

## L'opportunité

Une rare opportunité de revitalisation urbaine se présente pour Hochelaga-Maisonneuve avec une grande partie du secteur industriel au nord de la rue Rouen qui sera redéveloppé. En fait, il s'agit probablement de la plus grande et de la dernière opportunité de cette ampleur dans l'ensemble des quartiers centraux et historiques de Montréal comme l'explique la Planification détaillée Secteur Bennett-Letourneux - Pour adoption des instances 7 juin 2021 (p.9) : «...le territoire d'application identifié correspond aux derniers espaces vacants et déstructurés du quartier...».

Outre le terrain du 4500 rue Hochelaga, le document fait notamment mention du 4320 rue Pierre-de-Coubertin où se trouve le siège social de l'entreprise "La Vie en Rose", duquel bâtiment l'entreprise déménagera dans un avenir prévisible. Il est également question des ateliers de l'entreprise Alumico situés au 4343 rue Hochelaga. Le document laisse entendre que le type d'activités de l'entreprise ne sied plus au secteur. Il en va de même pour la buanderie Québec Linge situé au 4375 de Rouen.

## Ce qui est proposé

À n'en point douter, la présentation du projet par les promoteurs est généreusement enveloppée d'une rhétorique naïvement enjolivante dont la litanie est en n'en plus finir :

- Nous croyons à une approche collégiale, collaborative (ergo, ça ne fonctionne pas comme on le veut, pas grave, on demande de modifier le plan d'urbanisme) ;
- (Un projet) inclusif et durable ;
- La qualité de vie de la ville du quart d'heure ;
- Un projet créatif au rythme de la culture avec une promenade piétonne nommée Allée des Artistes ;
- Arts publics ;
- Lutte aux îlots de chaleur ;
- Espaces naturels et verdissement ;
- Lutte contre les changements climatiques ;
- Plan climat ;
- Stratégie bijoux ;
- Devenir la porte d'entrée du développement et s'affirmer tel un phare dans le tissu urbain d'Hochelaga ;
- Un projet inspiré de Hochelaga, pour le quartier Hochelaga-Maisonneuve ;
- Un nouveau milieu de vie qui s'articule autour d'une expérience urbaine à l'échelle humaine ;  
Mise en lumière et célébration des éléments phares du quartier.

Devant cette avalanche de beaux mots, qui oseraient s'opposer à un tel projet. Néanmoins, on ne construit pas une ville à coup de *business case* capiteux, slogans et de mots creux et ceux-ci ne parviennent pas à masquer les trois principaux problèmes de ce projet, à savoir la surdensification, l'absence d'une vision d'ensemble de développement arrimée au secteur et l'enlaidissement de la ville.

## Surdensification

La densification a aujourd'hui le dos large. En invoquant des impératifs écologiques, elle est constamment miss de l'avant pour justifier de construire toujours plus haut et plus massivement en la maquillant de densification intelligente ou en encore à échelle humaine.

À cet effet, on remarque clairement que, Selon le document 1.2.3.3 Annexe 2 – La densité de construction – Arrondissement de Mercier –Hochelaga-Maisonneuve, l’îlot deviendrait le secteur le plus densément peuplé de ce secteur de la ville. Notons par ailleurs que les quartiers d’Hochelaga, de Maisonneuve et de Viauville comptent déjà sur une densité déjà assez élevée.

Or, le document écrit soumis par Karine Groulx, qui se trouve à l’Annexe 23 du Rapport de la consultation écrite, Projet particulier PP27-0304 afin d'autoriser la démolition du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 4500, rue Hochelaga. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'augmenter les hauteurs permises dans le secteur Bennett-Letourneux, explique dans le fin détail les inconvénients d’une surdensification qui se traduit par la construction en hauteur :

- Quartiers décousus ;
- Fortes empreintes écologiques ;
- Hausse notable du bruit ;
- Sentiment d’isolement ;
- Échelle humaine brisée...

### **Absence de vision**

Le projet est situé à un jet de pierre des quartiers Viauville et Maisonneuve, assurément deux des plus quartiers de l’est de Montréal. Voilà d’ailleurs ce qu’en dit la Planification détaillée Secteur Bennett-Letourneux Pour adoption des instances 7 juin 2021 (p.7) «Lorsque vint le grand mouvement d’embellissement dont le quartier fit l’objet à partir de 1910, la terre de Morgan fut disponible pour accueillir un magnifique ensemble urbain composé du site du marché à l’extrémité nord, du parc Morgan à l’extrémité sud et d’une magistrale avenue les reliant, en l’occurrence l’avenue Morgan qui fut construite en 1914». Un peu plus au nord se trouve le Parc Olympique, autre élément architectural marquant de Montréal.

Entre ces deux pôles, l’administration municipale nous propose d’insérer un Petit Griffintown et un développement urbain en petite tranche qui rend impossible l’établissement d’une vision pour l’ensemble du secteur.

Il est à noter que la Grille d'analyse Montréal 2030 reste totalement silencieuse à l’intégration architecturale à celui déjà existant dans le cadre urbain entourant le projet. Le seul critère dont il est question est celui d’une architecture contemporaine, tel que spécifié au Règlement autorisant la démolition du bâtiment commercial situé au 4500, rue Hochelaga et la construction d’un bâtiment à vocation mixte sur le lot 1 879 326 du cadastre du Québec.

