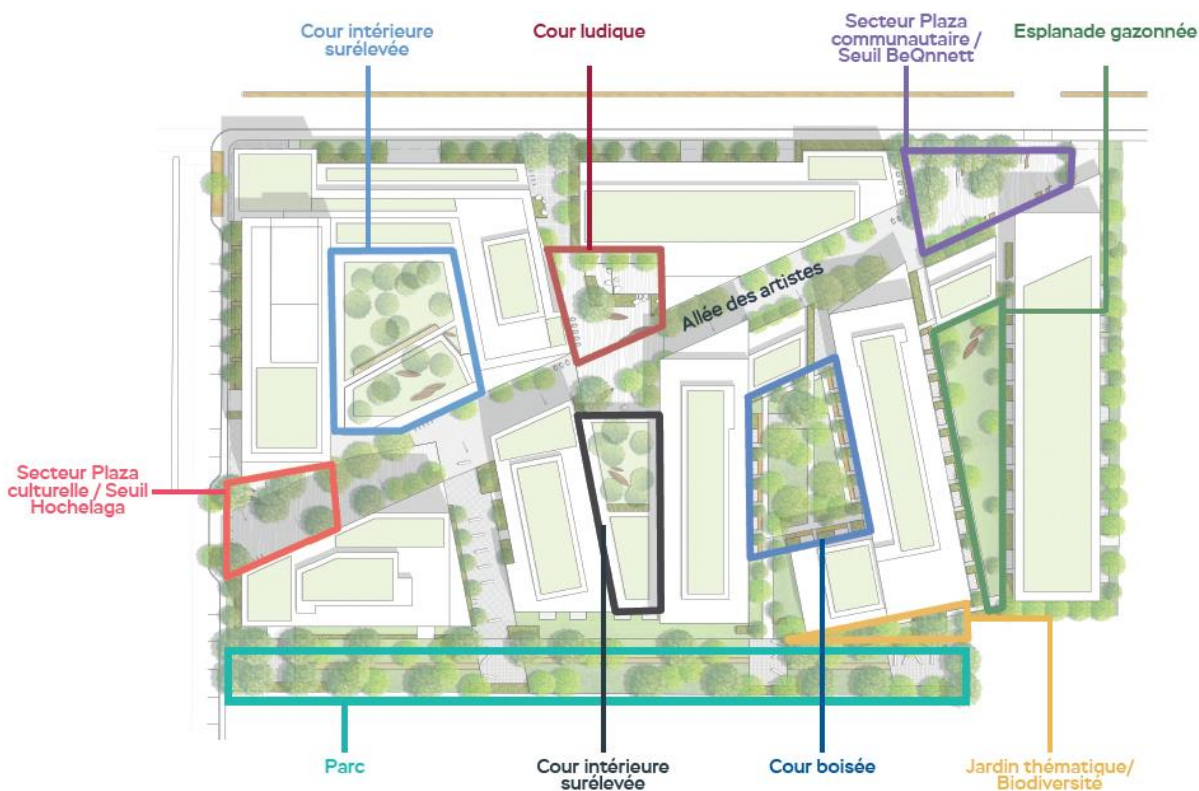
L'allée diagonale pourra être traversée par les citoyens, favorisant ainsi une plus grande perméabilité et une certaine animation à l'intérieur de l'îlot.

### 3.3.2. Paysage

#### Description

Le projet laisse une grande part au verdissement, s'il se réalise comme prévu, il est estimé qu'il inclura :

- ± 160 nouveaux arbres;
- ± 2000 m<sup>2</sup> d'espaces verts;
- ± 10 000 m<sup>2</sup> de verdissement au toit et au sol;
- Un parc linéaire qui représente 10 % de la superficie du lot et qui sera cédé à la Ville.



