

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPÉRIÈRE, présidente
M. JEAN BURTON, commissaire
M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE PORTANT
SUR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT
SUR LE SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 27 mai 2009, 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

SÉANCE DU 27 MAI 2009	
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

LES AMIS DE LA MONTAGNE	
Mme SYLVIE GUILBAULT et M. PETER HOWLETT	3
HABITER VILLE-MARIE	
M. ÉRIC MICHAUD et M. GUY GERMAIN	13
PRÊTRES DE SAINT-SULPICE	
Me JEAN-GUY MORIN et M. GUY CHARLAND	18
Mme JUDITH KAVANACH	26
M. DINU BUMBARU	30
M. TONY METI	38
M. JOSEPH BAKER	40
M. AUSTIN BOYCE	45
Mme GLORIA MÉNARD	47

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette assemblée de consultation publique, la première d'une série de séances au cours desquelles nous entendrons vos commentaires et vos opinions sur le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie.

10 Ladies and Gentlemen, good evening. Welcome to the first public hearing of opinion session on the construction project located around the former Séminaire de philosophie. This session will be held in French. However, anyone who wishes to address the Commission in English is welcome to do so.

15 Mon nom est Hélène Lapérière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Louise Roy, m'a confié la présidence de cette commission.

20 La commission est également composée de monsieur Jean Burton, à ma gauche, biologiste spécialisé en environnement, et de monsieur Viateur Chénard, à ma droite, avocat spécialisé en droit immobilier, tous deux agissant comme commissaires à l'Office.

25 Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Richard Brunelle à ma deuxième droite, secrétaire de la commission. À la table d'accueil, permettez-moi aussi de vous présenter monsieur Gabriel Lemonde-Labrecque. Ils sont là pour vous accueillir et vous donner toute l'information disponible. Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant que vous trouvez à la table d'accueil.

30 À la logistique, nous avons ce soir, madame Anik Pouliot. Madame Louise Roy, présidente de l'Office, et monsieur Luc Doray, directeur administratif et secrétaire général de l'Office sont aussi avec nous dans la salle ce soir. Bonsoir.

35 La première partie de la consultation publique, qui en était une d'information, a été tenue, vous vous en rappellerez, les 4, 5 et 11 mai derniers.

40 La deuxième partie de la consultation qui débute ce soir a pour but de permettre aux citoyens d'exprimer leur opinion et d'émettre leurs commentaires et leurs analyses. Les représentants de la Ville et ceux du promoteur n'ont aucun rôle particulier à jouer au cours de cette deuxième partie de la consultation. S'ils le souhaitent, ils peuvent assister, comme

vous tous, à la présentation des mémoires et à prendre connaissance des points de vue exprimés.

45 Exceptionnellement, à la toute fin des présentations, ils pourront apporter des rectifications sur des aspects factuels ou techniques qui pourraient faire l'objet d'erreurs dans la présentation des mémoires.

50 Je vous signale que l'assemblée d'aujourd'hui est enregistrée. C'est madame Yolande Teasdale qui est la sténotypiste et monsieur Yvon Lamontagne s'occupe de la sonorisation. L'enregistrement et sa transcription écrite seront mis à la disposition du public sur le site Internet de l'Office, habituellement quelques jours après la séance ou environ quatre à cinq jours.

55 Les séances se dérouleront de la façon suivante : j'appellerai tour à tour les participants qui ont fait part à l'avance de leur intention de présenter un mémoire ou de nous exprimer de vive voix, sans mémoire, leur point de vue.

60 Nous avons à ce jour 37 intervenants inscrits. Nous siégerons donc également demain après-midi à compter de 13 h 30 et demain soir à compter de 19 h, de même que lundi et mardi soir prochains, les 1er et 2 juin, également à compter de 19 h.

65 Nous avons également reçu jusqu'à maintenant 18 mémoires qui ne seront pas présentés verbalement, mais tout de même pris en considération bien sûr. Ils seront mis en en ligne sur le site Internet de l'Office à la fin des journées d'audience publique, c'est-à-dire mercredi prochain le 3 juin.

70 Pour chacune des présentations, chaque intervenant ou chaque intervenante dispose de 20 minutes pour exposer ou résumer son mémoire et pour répondre aux questions de la commission. C'est donc dire que la présentation de vos mémoires devrait durer de 10 à 15 minutes.

75 Nous avons lu avec intérêt et attention vos mémoires. Nous prendrons le temps d'échanger avec vous sur certains aspects de vos exposés. Je rappelle que ces échanges ne serviront pas à porter un jugement sur vos positions ou à vous convaincre de changer d'opinion.

80 Notre mandat, je le rappelle, porte sur deux projets de règlement relatifs au projet de transformation du site du Séminaire de philosophie. Le premier modifierait le Plan d'urbanisme de la Ville pour permettre, notamment, une vocation résidentielle sur le site.

85 Le second projet de règlement introduit les changements requis à divers règlements, dont le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie, dans le but de rendre possible et surtout d'encadrer de diverses manières le projet.

90 Nous devons formuler des recommandations sur ces deux projets de règlement et nous le ferons à partir des enjeux que vous allez soulever, des préoccupations que vous allez exprimer, des positions que vous allez formuler et aussi à partir de l'analyse que nous en ferons.

95 Il est très important de bien comprendre vos propos et le cheminement de vos analyses. Pour ce faire, la commission pourrait possiblement prendre plus de temps avec certains intervenants s'il le faut. Alors, pour ceux dont l'heure assignée serait retardée, je vous demande votre indulgence et votre patience, et en ses inverse, j'insiste pour demander aux interlocuteurs de, autant que possible, rester dans le temps alloué de manière à ce qu'il n'y est pas trop de débordement ultimement. Par respect pour tous les intervenants, on va essayer de suivre l'horaire. Alors, je vous demande d'essayer aussi fort que nous.

100 Je rappelle qu'il est important de maintenir un climat de respect mutuel et de courtoisie et d'éviter les propos inutilement blessants. Exprimer son opinion implique d'accepter que d'autres puissent exprimer une opinion différente.

105 Pour cette raison, je ne permettrai aucune forme de manifestation telle que des applaudissements ou des remarques désobligeantes, des propos diffamatoires ou des attitudes méprisantes.

110 La parole est maintenant à vous. Je vais inviter en tout premier lieu madame Sylvie Guilbault, des Amis de la Montagne, à nous présenter votre mémoire. Madame Guilbault bienvenue. Monsieur Peter Howlett accompagne madame Guilbault.

Mme SYLVIE GUILBAULT :

115 Alors, oui. Merci, Madame la présidente, Messieurs les commissaires. Je serai accompagnée de monsieur Peter Howlett, qui est président des Amis de la Montagne. Et j'ai ma montre pour être exemplaire, puisqu'on est les premiers, il faut qu'il y en ait qui cassent la glace.

LA PRÉSIDENTE :

120 Et donnent l'exemple.

Mme SYLVIE GUILBAULT :

125 Et donnent l'exemple. Oui, c'est ça. Je crois que nous vous avons remis une copie plus à jour que ce que nous vous avons envoyée, donc qui vous a été transmise.

LA PRÉSIDENTE :

130 Exact.

Mme SYLVIE GUILBAULT :

135 Si vous me permettez, rapidement, je vais vous guider dans cette dernière version pour vous donner l'essentiel des propos et pour arriver rapidement plus vers les conclusions et l'analyse du projet.

140 Donc, le choix que nous avons fait comme organisme qui est impliqué depuis près de 30 ans dans la protection du mont Royal, c'est de décrire le contexte dans lequel nous faisons nos commentaires, parce que nous avons jugé important, essentiel que ce rappel des faits soit mis de l'avant pour bien comprendre pourquoi, quelle est la position que nous prenons actuellement.

145 Alors, rapidement, comme je le disais c'est 30 ans d'histoire des Amis, mais c'est 150 ans d'histoire des Montréalais pour leur montagne et les Amis n'ont fait que reprendre le flambeau suite au projet du maire Drapeau de faire une grande tour de communication sur le mont Royal.

150 Dans ce contexte, dans l'histoire peut-être plus récente de la montagne où il y a 10 ans, il y a eu le projet de la Ferme sous les noyers et on a choisi vraiment de parler de ce projet-là entre autres, parce que le projet de la Ferme sous les noyers a été – donc, on parle d'un site qui appartenait aux sulpiciens qui a été transféré au fédéral dans les 1940, et qui a fait l'objet d'un projet de développement par le Groupe Lépine en 1999.

155 Et ce projet-là a marqué vraiment l'histoire de la montagne, est une étape importante dans tout le cheminement qui nous amène aujourd'hui, parce que le projet de la Ferme sous les noyers, qui a été accepté par la Ville de Montréal malgré une très grande opposition, a fait en sorte que plusieurs démarches ont été prises par des groupes comme nous, par les Amis, Héritage Montréal et d'autres citoyens et organismes impliqués dans la protection du mont Royal pour demander qu'il y ait une protection réelle pour le mont Royal.

160 Et au même moment qu'il y avait le projet de la Ferme sous les noyers, il y avait également un projet de tour de 10 étages sur l'îlot Trafalgar et Gleneagles qui lui, n'a pas été accepté, n'a pas été réalisé.

165 Il avait été accepté par l'administration Bourque, mais grâce à une intervention de la ministre de la Culture à l'époque, le site de l'îlot Trafalgar et Gleaneagles a été protégé et est devenu un site protégé. Donc, le projet de tour n'a pas eu lieu. L'exposé de notre mémoire rappelle ces faits.

170 Donc, vous pourrez voir en page 3, de 1999 à 2000, où on parle de ce projet de la Ferme sous les noyers, et où on relate le fait qu'on retrouve dans les lettres et les textes qui ont été produits, les experts qui ont travaillé avec nous, le même discours qu'on retrouve maintenant par rapport au domaine du Séminaire de philosophie, et on dit que c'est un... On reconnaissait déjà à cette époque que c'était un paysage dont l'enjeu fondamental, la protection était un enjeu fondamental, du fait que c'était un site historique, un terrain
175 institutionnel qui était lié au domaine des Sulpiciens. Donc, la même situation qu'on retrouve maintenant avec l'ancien Séminaire de philosophie.

180 Et notre choix – et vous voyez à la page 4, il y a la pétition. Vous pouvez voir le texte à cette époque qui disait : « Montréal vandalisée! » Si la montagne n'a pas une réelle protection, c'est Montréal qui est vandalisée. Et on demandait des règles claires à Québec, des règles de protection claires, autant pour les promoteurs que pour les citoyens qui s'attendent à ce que les élus puissent protéger la montagne.

185 Donc, ça a été la démarche qu'on a entreprise ensemble pour arriver à avoir finalement un décret en 2003. Donc, ça a été une grande victoire, mais avant le décret, c'est vrai, entre 2002 et 2005, donc encouragés par la ministre de la Culture qui venait de protéger l'îlot Trafalgar et Gleneagles, les Amis de la Montagne ont organisé un sommet en mars 2002 où il y a eu 200 personnes qui sont venues pendant une journée discuter de l'avenir du mont Royal et là, où il a été discuté : il faut protéger le mont Royal, agrandir l'aire de
190 protection et avoir une instance de concertation pour protéger la montagne et discuter des projets qui vont avoir lieu sur le mont Royal. De ça ont découlé différents consensus lors du sommet de Montréal, que nous vous citons ici. Et par la suite, en 2003, il y a eu le décret qui a été confirmé en 2005.

195 À la page 5 et 6, nous avons relevé certains énoncés du décret qui expliquent pour quelle raison un décret a été donné pour le mont Royal, et nous en avons identifié plus de la moitié qui indiquent l'importance du mont Royal pour l'ensemble du Québec et le besoin de préserver les sites historiques et institutionnels qu'il comprend.

200 Alors, nous avons relevé ces éléments-là, en plus de souligner que ce décret a également fait l'objet d'une vaste consultation publique par la commission des biens culturels en 2002.

205 Suite au décret, la table de concertation et le Plan de protection... bien, la Ville de Montréal a mis sur pied la table de concertation dans le but de mettre à jour le Plan de protection qui avait été produit 20 ans auparavant.

210 Donc, on se retrouve avec le Plan de protection, en plus du décret, avec un objectif très clair de la part de la Ville, d'avoir une protection pour le mont Royal et un des objectifs fondamentaux du plan qu'on retrouve, qui est énoncé, c'est la capacité limite de développement de la montagne.

215 La Ville et tous les membres de la table s'accordent pour reconnaître que la protection et la mise en valeur des paysages et des patrimoines de la montagne sont largement tributaires du respect de sa capacité limite à accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, le Plan de protection reste encore imprécis quant à la définition de ce concept, laissant une large place à l'interprétation.

220 Dans les autres également, alors on se dit, plus spécifiquement quand on parle des propriétés institutionnelles et le Plan de protection, le Pacte patrimonial s'applique à l'égard des propriétés institutionnelles lesquelles représentent 80 % des propriétés du territoire protégé de la montagne. Le Pacte a été beaucoup remis en question par les membres des groupes associatifs de la table, qui ont été exclus des négociations entre la Ville et les institutions sur le sujet de leurs engagements respectifs. Ces derniers ont été présentés, 225 donc les engagements des institutions ont été présentés comme des engagements volontaires – qu'on comprend qu'ils étaient minimaux, mais qu'ils étaient volontaires – démontrant la bonne volonté des parties à s'investir dans le projet de protection et de mise en valeur du mont Royal.

