

Mémoire à l'OCPM sur le projet de l'ancien couvent des Franciscains

Vivre dans un TOD

Pour débiter ce mémoire sur ce grand projet, j'aimerais dire que je suis d'accord avec les changements prévus pour permettre le développement de cet emplacement. Cependant, il est possible d'améliorer le projet pour assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions.

Le promoteur indique la création d'environ 700 logements privés et autour de 150 logements communautaires. C'est beaucoup de résidents dans un endroit enclavé. Certains résidents seront des retraités et d'autres seront des travailleurs. Comme l'hôpital sera un voisin du projet, il serait bien de discuter avec le voisin afin d'ajouter un lien pour les piétons entre l'hôpital et le projet. Les employés de l'hôpital seraient des résidents potentiels de logements du projet.

Pour les résidents, dans une vision de mobilité durable, il serait bien que le projet ajoute une sortie pour les piétons sur la rue Dickson proche de la rue Pierre-Bédard, afin de faciliter les déplacements vers la station de métro Cadillac et les commerces situés sur la rue Sherbrooke. Le passage montré vers Dickson semble être au travers du boisé, ce qui peut être adéquat pour les beaux jours, mais en hiver monter ou descendre le talus est plus problématique.

Le règlement permet certains types de commerces, j'imagine qu'un dépanneur et une pharmacie seraient utiles pour les résidents. Cependant, pour créer un véritable milieu de vie il faudrait d'autres services de proximité. Il faudrait favoriser l'implantation de commerces typiques de petits centres commerciaux de quartier, comme un bistro, un coiffeur ou un restaurant. L'édifice C2, entre le couvent et la rue Rosemont, permettrait aux commerces d'être visible de la rue Rosemont. Le règlement permet certains commerces au rez-de-chaussée. Je déplore que l'arrondissement n'ait pas autorisé un lieu de retour pour les contenants consignés dans le règlement proposé. Il serait écoresponsable de favoriser le retour de contenants consignés sur le site.

La documentation sur le projet ne montre pas de stationnement prévu pour les logements communautaires (emplacements 1 et 4). Cette partie du projet est prévue avec un partenaire qui n'est pas encore finalisé. Ce partenaire aura-t-il le budget pour construire des stationnements sous les logements communautaires. L'ancien couvent est conservé, ce qui empêche d'ajouter du stationnement sous l'édifice. Je pense qu'il faudrait planifier un stationnement entre le couvent et la rue Rosemont. L'édifice C2 devrait avoir deux étages de stationnement, un étage pour les logements et commerces de C2 et l'autre pour les utilisateurs de l'édifice C1 (couvent). L'édifice C2 n'étant pas montré dans la documentation, il faudrait planifier adéquatement sa forme et hauteur pour avoir une harmonie avec le couvent. L'édifice C2, pourrait avoir des stationnements en sous-sol, des commerces au niveau trottoir et des logements et/ou bureaux au-dessus des commerces. L'édifice C2, devrait être planifié pour favoriser des commerces au niveau de la rue Rosemont. Pour l'édifice de l'emplacement 1, le bâtiment B2, la documentation est plutôt embryonnaire en ce moment comme le reste de la partie communautaire du projet. Je questionne le bien fondé de la consultation publique quand seulement une partie du redéveloppement du site est discutée.

Je perçois des problèmes potentiels avec la rue en U. Cette rue va servir pour l'approvisionnement des commerces, pour l'accès au stationnement des logements communautaires et au ramassage des ordures des édifices non privés. Selon la documentation, il m'apparaît que la rue en U est cédée à l'arrondissement. La documentation du projet ne montre pas bien le partage de l'entrée de la rue en U avec le voisin, l'hôpital. L'entrée de la rue en U semble partagée actuellement avec le site de l'hôpital. Le site internet du gouvernement du Québec sur la modernisation de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont indique que le nouvel hôpital sera érigé en remplacement d'un stationnement existant. Le nouvel

hôpital aura un grand stationnement en sous-sol. L'entrée et la sortie du stationnement souterrain du nouvel hôpital, d'une capacité de 1,100 cases, n'est pas clairement montré, mais on pourrait penser que le chemin d'accès sera vers la rue Rosemont. Je perçois un possible problème de circulation, si l'entrée est partagée ou si les entrées sont rapprochées.

La rue en U étant un endroit public, les images montrent un bel aménagement sans poubelles, mais dans des espaces publics il y a habituellement des poubelles, et selon mes observations, l'entretien des poubelles est souvent problématique. Un autre problème possible, est l'entretien de la rue en U et des voies pour les piétons en hiver, avec la neige et la glace à enlever. Le projet est muet sur l'entretien à long terme du site parce que c'est dans la cour de l'arrondissement. Cet espace public sera comme beaucoup d'autres, il y a de l'argent pour faire le projet mais pas de budget pour faire l'entretien à long terme. Le grand nombre de résidents va entraîner de la circulation pour prendre ou déposer des personnes, pour livrer des colis ou de l'épicerie ou des meubles. Il ne faut pas oublier les autres besoins, qui demande un camion de service avec de la main d'œuvre. Je pense qu'il manque de stationnement de courte durée au niveau de la rue en U.

Selon le règlement, il faudra implanter autour de 900 cases de stationnement pour les vélos dans la partie privée du projet. Pour la partie logements sociaux, c'est la norme standard qui s'appliquera, et le nombre de place de stationnement pour les vélos serait alors autour de 300. Avec le climat de Montréal, il est préférable que les 1200 espaces pour vélos soient à l'intérieur et avec un accès sécurisé. Il faut penser que les vélos passeront l'hiver dans les stationnements. Aussi, il faudrait penser à une zone d'entretien de vélo, avec une pompe à air, ainsi que des outils. Ces outils pourraient être installés sur une borne de réparation. La documentation disponible ne montre pas la location des stationnements pour vélos et la planification des déplacements des vélos. L'arrondissement et le promoteur devraient consulter des spécialistes pour établir l'aménagement adéquat d'un (ou des) stationnement(s) pour vélos. Pour les visiteurs et/ou travailleurs qui se rendent sur le site, il faudrait planifier une certaine capacité de stationnement pour vélos de courte durée.

Pour terminer, je questionne le ratio de stationnement à 0.51 pour les véhicules. Je suis d'accord qu'il faut réduire la place des véhicules dans l'espace public et favoriser les autres moyens de déplacements. Des résidents avec les moyens financiers pourraient ne pas vouloir s'établir dans le projet, parce que même s'ils utilisent les autres moyens de transport, souvent ces personnes possèdent une voiture et ils désirent une place pour la stationner. Ces résidents aiment avoir la flexibilité de prendre leurs voitures quand c'est le moyen de transport adéquat pour leurs activités.