



Rapport de consultation publique

Requalification du 4500, rue Hochelaga

11 novembre 2022



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



Projet de règlement P-22-023

Mandat : consulter la population montréalaise sur le règlement P-22-023 qui autoriserait la démolition du bâtiment commercial situé au 4500, rue Hochelaga et la construction d'un bâtiment à vocation mixte dans le cadre d'un projet immobilier.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca
info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2022
978-2-925161-23-3 (imprimé)
978-2-925161-24-0 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 11 novembre 2022

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Madame Dominique Ollivier
Présidente du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

Objet : Rapport de consultation publique sur la requalification du 4500, rue Hochelaga

Mesdames,

Je vous présente le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de règlement P-22-023.

À la demande du conseil d'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM afin de consulter la population montréalaise sur le règlement qui autoriserait la démolition du bâtiment commercial situé au 4500, rue Hochelaga et la construction d'un bâtiment à vocation mixte dans le cadre d'un projet immobilier développé par un promoteur privé. La construction, en six phases, vise la réalisation d'un projet mixte comportant des bâtiments d'une hauteur variant d'un à dix étages. On annonce la construction de 928 logements répartis en 205 unités locatives, 583 unités privées et 140 unités à vocation coopérative. Le plan prévoit aussi des usages mixtes et un effort de verdissement important.

La requalification du 4500, rue Hochelaga constitue une occasion privilégiée de mettre en œuvre des principes d'aménagement et de développement durable et de voir se construire

un milieu de vie marqué par la mixité sociale, la diversité des usages, une offre de logements variée et de qualité, une offre commerciale et culturelle diversifiée, un verdissement accru et un engagement en matière d'écoresponsabilité.

Globalement, le projet proposé par le promoteur est apprécié par les personnes ayant participé à la consultation. La commission recommande donc l'adoption du règlement permettant sa réalisation, mais souligne l'importance d'y apporter des modifications. Elle formule 12 recommandations et demande, entre autres, de préciser la modification des hauteurs et des retraits, particulièrement sur l'avenue Bennett.

La commission, soucieuse que le projet qui sera construit sur le site ait une correspondance étroite avec ce qui a été présenté lors de la consultation par le promoteur, recommande d'apporter des précisions au projet de règlement sur la modulation des hauteurs, la densité maximale, l'illustration du traitement architectural, l'amélioration de l'ensoleillement et de la sécurité dans les espaces publics, la mobilité durable et la gestion des matières résiduelles. La commission invite la Ville et l'arrondissement à inscrire dans le cadre réglementaire leur vision d'aménagement et de développement, à l'égard de la planification détaillée du secteur Bennett-Letourneux, et l'identification des sites susceptibles d'accueillir du logement social. Je tiens à remercier tous les participants à cette consultation et la commission responsable des travaux de l'OCPM qui était composée de Jean-François Thuot à la présidence et de Bruno Bergeron, commissaire.

L'Office rendra public ce rapport le 25 novembre, à moins que vous ne souhaitiez que ce soit à une date antérieure. De plus, si vous le jugez opportun, je peux me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés. Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Madame la Présidente du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Isabelle Beaulieu

IB/gr

- c. c. Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, de la participation citoyenne et de la démocratie
Pierre Lessard-Blais, maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

TABLE DES MATIÈRES

Introduction 1

Les étapes de la consultation publique 3

1. La démarche de consultation 5

1.1 La localisation du site et le contexte environnant 6

1.2 La description du projet immobilier 4500, rue Hochelaga 7

1.3 Les études réalisées 10

1.4 Le cadre réglementaire 13

1.5 Les avis des instances consultatives 15

1.6 La démarche de consultation 16

2. Les opinions exprimées 19

2.1 L'accueil général du projet Canoë 20

2.2 Le cadre réglementaire 21

2.3 L'insertion urbaine et l'intégration architecturale 23

2.4 Les hauteurs et la densité 24

2.5 Le logement 26

2.6 Les commerces et les équipements collectifs 28

2.7 L'aménagement et le verdissement 29

2.8 L'environnement 30

2.9 La mobilité 31

3. L'analyse de la commission	34
3.1 Les constats généraux	35
3.2 Les hauteurs et la densité	36
3.2.1 Le nombre d'étages et les retraits	36
3.2.2 Le nombre de logements à l'hectare et superficie de terrain constructible	37
3.2.3 Le traitement architectural	38
3.3 L'aménagement et le verdissement	39
3.4 L'environnement	40
3.4.1 La boucle énergétique	40
3.4.2 La mobilité durable	41
3.4.3 La gestion des matières résiduelles et la réduction des nuisances	42
3.5 Le projet de règlement	43
3.6 Le logement	43
3.7 Le secteur Bennett-Letourneux	45

Conclusion	48
-------------------	-----------

Annexes

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat	50
Annexe 2 - Les recommandations	55



INTRODUCTION

Le 25 avril 2022, à la demande du conseil d'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM afin de tenir une consultation publique sur le projet de règlement autorisant la démolition du bâtiment commercial situé au 4500, rue Hochelaga et la construction d'un bâtiment à vocation mixte dans le cadre d'un projet immobilier développé par un promoteur privé.

La commission responsable de cette consultation était composée de Jean-François Thuot à la présidence et de Bruno Bergeron, commissaire.

Le premier chapitre de ce rapport présente l'objet de la consultation publique ainsi que la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le second chapitre rassemble les préoccupations, les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations. Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site Web de l'OCPM à l'adresse suivante : ocpm.qc.ca/4500hochelaga. Les documents cités dans ce rapport se trouvent dans la liste de documents sur le site de la consultation.

Site Web de la consultation :
ocpm.qc.ca/4500hochelaga



Les étapes de la consultation publique







1

LA DÉMARCHE DE CONSULTATION

Ce premier chapitre présente le projet de requalification du 4500, rue Hochelaga dans son contexte urbain et réglementaire ainsi que la démarche de consultation mise en place par l'OCPM.

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE DE L'OCPM

Requalification du 4500, rue Hochelaga
La démarche de consultation

5

1.1 La localisation du site et le contexte environnant

Le site du 4500, rue Hochelaga est localisé au croisement sud-ouest de la rue Hochelaga et de l'avenue Bennett dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve¹.

Le site est présentement occupé par un bâtiment de 6000 m² abritant l'ancienne salle d'entraînement du Pro Gym Montréal. Il s'agit d'un terrain clôturé et contaminé avec une surface asphaltée de 10 000 m² servant de stationnement, sans aucun espace vert.

Le site se trouve à proximité de points phares de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, notamment du Stade olympique, du Marché Maisonneuve et de l'axe Morgan. Le site est localisé à environ 500 mètres des stations de métro Pie-IX et Viau. Dans son voisinage immédiat se trouve l'école secondaire Eulalie-Durocher, au coin de la rue Hochelaga et de l'avenue Letourneux. Un nouvel établissement scolaire, l'école spécialisée Irénée-Lussier, est actuellement en construction sur la rue Hochelaga. Elle est destinée aux élèves à besoins particuliers.

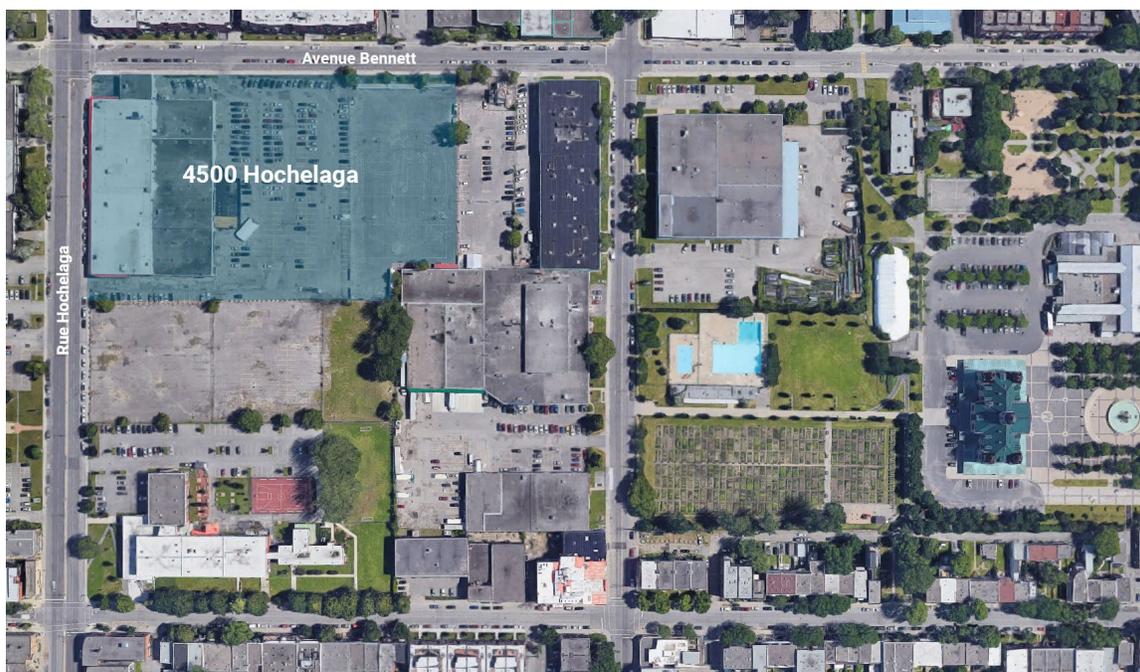


Figure 1 : localisation du site 4500, rue Hochelaga. Source : document 3.2, p. 15

¹ Canoë, Analyse du contexte historique et urbain, doc. 3.2, p. 15

1.2 La description du projet immobilier 4500, rue Hochelaga

Le promoteur du projet est la firme montréalaise Rachel Julien. Le plan présenté par cette firme, lors de la séance d'information du projet, annonce l'intention de démolir un bâtiment commercial suivi de la construction, en six phases, d'un projet mixte comportant des parties de bâtiments d'une hauteur variant d'un à dix étages. La durée totale des travaux prévus est d'une période de cinq à huit ans².

avenue Bennett

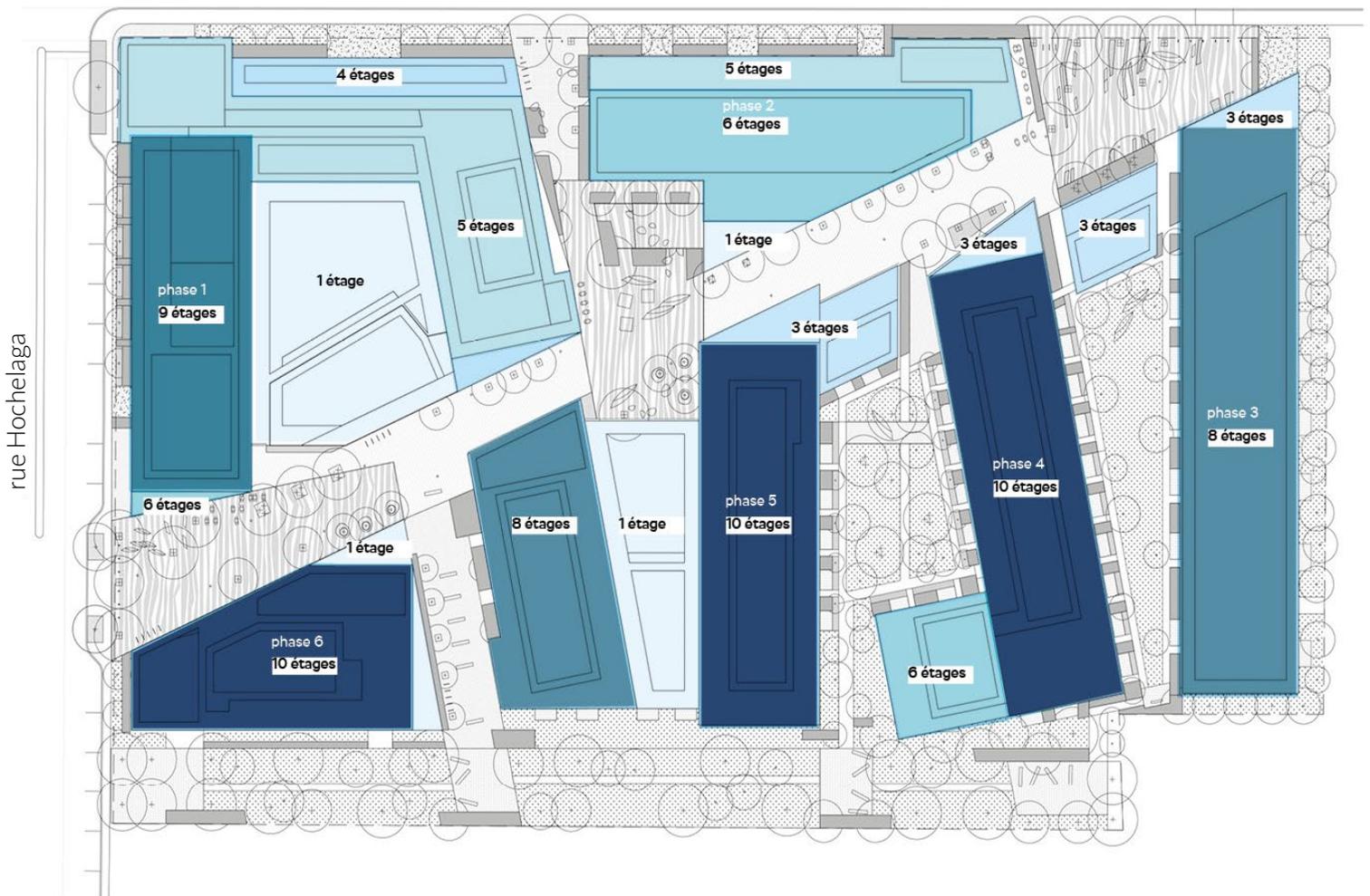


Figure 2 : le projet du 4500, rue Hochelaga. Source : document 3.8, p. 26

² Transcription de la séance de questions et réponses du 16 juin 2022, doc. 7.2.1, p. 26

Le projet prévoit la construction de 928 logements répartis en 205 unités locatives, 583 unités privées et 140 unités à vocation coopérative.