*Figure 5 : Paysage – Extrait du document : Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.*

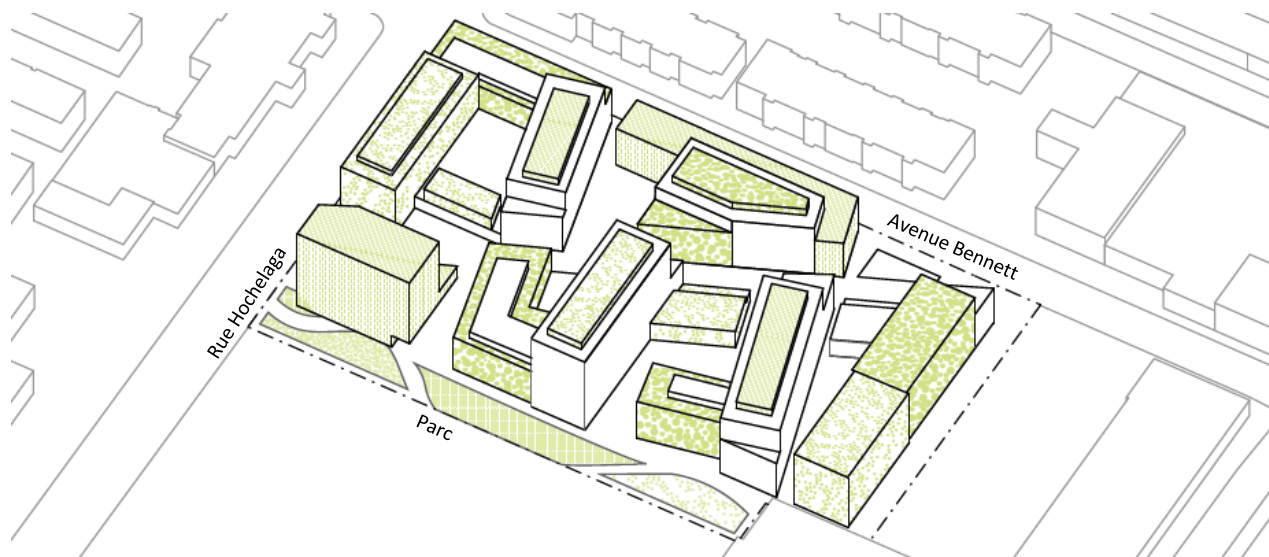
#### Commentaire

Le projet représente un verdissement significatif pour le secteur. Les intentions de promoteur en termes d'espaces verts ont le potentiel d'apporter des bénéfices importants au quartier et aussi, de grandement contribuer à la réduction de l'îlot de chaleur existant.

### 3.3.3. Volumétrie et hauteurs

#### Description

Le projet propose des bâtiments avec des hauteurs variées qui s'adaptent à chaque rue.



**Figure 6** : Diagramme de hauteurs, hétérogénéité – Extrait du document : *Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.*

#### Commentaire

Selon les documents analysés, il est clair que la volumétrie a fait l'objet d'une réflexion et d'un choix délibéré. En effet, elle cadre beaucoup mieux avec l'existant que si les hauteurs étaient homogènes.

La volumétrie proposée fait écho aux petits bâtiments variés qu'on trouve dans le quartier, tandis qu'un grand bloc homogène de 8 étages (au même taux d'implantation de 50 %) serait trop imposant et viendrait mal s'intégrer au contexte.

**Rue Hochelaga** : 9 et 10 étages. Les bâtiments voisins existants sur la rue Hochelaga sont relativement petits à l'heure actuelle, mais comme il s'agit d'une rue principale large, il est raisonnable de penser que les bâtiments du projet canoë peuvent être plus hauts à cet endroit (figure 8). De plus, comme le secteur est en transformation, les bâtiments existants bordant la rue Hochelaga ne sont pas appelés à rester tels qu'ils sont actuellement. En effet, les nouveaux développements qui sont prévus dans le futur sont d'une hauteur similaire aux bâtiments proposés dans le projet Canoë (voir Plan d'urbanisme).

Le projet Canoë et le secteur immédiat en général pourront être visibles d'assez loin et créer un repère dans le paysage local sans être assez hauts pour faire compétition au stade olympique.

**Avenue Bennett** : 4 et 5 étages. Les bâtiments qui font face au projet sur cette rue sont d'environ 3 à 5 étages, donc le projet s'intègre harmonieusement au contexte à cet endroit (figure 10).