230 Alors, on se dit maintenant, avec ce projet qui nous est présenté, où est-ce qu'on se retrouve? On se retrouve avec donc au terme d'une étape très importante, on considère que le plan, le projet qui nous est présenté aujourd'hui arrive à un moment où le décret est en place, le Plan de protection vient donner des balises pour le mont Royal et c'est le premier projet majeur à être présenté. Donc, pour nous, on dit qu'il va faire jurisprudence, ça 235 deviendra un projet de référence pour tous les autres projets qui vont suivre, d'où l'importance de ce projet.

240 Alors, ce qu'on dit c'est que l'analyse du projet, à la lecture de l'ensemble des documents qui ont été déposés, nous craignons que le projet soit une réédition de celui du développement de la Ferme sous les noyers. Nous comprenons difficilement que seul un projet de développement résidentiel d'une grande densité et volumétrie soit acceptable et possible sur un site dit d'exception.

245 En principe, la démarche entreprise par les propriétaires de l'ancien Séminaire de philosophie au cours des quatre dernières années, et l'accompagnement fait par la Ville et le ministère de la Culture devrait être exemplaire. On parle d'un moratoire de quatre ans sur la vente de la propriété, participation aux travaux de la table de concertation et du Plan de protection, financement d'études complémentaires, collaboration plus étroite entre la Ville et le ministère dans l'évaluation préliminaire du projet.

250 À plus d'une occasion les Prêtres de Saint-Sulpice ont également fait valoir publiquement qu'ils privilégiaient le transfert de la propriété à une autre institution. Pourtant, le résultat final de toutes ces démarches nous apparaît pour le moins décevant.

255 Alors, le site de l'ancien Séminaire de philosophie, pour nous, a une valeur historique, que je n'énumérerai pas ici, mais qui sont écrits dans le document, une valeur environnementale, une grande valeur paysagère qui est incontestable pour le mont Royal. Il a également une valeur sociale et un intérêt collectif très fort en raison du rôle qu'ont pu jouer les grandes institutions qui s'y sont succédées dans la vie des Montréalais et des Québécois.

260 La préservation du boisé qui est prévu au projet de même que l'identification des quelques accès semi-publics utilisables quelques mois par année ne correspondent pas, selon nous, à une solution gagnante pour la collectivité, parce que le projet propose, selon l'esprit du plan, certains avantages qui sont dans l'esprit du plan. Ce qu'on dit : oui, il y a une bonne volonté ici, mais ce n'est pas une solution gagnante pour la collectivité. Pour nous, c'est la privatisation de l'espace qui prévaut pour un site institutionnel historique de cette importance pour le mont Royal.

270 Aussi, considérant la démarche entreprise depuis les 30 dernières années par les Amis pour la protection de la montagne, considérant le travail qui a été accompli, les engagements qui ont été faits par les instances gouvernementales et municipales, considérant que les citoyens de Montréal ont le droit de s'attendre à des projets qui vont traduire ces engagements par des gestes concrets et qui vont tenir compte prioritairement des intérêts de la collectivité, nous considérons que le projet présenté est inacceptable du fait qu'il ne respecte pas le site comme partie intégrante de la définition même de la montagne, lieu identitaire et emblématique de Montréal. Il ne respecte pas un niveau attendu et acceptable, à notre avis, des valeurs historiques, paysagères, sociales de ce site et son intérêt pour l'ensemble de la collectivité.

280 Alors, nous énumérons, pour vous permettre de nous poser des questions par la suite, en quoi il ne respecte pas, selon nous, le décret d'Arrondissement historique et naturel.

LA PRÉSIDENTE :

285

Je vais vous demander d'être très brève.

Mme SYLVIE GUILBAULT :

290

En quoi il ne correspond pas non plus aux volontés du Plan de protection. Il déroge au Plan d'urbanisme et au Document complémentaire. Et selon les avis des experts en patrimoine et en urbanisme de la Ville et du Ministère, les avis ont été, plusieurs, soit défavorables ou extrêmement critiques sur les aspects fondamentaux du projet.

295

Nous recommandons donc, en conclusion, que le projet doit être revu en profondeur pour que ce site historique soit respecté dans tout ce qu'il a d'exceptionnel et de remarquable. Un projet qui respecte le site en tant que domaine historique avec ses espaces ouverts et son bâtiment principal patrimonial. Donc, on parle de la réutilisation du bâtiment principal, de la protection intégrale des espaces verts, boisés et espaces ouverts, la limite de développement aux constructions actuelles.

300

Nous avons joint à notre mémoire une carte qui illustre, c'est un exercice qui a été fait par différents organismes, les Amis de la Montagne, Héritage Montréal, le Conseil régional de l'environnement, l'Écomusée de l'Au-Delà et certains citoyens, pour montrer le développement du secteur, parce que de l'autre côté il y a le développement de l'Hôpital Général de Montréal. Présentement, on parle du Séminaire de philosophie et il y a également des projets à l'intention du Grand Séminaire de Montréal.

305

Donc, ce secteur-là est appelé à beaucoup de changements et on suggère à la Ville, à la commission, au Ministère que ces projets ne soient pas évalués individuellement, mais soient vus dans un ensemble, parce que chacun aura une influence sur l'autre. Chacun de ces projets auront une influence sur les autres.

310

Merci.

315

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, Madame Guilbault, d'avoir été si rigoureuse sur l'horaire. Quelques questions de la commission. Monsieur Burton?

320

M. JEAN BURTON, commissaire :

Oui. Bonjour, merci, Madame Guilbault. Une question sur la notion de coulée verte à laquelle on réfère et dans votre document et dans celui d'Héritage Montréal.

325

Pourriez-vous nous préciser, vous dites que ça va au-delà des arbres, bien sûr, mais en quoi ce concept-là devrait-il nous guider dans notre réflexion? En quoi est-il important?

Mme SYLVIE GUILBAULT :

330

Alors, peut-être qu'avec la carte vous pouvez voir...

M. JEAN BURTON, commissaire :

335

On ne l'a pas.

Mme SYLVIE GUILBAULT :

340

Ah, vous n'avez pas la carte? On a apporté des copies pour tout le monde, mais elles ne se sont pas rendues jusqu'à vous. Peut-être je peux vous laisser ma copie?

345

Alors, c'était le concept qui avait été également abordé alors qu'on parlait de la Ferme sous les noyers, parce que ces trois propriétés – bien, on parle Marianopolis, l'ancien Séminaire de philosophie, pardon, le Grand Séminaire et la Ferme sous les noyers sont des parties originales du domaine des Prêtres de Saint-Sulpice et sont en lien direct avec le parc du Mont-Royal.

350

Donc, c'était de dire, parce qu'ici, vraiment, c'est de prolonger la montagne à l'intérieur de la Ville. Quand on parle d'une coulée verte, de profiter de ces grands terrains institutionnels qui ont participé à l'histoire et à la valeur du mont Royal et de garder ces espaces verts pour pouvoir permettre une coulée verte. Donc, de garder des liens entre le parc et la Ville, d'avoir des espaces verts qui se relie l'un à l'autre, à travers la Ville.

M. JEAN BURTON, commissaire :

355

D'accord. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

360

Ça répond à votre question?

M. JEAN BURTON, commissaire :

365

Oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Chénard?

370 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Oui. Donc, vous faites référence à la capacité limite de la montagne. Est-ce que vous pourriez nous parler un peu comment on peut rendre ça opérationnel, par exemple, sur ce site-là ou de façon plus générale, comment approcher, selon vous... Qu'est-ce qu'elle est
375 cette capacité limite? Comment on peut l'appliquer sur un site donné?

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Howlett.

380

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

La mesure et les pistes pour le calculer.

385 **M. PETER HOWLETT :**

There's no absolute calculation available to identify what the limit of any site's construction is, it's what you make of it, clearly. Since 1960, there have been learned tasks written about the capacity of the mountain and the expression by the institutions of their mission on the mountain and representing that McGill should build elsewhere, that the various institutions should carry future construction elsewhere, so the views expressed through these articles which if you look at them are quite linear in nature. You'll find the same theme played out year after year, decade after decade that as much of what is green and natural on the mountain should be preserved for as long -- indefinitely.

395

And I think anybody who has lived through the last decade of construction on the Mount Royal recognizes that we've gone well beyond any reasonable capacity of the mountain to incorporate more features and more construction and still maintain its character.

400 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

So basically that would be to protect as much green space as is there actually all of them if possible, right, to...

405 **M. PETER HOWLETT:**

As remains because the view to retain and protect the green space that is on the mountain was stated in absolute terms 50 years ago, and we have gone and reduced it very significantly since that time.

410

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire:

Thank you very much.

415 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, Madame Guilbault?

Mme SYLVIE GUILBAULT :

420

Et dans le cas qui nous préoccupe particulièrement, donc l'idée de la capacité limite, comme on le mentionne, c'est de limiter le projet au bâti actuel.

425

Donc, comme le bâtiment, le Séminaire de philosophie qui a une valeur patrimoniale, donc qu'il soit utilisé, si l'évaluation est faite que le gymnase n'a pas de valeur patrimoniale, il peut être démoli, mais on reconstruit sur l'espace actuel construit. Donc, c'est une façon de définir la capacité limite. Reste qu'elle n'a pas été faite dans le Plan de protection et de mise en valeur, donc l'exercice, je vous dirais, reste encore à être raffiné.

430

Je vous dirais, on se retrouve aujourd'hui, et puis probablement qu'il y aura d'autres interventions dans ce sens-là, que c'est encore les gens, ceux qui croient à la protection qui doivent venir faire le plaidoyer de la protection de la montagne, quand on croit que ça devrait être les promoteurs qui devraient venir justifier pourquoi ils ajouteraient des nouvelles constructions sur ce territoire qui est emblématique, qui a un premier décret au Québec d'arrondissement historique et naturel, qu'il y a eu des engagements du gouvernement et de la Ville pour le protéger.

435

440

Et là, on se retrouve dans la position inverse où c'est ceux qui croient vraiment, qui ont confiance dans les règles qui ont été mises en place, dans les engagements qui ont été pris, à venir défendre encore la protection de la montagne.

Donc, le fardeau de la preuve est encore sur ceux qui croient en la protection de la montagne.

445 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y aurait donc corrélation entre l'empreinte au sol, existante, et le développement possible.

450 **Mme SYLVIE GUILBAULT :**

Absolument.

455 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est le sens, en référence à votre mémoire à la page 6 où vous indiquez , et je cite :

460 *« Nous comprenons difficilement que seul un projet de développement résidentiel d'une grande densité et volumétrie soit possible et acceptable sur un site dit d'exception. »*

Mme SYLVIE GUILBAULT :

Oui.

465

LA PRÉSIDENTE :

Je comprends donc, en référence à ce que vous venez de dire, que le développable et acceptable seraient l'empreinte au sol existante.

470

Mme SYLVIE GUILBAULT :

475 C'est ça. Parce que les explications qu'on reçoit, qui nous ont été données, qui ont été données à tout le monde que c'était le meilleur projet possible pour ce site-là, on se questionne : comment se fait-il que c'est le seul? Est-ce que tout l'exercice, est-ce que tout a été fait vraiment pour en arriver là?

LA PRÉSIDENTE :

480 Je vous remercie. D'autres questions de mes collègues? Je vous remercie, Madame Guilbault et Monsieur Howlett.

M. PETER HOWLETT :

485 Une petite addition peut-être en répondant à monsieur Chénard.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, bien sûr.

490

M. PETER HOWLETT :

Un témoignage qui confirme les expressions, *repeated expressions*. On est opposé à toute construction qui aurait pour conséquence de remplacer un espace vert par du béton. Ce qui est vert doit rester vert. It was the slogan of the decade. It was the rallying call of two elections ago, which got a great deal of attention, and which, you know, in a cynical world, despite a cynical world, you put some faith in. Thank you.

495

LA PRÉSIDENTE :

500

Merci, Monsieur Howlett. Merci, Madame Guilbault. J'appellerais monsieur Éric Michaud de l'organisme Habiter Ville-Marie, s'il vous plaît. Vous allez nous présenter votre collaborateur?

505

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui, tout à fait. Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

510

Bonsoir, Monsieur Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

515

Alors, je me présente Éric Michaud pour Habiter Ville-Marie. Je travaille aussi pour le Comité logement Centre-Sud, et je vous présente monsieur Guy Germain qui est président d'InterLoge, un organisme qui gère des logements sociaux dans l'arrondissement de Ville-Marie.

520

LA PRÉSIDENTE :

Et qui est partenaire de l'organisme Habiter Ville-Marie.

M. ÉRIC MICHAUD :

525

De la table Habiter Ville-Marie.