En plus des superficies résidentielles, les différentes phases du projet prévoient des espaces réservés à d'autres usages.

- La phase 1 prévoit des espaces commerciaux, dont une épicerie et une pharmacie.
- La phase 2 prévoit la construction d'une garderie.
- La phase 3 prévoit la construction d'un espace résidentiel destiné entièrement à des logements sociaux.
- La phase 4 prévoit un espace réservé à des services.
- La phase 5 prévoit l'aménagement d'espaces commerciaux et d'ateliers d'artistes.
- Finalement, la phase 6 prévoit la construction d'un centre multifonctionnel³.

Phase	Superficie résidentielle	Superficie autres usages	Superficie totale
1	± 14 000 m ²	Épicerie, pharmacie et autres : ± 3 500 m ²	± 17 500 m ²
2	± 6 500 m ²	Commercial : ± 250 m ² Garderie : ± 700 m ²	± 7 450 m ²
3	(COOP) : ± 12 500 m ²	s. o.	± 12 500 m ²
4	± 15 500 m ²	Services : ± 100 m ²	± 15 600 m ²
5	± 17 500 m ²	Commercial : ± 1 000 m ² Ateliers d'artistes : ± 500 m ²	± 19 000 m ²
6	± 8 000 m ²	Centre multifonctionnel : ± 250 m ²	± 8 250 m ²
Total	± 74 000 m²	± 6 300 m²	± 80 300 m²

Tableau 1 : superficie des phases de construction en fonction des différents usages

³ Canoë, Présentation du projet à la séance d'information du 2 juin 2022, doc. 3.8, p. 26

Selon le promoteur, ce projet offrira aux occupants et usagers éventuels un environnement urbain mixte à 500 m de deux stations de métro. Il intègre aussi des indicateurs associés au développement durable, comme une boucle énergétique visant la réduction des GES (à l'étude), des places dans le stationnement intérieur pour les vélos, une électrification de 100 % des cases de stationnement, et une offre en autopartage.

Le projet annonce 10 000 m² de verdissement prévu au sol et au toit, dont la plantation de 160 nouveaux arbres ainsi que l'aménagement d'un espace parc de ± 2 000 m², soit environ 10 % de la superficie du site. Enfin, le stationnement sera 100 % souterrain avec une capacité de 300 cases pour les véhicules⁴.

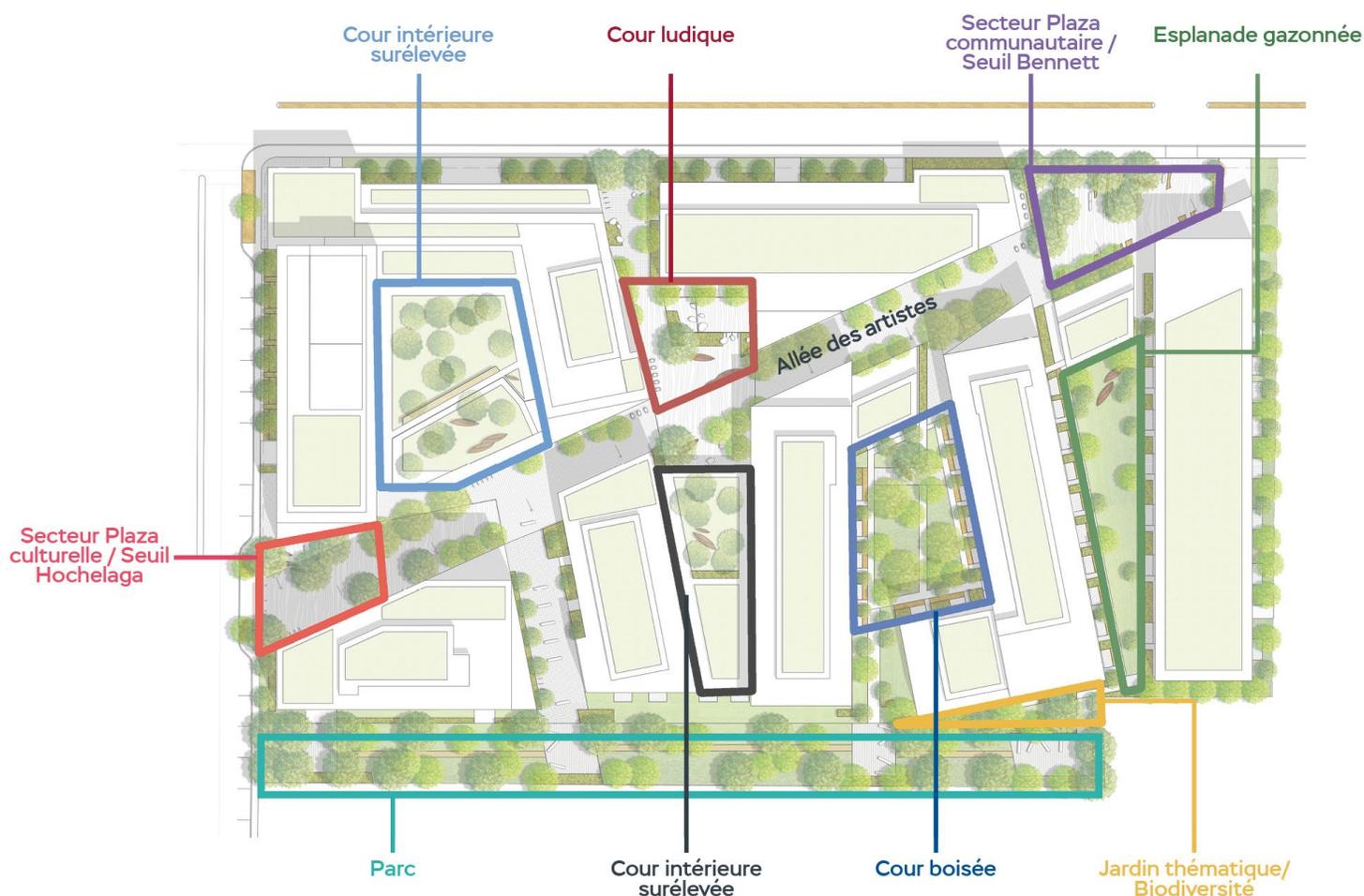


Figure 3 : architecture de paysage. Source : document 3.8, p. 20

⁴ Canoë, Présentation du projet à la séance d'information du 2 juin 2022, doc. 3.8, p. 5

Le schéma d'implantation du promoteur prévoit l'aménagement, en diagonale au milieu du site, d'une allée piétonne nommée l'Allée des Artistes. Les dimensions prévues sont 200 mètres de longueur et de 11,5 mètres de largeur. L'Allée des Artistes comprendra un secteur Plaza culturelle, du côté de l'avenue Hochelaga, et un secteur Plaza communautaire, du côté de l'avenue Bennett. Le plan d'architecture de paysage mentionne qu'entre la diagonale et l'avenue Bennett, l'aménagement d'une cour intérieure surélevée est envisagé ainsi qu'une cour ludique. Entre la diagonale et le parc, l'aménagement d'une cour intérieure surélevée, d'une cour boisée, d'une esplanade gazonnée et d'un jardin thématique/biodiversité sont prévus. L'entrée du stationnement souterrain serait située du côté de la rue Hochelaga et la sortie du côté de l'avenue Bennett⁵, à l'exception de l'épicerie dont l'entrée et la sortie seraient sur la rue Hochelaga.

1.3 Les études réalisées

Des études ont été produites et les résultats ont servi à l'élaboration du projet par le promoteur ou encore à l'évaluation des conséquences sur le secteur environnant. Certaines de ces études ont été réalisées par le promoteur lui-même. D'autres sont les faits de firmes externes et comprennent également des recommandations.

L'étude sur le contexte historique⁶

Cette étude, réalisée par le promoteur, concerne l'intégration du projet immobilier au tissu urbain en se basant sur les caractéristiques du quartier. L'étude définit ainsi plusieurs axes d'intégration :

- L'axe nature avec son parc linéaire constitué d'une allée végétale reliant le quartier du nord au sud.
- L'axe institutionnel avec sa mise en valeur des attraits historiques du quartier.
- L'axe culturel qui permet des rencontres entre les résidents du quartier et les visiteurs.
- L'axe actif qui sert à encourager la diversité des modes de transport.
- L'axe communautaire, qui se veut un prolongement de la ruelle montréalaise, avec son appropriation des lieux de rencontres informelles par les habitants.
- L'axe récréatif, intégré à l'axe actif existant, avec ses aménagements permettant la pratique d'une multitude d'activités.

⁵ Canoë, Présentation du projet à la séance d'information du 2 juin 2022, doc. 3.8, p. 20

⁶ Canoë, Analyse du contexte historique et urbain, doc. 3.2

L'étude sur le concept architectural⁷

Cette étude, réalisée par le promoteur, avait pour objectif de développer un concept architectural qui s'inspire des caractéristiques de l'environnement direct du projet. Une version contemporaine des typologies recensées, fidèle au voisinage, pourrait ainsi être mise de l'avant. Parmi les typologies recensées, on trouve la division parcellaire du quartier, les hauteurs des bâtiments environnants et les principes générateurs des façades.

L'étude d'impact sur les déplacements

Cette étude a été réalisée par un ingénieur en circulation pour le compte du promoteur. La zone d'étude comprend ainsi le secteur environnant le 4500, rue Hochelaga, soit le quadrilatère formé par les axes Hochelaga, Bennett, de Rouen et Letourneux. L'étude conclut que :

L'accroissement de la circulation générée par le développement n'implique aucune détérioration significative des conditions d'écoulement de la circulation dans la zone d'étude. En effet, à l'heure de pointe du matin, six mouvements présentent une détérioration d'un seul niveau de service alors qu'à l'heure de pointe du soir, seulement trois mouvements présentent une détérioration d'un seul niveau de service⁸.

L'étude conclut avec les recommandations suivantes formulées au promoteur :

1. Planifier un aménagement approprié et pratique pour les véhicules en arrêt qui sortent du site en prévoyant l'installation d'un palier horizontal reliant la rampe du stationnement intérieur et le trottoir.
2. Augmenter la visibilité des piétons sur le trottoir en prévoyant un dégagement latéral suffisant entre le bâtiment et la partie supérieure de la rampe.
3. Modifier la durée limite du stationnement de 60 minutes sur la rue Hochelaga, qui n'est plus pertinente en raison du déménagement du Pro Gym Montréal.
4. Planifier l'aménagement d'une zone de livraison à l'usage des commerces du côté sud de la rue Hochelaga, à l'ouest de l'avenue Bennett. Les dimensions de la zone de livraison ainsi que les périodes d'usages devront être évaluées en fonction des besoins.

⁷ Canoë, Étude du concept architectural, doc. 3.3

⁸ Canoë, Étude de circulation, doc. 3.4, p. 28

5. Procéder à l'élimination de trois entrées charretières sur le site, dont deux sur la rue Hochelaga et une sur l'avenue Bennett. Ensuite, procéder à l'implantation de deux entrées charretières permettant d'accéder au futur stationnement intérieur.
6. Dès que les nouveaux plans d'aménagement détaillés seront accessibles, des études additionnelles pourront être réalisées concernant l'aménagement du stationnement intérieur, avec ses points d'accès pour véhicules, ainsi que les accès piétonniers aux bâtiments.
7. Durant la période de construction par phase, la fréquence des passages de la ligne d'autobus 85, desservant la rue Hochelaga, pourrait être révisée à la hausse⁹.