**Avenue Morgan** : Des études 3D ont été faites par les architectes afin de valider l'impact du projet depuis la rue Morgan, toutefois nous estimons que ceci n'est pas un enjeu et que le projet Canoë ne sera pas visible depuis l'avenue Morgan. Notamment à cause des arbres (figure 7).

**Parc public et intérieur de l'îlot** : 6 à 10 étages. Il s'agit là d'une hauteur assez conséquente et on voit une volonté du promoteur de densifier le projet à ces endroits. Il faut toutefois noter que le parc public se situe au sud des tours et que par conséquent, les hauts bâtiments n'y feront pas d'ombre.

**Avis général** : étant donné les éléments suivants :

- La hauteur permise au Plan d'urbanisme est de 10 étages, avec un COS de 4.
- La hauteur permise au règlement de zonage est de 3 étages, avec un COS de 3.
- Le promoteur a l'intention de construire le nombre d'unités permises en respectant le Plan d'urbanisme, ce qui génère une dérogation au règlement de l'arrondissement.
- Le promoteur et les architectes du projet visent à ce que certains bâtiments à l'intérieur de l'îlot et sur la rue Hochelaga atteignent 10 étages, de façon à pouvoir réduire la hauteur des bâtiments sur l'avenue Bennett. Ainsi, le projet pourra mieux s'arrimer au contexte tout en conservant la même densité.
- Une certaine variation au niveau des hauteurs est bénéfique dans la volumétrie d'un tel ensemble afin de s'adapter et s'harmoniser aux conditions existantes.
- Le projet comprend certains éléments qui apportent des bénéfices à la communauté tels qu'un parc public, une allée piétonne et des logements sociaux en contrepartie à l'ajustement de hauteur demandé.
- Le processus d'approbation auprès de la Ville et du comité Jacques-Viger a été favorable au projet avant le dépôt de signatures entraînant un retrait de l'approbation et menant à une deuxième consultation publique.
- Le promoteur et les architectes ont modifié et bonifié le projet afin d'intégrer les commentaires émis par la Ville de Montréal et le comité Jacques-Viger durant le processus d'approbation.
- Entre autres, la question des hauteurs est un des points qui génèrent un délai dans l'approbation municipale.

Nous estimons que la dérogation demandée au règlement d'urbanisme de l'arrondissement afin de l'arrimer au Plan d'urbanisme est raisonnable et sensée.

Le projet Canoë est bien plus bénéfique en termes d'intégration urbaine, communautaire et réduction d'îlot de chaleur, que s'il respectait les limites restrictives imposées par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement.



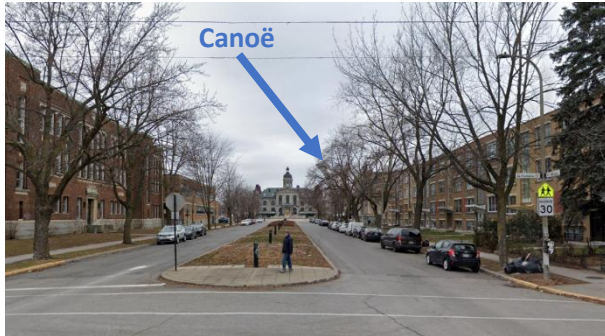


Figure 7 : Vue depuis l'avenue Morgan – Google Maps.