LA PRÉSIDENTE :

530 Merci.

M. GUY GERMAIN :

535 Et ancien étudiant du Séminaire.

LA PRÉSIDENTE :

 Nous vous écoutons.

540 **M. ÉRIC MICHAUD :**

 Alors, dans un premier temps, bien, je tiens à remercier la commission de nous offrir l'occasion d'exprimer notre point de vue sur le projet qui est à l'étude ce soir.

545 Habiter Ville-Marie, c'est une table de concertation qui regroupe une quinzaine d'organismes qui sont dédiés au développement du logement social et communautaire dans l'Arrondissement. Il y a des groupes qui sont spécialisés dans ça. Il y a aussi des tables de concertation sectorielles ou des tables de concertation de quartier, des organismes publics tels que le CSSS de la Montagne ou le Centre Dollard-Cormier et c'est ça, de différents regroupements, dont le Comité logement et InterLoge.

550

 Dans un premier temps, on tient à souligner que les membres d'Habiter Ville-Marie se questionnent sur le bien-fondé d'un projet de développement résidentiel d'envergure sur un site au sein de l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. L'accès public à la montagne de même que la protection du patrimoine paysagé et des milieux naturels nous tiennent à cœur.

560 Cependant, comme il s'agit d'un projet essentiellement résidentiel et que les groupes que nous représentons s'intéressent en priorité aux questions d'habitation, nous tenions à commenter ce projet dans cette perspective. Le développement durable vise en effet à concilier le développement économique, la préservation de l'environnement et le développement social.

565 Nous avons donc été surpris et désolés par le fait que la Ville de Montréal, dans le cadre de la directive qu'elle a donnée à l'Office de consultation publique de Montréal concernant l'étude de ce projet, n'ait pas inclus, dans les huit préoccupations qu'elle soulevait, l'accessibilité à des logements abordables pour les familles à faible ou modeste revenu du secteur. Nous jugeons que le logement abordable aurait dû faire partie intégrante du présent projet.

570 Le quartier Peter-McGill compte en effet 81 % de locataires, même si le logement
locatif y est en diminution constante. C'est un quartier où on observe des disparités de
revenus importantes, en particulier entre la partie nord et la partie sud du quartier et où les
besoins en logement social et abordable sont très importants. En effet, l'offre de ce type de
logement-là est quasi nulle dans le secteur.

575 Aussi, jugeons-nous, d'autant plus décevant et choquant de constater qu'aucune
unité de logement abordable n'ait été intégrée dans le projet, en dépit de la stratégie
d'inclusion de la Ville. On sait que la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal peine à
atteindre ses objectifs en matière de logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie,
580 en particulier dans le secteur Peter-McGill. Ainsi, en 2005 et 2006, sur plus de 3 000 unités
de logements construites dans l'Arrondissement, la part du logement social était à peine de
6 %.

585 Pourtant la stratégie d'inclusion de la Ville prévoit que les projets résidentiels de plus
de 200 unités de logement, de même que les projets développés sur des sites appartenant à
des propriétaires fonciers publics, dont les sites appartenant à des communautés religieuses
font partie, donc des projets tels que le projet qui nous occupe aujourd'hui doivent inclure un
minimum de 30% de logement abordable, dont la moitié en logement social et
communautaire.

590 Le projet à l'étude aujourd'hui est un projet de 325 unités d'habitation pour un
investissement total estimé à 300 M\$. L'investissement affecté aux seules unités de
stationnement souterrain est estimé à 15 M\$. Pour toutes ces considérations, je vais laisser
à monsieur Germain le mot de la fin.

595 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Bienvenue, Monsieur Germain.

600 **M. GUY GERMAIN :**

Alors, le mot de la fin – merci beaucoup – le mot de la fin et un peu la conclusion des
recommandations. Je ne reprendrai pas le premier paragraphe parce que je pense que Éric
l'a bien dit tantôt, je vais aller surtout...

605 **L'intervenant fait la lecture de son mémoire**

Première phrase à la page 14 : « Selon le promoteur [...] »

Fin de la phrase : « [...] de logement social et communautaire. »

610

615 Et surtout, pour ma petite terminaison pour moi, de dire que le Séminaire de philosophie appartenait aux Sulpiciens dans le temps. Alors, je pense qu'il y a une continuité qui peut se faire. Et quand on parle de logements abordables et quand on parle de sociaux, ce n'est pas des HLM. On parle des gens qui ont un faible revenu puis qui ont le goût de vivre aussi dans un endroit agréable et dans une atmosphère agréable.

620 Je pense qu'il faut peut-être enlever le côté de, quand on dit : « Ce n'est pas favorable à une production de logements abordables et sociaux », je me pose de sérieuses questions. On est une société qui, je pense, mérite d'avoir ce côté-là.

Merci infiniment.

LA PRÉSIDENTE :

625 Je vous remercie. Une question pour monsieur Michaud ou monsieur Germain. Justement, en référence à votre mémoire à la page 14 où vous indiquez la possible constitution d'un fonds dédié à la construction de logements sociaux et communautaires dans Ville-Marie pour la construction de logements à l'extérieur du site dont on parle aujourd'hui. Comment vous calculez ça, ce fonds-là? Sur quelle base pourrait-on l'établir?
630 Est-ce que c'est en référence à un nombre d'unités fois le pourcentage en logement social, communautaire abordable avec une valeur moyenne? Comment est-ce qu'on l'établirait si on poursuit votre réflexion sur ça?

M. ÉRIC MICHAUD :

635 Bien, là, il y a plusieurs... disons, pour l'instant on n'a pas établi formellement de position sur cette question-là. On a constitué un comité de travail qui se penche sur ça présentement, je n'ai pas encore les résultats. Mais je peux donner, par exemple, l'exemple d'un projet, le projet de la gare Viger, où le calcul qui a été fait – ce qu'il faut comprendre, ce
640 qui rend particulièrement difficile le développement du logement social dans Ville-Marie, c'est que le coût des terrains est rendu beaucoup trop cher. Le type d'immeuble aussi qu'on construit de façon générale, à cause du zonage qui est de plus en plus élevé, fait en sorte que c'est des types de bâtiment qui coûtent plus cher à bâtir aussi, on parle de béton giclé, et donc les normes des programmes gouvernementaux qui permettent de développer ce
645 type de logement-là, qui sont établies sur des coûts moyens à la grandeur de la province, ne correspondent pas à la réalité à laquelle on est confronté dans le centre-ville. Pourtant, les besoins sont très importants, comme je le soulignais tout à l'heure.

650 Alors, il y a un écart entre les normes, le maximum admissible dans le cadre des programmes et ce que ça coûte réellement pour développer, ce qui fait qu'on en développe beaucoup moins qu'on devrait.

655 Alors, il y aurait, il y a peut-être... en tout cas, la formule qui a été acceptée dans la gare Viger, c'était de se baser sur un nombre d'unités qui auraient été intégrées sur le site et de voir dans les alentours, dans le secteur environnant, en fonction du coût du terrain et des coûts de construction – ça, c'est la Direction de l'habitation qui avait aidé à déterminer ce coût-là à la Ville de Montréal. En fait, la contribution du promoteur permettait de combler l'écart entre l'argent disponible dans les programmes et le coût réel de développement.

660 **M. GUY GERMAIN :**

C'est ça.

665 **LA PRÉSIDENTE :**

Et vous me dites qu'actuellement il y a un comité de travail qui se penche sur cette question-là pour établir notamment certains paramètres ou... d'accord.

670 **M. GUY GERMAIN :**

Exact.

M. ÉRIC MICHAUD :

675 Oui. Oui, parce qu'on sent que la question est dans l'air. Pas plus tard qu'il y a deux jours, j'assistais la présentation – bien, ça fait déjà quelques années qu'on fait des représentations à cet effet-là. Nous, de toute façon on a longtemps... en fait, quand la Ville a adopté sa stratégie d'inclusion, on demandait que la stratégie soit obligatoire, comme ça existe dans plusieurs villes nord-américaines, à savoir qu'on appelle ça du zonage d'inclusion et il y a automatiquement, contrairement à la stratégie actuelle de la Ville qui est incitative. Et, bon, dans le cadre d'un projet qui vient d'être présenté à l'Office il y a deux jours, il était évoqué la contribution à un fonds de développement, pour la première fois dans...

685 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à mes questions. Est-ce que mes collègues ont des... Ça va bien? Je vous remercie Messieurs Michaud et Germain.

690 **M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est nous qui vous remercions.

M. GUY GERMAIN :

695

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

700

Merci. J'inviterais maître Jean-Pierre Morin et monsieur Guy Charland au nom des Prêtres de Saint-Sulpice, s'il vous plaît. Messieurs Morin et Charland, bienvenue.

M. GUY CHARLAND :

705

Merci de nous donner l'opportunité aussi de venir présenter notre position devant le projet qui fait débat aujourd'hui.

710

Peut-être qu'il faudrait rappeler certains éléments. On a parlé à un moment donné de domaine public, le Séminaire de philosophie appartient aux Prêtres de Saint-Sulpice comme propriété privée depuis le début, pas le début de la colonie, mais depuis que les Prêtres de Saint-Sulpice sont devenus Seigneurs de l'Île et ont acheté, ont payé pour le terrain parce que les Compagnies des Cent associés étaient déficitaires.

715

Donc, c'est un terrain privé payé, et ça n'a jamais été un terrain public. Et quand on sait que des gens peuvent venir sur le terrain à l'occasion, quand j'étais là, parce que j'ai fait mon cours là, et tous ceux qui ont fait leur cours là, on sait que personne n'avait accès au terrain sauf les étudiants.

720

Avec le Collège Marianopolis, il y a eu un peu plus d'actions à cause de la quantité d'élèves, mais ce n'était jamais un terrain qui autorisait, si vous voulez – les gens venaient à l'occasion, on ne peut pas dire qu'il n'y avait pas des gens qui passaient à l'occasion, mais ce n'était pas prévu comme étant un terrain où les gens avaient accès.

725

Deuxièmement, je voudrais faire valoir que la rue Atwater a séparé totalement ce terrain du Séminaire de philosophie du Grand Séminaire de Montréal et qu'on ne peut plus parler... Je trouve ça un peu malheureux qu'on parle de la Ferme des noyers qui n'existe plus et qui n'a plus aucun intérêt maintenant pour nous et pour personne, puisqu'il y a un développement qui a été fait à cet endroit-là.

730

Alors, je pense qu'il faut établir les choses clairement avant de pouvoir... quand on parle de coulée verte, par exemple, une coulée verte qui passe sur des terrains privés, j'aimerais bien savoir où se trouve l'autorisation et qui est donnée par qui? C'est une question que je me pose.

735 Maintenant, je ne suis pas opposé à la coulée verte, au contraire, si on peut la faire.
Et le projet qui est présenté permet une certaine coulée verte, d'après ce que je peux voir,
puisque le promoteur, sans qu'il soit obligé de le faire sur un terrain privé, autorise un accès,
même si c'est un accès contrôlé, un accès occasionnel, mais il autorise... les gens auront
accès à ce terrain. Alors, c'est déjà un progrès énorme comparé à ce qui existe actuellement
740 où le terrain est toujours privé.

Ceci étant dit, je laisse à maître Morin le soin de faire un résumé du mémoire.

LA PRÉSIDENTE :

745 Je vous remercie.

Me JEAN-GUY MORIN :

750 Merci, Madame et Messieurs les commissaires. Effectivement, vous avez pris
connaissance de notre mémoire et vous avez vu que dans un premier temps, nous avons fait
un court historique de la propriété pour y démontrer, effectivement, que c'est une propriété
privée, comme l'a bien mentionné monsieur Charland et qu'elle a toujours été de tenure
privée et que même si les taxes municipales n'étaient pas payées, c'est parce qu'on avait
755 une vocation de maison d'enseignement.

Et en vertu de la loi, bien, ils sont exemptés de taxes. Il y a des en-lieu qui sont payés
par le gouvernement du Québec pour ces en-lieu de taxes là, mais ça n'en fait pas du tout
une propriété publique, semi-publique ou quoi que ce soit, et ça demeurerait et ça demeurerait
760 toujours une propriété privée.

Nous vous avons également exposé la démarche entreprise par Saint-Sulpice
pendant quatre ans pour disposer de cette propriété. Comme on vous l'a exposé, Saint-
Sulpice était un peu déconnectée de cette propriété puisque l'ayant louée aux religieuses
765 pendant près de plus de 30 ans, c'est devenu une propriété qui pour nous avait moins de
lien affectif que les autres propriétés qui nous sont chères, qui sont le Vieux Séminaire de la
rue Notre-Dame, le 116, Notre-Dame, qui est le haut lieu patrimonial à Montréal. Et, bien
près à côté ou peut être deuxième, il y a le Grand Séminaire de Montréal qui est aussi,
suivant l'évaluation faite par le ministère de la Culture, des lieux fondateurs de Montréal au
770 niveau de la valeur patrimoniale des biens.

