

Identification		Numéro de dossier : 1225378001
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier – Hochelaga–Maisonneuve , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Demander au conseil municipal d'adopter, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le Règlement autorisant la démolition du bâtiment commercial situé au 4500, rue Hochelaga et la construction d'un bâtiment à vocation mixte sur le lot 1 879 326 du cadastre du Québec. / Demander au conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'il tienne les assemblées de consultation publique requises.	

Contenu

Contexte

En automne 2020, un projet de requalification du site situé au 4500, rue Hochelaga a été proposé dans lequel on prévoyait la démolition d'un bâtiment commercial ainsi que la construction d'un projet mixte avec des composantes résidentielles, commerciales et communautaires.

La proposition prévoyait la construction par phases d'un projet comportant des bâtiments d'une hauteur variant de un à dix étages, incluant environ 1000 unités d'habitation, 3000 m² de superficie commerciale et 500 m² destinés à un équipement collectif. Parmi ces unités d'habitation, le projet comportait des logements sociaux, communautaires et familiaux. Le projet prévoyait aussi la cession d'un terrain afin d'y aménager un parc, de même que l'aménagement d'espaces extérieurs et de sentiers pour piétons et cyclistes.

Le projet a nécessité le dépôt de deux demandes distinctes, soit :

- Une demande de modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'augmenter la densité (augmenter la hauteur maximale passant de six étages à dix étages) (dossier 1219037002);
- 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).

La demande de modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal a été présentée au comité Jacques-Viger aux séances du 30 octobre 2020 et du 5 mars 2021. À la suite d'un avis favorable de ce comité, le conseil municipal de la Ville de Montréal a adopté le 12 août 2021 une résolution autorisant la modification au Plan d'urbanisme.

En ce qui concerne la demande du projet particulier PP27-0304 (PPCMOI), en conformité avec le processus d'adoption d'un projet particulier prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1.), celle-ci s'est soldée par l'atteinte du nombre suffisant de personnes habiles à voter. Le conseil d'arrondissement a donc retiré, le 4 octobre 2021, la résolution autorisant le projet particulier PP27-0304 et demandé à ce que l'arrondissement travaille avec le promoteur pour réviser le projet en fonction des commentaires reçus dans le cadre de la consultation publique écrite, notamment sur la hauteur trop importante des bâtiments prévus aux abords de l'avenue Bennett et les percées visuelles à préserver sur le mât du stade olympique. Également, l'arrondissement demande par la même résolution au comité Jacques-Viger d'étudier le projet révisé dans l'objectif de demander au conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal de tenir une consultation publique, et ce, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (C-11.4). L'arrondissement autorise donc le dépôt d'une nouvelle version du projet, tenant compte des commentaires obtenus des citoyens lors de la consultation publique écrite ainsi que des recommandations émises par le comité Jacques-Viger lors de la séance du 5 mars 2021.

Décision(s) antérieure(s)

CA21 27 0303 - 4 octobre 2021 - Déposer le certificat des résultats du registre tenu le 14 septembre 2021 pour le projet particulier PP27-0304 autorisant la démolition du bâtiment et le redéveloppement de l'immeuble situé au 4500, rue Hochelaga. (1215378002)

CM21 0997 - 23 août 2021 - Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » afin d'augmenter les hauteurs permises dans le secteur Bennett-Letourneux. (1219037002)

Description

La nouvelle version du projet prévoit la démolition d'un bâtiment commercial et la construction par phases d'un projet mixte comportant des parties de bâtiments d'une hauteur variant d'un à dix étages, incluant environ 930 unités d'habitation, environ 4 000 m² de superficie commerciale et environ 1 200 m² destinés à un équipement collectif et aux ateliers d'artistes. Le taux d'implantation proposé est de 60 % et la densité oscille autour de 4,0.

Le site est traversé par une allée piétonne diagonale reliant la rue Hochelaga et l'avenue Bennett. Cette voie, réservée aux piétons et cyclistes, ne sera pas accessible aux véhicules automobiles à l'exception des véhicules d'urgence. Elle sera bordée à l'est par une série de commerces dont une garderie et à l'ouest, entre autres, par des espaces de « co-travail » et des ateliers d'artistes. L'allée ne sera pas cédée à la Ville, mais une servitude sera octroyée afin d'y assurer l'accès au public.

Sur le plan volumétrique, le projet se constitue d'un seul bâtiment composé de six parties hors sol reliées par le sous-sol. L'avenue Bennett est bordée par un bâtiment de deux à six étages et un bâtiment de un à neuf étages, avec des modulations de hauteurs. Le bâtiment sis à l'intersection de la rue Hochelaga et de l'avenue Bennett est destiné à accueillir une épicerie ainsi que des commerces de proximité et de restauration donnant sur l'allée des artistes. La portion ouest du site est occupée au centre, par deux bâtiments résidentiels de dix étages avec modulation de hauteurs. Au nord, en bordure de la rue Hochelaga, on retrouve un bâtiment de dix étages comprenant des espaces communs ainsi que des espaces à caractère collectif ouverts au public, et au sud, un bâtiment de huit étages accueillant environ 140 logements sociaux à être réalisés au plus tard lors de la troisième phase d'exécution du projet.

