

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 2

Séance tenue le 28 mai 2009, 13 h 30
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

SÉANCE DU 28 MAI 2009, 13 H 30

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

Mme LUCE PATENAUDE 1

Mme JOSETTE MICHAUD..... 3

Mme. ANUSHREE VARMA..... 12

Mme MANIA BEDIKIAN..... 17

Mme SUSAN NISH.....

Mme CORALIE DENY

M. ERIC PEISSEL

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Bienvenue à cette seconde session durant laquelle nous poursuivons l'écoute de vos commentaires et opinions sur le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie.

10 Ladies and gentlemen, good evening, ou plutôt good afternoon, welcome to the second 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 et la présidente de l'Office, madame Louise Roy, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de monsieur Jean Burton, à ma gauche, un biologiste spécialisé en environnement ainsi que monsieur Viateur Chénard, à ma droite, avocat spécialisé en droit immobilier.

20 L'équipe comprend également monsieur Richard Brunelle, à ma deuxième droite, qui agira à titre de secrétaire, et monsieur Gilles Vézina, qui est responsable de la documentation. Madame Anik Pouliot complète l'équipe en ce qui concerne la logistique.

25 L'assemblée d'aujourd'hui est enregistrée par madame Yolande Teasdale qui s'occupe du service de la sténotypie et de monsieur Yvon Lamontagne qui s'occupe de la sonorisation. La transcription écrite sera mise à la disposition du public dans le site officiel de l'Office dans les jours qui suivent.

30 Nous avons cet après-midi sept présentations inscrites, donc je démarrerais, sans plus attendre, en invitant madame Luce Patenaude à présenter son point de vue. Madame Patenaude, bienvenue. Nous disposons ensemble d'une vingtaine de minutes, alors incluant les questions, s'il y a lieu, que la commission pourrait avoir à vous poser.

Mme LUCE PATENAUDE :

35 C'est très court.

LA PRÉSIDENTE :

40 Nous vous écoutons.

Mme LUCE PATENAUDE :

45 Ma très courte intervention n'invoque pas d'arguments historiques, juridiques ou
environnementaux. D'autres s'en chargeront, assurément. En qualité de citoyenne
concernée, je me suis toujours battue pour les intérêts de la montagne. Je suis native de
Montréal et j'ai vieilli avec la montagne. Je ne ferai appel qu'à la simple logique.

50 Le 9 mars 1905... 2005 – vous voyez, c'est un souvenir, mais c'est un petit peu plus
vieux que moi – le gouvernement du Québec déclara le mont Royal, arrondissement naturel
et historique. Il remplissait ainsi parfaitement son obligation de gérer à bon escient notre
patrimoine collectif. Ce précieux décret 190-2005 gagné de haute lutte ne peut rester lettre
55 morte puisque l'application des mesures de sauvegarde du mont Royal doit nécessairement
tenir compte de son nouveau statut. En clair, à cet égard, le décret 190-2005 s'avère
incontournable et c'est ici que la logique rentre en jeu.

Dans un tel contexte axé plus que jamais sur la protection – et il est impératif qu'il le
soit – qu'est-ce qui donne à un promoteur la témérité d'acheter au prix de plus de 46 M\$, un
60 bâtiment institutionnel et son terrain situés en zone protégée dans le but d'y développer un
gigantesque complexe immobilier dont les spécifications heurtent de plein fouet toutes les
normes en vigueur et cela, apparemment, sans prévoir une clause de retrait contractuel dans
le cas d'un refus de la dérogation demandée.

65 Personnellement, je n'ai pas de réponse. Mais chose certaine, ce promoteur connaît
la valeur du mont Royal, notre montagne qu'il projette de mutiler. Je terminerai cette
intervention par une hypothèse et deux souhaits. Hypothèse : peut-être que dans le milieu du
développement immobilier, on n'évalue pas le décret 190-2005 à son juste poids et qu'on n'y
voit que sornettes sans effet pratique. Deux souhaits : que le décret 190-2005 puisse faire
70 ses preuves et s'affirmer. Que les autorités publiques, tant provinciale que municipale ne
désavouent pas, dans la réalité, le judicieux décret 190-2005.

C'était court, je vous l'avais dit.

75 **LA PRÉSIDENTE :**

C'était court, mais intense. Je vous remercie, Madame Patenaude.

Mme LUCE PATENAUDE :

80 Alors, il n'y a pas de questions?

LA PRÉSIDENTE :

85 Oh, pardon, excusez-moi. Monsieur Burton pour une question. Désolée.

M. JEAN BURTON :

90 Madame Patenaude, je réfèrais au mémoire, au document que vous nous avez fait parvenir, en page 6, vous l'avez avec vous ou...?

Mme LUCE PATENAUDE :

95 Non, ce n'est pas moi.

M. JEAN BURTON :

100 Non? Ah non « sans mémoire ». Excusez-moi.

Mme LUCE PATENAUDE :

105 Donc, pas de questions.

M. JEAN BURTON :

110 Pas de questions.

Mme LUCE PATENAUDE :

115 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

120 Tout est clair, je vous remercie, Madame Patenaude. J'appellerais, j'inviterais madame Josette Michaud. Bienvenue, nous vous écoutons.

Mme JOSETTE MICHAUD :

125 Oui. Vous avez de la chance que j'étais d'avance, j'imagine que j'étais convoquée pour 2 heures? D'habitude, je suis toujours en retard, alors c'est très bien.

LA PRÉSIDENTE :

130 On a mis une étoile sur votre mémoire. Merci d'être arrivée un peu à l'avance.

125 **Mme JOSETTE MICHAUD :**

Donc, j'avais fait parvenir un mémoire et j'ai fait valoir, avant le mémoire, quels étaient les motifs pour lesquels je m'intéresse au projet.

130 Pour le profit de ceux qui n'ont pas lu le mémoire et qui ne me connaissent pas, je répète, en gros, que j'ai, en fait, j'ai participé, depuis 25 ans, à toutes sortes d'études qui se sont passées sur l'ancien domaine de la montagne, tant pour le compte des Prêtres de Saint-Sulpice que pour le compte du ministère de la Culture que pour le compte de la Ville de Montréal.

135 Donc, je connais assez bien l'endroit et il y a deux ans ou trois ans, en 2006, j'avais fait l'étude sur les valeurs comparées de la partie occupée par Marianopolis et de la partie occupée par le Séminaire, le Grand Séminaire et le Collège de Montréal qui sont tous les deux propriétés de la Ville.

140 Alors, c'est à partir de cette étude-là que je viens ici témoigner de ce que je pense du projet qui est présenté. Je crois que je vais faire la lecture du document pour ne pas oublier les passages importants.

145 **(L'INTERVENANTE FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)**

Début de la phrase à la page 2 : « L'intérêt pour le projet [...] »

Fin de la phrase à la page 2 : « [...] bibliothèque de Saint-Sulpice. »

150 Je crois que c'est important d'avoir une vue perspective de qui étaient les propriétaires de Marianopolis. Alors, nous en venons ici à nos conclusions. C'est dans ce contexte que les recommandations qui suivent prennent leur sens. Et, là, j'élaborais des pistes de recherche supplémentaires puis – que je ne vais pas narrer ici – et j'élaborais des principes et critères généraux pour les interventions ultérieures sur les propriétés.

155 **(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)**

Début de la phrase à la page 3 : « La propriété de l'ancien Séminaire [...] »

Fin de la phrase à la page 3 : « [...] cheminements piétonniers publics. »

160 Et alors, j'inscrivais ceci en rapport à entre la partie haute du domaine et la partie basse.

(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

165 **Début de la phrase à la page 4 : « On devrait permettre une [...] »**

Fin de la phrase à la page 4 : « [...] des Messieurs de Saint-Sulpice. »

170 Donc, dans notre étude, il y avait un lien structurel entre la vente de la partie haute de la propriété et l'entretien de la partie basse de la propriété sur laquelle nous pensions qu'il ne devait y avoir aucune autre construction. Excusez cette mise en perspective, mais je crois qu'il faut voir cette opération-là comme étant un tout.

(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

175

Début de la phrase à la page 4 : « Opinion sur l'ensemble du projet [...] »

Fin de la phrase à la page 6 : « [...] et aux issues des stationnements . »

180 Je crois que c'est essentiel qu'on sache que ça va marcher parce que s'il y a des choses qui ne sont pas résolues maintenant et qu'après on vient amplifier le réseau routier là-dessus, ça m'inquiète énormément.

(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

185

Début de la phrase à la page 6 : « Que la Ville se porte acquéreur [...] »

Fin de la phrase à la page 6 : « [...] de stationnement de véhicules . »

190 Ça, c'est un truc qui perdure depuis 30 ans sur cette propriété-là et c'est une propriété exceptionnelle qui n'a pas à survivre en louant des places de stationnement. Je pense qu'il faut qu'on... puisque c'était ça qui était dans nos recommandations, que les argents qui soient retirés de la vente servent à faire un fonds de patrimoine pour aider l'endroit, vraiment, le plus intéressant au niveau historique, je crois qu'il faut ramener ça vers la Ville et vers le Ministère. En fait, je pense que c'est essentiel que les sommes servent partiellement à faire ça.

195

(L'INTERVENANTE TERMINE LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase à la page 7 : « Conclusion : Le projet [...] »

Fin de la phrase à la page 7 : « [...] donc public du terrain. »

200 Et ce qui, à mon avis, rend peu judicieux l'introduction de résidences privées au niveau du sol. Je pense que c'est conflictuel avec un usage public des terrains.

205 Quant au taux d'implantation qui serait autour de 15 %, il ne peut être apprécié qu'à la lumière des superficies qui seront consacrées aux espaces véhiculaires et aux stationnements au sol. Donc, ça fait le tour de mon opinion sur le projet qui est présenté.

LA PRÉSIDENTE :

210 Merci, vous restez avec nous, on a quelques questions suite à une lecture attentive de votre mémoire et à l'audition qu'on vient d'avoir. Monsieur Chénard?

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

215 Oui. Vous faites un lien structurel entre le produit de la vente du terrain et la restauration du Grand Séminaire un peu plus bas. En quelque part dans votre rapport aussi, il y avait un lien peut-être entre la densification qui était permise, donc la construction sur la zone 4C – je ne sais pas si vous voyez le parterre est?