Figure 8 : Vue depuis l'avenue Hochelaga – Google Maps

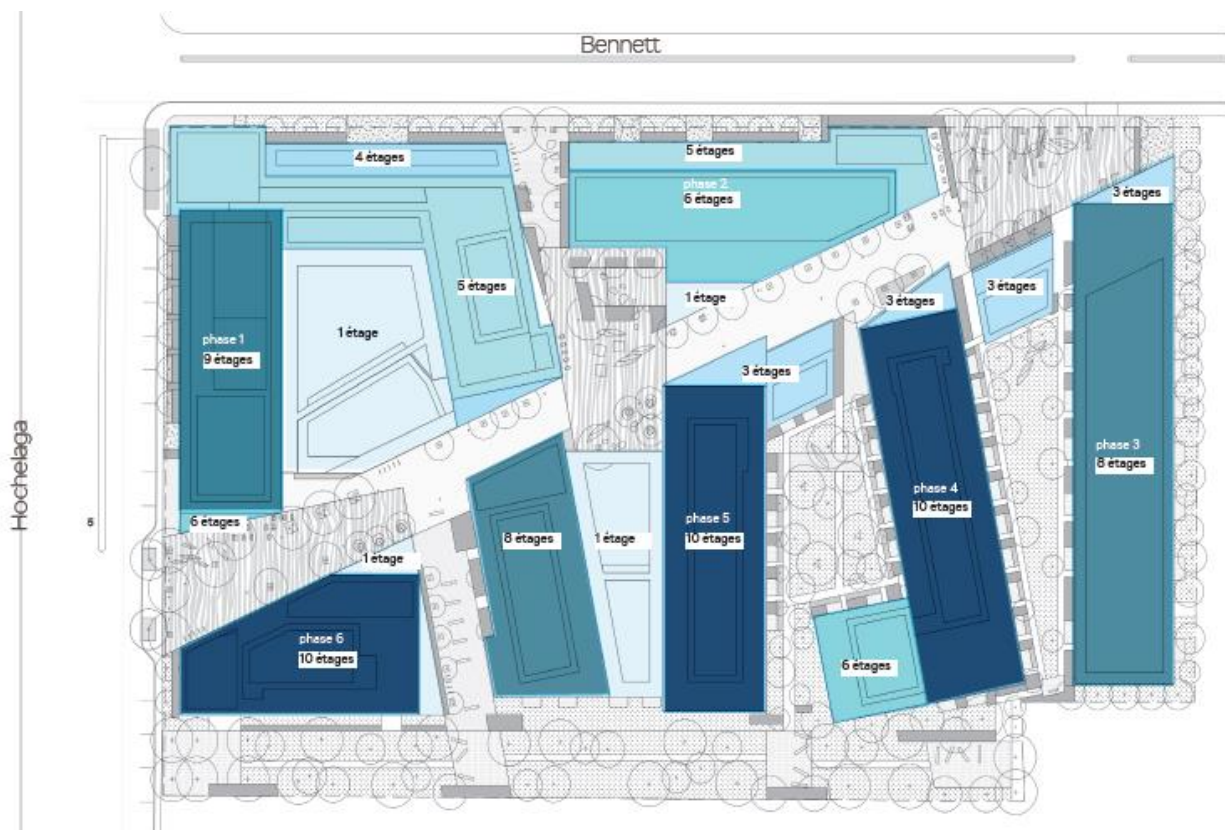


Figure 9 : Diagramme des hauteurs projetées – Extrait du document : Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l’OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.



*Figure 10 : Avenue Bennett – Extrait du document : Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.*



*Figure 11 : Rue Hochelaga – Extrait du document : Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.*



### 3.3.4. Intégration à la typologie existante et matérialité

#### Description

Le projet Canoë propose l'utilisation de maçonnerie en façade publique, et un parement léger, métallique et d'une teinte claire à l'intérieur du lot.

Les architectes ont effectué une analyse assez exhaustive des typologies, matériaux et formes urbaines adjacentes afin d'informer l'aspect et la forme du projet.