L'étude d'ensoleillement

Cette étude, réalisée par le promoteur, expose les plans d'ensoleillement du site et marque le changement de saison aux dates d'équinoxes et de solstices. Les heures sélectionnées pour chaque journée sont 9 h, 12 h et 15 h¹⁰.

L'étude éolienne

Cette étude a été réalisée par une firme externe pour le compte du promoteur. Elle présente les résultats des calculs de vitesses des vents à une hauteur de 1 mètre du sol aux alentours et à l'intérieur du site; l'objectif de la démarche étant d'estimer si les nouvelles constructions du projet pourraient entraîner des désagréments pour les piétons.

Les vitesses calculées lors des exercices de simulations respectent les valeurs établies par le règlement de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Les simulations ont été calculées sur les bases de vitesses de vent de 4 m/s en hiver et 6 m/s en été.

L'étude considère que la densité urbaine proposée offre la possibilité de réduire les vitesses des vents.

L'étude recommande, entre autres, de planter de la végétation le long du trottoir longeant la rue Hochelaga afin d'optimiser le confort piétonnier¹¹.

⁹ Canoë, Étude de circulation, doc. 3.4, p. 29

¹⁰ Canoë, Étude d'ensoleillement, doc. 3.5, p. 2-3

¹¹ Canoë, Étude éolienne, doc. 3.6, p. 4-5

1.4 Le cadre réglementaire

En lien avec le projet immobilier, la présente consultation porte sur le projet de règlement P-22-023 de la Ville de Montréal qui autoriserait, en dérogation à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (01-275) et du Règlement régissant la démolition d'immeuble (RCA02-27006), la démolition d'un bâtiment, la construction, la transformation et l'occupation d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Les dérogations concernent notamment la hauteur, la densité, le taux d'implantation, les usages, l'alignement et les marges ainsi que l'occupation des espaces extérieurs.

En outre, le projet de règlement permettrait l'installation d'équipements et de constructions au toit du bâtiment, soit une construction abritant un espace commun, une dépendance ainsi qu'une terrasse et une serre, sans retrait. La définition de « cour avant » serait revue afin d'autoriser les bâtiments qui n'ont pas front sur rue.

Mentionnons qu'initialement, un premier projet présenté par le promoteur en 2021 avait nécessité le dépôt de deux demandes distinctes, soit :

1. Une demande de modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'augmenter la densité (augmenter la hauteur maximale permise : passant de six étages à dix étages) (dossier 1219037002);
2. Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (PP27-0304) permettant de déroger à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme (01-275)¹².

La modification au Plan d'urbanisme a été adoptée par le conseil municipal de la Ville de Montréal, le 12 août 2021.

La demande de projet particulier permettant de déroger à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme (01-275) de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve a été retirée le 4 octobre 2021 par le conseil d'arrondissement à la suite du dépôt d'un registre de signatures par 71 citoyens demandant un référendum, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).

¹² Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 1-2

En retirant le projet, le conseil d'arrondissement a demandé au promoteur d'améliorer sa conceptualisation et de tenir compte des commentaires reçus dans le cadre d'une consultation écrite réalisée en juillet 2021¹³ par l'arrondissement. Les opinions des citoyens concernaient notamment les hauteurs, jugées trop élevées, des bâtiments prévus aux abords de l'avenue Bennett et la réduction des vues à partir des propriétés voisines.

Une nouvelle version du projet a été élaborée et présentée par le promoteur au printemps 2022. Cette nouvelle version fait l'objet de la présente consultation, simultanément avec le projet de règlement P-22-023 de la Ville de Montréal évoqué précédemment. Le tableau ci-dessous présente les principales composantes du projet de règlement¹⁴.

	Règlement d'urbanisme (01-275)	Projet de règlement (P-22-023)
Usages	C.2 : Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	<ul style="list-style-type: none"> • H.7 • C.2 selon les conditions de la classe C • Culture de végétaux • Salle d'exposition • Salle de spectacles
Nombre d'étages	2 à 6	2 à 10
Hauteurs maximales	11 mètres	44 mètres
Taux d'implantation minimum	30 %	0 %
Densité de construction	3,0	4,0
Latérales minimales	1,5 mètre	0 mètre
Arrières minimales	3 mètres	2 mètres

Tableau 2 : comparaison entre le règlement d'urbanisme 01-275 et le projet de règlement P-22-023 autorisant des dérogations à ce même règlement

¹³ Ville de Montréal, Rapport de la consultation écrite du Projet particulier (PP27-0304) et de la modification au Plan d'urbanisme – juillet et août 2021, doc. 1.2.4.3

¹⁴ Ville de Montréal, Règlement P-22-023, doc. 1.1.3.1

Ainsi, les hauteurs autorisées passeraient de 6 à 10 étages et de 11 à 44 mètres. Le taux d'implantation serait ramené à 0 % pour permettre une construction par phase, mais devrait avoisiner les 60 % au terme du projet. Le coefficient d'occupation du sol (COS) serait augmenté à 4,0 afin de permettre la construction de bâtiments en hauteur.

1.5 Les avis des instances consultatives

Le projet du 4500, rue Hochelaga a reçu un avis favorable avec des recommandations de la part du Comité Jacques-Viger (CJV) de la Ville de Montréal. Le projet actuel contient davantage de cohérence que la version initiale et il cite « notamment l'intégration des volets culturel, communautaire, résidentiel et commercial¹⁵ ».

Recommandations	Ajustements réalisés par le promoteur
<ul style="list-style-type: none"> • Arrimer le projet et le contexte urbain existant en périphérie pour éviter une rupture entre le tissu urbain et les gabarits existants. • S'assurer que les cours intérieures soient assez ensoleillées. • Documenter l'impact des hauteurs des bâtiments proposées sur le paysage urbain du secteur, notamment à partir de l'avenue Morgan. • Proposer un lexique des déclinaisons afin de s'assurer que le projet s'inspire des qualités intrinsèques du quartier Maisonneuve. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réduction des hauteurs à des endroits clés. • Plusieurs caractéristiques spécifiques des typologies résidentielles environnantes mises de l'avant. • Implantation d'une zone tampon largement végétalisée entre le projet et le pôle institutionnel. • Élargissement des cours intérieures et de l'Allée des Artistes. • Précisions sur le verdissement et présentation d'une liste de plantation.

Tableau 3 : recommandations du Comité Jacques-Viger (premier avis, 5 mars 2021) et ajustements réalisés par le promoteur. Source : document 3.7.1, p. 4

¹⁵ Ville de Montréal, Avis du Comité Jacques-Viger C21-MHM-03, doc. 1.1.4.1, p. 4

Un second avis a été produit par le CJV, le 17 décembre 2021, avec de nouvelles recommandations :

- On recommande d'améliorer les phases 4 et 5 en ajoutant des percées pour augmenter l'ensoleillement des unités localisées au centre du site.
- À l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve, on recommande d'insérer au règlement la proposition de l'axe en diagonale tout en prenant soin d'inclure les détails conditionnels à la réussite du projet¹⁶.

1.6 La démarche de consultation

Le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM afin de consulter la population sur la requalification du terrain et la réalisation d'un projet immobilier sur celui-ci, localisé au 4500, rue Hochelaga.

L'OCPM est un tiers neutre et indépendant dont la mission est de consulter la population montréalaise sur tout projet confié par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal. Comme tiers neutre, l'OCPM organise le débat public et consulte la population et les acteurs concernés sur la base du mandat reçu et de la documentation fournie par la Ville de Montréal et le promoteur du projet.

L'OCPM a publié, le 16 mai 2022, un avis public dans *Le Devoir* annonçant les principales étapes de la consultation. La séance d'information, qui marque la première étape de la démarche de consultation, a été tenue le 2 juin 2022. Une séance consacrée aux questions citoyennes, auxquelles les représentants de la Ville et du promoteur ont répondu, a eu lieu le 16 juin 2022. Les participants pouvaient y assister en personne ou suivre ces deux événements en virtuel. Ceux qui le désiraient ont pu poser des questions par téléphone. Le 30 août 2022, s'est tenue une séance d'audition des opinions durant laquelle la commission a entendu un total de cinq présentations, soit un organisme communautaire, une firme et trois citoyens. Ce à quoi s'ajoutent 70 opinions écrites sans présentation orale, alors que 114 personnes ont déposé leur opinion en ligne.

Dans ses efforts de diffusion de l'information, l'OCPM s'appuie aussi sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités. Les ménages riverains au projet ont aussi été informés par la distribution de près de 17 000 dépliant. À cela s'ajoutent la publicité sur les réseaux sociaux et l'envoi de bulletins électroniques. Toutes les informations relatives aux

¹⁶Ville de Montréal, Avis du Comité Jacques-Viger C21-MHM-03, doc. 1.1.4.1, p. 5

communications et à la procédure de consultation sont disponibles sur le site Web de l’OCPM à l’adresse suivante : ocpm.qc.ca/4500hochelaga.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a procédé à l’analyse de l’ensemble des opinions déposées tout au long du processus et a formulé des recommandations qui sont présentées au chapitre 3 du présent document.

Date	Activités	Présences	Contributions	Visionnements (en direct ou en différé)
2 juin 2022	Séance d’information	48	--	228
16 juin 2022	Séance de questions et de réponses Personnes ayant posé des questions : - En personne - Par téléphone	25	8 1	215
17 juin au 18 août 2022	Opinions déposées : - Opinions thématiques en ligne - Opinions écrites sans présentation orale	--	114 70	
30 août 2022	Séances d’audition des opinions : - Opinions écrites avec présentation orale - Présentations orales sans opinion écrite	17	5 0	37
TOTAL		90	198	480

Tableau 4 : participation à la démarche de consultation de l’OCPM





2

LES OPINIONS EXPRIMÉES

Ce chapitre présente une synthèse des opinions exprimées tout au long du processus de consultation. Ce texte se base sur les mémoires déposés, présentés ou non devant la commission, ainsi que sur les opinions thématiques reçues en ligne. En tout temps, il est possible de consulter l'ensemble des contributions sur le site Web de la consultation : ocpm.qc.ca/4500hochelaga.

Au total, plus de deux cents personnes et organismes ont donné leur opinion dans le cadre de cette consultation. Ce chapitre propose d'abord un résumé de l'accueil général réservé au projet Canoë, suivi des opinions exprimées en lien avec le cadre réglementaire, l'insertion urbaine et architecturale, les hauteurs, les densités et l'abordabilité. Enfin, il présente les éléments relatifs à l'aménagement, au verdissement et à l'environnement.

2.1 L'accueil général du projet Canoë

Le projet Canoë est généralement apprécié par les participants de cette consultation. Une large majorité l'appuie, du fait de ses attributs, tandis que quelques-uns émettent des réserves.

La population qui appuie le projet rappelle que ce site contaminé est occupé par un ancien bâtiment sans grande valeur architecturale, qu'il contient un immense espace asphalté et constitue un îlot de chaleur¹⁷. Le projet présente donc plusieurs avantages : d'abord, une occasion de revitaliser un terrain sous-utilisé et la possibilité d'améliorer la qualité de vie des habitants du quartier, mais aussi l'amélioration de la mobilité avec un mode de transport collectif structurant¹⁸, la mixité sociale et la création de services de proximité. La démarche collaborative et inclusive du promoteur, qui aurait mené ses propres consultations, est également soulignée¹⁹.

Plusieurs personnes apprécient certaines caractéristiques du projet Canoë notamment la mixité sociale et la mixité des usages. La mixité des usages bonifie l'offre aux résidents. Elle se traduit par la présence d'une épicerie, de commerces, d'une pharmacie, d'espaces communautaires ou collectifs, d'une galerie d'art et de studios pour artistes, d'une garderie et d'une salle multifonctionnelle²⁰.

La mixité sociale, quant à elle, se traduit par le respect et la prise en compte des besoins des artistes, la réduction des inégalités en matière de santé²¹ et l'offre de logements diversifiée (sociaux, abordables, locatifs, copropriétés) qui garantirait la présence de divers types de ménages²².