220 **Mme JOSETTE MICHAUD :**

Oui, oui.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

225 Et le fait que les fonds tirés du fait que c'était plus dense, donc un meilleur prix de vente, devraient être utilisés vers le Grand Séminaire. Si ce n'est pas le cas, est-ce que la zone est quand même construisible? Est-ce qu'il y a un lien? Est-ce que le lien va jusque là dans votre esprit?

230

Mme JOSETTE MICHAUD :

 C'est-à-dire que quand on faisait l'étude, la vente n'avait pas eu lieu encore. Moi, je crois que – non, je ne connais pas qu'est-ce que la Ville a fait de notre étude, n'est-ce pas?
235 Nous sommes des consultants indépendants. Alors, je crois que si on est pour aller vers des changements de zonage et si on a laissé entrevoir de possibles changements de zonage pour obtenir un prix de vente, il devrait nécessairement y avoir un lien entre... la façon dont la chose a été formulée, je ne le sais pas comment ça s'est passé, mais l'intérêt d'une vente d'une partie du domaine de la montagne, pour continuer d'aider les Prêtes à entretenir leurs
240 affaires – ils ont toujours fait comme ça, ça fait 300 ans qu'ils font comme ça.

240

 Donc, mais normalement, puisqu'aujourd'hui comme il ne reste qu'une toute petite partie de leur propriété à mettre en valeur et qu'elle souffre – je sais que c'est très coûteux d'entretenir à la fois les bâtiments et à la fois les terrains, mais je crois que... je ne sais pas
245 s'ils ont lié les deux choses, mais dans mon esprit, quand j'ai fait les recommandations, ça allait de soi. Et je ne suis pas d'accord.

245

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

250 Mais disons du point de vue l'étude, du point de vue des valeurs de paysages et tout ça, s'il n'y a pas de lien ou d'assurance que l'argent excédentaire sert à restaurer le patrimoine du Grand Séminaire, est-ce que les terrasses de chaque côté sont toutes les deux... les conclusions ne changent pas quant au caractère construisible?

255 **Mme JOSETTE MICHAUD :**

Bien, le caractère construisible en lui-même, je crois qu'il existe, en fait. Mais de donner le changement de zonage pour le faire, ça, ça n'existe pas en ce moment, là. Le caractère construisible, à mon avis – imaginons que la société québécoise n'aurait pas
260 changé de cap et serait demeurée une société très liée à l'Église catholique, que serait-il arrivé de ce terrain-là? Il serait arrivé la même chose qu'il est arrivé en bas. On avait un petit bâtiment en U, comme il y avait eu au début du Grand Séminaire et puis graduellement, on a rajouté une aile pour le Collège avec une autre partie, après on en a ajouté une autre et on a fait, quand on regarde le plan du Grand Séminaire, du Collège, c'est une espèce de grand
265 réseau qui, dans le fond, ressemble un peu à l'Université de Montréal moins déployée, et je crois qu'on aurait eu en haut un Grand Séminaire avec non pas 300 prêtres, mais 1 500 prêtres qui auraient été installés là et ça aurait été le destin de cette propriété-là, de se développer comme ça.

270 Alors, je crois que les terrasses qui sont là, que les terrasses, ce sont des terrasses artificielles, n'est-ce pas, parce qu'avant c'était des terrains en pente où est-ce qu'il y avait des vergers, ces terrasses-là ont été faites graduellement pour accommoder les terrains de sport qui ont servi aux prêtres qui étaient là et graduellement, de la même manière, c'est ça qui se serait passé. Alors, je crois que ce terrain-là est capable de prendre des constructions.
275 Maintenant, à quelles conditions? Ça, c'est autre chose.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Merci beaucoup.

280

LA PRÉSIDENTE :

Je passerais la parole à monsieur Burton.

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

Oui, Madame. Une question par rapport à votre document en page 6. Sur ce qui est de votre suggestion que la Ville se porte acquéreur pour une somme nominale des terrains ombragés et sur le talus et dans la partie ouest, ce faisant est-ce que vous avez un doute ou

290 vous remettez en question la possibilité que par l'Accord de copropriété, tel que le projet nous
a été présenté, que la protection, la restauration et l'entretien de ces boisés soient assurées
par les propriétaires alors que... pourquoi est-ce que la Ville devrait-elle assurer ce fardeau
aux frais des contribuables?

295 **Mme JOSETTE MICHAUD :**

Bien, écoutez. Ce n'est pas tant une question du fardeau que la Ville aura sur le dos.
C'est surtout, vous savez, de ce que j'ai compris, on permettra de traverser la propriété, mais
si vous êtes au parc du Mont-Royal et vous avez envi de pique-niquer là, vous n'avez qu'à
300 pique-niquer là et personne ne peut vous dire que l'Accord de développement c'est que vous
allez circuler dans l'escalier puis vous allez traverser puis... Moi, je crois que si ça avait été –
imaginons qu'on ait réussi à vendre ça aux trois universités qui auraient fait là un campus,
comme je pouvais le souhaiter, et qu'on aurait eu là toute une population étudiante reliant les
quatre universités. Là, n'importe qui, qui serait allé là, se serait trouvé comme sur le campus
305 de McGill, il aurait pu s'asseoir et pique-niquer là puis il y a personne qui l'aurait sorti de là.

Mais maintenant, si ce sont des propriétaires privés qui ont des résidences en
copropriété, bien, là, ce n'est pas pareil. Comme moi, je n'irai pas pique-niquer sur les terrains
du Sanctuaire du Mont-Royal, n'est-ce pas? Et je pense qu'il faut compenser. Il faut
310 compenser. Si on a dit que le destin de ça c'était de demeurer avec un usage public, peut-être
qu'on ne peut pas le faire pour l'intérieur des bâtiments, mais les terrains, on doit assurer qu'il
y ait un usage collectif. Et pour assurer un usage collectif public, la Ville doit maintenant
prendre en charge ça. Et de toutes les manières, avec les taxes qu'elle retirera des X
logements, elle pourra l'entretenir et ce sera mieux fait. Enfin, je pense que c'est très ambigu
315 de dire qu'il y a des sentiers qui sont publics. Je n'ai pas vraiment confiance en ça.

M. JEAN BURTON, commissaire :

De sorte que dans votre esprit, la problématique est plus axée sur l'accès public que
320 sur la préservation du boisé comme tel, votre préoccupation... d'accord.

Mme JOSETTE MICHAUD :

Oui. Le public, comment dire, je suis sûre que le promoteur peut garder le boisé en
325 bon état, pas de problème, mais c'est l'accès.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y, Monsieur Chénard.
330

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

335 Oui, je m'excuse. Vous mentionnez à la page 6, je pense, de votre mémoire, la notion d'un projet fort qui devrait être érigé. Je me demandais juste si vous pouviez nous en dire un petit peu plus, comment on en arrive à ça...

Mme JOSETTE MICHAUD :

340 Bien, en réalité, je pense qu'il faut essayer de ne pas penser au départ que l'architecture est une chose qui est conflictuelle avec le paysage. Supposons qu'un promeneur se trouve aux Tuileries, là, il est dans le jardin des Tuileries, il ne pense pas que le bâtiment le dérange. Le bâtiment fait partie du paysage, n'est-ce pas? Et je pense que cet endroit-là a la capacité d'avoir des bâtiments qui sont là, qui vont faire partie du paysage et non pas des objets qui viennent de n'importe où puis qui sont intégrés là. Et quand je parle
345 d'Habitat 67, c'est parce que je veux souligner que parfois, l'architecture, elle peut étonner et elle peut faire quelque chose de très bien, tant pour l'image du paysage particulier qui est là que pour l'image de la ville.

350 Et s'il y a un endroit... Écoutez, dans une ville occidentale en ce moment, y a-t-il un endroit plus magnifique à construire, n'est-ce pas? Cherchons-en, là. Dans les grandes villes d'Occident? Alors, là, pourquoi tout à coup amener un projet banal? Ça prend un projet cousu main. C'est un truc de haute couture, là, vraiment. Ce n'est pas... Donc, je pense que l'architecture peut contribuer et je pense que le terrain est assez grand pour prendre une architecture, mais que l'architecture ne doit pas juste encombrer le terrain. Elle doit contribuer
355 au paysage.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

360 Mais est-ce que pour y arriver... un concours d'architecture? Est-ce qu'il y a des pistes, là, qui vous viennent à l'esprit?

Mme JOSETTE MICHAUD :

365 Je n'ai pas pensé à ça, mais je pense que le promoteur, on doit l'inciter à faire ça plutôt que d'arriver, nous dire : « Voyez-vous, il y a tant de places de stationnement. » Là, à un moment donné, il faut partir avec une grande idée pour un terrain magnifique comme ça et non pas : on va vous permettre parce que... Il faut vraiment le pousser. L'ampleur de son projet, ce n'est pas tant l'ampleur, c'est parce que c'est un projet qui pourrait être fait n'importe où, ce projet-là.

370

LA PRÉSIDENTE :

375 Mais votre souhait va, si je lis bien votre mémoire, en interpellant différents interlocuteurs sur cette question de « faisons un projet fort », peu importe qu'il s'agisse d'une insertion par contraste ou d'un projet résolument contemporain.

Mme JOSETTE MICHAUD :

380 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

385 Mais en interpellant nommément la Ville de Montréal et le ministère de la Culture, ce que vous souhaitez au fond, c'est qu'il y ait une réflexion, à ce moment-ci, de ces grands interlocuteurs avec le promoteur privé.

Mme JOSETTE MICHAUD :

390 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

395 Pour déterminer quels seraient les critères de base pour énoncer un projet fort et non pas seulement faire confiance au promoteur privé de trouver un bon architecte quelque part qui fera un projet fort.

Mme JOSETTE MICHAUD :

400 Je m'abstiendrais de critiquer particulièrement telle ou telle personne, mais il y a des processus par lesquels – bien, on sait, le gouvernement du Québec, depuis peut-être une dizaine d'années, tous les projets de nature culturelle vont en concours pour répondre à... et c'est une obligation qui est faite.

LA PRÉSIDENTE :

405 Ça pourrait être une avenue à...