Par ailleurs, dans l’Avis du Comité Jacques-Viger à la suite de sa réunion du 5 mars 2021, on y indique que : «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» comme cela est le cas pour la presque totalité d’Hochelaga-Maisonneuve et qui aurait facilité l’intégration au cadre urbain.

Il est tout d’abord nécessaire de souligner que le lot est presque parfaitement rectangulaire, il est donc difficile de comprendre en quoi consiste la difficulté de la forme. En ce qui regarde la taille, il suffit de prendre en exemple les Avenues Letourneux, de la Salle et Desjardins où la distance en Rouen et Hochelaga est identique, ce qui n’a pas empêché un lotissement traditionnel.

## Enlaidissement

Il y a tout d'abord un enlaidissement qui découle de la modification au cadre urbain déjà présent puisque le projet assènera encore davantage d'hétérogénéité à secteur de la ville déjà en manque de cohérence. Mais, l'enlaidissement n'est pas le seul fait de cette modification, il promeut en lui-même la laideur. Comme il a été mentionné plus haut, la Grille d'analyse Montréal 2030 a pour seul critère des bâtiments avec une architecture contemporaine.

Mais qu'est-ce qu'exactly une architecture contemporaine. En l'absence de définition dans la Grille d'analyse, il est utile de se référer à un de ces architectes qui a préfiguré l'architecture d'aujourd'hui, en l'occurrence Adolf Loos : «...lignes droites, arêtes à angle droit : c'est ainsi que travaille le manuel qui n'a en vue que le but...».<sup>1</sup> Monsieur Loos a rapidement compris que les promoteurs immobiliers «préfèreraient de loin faire lisser la façade du haut jusqu'en bas. C'est ce qui revient le moins cher»<sup>2</sup>.

Sous le couvert d'une architecture contemporaine, il est laissé aux promoteurs libre cours de célébrer la fadeur, l'absence de hors d'œuvres et de la moindre ornementation. Si à tout le moins il était permis de se rabattre sur la qualité comme le prônait Loos, il n'en est pourtant rien. Au contraire, la documentation soumise par le promoteur consiste en une célébration de la tôle. On y encense la grande histoire de ces hangars pourtant si laid et dont aucun montréalais ne pleurerait d'un point de vue esthétique leur disparition.

## Ce qui devrait être proposé

Que l'administration municipale assume pleinement son rôle et reprenne ses responsabilités dans le développement de la ville et revenir au plan d'urbanisme d'origine pour proposer un plan de développement pour l'espace allant du Marché Maisonneuve au Stade Olympique entre les rues Letourneux et Bennet. Cela pourrait se traduire de la façon suivante :

- Reproduire le modèle des quartiers centraux historiques qui sont la caractéristique distinctive de Montréal et qui sont aujourd'hui reconnus pour offrir une qualité de vie (par une densité adéquate)
- Axer le développement du projet autour de l'avenue Morgan dont l'esprit pourrait se prolonger jusqu'à la rue Rosemont, notamment par une allée qui pourrait cheminer sur le pourtour du stade pour rejoindre le parc Maisonneuve en passant sous le viaduc de la rue Sherbrooke avec un mobilier qui saurait allier l'art déco (qui caractérise le parc Morgan, les bâtiments au sud de la rue Morgan et le bâti originel du Jardin Botanique) et les formes du stade olympique qui a priori.
  - Bien évidemment, une avenue Morgan continue entre Rouen et Pierre-de-Coubertin est aujourd'hui impossible étant donné le manque de vision et de volonté des autorités de l'arrondissement. Il y a peu, il aurait été envisageable d'assurer une continuité dans toute la largeur de la portion située entre les rues Sainte-Catherine et Ontario de l'axe Morgan entre le parc du même nom et le Stade Olympique. Malheureusement, cette possibilité est aujourd'hui tronquée par la construction de la nouvelle école Irénée-Lussier.
- Reproduire le schéma des rues présentes au sud de la rue Ontario dans le périmètre du projet.

---

<sup>1</sup> Ornement et cimes. Adolf Loss, Rivages poche. P.167

<sup>2</sup> Idem, p.33

- Reproduire le schéma des ruelles La ruelle, lieu d'informel et de tranquillité pour l'adulte, d'imaginaire et de merveilleux pour l'enfant et ultimement.
- Mettre en branle un processus d'acquisition des bâtiments du côté Ouest de Bennett entre Ontario et Rouen pour constituer un espace dont le manque est si criant dans le quartier

En lien avec le bâti :

- Casser les droites, les cubes, les façades plates, notamment en imposant les hors -d'œuvres.
- Obliger l'utilisation de matériaux chaleureux et exclure le verre et le métal en façade.
- Ne plus laisser que la luminosité et l'élégance ne soient écrasées par la cupidité et obliger une hauteur minimale des plafonds à 9 pieds.

### **Conclusion**

Pour conclure, un retour sur Loos s'impose. Comme il a si bien pu le l'écrire, en matière d'architecture : «...on voit donc que la palme fut toujours offerte à l'artiste qui a fait le moins de concessions à son époque».<sup>3</sup> Alors qu'il aurait été possible de « viauvilliser » Montréal, l'administration municipale préfère étendre le modèle de Griffintown. Ainsi, plongé dans le zeitgeist, on offre à Hochelaga-Maisonneuve une nouvelle fois de balafrer davantage le quartier d'une plus grande hétérogénéité, d'une plus grande banalité avec un projet qui n'a que pour seul ornement l'indigence et qui élève le rabougri et la lourdeur au rang de la noblesse.

Nicolas Bergeron

---

<sup>3</sup> Idem, p.40