¹⁷ Nadine Deleury, doc. 8.23; Maxime Choinière, doc. 8.52; Guy Fournier, doc. 8.58; Nathalie Arnold, doc. 8.42; Rock Viau, doc. 8.43; Haden McKay, doc. 8.22; Kevin Lambert, doc. 8.40; Joëlle Ouellette, doc. 8.32

¹⁸ Benjamin Pelletier, doc. 8.48; Notaire-direct, doc. 8.60; Jean Paquin, doc. 8.67; Julie Bergeron, doc. 8.51; Guy Fournier, doc. 8.58

¹⁹ Valérie Laganière, doc. 8.10, p. 1; Bâtir son quartier, doc. 8.13, p. 5; Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 4

²⁰ Bâtir son quartier, doc. 8.13, p. 5-7; Provencher Roy architectes et associés, doc. 8.8, p. 9; Valérie Laganière, doc. 8.10, p. 1-2; Nadine Deleury, doc. 8.23; Maxime Choinière, doc. 8.52; Benoît Laurion, doc. 8.26; Notaire-direct, doc. 8.60; Jean Paquin, doc. 8.67; Guy Fournier, doc. 8.58; Vera Petkova, doc. 8.64; Paul Cardinal, doc. 8.71

²¹ Ateliers créatifs Montréal, doc. 12, p. 4-5; Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 7

²² Pierre Barrieau, doc. 8.4, p. 4; Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 45; Lucas Valence, doc. 8.25; Maxime Choinière, doc. 8.52; Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 44; Julie Paré, doc. 8.27; Notaire-direct, doc. 8.60; Jean Paquin, doc. 8.67; Dominique Frenette, doc. 8.57; Guy Fournier, doc. 8.58; Seti Hamalian, doc. 8.69; Vera Petkova, doc. 8.64; Paul Cardinal, doc. 8.71

Selon certaines personnes, la taille du projet est convenable. En effet, précise un citoyen, « l'étude approfondie des gabarits des différents bâtiments et leur organisation sur le site démontrent une sensibilité relativement à l'ensoleillement et aux vues intéressantes selon les angles de vues²³ ». Aussi, le projet immobilier serait un projet chaleureux, à échelle humaine et agréable à l'œil du fait de son architecture harmonieuse²⁴. Tout en améliorant la qualité de vie des résidents du quartier, le projet participerait à la diminution des îlots de chaleur et au dynamisme de la vie de quartier²⁵.

Le verdissement, les allées piétonnes et places ouvertes au public, la bonification de la canopée urbaine, l'aménagement de parcs et d'espaces verts, l'accessibilité universelle des bâtiments, l'embellissement de la rue Hochelaga et l'impact positif sur la valeur des propriétés environnantes sont également présentés comme des atouts²⁶.

Les personnes qui émettent des réserves sont, pour leur part, préoccupées par les enjeux liés aux hauteurs et aux densités, à l'abordabilité du logement, à la mobilité et à l'intégration urbaine et architecturale. Ces enjeux sont détaillés dans les sections suivantes. Certains redoutent une *Griffintownisation*²⁷ du quartier et considèrent qu'il manque une vision d'ensemble de développement arrimée au secteur. D'autres s'inquiètent de la capacité des infrastructures municipales²⁸ ou encore s'interrogent sur les ententes nécessaires avec la Ville pour garantir la réalisation de ce qui est annoncé par le promoteur et sur le partage des responsabilités que devront assumer les diverses parties prenantes²⁹.

2.2 Le cadre réglementaire

Quelques-uns ont émis des commentaires sur le règlement en insistant non seulement sur la nécessité de l'arrimer avec les autres documents de planification, mais aussi d'y intégrer des éléments et des caractéristiques essentiels au projet.

²³ Benoît Laurion, doc. 8.26

²⁴ Notaire-direct, doc. 8.60; Paul Cardinal, doc. 8.71; Kevin Lambert, doc. 8.40

²⁵ Pierre Barribeau, doc. 8.4, p. 4; Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 45; Lucas Valence, doc. 8.25; Maxime Choinière, doc. 8.52; Julie Paré, doc. 8.27; Véronique Montpetit, doc. 8.24; Julie Bergeron, doc. 8.51; Olivier Brien, doc. 8.61; Vera Petkova, doc. 8.64

²⁶ Bâtir son quartier, doc. 8.13, p. 5-7; Lucas Valence, doc. 8.25; Benjamin Pelletier, doc. 8.48; Jean Paquin, doc. 8.67; Dominique Frenette, doc. 8.57; Seti Hamalian, doc. 8.69; Guy Fournier, doc. 8.58; Vera Petkova, doc. 8.64; Paul Cardinal, doc. 8.71

²⁷ Nicolas Bergeron, doc. 8.15, p. 1

²⁸ Chantal Bergeron, doc. 8.35; Yannick Estrada, doc. 8.56; Philippe Huot, doc. 8.53

²⁹ Lei Shi, doc. 8.11

Pour une firme d'architectes, le principal enjeu du projet est la différence entre le règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-275) et le Plan d'urbanisme (PU) de la Ville de Montréal. Le projet serait conforme au PU, mais dérogerait aux règles prescrites par le règlement de l'arrondissement. Ce règlement, plutôt restrictif, imposerait une hauteur maximale de trois étages aux commerces avec un taux d'implantation de 70 % qui favoriserait les grands bâtiments commerciaux sur la rue Hochelaga³⁰. En partant du fait que la réglementation de l'arrondissement ne refléterait pas les intentions de requalification du secteur, la firme propose d'arrimer le règlement de l'arrondissement avec le PU au moyen d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)³¹.

Cette position ne fait pas l'unanimité. On dénonce la démarche de planification à la pièce par les PPCMOI en lieu et place d'une vision d'ensemble dans le cadre d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur Bennett-Letourneux³². Il est proposé qu'une réelle planification détaillée du secteur, via l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, soit réalisée avant l'adoption du projet afin d'assurer une vision d'ensemble respectant les principes d'un aménagement axé sur le transport en commun (AATC)³³. Dans le même esprit, un citoyen note que plusieurs composantes du projet iraient à l'encontre des orientations décrites dans le chapitre d'arrondissement du PU depuis sa mise à jour en janvier 2022³⁴.

Par ailleurs, tout en soulignant ses aspects positifs, un citoyen s'interroge sur l'absence de certaines caractéristiques du projet immobilier dans le règlement projeté et soumis à la consultation, comme les retraits d'alignement sur Bennett, la volumétrie et les éléments architecturaux³⁵. Il propose que l'arrondissement insère dans le projet de règlement l'approche proposée en matière de matériaux de revêtement et de traitement architectural, ainsi que les retraits d'alignement concernant la volumétrie en bordure de l'avenue Bennett³⁶.

Cette préoccupation d'intégrer le plus d'éléments possible dans le projet de règlement est partagée par un autre citoyen qui reprend les préoccupations du Comité Jacques-Viger (CJV) relatives à la prolongation de l'Allée des Artistes, c'est-à-dire l'axe diagonal reliant la

³⁰ Provencher Roy architectes associés, doc. 8.8, p. 7

³¹ Provencher Roy architectes associés, doc. 8.8, p. 20

³² Lancelot Rodrigue, doc. 8.14, p. 1

³³ Lancelot Rodrigue, doc. 8.14, p. 3

³⁴ Khalil Tébin, doc. 8.9, p. 2

³⁵ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 50-52

³⁶ Bruno Collin, doc. 8.6, p. 4

rue Hochelaga et l'avenue Bennett, de part et d'autre du site. Il note au passage que les intentions de l'arrondissement ne sont pas inscrites dans la réglementation proposée et qu'aucune entente de développement n'a été conclue pour les propriétés visées. Il appuie la recommandation du CJV « d'enchâsser la proposition d'axe en diagonale (l'Allée des Artistes) dans le règlement élaboré en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville en y incluant le plus de détails possible (largeur de l'allée, présence d'art public et aménagement paysager, par exemple)³⁷ ».

2.3 L'insertion urbaine et l'intégration architecturale

L'insertion urbaine et l'intégration architecturale du projet dans le milieu ont fait l'objet de commentaires majoritairement positifs. Malgré les réserves, le projet est acceptable.

Pour plusieurs, le projet offre une architecture de qualité, dans l'esprit des beaux ensembles bâtis qui ont marqué l'histoire du quartier Maisonneuve, dans la mesure où il présenterait des caractéristiques en continuité avec le tissu urbain environnant, une implantation en alignement sur rue et une stratégie de matériaux de revêtement qui affirme la prédominance des façades sur rue³⁸. On soutient que « les considérations intelligentes d'implantation et de traitement architectural sont généralement beaucoup plus déterminantes pour la qualité de l'intégration d'un projet que le zonage des hauteurs ou des densités³⁹ ».

Pour une firme d'architecture, le projet immobilier «... intègre une caractéristique [sic] des vieux quartiers, notamment une grande perméabilité du rez-de-chaussée qui favorise l'animation du domaine public et une volumétrie respectueuse de l'échelle bâtie de la rue [sic] Bennett et comportant des hauteurs plus importantes vers l'intérieur de l'îlot et de la rue Hochelaga⁴⁰ ». Un citoyen souligne la qualité architecturale, évoquant, par exemple, le traitement du rez-de-chaussée, les volumes, le choix des matériaux et les précautions pour éviter les interfaces aveugles avec la rue, les masses et façades trop larges, trop lourdes ou monotones⁴¹.

³⁷ Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 10-11

³⁸ Marc Jalbert, doc. 8.21; Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 44; Seti Hamalian, doc. 8.69; Valérie Laganière, doc. 8.10, p. 1

³⁹ Bruno Collin, doc. 8.6, p. 2

⁴⁰ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 44 (46)

⁴¹ Marc André Perreault, doc. 8.31

Des personnes ont cependant critiqué la démarche de planification choisie pour le secteur, la qualifiant d'« à la pièce », au détriment d'un plan de développement global allant du Marché Maisonneuve au Stade olympique entre les avenues Letourneux et Bennett. On craint, en outre, que les nouveaux bâtiments bloquent la vue des résidents sur certains sites patrimoniaux et architecturaux, tels le mont Royal, le Stade olympique et le Marché Maisonneuve⁴². On déplore aussi que le seul critère dont il est question dans le projet de règlement soit celui d'une « architecture contemporaine », ce qui paraît insuffisant pour assurer une bonne intégration du projet au cadre urbain environnant⁴³.

Au sujet de la capacité des infrastructures du quartier à intégrer le projet immobilier, certaines personnes soulignent la vétusté de celles-ci et considèrent qu'elles ne sont pas adaptées à une arrivée massive de nouveaux résidents, sans oublier l'absence d'infrastructures publiques, dont une piscine et un terrain de jeux⁴⁴.

Pour d'autres, le projet serait une valeur ajoutée dans un secteur à fort potentiel de développement. Il répond à divers besoins avec son Allée des Artistes, la création de nouvelles places en garderie, d'une épicerie et d'une pharmacie. Il s'agit là d'éléments qui permettront de redynamiser le secteur par le développement d'un nouveau « noyau villageois » organisé⁴⁵.

2.4 Les hauteurs et la densité

Ces questions ont retenu l'attention de nombreuses personnes en suscitant maintes opinions exprimées, à la fois favorables et défavorables.

Plusieurs personnes soutiennent que la densification du secteur est nécessaire et considèrent les hauteurs proposées comme étant acceptables. De leur point de vue, le projet immobilier favorise une insertion respectueuse dans le quartier avec des bâtiments qui semblent à échelle humaine. Ils apprécient l'effort fourni afin de respecter la hauteur existante vis-à-vis de l'avenue Bennett, avec une façade de quatre étages, tout en situant les plus grandes hauteurs au centre du site⁴⁶. L'impact des hauteurs sur les bâtiments situés à l'extérieur du site est limité,

⁴² Nicolas Bergeron, doc. 8.15, p. 3; Khalil Téбини, doc. 8.9, p. 2

⁴³ Nicolas Bergeron, doc. 8.15, p. 2

⁴⁴ Ngoc An Nguyen, doc. 8.59; Remi Schuler, doc. 8.62; Khalil Téбини, doc. 8.9, p. 2

⁴⁵ Jean Karim Metwalli, doc. 8.66; Valérie Laganière, doc. 8.10, p. 1; Nathalie Arnold, doc. 8.42; Seti Hamalian, doc. 8.69; Dominic Lapointe, doc. 8.70

⁴⁶ Joëlle Ouellette, doc. 8.32; François Massicotte, doc. 8.29; Haden McKay, doc. 8.22; Kevin Mark, doc. 8.20

tandis qu'à l'intérieur, il est possible de les réduire en jouant avec les marges de recul et la réflexivité des matériaux⁴⁷.

Des citoyens estiment que la proximité des pôles d'emplois, commerciaux et institutionnels, ainsi que la présence d'une aire AATC et d'un mode de transport structurant sont des leviers pour maximiser le potentiel du terrain, d'autant plus que le projet vient aussi optimiser l'utilisation de la branche de la ligne verte du métro qui est en sous-capacité. En effet, rappelle-t-on, le projet est situé à l'intérieur de la zone de densification AATC de la station Viau et dans l'aire d'influence de la station Pie-IX ainsi que du futur service rapide par bus (SRB) Pie-IX⁴⁸.

