

**AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER SUITE À SA RÉUNION DU 24 MARS 2017**

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design urbain, et d'architecture de paysage.\*

## Requalification de l'ancienne cour de voirie Honoré-Beaugrand

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin d'autoriser la construction d'un projet résidentiel et commercial
Localisation :	Le site du projet est encadré par les rues A.A. Desroches, Hochelaga, Honoré-Beaugrand et l'avenue Souigny, arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve
Demandeur :	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises Arrondissement de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la ville considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

### LA PROPOSITION

En 2014, l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a lancé un appel de propositions pour la vente et le redéveloppement résidentiel et commercial du site de la cour de voirie Honoré-Beaugrand, prévoyant la construction d'immeubles de quatre à six étages comportant 325 logements, dont 67 unités de logements sociaux, 80 unités d'habitation abordables, un minimum de 178 unités résidentielles privées, 3 700 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux (incluant une épicerie de 3 200 m<sup>2</sup>), un lien public reliant le parc Germaine-Pépin et la rue Honoré-Beaugrand ainsi que 280 cases de stationnement intérieur.

L'Arrondissement propose d'adopter le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) afin d'ajouter un nouveau secteur numéro 14-14 apparaissant sur la carte intitulée « La densité de construction ». Le secteur visé est constitué du quadrilatère formé des rues A.A.Desroches à l'est, Hochelaga au nord, Honoré-Beaugrand à l'ouest et l'avenue Souigny au sud. Les installations de la cour de voirie qui s'y trouvaient ont été démantelées suite au regroupement des activités sur le site Dickson. Le secteur accueille des jardins communautaires (compris en grande partie dans le site du projet), le parc Germaine-Pépin et un édifice à vocation communautaire de deux étages appartenant à la Ville. Le Plan d'urbanisme y permet actuellement la construction d'immeubles de trois étages. L'amendement vise principalement à rehausser les paramètres de hauteur à un maximum de six étages avec un taux d'implantation d'intensité moyenne, c'est-à-dire entre 30 % et 70 %.

Le CJV a été consulté le 9 mai 2014<sup>1</sup> sur ces mêmes paramètres de développement et de modification réglementaire, appuyés par la présentation d'une étude urbaine réalisée dans le but de comprendre l'évolution de la forme urbaine du

<sup>1</sup> Extraits de l'avis du CJV C14-MHM-01 (daté du 30 mai 2014)

secteur et d'examiner les contraintes et les opportunités de redéveloppement du site. Bien qu'il ne fût pas nécessairement en défaveur de la construction de bâtiments de plus grande hauteur, le CJV a accueilli défavorablement la demande. Il était préoccupé par le processus d'approbation qui prévoyait de modifier le Plan d'urbanisme avant le dépôt d'un projet concret et sans qu'il ait été démontré clairement par le biais d'études appropriées que ces changements permettaient de bonifier l'aménagement du site et la qualité de vie du secteur. Le CJV avait fait valoir son intérêt à ce que le projet sélectionné lui soit présenté, ce à quoi la présente demande répond.

---

## **LE PROJET**

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu les représentants de Mercier – Hochelaga-Maisonneuve et des services centraux lors de sa réunion du 24 mars 2017. La présentation comportait des photos du contexte environnant, des informations concernant la démarche de concertation avec les citoyens, les modifications règlementaires, les pré-requis de développement ainsi que le projet retenu. Le CJV émet des réserves importantes à l'égard de la demande, considérant les éléments qui suivent.

### **Conception volumétrique et architecturale**

Le CJV souligne le manque de documents présentant le contexte environnant du site à l'étude. En l'absence de plans et de coupes illustrant le cadre bâti et les espaces verts adjacents, il est très difficile de se figurer les enjeux volumétriques et architectoniques en présence. Le CJV se questionne sur l'impact de la présente démarche sur le devenir du quartier. L'introduction d'un projet de 6 étages constituerait un précédent pour le redéveloppement potentiel d'autres secteurs. Dans ce cadre, il considère qu'il aurait été opportun d'intégrer à la réflexion le site de l'actuel IGA (situé en bordure nord de la rue Hochalaga), sur lequel l'Arrondissement s'attend à un redéveloppement.

Comme il le mentionnait dans son précédent avis, le CJV n'est pas en défaveur du principe d'augmenter les hauteurs permises à 6 étages, mais il demeure convaincu que l'intérêt de cette modification au Plan d'urbanisme n'a pas été démontré. Le CJV n'est pas favorable au projet, sous la forme dans laquelle il a été présenté. Il considère que le programme est trop contraignant et laisse peu de liberté à la conception architecturale. La volonté de rentabiliser le site à outrance, par la volumétrie et la densité imposées, induit un caractère très massif aux bâtiments. Le CJV aurait été en faveur d'une modulation des gabarits des bâtiments, en répartissant par exemple les volumes de 3 à 8 étages afin de marquer certaines parties. En outre, considérant que la hauteur sous-plafond de 30 pieds dédiée à l'épicerie n'est pas requise sur toute sa surface, le CJV est d'avis qu'une modulation des hauteurs aurait pu être prévue en périphérie afin de récupérer la hauteur résultante pour la dédier à du logement, en atténuant ainsi la faiblesse de l'apport à la rue d'une épicerie de grande surface.

