

**AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER<sup>1</sup>**

Réuni le 17 décembre 2021

4500, rue Hochelaga  
(Secteur Bennett-Letourneux)  
C21-MHM-03

Libellé du projet :	Autorisation d'un projet mixte en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
Localisation :	4500, rue Hochelaga (partie de l'îlot délimité par l'avenue Bennett, la rue Hochelaga, l'avenue Letourneux et la rue de Rouen) Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve
Demandeur :	Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, conformément au paragraphe 2 de l'article 11 de son règlement, considérant que le projet est lié à un projet de règlement adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

**OBJET DE LA DEMANDE**

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a rencontré, lors de sa réunion par vidéoconférence du 17 décembre 2021, les représentants de l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal ainsi que des représentants de firmes externes. Le projet présenté vise la démolition d'un bâtiment commercial (le 4500, rue Hochelaga) et la requalification du site par la construction d'un projet mixte comportant des composantes résidentielles, commerciales et communautaires.

Le projet a donné lieu à une demande de modification au Plan d'urbanisme, qui a été présentée à deux reprises au CJV, les 30 octobre 2020 et 5 mars 2021. La modification demandée visait l'augmentation de la hauteur et du coefficient d'occupation du sol (COS) pour une partie de l'îlot. Le CJV avait émis un avis préliminaire (C20-MHM-02) puis un avis (C21-MHM-02) favorable à la demande, tout en émettant des commentaires visant à bonifier le projet. Le 12 août 2021, le conseil municipal a adopté une résolution autorisant la modification du Plan d'urbanisme

Le projet devait aussi être autorisé en projet particulier (PPCMOI), ce qui donnait ouverture à une consultation publique et pouvait conduire à une approbation référendaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les résultats de la consultation et le dépôt d'un nombre suffisant de signatures d'électeurs demandant l'ouverture d'un registre ont conduit le conseil d'arrondissement à retirer, le 4 octobre 2021, la résolution autorisant le projet

<sup>1</sup> Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design et d'architecture de paysage (Règlement de la Ville de Montréal 12-022).

particulier. Le conseil demandait également à ses fonctionnaires et au promoteur de réviser le projet en fonction des commentaires reçus dans le cadre de la consultation publique, notamment quant à la hauteur des bâtiments prévus en bordure de l'avenue Bennett et aux percées visuelles vers le mât du stade olympique.

L'Arrondissement demandait également au Comité Jacques-Viger d'étudier le projet révisé, à la suite de quoi il demandera au conseil municipal de donner à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir une consultation publique en vertu du paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

---

## TERRITOIRE D'INTERVENTION

Les terrains visés par le projet sont actuellement occupés par un bâtiment commercial et un stationnement. À proximité, se retrouvent le marché Maisonneuve au sud et le Parc olympique au nord.

Faisant partie d'un territoire en pleine revitalisation, le site à l'étude s'inscrit à l'intérieur d'une planification détaillée du secteur Bennett-Letourneux amorcée par l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Cette planification vise à faire du secteur un centre d'activités dans Hochelaga-Maisonneuve, soit un milieu de vie durable parsemé d'espaces verts, où l'on retrouve une offre de logements variée et de qualité soutenant une offre commerciale diversifiée et des activités d'emploi.



Figure 1 : Site approximatif du terrain visé par le projet (Source : Cartes Google)

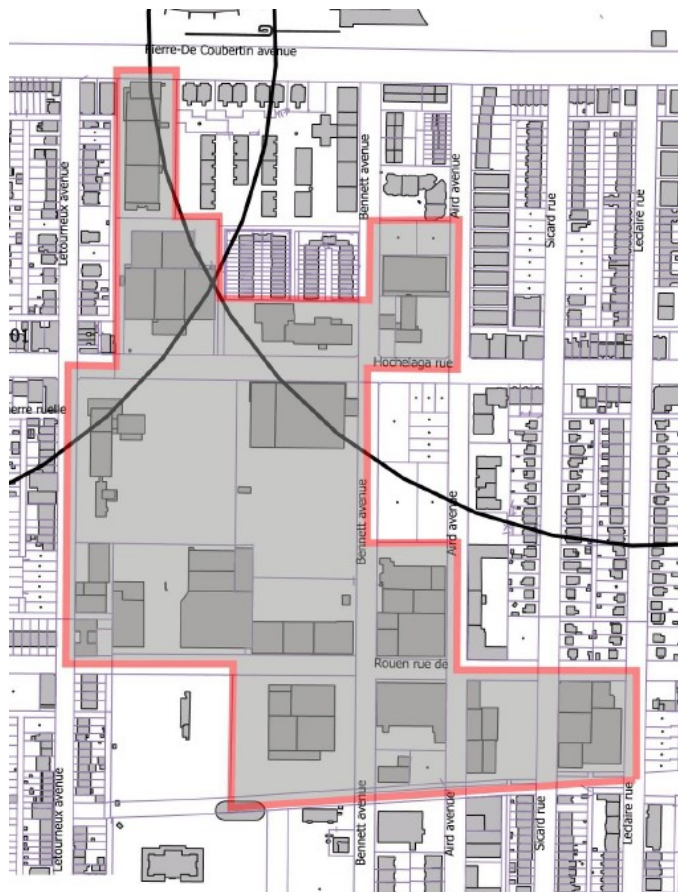


Figure 2 : Secteur de planification particulière Bennett-Letourneau (Source : Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve)

## DESCRIPTION DU PROJET

Le projet prévoit la démolition d'un bâtiment commercial et la construction par phases d'un projet mixte comportant des bâtiments d'une hauteur variant d'un à dix étages. Appelé Projet Canoë, il inclurait environ 930 unités d'habitation, des espaces commerciaux d'environ 4000 m<sup>2</sup> et quelque 1200 m<sup>2</sup> d'équipement collectif et d'ateliers d'artistes. Le taux d'implantation proposé est de 60 % avec un COS d'environ 4,0.