Pour une firme d'architecture, « l'augmentation des hauteurs à 10 étages en fond de lot et sur la rue Hochelaga, tout en baissant la hauteur à quatre étages sur la rue [sic] Bennett, permet un développement du site avec une densité identique tout en améliorant la qualité du projet et la sensibilité de l'intervention à son environnement. Le projet proposé a un impact visuel raisonnable depuis les rues du quartier sans écraser son environnement⁴⁹ ». Ainsi, les bâtiments créeront un repère dans le paysage local⁵⁰.

Certains ajoutent que l'augmentation des hauteurs et de la densité constitue une réponse à la crise climatique⁵¹ et à la crise du logement. Elle contribue à freiner l'étalement urbain et la protection des terres agricoles dans les deux couronnes de Montréal. Le projet répondrait aux besoins en logement du secteur, tout en conservant une mixité sociale⁵².

En contrepartie, plusieurs personnes ont exprimé des opinions défavorables à la densification et considèrent les hauteurs proposées comme étant inacceptables⁵³. Certains demeurent préoccupés par les effets du projet sur l'identité du quartier, l'intégration au milieu et l'ensoleillement sur l'avenue Bennett.

Ainsi, selon certaines opinions exprimées, les hauteurs envisagées créeront un décalage visuel, affecteront l'homogénéité et l'harmonie du quartier, voire rendront la trame urbaine

⁴⁷ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 40

⁴⁸ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 30-31; Pierre Barrieau, doc. 8.4, p. 4; Marc André Perreault, doc. 8.31; Dominic Lapointe, doc. 8.70; Marc Jalbert, doc. 8.21; Haden McKay, doc. 8.22

⁴⁹ Provencher Roy architectes associés, doc. 8.8, p. 20

⁵⁰ Provencher Roy architectes associés, doc. 8.8, p. 12

⁵¹ Émilio Gonzalez, doc. 8.17; Paul Cardinal, doc. 8.71; Jean Karim Metwalli, doc. 8.66; Bruno Collin, doc. 8.6, p. 3; Pierre Barrieau, doc. 8.4, p. 2; Haden McKay, doc. 8.22

⁵² Kevin Mark, doc. 8.20; Éléonore Chan, doc. 8.28; Olivier Brien, doc. 8.61

⁵³ Nicolas Bergeron, doc. 8.15, p. 1-2

dysfonctionnelle⁵⁴. Les immeubles ne devraient pas dépasser six étages⁵⁵. D'autres s'inquiètent des impacts, non seulement sur la quiétude du quartier, mais aussi sur le tissu social⁵⁶.

Plusieurs participants ont également exprimé des inquiétudes relatives à l'ensoleillement sur l'avenue Bennett. La hauteur des bâtiments nuit à la durée de l'ensoleillement sur des portions de l'avenue Bennett et de la rue Hochelaga, surtout pendant le solstice d'hiver⁵⁷. La valeur des propriétés pourrait en être affectée⁵⁸.

Tout en soulignant que le projet ne génère pas de problèmes majeurs sur l'espace public, une firme d'architecte propose de porter une attention particulière à l'ensoleillement des espaces publics clés tels que les rues et les allées piétonnes⁵⁹. Dans le même esprit, une personne, s'inspirant d'une recommandation formulée par le Comité Jacques-Viger⁶⁰, propose d'effectuer une étude plus approfondie des ombres portées par un coefficient d'occupation des sols (COS) de 3,0 et un de 4,0 ainsi qu'une simulation de la réduction du nombre d'étages (de 10 à 8 étages) pour les phases 4, 5 et 6 du projet⁶¹.

2.5 Le logement

Plusieurs opinions ont été exprimées concernant l'offre de logements locatifs, en copropriété, abordables, familiaux et sociaux, proposée dans le projet.

Dans un contexte de crise du logement à l'échelle de la métropole et de l'arrondissement, plusieurs personnes considèrent l'offre de logements du projet comme étant acceptable⁶². Des organismes communautaires soutiennent la formule coopérative retenue aux fins de gestion

⁵⁴ Sébastien Gagné, doc. 8.55; Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 4-5; Caroline Petrucci, doc. 8.7, p. 2; Khalil Tébin, doc. 8.9, p. 1-2; Cathy Durand, doc. 8.34; Dominic Bouchard, doc. 8.75; Nicolas Bergeron, doc. 8.15, p. 1-2;

⁵⁵ Bruno Laurence Joyal, doc. 8.49; Julie Bertrand, doc. 8.47; Amanda Faubrujon, doc. 8.45; Caroline Petrucci, doc. 7.7, p. 2; Khalil Tébin, doc. 8.9, p. 1-2; Marie-Pier Proenca-Da Silva, doc. 8.41; Julie Bertrand, doc. 8.47

⁵⁶ Caroline Petrucci, doc. 7.7, p. 2; Khalil Tébin, doc. 8.9, p. 1

⁵⁷ Khalil Tébin, doc. 8.9, p. 2; Lei Shi, doc. 8.11

⁵⁸ Amanda Faubrujon, doc. 8.45

⁵⁹ Provencher Roy architectes associés, doc. 8.8, p. 17

⁶⁰ Voir le chapitre 1, p. 10

⁶¹ Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 7

⁶² Marc Jalbert, doc. 8.21; Bruno Collin, doc. 8.6, p. 3; Daniel Vanier, doc. 2.2, p. 2-3; Haden McKay, doc. 8.22; Émilio Gonzalez, doc. 8.17; Paul Cardinal, doc. 8.71; Nathalie Arnold, doc. 8.42; Alexandre Courtemanche, doc. 8.19

du bâtiment censé accueillir les logements sociaux. Cela pourrait contribuer à freiner la hausse du prix de l'habitation ainsi que la pression sur le parc résidentiel abordable existant⁶³. Certaines personnes craignent cependant qu'une trop grande proportion de logements sociaux et abordables puisse freiner la mixité sociale et l'inclusivité⁶⁴. Par ailleurs, tout retard dans la réalisation du projet pourrait faire augmenter les coûts et les prix des unités⁶⁵.

En contrepartie, plusieurs opinions exprimées considèrent que l'offre de logements est inacceptable. Selon ces personnes, le nombre envisagé d'unités de logements sociaux, abordables et familiaux est insuffisant pour répondre aux besoins du quartier⁶⁶. La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve (LTQHM) émet des doutes quant à l'accessibilité des logements abordables étant donné les caractéristiques socioéconomiques de l'arrondissement. Le revenu médian des ménages du quartier est l'un des plus faibles de la ville de Montréal et le prix des loyers proposé pour les logements abordables serait trop élevé par rapport à la moyenne de ces revenus⁶⁷. De ce fait, elle souhaite être partie prenante du volet social du projet afin de déterminer, en collaboration avec le promoteur et la communauté, le type de modèle (OBNL, coopérative) qui sera retenu⁶⁸. Bien que le projet immobilier soit conforme au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), la Table considère que ce règlement n'est pas adéquat pour répondre aux besoins⁶⁹.

Pour d'autres personnes, le coût des unités privées par rapport aux revenus moyens des ménages rendra l'accès à la propriété difficile pour les résidents d'Hochelaga⁷⁰. On craint un phénomène d'embourgeoisement qui, selon eux, accentuerait les inégalités sociales⁷¹.

Des opinions exprimées ont fait part d'éléments souhaitables dans l'offre en logements de ce projet. Certaines personnes proposent que la construction de logements sociaux

⁶³ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 7; La Table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 8.1, p. 5; Bâtir son quartier, doc. 8.13, p. 5; Vivre en ville, doc. 8.16, p. 1

⁶⁴ Marc Jalbert, doc. 8.21; Jean Karim Metwalli, doc. 8.66

⁶⁵ Nathalie Arnold, doc. 8.42

⁶⁶ Stéphanie Thibault, doc. 8.72; Cathy Durand, doc. 8.34; Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 8-9; La Table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 8.1, p. 3-4

⁶⁷ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 6-7; La Table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 8.1, p. 3-4

⁶⁸ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 7; La Table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 8.1, p. 4-5

⁶⁹ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 30-31

⁷⁰ Sébastien Gagné, doc. 8.55; Gaston et Pierrette Latour, doc. 8.50

⁷¹ David Thiboutot, doc. 8.36; Sébastien Gagné, doc. 8.55

ou abordables soit priorisée par rapport aux unités privées afin de pouvoir répondre à la demande des ménages à faibles revenus⁷². L'organisme Vivre en ville mentionne que l'ajout d'unités hors marché supplémentaires contribuerait à améliorer le projet⁷³. Une autre personne recommande d'accorder une priorité de premier acheteur aux résidents du quartier afin de favoriser l'inclusivité au sein de celui-ci⁷⁴.

2.6 Les commerces et les équipements collectifs

La proposition de nouveaux commerces et services de proximité dans le projet reçoit un accueil favorable de la part de plusieurs personnes et organismes. Selon eux, ces ajouts vont dynamiser la desserte commerciale, limiter l'obligation de déplacements et alimenter un sentiment d'appartenance au sein du quartier⁷⁵. La pérennité de la présence d'ateliers d'artistes et la prise en compte des besoins et des spécifications techniques propres à l'usage « atelier »⁷⁶ sont souhaitées.

Le CPE Jardin Charmant, qui a entrepris des discussions avec le promoteur afin d'occuper un espace pouvant accueillir 80 nouvelles places de garderie, estime que la configuration du projet, avec une cour potentielle à l'intérieur des bâtiments, le rend sécuritaire. Il en est de même de l'accessibilité en été et en hiver avec une multitude de moyens de transport (métro, bus) ainsi que la facilité d'arrimer les activités proposées au programme pédagogique du CPE.

Toutefois, certaines opinions exprimées en faveur des équipements collectifs ont fait part d'éléments suscitant des interrogations. Entre autres, la capacité du projet à accueillir les familles, notamment immigrantes et à faible revenu, ou avec des enfants à besoins particuliers. Avec ses 80 nouvelles places, le CPE ne pourra offrir qu'une réponse partielle aux 688 demandes en attente⁷⁷. Quelques personnes et organismes émettent des inquiétudes quant à la cohabitation et l'accessibilité. Pour la LTQHM, les caractéristiques du projet pourraient poser quelques enjeux de cohabitation dans le quartier, d'autant plus qu'il y a une piste cyclable et un centre d'hébergement pour les personnes sans-abri dans les locaux du YMCA fermé.

⁷² Amélie Stardust, doc. 8.33; Cathy Durand, doc. 8.34; Marc André Perreault, doc. 8.31; Gaëlle Landreville, doc. 8.38

⁷³ Vivre en ville, doc. 8.16, p. 1

⁷⁴ Jaqueson Alexandre, doc. 8.39

⁷⁵ Julie Bergeron, doc. 8.51; Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 44; Pierre Champagne, doc. 8.30; Samuel Hallé, doc. 8.68; Ateliers créatifs Montréal, doc. 8.12, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 8.13, p. 5

⁷⁶ Ateliers créatifs Montréal, doc. 8.12, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 8.13, p. 5

⁷⁷ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 20; CPE Le Jardin Charmant Inc., doc. 8.3, p. 2-3

D'autres opinions exprimées ont fait part d'éléments souhaitables dans l'offre commerciale. Selon la LTQHM, l'accessibilité à des services de proximité doit viser l'ensemble de la population ainsi que la communauté avoisinante et pas uniquement les résidents du projet⁷⁸. D'autres personnes suggèrent une offre commerciale et des services bonifiés : accès aux sports et aux loisirs⁷⁹, espaces de bureaux et de cotravail⁸⁰, ajout d'une clinique médicale⁸¹, aide aux personnes en situation d'itinérance⁸² (il existe un centre à proximité du site du projet).

2.7 L'aménagement et le verdissement

La proposition d'aménagement et de verdissement dans le projet reçoit un accueil favorable de la part de plusieurs personnes. Ainsi, la décontamination du terrain, la plantation d'arbres et l'aménagement d'un espace vert public seront des atouts pour le quartier⁸³. Le verdissement proposé contribuera à diminuer les îlots de chaleur dans le quartier et aura un impact positif en matière de santé publique⁸⁴. On souligne qu'il s'agit d'un projet intégré et aéré, à échelle humaine avec des possibilités d'installations *in situ*, d'événements ponctuels et d'occasions de rencontres avec les gens de la communauté⁸⁵.

Des opinions exprimées ont fait part d'éléments souhaitables qui suggèrent certaines améliorations au projet. Ainsi, une personne considère qu'une grande portion des espaces verts sera inutile en raison de l'ombrage sur les bandes entre les bâtiments durant une grande partie de la journée ainsi que pendant l'hiver⁸⁶. Une personne propose d'augmenter suffisamment les marges végétales du pourtour du site afin de garantir la plantation d'arbres de grande envergure⁸⁷.