Mme JOSETTE MICHAUD :

410 Et ça pourrait être une avenue, comme il pourrait y en avoir d'autres. On pourrait décider d'inviter je ne sais pas quel grand nom de l'architecture puis lui commander un projet, mais peut-être même que l'architecte qui est là peut faire un bon projet, mais sûrement qu'il

415 peut faire un bon projet, mais quand même, si on ne lui demande pas, si la commande ne lui dit pas : fais-nous quelque chose exprès pour mettre, pour qu'il y ait un dialogue entre l'architecture et le paysage, bien il n'en fera pas si ce n'est pas ça qu'on lui demande. Et si on pense qu'on veut quelque chose qui va plaire aux acheteurs de condos, bien là, il va faire des trucs qui vont plaire aux acheteurs de condos.

LA PRÉSIDENTE :

420

Ça répond à votre question?

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

425

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

430

Moi, j'ai apprécié votre... vous avez fait état tout à l'heure de la synchronie, là, du fait que les terrains des Messieurs de Saint-Sulpice se développaient au gré de la demande, et si nous étions restés dans une société plus traditionnelle, les chances auraient été grandes que le Séminaire de philosophie se développe un peu à la manière du Grand Séminaire.

435

Dans cette perspective-là, pour le bénéfice de l'assemblée, dans votre étude, vous dites que les terrasses latérales peuvent donc être développées, ce qui correspond à la zone 4C, pouvez-vous rappeler brièvement les critères d'analyse qui vous ont permis d'en arriver à ce constat-là? Sur quelle base? Bon, est-ce que c'est par la négative, est-ce qu'on protège ce qui est boisé, escarpements, et cetera? Et donc, le résiduel sont ces terrasses ou si, au contraire, vous avez fait une logique différente?

440

Mme JOSETTE MICHAUD :

445

Il y avait plusieurs aspects. Je pense que la topographie telle quelle, par exemple pour la crête du côté sud, peu de gens pourraient imaginer que ce serait développable là et ce n'était pas vraiment souhaité, puisque dans l'histoire même du Séminaire de philo, il y avait souvent, dans l'étude – je ne sais pas si vous en avez pris connaissance, de la grande étude, mais ça a été choisi pour les vues et tout ça. Alors, venir reconstruire par devant me semblait quelque chose d'inadmissible.

450

Ensuite de ça, bon, construire dans le bocage derrière et tout ça tel quel... Évidemment, c'est par quels sont les endroits possibles et quand on le regarde par rapport au site naturel du mont Royal, on sait que ce sont des terrasses artificielles qui sont là, qui ont été faites pour faire des tennis, pour faire des terrains de football, pour faire des... Alors, là, puisqu'on est en train, en mode de qu'est-ce qui est construisible, finalement la partie qui est

455 déjà artificialisée devient – et qui ne cache pas le bâtiment qui est là, bien je pense que ça
allait de soi.

Mais je crois que ça correspond, en fait je ne l'ai pas dit, mais j'étais aussi responsable
de l'étude qui a combiné les études en archéologie et en paysage. Et donc, finalement, quand
460 on superposait les cartes de chacun, ça revenait toujours à ces endroits-là.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, ça répond à nos questions.

465

Mme JOSETTE MICHAUD :

Merci.

470

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais madame Anushree Varma, s'il vous plaît. Bienvenue.

Mme ANUSHREE VARMA :

475

I have a perspective that is maybe a little more emotional than some of your previous
because my relationship with Marianopolis has been very intimate. I was a student there, I
was a teacher there and I have lived most of my life on Cedar Avenue. So I know the grounds
of Marianopolis very intimately. In fact, some of my most seminal moments of my life have
480 been spent on that campus.

J'ai tellement de choses à dire, je ne sais pas où débiter.

LA PRÉSIDENTE :

485

Par le commencement. Nous avons tout notre temps.

Mme ANUSHREE VARMA :

490

Bon. Après la dernière consultation, je n'ai pas pu dormir pour deux soirs, deux nuits
complètes parce qu'il y avait une chose en particulier, je ne sais pas pourquoi c'était cette
chose-là qui m'avait tellement dérangée, mais on a parlé d'un belvédère et je crois que dans
cette image d'un belvédère que nous allons éventuellement peut-être construire, je crois que
ça cristallise la problématique pour moi.

495

500 Premièrement, de construire des multiplex qui cacheront la vue panoramique, c'est une chose; mais après ça, de construire un belvédère avec les fonds publics, so that people can climb up and to see a view that was always there? Ça me dérange beaucoup. Pour moi, ça me rapporte, comme j'ai écrit dans le mémoire, ça me retourne dans les pages d'un roman de Gabrielle Roy où les gens pauvres de Montréal, de Saint-Henri avaient à regarder par-dessus la clôture les gens de Westmount. Vraiment, je crois qu'on a déjà subi cette époque d'angoisse, d'humiliation, de chagrin, on n'a pas besoin de retourner.

505 C'est sûr qu'à Montréal, il y a beaucoup de gens pour qui le nom Marianopolis, ça ne veut rien dire. Marianopolis, qu'est-ce que c'est? Mais aussi, il y a des milliers de gens qui voyagent en autobus à chaque jour, le 166, le 165, le 66, qui descendent et qui montent la Côte-des-Neiges. Je sais parce que je prends cet autobus chaque jour. Alors, je me suis dit, peut-être que c'est juste moi. Peut-être que je suis consciente de cette beauté, et peut-être qu'il n'y a personne d'autre qui la remarque.

510 Alors, je me suis dit que je vais prendre un petit sondage informel et quand j'étais en train, depuis les derniers dix jours, quand je prenais l'autobus 165, je me suis mise à parler avec les gens, juste pour savoir qu'est-ce qu'ils pensaient des arbres, de cette vue, qu'est-ce qu'ils diraient s'ils savaient qu'on allait construire des multiplex puis la vue serait cachée.

515 Et c'est sûr que le conducteur de l'autobus, tous les gens avec qui j'ai parlé ont tous remarqué qu'il y avait une grande beauté. Il y avait, je ne vais pas vous donner toutes les histoires, mais il y avait... la chose qui peut-être était plus émouvante pour moi, c'était une femme qui me disait qu'elle prenait cet autobus pour voir sa mère qui était malade à l'Hôpital Général de Montréal puis elle a dit que cette vue, au printemps, lui a donné beaucoup de paix.

520 Alors, peut-être que ce sont des gens qui ne connaissent pas le nom Marianopolis, mais pour moi, je crois qu'on va prendre quelque chose qu'on ne peut pas remplacer. Une vue, c'est vraiment quelque chose de très spécial. Maintenant, d'aller du Vieux-Port jusqu'au sommet dans une voiture, ça prend, quoi, disons une demi-heure au maximum; heure de pointe, 45 minutes. Mais il faut penser qu'un sommet d'une montagne a une valeur spirituelle.

525 In the 16th hundred's when the first sort of Québécois settlers came here, it took days to go from the Vieux-Port to go the summit of the mountain, without roads and in the middle of a snow storm. The summit of a mountain represents a spiritual height. And even if we don't think in such terms every time we see the view, I believe that there is a subconscious part of us that takes that in and that sees that and remembers who we are, climbing a mountain. I think it's very important. It's an important thing to keep.

535 I used to teach at Marianopolis, as I told you, and one of the things that I remember very well – I don't know if you've been to the top floor of Marianopolis and seen the view, have you? It's spectacular. C'est vraiment quelque chose d'extraordinaire. Et j'étais très chanceuse. Une chose qui est bonne de toutes ces consultations, je me suis rendu compte que j'étais très, très chanceuse dans ma vie d'avoir tellement de beauté.

540 On the top floor, I remember my Art History class. That was the first time I saw – c'était la première fois que j'ai vu les toiles de Paul-Émile Borduas. J'avais une classe extraordinaire, une classe d'histoire d'art québécois et je me souviens que j'avais un professeur, elle disait qu'il fallait lécher les toiles de Paul-Émile Borduas. Puis c'est vrai, ce sont des toiles très riches et pour moi, ce qui était vraiment étonnant, c'est que je pouvais aller à la fenêtre et regarder et je voyais la toile de Paul-Émile Borduas. C'était vivant devant moi. Le blanc de la neige, les arbres... il y avait sûrement pas de condos dans cette vue panoramique.

545

Et moi, j'aimerais que ça reste une institution où le public peut voir cette vue, peut voir ce que j'ai vu parce que c'est tellement inspirant. Pour moi, c'était si inspirant qu'après, j'ai fait un baccalauréat et j'ai écrit, comme thèse, j'ai pris comme mon sujet, le paysage québécois et je disais que le paysage québécois, quand il s'agit du paysage québécois, il s'agit de l'âme québécoise.

550

555 For sure the mountain is something, it's not only for the people of Montreal, but all of Québec looks at Montreal and what Montreal has, it's beautiful, is the mountain. Madrid would not give up its Goyas, Rome will not give up its Caravaggios, Venise is in the process of putting itself up on stilts to preserve what is special about it. But I think the sad thing is that Montreal maybe doesn't realize that what it has to offer are these beautiful landscapes that we've still managed to maintain. I mean, we have a mountain at the heart of a city that is an island. It's extraordinary. And at a time when, you know, cities are being built up, their population increases, this is really what Montreal has to offer to the world.

560

C'est sûr qu'on n'a jamais vu dans un – comment est-ce qu'on dit ça... I don't even know how to say it in English – un magasin de voyages, on n'a jamais vu quelqu'un qui disait: bon, il faut vraiment aller à Barcelona cette année, il y a des bien beaux condos à voir là-bas. Non. On n'a jamais entendu parler des condos. No one goes anywhere to see condos, right? What is beautiful about a city is what – it's its history. And I think we all take the sin on some level.

