

1220 **M. BRUNO BERGERON :**

Ah oui?

1225 **M. PIERRE BARRIEAU :**

Oui. Pour des projets avec des rues de ce genre, oui.

LE PRÉSIDENT :

1230 Merci, monsieur.

M. PIERRE BARRIEAU :

Merci. Vous aussi.

1235

LE PRÉSIDENT :

1240 Bonne fin de journée. Juste pour vous informer que nous n'allons pas prendre de pause. Il nous reste deux personnes, ce qui va nous permettre de terminer sans doute vers 20 h 30 à peu près.

Alors nous allons maintenant accueillir un autre citoyen, monsieur Bruno Collin.
Bonjour, monsieur Collin.

1245 **M. BRUNO COLLIN :**

Bonsoir.

1250 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une présentation PowerPoint?

1255 **M. BRUNO COLLIN :**

Non. En fait, je n'avais pas prévu de venir faire une présentation orale comme telle.

1260 **LE PRÉSIDENT :**

Mais là, vous êtes là.

M. BRUNO COLLIN :

1265 Oui, c'est ça. Donc je vais dire un mot, mais je veux dire, puis je vais répondre à vos questions si vous en avez. Mais essentiellement, c'est ça. Alors je commence?

LE PRÉSIDENT :

Oui, bien sûr.

1270

M. BRUNO COLLIN :

1275 Alors, dans le mémoire que j'ai déposé, j'aborde différents enjeux liés au projet du 4500, rue Hochelaga, comme la crise du logement abordable, la préservation du caractère architectural et urbain du bâti ancien de Montréal, mais surtout, la recommandation de l'arrondissement.

1280

Je soutiens la recommandation de l'arrondissement et j'estime que le projet est effectivement très bien adapté à son milieu. Je dirais même qu'il est exemplaire de comment nous devons requalifier les sites industriels vétustes de nos quartiers anciens.

1285

Il va contribuer à consolider la masse critique de résidents du secteur, permettant d'assurer une meilleure desserte commerciale et de services et de stimuler l'animation des espaces publics environnants.

1290

À ce sujet, on se souviendra que la population d'Hochelaga-Maisonneuve représente aujourd'hui près de la moitié de ce qu'elle était en 1950. Dans le recensement de la Ville de Montréal en 1951, on a 80 300 et quelques hommes dans ce quartier-là, aujourd'hui, on en dénombre, en 2016, 47 000, 47 735, ça veut dire à peu près la moitié. Donc, le quartier a été conçu pour une population deux fois plus importante, fait à noter en passant.

1295

Il offre la possibilité d'ajouter, donc, ce projet, mille logements, dont 140 logements sociaux, ce qui va nécessairement dans le bon sens pour ce qui est de freiner la hausse du prix de l'habitation et conséquemment la pression sur le parc résidentiel abordable existant.

1300

Mais, en fait, il faut reconnaître que, pour vraiment rétablir l'équilibre du marché dans les quartiers centraux, on sait que ça en prendrait beaucoup plus, et je dirais même probablement une centaine de projets comme celui-là. On est loin du compte.

1305

Toujours est-il que ce projet-là offre une architecture de qualité, dans l'esprit des beaux ensembles bâtis qui ont marqué l'histoire du quartier Maisonneuve. Par exemple, il présente une batterie de caractéristiques en continuité avec le tissu urbain significatif environnant, une implantation en alignement sur rue, une fragmentation subtile des grands volumes bâtis, une stratégie de matériaux de revêtement qui affirme la prédominance des façades sur rue, ce qui est fondamental, aussi, dans la caractéristique de ces vieux quartiers, 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 Bennett et comportant des hauteurs plus importantes vers l'intérieur de l'îlot et de la rue Hochelaga.

1310 Il faut dire que cet îlot, sur lequel est implanté le projet, présente une largeur quatre fois plus importante que la largeur d'un îlot traditionnel montréalais, et du quartier, d'ailleurs, de Hochelaga-Maisonneuve. On parle de 270 mètres au lieu de 60.

1315 Alors, bien sûr, évidemment, aussi, ce projet permet de faire disparaître un îlot de chaleur important au profit d'une occupation qu'on pourrait dire animée et vibrante, qui comportera éventuellement la présence d'une épicerie et d'une pharmacie dans la première phase, ainsi que des locaux destinés à un usage collectif et à des studios d'artistes. Il comporte enfin un aménagement paysager qui s'étend sur le corps du site.