⁷⁸ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 8; La Table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve, doc. 8.1, p. 5

⁷⁹ Jacqueline Hall, doc. 8.18

⁸⁰ Kevin Mark, doc. 8.20

⁸¹ Marc Jalbert, doc. 8.21

⁸² Sébastien Gagné, doc. 8.55

⁸³ Haden McKay, doc. 8.22; Seti Hamalian, doc. 8.69

⁸⁴ Provencher Roy architectes associés, doc. 8.8, p. 11; Amélie Stardust, doc. 8.33; Frédéric Comeau, doc. 8.74

⁸⁵ Ateliers créatifs Montréal, doc. 8.12, p. 5

⁸⁶ Ngoc An Nguyen, doc. 8.59

⁸⁷ Kevin Mark, doc. 8.20

2.8 L'environnement

Le volet environnemental du projet a reçu aussi un accueil favorable selon plusieurs opinions exprimées. Ce projet de développement va créer un quartier convivial en lieu et place d'un îlot de chaleur actuellement peu productif. On souligne la prise en compte de l'hétérogénéité des usages ainsi que les études réalisées concernant l'éolien, l'ensoleillement et la circulation. Une firme d'architectes mentionne que ce projet comporte plusieurs éléments qui contribueraient à réduire les impacts écologiques, entre autres, par la valorisation d'un terrain contaminé, la boucle énergétique, le stationnement souterrain, les toitures vertes et l'autopartage.

Dans le même ordre d'idées, une firme experte en efficacité énergétique a présenté une opinion. La firme Énergir considère le potentiel énergétique du projet intéressant pour créer une boucle énergétique. Des discussions sont en cours avec le promoteur à cet égard. Cette boucle énergétique permettrait de recapter l'énergie à partir de tout usage qui génère de la chaleur (égouts, géothermie, commerces, épicerie et pharmacie) pour ensuite la réutiliser comme source d'énergie pour le chauffage des logements et de l'eau. La rentabilité de cette infrastructure repose sur des critères de densité et de mixité⁸⁸.

Une particularité de la boucle énergétique réside dans sa tarification concurrentielle, facilitée d'ailleurs par la possibilité de subventions gouvernementales, afin d'atteindre un objectif de carboneutralité. D'ailleurs, une boucle énergétique installée sur le site du projet permettrait d'éliminer, selon une estimation, jusqu'à 1000 tonnes de gaz à effet de serre [GES] par année. Elle comporte aussi d'autres avantages, telles la réduction des îlots de chaleur et la possibilité d'implantation des équipements requis sous le stationnement et dans les sous-sols des bâtiments. Cela permettrait d'utiliser les toitures des immeubles à d'autres fins, notamment pour du jardinage⁸⁹.

Les représentants d'Énergir regrettent cependant que, pour des raisons administratives, la coopérative d'habitation envisagée pour gérer les logements sociaux ne puisse raccorder son bâtiment à la boucle énergétique, ce qui contribuera à réduire l'efficacité énergétique de l'ensemble des infrastructures⁹⁰.

⁸⁸ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 58-59; Énergir, doc. 8.5, p. 2-3

⁸⁹ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 60-61; Énergir, doc. 8.5, p. 5-6; Énergir, Présentation, doc. 8.5.1, p. 8

⁹⁰ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 70-71

Toutefois, d'autres opinions exprimées ont fait part d'éléments qui pourraient bonifier le volet environnemental du projet. Quelques personnes insistent notamment sur l'importance de réduire les îlots de chaleur, sur le recyclage des matériaux pendant la durée des travaux ainsi que sur les pratiques de récupération des nouveaux résidents⁹¹. Une personne se demande quelle sera la stratégie de gestion des déchets occasionnés par les travaux de démolition et de construction et propose d'exiger un tri à la source, en faisant référence à la certification LEED pour l'encadrement des mesures à mettre en œuvre⁹². Une autre personne souhaite que l'on encourage fortement le promoteur à faire usage des innovations technologiques pour maximiser la réduction de la consommation énergétique et limiter les émissions de GES. La chaleur produite par les opérations de la buanderie industrielle de Québec Linge⁹³ pourrait être mise à profit et reliée à la boucle énergétique.

2.9 La mobilité

L'enjeu de la mobilité a été soulevé dans plusieurs opinions exprimées. Pour certaines personnes qui sont favorables au projet, la proximité des services de transport en commun est un atout majeur, d'autant plus qu'elles espèrent réduire leur dépendance à la voiture⁹⁴. La question du stationnement est diversement appréciée. Pour certaines personnes, l'effet du projet sur le stationnement dans le secteur est relativement limité, surtout considérant que les espaces de stationnement seront 100 % souterrains⁹⁵.

En contrepartie, plusieurs opinions exprimées mentionnent que le volet mobilité du projet comporte des éléments inacceptables. Un participant émet des réserves sur la volonté de développer des aires AATC autour de la station Pie-IX. Pour lui, un AATC ne se traduit pas seulement par une densification autour d'un arrêt de transport en commun structurant incluant un peu de mixité des usages, mais doit être conçu pour augmenter la part modale des déplacements actifs (marche, vélo, transport en commun) en venant minimiser la place de la voiture⁹⁶. D'autres estiment que le maintien d'un taux maximum de places de stationnement pour le projet est contraire aux objectifs de transition vers le transport actif⁹⁷.

⁹¹ Éléonore Chan, doc. 8.28; Kevin Mark, doc. 8.20; Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 8-9

⁹² Kevin Mark, doc. 8.20

⁹³ Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 8-9

⁹⁴ Ateliers créatifs Montréal, doc. 8.12, p. 5; Dominic Lapointe, doc. 8.70

⁹⁵ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 38; Desjardins Entreprises Est Montréal, doc. 8.54

⁹⁶ Lancelot Rodrigue, doc. 8.14, p. 1

⁹⁷ Chantal Bergeron, doc. 8.35; Yannick Estrada, doc. 8.56

Plusieurs opinions exprimées ont mentionné des éléments souhaitables dans le but de bonifier le volet mobilité du projet. Plusieurs personnes ont proposé, entre autres, de limiter le nombre maximal de cases de stationnement à 350, de réserver des places pour la clientèle des commerces et le personnel de la garderie au premier sous-sol, d'en réserver d'autres pour les vélos et l'autopartage, de prévoir des bornes de recharge à puissances variées et une analyse d'impact de l'ajout d'automobiles dans le secteur⁹⁸.

De plus, des personnes estiment qu'avec de tels projets il est impératif d'améliorer le service d'autobus à cet endroit, car l'arrivée de nouveaux résidents aura un impact sur la quiétude du quartier et donnera lieu à une augmentation de la circulation automobile sur l'avenue Bennett⁹⁹. Dans la même perspective, un participant propose d'accroître le service d'autobus sur la ligne 85 (rue Hochelaga) pendant les périodes de pointe du matin et du soir ainsi que durant les opérations régulières. Ce circuit, qui commence à la station de métro Frontenac et se dirige vers le terminus Honoré-Beaugrand vers l'est en empruntant la rue Hochelaga, peut, selon lui, devenir une solution de rechange pour, entre autres, les personnes âgées et à faible mobilité ainsi que pour les personnes fréquentant les deux écoles secondaires. Il soutient également l'importance d'évaluer les modifications au tracé actuel du circuit de l'autobus 238, afin de desservir les gens du complexe immobilier Canoë et de le relier aux stations de métro Pie-IX et Viau¹⁰⁰.

D'autres propositions concernent l'amélioration de la circulation piétonnière vers le métro Viau par l'élargissement du trottoir sur une des rues nord-sud, reliant Hochelaga à Pierre-de-Coubertin, et le réaménagement de l'avenue Pierre-de-Coubertin et l'entrée est du Parc olympique¹⁰¹.

Finalement, il est proposé à la Ville et à l'arrondissement de porter une attention particulière au réaménagement de la piste cyclable de l'avenue Bennett, de Notre-Dame Est jusqu'au Stade olympique, après l'ouverture finale du complexe Canoë, en s'inspirant du modèle de la rue Desjardins avec des arbres en bordure, des bacs floraux et herbacés¹⁰².

⁹⁸ Kevin Mark, doc. 8.20; Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 36 (38); Simon Lynch, doc. 8.73; Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 14; Sébastien Gagné, doc. 8.55; Lancelot Rodrigue, doc. 8.14, p. 2

⁹⁹ Caroline Petrucci, doc. 8.7, p. 1; Khalil Tébin, doc. 8.9, p. 1; Lei Shi, doc. 8.11; Pierre Barrieau, doc. 8.4, p. 4; Ngoc An Nguyen, doc. 8.59

¹⁰⁰ Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 11-12

¹⁰¹ Jean Karim Metwalli, doc. 8.66; Olivier Brien, doc. 8.61

¹⁰² Daniel Vanier, doc. 8.2, p. 13





3

L'ANALYSE DE LA COMMISSION

Ce troisième chapitre présente l'analyse de la commission sur le projet de règlement¹⁰³ soumis à la consultation par la Ville, au regard des opinions recueillies auprès de la population consultée ainsi que des informations fournies par la Ville, l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (MHM) et le promoteur d'un projet de construction en ce qui concerne la requalification du 4500, rue Hochelaga.

Ce projet de règlement remplace celui proposé initialement par l'arrondissement, qui a fait l'objet d'une contestation citoyenne. Des modifications au projet de construction ont été apportées, principalement quant aux hauteurs, de la fragmentation et de la modulation des volumes des bâtiments devant être construits en front de l'avenue Bennett.

¹⁰³ Ville de Montréal, Règlement P-22-023, doc. 1.1.3.1

L'arrimage entre le projet de requalification du site présenté en consultation et le projet de règlement constitue la base de l'analyse et des recommandations formulées dans les pages qui suivent.

3.1 Les constats généraux

Comme on l'a observé au chapitre 2, le projet de requalification du site est diversement apprécié par les personnes ayant participé à la consultation. L'adhésion majoritaire au projet apparaît nettement associée aux attributs proposés par celui-ci et promus par la Ville, dont la diversité des usages autorisés (résidentiels et commerciaux), la mixité sociale (offre de logements s'adressant à plusieurs types de clientèles), le verdissement et le plan d'ensemble. Ces mêmes attributs ont aussi suscité certaines réserves.

Les participants ont noté les efforts menés pour rendre acceptable la hauteur des bâtiments en front de l'avenue Bennett, tel qu'illustré dans la documentation présentée¹⁰⁴. Or, comme la commission l'expliquera plus loin, le projet de règlement ne fait pas de distinction entre les hauteurs des différents bâtiments à construire sur le site, dont les quatre à six étages projetés en front de cette même avenue.

Les aspects suivants ont également retenu l'attention de la commission : la densité maximale, l'illustration du traitement architectural, l'amélioration de l'ensoleillement et de la sécurité dans les espaces publics, la mobilité durable et la gestion des matières résiduelles.

D'une manière plus large, la commission a aussi pris en considération l'intégration du projet de requalification du site au tissu urbain ainsi que la question du logement social, abordable et familial.

La commission est d'avis que le projet de règlement doit être bonifié pour mieux encadrer la requalification du 4500, rue Hochelaga. Ceci permettrait de s'assurer que la construction du site s'apparentera au projet présenté à la consultation menée par l'OCPM.

Recommandation 1

La commission recommande d'adopter le projet de règlement P-22-023 en considérant les recommandations formulées dans ce rapport.

¹⁰⁴ Canoë, Présentation du projet à la séance d'information du 2 juin 2022, doc. 3.8, p. 26; chapitre 1, section 1.2, figure 2

3.2 Les hauteurs et la densité

La densification du site est l'un des aspects les plus commentés par les personnes ayant participé à la consultation. Une majorité la trouve acceptable, étant donné les attributs du projet. D'autres expriment des craintes à l'endroit des volumes projetés des bâtiments, estimant que la densification visée sera en rupture avec le paysage architectural du quartier.

3.2.1 Le nombre d'étages et les retraits

La disposition du projet de règlement sur la hauteur maximale de 10 étages et 44 mètres¹⁰⁵ est formulée à l'égard de tous les bâtiments projetés. Pourtant, le projet immobilier présenté prévoit une modulation et une fragmentation des étages des bâtiments en fonction de leur localisation sur le site.

Cet aspect s'avère particulièrement problématique dans le cas des bâtiments qui seront situés sur l'avenue Bennett. La commission rappelle qu'au terme d'une première consultation, menée en 2021 par l'arrondissement, le promoteur avait consenti, à la demande de citoyens, à réduire le nombre d'étages des bâtiments le long de cette avenue, dont le bâtiment prévu pour des logements sociaux. La réduction des hauteurs sur l'avenue Bennett, résultat d'un compromis entre le promoteur et la population concernée, est un élément sensible pour l'acceptabilité du projet.

Or, ce compromis est fragilisé par la disposition du projet de règlement sur la hauteur maximale, car le libellé proposé pourrait laisser croire qu'il sera possible de porter à dix étages, sans fragmentation, tous les bâtiments sur le site. À cela s'ajoute la portée ambiguë des « 44 mètres » autorisés par cette disposition. En effet, en comptant trois mètres par étage, un bâtiment pourrait atteindre un volume équivalent à 14 étages.