565

570 Okay. What else did I want to say to you? I talked to my students where I now teach at the Cegep du Vieux-Montréal and I talked to them a little bit about this, and we had an interesting conversation and mes étudiants ont constaté que même si ça appartenait aux Sulpiciens, c'était vraiment, les Sulpiciens, ils ont été supportés par l'argent québécois et... it was the collection paid on Sundays that gave money to the Sulpiciens, you know? And one of my students really moved me because she was talking about how her great grand-mother and

575

580 her grand-mother told her how they had a family of 13 kids and they had to go it out because it was too shameful to not be able to put something in the collection box. And I think that, you know, we have to remember that it belongs to the Sulpiciens in name, and they were being given tax-free status for it but at the same time, you know, where did they get their support from? It was from the people of Québec, and I think this place should retain its civic status, its institutional status so that the people of Québec can continue to enjoy it.

585 Even if we don't have the money right now to turn it into a museum or to something else, if we keep it whole, we can maybe at some point in the future have that choice to do it. But once it's split up into residences, into private property, we give up that right on this property. It will be gone forever. And I think it's really irreplaceable as you can see by all the public commentary that's come out of this.

590 C'est beaucoup plus lucratif à long terme de le garder comme tel, peut-être de créer un musée éventuellement.

595 And the last thing that I would like to talk about is just this idea that it's being put forth as a green project. I think in this day and age – vert, ça ne veut pas seulement dire qu'on peut compter les arbres. Ça ne veut pas dire vert. If you look at One Planet Living, other projects that are really concerned with green living, they look at reducing parking spaces so it makes it more difficult for people to park or to use cars. It's not enough to say that you're going to preserve the trees or plant more trees. The point is that every time I've walked in that area, I've seen falcons, I've seen foxes, you can't pour 1,000 people and 800 cars into that area and expect that it will be green.

600 Animals like privacy, they like quietness, it's important for all of us to have these little spaces in the city which are not completely industrialized. If you have a city that is all concrete jungle, it's crazy, it doesn't work. In New York last year, they planted over a million trees, they planted rooftop gardens. We have these jewels, we should not be giving them up. We should be thinking about how to preserve them, and I have nothing against the developer's project, I think there are many good points to it, but just don't put it here. There are many places in the city that have been badly developed, they should put their project there where they can do it to their own glory and for the benefit of everybody.

610 When it's causing so much anguish, I don't really think that this is a project that needs to go through. It's a place that people value and they hold very close to themselves, as you have seen. You know more than anybody else, you've had to hear about it for the past while.

615 So I would suggest that it keeps its institutional status so that perhaps in the future it can be taken over by a school and other people can have the same extraordinary and beautiful unforgettable experiences that I've had. I would like that to be Montreal's legacy to the future generations. Thank you.

620 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Je vous demanderais une seule question. Dans le contexte où la vente a eu lieu, comment, qu'est-ce que vous suggérez comme processus réversible? J'entends, de ce que vous dites, que c'est un bien public qui devrait rester d'usage institutionnel?

625

Mme ANUSHREE VARMA :

630

Oui, oui. Non, c'est une bonne question, mais I was very curious about how the sale could take place. J'ai parlé avec un autre développeur qui m'a expliqué, avec plusieurs personnes, qu'il y a toujours un back-out clause quand les gens achètent quelque chose aussi gros que ça puis ils ont besoin de changer le zonage. Basically they buy it with the idea that there is a back-out clause so if the zonage can't be changed, they can back out of it. And generally, what they do is what the developers have been doing, they got a lot of promises to buy and with that money, they then borrow money from the banks, perhaps, and construct the

635

condos on the site. Nobody has 46 million dollars, I assume.

So, I assume that there is a back-out clause that they can use, that the City can perhaps take over the space or they can open it up and we can really just insist that it's an institution that takes it over; an institute of whatever kind that does not build on the property.

640

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous assistiez hier soir à la première?

645

Mme ANUSHREE VARMA :

Je n'étais pas ici, non, j'enseignais hier soir.

LA PRÉSIDENTE :

650

On nous a renseignés très clairement sur le fait que de l'ensemble des offres déposées, aucune n'était venue d'institutions publiques ou du gouvernement du Québec ou de la Ville de Montréal. Seules des offres privées avaient été déposées parmi lesquelles on a fait un choix selon certains critères.

655

Mme ANUSHREE VARMA :

660 Oui. Bien, moi, je peux parler comme une voisine. Moi, j'étais étonnée, je pensais que
c'était St-George's parce que St-George's et the Annex ont mis une grande affiche, alors on
pensait que c'était déjà, que c'était the Annex et le Centre sportif qui a pris ce terrain. Mais je
crois que maintenant, avec toute cette explosion des voix – je sais que Phyllis Lambert a écrit
ce matin dans La Presse, Hubert Reeves est encore, et je crois qu'il va consacrer quelques
mots à ce dossier aussi, je crois qu'on trouvera. Il ne faut pas s'inquiéter de ça. Il ne faut pas
absolument s'inquiéter de ça. We will find somebody to occupy that beautiful place, don't
665 worry about that. Look at the reaction people have had. It's beautiful, you'll find somebody,
don't worry about that.

LA PRÉSIDENTE :

670 Je vous remercie, Madame Varma.

Mme ANUSHREE VARMA :

675 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais madame Mania Bedikian, s'il vous plaît.

680 **Mme MANIA BEDIKIAN :**

685 Bon. Je vais vous faire la lecture de mon mémoire que j'ai déposé et que j'ai, entre-
temps, révisé la syntaxe et remanié quelques paragraphes. Vous m'excuserez, c'est toutes
ces années auprès des Dames de la congrégation en philosophie et en architecture nous
forcent un peu à une certaine rigueur mentale que je souhaite avoir au moins effleurée un
peu, atteint. Ce serait à d'autres de témoigner à ma place.

690 Donc, je dépose ce mémoire en tant que citoyenne et résidente du secteur visé par le
projet en question. Donc, voici. Donc, je vais procéder à la lecture du texte.

(L'INTERVENANTE FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase à la page 1 : « Le projet de transformation [...]

Fin de la phrase à la page 1 : « [...] d'autant plus privé. »

695

Dans l'immédiat, le propriétaire actuel qui laisse se dégrader les escaliers devrait
s'engager à effectuer les réparations nécessaires afin de remettre en état les lieux car il s'agit

de la sécurité des enfants du quartier ainsi que des participants au camp d'été qui sera à risque.

700

(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase au point b) : « Un trop grand nombre de places [...] »

Fin de la phrase à la page 1 : « [...] des unités construites. »

705

Établir des paramètres de développement aussi fondamentaux nécessite un cadre normatif plus élaboré. De plus, puisque l'ensemble du territoire constitue un lot unique, la densité du projet proposé ne tient pas en compte, dans son calcul actuel, des terrains jugés non constructibles par les études mandatées par les Sulpiciens. Le pourcentage de surface du terrain occupé par ce projet peut être perçu comme peu élevé, si nous nous fions sur l'ensemble du lot – je reprends les chiffres que j'ai entendus : 15 % selon l'information communiquée en séance, donc je pense 7 % ou 8 % déjà occupé par l'édifice de l'ancien Séminaire.

710

715

Alors, si nous extrayons l'ensemble des terrains jugés non constructibles, ce nouveau chiffre sera beaucoup plus élevé et demeure plus fidèle à la densité réelle et perçue d'une telle proposition.

Et finalement, le dernier point.

720

(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase au point d) : « Une servitude à perpétuité [...] »

Fin de la phrase à la page 2 : « [...] uniquement un bien privé. »

725

Tout ce mécanisme qui est mis en place pour faire avancer ce projet et du coup le légitimiser repose sur une fausse prémisse que ce terrain peut se transiger au même titre que n'importe quel autre terrain privé. C'est de ce concept même de privauté dont nous souhaitons nous questionner.

730

(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase au point 2 : « Rappelons que ce domaine [...] »

Fin de la phrase à la page 2 : « [...] financement de leur œuvre. »

735

Donc, sur ce point, vous me permettrez une petite digression au texte du présent mémoire afin de souligner ma grande surprise et déception lors de l'audience d'hier soir lorsque les Pères de Saint-Sulpice et leur avocat évoquèrent l'absence, et je cite entre guillemets : « de liens affectifs » ou un certain – encore une fois une citation – détachement »

740 envers ce site comme critère justifiant l'importance secondaire de ce domaine par rapport à l'ensemble des propriétés dont ils disposent. Il me semble, un argument bien faible et peu rigoureux de la part de ceux dont la mission est de former la pensée et le sens critique de générations de séminaristes.

745 Donc, je reviens au texte.

(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase à la page 2 : « Le gouvernement confie donc [...] »

750 **Fin de la phrase à la page : « [...] au Grand Séminaire, notamment... »**

Est-ce qu'on peut, comme collectivité, laisser un bien patrimonial de cette importance, qui a toujours eu un usage patrimonial devenir un bien privé?

755 **(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)**

Début de la phrase à la page 2 : « Du temps de Marianopolis [...] »

Fin de la phrase à la page 3 : « [...] ce dernier grand terrain... »

760 ...qui transcende amplement la simple définition d'un espace vert. Il s'agit d'un terrain quasiment inexploité, occupé depuis le début de la Nouvelle France et qui comporte plusieurs traces de la protohistoire amérindienne qui devait être considérée en soi comme du patrimoine, au même titre que le patrimoine bâti. Et ici, je me réfère aux études déposées en 2006.

765

Il nous reste très peu de signes du passage des amérindiens sur le territoire. Donc, afin de respecter la vocation des lieux, plusieurs fonctions publiques vouées à l'éducation et à l'archéologie auraient également pu être envisageables.

770 **(L'INTERVENANTE POURSUIT LA LECTURE DE SON MÉMOIRE)**

Début de la phrase à la page 3 : « Il est lieu de remettre en question [...] »

Fin du mémoire.

775 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Deux questions pour vous, Madame Bedikian.

780

Mme MANIA BEDIKIAN :

Oui, je vous en prie.

785 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Burton?

Mme MANIA BEDIKIAN :

790

Vous me permettez un verre d'eau?

M. JEAN BURTON, commissaire :

795

Je vous en prie. Donc, à la toute fin donc de votre présentation et ce qu'on lit aussi au mémoire en page 3, votre recommandation « pour permettre un réexamen collectif ».

Mme MANIA BEDIKIAN :

800

Oui.

M. JEAN BURTON, commissaire :

805

Dans votre esprit, qu'est-ce que vous entendez par un examen collectif? Qui seraient les membres de ce collectif qui devrait réexaminer la chose à l'échelle où vous le proposez?

