

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

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

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

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 4

Séance tenue le 1^{er} juin 2009, 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 1^{ER} JUIN 2009 1

MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. DAVIE HOPKINS et Mme MARILYN AITKEN 2

M. NICOLAS VALLET..... 9

M. JOEL TYRELL et M. SHAWN ALLEYNE 13

Mme LOUISE-ANNE POIRIER 18

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIER 24

Mme MICHÈLE JODOIN 30

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Bonsoir tout le monde. Mesdames et messieurs, je vous souhaite la bienvenue à cette quatrième assemblée de consultation publique au cours de laquelle 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 forth public hearing on 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 Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Louis Roy, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de monsieur Jean Burton, à ma droite, biologiste spécialisé en environnement, et de monsieur Viateur Chénard, avocat spécialisé en droit immobilier, qui est à ma gauche; tous deux agissent
20 comme commissaires.

 Nous sommes également 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 ce soir monsieur Nathan Lee et madame Anik Pouliot à la logistique. Ils
25 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 Dans la salle, ce soir, nous avons également monsieur Luc Doray, secrétaire général de l'Office. Bonsoir, Monsieur Doray.

 La première partie de la consultation publique qui en était une d'information a été tenue les 4, 5 et 11 mai derniers. La deuxième partie de la consultation a débuté la semaine
35 dernière. Nous avons jusqu'à maintenant tenu trois séances de présentation de mémoires, les 27 et 28 mai. La quatrième a lieu ce soir et nous y écouterons six personnes. La cinquième et dernière séance se tiendra demain soir.

40 Comme vous le savez, ces séances de consultation ont pour but de vous permettre d'exprimer votre opinion sur le projet qui est devant nous, d'émettre vos commentaires et de faire part de vos réflexions et analyses.

45 L'assemblée de ce soir est enregistrée, comme toutes les autres. C'est madame Yolande Teasdale qui est la sténotypiste et monsieur Jérémie Gagnon 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, c'est en général dans quatre à cinq jours suivants la séance.

50 Les séances se dérouleront de la façon suivante. J'appellerai à tour de rôle les participants. Pour chacune des présentations, chaque intervenante ou intervenant dispose d'une quinzaine de 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 environ une dizaine de minute.

55 Notre mandat, je le rappelle, porte sur deux projets de règlement relatifs au projet de transformation du Séminaire de philosophie. Le premier projet de règlement modifierait le Plan d'urbanisme de Montréal pour permettre, notamment, une vocation résidentielle sur le site actuellement zoné institutionnel. Le second projet de règlement, pour sa part, 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.

60 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.

65 La parole est maintenant à vous. Sans plus tarder, j'inviterais monsieur David Hopkins – qui a déjà, je crois, placé son matériel sur l'ordinateur – à nous présenter votre mémoire. Bonsoir, Monsieur Hopkins.

70 **M. DAVID HOPKINS :**

75 Bonsoir. Juste pour aider, je vais parler en anglais pour que ça soit assez clair. Comme ça, nous avons présenté un document et la première partie indique que nous habitons à côté du Collège de philosophie. Récemment, nous avons vendu une maison à Notre-Dame-de-Grâce qu'on habitait pour 24 ans. Oups! I'm speaking French, sorry. J'ai pas planifié comme ça. Je m'excuse. Je vais continuer un peu. Et on l'a vendue, on a été là depuis 24 ans et nous sommes présentement, on loue la maison où on est présentement, mais on prévoit de peut-être acheter un condominium.

80 Comme ça, pour nous, il y a deux choses qui sont requises : c'est le fait que la maison soit à nos besoins, ça marche pour nos besoins, mais aussi en même temps que la propriété respecte l'héritage de Montréal. Comme ça, nous-mêmes on pense peut-être que

cet environ-là, ça pourrait marcher, mais avec un respect pour l'histoire. I'm going to switch now.

85

So item number 1, we point out that the drafting of the by-laws to change the zoning to suit developers does not protect the historic or natural site of the Philosophy College. This project, if allowed, will open the doors to many more projects within the Ville Marie borough that have similar or natural or historic, you know, qualities, and we're concerned that it sets a precedent. So that would be one of the concerns.

90

We also don't feel – in item number 2 – that the studies that have been done in terms of traffic represent the reality of what it might be like in that property, in terms of 671 parking spaces and people coming out. Because we live immediately adjacent to it, and are very conscious of the amount of traffic that comes down during rush hours, up and down the street. And the feeling is that we're even visualizing the fact that when there are four lanes of traffic and those lanes of traffic, when everybody is coming down Cote-des-Neiges into the city in the morning, are blocked at the light very solid, that the cars, 671 potential vehicles are going to back up all the way back into the garage.