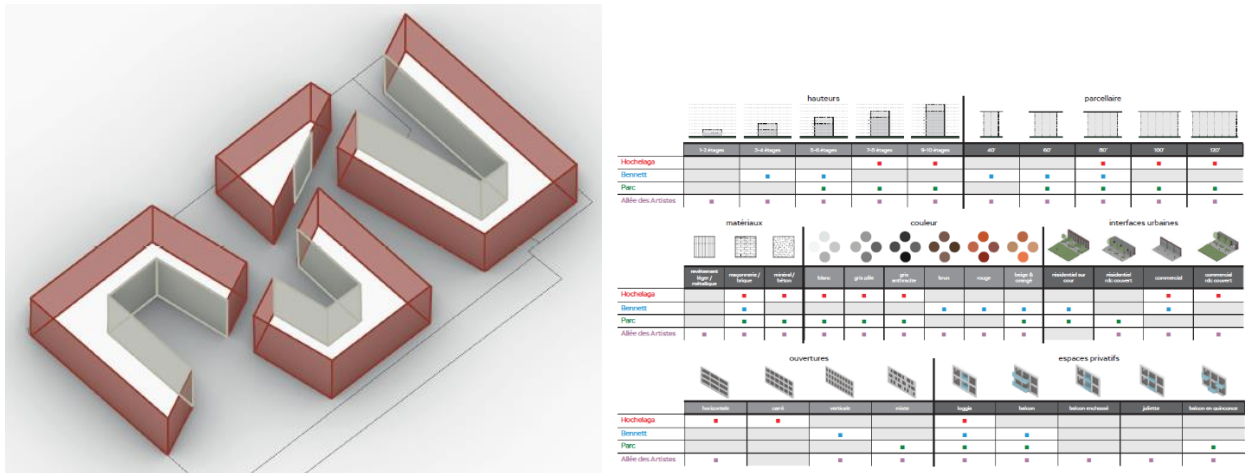


Figure 12 : Dualité matérielle et étude du lexique urbain – Extrait du document : Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l’OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.

#### Commentaire

Le choix de matérialité est judicieux et permet de bien s’intégrer au contexte, tout en donnant une certaine prestance des bâtiments sur l’espace public.

Le travail sur le lexique architectural est assez fourni et a permis de bien informer les intentions de design. L’analyse a permis de concevoir un projet qui devrait bien s’intégrer à l’environnement bâti environnant.

### 3.3.5. Ensoleillement

#### Description

La création d'un grand ensemble tel que le projet Canoë implique des enjeux d'ensoleillement. Le niveau d'ensoleillement dans les différents secteurs du lot ne peut pas être identique à tous les endroits et va obligatoirement varier selon l'exposition. Toutefois, il faut porter une attention particulière à l'ensoleillement des espaces publics clés, tels que les rues, et les allées piétonnes.

#### Commentaires

Un extrait des études d'ensoleillement des architectes se trouve sur la page suivante (figure 13).

**Rue Hochelaga :** La rue Hochelaga est une rue est-ouest qui recevra une bonne quantité d'ensoleillement au courant de l'année.

**Avenue Bennett :** L'avenue Bennett est nord-sud, ce qui fait qu'elle sera ombragée par la construction des bâtiments du projet Canoë. Ceci serait cependant le cas pour n'importe quelle construction, de plus, la réduction de hauteur qui s'est opérée au courant du projet au profit d'une meilleure intégration urbaine a augmenté la quantité d'ensoleillement sur la rue.

**Parc public :** Le parc public est situé au sud des tours et ne sera donc pas ombragé.

**Allée diagonale :** Les études d'ensoleillement réalisées par les architectes démontrent deux éléments :

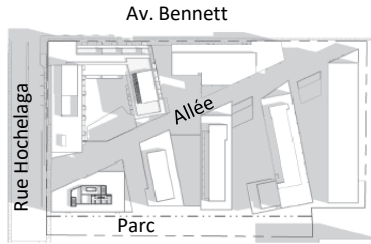
- L'allée diagonale sera assez ombragée, notamment dû à la présence de hauts bâtiments au sud du lot. Toutefois, elle reçoit une certaine part de soleil en été.
- Les modifications apportées au projet depuis la première mouture permettent d'augmenter le niveau d'ensoleillement de l'allée.

L'augmentation de hauteur des bâtiments au sud au profit d'une meilleure intégration urbaine au pourtour du lot est une contrepartie intéressante à l'ensoleillement de l'allée, surtout au vu de l'alternative, qui serait d'avoir des bâtiments de 8 étages uniformes (au même taux d'implantation de 50 %), qui ne permettraient pas plus d'ensoleillement à l'intérieur du lot.

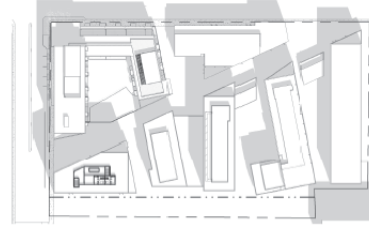
**Cours :** La plupart des cours sont ombragées, mais reçoivent une certaine quantité de lumière au courant de l'année. Toutefois, certaines cours reçoivent très peu d'ensoleillement. Les logements qui y donnent profiteront d'une lumière plus diffuse, qui sera bonifiée par le fait que ces logements profitent d'une plus grande marge de recul vis-à-vis des voisins.