Mme MANIA BEDIKIAN :

810

Bien, premièrement, le site doit... le site, présentement est un site institutionnel, bien, il l'était, il s'agit d'un... mais par collectivité, en fait, c'est un débat public. C'est un débat public qui est nécessaire et puis il faut... comment dire. Enfin, je pensais que la formulation était évidente en soi, mais le mécanisme en place pour procéder à ce réexamen collectif là sera, évidemment, à déterminer et à raffiner, mais une chose qui est claire, c'est que ce transfert de propriété s'est effectué de manière, enfin, hâtive et n'a pas fait l'objet d'un débat public.

815

LA PRÉSIDENTE :

820

Est-ce que je comprends, vous avez indiqué un peu plus tôt – si je peux me permettre, Monsieur Burton, de compléter votre question? Vous dites, en substance, qu'en raison de l'implication du ministère de la Culture dans le décret de l'Arrondissement historique et naturel, donc ce réexamen collectif pourrait inclure beaucoup plus large que la ville de Montréal.

Mme MANIA BEDIKIAN :

825

Oui. Oui, oui, c'est...

LA PRÉSIDENTE :

830

Pourrait aller à la société québécoise dans son ensemble.

Mme MANIA BEDIKIAN :

835

Québécoise dans son ensemble, oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

C'est ce que je comprends?

840

Mme MANIA BEDIKIAN :

Oui, oui. Mais enfin, ça va de soi. Dans la logique de ce que j'ai présenté, ça va de soi. C'est une question, c'est une question qui transcende la Ville. Enfin, c'est une question qui touche la collectivité dans son ensemble. En fait, c'était le sens de...

845

LA PRÉSIDENTE :

De votre propos. Merci. Monsieur Chénard, une question pour madame Bedikian?

850

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Oui, juste une petite précision. Vous mentionnez à la page 2 donc que c'est une fausse prémisse de penser que c'est un terrain privé. Pourriez-vous élaborer un petit peu là-dessus? Vous en avez parlé un petit peu, mais écoutez, ce qui vous vient, là, c'est pas grave, là.

855

Mme MANIA BEDIKIAN :

Oui. En fait, je ne suis pas juriste, je ne suis pas expert en droit seigneurial ni historienne de formation, mais de la minute – mon texte était si bien cousu que vous me demandez...

860

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

865 Il est très bien écrit, votre texte, il n'y a aucun problème. Ce n'est pas...

Mme MANIA BEDIKIAN :

Reposez votre question.

870

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

875 Vous avez mentionné qu'on ne doit pas considérer le terrain vraiment comme un terrain privé puisque les Sulpiciens l'ont eu, ils avaient une mission à accomplir, c'est la collectivité qui les a soutenus et donc c'est un bien public ou quelque chose comme ça. Est-ce qu'il y a d'autres éléments là-dessus que...

Mme MANIA BEDIKIAN :

880 S'il y a d'autres éléments là-dessus. Mais au-delà de l'argumentaire, il y a des sites qui, par l'usage dont en fait la collectivité, viennent à prendre un tout autre sens et une toute autre vie que leur statut strictement légal. Même si on prend juste l'exemple du Grand Séminaire, bien je ne sais pas combien de gens ici dans la salle ou résidants de la ville de Montréal, plusieurs... Il y a une ligue de hockey cosom qui joue tous les dimanches, il y a, tous
885 les dimanches du mois d'octobre, des concerts d'orgue dans la chapelle, les gens qui se baladent autour du bassin. C'est un terrain qui est aux Sulpiciens, mais qui aussi fait partie des gens. En fait, plusieurs ici ont évoqué les campus universitaires comme lieux.

890 Alors, en ce moment, les gens se promènent, il y a une vie. Il y a une vie publique comme tout le monde peut témoigner, donc ce sont à la fois des institutions qui avaient des rôles publics d'enseignement et donc le fait qu'ils attiraient des gens sur ce site pour des fins d'enseignement, et cetera, en a fait des lieux publics, mais il y a aussi toute l'appropriation que la Ville en fait de ces lieux-là et l'importance de maintenir de ces espaces-là.

895 Donc, il y a plusieurs volets, enfin, à ce...

LA PRÉSIDENTE :

900 Ce que je comprends – si je peux me permettre, Monsieur Chénard, en complément – nonobstant le statut légal du lieu qui est privé, on nous l'a répété hier soir, au fond, ce que vous interpellez c'est la charge historique du lieu, sa charge patrimoniale...

Mme MANIA BEDIKIAN :

905 Et de la mémoire collective aussi.

LA PRÉSIDENTE :

910 Et au-delà du site lui-même, c'est-à-dire les Messieurs de Saint-Sulpice eux-mêmes.
Donc, c'est cette charge-là que vous évoquez pour dire : on ne doit pas considérer ce terrain
comme étant strictement privé, comme un autre terrain voisin pourrait être strictement privé.
C'est ça?

Mme MANIA BEDIKIAN :

915 Oui, c'est ça. C'est pas un terrain d'une compagnie privée ou c'est pas... donc, c'est
un tout autre statut et ça ne doit être traité comme n'importe quelle autre transaction, tout
simplement.

920 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup.

Mme MANIA BEDIKIAN :

925 Les exemplaires du mémoire corrigé, je les remets?

LA PRÉSIDENTE :

930 À la table d'accueil, s'il vous plaît, nous les récupérerons là. Merci, Madame Bedikian.
Nous allons faire une pause d'une quinzaine de minutes pour reprendre donc vers 15 heures.

PAUSE

935

LA PRÉSIDENTE :

Bienvenue, Madame Nish.

940

Mme SUSAN NISH :

Je vais faire ma présentation en anglais, s'il vous plaît.

(L'INTERVENANTE FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

945

Merci. Et je m'excuse.

LA PRÉSIDENTE :

950

Merci, Madame Nish. J'inviterais madame Coralie Deny, s'il vous plaît. Bienvenue.

Mme CORALIE DENY :

Bonjour.

955

LA PRÉSIDENTE :

Oui, Madame Deny, au nom du Conseil régional de l'environnement.

960

Mme CORALIE DENY :

Du Conseil régional de l'environnement de Montréal, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

965

Nous vous écoutons.

Mme CORALIE DENY :

970

Oui, ce sera assez court. En fait, nous avons remis déjà notre mémoire qui, comme vous avez pu le voir, est aussi assez condensé et redit au fond ce que l'on dit depuis près de cinq ans maintenant à la table de concertation du Mont-Royal qui a été mise en place et à laquelle nous avons nous-mêmes participé. On tient toujours le même discours, à savoir que d'un point de vue environnemental, les espaces verts et milieux naturels sont des éléments importants du mont Royal, bien sûr, tout le monde le reconnaît dans les grands principes, mais que sur le terrain, on demande donc concrètement qu'il y ait des actions qui soient faites de façon à vraiment les protéger.

975

980

Donc, notre mémoire va beaucoup dans ce sens-là et bien sûr le site dont il est question aujourd'hui est pour nous très, très important pour plusieurs raisons. D'une part, bien sûr, parce qu'il recèle beaucoup d'espaces verts et de milieux naturels, des bois qui sont très intéressants et très importants pour le mont Royal. Je pense qu'on a déjà fait la démonstration à d'autres reprises dans d'autres mémoires à cet effet-là, mais aussi et surtout par le fait que ce projet-là arrive donc juste après l'adoption du Plan directeur, après avoir mis en place un pacte patrimonial avec des institutions, parce que là on parle évidemment d'un terrain qui appartient à une institution, donc on est dans la couronne institutionnelle. Et de ce fait-là, pour

985

nous, comme on a toujours dit et on tient à le répéter, c'est qu'au fond, il est très important qu'on arrête de faire du cas par cas sur la montagne et le site de Marianopolis actuellement, donc avec le projet qui est sur la table, montre encore une fois qu'on est dans cette logique-là.

990

Donc, nous sommes dans une logique où finalement chaque propriétaire peut déposer un projet et, finalement, aller de l'avant avec un projet qui peut être modifié, mais pour lequel il n'y a pas de balise véritablement très clairement établie pour dire ce qui doit être fait et pas fait.

995

Or, on parle beaucoup de la question de la capacité limite de la montagne. Pour nous, il est clair et évident – et quand je dis pour nous, je pense qu'on peut aussi penser qu'une grande partie de la population est sensible à cet effet-là puisque dans un... en fait, dans un sondage qui a été mené par l'OCPM, 90 % des répondants disaient qu'il fallait absolument protéger les milieux naturels de toute perte et dégradation.

1000

Pour nous, il est très important que sur le mont Royal, et là on dépasse largement le parc du Mont-Royal, la question des espaces verts soit prise en considération, dans la mesure où on ne doit plus avoir de perte nette sur le mont Royal. Évidemment, les milieux naturels, on parle des bois, pour nous il est clair qu'il faut intégralement les protéger, mais les espaces verts sont aussi extrêmement importants pour toutes sortes de raisons parce qu'on sait que les espaces verts en centre-ville sont très, très importants d'un point de vue environnemental, d'un point de vue de qualité de milieu de vie, et cetera, mais aussi parce que ça représente des corridors verts potentiels ou existants pour piétons, mais aussi d'un point de vue de la faune et la flore.

1005

1010

Donc, d'un point de vue du mont Royal, c'est capital. Et nous, comme on le dit depuis cinq ans, si on veut que dans une cinquantaine d'années on ne regarde pas le mont Royal en se disant : finalement, aujourd'hui – je me projette dans 50 ans – ce qu'il nous reste de vert, c'est finalement, à toutes fins pratiques, quasiment le parc du Mont-Royal, mais qu'on le regarde comme on le regarde encore aujourd'hui et qu'on voit du vert au sol pourtour et que dans ce vert-là, il y en a quand même beaucoup qui appartient à l'institutionnel, il faut dès aujourd'hui prendre les devants. Et pour nous, Marianopolis, c'est un élément clé. On est juste après l'adoption donc du Plan directeur et donc il faut absolument que les décideurs soient très clairs à cet égard-là et que la Ville prenne position très claire en faveur d'une protection des espaces.

