

Réponse du Comité exécutif au rapport de l'Office de consultation publique de Montréal Règlement PP-22-023 - Requalification du 4500, rue Hochelaga

En 2022, l'OCPM a initié des travaux visant à étudier la requalification du 4500 Hochelaga. Le rapport intitulé, déposé à la conclusion de ces travaux, a été déposé à la séance du conseil municipal du [date].

Le comité exécutif remercie les membres de l'OCPM pour la qualité du rapport et pour la pertinence des recommandations découlant de leurs travaux.

La Commission a formulé 12 recommandations à la suite de ses travaux. Dans le tableau qui suit, le comité exécutif apporte une réponse à chacune des recommandations émises par la Commission.

#	Recommandation	Service(s) et/ou instance responsable	Commentaires
1	La commission recommande d'adopter le projet de règlement P23-023 en considérant les recommandations formulées dans ce rapport.		S/O
2	La commission recommande d'inscrire au projet de règlement le compromis obtenu pour l'avenue Bennett, notamment de réduire les hauteurs maximales, de les préciser en étages et en mètres, et d'inclure les retraits aux étages pour tous les bâtiments de ce secteur.	MHM	Une limite sera imposée afin de proscrire l'implantation de plus de 4 étages à moins d'une certaine distance de la voie publique. L'émission d'un permis étant assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), la modulation des hauteurs sera encadrée dans le cadre de ce processus. Le conseil d'arrondissement aura la possibilité de refuser tout plan qui ne répond pas aux critères a, b et c de la section I de l'article 28 du Règlement P-22-023 relativement à la hauteur, aux retraits et à la volumétrie.

			Dans cette optique, il appert que le PIIA offre la garantie quant à l'implantation et la modulation finale du bâtiment en offrant une certaine souplesse dans l'évaluation finale du projet.
3	La commission recommande de préciser dans le projet de règlement le nombre de logements à l'hectare et la superficie du terrain constructible autorisés.	MHM	Ces précisions seront apportées au règlement; <ul style="list-style-type: none"> • À l'article 10, ajout d'une densité de logement maximale de 460 log/ha. • À l'article 11, ajout d'un taux d'implantation maximum de 60%.
4	La commission recommande de documenter le projet de règlement par des illustrations sur le traitement architectural attendu.	MHM	L'intégration d'images à un règlement cadre difficilement avec le caractère normatif en induisant un élément de subjectivité quant au traitement architectural du bâtiment. La question du traitement architectural devra être revue dans le cadre de l'approbation d'un PIIA. À cet égard, le Règlement P-22-023 contient des critères afin d'évaluer le projet sur cet aspect. Il revient aux instances consultatives et décisionnelles d'évaluer la proposition. Des rendus visuels seront déposés pour l'approbation de PIIA afin d'assurer que l'ambition de présenter une architecture de haute qualité sera maintenue dans la version finale du projet.
5	La commission recommande d'examiner la possibilité d'inclure au projet de règlement des critères visant l'amélioration de l'ensoleillement sur les façades des cours intérieures.	MHM	Un critère sera ajouté à cet effet à la section III de l'article 28.
6	La commission recommande à la Ville et l'arrondissement de veiller à l'intégration au projet des critères	MHM	Le niveau d'avancement du projet permet difficilement, à cette étape, la validation des principes du <u>Guide d'aménagement – Pour un aménagement urbain et sécuritaire</u> . Cependant certains