1320 En somme, c'est un projet soigné, parfaitement adapté à son milieu, qui aura nécessairement un impact bénéfique pour le quartier.

1325 Je rappelle, pour terminer, que la seule dérogation vraiment notable ou importante concerne la densité de construction qui va passer d'un coefficient d'occupation du sol de 3 à 4. Or, comme on le voit, ce léger rehaussement est adapté aux caractéristiques du site et il demeure très en deçà d'une densité moyenne comme on en retrouve souvent dans les quartiers centraux.

1330 Pour ce qui est de la hauteur, il s'agit essentiellement d'un enjeu architectural qui est très bien maîtrisé, d'ailleurs, dans la proposition, à mon avis. Moins de hauteur signifierait moins de dégagement au sol et une volumétrie plus trapue et plus monolithique. Je crois que personne n'y gagnerait.

1335 Alors voilà ce... dans les grandes lignes.

LE PRÉSIDENT :

1340 Merci, monsieur Collin. Vous avez évoqué la densité, on va y revenir, c'est en effet un aspect important de ce projet, et qui suscite évidemment beaucoup de questions.

1345 Au préalable, un élément de votre mémoire, vers la fin, en conclusion, vous évoquez le projet de règlement, parce qu'on oublie trop souvent qu'il y a le projet immobilier, mais il y a le règlement qui fait un peu la correspondance pour permettre le tout. Vous suggérez d'ajouter certains éléments du projet, de le mettre dans le projet de règlement et même d'en faire une norme, d'en faire une contrainte.

1350 Je vous cite, là : « Les retraits d'alignements montrés à l'OCPM [...] la volumétrie en bordure de la rue Bennett devrait être clairement inscrite comme condition dans le règlement. » Donc, ajouter des éléments dans le projet de règlement; qu'est-ce qui vous a amené à vouloir intégrer ces éléments-là, et pourquoi juste ces éléments-là, pourquoi pas d'autres éléments?

M. BRUNO COLLIN :

1355 Parce que, premièrement, ce règlement-là, c'est un règlement d'urbanisme, c'est un règlement d'urbanisme, mais particulier dans l'histoire de Montréal. Tantôt on a eu un petit survol de l'histoire de la réglementation au Québec. On va peut-être « skipper » un petit peu celle de Montréal, parce que Montréal tombe dans la LAU, puis les lois provinciales, seulement apparaît la fusion municipale, là, soit dit en passant. On avait un système beaucoup plus sophistiqué, à mon avis, que la LAU à Montréal avant la fusion municipale, mais c'est une tout
1360 autre question.

1365 Ce que je veux dire, c'est que les projets particuliers, les plans d'ensemble, ces règlements sur mesure, le premier, c'est celui du Complexe Desjardins par exemple, puis de la Cité, c'est les premières fois où, au Québec, on a fait une réglementation pour venir encadrer un projet, et cette approche-là a été beaucoup raffinée à l'époque de Jean Doré, on est venus

1370 faire un règlement vraiment pour venir baliser tout ça intelligemment, et l'idée était, en somme, de venir dire, O.K., on peut déroger à certains aspects de la réglementation courante parce qu'on a affaire à quelque chose de particulier, un site qui a des caractéristiques ou un projet lui-même qui en a qui n'entre pas dans le moule général du zonage, O.K., mais on va l'attacher, puis on va mettre des conditions qui viennent, comment dire, soutenir le bon sens, là parce que le zonage, il s'applique à tout le monde, si à un moment donné, on y déroge, il faut qu'il y ait une raison à ça.

1375 Évidemment, dans ce projet-là, il y a un paquet d'affaires qui sont offertes, qui sont en bonus, là, mais, le fait est qu'au niveau, comment dire, architecture... Il faut reconnaître que la réglementation d'urbanisme a un objectif aussi qui s'appelle faire un environnement plus intéressant visuellement, plus agréable à vivre, hein? Ce n'est pas juste du zonage qui ne sert à rien, là, il y a des objectifs à ça. Alors si on fait un article 89 pour autoriser un projet, on vient de dire, O.K., tu peux « skipper » ça, ça, on va mettre la densité, on va la passer à 4, on va arranger les hauteurs, on va te permettre de déroger à ceci, à cela, mais toi, en contrepartie, tu vas faire ceci, cela, ceci et cela. Et ça, c'est le bon sens élémentaire, c'est comme ça qu'on a pas mal toujours fait ça, j'en ai fait énormément, soit dit en passant, des règlements comme ça, je suis peut-être même la personne qui en a fait le plus, depuis que ça existe, les 89, mais peu importe, je sais qu'il...