95

100

I don't know if the City is planning to have lights there and that will again, you know, play with the flow of traffic, but given that we live there and see the amount of traffic, we find it a little unrealistic that that one in and out access is going to be able to accommodate the people who are going to go grocery shopping, the people who are going to go and take their children to schools. There are no stores immediately around so everybody will be driving. So it's an amazing amount of flow. And then, I think I've heard someone speaking earlier on in a previous evening: "Just imagine on major holidays when families are visiting, and it's not just two cars per household, it could be many more." So we're a little concerned that it's not a realistic appraisal of the actual traffic situation.

105

110

The third item that is listed in our document refers to the pedestrian walkways that are supposed to represent an access to the public to the property and that means access to walking over to see the cross and the other elements that are there for everybody's disposal, but the two accesses, the one on the east and then the other one are not connected. They talk about having to cross through semi-private property.

115

So that, to us, represents, you know, again an unclear statement as to what kind of real access one has, because the two lines of pedestrian access are not really connected in terms of a real sense because there is semi-private property in-between them.

120

On our fourth item, we were concerned about the nine-storey building that is on the east, extreme east-end of the proposal. One issue, of course, will be that in terms of views, when we talk about the views of the city, there's been a view, of course, from the 1820 building across the facility overlooking -- this in fact from the east, the picture that we see,

125 and the residents of 1820 for many years have had that view and I appreciate that that's, you
know, a privilege they've had for many years, but again it's to be recognized that there is a
loss for some members of the community.

130 But the third, the one of interesting concern to me is that the developer has decided
to build the tallest building on the east-end. And I can recognize that there is sort of – and I
don't want to use the word pandering but they're placating Westmount by keeping the
buildings very low at that side, and in almost disrespect to the City of Montreal having this
incredible tower at the other end. The tower is above even the adjacent building.

135 And from a landscape point of view, it's known to the people who live there that Cote-
des-Neiges is dropping at that point, so if I just use my hands to demonstrate, the street is
going lower but that's the tallest building. So you know, in terms of design and in terms of
making this building very, very prominent, it seems the worst place possible to have put that
tall building. And I understand also that it violates even the regulations in terms of it's beyond
140 the regulations, even the adapted regulations.

The 6th item is regarding buildings C1, C2 and D that they will block the pedestrians'
view of people who walk on Cote-des-Neiges and take public transportation. The volume of
people that cross over that part of the mountain coming into the city to work is phenomenal.
145 There are more buses on Cote-des-Neiges, I think, than anywhere else in the city and when
the people cross that area currently from street level on the bus and as pedestrians, they can
look across through the property and buildings C1, C2 and D will actually, from street level,
block the view.

150 And in that article number 6, I point out that yes there will be a belvedere, but the
belvedere represents a much higher perspective and doesn't take into consideration what I
call the more unofficial view which is the view of the population from street level and that's all
the people on the buses and all the pedestrians who walk by. So the belvedere is an artificial
point of view that does not take into consideration the thousands of people that flow through
155 that space every day.

In item number 6 – sorry, I got two 6 on there, I apologize – the sports complex is a
perfectly good use of the existing site in our opinion. It serves many people in the Montreal
community and we hope it will be maintained as it is today. It provides a badly needed
160 resource to the area of a sports facility field and gym and pool facility. Ideally, the Sulpicians
would have preferred the property be kept for educational and social benefit rather than for
demolition and the demolition should be avoided.

165 I purposely selected this photograph. I teach photography at Dawson College and
every day I walk from the building down through that property and the number of times I have
seen this kind of scene where there are young people training and practicing on the field, I

170 thought it was an important thing for everybody to see that the sense of space and the actual informal use that that space is being used for and I think in the construction there would be a total of – it's either 6 or 7 buildings in that immediate area. So just for that.

175 Number 7, this space is an open green space; to maintain 80% of the property as green is a bit of an illusion. The proposal protects the dense tree area but does not recognize the sense of open green space that currently exists. The playing field to the east, as I point out here, is an important part of it.

180 So in conclusion, the Sulpicians' site is not just another site to be developed, it's a historic and natural beauty that should be saved and maintained. And we should try to limit population density and preserve a historic building as important as this one.

185 So in our view, the development should include – we are in favor of a development, despite all these things. But what we see is a renovation and a preservation of the College building only. That it would make a very nice project, it would serve the purpose of developing the area and it would also protect the space and make it, you know, a possibility for it to continue as it is. We suggest that also that would be if it was rezoned, but also if there were an institutional possibility, we would prefer it not to be rezoned. Because schools, as we can see, can take great advantage of this facility and there are no playing fields in the neighbourhood.

190 The other thing which is something that came up to during the week – how am I doing, am I...

LA PRÉSIDENTE :

195 It's okay.

M. DAVID HOPKINS:

200 I'm good? Sorry. One of the concerns that came up during the week, there were two, was the sense that – it was in a reflection about the concept of this being private property. As we know, it is legally private property, and I recognize that, but we all know, as members of the Montreal and Quebec and myself as a member of the Catholic community, that for generations, the people of Montreal have been contributing to the Catholic Church in terms of what their donations, et cetera, and that, in fact, those donations over the centuries, in fact, what have allowed the development of buildings like this, et cetera. So the people have contributed to making these spaces.