	qui s'appuient sur les principes du Guide d'aménagement – Pour un aménagement urbain et sécuritaire mis de l'avant dans le cadre de la démarche ADS+ de la Ville de Montréal.		critères pourront être intégrés à l'article 28 du Règlement P-22-023.
7	La commission recommande de tout mettre en œuvre, autant que faire se peut, pour lever les contraintes administratives qui empêcheraient de relier l'immeuble voué à des logements sociaux au projet de boucle énergétique présenté lors de la consultation.	Habitation	En tenant compte des enjeux financiers, techniques et opérationnels, cette option sera envisagée par la Ville et elle s'engage à inciter le promoteur à inclure le projet de boucle énergétique au volet de logements sociaux.
8	La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement de prévoir des dispositions pour limiter le nombre de cases de stationnement pour les véhicules, déterminer le nombre de cases de stationnement pour les vélos, favoriser l'autopartage et l'installation de bornes électriques.	MHM	Des dispositions à cet effet seront introduites dans le Règlement P-22-023 Nombre minimum de places réservées à l'autopartage: 6 Nombre minimum d'unités de stationnement pour vélos: proposé 1 030 unité Le nombre maximum d'unité de stationnement prévu à la réglementation (environ 500) sera respecté L'électrification de 100% des cases est déjà prescrite par le réglementation
9	Lors des travaux de construction, la commission recommande à l'arrondissement de veiller à l'application des principes d'écogestion de chantier, définis	MHM	Considérant que la Ville n'est pas le donneur d'ouvrage dans ce projet, il s'avérerait difficile de contrôler les éléments mis de l'avant par le levier 4 de la <u>Charte montréalaise des chantiers</u> . En effet, la Charte s'adresse aux chantiers sous la responsabilité de la Ville.

	dans la Charte montréalaise des chantiers.		L'arrondissement sensibilisera le promoteur à adopter les pratiques préconisées par la Charte.
10	La commission recommande à l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve de mettre en place une gestion écoresponsable et innovante des matières résiduelles domestiques produites par les usagers de mille nouveaux logements, commerces et services sur le site du 4500, rue Hochelaga.	MHM	Des discussions auront lieu entre le promoteur du projet et les équipes de l'arrondissement de qui relève la gestion des matières résiduelles afin de suivre cette recommandation.
11	La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement d'utiliser tous les outils mis à leur disposition, dont leur droit de préemption, afin d'acquérir des terrains dans le secteur Bennett-Letourneux pour la construction de logements sociaux.	SSI Habitation	<p>Préserver la mixité de nos quartiers et favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous : tel est l'objectif que se fixe la Ville de Montréal avec son Règlement pour une métropole mixte (le « RMM »), en vigueur depuis le 1er avril 2021.</p> <p>Toute personne qui réalise un projet impliquant l'ajout d'au moins 1 logement et d'une superficie résidentielle de plus de 450 m² (équivalent à environ 5 logements) doit conclure une entente avec la Ville afin de contribuer à l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux.</p> <p>Le projet résidentiel Canoë, situé dans le secteur Bennett-Letourneux, est d'ailleurs assujéti au RMM. Aussi, une partie de la superficie résidentielle sera cédée en contribution à des fins de logements sociaux.</p> <p>Par ailleurs, l'arrondissement MHM compte actuellement 12 immeubles assujéti au droit de préemption à des fins de logements sociaux et abordables, et plusieurs lots supplémentaires sont actuellement en cours d'analyse.</p>

			En vertu de ces outils, la Ville et l'arrondissement pourront favoriser le développement d'une offre de logements sociaux, abordables et familiaux dans le secteur Benett-Letourneux.
12	La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve de poursuivre, de finaliser et d'intégrer au cadre réglementaire municipal, la planification détaillée du secteur Bennett-Letourneux.	MHM SSI Habitation SUM	<p>Afin de poursuivre la mise en œuvre de la planification détaillée du secteur Bennett-Letourneux, des changements au cadre réglementaire pourraient être requis. Toutefois, plusieurs immeubles stratégiques appartenant à la Ville de Montréal sont situés à l'intérieur du secteur d'intervention.</p> <p>De plus, le développement immobilier de ce sous-secteur est particulièrement sensible puisqu'il s'agit du levier principal que nous détenons pour réaliser le réseau d'espaces publics planifié.</p> <p>Ainsi, une stratégie particulière doit être élaborée notamment avec le Service de la stratégie immobilière et le Service de l'habitation de la Ville de Montréal avant d'aller de l'avant avec des modifications au cadre réglementaire qui créeraient une pression spéculative importante et qui compromettrait la mise en oeuvre de la vision déposée par l'arrondissement.</p>