1015

1020

Pour nous, pour les raisons que nous avons évoquées à l'intérieur de notre mémoire, bien sûr au niveau écologique, environnemental, les vues, le fait qu'on vient encore morceler des espaces, qu'on vient faire en sorte qu'on ait une perte nette d'espaces verts, pour nous c'est inconcevable sur le mont Royal dans le contexte d'aujourd'hui et de demain. Et souvent, on oublie, bien sûr, que demain, ça peut être après-demain aussi et donc on laisse souvent partir des petits morceaux en se disant : c'est juste un petit morceau, c'est pas grave. Mais

1025

1030 quand on regarde le portrait au bout de quelques décennies, on s'aperçoit que ça s'est réduit quand même en peau de chagrin.

1035 Donc, il faut éviter que le mont Royal subisse ça, et on sait qu'un espace vert qui disparaît sous une construction telle qu'il est projeté dans ce projet-là, il est clair que c'est perdu à tout jamais. Alors, peut-être que dans 100 ans on pourrait dire : on défait tout puis on remet, mais à l'échelle humaine, on peut dire que c'est perdu.

1040 Alors, pour nous, c'est important qu'on soit très, très clair à ce niveau-là et c'est inconcevable, c'est certain, que le projet puisse aller de l'avant tel qu'il est présenté, en dehors des limites des bâtiments pour nous qui sont existants. Pour nous, c'est la limite. Au-delà de ça, ça induit forcément une perte nette d'espaces verts. Donc, en dehors de ça, pour nous, il est inconcevable qu'on puisse développer sur ce terrain-là qui est un terrain institutionnel d'une grande valeur patrimoniale, historique, naturelle et donc on peut en ajouter beaucoup. Et pour les citoyens montréalais, je pense aussi que c'est un élément qui est clairement défini comme étant très, très important.

1045 Alors, ce serait à peu près ça puis c'est certain que pour nous, il faut se poser aussi toujours la question. On parle évidemment toujours des aspects financiers, mais quand on regarde ce qui se passe au niveau de Montréal, il y a une politique de protection des milieux naturels et de mise en valeur aujourd'hui à la Ville de Montréal. Même sur l'agglomération, il y a une politique de l'arbre à la Ville de Montréal, il y a une volonté d'aller vers une stratégie de verdissement, donc déjà, d'emblée, on s'aperçoit que la Ville, si elle veut être conséquente avec tout ce qu'elle met en place, par ailleurs, également, au-delà du Plan directeur, il y a un problème si on laisse partir, en plein centre-ville, un espace comme celui-ci.

1055 Et la question se pose sur le mont Royal au même titre que tous les milieux naturels de l'île de Montréal qui ont une valeur intrinsèque. C'est qu'on parle toujours que ça coûte cher, mais en même temps si – en 92, il y a eu un moratoire qui a arrêté l'acquisition, notamment, de milieux naturels de grande valeur, aujourd'hui, on se retrouve devant le fait où on essaie de rattraper ce retard, ça fait donc une quinzaine d'années qui sont passées sans que rien n'ait été fait. Évidemment, la valeur marchande de tous ces terrains-là a augmenté parce qu'ils sont de moins en moins nombreux, parce que la valeur foncière augmente aussi.

1065 Donc, c'est aussi une question à se poser. Oui, ça peut coûter de l'argent aux différents paliers de gouvernement, mais en même temps, si on ne le fait pas là, c'est perdu et demain, si on veut faire quelque chose, ou après-demain, c'est sûr que les prix vont augmenter. Donc, la position est vraiment de dire : il faut agir maintenant pour la protection de ces milieux-là.

1070 On a également mis un point sur la question, en dernier, qui est connexe qui est sur la question du stationnement parce que pour nous, le transport est un des gros dossiers qu'au

1075 Conseil régional, nous traitons. Alors, évidemment, cet aspect-là on l'a aussi regardé et d'emblée, de ce point de vue là, c'est complètement aberrant pour nous de voir le nombre de cases de stationnement proposé en regard du nombre d'unités, ce qui correspond à peu près à deux cases de stationnement par unité. On est en plein centre-ville avec du transport en commun à très forte proximité et quand on voit que sur le Plateau, qui se retrouve dans une situation un peu similaire au niveau de la proximité des systèmes de transport en commun et des services, ils ont demandé une exigence maximale de 0.67 stationnement par unité d'habitation.

1080 Alors, on souhaite aussi que dans un projet de cette envergure-là, même si pour nous on répète encore, même qu'à ce niveau-là ça se situe toujours dans les bâtiments existants, s'il devait y avoir X résidences ou unités d'habitation qui soient faites à l'intérieur des bâtiments existants, il faut aussi revoir à la baisse le nombre de cases de stationnement par unité parce que sinon, encore une fois, Montréal ne serait pas conséquente avec tout ce qu'elle met en place comme stratégie pour favoriser le transport en commun à Montréal et encore plus en centre-ville.

Voilà.

1090 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame Deny. Quelques questions pour vous. Monsieur Burton?

1095 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

Oui, Madame Denis, comme vous êtes la première à faire allusion à la biodiversité, j'aimerais que vous nous expliquiez en quoi, dans votre mémoire en page 4 quand vous faites référence aux graves conséquences du morcellement du site et qu'une des conséquences serait une détérioration de la biodiversité, vous pouvez nous expliquer un peu ce que vous entendez par là?

1100 **Mme CORALIE DENY :**

1105 C'est un principe qui est très connu et je pense qu'il n'est pas très compliqué à comprendre. C'est qu'en fait, le site a une certaine unité. On se retrouve beaucoup... la situation est vraie pour l'ensemble de Montréal. Évidemment, on a des espaces verts, des milieux naturels qui ont une certaine taille et, finalement, à chaque fois qu'on développe une partie de ce terrain-là, on vient de mettre en péril une certaine forme de biodiversité parce que la nature, que ce soit la faune ou la flore, a besoin d'un certain espace pour survivre et pour se développer.

1115 Alors, là, si on vient construire certaines bâtisses, des résidences en plein milieu de cet espace-là, donc séparant ces deux espaces, il est clair que ça va avoir une incidence non négligeable sur la faune et la flore de façon écologique, là. C'est reconnu, vous venez de mettre un obstacle entre les deux, du béton, du macadam entre les deux, donc le lien est rompu entre les deux espaces. Et, bien sûr, sans compter le fait qu'il y a une question de quiétude des espaces.

1120 Si on pense à la faune, c'est évident qu'il leur faut aussi un certain espace pour pouvoir avoir un territoire. En ce sens-là, c'est un principe de base qui est valable partout. Donc, un bois, sans compter que bien sûr on n'a pas d'étude à ce niveau-là, mais c'est clair que tout ce qui est... quand vous construisez des immeubles d'un certain nombre d'étages, vous créez de l'ombre, qui a donc une incidence importante sur le niveau d'ensoleillement de certains espaces, donc si vous avez des milieux naturels à proximité, ça vient influencer la 1125 qualité du milieu également. Vous venez aussi, il peut y avoir du drainage des eaux qui normalement se retrouvaient dans le terrain.

1130 Il y a toutes sortes d'éléments qui viennent interférer à ce niveau-là. Mais c'est clair que l'implantation de bâtiments en plein milieu d'espaces naturels vient morceler l'espace. De ce fait-là, ça a une implication.

LA PRÉSIDENTE :

1135 Monsieur Chénard?

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1140 Oui. Vous parlez... juste une petite seconde. Oui, la capacité limite de la montage, je pense que c'est clair, ce que vous indiquez c'est que ça doit demeurer dans l'empreinte au sol, mais par contre en bas de la page 4, au début de la page 5, si vous me permettez : « (...) il n'est plus possible de construire si cela conduit à une perte de milieux naturels et d'espaces verts, à une détérioration du paysage et des vues sur et depuis la montage. »

1145 Est-ce que cette notion de capacité limite sur le site, mais peut-être un petit peu en dehors aussi, c'est qualifié par s'il y a une détérioration des vues, des paysages, perte de milieux naturels ou pour vous, la capacité limite est déjà atteinte? Pouvez-vous m'en dire un petit peu plus là-dessus, sur cette notion de capacité limite là?

Mme CORALIE DENY :

1150

Oui. C'est certain qu'en premier lieu, c'est la question de l'utilisation au niveau du sol. Donc, en effet, comme on dit, on ne doit pas dépasser au niveau du sol plus que ce qui existe actuellement, pour nous. Parce que sinon, comme je le disais, c'est une perte nette. Bien sûr, il y a d'autres éléments qui rentrent en considération en termes de capacité limite. Si on prend

1155

la question aussi des paysages, bien, là, on parle plus donc du maintien des paysages, de l'impact des bâtiments sur le paysage. Les vues, on sait que les vues sont très, très importantes sur et depuis la montagne, alors c'est certain que la hauteur va avoir aussi un impact.

1160

Maintenant, nous, nous ne détenons pas la... comment dire, les informations suffisantes, et les connaissances, l'expertise pour évaluer ce que, en trois dimensions, ce que des immeubles pourraient avoir comme impact sur les vues. Il est certain que pour nous, c'est capital de garder aussi les vues. Ça, on l'a dit également dans tous nos autres mémoires précédents, que les vues et le paysage de la montagne sont très, très importants.

1165

Donc, la capacité limite est plus, évidemment, axée dans le cadre de ce qui est noté ici beaucoup, sur la capacité au sol de rajouter des espaces. Mais l'importance des vues et du paysage, bien sûr pour nous est aussi important, mais on ne peut pas le chiffrer avec nos connaissances personnelles.

1170

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Merci beaucoup.

1175

Mme CORALIE DENY :

Je vous en prie.

LA PRÉSIDENTE :

1180

J'aimerais pour ma part vous entendre – vous affirmez dans votre mémoire en page 3 que dans le contexte d'un Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, et je cite : « (...) le projet de construction de plus de 324 unités de logement sur le site de l'un des plus importants espaces institutionnels de l'AHNMR est inconcevable puisqu'il s'agit d'un site important (...) mais surtout puisqu'il s'agit puisqu'il s'agit du premier projet à être soumis au nouveau Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. »

1185

1190

Est-ce à dire que le projet sous analyse actuellement n'est pas le bon ou que le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal comporte des insuffisances? Comment vous voyez ça?