205 Also, as a religious institution, they benefited from being a tax-free environment. Again, the people of Montreal have contributed. So my back got a little bit, you know, raise

210 when we were sort of told indirectly: "Listen, it's private development, it's really, you know, it's not a public situation." I'd like to suggest : not legally but certainly from a – not a moral but just a public sense that we sense -- sense of ownership because everybody has contributed to this building being where it has over the century. So it's not, you know, it is private but in a way, maybe it isn't.

215 And finally, for Mr. Burton, there is a document "L'inventaire floristique et– sorry, I can't do this – faunique de Montréal de 2006", page 66, article 4.7, and it is an inventory of the mammals, et cetera, on the property. And I understand that another person has mentioned that they have seen a fox and last week, I would like you to know that a marmot was spotted beside the stairs at the bottom. So for the record, there are in fact many animals
220 living there.

So I thank you very much and we, certainly as citizens, appreciate the opportunity for this kind of presentation.

225 **LA PRÉSIDENTE :**

Thank you, Mr. Hopkins. We have a few questions for you. First, you mention in your memorandum on page 1 that the pedestrian light on Cedar Avenue crossing Cote-des-Neiges last not long enough to cross even one half of the intersection. Is this a matter of time
230 or is it also a matter of redesigning the crossing -- What is your opinion on that?

M. DAVID HOPKINS :

235 Because of the width, the south side is one-way of course heading east and it can be as much as three or four lanes, depending on how you pack the cars, so have to get across that and then the light for the other half is a different light. It has to be remote, it has to be pressed by a pedestrian to cross and then it's unsafe, you know, to try to do it in one run. You're not going to be able to do it. So for pedestrians leaving this facility and around the area is problematic.

240 Also, there's another thing that is going to cause potential problems for the people should this be developed is the Cote-des-Neiges and Atwater. It's an absolutely interesting situation where the girls school is, there's a stop sign and the cross-walk and then halfway across Atwater, cross-walk ends, no stop sign and all the vehicles coming down Cote-des-
245 Neiges have no stop sign. So the pedestrians are encouraged to start and then have no facility to cross after that against moving traffic. I don't know if you know where the design came from, and they even freshly painted the line just recently on half of Atwater but not the other half.

250 So the whole intersection situation is actually quite hazardous and because of the --
the lights are placed also beyond the intersection rather than in front of the intersection and
there are no lines painted where the cars are supposed to stop and quite regularly, my wife --
we did this presentation together -- on her way back from work, and in fact it's many
occasions she's actually had -- people have come racing through not knowing exactly where
255 to stop. So the whole thing has to be looked at and the addition, as I point out, of more
people in that area would be even more problematic. So there's a serious issue in terms of
that.

LA PRÉSIDENTE :

260 Thank you, Mr. Hopkins. Monsieur Chénard?

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

265 You mentioned that the proposed pedestrian access is inadequate. I brought the
plan, could you tell me more? I'll give it to you.

M. DAVID HOPKINS:

270 We wrote this together, so if you don't mind?

LA PRÉSIDENTE :

275 No, it's okay. Sure.

Mme MARILYN AITKEN:

280 One of the problems with the pedestrian walkway that the developers talk about is
that people, and I don't quite understand what they mean, but they say that people will have
access to the property and I just don't quite believe that because I think: yes, there will be
access to the boisier on the top, maybe at the bottom. I would say that the boisier that is
being protected on the bottom of St.Sulpice is really a gigantic hedge. It is not a forest. It
happens to be a lot of trees that have grown up over the years as really a barrier between
Marianopolis College and St.Sulpice. So the pedestrian walkway on the stairs that goes up
285 through that area just off St.Sulpice will actually go between the nine-storey building, if it's
built, and 1820.

290 My concern for 1820, and as you know we live there, but my concern is that at a
certain point the architect mentioned that the bottom south-east corner of the nine-storey
building would be 13 meters only from our building. I went out and walked 13 meters to see
how far that would be. My concern would be that a pedestrian walkway would be developed

295 between the two buildings and it would create not a secure corridor, but an unsecure or insecure corridor for people -- also for the people who live at 1820, who live on the west-side, directly, whose view is going to be cut off but also not just that, it's going to also create this little path, for people, that is going to be going right by 1820. Because if you've only got 13 meters, you know, you've got to create some kind of tunnel that is going to go up the mountain there that does not exist right now. It's open space.

300 **M. DAVID HOPKINS :**

The windows in 1820 are sliding windows at ground level as well.

Mme MARILYN AITKEN:

305 And people have balconies and doors and there's elderly people who live there, very elderly people who live there, who have lived there for many years, probably won't be going anywhere else anytime soon, but I'm afraid that this corridor that will get -- you know this tunnel will become something that nobody wants it to become. Because 13 meters for a path is too narrow.