Le site serait traversé par une allée piétonne en diagonale, reliant la rue Hochelaga et l'avenue Bennett. Appelée Allée des Artistes, elle serait réservée aux piétons et aux cyclistes et ne serait accessible qu'aux véhicules d'urgence. Elle sera bordée, à l'est, par une série de commerces dont une garderie, et à l'ouest, par des espaces de cotravail et des ateliers d'artistes. L'accès du public à l'allée piétonne serait assuré par servitude et non par cession à la Ville.

Sur le plan volumétrique, le projet comprendrait six phases dont les composantes seraient reliées par le sous-sol. L'avenue Bennett serait bordée du côté ouest par deux bâtiments aux hauteurs modulées, l'un de 2 à 6 étages et l'autre de 1 à 9 étages. Le bâtiment sis à l'intersection de la rue Hochelaga et de l'avenue Bennett est destiné à accueillir une épicerie ainsi que des commerces de proximité et de restauration donnant sur l'Allée des Artistes. La

portion ouest du site serait occupée, au centre, par deux bâtiments résidentiels atteignant dix étages avec modulation de hauteurs.

En bordure de la rue Hochelaga, on retrouverait au nord un bâtiment de dix étages comprenant des espaces communs ainsi que des espaces à caractère collectif ouverts au public et, au sud, un bâtiment de huit étages accueillant environ 140 logements sociaux.

L'aménagement paysager prévoit quelque 5000 m<sup>2</sup> de superficie végétalisée, soit environ 25 % de la superficie du lot. Des toits aménagés pour l'agriculture urbaine sont prévus. Une terrasse accessible par l'allée piétonne est également proposée sur le toit de l'épicerie. Près de 160 nouveaux arbres seraient plantés dans des fosses élargies ou en pleine terre avec une épaisseur adéquate de substrats pour en assurer la viabilité.

Les quelque 300 unités de stationnement seront entièrement en sous-sol et plus de 930 unités pour vélos seront aménagées.

---

## **ANALYSE DES ENJEUX**

Le CJV accueille favorablement le projet, dont il salue le programme. Il apprécie notamment l'intégration des volets culturel, communautaire, résidentiel et commercial. Il est d'avis que ce projet ambitieux aura un impact positif sur le quartier. Le projet est aussi plus cohérent que la version présentée précédemment au CJV. Le comité note en particulier le lexique des façades, dont les détails démontrent une grande sensibilité à l'égard du contexte d'insertion. Dans les paragraphes suivants, le CJV formule des commentaires et recommandations visant à bonifier le projet.

### **Densité et ensoleillement**

La version révisée du projet propose d'abaisser de deux étages la hauteur des bâtiments sur l'avenue Bennett, de manière à s'arrimer à la hauteur des constructions résidentielles du côté est de la rue. Malgré cette diminution, le CJV est d'avis 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.

Le CJV aurait apprécié qu'on lui présente une analyse des ombres portées avec un COS de 3,0 et un COS de 4,0 (le COS proposé) afin de mieux en apprécier l'impact respectif. Il croit que davantage d'efforts doivent être déployés pour que les logements aient accès à l'ensoleillement. Il invite les concepteurs à retravailler les phases 4 et 5 pour en augmenter la porosité et à y faire des percées de manière à laisser passer la lumière à travers tout l'îlot. Le projet y gagnerait en termes de luminosité, sans compter la réduction de l'impact éolien.

### **Axe en diagonale**

Le projet inclut la création d'une allée piétonne reliant la rue Hochelaga et l'avenue Bennett selon un axe en diagonale. Cet axe s'inscrit dans la vision à long terme de l'Arrondissement, qui souhaite le prolonger au sud et au nord, de part et d'autre du site. Le CJV se réjouit de cette proposition qui bonifie le projet, mais il s'inquiète de ce que la pleine cohérence de l'axe repose sur son prolongement à travers les propriétés voisines. Or, les intentions de l'Arrondissement à cet égard ne sont pas inscrites dans la réglementation proposée, et aucune entente de développement n'a été conclue pour les propriétés visées.



Pour assurer la réalisation de l'axe en diagonale tant dans le cadre du présent projet que sur les terrains limitrophes, le CJV invite l'Arrondissement à enchâsser la proposition dans le règlement qui sera élaboré en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville. Il l'invite également à y inclure le plus de critères possible, tels que la largeur de l'allée, les intentions relatives à l'art public, la végétation et son entretien, le partage de responsabilités, etc. Cela permettra de cristalliser au maximum les éléments sur lesquels repose la réussite du projet.

---

## **AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable à l'égard du projet de requalification du site du 4500, rue Hochelaga tel que révisé. Il souligne que, compte tenu de la densité du projet, sa réussite reposera sur les détails d'articulation, le design, les balcons, etc. Il réitère à cet égard ce qu'il avait formulé dans son avis précédent (C21-MHM-02), soit que « pour le CJV, l'étendue et le potentiel du terrain à développer appellent un projet exemplaire où les enjeux de densification, de hauteur, d'échelle humaine et d'ensoleillement sont résolus avec finesse et créativité. » Il émet les recommandations suivantes :

À l'intention des concepteurs :

1. Retravailler les phases 4 et 5 en y faisant des percées pour augmenter la porosité du projet et l'ensoleillement des unités situées au centre.

À l'intention de l'Arrondissement :

2. Enchâsser la proposition d'axe en diagonale dans le règlement élaboré en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville en y incluant le plus de détails possible pour cristalliser les facteurs de réussite du projet.
3. 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.

### ***Note adressée au demandeur :***

***Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).***

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

Le 7 février 2022

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.