Aux yeux de la commission, le compromis obtenu pour l'avenue Bennett, en ce qui a trait au nombre d'étages et aux retraits, doit être préservé.

Recommandation 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.

105 Ville de Montréal, Règlement P-22-023, doc. 1.1.3.1, p. 2-3; chapitre 1, section 1.4

3.2.2 Le nombre de logements à l'hectare et la superficie de terrain constructible

La commission estime que la densification projetée peut s'avérer acceptable, compte tenu du voisinage. Le gabarit de quatre étages du côté est de l'avenue Bennett s'accorde avec le plan présenté en commission qui prévoit de quatre à six étages modulés du côté ouest de la rue. Le terrain n'est contigu à aucun immeuble résidentiel. Les bâtiments industriels du pôle d'emploi sur la rue de Rouen font écran au sud et à l'ouest. Sur la rue Hochelaga, la construction d'une nouvelle école à clientèle particulière offre déjà un volume imposant. La présence de deux stations de métro à distance de marche et la mixité commerciale et de services apparaissant au projet de règlement militent en faveur de la densification du site.

Interpellée par plusieurs participants craignant que la densité proposée ne s'accorde pas avec le quartier qu'ils connaissent, la commission s'est penchée sur la notion de densité évoquée, par souci de clarté. La commission en distingue deux lectures. La première lecture provient du Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal¹⁰⁶, selon lequel la densité s'établit par le nombre de logements à l'hectare, tandis qu'une seconde lecture provient du projet de règlement qui associe la densité à l'indice de superficie de plancher (ISP).

À une question formulée par la commission, l'arrondissement a précisé que la densité brute du projet serait de 390 à 400 logements à l'hectare¹⁰⁷. Sur le terrain correspondant au site, le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme prévoit une densité de construction parmi les plus élevées¹⁰⁸. Pourtant, le projet de règlement n'aborde pas cet aspect, qui demeure important pour plusieurs personnes souhaitant se reconnaître dans leur quartier.

Par ailleurs, dans le sommaire décisionnel¹⁰⁹, il est mentionné que la superficie de terrain constructible proposée sur le site (le taux d'implantation) serait de 60 %, soit une augmentation de 10 % par rapport au projet initial sur l'avenue Bennett. Le projet de règlement n'aborde que la superficie des planchers autorisés (ISP).

Pour répondre à ces préoccupations, la commission considère que le projet de règlement doit préciser un niveau acceptable de densification afin que celui-ci ne soit pas supérieur au projet présenté lors de la consultation.

¹⁰⁶ Ville de Montréal, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, chapitre 3, section 3.2, p. 136-137, <https://montreal.ca/articles/schema-damenagement-et-de-developpement-de-lagglomeration-de-montreal-18112>

¹⁰⁷ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 74

¹⁰⁸ Ville de Montréal, Annexe 2 - La densité de construction Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, doc. 1.2.5.3.3

¹⁰⁹ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 2

Recommandation 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.

3.2.3 Le traitement architectural

Le projet de règlement prescrit que « l'implantation au sol d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs doivent être substantiellement représentatifs du caractère général des constructions et des aménagements illustrés au document joint en annexe A au présent règlement¹¹⁰ ».

Or, la commission constate que cette annexe présente de manière illustrative l'implantation au sol d'un projet immobilier, mais ne traite pas du caractère général des constructions et des aménagements.

La commission est d'avis que cette ambiguïté doit être levée afin d'offrir aux citoyens un aperçu prévisible des constructions qui meubleront ce terrain, en illustrant la volumétrie des bâtiments, les retraits, la fragmentation des volumes, le nombre d'étages, les hauteurs des constructions et la matérialité de l'architecture et des aménagements souhaités, tant au sol que sur les toits. Ces composantes devraient correspondre à ce qui a été présenté en consultation.

Recommandation 4

La commission recommande de documenter le projet de règlement par des illustrations sur le traitement architectural attendu.

¹¹⁰ Ville de Montréal, Règlement P-22-023, doc. 1.1.3.1, p. 6

3.3 L'aménagement et le verdissement

L'aménagement et le verdissement projetés sur le site ont été généralement bien accueillis. Cependant, l'ensoleillement demeure une préoccupation. La commission a été avisée que l'allée centrale et les cours intérieures seront ombragées une très grande partie de l'année¹¹¹. Elle note également qu'afin de donner suite à une recommandation du Comité Jacques-Viger, le promoteur¹¹² s'est engagé à présenter un scénario alternatif à la commission pour augmenter l'ensoleillement sur les façades des cours intérieures des phases 4 et 5. La commission déplore que cet engagement n'ait pas eu de suite.

Recommandation 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.

La commission a une préoccupation additionnelle en ce qui a trait à la sécurité des espaces publics du côté ouest de l'allée centrale, tels qu'ils apparaissent au plan d'implantation annexé au projet de règlement. Entre l'allée centrale et le parc linéaire, il existe trois liens piétons, dont un seul est direct et suffisamment large pour être sécuritaire entre les phases 5 et 6. Les liens indirects menant au parc pourraient présenter, de l'avis de la commission, un enjeu de sécurité.

La commission tient à souligner la pertinence d'effectuer une analyse différenciée selon les sexes et plus (ADS+) pour l'ensemble du projet afin de prévenir des discriminations potentielles et augmenter le sentiment de sécurité des personnes. L'allée centrale, la forme bâtie, la création d'espaces publics, sont autant d'exemples d'éléments qui peuvent influencer la qualité de vie et l'inclusion des gens et avoir des répercussions sur les personnes selon leur sexe, leur âge, leur condition socioéconomique, leur origine ethnoculturelle, leur handicap ou encore leur orientation sexuelle.

¹¹¹ Provencher Roy, doc. 8.8, p. 17 et 20

¹¹² Ville de Montréal, Annexe – suivi des recommandations du Comité Jacques-Viger, doc. 1.1.4.1.1, p. 1

Recommandation 6

La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement de veiller à l'intégration au projet des critères 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.

3.4 L'environnement

Le projet de règlement énonce, parmi ses objectifs, une « approche environnementale » en « ... intégrant minimalement des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, la réduction des îlots de chaleur et l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment dans le choix des revêtements et dans l'aménagement paysager¹¹³ ».

La commission portera ci-après une attention particulière à la mesure d'efficacité énergétique présentée en commission : la boucle énergétique.

3.4.1 La boucle énergétique

La boucle énergétique suscite l'intérêt de la commission par son objectif de réduction des GES en combinant l'électricité et le gaz naturel renouvelable (d'origine non fossile), et par son ambition de maintenir des « coûts d'énergie bas pour les clientèles¹¹⁴ ».

La commission est d'avis que le projet de boucle énergétique s'accorde avec la mesure d'efficacité énergétique des bâtiments incluse dans le projet de règlement. Toutefois, sa mise en œuvre pourrait soulever un enjeu d'équité.

En séance, la commission a été informée que le bâtiment devant accueillir les logements sociaux ne serait pas connecté à la boucle énergétique pour des raisons d'ordre administratif¹¹⁵. La clientèle des 140 logements sociaux serait ainsi exclue de la mesure d'efficacité énergétique offerte à la clientèle des huit cents autres logements et commerces du site.

¹¹³ Ville de Montréal, Règlement P-22-023, doc. 1.1.3.1, p. 6

¹¹⁴ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 64

¹¹⁵ Transcription de la séance d'audition des opinions du 30 août 2022, doc. 7.3.1, p. 71

Recommandation 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.

Par ailleurs, d'autres aspects relatifs à l'environnement soulevés par des participants ne trouvent pas écho dans le projet de règlement, soit la mobilité durable, la gestion des matières résiduelles et la réduction des nuisances sur les chantiers, ce que déplore la commission.

3.4.2 La mobilité durable

Le stationnement des véhicules fut un sujet abordé par plusieurs personnes ayant participé à la consultation, puisqu'elles étaient soucieuses des enjeux entourant la lutte aux changements climatiques et de la réduction des GES. Le projet présenté annonce la construction d'un étage en sous-sol comprenant environ 300 cases de stationnement, mais le promoteur souhaite conserver une latitude afin d'ajouter, au besoin, un deuxième plancher de stationnement.

En accord avec le Plan climat de la Ville¹¹⁶, la commission est d'avis qu'un projet immobilier desservi par deux stations de métro à moins de 500 mètres doit miser sur le transport collectif, promouvoir l'autopartage et l'utilisation du vélo et limiter l'usage de l'automobile.

Recommandation 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.

¹¹⁶ Ville de Montréal, Plan climat 2020-2030, p. 59 <https://montreal.ca/articles/plan-climat-montreal-objectif-carboneutralite-dici-2050-7613>

3.4.3 La gestion des matières résiduelles et la réduction des nuisances

La gestion des matières résiduelles a été évoquée par plusieurs personnes, bien qu'elle ne figure pas parmi les composantes de l'approche environnementale du projet de règlement. Il a, en outre, été signalé que les travaux de démolition et de construction poseront un enjeu de décontamination et de réduction des nuisances¹¹⁷.

La commission déplore qu'elle n'ait pas pu prendre connaissance des études qui auraient pu répondre à ces préoccupations, malgré une demande formulée en ce sens auprès du promoteur. Quant au projet de règlement, il est muet sur cette question.

La commission souhaite que la Charte montréalaise des chantiers¹¹⁸, adoptée par la Ville en 2021 et qui met de l'avant des pratiques d'écogestion de chantier, soit la référence pour assurer la sécurité de la population et limiter les nuisances issues des travaux de construction.

Recommandation 9

Lors des travaux de construction, la commission recommande à l'arrondissement de veiller à l'application des principes d'écogestion de chantier, définis dans la Charte montréalaise des chantiers.

À l'instar de certaines opinions recueillies lors de la consultation, la commission note aussi le manque d'information sur la gestion des matières résiduelles engendrées par les usagers de mille nouveaux logements, notamment en ce qui a trait à la cueillette des matières résiduelles pour les immeubles qui n'ont pas accès sur rue.

La requalification du site offre à l'arrondissement l'opportunité d'expérimenter des solutions qui pourraient être novatrices en matière de gestion des matières résiduelles domestiques, en lieu et place de la solution conventionnelle qui consiste à accumuler près d'une voie publique les bacs de rebuts.

¹¹⁷ Transcription de la séance de questions et réponses du 16 juin 2022, doc. 7.2.1, p. 66

¹¹⁸ Ville de Montréal, Charte montréalaise des chantiers, 2021, <https://montreal.ca/articles/charte-montreal-aise-des-chantiers-ensemble-vers-des-chantiers-exemplaires-13771>

Recommandation 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.

3.5 Le projet de règlement

Comme nous venons de le voir, la consultation a fait surgir des inquiétudes sur la modulation des hauteurs, la densité maximale, le traitement architectural, l'ensoleillement et la sécurité dans les espaces publics, la mobilité durable ainsi que la gestion des matières résiduelles. Ces aspects ont été abordés par les participants sans que ceux-ci se réfèrent directement au projet de règlement. Pour d'autres, le projet de règlement devrait être mieux illustré afin de correspondre davantage au projet réellement attendu¹¹⁹.

La commission souhaite que le projet, qui sera éventuellement construit sur le site, reflète ce qui a été présenté lors de la consultation. C'est pourquoi, à son avis, la prise en compte de ses recommandations contribuera grandement à la bonification du projet de règlement.

3.6 Le logement

Plusieurs opinions exprimées lors de la consultation portent sur la réponse aux besoins de logement de la population de l'arrondissement. Le développement d'une offre significative en matière de logement social, abordable et familial dans l'arrondissement est réclamé par de nombreuses personnes¹²⁰.

La commission salue les dispositions du projet de règlement qui intègre la nouvelle réglementation montréalaise sur l'amélioration de l'offre en matière de logement social, abordable et familial — couramment désigné le « règlement pour une métropole mixte¹²¹ ».

¹¹⁹ Chapitre 2, section 2.2

¹²⁰ Chapitre 2, section 2.5

¹²¹ Ville de Montréal, Règlement P20-041, Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, 2021, <https://montreal.ca/reglements-municipaux/recherche/60d7f175fd653120895a65a9>

Lors de la soirée d'information, les représentants de l'arrondissement ont précisé que le projet « rempli[ssait] pleinement les exigences » de cette réglementation et qu'il allait « même [...] au-delà des exigences minimales¹²² ». Le projet de règlement crée une obligation de construire les logements sociaux en phase 3, avec une possibilité de report en phase 6.