Nous avons donc ces trois principales propriétés là à Montréal, la troisième étant le
Séminaire de philosophie et nous étions vraiment détachés de cette propriété. Et pour en
disposer, puisque pour nous ça constituait un immeuble excédentaire, nous avons examiné
775 dans un premier temps la valeur municipale agréée à cette propriété, qui était de 45 M\$.
Nous avons ensuite réuni des gens de la Ville, des gens du Ministère pour voir avec eux,

parce que le processus, et du sommet de la montagne et du sommet de Montréal et de la table de concertation était en marche, comment nous pourrions disposer d'une façon responsable et exemplaire de ces propriétés

780

Et il a été à ce moment suggéré et retenu de faire faire les études, dont je pense qu'on vous a amplement parlé pendant les séances d'information, les études faites par des experts reconnus, madame Josette Michaud, entre autres, de la firme Beaupré et Michaud qui a fait la synthèse des trois premières études, et il y a eu l'étude additionnelle de Vlan Paysages. Alors, ces études-là ont tiré pour cette propriété-là des éléments qui étaient des incontournables pour la propriété. Alors, ces incontournables-là faisaient partie de l'appel de propositions.

785

Dans la démarche, Saint-Sulpice a communiqué à de nombreuses reprises et a accueilli à de nombreuses reprises des institutions d'enseignement, des institutions hospitalières, des institutions d'enseignement primaire, universitaire, collégial, pour les intéresser au site. Plusieurs fois, donc, des gens sont venus voir la propriété et étaient interpellés parce que, effectivement, lorsqu'on a fait l'appel d'offres en mars 2008, on privilégiait une vocation institutionnelle pour cette propriété-là.

790

795

Soulignons tout de suite, pour être bien clairs, qu'en vertu de l'ancien Règlement de zonage 2007, une propriété institutionnelle telle que le Grand Séminaire pouvait se développer sur 70 % de sa superficie. C'est un chiffre qu'il faut retenir parce que le projet qui est maintenant devant vous représente 15 % total de la superficie de l'immeuble. J'y reviendrai plus tard.

800

Donc, ces études-là ont été données aux différents... à tous les gens intéressés. On a même, pendant la période d'information, on a informé les groupes associatifs de la démarche qui était faite, puis on leur a présenté les conclusions des études et lors de ces présentations, jamais on a eu de commentaires négatifs quant aux orientations qui étaient données par les études.

805

Ceci étant, donc on a fait notre appel de propositions. Juin 2008, propositions; 13 propositions, aucune malheureusement institutionnelle, bien qu'effectivement c'est ce qu'on privilégiait au départ.

810

Nous avons une grille de 25 critères. Ces critères-là jugeaient la capacité du promoteur de réaliser le projet, les conditions de vente, le prix, le respect des études et parmi les 13 retenues, nous avons choisi celle présentée par CATO qui représentait, à notre point de vue, la meilleure, qui se classait première, d'ailleurs, dans les 25 critères, toujours, celui-ci, et immanquablement s'est classée première dans tous les critères que nous avons faits et que nous avons retenus.

815

820 Donc, à ce moment-là, nous avons disposé de la propriété à CATO qui nous avait
présenté à ce moment-là un projet qui n'est pas le même projet que vous avez aujourd'hui
devant vous, car le projet qui est devant vous aujourd'hui, à mon point de vue, à notre point
de vue, représente une bonification du projet original.

825 En ce sens, vous avez, aux pages 8 et 9 de notre mémoire, ce que nous considérons
être une bonification du projet et qui, à notre point de vue, améliorera la qualité patrimoniale
de ce site.

830 Alors, nous avons souligné que le boisé de l'Escarpement est protégé comme l'est le
boisé de l'Ouest par des servitudes octroyés au bénéfice de la Ville assurant une pérennité
aux boisés. Alors, ces boisés-là qui faisaient partie du Pacte patrimonial à la demande de la
Ville seront à tout jamais protégés.

835 Des sentiers pédestres sont aménagés pour permettre la fameuse coulée verte entre
la Ville et la montagne. Alors, des gens pourront circuler à partir du parc du Mont-Royal, au
coin de Cedar et Côte-des-Neiges et traverser, quand l'intersection sera bien protégée et
mieux faite pour les piétons, parce que pour l'instant, je pense que c'est risquer sa vie que
de traverser là, mais quand ça sera éventuellement fait, parce que c'est dans les plans de la
Ville de le faire, nous allons et il pourra y avoir à ce moment-là une coulée verte qui va se
faire naturellement du parc du Mont-Royal vers le centre-ville, en descendant par la
840 propriété, jusqu'au moins, jusqu'à la rue St-Sulpice qui est au sud de la propriété.

845 Ensuite, les zones de consolidation végétale sont protégées et sont mises en valeur
et le concept d'aménagement paysagé mis de l'avant par le promoteur fait un rappel des
caractéristiques du domaine des Sulpiciens. Alors, il y a un détail particulier qui a été
présenté par le promoteur quant aux différents types de bassins, de plantations, de verger,
de rappel donc, des façons dont Saint-Sulpice faisait ses aménagements paysagés et cela
aussi c'est un plus pour nous, pour le rappel patrimonial du projet.

850 Vous avez l'entretien des boisés. Malheureusement, depuis un certain nombre
d'années ces boisés-là ont été peu entretenus et là il y a un plan, selon ce qui nous a été
représenté, il y a un plan d'entretien des boisés et un projet d'élimination des plantes vertes
et des plantes envahissantes qui devraient être fait.

855 Les stationnements sont souterrains, complètement, pour garder le plus de verdure
possible et l'affluence de 325 logements sera beaucoup moindre à notre point de vue que ce
que pouvait occasionner plus que 1 000 étudiants au Collège Marianopolis qui, pour
beaucoup, étant de famille assez aisée venaient soit avec leur voiture ou se faisaient
chercher par leurs parents au Séminaire, alors il y avait une circulation assez importante qui
se faisait du temps que le Collège Marianopolis opérait.

860

865 Le projet a été revu pour assurer la prédominance du Séminaire. Alors, du côté ouest ou du côté est, les bâtiments ont été éloignés pour permettre donc cette prépondérance et cette prédominance du Séminaire. Les vues ont été protégées, les vues identifiées au Plan et les vues qui ont été également identifiées à l'étude paysagère de Vlan Version Paysages sont protégées et sont améliorées.

870 Le projet n'occupe plus que 15% du domaine et, enfin, les éléments du patrimoine religieux sont maintenus : la croix, la grotte ainsi que le calvaire, pas le calvaire, mais le Sacré-Cœur sont maintenus. Alors, c'est les autres rappels du patrimoine de Saint-Sulpice dans cette propriété-là.

875 On a un bémol seulement au niveau de l'ancienne chapelle. J'avais posé d'ailleurs des questions là-dessus, parce que la chapelle, compte tenu de l'ampleur du patrimoine religieux au Québec, qu'on impose à ce promoteur de garder cet espace-là nous semble un petit peu difficile à comprendre compte tenu que ce n'était un chœur qui n'était pas accessible au public et qu'il a été vraiment détérioré depuis la situation originale.

880 Donc, ça résume un peu ce que nous avons à vous dire. Nous avons une image à vous montrer, si c'est possible. Alors, vous avez une image du Séminaire en 1905, qui est prise – malheureusement c'est sombre, là –, mais qui est prise en 1905 de la rue Sherbrooke. Et vous voyez, en regardant cette image, que de la rue Sherbrooke vous avez la Ferme sous les noyers, vous avez des champs où paissent les vaches, les veaux, et cetera. Vous avez le Séminaire. Vous remarquez qu'en avant du Séminaire, autour du Séminaire, il n'y a aucun boisé. Les boisés que l'on a ici sont les noyers qui couvraient la
885 Ferme sous les noyers.

890 Alors, dans un espace de 100 ans, ce paysage a beaucoup changé. Il a changé et il changera, je pense, encore. Il n'y a rien qui est pérenne dans un paysage, un paysage évolue. Ce qu'on vous dit c'est que l'évolution qui est proposée nous semble, compte tenu des circonstances, la meilleure possible. Donc, c'est une image qui est d'ailleurs reproduite dans le mémoire et que vous pouvez examiner plus en détail.

Je vais laisser la parole à monsieur Charland pour la conclusion de notre exposé .

895 **M. GUY CHARLAND :**

900 J'aimerais que l'on sache que les Prêtres de Saint-Sulpice sont très préoccupés par ce qui va advenir de cette propriété, comme nous sommes préoccupés aussi par nos autres sites historiques, en particulier le 116 et le 2065 qui sont pour nous les sites fondateurs, comme on disait. Les deux tours devant le Grand Séminaire datent de 1685. Alors, c'est le début de Montréal. Alors, les Prêtres n'ont pas l'intention d'abandonner ces sites-là, à moins qu'il arriverait des catastrophes nucléaires.

905 Ce que je voulais aussi ajouter c'est que nous croyons, et moi je pense qu'il faut, et on reconnaît qu'il y a un arrondissement du Mont-Royal. Il y a une partie, si j'ai compris quand j'ai été à des sessions, des réunions de différents groupes, il y a ce qu'on appelle le parc lui-même, avec dans le haut du parc où il y a toute une partie qu'on appelle le parc lui-même et qui, à mon avis, devrait être intouchable, je pense bien que c'est vrai.

910 Et il y a aussi ce qu'on appelle la couronne institutionnelle qui est autour, qui est toujours dans l'Arrondissement, mais qui est autour un peu comme du mont Royal. Et on parlait tout à l'heure qu'il y a beaucoup... bien, il y a des hôpitaux, il y a des universités et il y a des écoles et le Séminaire de philosophie fait partie de ça.

915 Moi, ce que je veux dire là-dessus, c'est qu'en principe on devrait y toucher le moins possible, mais ça ne peut pas non plus être un musée. On ne peut pas faire de toutes ces maisons, ces institutions, sous prétexte qu'on veut garder des espaces verts, en faire des musées immuables pour l'éternité.

920 Et s'il y a possibilité de garder, une possibilité de garder, comme dans ce cas-là, 85 % du parc, bien c'est peut-être une meilleure façon de faire les choses que d'essayer de tout garder en sachant – et là, je ne veux pas m'engager, mais je pense que pas beaucoup de gouvernements provincial, fédéral ou municipal ont les capacités d'acheter toutes ces propriétés privées qui appartiennent à différentes institutions.

925 Alors, il s'agit de trouver... Moi, je dis : la formule qui est trouvée pour résoudre le problème du Séminaire de philosophie n'est pas une formule qui veut dire que toutes les autres doivent faire pareil. C'est celle qui correspond à ça. Je pense qu'il est important de considérer chaque cas individuellement à partir des études qui sont faites, comme on a fait dans notre cas.

930 Moi, je pense que le processus que nous avons suivi de consulter, de faire des études, d'essayer de respecter les différents règlements, tout ce qui est présenté par le Ministère ou par la Ville de Montréal, je pense que le processus est intéressant, mais les solutions vont être variables et ce n'est pas la solution du Séminaire de philosophie qui doit s'appliquer à toutes les autres institutions dans ce que j'appelle la couronne institutionnelle. Chaque cas devrait être vu en particulier.

940 Dans le cas qui nous appartient, je pense que la solution la plus rentable est celle-là. Au lieu de faire un PPP, on a fait un P, un privé qui décide de garder 85 % du parc et de faire une construction sur 15 % du terrain en sachant que déjà 7 % à 8 % est occupé par le Séminaire actuel et le Centre sportif.

Donc, c'est sûr, ce n'est pas la solution peut-être idéale, et on est bien conscient de ça, là. On ne dit pas que c'est la meilleure solution qu'on aurait pu trouver. Dans les

945 circonstances actuelles, compte tenu des capacités des gouvernements, compte tenu de la
crise actuelle, compte tenu de ce que l'on fait, de ce qui se passe, compte tenu des études,
compte tenu des conseils qu'on a reçus, c'est la solution la meilleure.

Comme on disait, le système démocratique ce n'est pas le meilleur, ce n'est peut-
950 être pas meilleur qu'une dictature, mais c'est le meilleur qu'on connaisse.

Alors, moi, je pense que le projet présenté n'est pas le projet idéal. Je ne dis pas que
c'est ce qui devrait être fait partout, je le répète, c'est un projet qui est adapté au Séminaire
de philosophie, compte tenu de sa situation, de son importance et qui va permettre un
955 développement, à mon avis, un développement respectueux, très respectueux de la
montagne.

J'ai eu l'occasion de parler une fois ou deux avec le promoteur et je sais que c'est
une personne qui est très, très respectueuse de la montagne et qui veut respecter la
960 montagne le plus possible. Mais si c'est un privé qui doit développer, il faut s'attendre à ce
que ce privé le fasse avec un certain profit aussi.

On ne peut pas demander à un privé de faire, d'être le mécène pour la Ville ou les
différentes associations qui aimeraient bien garder tout vert, mais nous, et je peux vous dire
965 qu'en notre conscience, âme et conscience, dans les projets présentés, c'est définitivement
celui qu'on voyait le plus adapté à la situation.

Merci.

970 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie. Des questions de mes collègues? Oui, Monsieur Burton?