1380

1385

M. BRUNO BERGERON :

Vous parlez des ententes de développement?

M. BRUNO COLLIN :

Non, c'est une autre affaire. Tu peux avoir une entente de développement également pour les équipements, pour les infrastructures par exemple, ou toutes sortes d'affaires...

1390

1395

1400 Non, je parle juste du règlement de 89, là, le règlement de plan d'ensemble, je ne sais pas comment appeler ça, ça n'a pas de nom, en fait, on dit 89 parce que c'est l'article de la Charte qui permet de faire cette affaire-là. Mais cette affaire-là, évidemment, c'est très « touché » à rédiger parce que, premièrement, on ne vient pas donner une autorisation à un promoteur, ici. On vient accorder un zonage sur mesure à un site. Ce n'est pas pareil.

1405 Là, si le règlement, il fait juste dire « la densité, maintenant, c'est ça, la hauteur, maintenant c'est ça », pouf, le reste, c'est comme un chèque en blanc. Le promoteur qui est là, il est peut-être très bien, puis très fiable, mais on ne peut pas être sûr à 100 % que c'est lui qui va faire le projet, peut-être que demain matin, il y a une crise économique comme en 1929, personne ne veut venir, puis paf, tout tombe, puis là, cinq, six, sept, huit ans plus tard, il y a une banque qui arrive, puis elle veut faire le projet, les avocats sortent, ils regardent le règlement, pouf, on a le droit de faire ça, « let's go », négocions. Puis là, ils font un truc, au niveau architectural, c'est moins intéressant au niveau des retraits sur Bennett.

1410 Moi je suis venu, j'ai vu, voilà la présentation du projet, j'ai dit : « Ah, c'est cool. C'est un beau projet, c'est bien adapté et ils ont soigné beaucoup de faits. » Les retraits d'alignement sur Bennett, ça devrait être des minimums, mais ils pourraient être plus grands, tu sais, donc, tu mets quelques affaires dans ton règlement comme ça, tu viens mettre par exemple des données pour montrer l'architecture du projet, pour venir monter la barre, tu dis la barre, elle est là, ça veut dire, si jamais l'architecture, elle change, tu as ça comme élément de négociation, de dire : « Écoute, on avait convenu d'une architecture qui est ta ta, ta, ta, ta ta », fait que, c'est ça le principe.

1420 **LE PRÉSIDENT :**

O.K., puis, dans le projet de règlement actuel, il y a des normes sur les marges de retrait, les hauteurs, et là, quand je vous cite ici, là, si je comprends bien...

1425

M. BRUNO COLLIN :

Je n'ai pas vu... Est- ce qu'il y a des normes, je n'ai pas vu de normes.

1430 **LE PRÉSIDENT :**

Bien, ce que moi j'appelle des normes, mais des c'est des contraintes...

1435 **M. BRUNO BERGERON :**

C'est des critères.

LE PRÉSIDENT :

1440 C'est des critères, bon.

M. BRUNO BERGERON :

1445 Bon, c'est qu'il y a l'aspect... Puis ça, ça a été abordé lors de la soirée questions et réponses où les citoyens s'inquiètent de ce qui se construira, puis ils se demandaient s'ils auraient un droit de regard sur ce que le promoteur éventuellement proposera, puis là, ce que l'arrondissement nous a répondu, c'est que ça serait adopté par les dispositions de plans d'implantation et d'intégration architecturale qui sont dans la... Donc c'est des critères et des objectifs, ce n'est pas du normatif.

1450

M. BRUNO COLLIN :

D'accord.

1455

M. BRUNO BERGERON :

1460 Vous, ce que vous proposez, c'est que... La Ville pourrait... Pas ce que vous proposez, c'est ce que vous suggérez. La Ville pourrait par exemple intégrer, au moins, les volumétries, ou vous parlez même de certaines planches...

LE PRÉSIDENT :

1465 L'approche en matière de matériaux, de revêtements et de traitement architectural, donc de... Juste bien comprendre, donc d'ajouter ça dans le projet de règlement pour en faire des éléments contraignants, c'est bien ça?