L'aménagement paysager prévoit plus de 5 000 m² de superficie végétalisée, qui représente environ 25 % de la superficie du lot. Des toits verts aménagés pour l'agriculture urbaine sont prévus sur une portion ou la totalité de chacun des toits, dont une terrasse sur le toit de l'épicerie, accessible par l'allée piétonne. La réalisation du projet nécessite l'abattage d'une friche longeant la limite sud et constituée de 6 arbres, lesquels seront remplacés. À terme, près de 158 nouveaux arbres plantés dans des fosses de plantation élargies ou dans le sol avec une épaisseur adéquate de substrats permettant la viabilité des arbres. La totalité des unités de stationnement offertes (environ 300) seront situées en souterrain et plus de 930 unités de stationnement pour vélos seront aménagées.

Le projet comporte toujours la cession d'un terrain d'une superficie équivalente à 10 % de la superficie du site 2 200 m² afin d'y aménager un parc, incluant des sentiers pour piétons et cyclistes.

Exigences du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)

Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, une entente sera ratifiée afin d'assurer l'atteinte des exigences du Règlement 20-041. Sur la base des plans actuels du projet, l'application des dispositions du Règlement 20-041 indique les données suivantes :

- Logements sociaux et communautaires : construction de 12 153 m². 12 886 m² de superficie de plancher (environ 140 logements) ou contribution financière de 3 350 676 \$;
- Logements abordables : construction de 3 038 m². 3 221 m² de superficie de plancher (environ 51 logements) ou contribution financière de 1 175 959 \$;
- Logements familiaux : construction de plus de 79 logements familiaux (conformément à la description d'un logement familial).

Selon les dispositions du Règlement 20-041, le promoteur s'engage à construire un projet de type « clé en main » pour la réalisation de la contribution en logements sociaux ou, en l'absence de budget disponible pour la réalisation des logements sociaux, à vendre à la Ville un terrain destiné à recevoir des logements sociaux.

Dérogations

Dérogations au Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeu et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055)

Déroger au mode de cession à des fins de parcs (articles 3, 4, 5 et 11) afin de prévoir la cession en terrain plutôt qu'en contribution financière.

Dérogations au Règlement d'urbanisme (01-275)

Définition de « cour avant » (article 5)

La définition sera revue afin d'éviter que ne soient considérées comme une « cour avant », des parties de cours situées devant un plan de façade secondaire en retrait et éloigné de la voie publique.

Hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment (articles 9 et 10)

La hauteur proposée atteint 10 étages et 44 m, alors que la réglementation la limite à trois étages et 11 m.

Construction hors-toit (article 21)

Le projet prévoit l'installation d'équipements et de constructions au toit du bâtiment :

- une construction abritant un espace commun;
- une dépendance;
- une terrasse, sans retrait;
- une serre, sans retrait.

Densité de construction (article 34)

La densité maximale autorisée est de 4, alors que la réglementation limite à 3.

Taux d'implantation minimum (article 40)

Le taux d'implantation minimum de 30 % est porté à 0 afin de permettre la réalisation du projet par phases. À terme, le projet aura un taux d'implantation d'environ 62 %.

Alignement de construction et marges (articles 50 à 71.1 et 75)

Les dispositions relatives à l'alignement de construction ne s'appliquent pas. L'alignement de construction est assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Marge arrière (article 75)

La marge arrière minimum (du côté du parc linéaire) est établie à 2 m plutôt qu'à 3 m.

Usages autorisés (article 124)

Les usages ou catégories d'usages suivants sont autorisés :

- H.7;
- C.2 selon les conditions de la classe C;
- culture de végétaux;
- salle d'exposition;
- salle de spectacles.

Emplacement d'un usage (articles 129,1 et 167)

Afin de permettre aux activités liées à une épicerie de se faire à l'extérieur et sur le toit d'un bâtiment.

Limitation de superficie pour un atelier d'artistes dans un logement (article 150)

Afin de permettre l'occupation de plus du tiers de la superficie d'un logement par un atelier.

Superficie d'un usage (articles 158, 162, 188 et 189)

Afin de permettre l'aménagement d'une épicerie d'une superficie maximale de 5 000 m² plutôt que de 1 000 m².

Emplacement d'une entrée d'établissement commercial (article 160)

Afin de permettre l'aménagement d'une entrée de garderie dans le prolongement d'une rue résidentielle.

Emplacement d'une salle de spectacles (article 161.1)

Afin de permettre l'implantation d'une salle de spectacles adjacente à un logement.