975 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

Juste une question de précision, si vous voulez bien. En page 9, au dernier élément
en J), quand vous dites que « Saint-Sulpice questionne ce fardeau » que représente la
chapelle, qu'est-ce que vous entendez par là?

980 **Me JEAN-GUY MORIN :**

Dans le bâtiment principal du Séminaire de philosophie, il y a un espace qui est cette
chapelle et le fait qu'on en laisse une chapelle ou un espace commun empêche le promoteur
d'en faire des logements ou de la subdiviser.

985

990 Alors, dans ce sens-là c'est un fardeau parce que ça restreint la rentabilité de son projet, pour un aspect qui, à notre point de vue, comme on le disait, la chapelle est désacralisée depuis plusieurs années et il reste quelques traces. On aurait pu trouver des solutions, si on voulait garder les traces des boiseries ou des vitraux, d'une autre façon, comme on le fait dans bien d'autres projets ailleurs à Montréal pour conserver ces éléments patrimoniaux-là, mais pas conserver tout l'espace important pour une fin d'espace communautaire.

995 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, Monsieur Charland?

M. GUY CHARLAND :

1000 Oui. C'est qu'aussi pour Saint-Sulpice, voulant conserver certains aspects de la chapelle, devant la chapelle il y a une immense peinture qu'il y avait... bien, oui, mais laissez-moi parler. Il y avait une immense peinture – c'est un avocat – il y avait une immense peinture que nous avons récupérée dans l'univers culturel de Saint-Sulpice, c'est-à-dire que le promoteur a accepté que nous la quittions de là, et que nous la conservions pour un jour
1005 être capables, nous espérons en tout cas, l'exposer quelque part.

Mais l'aspect le plus important, peut-être artistique, c'est celui-là. Les autres, c'est bien. Madame Michaud a fait une analyse de cet aspect-là. Mais ce n'est pas une très belle chapelle. J'y ai prié pendant deux ans, ce n'est pas la plus intéressante. Venez voir celle du
1010 Grand Séminaire de Montréal et vous allez voir ce qui est inspirant.

LA PRÉSIDENTE :

1015 Si c'est plus inspirant. Monsieur Charland, je vous remercie. Monsieur Chénard, avez-vous une question?

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1020 Oui. Vous mentionnez au bas de la page 6 qu'il y avait eu des discussions avec la Ville pour une acquisition mais que ça n'a pas abouti. Pouvez-vous juste m'en dire un petit peu plus sur ça?

Me JEAN-GUY MORIN :

1025 Bien, en fait, la discussion avec la Ville c'était qu'au moment du Pacte patrimonial, avant même qu'on ait vendu la propriété, on proposait, nous, à la Ville, de remettre les deux fonds de terre comme des parcs à la Ville, parce que c'était une vocation plus facile pour tout

1030 le monde de s'occuper de ça comme des espaces publics plutôt que des espaces privés, et dans la discussion à ce moment-là, on nous a bien laissé comprendre que la Ville avait suffisamment de parcs à entretenir dans cet Arrondissement et que pour elle ce n'était pas une chose intéressante à acquérir.

1035 Donc, elle nous demandait la protection. On a consenti à protéger, mais on a transféré la charge au promoteur qui faisait... donc, c'était un des éléments à conserver. Donc, dans ce sens-là, la Ville ne se montrait même pas intéressée à les prendre comme parcs.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1040 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1045 Monsieur Charland, Maître Morin, merci pour votre présentation. J'appellerais madame Judith Kavanach s'il vous plaît. Bonsoir.

Mme JUDITH CAVANACH :

1050 Bonsoir. Je vous remercie aussi pour l'opportunité de faire une présentation ce soir.

Alors, je suis Judith Kavanach et je demeure au 1760, avenue Cedar, donc c'est tout près de l'Hôpital Général de Montréal, et je suis là depuis 10 ans. Je demeure au centre-ville de Montréal depuis plus de 30 ans. Je suis déçue que la Ville ait accepté de présenter ce projet en consultation publique et pour que vous compreniez ma déception, je dois...

1055

LA PRÉSIDENTE :

Excusez-moi, Madame Kavanach, on va demander que le son soit légèrement plus fort. Merci, excusez-moi.

1060

Mme JUDITH CAVANACH :

Est-ce que ça va?

1065

LA PRÉSIDENTE :

Je crois que ça va mieux, oui, merci.

1070 **Mme JUDITH CAVANACH :**

Ça va mieux? Bon. Alors, pour que vous compreniez ma déception, je dois vous expliquer mon cheminement.

1075 D'abord, je vivais dans le Vieux-Montréal quand le fédéral a voulu ouvrir le port de Montréal et tous les développeurs de Montréal à ce moment-là voulaient y construire des condominiums.

1080 Nous nous sommes joints à l'Association du Vieux-Port et Héritage Montréal pour convaincre le municipal et le fédéral que cette place serait beaucoup plus utile à la Ville et à ses citoyens si elle restait ouverte au public. C'était une longue discussion, mais il faut avouer que ça a valu la peine. Aujourd'hui, le Vieux-Port accueille énormément de touristes et de citoyens.

1085 Ensuite, nous nous sommes joints à une bataille qui avait commencé quelques années avant notre arrivée au quartier, pour arrêter la destruction de deux maisons qui se situaient entre les appartements Trafalgar et Gleneagles, et madame Guilbault en a fait mention. Ces deux maisons seraient remplacées par une tour à appartements. Cette bataille de presque 20 ans s'est terminée quand monsieur Weiner a acquis la propriété et a accepté
1090 de restaurer les maisons. Si vous passez les voir, vous serez d'accord qu'elles sont magnifiques et aussi un atout à la Ville.

En 1999, nous avons reçu une lettre à notre adresse courante, livrée à la maison, de la Commission du développement urbain de Montréal, nous avisant d'un projet au 1750, Cedar, qui voulait un changement de zonage, entre autres, et nous invitant à participer à une
1095 séance d'information. Le zonage qui existait était pour des maisons unifamiliales de deux à trois étages. Donc, cinq ou six maisons auraient pu être construites sur le site.

La proposition voulait construire un édifice de trois étages ressemblant à des
1100 maisons de ville qui comprendraient 25 unités au lieu de cinq ou six. De plus, le projet voulait implanter 100 unités de stationnement. Le projet serait complété en trois étapes, dont le stationnement, un jardin et finalement les maisons de ville.

Nous avons posé plusieurs questions, entre autres, pourquoi ils avaient besoin de
1105 100 unités de stationnement pour 25 habitations. On nous a répondu que les appartements derrière le projet, c'est-à-dire sur la rue Côte-des-Neiges, appartenaient au même propriétaire et que les locataires de cet appartement-là avaient très peu de stationnement, et le propriétaire cherchait à les accommoder. Tous les résidents du coin sont sensibles aux problèmes de stationnement.

1110

1115 Un autre commentaire d'un résidant était son expérience avec des projets qui se
faisaient en étape. D'après ses expériences, la dernière étape ressemblait rarement à celle
qui était présentée lors de la demande de dérogation. On nous a assuré qu'ils étaient des
personnes de parole et que le projet se déroulerait tel que présenté. Nous n'avons pas
apporté d'objection parce que le projet tel que présenté se mariait très bien au voisinage.

1120 Alors, la construction du stationnement a commencé. Peu de temps après, un des
résidants a appris par hasard que le promoteur demandait une autre dérogation. Cette fois,
nous n'avons pas reçu d'avis dans notre boîte à lettres. Cette fois l'avis avait été publié dans
un journal local qui n'était pas distribué à l'ouest de la rue St-Laurent.

1125 Le promoteur avait soumis un projet de sept étages et 77 unités. Nous n'avons pas
été présents aux sessions d'information. Donc, notre seule option était de faire une pétition
pour ouvrir un registre pour faire faire un référendum. Ce que nous avons fait, sauf qu'au lieu
de permettre le projet d'aller en référendum, la Ville a demandé au promoteur de modifier le
projet et de le présenter à nouveau. Ce qu'il a fait, mais le projet dérogeait encore
considérablement à tous les niveaux. Nous avons fait une autre pétition pour ouvrir un autre
registre pour encore aller en référendum, mais la Ville nous a encore frustrés en demandant
1130 au promoteur de modifier le projet encore et de le soumettre une troisième fois. Ce qu'il a
fait, évidemment.

1135 Cette troisième proposition dérogeait encore considérablement et n'était pas
acceptable par les résidants. On se sentait trahis par notre Ville. Nous avons fait une autre
pétition. Nous avons ouvert un autre registre. Mais nous avons conclu que la Ville
n'accepterait jamais de tenir un référendum sur ce sujet.

1140 Nous avons alors fait connaître nos soucis au ministère de la Culture. Parmi nos
préoccupations était le fait de créer un précédent dans le quartier qui aurait comme effet de
permettre des constructions exagérées par d'autres développeurs et nous avons donné
comme exemple le site du Collège Marianopolis.

1145 La réaction était viscérale. On nous a traités d'alarmistes. Qui oserait compromettre
un tel site? Voyons donc, ça ne se compare pas. Marianopolis est un site d'héritage, un site
historique et naturel.

1150 Le complexe sur Cedar est en construction. Le ministère de la Culture a jugé qu'il y
aurait deux édifices avec trois étages et un quatrième en retrait et a établi la volumétrie et le
nombre de stationnements est maintenant 150. Le Ministère n'a pas porté d'opinion sur le
nombre d'unités compris dans le volume.

Aujourd'hui, on ose présenter un projet exagéré sur l'ancien site du collège
Marianopolis et nous avons peur qu'un tel précédent encouragerait un développeur

d'exagérer sur le site de l'Hôpital Shriners, mais encore on nous dit : « Mais voyons donc, ça ne se compare pas. »

1155

C'est la nature des développeurs et des promoteurs de vouloir bâtir au maximum pour en tirer le maximum de profit. Ils proposent toujours des projets exagérés. C'est le devoir des architectes de répondre aux exigences de leurs clients. Ce n'est pas leur rôle de planifier la ville, ce n'est pas leur rôle de protéger notre patrimoine, ce n'est pas leur rôle de

1160 conserver nos sites historiques et naturels. C'est un rôle difficile qui demande beaucoup de détermination, de courage, et de vision à long terme.

1160

La perception est que la Ville accorde ce que les développeurs demandent avec très peu de modification et que seulement une intervention colossale de la part des citoyens peut faire respecter l'esprit du Plan de protection. C'est une atmosphère malsaine.

1165

Il y a 20 ans, le Vieux-Port était une masse de macadam et de béton sale fermée au public. En 2006, le site a gagné le premier prix du Survey - Zargat pour la destination montréalaise la plus populaire auprès des touristes.

1170

De quoi aura l'air notre montagne dans 20 ans, 30 ans, 50 ans si nous ne mettons pas en pratique, dès aujourd'hui, les mesures pour contrôler le développement sans que les citoyens se sentent obligés d'intervenir à chaque fois. Parce que vous savez, c'est difficile d'intervenir à tour de rôle; ça prend de l'énergie, ça prend du temps et malheureusement, ça gruge la confiance.

1175

Je voudrais voir ce projet réduit considérablement pour établir un bon précédent, pour que tout le monde sache que la construction sur la montagne se fait avec beaucoup de restreint (sic). Merci.

1180

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, Madame Kavanach.

1185

M. JEAN BURTON, commissaire :

Dans votre esprit, quand vous dites « réduire considérablement », qu'est-ce que serait pour vous, entre guillemets, acceptable?

1190

Mme JUDITH CAVANACH :

L'idéal, ça serait de construire sur ce qu'il y a en ce moment.

LA PRÉSIDENTE :

1195

Sur le footprint.

Mme JUDITH CAVANACH :

1200

Le footprint actuel, oui. Exact.

M. JEAN BURTON, commissaire :

1205

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Kavanach.

1210

Mme JUDITH CAVANACH :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1215

Nous sommes pile poil à la pause, on tient les temps de façon remarquable, je vous remercie. On va faire une courte pause de 15 minutes et on revient pour la suite des mémoires. Merci.

1220

PAUSE

LA PRÉSIDENTE :

1225

Merci de prendre place. Je corrige ce que j'ai dit tout à l'heure, on avait 15 minutes d'avance par rapport à la pause, mais ce n'est pas une raison pour donner 15 minutes de plus à Héritage Montréal que nous accueillons à l'instant. Monsieur Dinu Bumbaru.

1230

Monsieur Bumbaru, avant que vous commenciez, on a un document qui est noté « Ébauche 24 mai », est-ce que nous parlons de la même chose ce soir?

M. DINU BUMBARU :

1235

Nous parlerons de la même chose, Madame la présidente, Messieurs les commissaires. Nous avons informé le secrétariat de l'Office que nous transmettrons une version finale plutôt que d'investir du temps en corrections syntaxiques et typographiques

dans ces moments de préparation à cette intervention. Et on a bien pris note de votre avertissement sur la durée de notre intervention qui ne doit bénéficier d'aucun privilège.

LA PRÉSIDENTE :

1240

Merci. Nous vous écoutons.

