

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER À LA SUITE DE SA RÉUNION DU 5 MARS 2021

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*

Secteur Bennett-Letourneux

Libellé du projet :	Modification au Plan d'urbanisme afin d'augmenter les hauteurs et la densité permises dans le secteur Bennett-Letourneux
Localisation :	Partie de l'îlot délimité par les rues Bennett, Hochelaga, Letourneux et de Rouen
Demandeur :	Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement au motif que le projet requiert une modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (Règlement 12-022, article 11, paragraphe 1).

L'OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise à augmenter la hauteur et le coefficient d'occupation du sol (COS) pour une partie de l'îlot délimité par les rues Bennett, Hochelaga, Letourneux et de Rouen. Au plan d'urbanisme, cette partie d'îlot est incluse au secteur à transformer et à construire 14-02 où la hauteur autorisée varie entre 2 et 6 étages. Il est proposé de créer un nouveau secteur à transformer et à construire afin d'y autoriser une hauteur de 2 à 10 étages et un COS maximal de 4,0. Cette demande est motivée par la volonté d'ériger de nouveaux bâtiments dans ce secteur.

Auparavant, le CJV a été consulté le 30 octobre 2020 à la demande de l'Arrondissement concernant la même demande. Un avis préliminaire avait alors été émis (C20-MHM-02).

LA LOCALISATION ET LA DESCRIPTION DU PROJET

La modification souhaitée s'inscrit à l'intérieur d'une planification détaillée du secteur Bennett-Letourneux amorcée par l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Cette planification, qui englobe un secteur plus large que le périmètre visé par la présente demande (figures 1 et 2), 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. À proximité, se retrouvent le marché Maisonneuve au sud et le Parc olympique au nord, qui ne sont toutefois pas inclus dans le secteur de planification détaillée ni dans le périmètre visé par la présente demande.

La modification du plan d'urbanisme est soutenue par la volonté de développer le site occupé par le 4500, rue Hochelaga. Le projet mixte propose environ 1000 unités de logement, incluant des logements sociaux, ainsi que des commerces au rez-de-chaussée. Il inclut également des espaces publics, récréatifs et artistiques, des bureaux ainsi

*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

qu'une garderie et une salle polyvalente. Les bâtiments se déploient de part et d'autre d'un axe traversant le site en diagonale, y proposant une vocation artistique et récréative, l'allée des artistes. Un parc linéaire, correspondant à la cession pour fins de parcs, est proposé dans la portion sud et des superficies vouées à l'agriculture urbaine sont prévues sur les toits des bâtiments. Le projet propose un taux d'implantation d'environ 50% et des bâtiments ayant jusqu'à 12 étages. La demande de modification soumise par l'Arrondissement prévoit cependant une hauteur maximale de 10 étages.