310 **M. DAVID HOPKINS :**

315 The point too was -- I think it was the idea also that they are separated. It doesn't produce a uniform collective experience, you've got this private area in-between. That's the point I was making as well earlier on. Thank you very much.

LA PRÉSIDENTE :

320 Thank you. Mr. Burton?

M. JEAN BURTON, commissaire :

325 Yes. Referring to your paragraph number 7, you mentioned that the playing field to the east is actively used by the community. Could you describe to the commission what you mean? Who is using that field?

M. DAVID HOPKINS:

330 I'm not an expert because of course I don't know who is renting, I understand some of the schools will probably be speaking tomorrow, so and I'll likely -- they may have answers to that, I can only speak as an observer who walks by every day. And certainly, there is the grunting and sounds of the rugby players at 5 or 6 o'clock. These are adults who are using it after school hours and certainly during the days. We see from this photograph that was done

335 when it was warm, during spring – unlike today – we see that the children from the schools are also using it during the daytime.

I also saw a family one day pick-nicking on the site and I went up to speak to them about, you know, the future of the site. So there are people pick-nicking, there are schools as we see here and then there are adult games and even some of my own students mentioned:
340 oh -- you know, this is a girls' rugby team. It wasn't a Dawson team but it was another team she was participating, she was surprised to find out that the field would be gone as well. And that is specifically the sports on that field that I'm talking about.

M. JEAN BURTON, commissaire :

345 Okay, thank you.

LA PRÉSIDENTE :

350 Thank you, Mr. Hopkins.

M. DAVID HOPKINS :

O.K., merci.
355

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais, pendant que monsieur Hopkins se résume, j'inviterais monsieur Nicolas Vallet. Bonsoir.
360

M. NICOLAS VALLET :

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

Je vais vous demander de parler dans le micro, quand vous y serez, pour fins d'enregistrement.

M. NICOLAS VALLET :

Bonjour. Donc, je m'appelle Nicolas Vallet, je suis étudiant à la maîtrise en architecture à l'Université de Montréal. La session passée donc j'ai fait un travail suite au dévoilement de la proposition du promoteur sur un contre-projet sur le même site.
375

La présentation que je vais faire en ce moment ne vise pas à vendre un autre projet ou quoi que ce soit, mais plutôt d'alimenter le débat et de souligner les défauts de la proposition actuelle, en montrant par l'exemple la possibilité de repenser l'implantation d'une manière différente, de manière à mieux exploiter les qualités du site.

380

Donc, sur les images qu'on peut voir sur l'écran, simplement pour situer les gens, donc on peut voir le Séminaire des Sulpiciens ici, la rue Atwater qui monte, Côte-des-Neiges donc, qui traverse. On voit ici un écorché du mont Royal qui n'est pas au complet, bien entendu. On voit aussi Marianopolis donc sur le site qui nous intéresse, qui est tout ce secteur-là.

385

Le projet que je vais présenter ici va donc prendre la partie de la préservation des vues du mont Royal, et je vais insister sur deux points qui me semblent les plus importants, c'est-à-dire l'expérience visuelle et la conservation des cellules de végétation sur le site.

390

Donc, le Séminaire des Sulpiciens, l'ancien Séminaire de philosophie des Sulpiciens possède une position privilégiée dans la géographie de Montréal et ça mérite donc un questionnement approfondi puisqu'il y a une importance majeure dans le paysage de la Ville. On peut voir ici, donc vue du site de Marianopolis, la vue qu'on peut voir, donc on peut voir la... j'ai souligné en rouge les différents plans de vision. Donc, on peut voir la ville de Montréal et c'est également possible de voir le fleuve ainsi que la rive-sud avec les montagnes, puis on peut voir également les arbres qui ont poussé sur le remblai – j'y reviendrai un peu plus tard.

395

Donc, l'importance de la vue qui se dresse juste devant le site donne justement l'impression, en fait, que le Séminaire de philosophie est en réalité une sorte de belvédère, en fait, sur la ville de Montréal. Le contraire est aussi vrai. Donc, vue de la rue Atwater – on peut voir justement le Séminaire de philosophie ici, donc qui vient fermer, en fait, la perspective de la rue Atwater. Le positionnement de Marianopolis donc, montre bien l'intention en fait que le bâtiment vise à voir la ville, mais également à être vu de la ville.

400

405

Donc, en me basant sur les peintures d'époque, qu'on peut voir en haut ici, donc celle-ci fut peinte par James Duncan. On peut voir en fait que beaucoup de peintures ont été prises dans le coin, en fait, de Marianopolis, majoritairement le long du trajet qui est formé maintenant par Côte-des-Neiges, qu'on peut voir ici comme un chemin à l'époque.

410

À travers les recherches qui ont été faites préalablement au projet, il a été permis en fait de découvrir que ce panorama-là, en fait, n'a jamais existé complètement. C'est en fait une reconstitution de l'artiste qui a pris plusieurs petits points de vue le long de son trajet le long de Côte-des-Neiges. Donc ce qui lui a permis, en fait, de prendre des fragments et de les recomposer en un morceau.