Le CJV est d'avis que la trop grande diversité de matériaux et de teintes employée dans le projet crée un effet de collage non souhaitable. Il préconise le recours à une plus grande sobriété et une synthèse architectonique plus fluide. Inquiet de ne les voir nulle part, il recommande en outre d'intégrer les équipements mécaniques dans la conception architecturale.

### **Qualité des espaces extérieurs**

Le CJV accorde une importance particulière à la qualité des espaces verts du projet. Ceux-ci seront en effet tous

implantés sur dalle (à l'exception d'une partie du lien vert), nécessitant une attention de conception, de réalisation et d'entretien supérieurs pour permettre un déploiement significatif. En ce qui concerne les plantations, le CJV recommande d'intégrer les dispositifs techniques requis afin d'implanter des arbres sur dalle dans les phases de conception du projet. En outre, il souligne que les arbres représentés dans le plan d'aménagement semblent surdimensionnés par rapport à ceux représentés dans les perspectives, créant de fausses impressions de verdissement.

Le CJV est d'avis que certains choix volumétriques nuisent grandement à la qualité des espaces extérieurs. Il souligne qu'il est dommage que l'implantation en L du bâtiment 2 de la phase 1 supprime la possibilité d'implanter une grande cour au centre du projet. Il considère qu'il est très regrettable qu'un mur aveugle de 30 pieds de haut, issu des impositions fonctionnelles de l'exploitant de l'épicerie, crée une scission entre le toit-terrasse et les cours intérieures. Le CJV recommande d'élaborer une meilleure solution d'intégration pour l'épicerie. Il serait par exemple plus judicieux que ce toit-terrasse soit complètement entouré de bâtiments. Il semble par ailleurs que l'étude d'ensoleillement n'ait pas été prise en compte dans le choix d'implantation des bâtiments, ce qui implique que la majorité de la surface des cours intérieurs soit dans l'ombre toute la journée en hiver.

### **Liens avec les abords**

Le CJV considère que toutes les interfaces du site à l'étude présentent un potentiel pour le renforcement des liens entre le projet, le quartier et les espaces verts environnants. Il est heureux d'apprendre que l'on prévoit d'enfouir les fils électriques en bordure de la rue Honoré-Beaugrand, ce qui permettra d'implanter des arbres à grand déploiement, en continuité avec l'importante canopée présente dans le quartier.

Le CJV est d'avis que la position du lien vert, dans l'axe de la rue Madeleine Huguenin, constitue un geste très invitant pour les piétons, ce qui impliquerait la réalisation d'une traverse sécurisée à ce niveau sur la rue Honoré-Beaugrand. Une autre avenue aurait été de déplacer le lien vert en bordure de l'avenue Souigny, en lien avec la future mise en valeur de l'espace adjacent, créant un retrait significatif des façades sur rue au profit d'un espace vert plus accessible. Afin de répondre à la préoccupation des résidents, qui ne souhaitent pas avoir un bâtiment en about de l'axe de la rue Madeleine Huguenin, on pourrait alors créer en bout d'axe une petite placette ouverte sur Honoré-Beaugrand, qui permettrait d'introduire une respiration dans le volume du bâtiment.

Enfin, du côté du parc Germain-Pépin, le CJV recommande d'intégrer à la réglementation une clause visant l'interdiction d'implanter des clôtures entre la voie d'accès pompier, qui servira également de ruelle, et les résidences qui seront implantées en bordure de celle-ci.

### **AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis défavorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme visant à ajouter un nouveau secteur numéro 14-14 à la carte intitulée « La densité de construction », afin de rehausser les paramètres de hauteur à un maximum de six étages avec un taux d'implantation d'intensité moyenne pour le quadrilatère formé des rues A.A.Desroches, Hochelaga, Honoré-Beaugrand et l'avenue Souigny. Bien qu'il ne soit pas en défaveur du principe d'augmentation des hauteurs et des densités permises sur ce site, il est d'avis que le projet proposé n'induit pas dans sa forme actuelle une réelle plus value pour le quartier. De plus, il constitue un précédent pour le redéveloppement futur d'autres secteurs dont les impacts positifs ne sont pas démontrés. Le CJV est d'avis que

le programme, trop chargé et contraignant, laisse peu de liberté à la conception architecturale. Il émet des recommandations visant à moduler la volumétrie, à améliorer la qualité des espaces verts et à renforcer les liens avec le quartier environnant.

**ORIGINAL SIGNÉ**

Pierre Corriveau

Président

Le 06 avril 2017

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.