M. DINU BUMBARU :

1245

Madame la présidente, Héritage Montréal s'intéresse à ce dossier, je ne veux pas récapituler toutes les motivations qui nous amènent sur une consultation aussi importante. On a beaucoup apprécié d'entendre les interventions, les réponses lors de la période de questions, consulter des documents, voir la chronologie des événements, enfin c'est très important. Il y a même des interventions tout à l'heure qui nous ont très surpris sur les relations entre les anciens propriétaires, très anciens dans ce cas-là, les Prêtres de Saint-Sulpice, et la Ville de Montréal sur l'avenir de certains terrains.

1250

1255

Mais on est là parce qu'on s'intéresse au projet, on s'intéresse au précédent que le projet constitue. On s'intéresse au mont Royal depuis longtemps et on a des préoccupations très constantes sur le sort du patrimoine, des institutions et, notamment, des institutions religieuses à Montréal. Ça n'est pas un cas isolé, ce qui se passe avec ce cas-ci, les communautés sont très présentes dans le patrimoine et les quartiers de Montréal. Et nous avons également des préoccupations sur les outils et les pratiques en matière de protection, de mise en valeur du patrimoine, de développement urbain et de processus public.

1260

1265

On sait que 2009 est une année électorale. On sait que 2009 est aussi l'année de révision du Plan d'urbanisme, et je reviendrai là-dessus parce que ce sont des obligations légales que la Ville doit remplir, et on aimerait bien que le dossier qu'on examine aujourd'hui, auquel on contribue, ne fasse pas l'objet de procédures hâtives, de décisions bousculées. On sait que ce sont des projets, comme le rappelle la Commission des biens culturels dans un document que vous avez mis en ligne, ce sont des processus qui ont besoin d'atteindre leur niveau de maturité.

1270

1275

Donc, Héritage Montréal a participé à la bataille de la Ferme sous les noyers il y a une dizaine d'années, ça a été mentionné. Nous avons rencontré des ministres. Nous avons rencontré des autorités municipales. Nous avons assisté à des séances publiques les plus étonnantes où on nous a appris que des arbres étaient morts parce que des élus étaient allés les voir en février et ils n'avaient pas de feuilles. Alors, monsieur Burton qui est biologiste, je crois, nous confirmera que ce n'est pas toujours le cas, que des arbres sans feuilles au mois de février sont morts.

1280 Alors, donc, on est heureux d'avoir accès à un processus public crédible auquel on contribue. Nous avons également rencontré les promoteurs à leur demande et invité même le représentant des Prêtres de Saint-Sulpice à venir nous expliquer en assemblée générale, à Héritage Montréal, ce qui se passait avec ces propriétés qui sont hautement emblématiques.

1285 Héritage Montréal a développé, à l'occasion du dossier Griffintown, on les a publiés, des principes d'évaluation de projet dans le but de chercher une excellence en matière de développement urbain. On parle de cinq principes : le premier, la pertinence, la recevabilité; le deuxième c'est la prise en compte du patrimoine et du contexte urbain; troisième, la question du processus d'élaboration et de son exemplarité; le quatrième, c'est l'innovation et le développement de modèles inspirant pour d'autres cas; et le cinquième, c'est la question du plus 25.

1290 Plus 25, Madame la présidente, ça nous vient de quelque chose qui s'est produit à quelques rues d'ici. Madame Kavanach parlait du Vieux-Port, nous parlerons de McGill College. Un projet qui aurait été une véritable hypothèque sur le développement du centre-ville, sur sa mise en valeur et qui après un geste de courage et de patience de la part des promoteurs et des autorités, un moratoire qui a été déclaré volontairement, mais qui pourrait l'être autrement à travers le processus que nous vivons aujourd'hui. Dans le cas de McGill College on a transformé ce qui aurait été une hypothèque en un actif des plus reconnus.

1300 Nous avons également apporté, outre ces principes, des définitions. La question de la protection c'est bien, mais c'est mieux quand ce n'est pas un mot qu'on utilise et qu'on définit à la tête du client. Alors ça, c'est très préoccupant qu'on parle, qu'on fonde une action sur un ensemble comme le mont Royal, sur un mot qui n'est pas défini. Héritage Montréal a proposé des définitions à l'Office l'an dernier, nous les ramenons pour nous protéger. C'est une capacité de poser des actes qui garantissent la pérennité des éléments essentiels d'un bien reconnu d'intérêt patrimonial. Ces éléments, on ne les définit pas, mais ils peuvent être dans l'identité, dans le génie, dans la structure physique et même dans la symbolique d'un endroit. Mais il faut pouvoir poser ces gestes et ces gestes reconnaissent le devoir parfois de dire non à des choses qui ne sont pas bonnes.

1310 Nous définissons également « mise en valeur » comme une action qui n'est pas uniquement une mise en valeur pour les intérêts particuliers, mais dans une perspective d'intérêt collectif.

1315 Sur le projet, nous avons examiné le projet. On a reçu, bon, des informations et ces principes que je vous ai mentionnés, principes d'évaluation, nous les avons communiqués au promoteur. Donc, maintenant, à travers le processus auquel on participe, on s'est dit : bien, voilà enfin l'occasion de les appliquer, comme on les a promis à tout le monde.

1320 Alors, au sein de nos comités de travail, et cetera, la question de l'intégrité et de l'identité du site est ressortie. On s'est préoccupé de voir un site découpé, un peu comme sur la rue Roy près de la rue St-Dominique, vous voyez dans la vitrine de la boucherie Portugaise des belles coupes de bœuf qui sont identifiées en pointillés sur... C'était aussi ce qu'il y avait en bas, au restaurant chez Jos, vous vous rappelez le steak house où les napperons nous montraient l'anatomie du bœuf Angus.

1325 Alors, on se demande l'intégrité, l'identité du site. Ça ne veut pas dire l'immutabilité de cet endroit, mais c'est un principe de départ et c'est aussi celui qui nous amène à dire que cette identité, cette intégrité, c'est plus que des arbres en quantité, c'est plus que des mètres carrés ou des pourcentages, c'est une compréhension de cet endroit en a priori plutôt qu'en a posteriori de l'exercice de planification d'un projet.

1330 On revient là-dessus avec cette question du fardeau de la preuve. Quel est le point de départ de l'élaboration d'un projet? Est-ce que ce sont des chiffres et une réglementation des paramètres ou bien c'est l'esprit d'un lieu et sa dignité, ainsi que le devoir de l'amener dans l'avenir.

1335 La question du bon usage nous préoccupe et ce sont des sites réels, ce ne sont pas des tableaux dans un musée qu'on conserve figés sur un mur, ce sont des sites, quand on parle de patrimoine bâti, notamment, qui doivent gagner leur vie à travers un usage qui se renouvelle. Donc, on apprécie cette dimension dynamique et la notion de protection qu'on avance, c'est une notion dynamique qui s'inscrit dans la réalité de notre société et de la Ville dans laquelle on vit. Ce n'est pas une collection d'objets, ce sont des lieux qui participent à une économie générale.

1340 Ça nous a amenés à poser des questions sur un certain nombre de critères et je terminerais peut-être là-dessus, avec nos recommandations plus précises.

1345 1) la nature de ce projet. On parle de résidentiel, théoriquement ce n'est pas une mauvaise chose, pratiquement il faut voir qu'est-ce que ça veut dire. Vous savez, c'est vrai que les institutions ont parfois massacré le patrimoine, ont parfois construit des trucs qui n'avaient pas d'allure et puis ça, sans discussion.

1350 Nous apprécions qu'on est ici en consultation publique parce qu'il y a une proposition de changement, mais autrement beaucoup de choses auraient pu se faire de plein droit, comme actuellement on discute de la construction d'un gratte-ciel de 34 étages en face de l'église Saint-Patrick, de plein droit, comme on a construit une tour sur la rue Sherbrooke au coin d'Hutchison de 35 étages de plein droit, sans que personne sache qu'est-ce qui se passe et il y a des problèmes de processus à ce niveau-là, mais l'idée de dire « c'est résidentiel, donc c'est mieux », ce n'est pas nécessairement vrai. Il faut penser qu'au-delà de la nature de la proposition, c'est son envergure.

Donc, les quantités, les volumétries, les dispositions et également les typologies qui sont avancées. On parle de l'intégrité d'un site au niveau symbolique. Est-ce qu'on n'est pas en train de le fragmenter au niveau de la perception qu'on a de cet endroit? Beaucoup de nos membres ont trouvé un peu préoccupant d'avoir une partie de grande maison sur un domaine, parce qu'on parle d'un domaine de Saint-Sulpice et non pas de Saint-Bruno.

Ce n'est pas une chartreuse, ce site-là, c'est un Séminaire de philosophie et des grandes maisons accolées à côté d'un édifice institutionnel, ça fait un peu étrange. Est-ce qu'on verrait ça à Villa Maria? Est-ce qu'on verrait ça sur le domaine de l'Hôtel Dieu? Voyons comment nos grandes institutions se développent, il y a peut-être un autre vocabulaire à aller chercher.

Et ça m'amène à la troisième préoccupation, c'est celle de l'architecture. Donc, la façon dont ce projet s'insère dans son environnement. On l'a manifesté au promoteur lorsqu'on l'a rencontré. On est très sensible au point de vue depuis Côte-des-Neiges et Cedar et pour nous ce n'est pas le point de vue utopique d'un belvédère promis depuis 25 ans, c'est le point de vue bien réel, accessible par la 165 direction sud, l'arrêt d'autobus Cedar et Côte-des-Neiges.

C'est un endroit où l'on peut profiter, comme citoyen, citoyenne, d'un point de vue sur la Vallée du Saint-Laurent, pas juste sur une petite fenêtre bien encadrée entre des conifères qu'on va planter puis un bâtiment qu'on va construire. Alors donc, ça, c'est un point de vue de référence important et ça touche à l'architecture du projet. On sait que c'est une architecture qui va évoluer, on n'est pas ici pour discuter des moulures puis du classicisme néo ou pas, mais d'autres choses.

On s'intéresse à la question du modèle, les servitudes qui sont avancées. Ça nous intéresse. Il y a un facteur d'innovation là-dedans, mais on s'inquiète de voir tant de choses, notamment les non-constructions remises entre les mains d'une entité qui n'est pas à la table actuellement. Le syndicat de copropriété n'est pas présent et comment tout ce transfert se fera? Est-ce qu'on est en train de nous promettre des choses puis dans quelques années, bien ce sera : « C'est bien de valeur, mais vous avez oublié de lire entre les lignes. » Alors, on aimerait ça avoir des garanties plus fortes.

On se pose finalement la question de comment amener ce projet à une maturité qui nous semblerait propice à quelque chose d'acceptable, mais pas juste d'acceptable parce qu'on est prêt à le tolérer, mais un projet qui fera partie du patrimoine de demain de Montréal, par sa relation avec le secteur. On a participé à l'exercice de réflexion sur les intersections Côte-des-Neiges et Cedar, la descente, en fait le réseau des coulées vertes, parce qu'il y en a jusqu'au square Cabot, par ce secteur-là. Il y en a une autre vers le square Dorchester, à laquelle il faut imaginer, il faut penser à l'est, à l'ouest. La montagne ce n'est pas juste un côté, là.

Alors, on s'intéresse à ça, mais on se dit : est-ce que présentement on a les moyens de discuter de détails alors que les questions fondamentales ne sont pas vraiment résolues?

1405

C'est en ce sens qu'Héritage Montréal demande à l'Office, à votre commission, de recommander un moratoire sur le dossier. Le report, appelons-le comme on veut, mais le report du vote du conseil pour permettre, sur le restant de l'année 2009, de réaliser les travaux. On s'inspire encore une fois du modèle McGill College. Ce travail a pu être fait là-bas, aujourd'hui on a un résultat patent de ce que ce travail, qui constitue peut-être les derniers 25 %, 30 % de l'élaboration d'un projet, ne se fasse pas dans une situation de course préélectorale, entre les services à qui on fournit des ordres, les politiciens ont voté... Enfin, on ne sait pas très comment ça va se passer. Donc, prenons le temps d'avoir une démarche organisée, ce sera au bénéfice de tout le monde. Des Montréalais, comme du promoteur et des institutions publiques qui auront à assurer l'avenir de tout ça.

1410

1415

On aimerait ça que cet exercice soit jumelé d'une réflexion de planification élargie. Donc, toute la relation entre le mont Royal comme parc et, mettons, la rue Sherbrooke, intersection Atwater, qu'elle fasse l'objet avec ce qu'on appellerait plus généralement le domaine de la montagne, d'une réflexion de planification.

1420

On sait qu'il y a un PPU qui est en préparation en bas de la côte, il y a des morceaux ici et là, est-ce qu'on est, à la veille de l'amélioration, de l'actualisation du Plan d'urbanisme, de faire des taches comme ça où on résout, on prend des engagements sur des petits morceaux alors que des visions d'ensemble sont en train de s'articuler? Il y a un problème d'ordre et de méthode.