415

420 En arrière, j'ai refait l'exercice à notre époque, donc le long de Côte-des-Neiges et j'ai recomposé à peu près – on peut voir ici la montagne, donc je me suis amusé à recomposer, en fait, le paysage qu'il avait fait en photo.

425 En acceptant que ce soit une multitude de points de vue, il est possible de dire qu'il y a des zones d'ombre, en fait, qu'il y a des zones d'ombre dans la vue, donc Côte-des-Neiges qui se trouve ici. Il est possible, en fait, de déterminer des axes visuels plus importants que d'autres, et ce qui m'a amené aussi à découvrir que ça concordait avec les plateaux, ce que j'appelle des plateaux gazonnés, des greens – on peut les voir en vert pétant ici. Donc, il y a quatre plateaux gazonnés, donc qui sont majoritairement utilisés pour les activités du quartier, comme monsieur Hopkins l'a mentionné plus tôt, et qui sont entourés par des boisés.

430 Je tiens à souligner que le boisé est situé au sud de Marianopolis donc et a été majoritairement planté par les Sulpiciens à l'époque et c'est composé d'arbres matures avec une très grande variété d'espèces. Donc, qui me semblait être une des parties boisées les plus importantes à préserver.

435 Au niveau de la végétation, on retrouve également, au niveau sud ici, qui borde justement le chemin St-Sulpice, des arbres qui ont poussé sur un remblai lorsqu'ils ont créé la rue. Ces arbres sont beaucoup plus jeunes, mais ils ont contribué à effacer justement le site de la vue de la ville puisqu'ils viennent former une barrière végétale entre les deux. À partir de ça, en fait, le projet venait donc s'installer au sud de manière à ne pas bloquer les vues. Donc, les implantations choisies en rouge, ici, et on venait dégager la vue devant le site afin de lui redonner une présence dans la ville.

445 Je vous montre rapidement l'image du résultat. Ce n'est pas, je tiens vraiment à préciser que ce n'est pas l'implantation parfaite, mais c'est simplement pour montrer qu'il y a la possibilité de passer une orientation nord-sud, c'est-à-dire en montant la montagne, qui permettrait en fait de dégager les vues entre les tours. L'utilisation de tours m'a semblé être une option puisque d'implanter des maisons sur toute la surface du site, comme le promoteur Développement CATO propose, oblige en fait à remanier le site sur toute sa superficie.

450 Les images que j'ai, les espèces de petits carrés gris, en fait, sont simplement des plateformes d'observation, donc qui viendraient s'installer et qui viendraient bénéficier des axes visuels qui sont déterminés. Ces axes visuels donc, sont d'après moi des éléments publics et qui doivent rester publics, ouverts à l'année longue et qui aident, en fait, à relier le site de Marianopolis au reste de la montagne, le mont Royal. Donc, de penser l'implantation comme une escalade, justement, vers le sommet du mont Royal.

460 Donc, la création de ce projet-là m'a permis finalement de dégager quelques
caractéristiques primordiales, en fait, propres au site. Premièrement, c'est l'importance de la
relation visuelle entre la Ville et Marianopolis. Ce sont des éléments qui doivent absolument
être pris en compte lors d'un projet, puisque, comme mentionné précédemment, il y a une
vue directe de Atwater, de Côte-des-Neiges, et quand on est sur le site on a une vue directe
sur le reste de la Ville.

465 De plus, sa superficie importante et son positionnement privilégié, il est inconcevable
que ce site soit traité, en fait, comme un bien complètement privé et qu'on réduise les accès
publics. Le site doit aussi conserver ses différentes cellules paysagères, tel que j'ai montré
précédemment. Donc ici, afin de conserver en fait la qualité du site, donc ses plateaux
470 gazonnés, par exemple, qui accueillent les activités encore aujourd'hui, ainsi que son boisé
d'arbres.

475 Il est nécessaire aussi que le projet ainsi que les développements futurs soient
encadrés par les instances politiques et municipales. La création de ces tours-là en fait a été
calculée de manière à dégager le plus de vues possible et avoir le moins d'impact, ce qui
empêche, en fait, la construction ultérieure de nouvelles phases puisque le but est en fait de
conserver ces vues. Donc, en tirant le maximum des vides, le reste en fait viendrait gêner la
vue et ça nuirait, en fait, à l'identité du lieu.

480 Et en conclusion, je crois donc que le projet proposé par Développement CATO et
Daniel Arbour et associés ne prend pas compte des éléments que j'ai évoqués
précédemment, qui font en fait que ce site est un symbole important de l'histoire de Montréal.
Il est d'autant plus déplorable qu'un seul scénario ait été présenté alors qu'il est possible,
simplement en prenant le parti de préserver les vues, il est possible d'arriver à un projet
485 complètement différent.