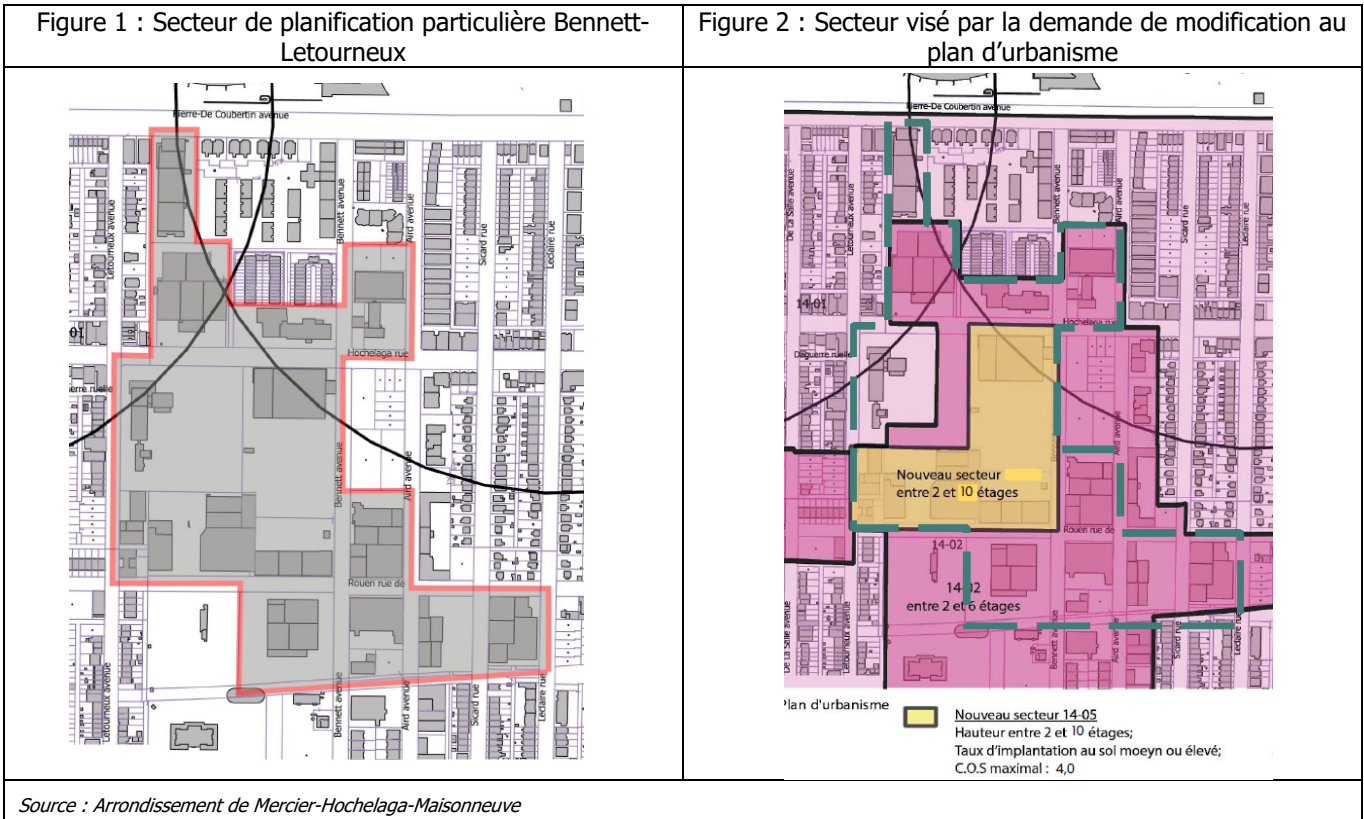


Figure 3 : Plan d'ensemble représentant les différents axes du projet



Source : Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et Rachel Julien

La documentation soumise par l'Arrondissement mentionne que les études antérieures ont démontré que la forme atypique des lots et leurs très grandes superficies rendent difficile un lotissement traditionnel, que de nouveaux accès sont requis pour permettre le développement du 4500 Hochelaga et que la requalification de l'îlot doit permettre l'aménagement de liens entre le Parc olympique et le quartier. L'Arrondissement mentionne également un projet d'école adjacent au 4500 Hochelaga.

LES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre par vidéoconférence le 5 mars 2021 où des représentants de l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal ainsi que de l'externe ont été entendus. Les représentants ont fait une présentation du contexte du secteur de planification Bennett-Letourneux, de la vision et des enjeux du secteur ainsi que du projet de développement mixte du 4500 Hochelaga.

Leadership de l'Arrondissement

Tout en prenant note du parti d'aménagement qui sera analysé dans les paragraphes qui suivent, Le CJV a l'impression que les thématiques (axe culturel, axe communautaire, etc.) ont servi à justifier les axes présentés dans le projet sans qu'une véritable étude urbaine ait été effectuée. Pour le CJV, c'est à l'Arrondissement qu'il appartient de définir et de justifier les thématiques d'aménagement pour ensuite les proposer au promoteur, non le contraire. Il souhaite que l'Arrondissement prenne le leadership des orientations urbanistiques et de design, en les formulant de manière à ce qu'elles puissent être traduites dans un concept d'aménagement qui tient compte du contexte. Cela permettrait d'inscrire les futurs projets dans la trame urbaine de manière cohérente plutôt que comme des « îlots urbains » étrangers à la ville qui les entoure.

Tracés diagonaux proposés

Le CJV est d'avis que les deux diagonales proposées ne se rattachent pas à des attributs concrets de ce secteur de l'arrondissement. L'axe communautaire, par exemple, n'est pas arrimé à des équipements communautaires, alors qu'on retrouve ailleurs dans le secteur un potager communautaire et un marché public. L'axe culturel, quant à lui, propose une diagonale qui se prolongerait au nord de la rue Hochelaga, sans tenir compte qu'il s'agit de terrains en grande partie déjà construits.