M. BRUNO COLLIN :

1470 Bien... orientants.

LE PRÉSIDENT :

1475 Orientants.

M. BRUNO COLLIN :

1480 Parce que moi, j'ai regardé le projet, j'ai trouvé que ces aspects-là du projet étaient fameux, étaient des aspects intelligents, bien pensés. Personne n'en a beaucoup parlé. Pourtant, il y avait là quelque chose de très intéressant. Mais pourquoi on n'attache pas ça? Ça, c'est l'idée, c'est que tu fais un beau projet de même, mais tu t'engages à le faire, effectivement, comme ça, tu sais, ça ne veut pas dire que ça ne peut pas évoluer. D'ailleurs, il ne va pas tout se faire d'un coup, j'ai compris, il va se faire en phases...

1485

M. BRUNO BERGERON :

En huit ans, oui.

1490 **M. BRUNO COLLIN :**

Fait que, tu sais, l'architecture peut évoluer un peu, mais des principes comme par exemple d'avoir une matérialité plus de maçonnerie qui donne sur la rue versus... une hiérarchie, en fait, de la matérialité, par bâtiment, ça, c'est brillant, parce que c'est comme ça que Montréal s'est construite, nos quartiers anciens, on a toujours le matériau le plus chic, il donne sur la rue, le plus riche, le plus... la pierre, etc. Puis sur les côtés, on va avoir de la brique, sur le côté de la ruelle, puis après ça, on va avoir de la tôle, tu sais, il y a une hiérarchie, ce qui vient vraiment parler de façade, et puis ce projet-là, bien, il reprend bien cette idée-là et ça, je trouvais ça génial.

1500

LE PRÉSIDENT :

Mais je reprends vos termes, en faire des éléments orientants et non pas contraignants. Pourquoi?

1505

M. BRUNO COLLIN :

Bien, tu ne peux pas, au niveau du traitement architectural, venir dire « Ça va être comme ça, ça ne peut pas être autrement. » D'autant plus qu'un 89, pour le modifier, il faut revenir ici puis déranger tout le monde.

1510

Donc, mais je veux dire, quand tu mets des critères, tu mets les images avec, tu sais, pourquoi pas, je veux dire c'est... on a toujours fait ça, « by the way », dans le passé, sauf dans des exceptions. C'est vrai que ça ne s'est pas fait... Le CHUM, il n'y a pas de plan comme ça, il y a des volumes, je pense, très généraux, mais...

1515

LE PRÉSIDENT :

1520 Dans ce qui est orientant, ce que vous souhaitez ajouter au projet de matériaux, je reprends vos termes, « en matière de revêtement, de traitement architectural, de matériaux. » Est-ce que vous voyez dans votre esprit d'autres aspects qui pourraient être ajoutés, ou bien c'est vraiment une liste fermée?

M. BRUNO COLLIN :

1525 Moi, ce qui m'a paru important comme condition, par contre, c'est, c'est le traitement par rapport à Bennett. Et j'ai clairement compris qu'on arrivait avec une solution qui achetait un peu la paix aussi, parce qu'il y a des voisins en face, mais aussi, il y a l'échelle de la rue, puis c'est vrai, Bennett... Et il faut faire un peu attention, alors tu sais, il y a des retraits qui sont là, bien, pourquoi pas? Pourquoi ce n'est pas dans le règlement, mais ce n'est pas si majeur, 1530 mais moi, en tout cas, moi, je n'aurais pas hésité.

LE PRÉSIDENT :

1535 O.K., merci beaucoup de l'éclairage. Bruno?

M. BRUNO BERGERON :

1540 Bonjour, monsieur. C'est que j'ai un petit dada, qui est sur la densité, c'est-à-dire que dans ce projet-là, moi, quand je prends la superficie du terrain, que je regarde le nombre de logements, j'arrive à 500 logements à l'hectare.

M. BRUNO COLLIN :

1545 Oui, oui, oui.

M. BRUNO BERGERON :

1550 C'est quoi les attributs qui doivent accompagner un projet de cette densité-là, parce
que le promoteur, lors de la soirée de questions-réponses, nous parlait d'un équivalent, c'est la
rue Duluth sur le Plateau, qui avait une largeur de de 10 à 12 mètres, puis là, c'est-à-dire, avec
des bâtiments de deux étages, puis même sur la rue Duluth, des fois il y en a qui ont
seulement qu'un étage, puis là, bien, ici on nous propose une allée des artistes qui a de huit à
dix étages avec la même largeur. Je me demandais s'il n'y aurait pas pu y avoir une certaine
sensibilité par rapport à ça?

1555

M. BRUNO COLLIN :

Moi je pense que ça peut être très intéressant. Si vous vous promenez à Venise dans
des petites rues qui sont...

1560

M. BRUNO BERGERON :

Bien, je me suis promené dans Griffintown où j'ai vu, j'ai mesuré moi-même, des
édifices face à face de 10 étages qui ont des largeurs de 11 mètres et c'est... on n'est pas à
Venise, là.