Les participants ont pu trouver réponse à une partie de leurs attentes, car le projet présenté envisage la construction prochaine, *in situ*, de 140 logements sociaux, 51 logements abordables et 79 logements familiaux. Les logements abordables annoncés dès la phase 1 seraient offerts à un prix inférieur de 20 % à celui du marché moyen du secteur, pour une durée de vingt ans¹²³.

La commission est préoccupée par la possibilité d'un report de la construction des logements sociaux à la toute dernière phase des travaux. La durée estimée des travaux étant de cinq à huit ans, un tel scénario ne lui apparaît pas souhaitable si l'on considère la situation de vulnérabilité de la population concernée.

Par ailleurs, la commission est d'avis que d'autres terrains à requalifier devraient être ciblés le plus tôt possible par les autorités municipales, dans le cadre de la planification souhaitée dans le secteur Bennett-Letourneux.

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.

¹²² Transcription de la séance de questions et réponses du 16 juin 2022, doc. 7.2.1, p. 29

¹²³ Chapitre 2, section 2.5

3.7 Le secteur Bennett-Letourneux

Dans le document présenté lors de la séance d'information¹²⁴, l'arrondissement de MHM mentionne que la requalification du 4500, rue Hochelaga s'inscrit dans le cadre d'une planification plus large concernant le secteur Bennett-Letourneux. Le document reproduit l'énoncé de vision élaboré par l'arrondissement à cette fin :

Situé dans l'aire TOD des stations de métro Pie-IX et Viau et du SRB Pie-IX, le secteur Bennett-Letourneux est un véritable centre d'activités dans Hochelaga-Maisonneuve : 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 où les activités d'emplois sont en croissance¹²⁵.

Le document présente également les objectifs d'aménagement et de développement du secteur ainsi que les principaux moyens de mise en œuvre envisagés, incluant le projet de règlement soumis à la consultation.

En fait, ces éléments de contenu de la présentation de l'arrondissement proviennent du document intitulé Planification détaillée du secteur Bennett-Letourneux¹²⁶, également déposé par l'arrondissement au dossier de la consultation sur le site de l'OCPM. Ce document, au statut ambigu du fait qu'il soit absent du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville, aura handicapé le travail d'analyse de la commission à l'égard du projet de règlement.

La commission relève que ce document est muet sur les orientations d'aménagement et de développement des immeubles à requalifier, autres que le 4500, rue Hochelaga, ainsi que sur les moyens qui doivent servir à concrétiser les axes thématiques identifiés dans le secteur (axes culturel, institutionnel, récréatif, communautaire, etc.). Par exemple, l'arrondissement prévoit mettre en valeur les activités industrielles sur la rue de Rouen¹²⁷, en même temps qu'il envisage la création d'un parc qui imposerait la démolition d'un bâtiment industriel sur la même rue. À défaut de démolir ce bâtiment, le parc linéaire montré au projet de règlement se terminerai ainsi en cul-de-sac.

¹²⁴ Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Présentation du cadre réglementaire du projet à la séance d'information du 2 juin 2022, doc. 4.1, p. 5-8

¹²⁵ Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Présentation du cadre réglementaire du projet à la séance d'information du 2 juin 2022, doc. 4.1, p. 6

¹²⁶ Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Planification détaillée du Secteur Bennett-Létourneux, juin 2021, doc. 1.2.4.2

¹²⁷ Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, Planification détaillée du Secteur Bennett-Létourneux, juin 2021, doc. 1.2.4.2, p. 10

Pour la commission, ce flou soulève une difficulté en regard de la cohérence attendue pour tous les projets de requalification du secteur. Lors de la consultation, des personnes ont d'ailleurs déploré que la démarche actuelle de l'arrondissement repose, à leur avis, sur une planification à la pièce, terrain par terrain, au détriment d'un développement intégré soutenu par une vision d'ensemble¹²⁸.

La commission considère que les paramètres d'aménagement pour tous les immeubles susceptibles d'être requalifiés dans le secteur devraient être définis et inscrits au cadre réglementaire de la Ville et de l'arrondissement.



Recommandation 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.



¹²⁸ Chapitre 2, section 2.2





CONCLUSION

La requalification du 4500, rue Hochelaga constitue une occasion privilégiée de mettre en œuvre des principes d'aménagement et de développement durable. Elle permettrait aux citoyens et citoyennes de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve de voir apparaître et prospérer dans leur voisinage un milieu de vie marqué par la mixité sociale, la diversité des usages, une offre de logements variée et de qualité, une offre commerciale et culturelle diversifiée, un verdissement accru et un engagement en matière d'écoresponsabilité.

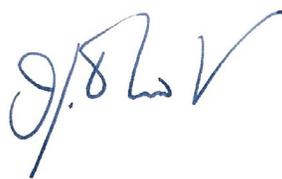
Cette ambition est portée par la Ville dans le projet de règlement soumis en consultation et par l'arrondissement et le promoteur dans les documents qu'ils présentaient lors des travaux de la consultation.

Pour faire écho à cette ambition, la commission a pu lire et entendre, dans les opinions des personnes ayant participé à la consultation, les attentes à l'égard du projet de requalification du site. Il apparaît à la commission que l'adhésion majoritaire au projet proviendrait du sentiment partagé que ce dernier répond largement aux besoins exprimés, mais des réserves et des préoccupations ont été formulées, principalement à l'égard de l'intégration du projet au tissu urbain environnant.

La commission, soucieuse que le projet qui sera construit sur le site ait une correspondance étroite avec ce qui a été présenté lors de la consultation par le promoteur, recommande d'apporter des précisions au projet de règlement sur la modulation des hauteurs, la densité maximale, l'illustration du traitement architectural, l'amélioration de l'ensoleillement et de la sécurité dans les espaces publics, la mobilité durable et la gestion des matières résiduelles. La commission invite la Ville et l'arrondissement à inscrire dans le cadre réglementaire leur vision d'aménagement et de développement, à l'égard de la planification détaillée du secteur Bennett-Letourneux, et l'identification des sites susceptibles d'accueillir du logement social.

En terminant, la commission remercie les représentants de l'arrondissement et du promoteur pour l'excellence de leur présentation et leur disponibilité à répondre aux questions des personnes ayant participé à la consultation. Les remerciements s'adressent aussi aux nombreuses personnes qui ont répondu au questionnaire en ligne ou présenté à la commission des opinions, écrites ou verbales, sources essentielles pour la rédaction de ce rapport. Nos remerciements s'adressent tout autant au personnel de l'Office de consultation publique de Montréal pour leur soutien tout au long des travaux de la commission.

Fait à Montréal, le 11 novembre 2022.



Jean-François Thuot
Président de la commission



Bruno Bergeron
Commissaire

ANNEXE 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

À la demande du conseil d'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, le conseil municipal a adopté, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le projet de règlement autorisant la démolition du bâtiment commercial situé au 4500, rue Hochelaga et la construction d'un bâtiment à vocation mixte. L'OCPM a été mandaté afin de tenir une consultation publique sur ce projet de règlement.

La commission et son équipe

Jean-François Thuot, président de la commission

Bruno Bergeron, commissaire

Joseph Tchinda Kenfo, analyste

Simon Cloutier-Cyr, secrétaire-analyste

L'équipe de l'OCPM

Isabelle Beaulieu, présidente

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Luc Doray, secrétaire général

Caroline Gosselin, coordonnatrice relations médias et événements spéciaux

Guy Grenier, coordonnateur de démarches participatives

Laurent Maurice Lafontant, agent administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Geneviève Robitaille, adjointe de direction

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Jean-Philippe Gavina, coordonnateur aux affaires publiques

Gabriel Martre-Dufour, adjoint aux affaires publiques

Mise en pages et graphisme

Raphaëlle Aubin

Les représentants de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ainsi que les personnes-ressources

Réjean Boisvert, chef de division urbanisme, Direction aménagement urbain et des services aux entreprises - Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

François Mihos, conseiller en aménagement, Direction aménagement urbain et des services aux entreprises - Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Stéphane Laurin, conseiller en développement de l'habitation, Direction aménagement urbain et des services aux entreprises - Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Katie Tremblay, chef de section études techniques, Direction projets et développement des services aux citoyens- Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Carlos Acosta, conseiller en planification, Direction aménagement urbain et des services aux entreprises - Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

Les représentants du promoteur ainsi que les personnes-ressources

Katherine Juteau, urbaniste et directrice développement immobilier, Rachel Julien

Jean-François St-Onge : architecte, consortium Adhoc-Aedifica

Dany Tremblay, urbaniste-conseil Inc

Bao Nguyen, architecte-paysagiste, Studio B

Manon Bouchard, agente de développement, GRT bâtir son quartier

Amélie Lessard, architecte, consortium Adhoc-Aedifica

Benoit Laurion, architecte et chargé de projet, consortium Adhoc-Aedifica

Denis Robitaille, président, Rachel Julien

Mélanie Robitaille, vice-présidente et directrice générale, Rachel Julien

Personnes ayant posé des questions en personne à la séance de questions et de réponses du 16 juin 2022

Albert Pearson

Daniel Vanier

Haden McKay

Martin St-George

Arnaud Bureau

Karima Bessai

Anielle D. Noa

Marc Gagné
Caroline Petrucci
Mathieu Dumais-Savard
Lili-Anne Tremblay

Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone lors de la séance de questions et de réponses du 16 juin 2022

François Lecomte

Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale

Martin Saint-Georges : La table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve
Brigitte Mériel-Bussy : CPE Le Jardin Charmant Inc.
Pierre Barrieau : citoyen
Bruno Collin : citoyen
Karina Buist-Tactuk et Myriam Robichaud : Énergir

Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion en ligne

La Table de Quartier Hochelaga-Maisonneuve
Daniel Vanier
CPE Le Jardin Charmant Inc.
Pierre Barrieau
Énergir
Bruno Collin
Caroline Petrucci
Provencher Roy architectes associés
Khalil Téбини
Valérie Laganière
Lei Shi
Ateliers créatifs Montréal
Bâtir son quartier
Lancelot Rodrigue
Nicolas Bergeron

Vivre en Ville
Emilio Gonzalez
Jacqueline Hall
Alexandre Courtemanche
Kevin Mark
Marc Jalbert
Haden Mckay
Nadine Deleury
Véronique Montpetit
Lucas Valence
Benoit Laurion
Julie Paré
Éléonore Chan
François Massicotte
Pierre Champagne
Marc André Perreault
Joëlle Ouellette
Amélie Stardust
Cathy Durand
Chantal Bergeron
David Thiboutot
Edgar Poulin
Gaelle Landreville
Jacqueson Alexandre
Kévin Lambert
Marie-Pier Proenca-Da Silva
Nathalie Arnold
Rock Viau
Suzanne Nadeau
Amanda Faubrujon
Caroline Turcot
Julie Bertrand
Benjamin Pelletier
Bruno Laurence Joyal

Gaston et Pierrette Latour
Julie Bergeron
Maxime Choinière
Philippe Huot
Desjardins entreprises, est de Montréal
Sébastien Gagné
Yannick Estrada
Dominique Frenette
Guy Fournier
Ngoc An Nguyen
Notaire-Direct Inc.
Olivier Brien
Remi Schuler
Samuel Soares
Vera Petkova
Diakite Safiyetou
Jean Karim Metwalli
Jean Paquin
Samuel Hallé
Seti Hamalian
Dominic Lapointe
Paul Cardinal
Stephanie Thibault
Simon Lynch
Frédéric Comeau
Dominic Bouchard

ANNEXE 2 - Recommandations

Recommandation 1

La commission recommande d'adopter le projet de règlement P-22-023 en considérant les recommandations formulées dans ce rapport.

Recommandation 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.

Recommandation 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.

Recommandation 4

La commission recommande de documenter le projet de règlement par des illustrations sur le traitement architectural attendu.

Recommandation 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.

Recommandation 6

La commission recommande à la Ville et à l'arrondissement de veiller à l'intégration au projet des critères 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.

Recommandation 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.

Recommandation 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.

Recommandation 9

Lors des travaux de construction, la commission recommande à l'arrondissement de veiller à l'application des principes d'écogestion de chantier, définis dans la Charte montréalaise des chantiers.

Recommandation 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.

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.

Recommandation 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.



Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568



L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), créé en septembre 2002 et inscrit à la Charte de la Ville de Montréal, est un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultation publique confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal.

L'OCPM est chargé de recueillir l'opinion des citoyens et des parties prenantes concernées sur divers sujets. Ses employés et commissaires ne sont ni des élus ni des employés municipaux et mènent les débats en toute neutralité.

Une consultation publique de l'OCPM permet la compréhension en profondeur d'un projet et de ses enjeux. Elle donne une voix à la communauté, offre une tribune pour poser des questions et recueille les points de vue afin de préparer des recommandations spécifiques pour la décision publique.

L'OCPM a également le mandat de proposer des règles afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces à Montréal.

ocpm.qc.ca

Suivez l'OCPM sur...