Le CJV invite donc l'Arrondissement à prendre une certaine distance à l'égard des diagonales proposées, bien qu'il souscrive à l'idée de créer ou de valoriser des liens entre les lieux significatifs. Enfin, plus largement, le CJV est d'avis que les cinq axes sont très segmentés en matière d'usages. Il estime que l'on pourrait prévoir des combinaisons d'usages qui viendraient améliorer la diversité des activités.

Arrimage avec la trame urbaine adjacente

Saluant la volonté d'offrir un nouvel espace de vie et d'activités, le CJV s'inquiète néanmoins de la bonne insertion du projet dans le tissu urbain qui l'entoure. Le pari de construire en hauteur et en grande densité pourrait fonctionner,

mais il faudra s'assurer du bon arrimage du projet dans son environnement afin de ne pas créer une impression d'îlot développé sans égard au contexte. Le CJV est d'avis que l'une des manières d'y arriver serait de retravailler la périphérie du projet afin d'atténuer les hiatus aux interfaces avec le tissu urbain contigu.

Hauteurs et ensoleillement

Le CJV apprécie la volonté du promoteur de se préoccuper de l'échelle humaine dans un projet qui compterait des immeubles élevés. Malgré la vidéo portant sur la question de l'ensoleillement, le comité n'est pas convaincu que les espaces verts proposés seraient attrayants et ensoleillés. Par exemple, certaines zones dans la cour intérieure I n'auraient jamais de soleil, vu la hauteur et la proximité des bâtiments qui l'entoureraient. Il faut trouver moyen de favoriser plus de lumière naturelle et un véritable verdissement de ces espaces.

Le comité est également d'avis qu'il faut élargir l'analyse visuelle pour bien mesurer l'impact des hauteurs proposées sur le paysage urbain de l'arrondissement, notamment à partir de l'axe de l'avenue Morgan, en face du marché Maisonneuve. Le pari de construire en hauteur devra être relevé avec une grande sensibilité autant à l'égard de l'insertion du projet dans le paysage urbain que quant à la qualité du design. En somme, 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.

Lexique des déclinaisons

Le CJV trouve intéressante l'élaboration d'un lexique avec des déclinaisons autant pour la matérialité que pour les typologies des façades dans la section portant sur le concept architectural. Il serait indiqué de faire le même exercice pour rendre explicite le gabarit des industries qui ont occupé le secteur jusqu'au début du siècle. On pourrait partir de ce gabarit pour en extraire des éléments conceptuels qui permettraient de mieux appuyer la densification que l'on propose pour le site.

Plus généralement, une analyse fine des gabarits des nombreux bâtiments industriels anciens du secteur permettrait à l'arrondissement d'avoir une meilleure compréhension de la densité existante et d'asseoir les balises de densification en continuité et avec respect de l'existant. Quant au projet du 4500 Hochelaga, il y trouverait de quoi s'inspirer des qualités intrinsèques du quartier Maisonneuve.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme visant à augmenter la hauteur et le COS autorisés pour une partie de l'îlot Bennett-Letourneux. Il rappelle cependant qu'une interrogation persiste au sein du comité quant à l'absence de liens satisfaisants entre l'exercice de planification et de design mené à l'intérieur de l'îlot et la planification du secteur. Du travail reste à faire afin qu'un ensemble pleinement cohérent avec la vision de l'Arrondissement y soit érigé.

Le CJV émet les recommandations suivantes, tant à l'adresse de l'Arrondissement qu'à l'intention du promoteur du 4500 Hochelaga, afin d'assurer l'insertion harmonieuse du projet dans la trame urbaine avoisinante.

Recommandations pour l'Arrondissement

01. Exercer son leadership à l'égard du développement en proposant des orientations urbanistiques et de design qui puissent être traduites dans un concept d'aménagement qui tient compte du contexte;
02. Dans le cadre d'une étude urbaine, identifier et justifier les axes et les diagonales thématiques à réaliser;
03. Proposer des combinaisons d'usages sur les axes afin d'améliorer la diversité des activités.

Recommandations pour le promoteur du 4500 Hochelaga

04. S'assurer du bon arrimage de son projet avec le contexte urbain existant, notamment en travaillant la périphérie du projet pour éviter une rupture avec le tissu urbain et les gabarits existants;
05. S'assurer que les cours intérieures soient assez ensoleillées;
06. Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposés sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan;
07. Proposer un lexique des déclinaisons afin de s'assurer que le projet s'inspire des qualités intrinsèques du quartier Maisonneuve.

Note adressée au demandeur :

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

Le vice-président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Jean Paré

Le 31 mars 2021

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.