Mme CORALIE DENY :

1195 Il est clair pour nous que le plan ne va pas assez loin au niveau des précisions. Les grandes orientations sont là, je pense qu'on l'a dit également quand le plan est sorti, les grandes orientations sont présentes à l'intérieur du document, mais au niveau justement de cet effet-là, c'est-à-dire de savoir quelles sont les balises claires que les promoteurs, les propriétaires de terrains ont pour savoir ce qu'ils ont droit et pas droit de faire sur leurs terrains, pour nous, ça, c'était pas clairement énoncé.

1200 Et en ce sens, par contre, les orientations sont très claires, la volonté aussi est clairement exprimée de protéger le réseau écologique. C'est déterminé, on voit très bien que aussi il faut protéger les zones tampons, ces éléments-là sont quand même clairement signifiés dans le plan et donc, les éléments importants sont là, les orientations sont là. Pour nous, le plan en effet ne dit pas clairement par contre comment le réaliser sur le terrain et en
1205 ce sens, ce projet-là doit faire, en fait, comme un cas de jurisprudence, c'est-à-dire de vraiment déterminer qu'est-ce qu'on a le droit de faire ou pas faire.

1210 Parce que pour nous, si on laisse aller un tel projet tel qu'il est présenté en construisant dans les espaces verts, le message qu'on va lancer aux autres propriétaires c'est qu'à toutes fins pratiques, si le projet semble intéressant, bien fait, avec une certaine forme de protection de certains espaces, finalement les gens vont avoir le droit de continuer à construire.

1215 Pour nous, en ce sens, c'est inconcevable, si on veut vraiment aller vers un vrai réseau écologique, une vraie protection des milieux naturels et des espaces verts de la montagne, en ce sens ce n'est pas conforme aux orientations du plan.

LA PRÉSIDENTE :

1220 Merci. Oui, Monsieur Burton?

M. JEAN BURTON, commissaire :

1225 Je vous écoutais et est-ce que ça équivaut pour vous à un moratoire sur la construction? En dehors de l'existant, de ce qui est déjà construit, est-ce que ça veut dire pour vous que c'est l'équivalent d'un moratoire?

Mme CORALIE DENY :

1230 Disons qu'un moratoire est intéressant pour permettre de mettre en place tous les outils pour arriver finalement, on protège, mais un moratoire c'est ponctuel. Donc oui, dans ce cas présent, c'est un élément, un outil qui pourrait être intéressant pour permettre de geler un

1235 peu l'avancement de ce projet-là, pour vraiment arriver à un projet qui convienne beaucoup plus, mais c'est certain que dans le temps, il faut aller plus loin qu'un moratoire. Il faut aller avec des règles et des balises clairement édictées pour que, comme je le disais, tous les propriétaires qui font partie de la couronne institutionnelle sachent à quoi s'en tenir sur le potentiel de développement sur leur terrain et le non potentiel.

LA PRÉSIDENTE :

1240 Merci, Madame Deny. Est-ce que monsieur Eric Peissel est avec nous? De la firme Genivar. Bienvenue, nous vous écoutons.

M. ERIC PEISSEL :

1245 Oui. En fin de compte, je me présente plutôt comme quelqu'un, en fin de compte, qui est très impliqué dans le domaine des transports ici à Montréal et en fin de compte aussi un Montréalais qui travaille sur plusieurs projets autour et à côté de la montagne, présentement, et juste pour donner un petit background, je suis urbaniste de formation, ici de Montréal, et je travaille dans le domaine des transports depuis au-dessus d'une dizaine d'années.

1250 Alors, en fin de compte, j'ai regardé ce projet plutôt dans cette optique-là. Alors, j'ai des commentaires un peu plus généraux sur le projet en général et aussi un peu... de regarder le projet vis-à-vis certaines orientations que la Ville de Montréal a prises dans leur Plan directeur.

1255 C'est certain que premièrement je dois dire, comme je vous dis, j'ai travaillé pas mal souvent dans les dernières années dans le secteur et je suis assez sensible que, en fin de compte, avec l'Arrondissement et le secteur qu'on se trouve qu'en fin de compte, c'est un secteur assez sensible. Et nous autres, en travaillant sur des projets de transport, c'est quelque chose qu'on regarde toujours et dans cette optique, je regardais un peu le projet et l'idée d'avoir un projet plutôt résidentiel à forte densité sur la montagne, c'est certain que c'est intéressant pour les gens qui habitent là, mais aussi en termes de transport.

1265 Côte-des-Neiges, en fin de compte, est identifiée dans le chantier numéro 1 du Plan de transport, en fin de compte, pour mettre un tramway, mais même aujourd'hui en transport collectif, c'est très bien desservi avec des autobus quasiment aux deux, trois minutes. Alors, c'est certain que si on veut favoriser... c'est même le Plan d'urbanisme de la Ville d'avoir plus de densité, plus de population vers le centre-ville, c'est un endroit assez intéressant pour favoriser le transport collectif et aussi de favoriser la densité. Néanmoins, s'assurant, en fin de compte, que les impacts ne sont pas négligeables sur la montagne et c'est certain, il y a une balance à faire entre les deux.

1275 En fin de compte, j'ai pris connaissance sur votre site de l'étude de circulation qui a été faite et d'être quelqu'un, en fin de compte, qui dirige une équipe qui fait des genres d'études, j'ai vu que les hypothèses qui étaient prises étaient valides, je devrais dire, et les impacts de circulation, j'ai trouvé qu'ils n'étaient pas énormes, mais j'ai trouvé intéressant comment les deux culs de sac étaient retenus, principalement pour les gens qui habitent dans le secteur de Westmount de l'autre côté, en fin de compte, pour s'assurer que quelqu'un qui
 1280 utilise aussi le lien assez souvent, que le transit n'arrivera pas dans le secteur lui-même, dans l'ancien campus de Marianopolis qui est là, mais par contre qui crée des nouveaux liens piétons actifs qui est, en fin de compte, un des souhaits même, je pense, dans le Plan directeur du Mont-Royal, il y a toute une section sur le fait qu'il manque des liens piétons présentement sur la montagne, pour accéder à différents secteurs et si on va là, il y a même
 1285 des escaliers qui sont en état pitoyable aujourd'hui, qui donnent accès à un terrain qui est privé, en fin de compte.

1290 Alors, le fait que le promoteur vise, en fin de compte, à rendre certaines portions de son terrain ouvertes à la population pour faire des liaisons qui aujourd'hui sont difficilement possibles, je trouve ça aussi assez intéressant, aussi que ça suit certains des optiques du Plan de transport. 1, c'est en fin de compte d'encourager les modes actifs. Puis en fin de compte, c'est quelque chose qu'ici à Montréal – comme je vous dis, j'ai travaillé depuis 10 ans et, tu sais, à la Ville de Montréal il y a 10 ans, c'était l'automobile qui primait sur tout et aujourd'hui, en fin de compte, l'automobile est maintenant en dernière place.

1295 Et comme un gars qui est, en fin de compte, un vrai champion des transports collectifs, je trouve ça assez intéressant que sur le site lui-même, ils ont produit des affaires comme ça et même il y a déjà comme des racks à bicyclettes pour les gens qui y habitent pour stationner leur bicycle.

1300 L'autre affaire que j'ai regardée un peu, c'était tout le questionnement du stationnement, parce qu'en fin de compte, un projet que je travaille présentement pour la Ville de Montréal, c'est de regarder le stationnement sur le mont Royal. Parce qu'aujourd'hui, c'est une problématique. On a des énormes terrains de stationnement qui existent sur la montagne, qui sont imperméables et, en fin de compte, qui existent sur la montagne, qui causent des coupures dans 1), le milieu naturel et tout l'esprit, je pense, de friendly calmed homestead (sic), comme j'ai compris ça dans mes études, et j'ai trouvé ça fortement intéressant que le stationnement est tout mis souterrain parce que, effectivement, comme ça, le stationnement est caché et dans ce secteur-là, en fin de compte, le stationnement est très difficile, c'est permis... En heure de pointe, c'est pas mal interdit dans la majorité des endroits.

1315 Et, en fin de compte, honnêtement, en regardant le style de domicile qui va être là, veux, veux pas que ça va être bien situé pour les gens de prendre le transport collectif vers le centre-ville, c'est des gens de moyens qui, selon moi, vont avoir des autos, veux, veux pas, si on regarde le secteur avoisinant, Westmount. C'est vers ça, selon moi, le type de personnage

qui va habiter là, qui va avoir, selon moi, des autos. Alors, c'est important de s'assurer que le stationnement est bien géré.

1320 Et, en fin de compte, c'est ça. J'ai même vu qu'il y avait des gens qui s'opposaient en disant que c'est pas conforme de donner du stationnement hors rue au Plan de transport de la Ville de Montréal et j'aimerais juste souligner qu'en fin de compte, le Plan de transport dit que le stationnement en milieu résidentiel doit être suffisant pour permettre aux résidents de laisser leur véhicule au domicile afin d'utiliser les autres modes. Et comment le stationnement est fait aujourd'hui si tu regardes autour du site, c'est s'ils stationnent sur rue, ils n'ont pas le
1325 choix, mais de déplacer leur auto pendant la journée.

1330 Ce qui veut dire, en fin de compte, si on veut favoriser plus le fait que c'est à côté des liens forts de transport collectif puis il y a des modes actifs qui sont suggérés, de ne pas donner un stationnement suffisant dans ce secteur-là où il y a déjà aussi des lacunes de stationnement importantes pour les citoyens existants, je pense que ça aurait, en fin de compte, un impact assez important sur les voisins et aussi, en fin de compte, c'est aussi mentionné dans le Plan de transport en stationnement, qu'une attention particulière serait accordée au secteur résidentiel qui souffre déjà d'un manque important de stationnement pour les résidents.