C'est tout. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

490 Je vous remercie, Monsieur Vallet. Je comprends que c'était un travail dans le cadre
de votre maîtrise en architecture, un travail qui a été réalisé à la session précédente?

M. NICOLAS VALLET :

495 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

500 Simple curiosité d'urbaniste : si je vois des volumétries, est-ce que dans votre commande, ou est-ce que vous vous l'êtes donné comme commande, vous aviez un certain nombre de pieds carrés à implanter sur le site ou vous n'aviez pas ce genre de contrainte là?

M. NICOLAS VALLET :

505 Bien, en fait, on avait le droit de choisir l'implantation qu'on voulait ou la densité ou le programme. Moi, pour le cas du contre-projet, en fait, j'ai choisi à peu près la même densité.

LA PRÉSIDENTE :

510 Ah, d'accord. Ça répond à ma question. Est-ce que je peux vous demander de déposer, pour le bénéfice de la commission, de déposer ce document? Vous pouvez vous informer à la table d'accueil tout à l'heure, à la pause, ce serait fort apprécié pour le bénéfice de la commission. La même chose pour monsieur Hopkins. May I ask you to... for the
515 photograph that you just had? Thank you. Merci, Monsieur. Des questions pour mes collègues? Merci, Monsieur Vallet.

J'appellerais monsieur Joel Tyrell de Dawson Community Blues. Good Evening.

520 **M. JOEL TYRELL :**

Good evening.

LA PRÉSIDENTE :

525 Good evening. Who is Mr. Tyrell? You are Mr. Tyrell. And you are?

M. JOEL TYRELL:

530 This is Mr. Alleyne. I'm basically here to present the case for the Dawson community basketball program. To give you a brief history of the program, the program started some 35 years ago and we cater to the kids from the community strictly on a volunteer basis, providing the service to 150 kids from the community.

535 And to lose the facility currently at Marianopolis would be a travesty because for 150 kids, we will have no place to utilize, to put these kids -- to keep these kids off the streets. The facility, not only are we using the facility as a site for -- to practice our skills but we also use the facilities for academics, for tutorial purposes and other functions as well.

540 We have currently, like I said, 150 kids involved in the program along with about 25
volunteer coaches that are working with the kids. And it's vital for the survival – as far as the
survival of the program, it's vital that the facility remains intact as is because if we do, if the
development does go through and we have no place to practice our skills, what my concern
is: where these kids are going to end up, what are these kids going to end up doing?

545

And my coworker here, Shawn Alleyne, who is one of the volunteers will give you his
view as he sees it as far as the project, the proposed project goes.

LA PRÉSIDENTE :

550

Thank you.

M. SHAWN ALLEYNE:

555

Good evening. I've been coaching with Joel for the last seven years but I've been
head coaching for the last three. And for the last two years, we've been using this facility
tremendously because at one point, like Joel mentioned, we weren't able to cater so many
kids because of the lack of gym time that we could provide. So as soon as we were able to
go into this complex, we started to notice that we were able to increase the amount of kids
that we can reach out to, we can also, like say, bump up the amount of time that we can
spend with the kids in a given week.

560

So like presently right now, in the last two years, I've been spending about 10 hours a
week with these kids to, say, practicing, where, you know, we specifically tell them: "You
have to maintain a certain average in school and if you need help, we have the classrooms
upstairs in the building." Obviously, for sure we utilize the gym primarily but also too we use
the pool.

565

So what this complex started to do, it's started giving us more of a tool to give the
kids a very positive environment to be in. At the same time, we're trying to teach them the
responsibility of school, so that's why we, you know, we've started this, like a tutoring
program before practice. So a lot of time, the kids finish school say around 3:30. Now, they
had a place to go to stay off the street. They didn't have to, like, you know -- okay, I got to
wait an hour between practice or two hours between practice, so they start going into the
malls and get themselves into trouble. So we really gave them... this building gave them and
gave us an opportunity to teach these kids right from wrong, and try to make them, you know,
more responsible from that point of view.

575

I mean, what else could I say? I just think that losing this building, it might actually...
because finding gym time these days is very difficult, and St. George's and The Study were
very gracious to us to let us go into the building and kind of make it like a home. So these

580

585 kids are very used to and it's very accessible from the different boroughs on the island, because we got kids coming from Cote-des-Neiges, from LaSalle, and so a lot of them -- some of them in the Westmount area, a lot of them in the downtown area, and I know, my mandate being a volunteer is that I just want to, you know, make sure that these kids are off the street. My job is to try to make them productive citizens as they are moving forward, you know, and just to keep them out of trouble and to give them a very positive place to be.