Tout projet de construction implique que certains endroits seront nécessairement moins ensoleillés que d'autres dépendamment du concept retenu. À ce sujet, le projet Canoë ne génère pas de problématique majeure sur l'espace public.

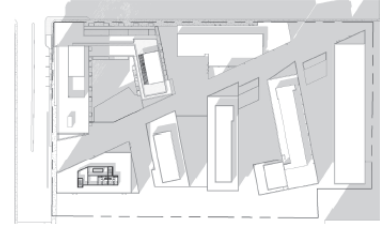
Études  
 - ensoleillement //  
 équinoxe de printemps: 21 mars



9h00

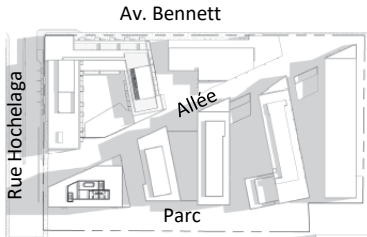


12h00

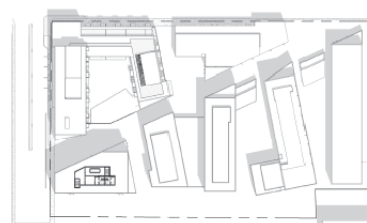


15h00

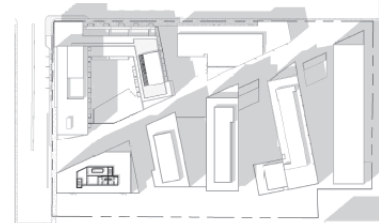
- ensoleillement //  
 solstice d'été: 21 juin



9h00

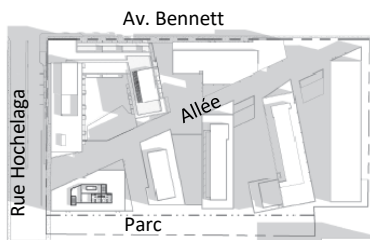


12h00

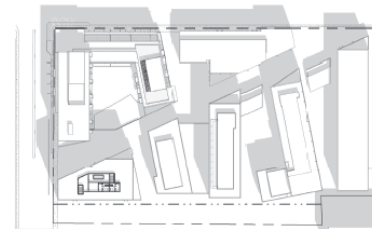


15h00

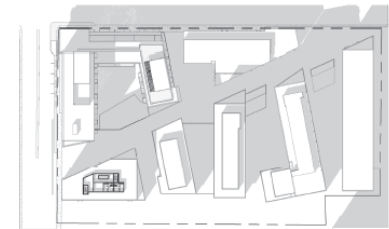
- ensoleillement //  
 équinoxe d'automne: 21 septembre



9h00

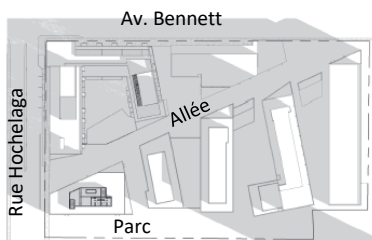


12h00

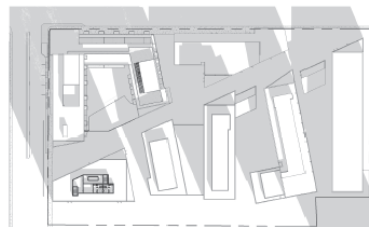


15h00

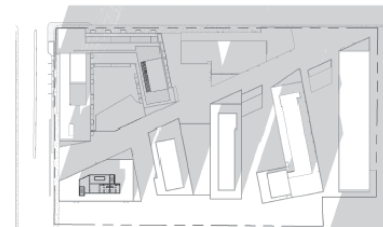
- ensoleillement //  
 solstice d'hiver: 21 décembre



9h00



12h00



15h00

Figure 13 : Étude d'ensoleillement – Extrait du document : Projet de rénovation du 4500, rue Hochelaga – Document de présentation à l'OCPM, 16 mai 2022 – Ædifica, ADHOC, Studio B, Dany Tremblay.