1425

Et, en dernier lieu, une chose qui nous semble très importante. Vous savez, dans le Plan d'urbanisme de 2004 et dans la Politique du patrimoine de 2005, on nous promet de travailler à des stratégies sur les grands domaines institutionnels. Ce n'est pas des outils à la pièce où on va juste ajuster le radiateur, là. Il s'agit vraiment d'avoir une stratégie qui combine une stratégie foncière, des outils fiscaux, qui nous semblent vraiment manquer à Montréal où on a une ville exsangue et complètement affamée et avide de revenus fiscaux, par le développement de l'immobilier, ce qui la met en conflit d'intérêts souvent, et d'autres stratégies et d'autres ordres.

1430

1435

Enfin, il faut imaginer peut-être – on en a parlé même avec les procureurs de Saint-Sulpice, comment est-ce qu'on peut renforcer certains outils? Des servitudes? On voit de l'expérimentation, mais, Madame la présidente, nous, on ne veut pas faire d'expérience de laboratoire sur des sites aussi précieux.

1440

À Rome, ils ont fait des expériences de produits de nettoyage de maçonnerie sur le Panthéon. Il y a encore des colonnes qui sont maintenant jaunes parce qu'on a testé les produits sur des choses aussi précieuses. On ne les teste pas. On a déjà subi le dossier de

1445 la Ferme sous les noyers. On ne veut pas un autre laboratoire. Alors, il faut donc prendre le temps de faire et peut-être de se donner le devoir de réussir. Ça nous semble très important pour ce cas-ci, comme pour les autres qui viendront.

1450 Alors, sur ce, c'était notre intervention. On s'inspire beaucoup de résultats qui sont dans le paysage, pas loin. Je vous invite à aller au coin de McGill College et Ste-Catherine voir qu'est-ce qu'un petit moratoire a pu donner et je pense qu'il y a bien des gens, des millions des personnes qui sont pas mal plus heureuses maintenant que si on avait autorisé rapidement quelque chose dans un contexte préélectoral.

1455 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Monsieur Bumbaru. Sans doute des questions, restez-là. Monsieur Chénard?

1460 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Oui, deux petites questions. Alors, sur les typologies acceptables, vous mentionnez donc les unifamiliales, ça ne va pas bien avec le grand bâtiment, vous mentionnez aussi le projet Villa Maria où il y a eu des ailes, dans ce cas-ci, est-ce que ça vous inspire?

1465

M. DINU BUMBARU :

1470 Bien, écoutez, les discussions qu'on a eues à ce moment-ci, puis on conçoit qu'on se situe dans un endroit où on ne va pas commencer à zigonner sur le coin de la table – passez-moi l'expression, je ne sais pas comment ça va se retrouver dans le verbatim, là – mais des solutions d'architecture, on n'apprécie pas tellement.

1475 Il y a des professionnels qui doivent être mis au défi, mais on pense que les maisons... on comprend qu'il y a une logique de développement immobilier qui amène ce genre de proposition, mais dans la logique, dans la dignité du site, la prédominance ne peut pas être perturbée par ces grandes maisons qui, avec le temps, vont demander des piscines parce que les valeurs de propriétés vont être tellement grandes... Allez vous promener dans le haut d'Outremont, vous allez voir que malgré les règles, il y a énormément d'accommodements qui sont faits pour des choses semblables, parce que c'est la logique de ces propriétés où les gens mettent beaucoup d'argent dans l'acquisition et après ça, ils se disent : « Bien, moi, je suis pénalisé. »

1485 Alors, ça risque de devenir un peu un fouillis avec le temps, malgré la bonne volonté des gens qui rédigent des règlements aujourd'hui. Puis ça, on le sait, des règlements, parfois, ça peut s'arranger.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Se remodifier.

1490

M. DINU BUMBARU :

Ça peut se modifier, oui.

1495

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

On parle aussi de la capacité limite. Comment on peut rendre ça opérationnel un peu? Vous aussi, les pistes que vous auriez sur l'application au site?

1500

M. DINU BUMBARU :

Bien, on a réfléchi à ça aussi. On n'est pas encore sorti du cube Rubik, mais il nous semble que la résolution de ce problème, ça va être une clé du succès des belles paroles sur la montagne, mais en général sur les grands domaines institutionnels. On ne peut pas remplir, tout paqueter de manière éhontée, et il y a une question de volumétrie pour nous qui est un élément de limite. On préfère mettre l'observateur – si je peux employer l'expression – du côté sud de Côte-des-Neiges plutôt que perché dans un belvédère utopique. On l'appellera le point de vue sur l'avenir ou quelque chose, quoique l'avenir c'est le slogan de Laval, là. Donc, pour nous, ce point de vue c'est déjà une référence et la question des terres boisées, d'abord il faut quand reconnaître que celles qui sont sur le talus, la magnifique image ancienne qui nous était présentée démontrait bien que des fois, le talus, peut-être qu'il y aurait besoin de faire un petit peu de ménage là-dedans.

1505

1510

Alors, il y a une capacité limite en termes de bâti, il y a une capacité limite en termes d'unités, puis en général ça devrait se traduire aussi dans une expression que les documents même de l'UNESCO emploient, malgré tout le discrétionnaire ou l'imprécis qui est autour de ça, c'est un peu le caractère de cet endroit-là.

1515

Alors, comment le définir? Mais, nous on pense qu'il y a peut être un exercice plus collégial à établir pour ça et ce n'est pas juste du normatif. C'est malheureux parce que la fonction qui nous amène ici est une fonction règlementaire qui se satisfait, voire se repaît de normes et de chiffres, alors qu'ici on est dans un lieu d'un certain génie. Et ce n'est pas facile à mettre ça dans un tableau de chiffres, vous savez.

1520

On l'a demandé à la période de questions : est-ce qu'on pourrait nous fournir les deux colonnes? Le coût en patrimoine et le bénéfice en patrimoine? Patrimoines bâti, mémoriel, symbolique, naturel, tout ce que vous voudrez, là, on fait la liste. Les deux colonnes, le coût et le bénéfice. Les gens ne sont pas capables. Peut-être qu'il faudra

1525

1530 apprendre à l'être pour qu'on puisse faire des décisions éclairées. Et la capacité limite, bien, peut-être devrait aussi reposer sur le sens que cet endroit aura dans 25 ans.

1535 Est-ce qu'on est en train de congestionner cet endroit-là? On va dire : « Bien, c'est un endroit qui est fermé, un peu privatisé. » Il l'est, privé. Nous, on ne met pas en question, on n'est pas ici pour faire le procès d'une transaction, mais on s'interroge beaucoup sur l'esprit que ce lieu a, parce que même s'il était privé, il se situait dans une... Rappelez-vous le dossier du Carmel.

1540 Dans le cas du Carmel, les gens n'ont jamais visité le jardin, mais ils ont eu un sentiment d'appropriation qui était particulier, qui devrait être mieux apprécié avant d'embarquer sur ces décisions normatives, par exemple.

1545 Mais c'est comme la question de traverser la circulation. On trouve étonnant qu'on nous dise qu'on offre l'accès. Or, le calcul nous permet de comprendre que c'est un accès à six mois par année. Alors, est-ce que le bateau flotte ou il coule? On ne peut pas avoir un bateau qui flotte à moitié. Il flotte à moitié, il coule à 100%. Vous savez, c'est ça que ça veut dire.

LA PRÉSIDENTE :

1550 Monsieur Bumbaru, merci.

M. DINU BUMBARU :

1555 Avec plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

J'appellerais monsieur Tony Meti, s'il vous plaît. Bonsoir.

1560 **M. TONY METI :**

Bonsoir. Madame la présidente, Messieurs les commissaires et secrétaire. Si vous n'avez pas d'objection, j'aimerais faire ma présentation en anglais.

1565 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien sûr.

M. TONY METI :

1570

Merci. As a native and proud Montrealer – and I must also add very proudly that I participate in many non-profitable organizations, whether hospitals, universities, and I feel that I have participated largely in seeing this beautiful city grow – I have closely followed the evolution of the project and wish to ensure that facts are well understood and respected.

1575

For the record, I'd also like everyone to know that I am a governor of Les Amis de la montagne.

(L'INTERVENANT FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

1580

Début de la phrase à la page 1 : “Furthermore, I believe [...]”

Fin du mémoire.

Thank you for the occasion to present my memoire.

1585

LA PRÉSIDENTE :

Thank your, Mr. Meti. There's a question for you.

1590

M. JEAN BURTON, commissaire :

Yes, if I may.

M. TONY METI :

1595

Yes.

M. JEAN BURTON, commissaire :

1600

You're using the terms « essential elements » and « essential heritage value » in your document; what in your mind is essential to be preserved?

M. TONY METI:

1605

From my own...

M. JEAN BURTON, commissaire :

Yes, for your own.

1610

M. TONY METI:

1615 From my own personal point of view, I'll call it esthetic, I'll call it look, I'll call it preservation of green space within a whole presentation, property presentation, development presentation. So when I say essential, I think there are certain things that have to be present to ensure -- and yes, green space is important, and I think the fact that 15% only of the property is being developed, to me, is an essential type of ingredient for a project on the mountain.

1620 The architectural part -- and I'm far from being an architect -- the blending in, all that will be essential and I hope and I trust that they will be governed appropriately to make sure that that kind of environment is protected, so the blending in part.

LA PRÉSIDENTE :

1625 Thank you, Mr. Meti.

M. TONY METI :

1630 Merci beaucoup. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1635 J'appellerais Mr. Austin Boyce, s'il vous plaît. Est-ce que monsieur Boyce est avec nous? J'appellerai donc, et je reviendrai pour un deuxième tour si monsieur Boyce n'est pas avec nous, j'appellerai donc monsieur Joseph Baker, s'il vous plaît. Bonsoir.

M. JOSEPH BAKER :

1640 Bonsoir. Je pense que je suis en avance. On m'a dit que je serais ici à 21 h 30. Alors, tant mieux.

1645 L'autre soir à la présentation du projet, on a parlé du Plan d'urbanisme et que tous les projets, en effet, qui ont été présentés ne se conforment pas au Plan d'urbanisme et toutes les discussions étaient là-dessus.

1650 Le Plan d'urbanisme avait un objectif, c'est-à-dire de régulariser la croissance de la Ville d'une façon ordonnée. C'était d'empêcher ce que j'appelle un fléau de démolitions qui a caractérisé les dernières années du 20^e siècle. Il y avait une perte de propriétés patrimoniales, la destruction des communautés établies. Et aussitôt que le Plan d'urbanisme a été accepté, il y avait toute une série de demandes pour éviter ces préoccupations.

1655 L'établissement de l'Office de la consultation publique c'est un mécanisme très
valable qui assure la satisfaction du public avec les développements futurs. Mais depuis le
dépôt du Plan d'urbanisme, il y a de nombreuses propositions qui cherchent à éviter les
contraintes imposées par le plan. La liste de ces projets est très longue et chacun est
présenté conjointement par le promoteur et les représentants du service de planification de
la Ville. En effet, c'est souvent difficile dans ce projet de séparer le service de la Ville et le
promoteur.

1660 Cette semaine, j'ai regardé une centaine de pages sur le site Web de l'Office sur ce
projet, et ces 100 pages étaient presque le travail du service d'urbanisme, une forme de
collaboration avec le promoteur. Il y avait un investissement extraordinaire dans ce travail qui
est disponible au promoteur, mais je me demande : où est-ce que ça laisse le public? Le
1665 public, en dernier recours, ici, à cette table d'audience publique. Mais la valeur de ces
travaux pour le promoteur, c'est très important.

1670 Et si nous regardons le travail fait pour préparer le Plan d'urbanisme, ça a impliqué la
participation de nombreuses institutions, de nombreux groupes de citoyens, de nombreuses
personnes préoccupées par le futur de la Ville. Et on avait espéré, et on contribue à ce
travail, qu'éventuellement il y aura un progrès ordonné de développement, mais ce n'est pas
ce qui s'est passé. Et le public est obligé de dépendre des organisations « chiens de garde »
comme les Amis de la montagne, Héritage Montréal, ou simplement La Presse pour être
avisé au sujet de ces propositions qui sont une forme de subversion du plan original.

1675 Griffintown est réécrit comme un centre d'achats suburbain et la base pour plusieurs
tours d'appartements, et tous avec la collaboration des urbanistes de la Ville.

1680 L'Université Montréal est capable de démissionner face à ses obligations et disposer
d'une propriété qu'ils ont acquise pour des objectifs éducationnels. Et après, ils veulent la
vendre pour la construction de condominiums.

1685 Tout récemment, ou même cette semaine, un développeur, un promoteur a présenté
un projet sur les terrains de quelques maisons – gray stone et des anciennes maisons – de
construire un méga projet de 30 étages.

Le complexe Viger, la gare Windsor, le CHUM, Hydro-Québec et ses voisins sur le
boulevard St-Laurent, l'OCPM et le public est obligé de répondre à une crise après l'autre.

1690 Le projet pour la transformation du Séminaire de philosophie et la construction sur ce
qui était vraiment un parc, et c'est le dernier exemple de cette incohérence. Ce qu'on
constate, c'est un ordre religieux qui pendant des décennies a obtenu un statut favorable
comme une institution éducationnelle, maintenant se sent libre de retirer de ses obligations à
la société et disposer de cette propriété pour un projet résidentiel profitable.