590 I mean, if I look at the work that is being done in this facility and over the last two years, I mean, the St.George's and The Study, they really renovated this place. I remember going in the first day and it looked really bad, you know, and the work that I saw them do over time, by the repainting, especially in the pool, they refurbished the pool. I remember, I was so eager to get my kids, as part of the workouts that I put them through, to get them access to the pool, because a lot of times, lot of these kids, you know, it's just about basketball, but
595 also to... we're trying to show them that, you know, it's just about staying in better shape and give them other opportunities to doing that. So I was also eager to get them in the pool, but I had to wait like months, about half a year, because they spent so much time working on refurbishing that pool and what I've started to see over the years, now, is that it's not just for the Dawson community, it's also for the rest of the population in that area, because to me, it
600 looks like a community centre. And I noticed, in that area, there is no such thing, there is no community centre of any sort in that area.

605 So I mean, just this Sunday I saw people kayaking, I see private lessons going on, I see birthday parties, I see people using the dance studio, you know, to practice dancing, for yoga... I mean, I see so many different community groups now coming in there, where are all these people going to go? There's nothing else out there in that area. So I think it's really beneficial that, you know, for us being part of the community, we're doing our part to try to keep these kids off the street, I think St.George's and the Annex are doing their part to try -- they invested time to try to help the community, now I just think it's, you know, the City of
610 Montreal's part to try to keep this going. You know what I mean? And I think, you know, you guys are very capable of doing that. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

615 Thank you. Des questions?

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

620 Yes. What sort of -- do you have a lease or do you have a long-term arrangement of some sort? Or is it just a tolerance or you have --

M. JOEL TYRELL:

625 As far as the arrangement with the facilities, currently we go on an annual base, like a rental for the year and it's renewable. At the end of each season, we go through a renewal process to make sure we have access to the facilities year after year.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

630 And the use of the facility, what is the frequency?

M. JOEL TYRELL:

635 Oh, we're in the facility Monday through Friday and on Sundays, from 6:00 to 8:00 in the evenings.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire:

640 Six days a week.

M. JOEL TYRELL:

No. Thursday night, we're not in... six days, yes. Six days.

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

Okay. And do your group use the grounds and the gym complex or just the complex?

M. JOEL TYRELL:

650 We currently use just the complex. The gym.

M. SHAWN ALLEYNE:

655 Actually -- sorry to cut you off, Joel, but also like we -- I mean, primarily, we use the sports complex but we also use the grounds outside. I get those kids running outside on the greens. The same picture the gentleman here used, that same field, I have them doing laps there, you know, and it's really beneficial for these kids.

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

Sorry. Six days a week, so that's only during the school season or?

M. JOEL TYRELL:

665 Our program goes basically on nine months. We go from August until the end of
June. More like ten months.

M. JEAN BURTON, commissaire :

670 I have a question about where do these kids come from but you've started
mentioning some of the areas where they would come from.

M. SHAWN ALLEYNE:

675 Yes. Well, primarily, like if I look at the last two seasons that I've had my teams, a lot
of them are from the Cote-des-Neiges area, so like they just take Cote-des-Neiges road and
they're at the facility. There are a lot of them down to the Little-Burgundy area and
Westmount. Now, we start seeing that we got kids coming from... like all over the city. And
the reason for that is because of what we're offering the kids. Because we are able to give
680 them, you know, like almost four, five days a week -- and the fact is that a lot of the parents
are seeing that we're offering those other services, like the tutoring, so you know, the kids, if
they come -- like we have some kids that come from the West Island, so they got to travel by
bus. So if they leave school say at 3:30 and take the bus, they get downtown say 4:30. So
what are they going to do for the next hour and a half before we start at 6:00? So they are
685 able to go into the facility, use the classrooms, do their studying, do their homework so at
least by the time, from 6:00 to 8:00, they practice, I mean, I run them dead. So they're going
to be tired but at least their school is done.

690 The major priority for us is their education, but also too, to be time-management, to
use their time wisely. So that's why -- not many facilities would be offering that, and I think
that's why we've been able to cater and make the program grow, by using those factors.

LA PRÉSIDENTE :

695 Thank you both.

M. JOEL TYRELL :

Thank you.

700

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais madame Louise-Anne Poirier de St-Georges. Bonsoir, Madame Poirier.

705 **Mme LOUISE-ANNE POIRIER :**

Bonsoir. Je me demande s'il est possible d'avoir une des photos. Est-ce que c'est le monsieur qui s'occupe de ça? C'est celle qui s'intitule : Annexe A, partie de la propriété devant faire l'objet d'une servitude.

710

LA PRÉSIDENTE :

Malheureusement pas. Étant donné qu'on n'est pas dans des présentations, il n'y a pas les présentations qu'il y a eues dans le cadre des informations publiques. Alors, on ne dispose pas de ça, désolée.

715

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

O.K. Alors, je m'appelle Louise-Anne Poirier, je représente l'école St-Georges ce soir. Merci de nous accueillir pour qu'on puisse soumettre notre point de vue.

720

L'école St-Georges de Montréal est une école mixte, non confessionnelle, qui comprend deux campus situés sur la rue Le Boulevard. L'école primaire est située au coin nord-est de la rue Aberdeen à Westmount et l'école secondaire est située au coin sud-ouest de la rue Ramezay, du côté opposé de la propriété.