### 3.4. Développement durable

#### Description

Le projet Canoë envisage certains éléments qui pourraient réduire l'impact écologique du développement :

- Contribution à la réduction du désert alimentaire par l'implantation d'une mixité d'usages (Épicerie et de services de proximité).
- Valorisation d'un terrain contaminé, et d'un îlot de chaleur significatif;
- Verdissement significatif par rapport à l'îlot de chaleur existant;
- Augmentation de la perméabilité du site par rapport à l'existant;
- Une superficie de toitures vertes généreuses;
- Une boucle énergétique à l'étude;
- Bornes autopartage;
- Stationnements pour vélos;
- Stationnements de voiture souterrains;
- Préparation de l'infrastructure en vue d'une électrification future des voitures à 100 %.

#### Commentaire

Les intentions évoquées en termes de développement durable sont louables. Si ces éléments se concrétisent, ils pourront avoir un réel impact positif et contribuer à l'amélioration de l'environnement bâti du secteur.

## 4. RECOMMANDATIONS

Les documents reçus dans le cadre de notre analyse témoignent d'un grand effort de la part des concepteurs afin de mener à bien un projet de qualité. En effet, les efforts d'intégration urbaine et paysagère, la documentation des intentions, l'attention à la mixité d'usages et les intentions en développement durable sont significatifs et vont bien au-delà du minimum nécessaire.

### *Conformité à la réglementation*

Le projet Canoë est conforme au Plan d'urbanisme de la VDM qui permet une hauteur de 10 étages, avec un COS de 4 et des usages mixtes. Toutefois, il n'est pas conforme au règlement d'urbanisme de l'arrondissement MHM qui permet une hauteur de 3 étages, un COS de 3 et un usage commercial.

La réglementation actuelle de l'arrondissement reflète l'usage commercial et industriel en place et non les intentions de requalification du secteur de l'arrondissement et de la ville de Montréal.

La conformité au Plan d'urbanisme favorise mieux l'accomplissement des objectifs en densification et en développement durable de la Ville de Montréal, de cette façon, le projet sera d'un intérêt bien supérieur à celui qui aurait simplement respecté le règlement d'arrondissement. Par conséquent, il est judicieux d'arrimer le règlement de l'arrondissement avec le Plan d'urbanisme à travers un PPCMOI.

### *Qualité du projet et de l'intégration urbaine*

Même si le Plan d'urbanisme autorise 10 étages sur le site, la densité optimale choisie par le promoteur équivaut à un ensemble de 8 étages uniformes, avec un taux d'implantation de 50 %, il est important de comparer cette hypothèse théorique au projet Canoë. Une étude attentive permet de dire que l'augmentation des hauteurs à 10 étages en fond de lot et sur la rue Hochelaga, tout en baissant la hauteur à 4 étages sur la rue Bennett, permet un développement du site avec une densité identique, tout en améliorant la qualité du projet et la sensibilité de l'intervention à son environnement.

Au courant du projet, la modulation de la volumétrie par le promoteur et les professionnels à la suite des différentes discussions avec le Comité Jacques-Viger et la Ville de Montréal a permis d'augmenter certaines superficies, retirer certains étages et agrandir l'allée centrale (figure 2, 9). Ceci démontre la réceptivité des concepteurs envers les commentaires qui apportent une valeur ajoutée au projet. De cette façon, le projet proposé a un impact visuel raisonnable depuis les rues du quartier sans écraser son environnement.

Le projet Canoë propose un très bon équilibre entre le développement urbain et les intérêts de la communauté. Il a le potentiel de transformer un grand îlot de chaleur désaffecté en un espace intégré au tissu urbain qui apporte un bénéfice pour le quartier. Ce projet a le potentiel de grandement améliorer le site existant et son environnement.

Par le dépôt du présent mémoire et à la suite de notre prise de connaissance du projet, nous émettons un avis favorable à l'entérinement du projet par les autorités municipales et sommes d'avis qu'il apportera une valeur ajoutée au quartier et à la communauté.