1695 Et les urbanistes de la Ville ne sont pas adverses à cette perte inouïe, cet espace vert qui fait partie de Montréal. Avec la conversion de bâtiments existants pour abriter une cinquantaine d'unités résidentielles, ils sont prêts à considérer la construction de 275 condominiums, projet sur le site, et la construction d'un parking pour 375 automobiles pour desservir cette nouvelle population.

1700 Moi, je crois que les églises, les bâtiments religieux comme les séminaires, comme les églises, sont des *assets* sociales et lorsqu'ils ne sont plus requis pour desservir leurs fonctions originales, ça incombe au propriétaire de confier leur déploiement au bénéfice futur de la communauté de Montréal. Ils ne sont pas libres simplement de disposer à l'offre la plus élevée.

1705 Il y a plusieurs activités qu'on peut considérer pour le Séminaire autres que la conversion au condominium. La chapelle est capable de rencontrer une variété de besoins communautaires et c'est intéressant que le gouvernement fédéral vient d'annoncer un important programme de support pour appuyer les rénovations et constructions *of cultural spaces* dans ce pays, principalement les *dramas*, les galeries, musées et les organisations patrimoniales.

1710 C'est certain qu'on peut convertir le Séminaire en habitations privées, mais il y a des besoins plus pressants et ce site tranquille et sa location, situation le rendent idéal pour d'autres formes d'habitations. C'est bien servi par le transport public et on devrait considérer, c'est proche d'un hôpital, Montreal General, qui va construire un centre de trauma qui n'est pas loin du site du Séminaire.

1715 C'est certain qu'on peut convertir le Séminaire en habitations privées, mais il y a des besoins plus pressants et ce site tranquille et sa location, situation le rendent idéal pour d'autres formes d'habitations. C'est bien servi par le transport public et on devrait considérer, c'est proche d'un hôpital, Montreal General, qui va construire un centre de trauma qui n'est pas loin du site du Séminaire.

1720 Donc, il y a plusieurs précédents pour la conversion des bâtiments religieux par les compagnies sans but lucratif et les coopératives. À Québec, tout près d'un centre, complexe du gouvernement, le Grand couvent des Sœurs du Bon Pasteur vidé de sa congrégation, était condamné à être démoli pour créer un Palais de justice. Un groupe sans but lucratif a été capable de démontrer que cet ensemble pouvait être transformé en plusieurs coopératives d'habitations. Sa chapelle splendide a été conservée et sert comme un lieu pour les concerts ouverts au public.

1725 La corporation sans but lucratif a acquis la propriété de la Société d'habitation du Québec pour la somme de 1 \$. Moi, je paye le dollar. Le projet est actif jusqu'à aujourd'hui avec 30 années d'opération très réussie.

1730 J'imagine qu'il y aura aussi des groupes ici à Montréal, parce que vraiment il y a plusieurs coopératives très actives dans le domaine de l'habitation qui pourraient offrir la possibilité de transformer un bâtiment patrimonial, comme le Séminaire et ses espaces verts, pour la jouissance des résidants.

Aujourd'hui, je me suis promené sur le terrain entre deux rendez-vous, et j'étais encore impressionné par la qualité de ces terrains avec ces allées, ces sentiers. J'ai admiré ces plantations, sa robuste architecture et encore j'ai trouvé un ensemble extraordinaire.

1740

J'ai pris note d'une affiche qui annonçait un camp d'été, qui m'a fait penser comment ça serait agréable d'écouter le bavardage d'enfants dans ce milieu plaisant.

1745

Continuant ma promenade le long de la rue Atwater, j'ai passé devant le Collège Dawson logé dans l'ancienne maison mère et trouvé difficile de comprendre pour quelle raison une de nos plusieurs universités ou cégeps n'ont pas jugé bon de loger l'une de leurs facultés dans ce qui, après tout, a servi comme collège. McGill, Concordia et l'UQAM sont à courte distance. À Québec, l'Université Laval a logé une école d'architecture dans un ancien séminaire. Et, bien sûr, de telles affectations seraient plus appropriées et dignes de ce site que l'implantation des condos, maisons luxueuses à l'image du développement voisin de la Ferme des noyers.

1750

Alors, c'est certain, il y a des obstacles pour toutes sortes de développements sans but lucratif, mais je crois que le Séminaire, c'est idéal pour la transformation, une vraie résidence, pas une résidence dans le sens... une institution pour les maisons pour les personnes seniors, et c'est une possibilité d'établir ce qu'on appelle *assisted living*, les gens qui habitent là sont indépendants, ils ont leur maison indépendante à l'intérieur de ce couvent et les services sociaux, les services médicaux, et cetera, sont fournis. L'expérience dans les pays scandinaves est exemplaire dans ce genre d'habitation. Il me semble c'est un rôle que le Séminaire peut remplir pour l'avenir.

1755

1760

Une dernière remarque au sujet de la façon que ce projet et les projets semblables sont entrepris dans la Ville. L'aide que reçoivent les promoteurs de la part de la Ville est extraordinaire. J'ai lu les documents de 100 pages fournis par le service d'urbanisme et d'autres services de la Ville pour créer ce projet d'habitations luxueuses dans ce terrain.

1765

Une coopérative, une société sans but lucratif ne recevra pas ce genre d'aide supplémentaire. Ça vaut des milliers de dollars et, en effet, la présentation faite l'autre soir par la Ville de Montréal était supérieure à la présentation du promoteur, plus complète, plus détaillée et, comme je dis, il me semble inacceptable que seulement les projets fournis par les promoteurs reçoivent ce type d'aide.

1770

Il y a un grand rôle pour la Ville de jouer et le premier rôle c'est de protéger le Plan d'urbanisme que la Ville a établi. Il faut avoir confiance dans un tel plan. Il faut être capable d'envisager l'avenir et d'être certain que le développement se fera en bon ordre, pas sur une idée farfelue de quelqu'un, mais sérieux. Et si la Ville était prête d'établir les règles du jeu pour des nombreux sites qu'ils aimeraient voir développer et d'aider les gens d'achever leurs objectifs, c'est remarquable.

1775

1780

Les villes comme Barcelone, les villes comme de nombreuses villes en Europe ont établi les plans et le service d'urbanisme de ces villes établit les règles du jeu pour le terrain, même envisage un forum de développement et ça devient une forme de cadre pour le développement.

1785

Ici, à Montréal, malheureusement, c'est l'opposé. Il y a des terrains, un promoteur qui est propriétaire peut proposer quelque chose, et puis la Ville retraite, va en retrait de ses obligations et aide le promoteur de faire son projet. Il me semble que ce n'est pas correct. Et je crois que ce projet, c'est vraiment un exemple où il faut défendre un Plan d'urbanisme.

1790

Si la Ville a statué que ce projet peut être gardé comme un espace vert avec un bâtiment patrimonial, il n'y a pas de raison vraiment, maintenant, de virer et de dire : « Sur le terrain, on peut construire d'autres habitations. » Il me semble que c'est l'inverse du bon sens.

1795

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Baker. Une question pour vous. Monsieur Burton?

1800

M. JEAN BURTON, commissaire :

Oui. Monsieur Baker. Dans votre document à la page 3, vous faites référence à cet exemple de Québec, du Couvent des Sœurs du Bon Pasteur auquel vous venez tout juste de parler, mais on est dans une situation fort différente ici. Il ne s'agit pas d'acquérir pour 1 \$ une propriété, mais on est face à une propriété qui a été acquise pour plusieurs dizaines de millions de dollars. Donc, quelle leçon de cet exemple de Québec pourrait-on tirer et voir dans quelle mesure elle serait applicable dans notre contexte?

1805

M. JOSEPH BAKER :

1810

Le projet a été financé avec l'aide de la Société d'habitation. Ce n'est pas un HLM, c'est un projet de six coopératives distinctes. Il y avait des gens retraités du gouvernement, il y a des personnes âgées, il y a une mixité de population et la rénovation et la conservation du site est entreprise par une corporation sans but lucratif, évidemment aidée par le gouvernement du Québec.

1815

Alors, il me semble... vous dites que ce terrain a été acheté à des coûts de millions, mais c'est acheté et dépend de la construction du condominium. Ils n'ont pas acheté le Séminaire seulement pour construire des logements là-dedans. Ils n'ont pas payé des millions, des millions pour ça. Ils ont acheté parce qu'ils savent bien qu'ils peuvent ou ils voudraient construire sur le terrain des dizaines de condominiums luxueux qui sont très payants.

1820

Alors, il me semble c'est une situation différente. Comme j'ai dit, si la proposition que j'appelle la proposition modeste de convertir le bâtiment en habitations assistées pour les personnes âgées, à ce moment-là il y a un rôle pour le gouvernement, il y a un rôle pour la Ville de Montréal de participer à ça et de réaliser un tel projet.

1825

M. JEAN BURTON, commissaire :

D'accord.

1830

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Baker.

1835

M. JOSEPH BAKER :

Merci.

1840

LA PRÉSIDENTE :

Je rappellerais Mr. Austin Boyce s'il vous plaît. Bonsoir.

M. AUSTIN BOYCE :

1845

Bonsoir. I'm going to be in English. I just want to make a brief point. I'm a resident of the Ville Marie borough and as well as being personally involved with a career in the health and fitness domain, I found that certain comments made by people with regards to the sports facility to be quite misleading.

1850

I've been following the redevelopment of the Marianopolis College and I'm in favour of the project. And it seems that every time there is a good project in my eyes in Montreal, there's a lot of activists that tend to put a negative spin upon things. And I think there's a lot of conflicting and misinformation in the project itself and I'd just like to say I have attended some of the public sessions and some of the people mentioned that they had access to the gym where their kids went to school and if it was to be demolished, where the kids would be able to go about their physical fitness and so on and so forth.

1855

1860

And if I understand the facts correctly, the sports and the gym facility is a private facility which belongs to the developer and they are currently leasing it out to two private schools which are The Study and St. George's and they use it in turn for their own students. As well, these schools actually take the space and other than for their own use, they can actually charge a fee, a rental fee for people to use the space who are not students of

St.George's or The Study. And with this, they actually minimize their rental cost, so it's a revenue source for them.

1865 My question is like where does the public actually feel that this is a public facility? These two private schools are using it for their own benefit, and if you would like to use it, you would have to rent the spot. It's not always available to you.

1870 So I just want to say also that I have a lot of clients in the surrounding area, they are not even aware of this sports complex. Instead of creating false illusions, for the people who opposed the project, why not, let say, you know, they could lobby the City of Montreal to perhaps build one, another sports complex if there actually is a sufficient demand. There are actually two other gyms in the area which are the Atwater Club, on the corner of Atwater and Chemin Picquet and another club on the corner of Atwater and de Maisonneuve.

1875 I feel the opponents should actually understand that with the new windfall of taxes the project would generate, some of it could be used to subsidize low cost housing or even a new facility presuming that there is actually a demand for it.

1880 Bottom line for me is I'm for the project, and I find that it's going to be done in great taste, and it's going to preserve the actual site and it will still be open to anybody who wishes to use it for walking or jogging or whatever they're using it for now. It's going to be a very green project and I think it should be brought back to life instead of just left there to – who knows what – go wild. That's going to be very well preserved and I'm very in... I'm for the project.

1885

That's what I just want to say in terms of the sports facility aspect of it.

LA PRÉSIDENTE :

1890

Thank you. One question for you: you mentioned « With the new windfall of taxes that the project will generate, a portion of it could actually go to subsidize a low cost housing and/or a new gym facility. » This is call progressive thinking. What could it be? How could it be? Could it be through a trust fund or what could be the mechanism to go through it in your mind?

1895

M. AUSTIN BOYCE :

1900 To develop -- well, if there's a demand for a facility, we should decide where the best location for that facility is, who would be using it and -- well, I can say that right now I feel that -- I have a lot of clients in the area and they don't even know that there is a sports facility that is not technically available for them, but if there was a need for the people in the area to have

one, there are some in close proximity to them or money that was gained in taxes could go towards building one in the area if there is a need.

1905

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci. Je vais appeler madame Gloria Ménard s'il vous plaît. Bonsoir.

1910

Mme GLORIA MÉNARD :

Bonsoir. Mon mémoire, c'est très bref et très simple et c'est de mon cœur.

1915

I'm a resident of the neighbourhood and I live nearby the site and I've been a long-time proponent of preservation and protection of Mount Royal and its environs. I'm one of the founders and I'm a current governor of Les Amis de la montagne.

I have just a general statement to make.

1920

(L'INTERVENANTE FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Ménard.

1925

Mme GLORIA MÉNARD :

Merci.

1930

LA PRÉSIDENTE :

Nous avons recueilli l'ensemble des commentaires, propositions des intervenants de ce soir. J'aimerais donc vous remercier tous et toutes d'être venus. L'assemblée de ce soir est maintenant close et nous recommencerons demain à 13 h 30.

1935

AJOURNEMENT

* * * * *

1940

1945

Je, soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

1950

Yolande Teasdale, s.o.

1955

1960

1965

1970

1975

1980

1985