Limitation de superficie pour un atelier d'artistes (article 190)

Afin de permettre l'aménagement de plus vaste espace et leur utilisation mutualisée.

Occupation d'un espace extérieur (article 343)

Afin d'autoriser la vente et l'étalage dans une autre cour (latérale et arrière).

Abattage d'arbres (articles 380.1 et 381)

Afin de permettre l'abattage de 6 arbres dans le but de décontaminer le terrain.

Aménagement d'un café-terrasse (articles 413.9 et 413.11)

Afin de permettre, dans une autre cour (latérale ou arrière), l'aménagement d'une terrasse liée à une épicerie ou à un restaurant et que la superficie d'une terrasse puisse occuper la même superficie que l'établissement auquel elle se rattache.

Justification

La Direction d'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est favorable au présent projet, pour les raisons suivantes :

- Le projet répond aux objectifs de densification du secteur préconisé par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) ainsi que par le Plan d'urbanisme (PU);
- Le projet contribue à la construction sur site de logements sociaux, abordables et familiaux;
- Le projet propose une mixité de fonctions en intégrant des composantes commerciales et des espaces à caractère collectif et communautaire à un projet résidentiel;
- Le projet prévoit la cession d'un terrain à des fins d'aménagement d'un parc;
- Le projet prévoit l'aménagement d'une trame de sentiers piétons/cyclistes connectée à un réseau plus large en planification;
- Le projet prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et de parcours piétons contribuant à l'animation et à l'appropriation des lieux par les citoyens;
- Le projet intègre des éléments constituant une plus value substantielle sur le plan environnemental;
- Le bâtiment à démolir ne présente pas de caractéristiques architecturales significatives. Des

- garanties financières seront déposées afin d'assurer la réalisation du projet de remplacement;
- Le projet proposé dans le cadre de la demande du projet particulier PP27-0304 a été modifié en considérant les commentaires et préoccupations obtenus des citoyens environnants, et ce, à la suite de la période de consultation publique écrite (21 juillet au 4 août 2021);
- Le projet proposé dans le cadre de la demande de modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (1219037002) a été modifié en considérant les recommandations émises par le comité Jacques-Viger, à la suite de la séance du 5 mars 2021;
- Le conseil d'arrondissement a demandé au comité Jacques-Viger, par l'adoption de la résolution CA21 270303 (4 octobre 2021), d'étudier le projet révisé dans l'objectif de demander au conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal de tenir une consultation publique, et ce, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (C-11.4).

À la suite de sa séance du 17 décembre 2021, le comité Jacques-Viger a donné un avis favorable à la demande.

Améliorations depuis le dépôt de la première version

Diminution d'étages pour une meilleure intégration au tissu urbain existant et un projet à échelle humaine

- Abaissement de deux étages le long de la rue Bennett (se rapprochant des bâtiments existants)
- Abaissement d'un étage du bâtiment social en conservant le nombre d'unités prévu

Amélioration de l'expérience de l'Allée des Artistes pour en faire un lieu de destination dans un esprit de proximité

- Élargissement de l'Allée des Artistes de plus de 2 mètres (la largeur de l'Allée oscille dorénavant entre 12 à 14.5 mètres)
- Animation du domaine public/privé par la création de sous-espaces inclusifs de qualité

Amélioration de la luminosité et de l'ensoleillement du projet

- Élimination de différentes structures et agrandissement des cours intérieures
- Validation d'aucun impact d'ensoleillement sur les propriétés de la rue Bennett

Protection des éléments qui font de Montréal une métropole unique par le maintien des vues d'intérêts

- Axe Bennett et axe Morgan

À sa séance du 18 janvier 2022, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement a donné un avis favorable à la demande.

Aspect(s) financier(s)

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en changements climatiques.

Impact(s) majeur(s)

Construction de près de 1 000 nouveaux logements et d'environ 3 500 m² de superficie commerciale-institutionnelle. Aménagement d'un parc municipal d'une superficie de 2 200 m².

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement (CA) - Demande au conseil municipal d'adopter le règlement;
- Conseil municipal (CM) - Avis de motion et adoption du projet du règlement;
- Office de consultation publique de Montréal (OCPM) - Assemblée publique de consultation;
- Conseil municipal (CM) - Adoption du règlement;
- Examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal;
- Parution d'un avis public et entrée en vigueur du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Responsable du dossier

François MIHOS
conseiller(-ere) en aménagement
Tél. : 514-872-7581
Télécop. :

Endossé par:

Réjean BOISVERT
Chef de division – Division de l'urbanisme
Tél. : 514 872-9635
Télécop. : 514 872-2312
Date d'endossement : 2022-02-22 08:14:12

Approbation du Directeur de direction

Pierre-Paul SAVIGNAC
directeur(trice) – amen. urb.& serv.

Approbation du Directeur de service

aux entreprises en arrondissement

Tél. :

Approuvé le : 2022-02-24 14:32

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1225378001