1565

M. BRUNO COLLIN :

1570 Non, ce que je veux dire, ce n'est pas ça, c'est que Venise, c'est très... c'est très
intéressant et c'est une question de proportion de largeur versus hauteur, mais je veux dire,
Griffintown, les hauteurs sont plus élevées que ça, là, mais évidemment, le petit passage qui
est là, moi, ça me fait plus penser à quelque chose comme Venise. C'est un petit phénomène
intérieur, ce n'est pas une rue.

1575 Pour ce qui est de la densité à l'hectare, c'est vraiment une notion statistique CAN, là. La densité à l'hectare la plus élevée à Montréal que je connaisse, dans le bout du métro Guy-Concordia, là, tu sais, là, à l'ouest de Guy, puis on parle de 180, 200 logements à l'hectare. C'est parce qu'il y a les rues, les parcs, tout est mêlé là-dedans, là, fait que c'est une....

1580 Quand on parle de logement à l'hectare, c'est de ça qu'on parle, puis ce projet-là, il n'y a rien à voir avec les densités dont je parle en termes de... tu sais, c'est 12 de densité sur un terrain, là, tu sais, je veux dire, c'est 12 fois la superficie du terrain, là, puis des logements, il y en a je ne sais pas combien de centaines, là, empilés un par-dessus l'autre. C'est une autre paire de manches. Ici, on parle d'une densité de 4 au total, fait que, si la petite rue, elle est
1585 étroite et serrée, moi je pense que ça, c'est une question quasiment pas privée parce que ça va être un espace qui va être ouvert au public, mais ça va...

M. BRUNO BERGERON :

1590 Mais ça a accès aux pompiers, ça a accès... parce qu'il y a des bâtiments qui donnent sur cette allée-là, c'est-à-dire, ça prend un accès pompier, ça prend un accès, mais...

M. BRUNO COLLIN :

1595 Mais elle respecte le 11 mètres partout, pour les pompiers?

M. BRUNO BERGERON :

1600 Bien, c'est-à-dire qu'on nous dit que dans cette rue, c'est de 11 à 12 mètres qui est proposé.

1605 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, O.K., mais non, mais moi, je ne pense pas que c'est un problème, ce n'est pas une vraie rue, il ne faut pas que ça soit une vraie rue, d'ailleurs, il ne faut pas faire compétition à la vraie rue, je veux dire... C'est le fun d'avoir un truc comme ça à l'intérieur, je ne dis pas, là, moi, je ne suis pas un fan de ce genre d'affaires là, mais, pourquoi pas. Que ça ait un petit caractère intime puis un peu serré, c'est juste le fun, je suis désolé de dire ça.

1615 La rue Mayor, est-ce que vous êtes allé la visiter, la mesurer, je veux dire, la rue Mayor, entre de Bleury puis Saint-Alexandre, tu rentres là, puis ce n'est pas d'hier, d'ailleurs, ça fait longtemps, là, ça fait très New York comme... Mais ça, c'est une rue. Là, ici on parle vraiment d'un petit... je ne sais pas, un petit espace particulier à l'intérieur, ça peut être intéressant, d'ailleurs, c'est serré, mais les bâtiments, ce n'est pas tout construit tout partout, de temps en temps, il y a des bâtiments plus hauts, mais il y a des parties plus basses d'un étage, fait que c'est assez varié, là, je ne pense pas que c'est un problème, honnêtement.

1620

M. BRUNO BERGERON :

D'accord.

1625 **LE PRÉSIDENT :**

C'est bon. Je n'ai pas d'autres questions.

M. BRUNO BERGERON :

1630

Je vous remercie beaucoup. Non, c'est terminé pour moi.

1635 **M. BRUNO COLLIN :**

Merci à vous.

1640 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, de l'entreprise Énergir, madame Karina Buist-Tactuk, j'espère que je prononce bien votre nom, et Myriam Robichaud. Est-ce que je prononce bien votre nom?

1645 **Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

Oui, oui, ça allait, ce n'est pas toujours évident.

1650 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci. Avez-vous une présentation PowerPoint?

1655 **Mme KARINA BUIST-TACTUK :**

Oui, on a une brève présentation, on va essayer de faire ça court.

1660 **LE PRÉSIDENT :**

O.K., malheureusement, on ne pourra pas la voir.

1660 **M. BRUNO BERGERON :**

Oui, on la voit ici, nous.