1335 Alors, je pense que de ne pas offrir du stationnement et en plus de s'assurer que c'est fait, ça va être un impact sur les citoyens autour qui sont déjà problématiques et au moins, comme c'est hors rue et que c'est caché – en fin de compte comment j'ai vu les plans du promoteur –, sauf les rampes, il y a très peu d'impact sur le milieu lui-même de ça. Alors, j'ai
1340 trouvé que le fait d'offrir du stationnement et d'offrir du stationnement suffisant pour les automobiles pour s'assurer qu'il y a le minimum d'impact sur cette affaire-là, c'est certain – j'ai regardé un peu aussi le nombre de cases qui étaient offertes, il propose deux cases de stationnement par unité.

1345 A priori, en regardant ça, j'ai regardé un peu les données, l'enquête O-D et les recensements de Westmount autour et, en fin de compte, quand tu regardes les taux de motorisation des logements, même à deux c'est pas énorme. C'est certain que vis-à-vis bien des autres secteurs à Montréal, c'est quelque chose à se questionner, mais en fin de compte, la réalité c'est qu'on a besoin de regarder la clientèle visée du projet et de s'assurer que l'offre
1350 en stationnement répond un peu au besoin, sinon on va avoir la même problématique que j'ai soulignée, que tu vas avoir, en fin de compte, dans un secteur qui est difficile à stationner, des autos qui sont stationnées sur rue, qui doivent être déplacées pendant la journée, qui obligent cependant peut-être certains mouvements là-dessus.

1355 Comme j'ai dit, j'ai aussi trouvé ça intéressant un peu certains des principes de trafic planning, trafic calming, je m'excuse, de modération de la circulation, puis ils ont des rues, mais même les rues à l'interne du site sont conçues d'une manière de vraiment, de donner

1360 plus d'espace aux autres usagers et c'est des culs de sac, mais aussi ils sont faits d'une manière, en fin de compte... certains exemples qu'ils utilisent dans les Pays Bas, mais en fin de compte, l'idée c'est que l'espace de l'auto est fait d'une manière que ça ne semble pas à une rue avec des trottoirs et que tout l'espace est morcelé pour tout le monde, mais en fin de compte que tous les usagers partagent l'espace.

1365 Comme un concept qui est bon aussi, que tu vois les maisons en dessous, ils construisent certaines maisons qu'il y a à Westmount, c'est seulement les maisons qui prennent ça et que la majorité des gros générateurs de trafic prend Côte-des-Neiges qui, en fin de compte aujourd'hui, compte 50,000 véhicules/jour qui, en fin de compte, prennent cette axe-là.

1370 Alors, c'est bon comment ils ont réparti plus le trafic pour s'assurer que le gros de l'impact est sur une artère principale de la ville de Montréal et que le trafic est gardé là, il n'est pas permis d'infiltrer, en fin de compte, dans les secteurs résidentiels avoisinants qui est toujours une crainte là-dedans.

1375 Puis c'est ça. En fin de compte, c'est la majorité de mes points, que je trouve que sur le côté transport, que le projet a été beaucoup mieux pensé que la majorité que moi en fin de compte j'ai vu dans le passé, dans le fait que ça intègre le transport actif, ça permet aussi l'accès aux personnes qui l'utilisent aujourd'hui, le site, quasi illégal, mais en fin de compte c'est toléré, et qui formalisent, en fin de compte, certains mouvement piétons aujourd'hui qui sont utilisés dans le site. Il s'assure qu'il n'y a pas d'impact négatif sur le stationnement pour les secteurs avoisinants et qui essaie de garder la majorité du trafic du projet vraiment sur le réseau artériel et qui évite que le trafic circule sur les rues résidentielles et pour toutes ces orientations-là, ça suit beaucoup les optiques du Plan du transport en termes de leurs idées en mode actif, support du transport collectif.

1385 Enfin, eux autres, dans le Plan de transport, ils supportent beaucoup le développement à côté des lignes d'autobus et de tramway qui sont à venir avec des projets de densité d'envergure, 1) pour faire la mise en valeur des nouvelles infrastructures mais 2) aussi, de promouvoir les gens qui prennent le transport collectif. Alors, grosso modo, c'est ça, et je vous remercie de votre attention.

1390 **LA PRÉSIDENTE :**

1395 Je vous remercie pour cette réflexion. Oui, Monsieur Burton pour une question?

M. JEAN BURTON, commissaire :

1400 Oui, bonjour. Pour une fois qu'on a quelqu'un qui se présente comme un spécialiste du transport, permettez-moi de vous poser une question. À plusieurs reprises, on nous a dit qu'il n'y aurait pas plus de circulation avec les occupants, donc des 325 quelques résidences qu'avec le collègue actuel. Et à chaque fois, je me dis : comment est-ce qu'on peut comparer ces deux réalités-là?

M. ERIC PEISSEL :

1405 Oui. En regardant l'étude qui a été faite, oui, ils ont utilisé une façon un peu éprouvée, en fin de compte. Il y a des barèmes qui existent, qui ont été développés pour l'Amérique du Nord qui, en fin de compte, dit qu'une maison d'une telle grandeur - en fin de compte ici, les maisons qu'on parle ici vont être des générateurs assez importants de trafic à cause de leur
1410 grandeur, on s'entend, des petits appartements versus des grosses maisons, c'est différent. Alors, il y a des taux de génération de trafic par usage, incluant le collègue qui était là auparavant, en fin de compte, qui génère un certain nombre de trafic.

1415 C'est certain, en regardant les chiffres que j'ai vus, il y aurait une légère augmentation en heure de pointe du trafic, en fin de compte, du projet. C'est certain, le projet, c'est un usage un peu plus intensif que le collègue qui était là auparavant en termes de trafic, alors oui, il y aurait une augmentation légère dans ce côté-là, mais en fin de compte c'est utilisé en regardant des barèmes et des taux de génération qui sont reconnus. Et à Montréal, on a aussi l'autre avantage, on fait l'enquête origine-destination toutes les cinq années ici. Et qu'est-ce
1420 qu'ils font, ils donnent aussi les taux de génération de trafic pour des secteurs. Alors, tu peux voir que des secteurs comme Westmount génèrent, c'est beaucoup plus de déplacements auto par logement que peut-être, tu sais, quelque part à Parc Extension, exemple.

1425 Alors, en fin de compte, on a aussi un deuxième outil à toujours « contre-checker » en fin de compte, les outils plus généralisés, je peux dire, qui sont utilisés en Amérique du Nord qui sont reconnus comme, en fin de compte, les règles de l'art dans ce type d'étude là.

M. JEAN BURTON, commissaire :

1430 D'accord. Donc, ce n'est pas basé sur une enquête circulation faite sur Côte-des-Neiges à proximité, ce sont des barèmes qu'on utilise généralement dans votre...

M. ERIC PEISSEL :

1435 Oui, pour la génération. Par contre, pour regarder le débit de circulation actuelle, ça, c'est fait sur place et un comptage, ils ont utilisé un comptage qui a été fait au coin de

McDougall-Cedar qui était juste à côté de l'entrée pour regarder les débits sur Côte-des-Neiges.

1440 Alors, c'est certain, pour comprendre... parce qu'il y a deux parties. Un, on essaie de prédire un projet futur qui n'est pas développé. Alors, ça, ça doit être basé sur des comparables. Mais c'est certain, une analyse des conditions actuelles doit être basée sur des observations terrain, des comptages de circulation, des relevés de stationnement, des relevés de l'offre de transport collectif. Alors, c'est certain que tu as besoin de travailler les deux
1445 aspects ensemble. Tu as besoin de savoir un portrait de l'actuel et en utilisant des comparables, déterminer c'est quoi les débits générés du projet dans l'avenir.

M. JEAN BURTON, commissaire :

1450 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1455 Oui, Monsieur Chénard?

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1460 Une petite question. Il y a plusieurs soirées, quelqu'un de la région nous a mentionné que comme il y a un flot très, très important de circulation, des gens pourraient monter Atwater, tourner, prendre St-Sulpice et arriver par De Ramesay et que ça, ça pourrait générer... parce que naturellement, ils ne pourront pas traverser Côte-des-Neiges pour se rendre. Qu'est-ce que...

M. ERIC PEISSEL :

1465 Moi, en fin de compte, moi, honnêtement j'étais inquiet, comme j'ai dit dans qu'est-ce que je disais que les gens utiliseraient vraiment les rues locales. Mais en fin de compte, pour accéder aux entrées, au stationnement où il va y avoir la majorité des résidences, leur stationnement, le seul accès permis, en fin de compte, il n'y a pas de rue qui connecte les
1470 stationnements de la rue De Ramesay. Alors, c'est certain, les gens pourraient rentrer là, mais l'affaire c'est il n'y a pas de stationnement. Il peut pas soit accéder le stationnement souterrain et comme la rue à l'intérieur fait seulement 6 mètres de large, c'est pas suffisamment pour stationner l'auto, il doit stationner sur la rue De Ramesay ou des rues à Westmount ou déjà
1475 les restrictions de stationnement sont assez sévères pour les non-résidents.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Oui, mais le point de la personne c'est qu'ils feraient le tour essentiellement pour arriver du bon côté de la rue sur Cedar. Par Cedar.

1480

M. ERIC PEISSEL :

Ah, O.K. Effectivement, mais comme je dis, pour moi, c'est pas le chemin le plus idéal, à première vue. C'est certain que quelqu'un qui connaît pas la place, ça se peut bien qu'il se dirige par là, mais honnêtement, une fois que tu es connaissant, selon moi, tu veux venir de Cedar et de faire le demi-tour comme ça... En fin de compte, le réseau routier, comment c'est structuré à Montréal, la majorité des gens, s'ils proviennent du centre-ville ou les autres grands générateurs, c'est plus facile de monter vers Pine, de prendre Cedar et de revenir comme ça. Mais c'est certain, il va y avoir certains trajets qui vont faire celui-là, dépendant où ils originent, mais je pense pas, à cause de la hiérarchie routière, que c'est le parcours qui va être privilégié pour ça.

1485

1490

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Merci.

1495

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Peissel.

1500

M. ERIC PEISSEL :

Merci.

1505

LA PRÉSIDENTE :

J'aimerais vous remercier tous et toutes d'être venus cet après-midi. L'assemblée est maintenant close et nous reprendrons ce soir ici même à compter de 19 heures. À tous et à toutes, bonne fin de journée.

1510

AJOURNEMENT

* * * * *

1515

1520 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 :

1525

Yolande Teasdale, s.o.

1530