725

En 1997, dans le but d'améliorer les activités de plein air des étudiants – l'école St-Georges n'a pas beaucoup d'espace extérieur pour les étudiants à l'école secondaire – alors, l'école a signé une entente formelle avec les Prêtes de Saint-Sulpice. Par cette entente, St-Georges louait l'espace vert qui est clôturé, qui est au nord de la propriété. L'école a dû investir plus de 40 000 \$ en frais de nettoyage et de *repayement* pour rendre l'espace, qui était abandonné depuis plusieurs années, adéquat pour les activités adéquates pour les élèves.

730

Les élèves de l'école, à ce jour, utilisent le terrain pour leur classe d'éducation physique, les pratiques de soccer et de rugby ainsi que lors des récréations aux heures de lunch, pour essayer d'aller à l'extérieur et profiter de l'air frais et du soleil le plus souvent possible.

735

Alors, la vente de la propriété pour nous et la disparition potentielle de cet endroit-là, c'est sûr que ça causerait préjudice à l'école, mais je pense que notre plaidoyer est un plus large que ça. On constate au fil des années aussi que l'espace ne sert pas simplement à St-Georges. En m'en venant ici ce soir j'ai passé à côté, les portes sont ouvertes, les gens de la communauté utilisent l'espace de façon régulière aussi. Le site est, par conséquent, devenu une sorte de terrain de jeu pour l'école et une partie intégrale du campus. De telle sorte que

740

745

si son usage en était discontinué, cela aurait inévitablement un impact adverse sur la vie étudiante des élèves du secondaire.

750 Alors, la vente de la propriété, pour nous, et la disparition potentielle de cet endroit-là, c'est sûr que ça causerait préjudice à l'école, mais je pense que notre plaidoyer est un peu plus large que ça. On constate au fil des années aussi que l'espace ne sert pas simplement à St-Georges. En m'en venant ici ce soir, j'ai passé à côté et les portes sont ouvertes. Les gens de la communauté utilisent l'espace de façon régulière aussi.

755 Au début, plusieurs des résidants du voisinage n'encourageaient pas l'utilisation du terrain parce que je pense qu'on n'était pas, les gens n'étaient pas très certains de qu'est-ce qui était pour se passer avec les étudiants qui utilisent, mais il n'y a plus aucun doute que suite à l'amélioration des lieux entreprise par l'école et son engagement à en maintenir la propreté, l'utilisation est maintenant considérée de façon très positive par les gens de la
760 communauté et ce, on le sait parce que les gens ont communiqué ont leur intérêt et leur approbation à ce sujet-là.

765 Malgré la clôture et une enseigne de l'école apposée sur cette clôture, plusieurs résidants utilisent l'espace gazonné pour leurs propres activités récréatives, ce à quoi l'école ne s'est jamais opposée. De plus, l'école a aussi gracieusement offert l'espace à d'autres écoles du quartier, qui eux aussi ont besoin d'espaces, d'espaces verts pour leurs étudiants.

770 La toute récente vente de la propriété et la promesse de servitude en faveur de la Ville de Montréal, suite à l'entente avec le développeur, remettent potentiellement en question les droits de l'école sur cet espace vert. L'accès au site par un public plus général compromettra sans doute l'usage du terrain pour les classes d'éducation physique de l'école puisque d'autres personnes pourront utiliser le terrain en même temps.

775 Une des choses qui nous concernent aussi c'est qu'on n'a pas réussi à avoir d'information et je ne suis pas certaine qu'il y a des informations plus spécifiques sur la servitude qui doit être accordée à la Ville. Une des choses qui nous concernent, qui nous inquiètent un peu, c'est le fait que puisque le promoteur doit, le développeur doit replanter des arbres dans cette région-là, parce qu'il y a des arbres qui vont être enlevés pour faire le développement, puis à ce moment-là ça va vraiment cacher l'emplacement, puis c'est une
780 des inquiétudes qu'on a, parce qu'on pense que ça peut poser potentiellement des problèmes de sécurité, parce que ça deviendrait un espace qui est fermé, les gens ne pourront pas voir un peu ce qui se passe.

785 On s'inquiète que ça soit trop invitant pour des individus qui considèrent des activités plus ou moins licites à cet endroit. Et, malheureusement, on vit un peu cette situation parce que le boisé un peu plus bas, c'est plus boisé, c'est plus couvert, on voit moins ce qui se passe et souvent il y a des gens qui peuvent se promener là. Alors, on trouve qu'il y a une

situation qui apporterait le même genre de comportement plus au nord. Ce serait vraiment au détriment de toute la communauté.

790

St-Georges suggère respectueusement que la Ville de Montréal considère acheter l'espace vert et considère ce terrain comme un parc municipal géré par la Ville. On a eu des témoignages ce soir et je pense que notre groupe aussi veut réitérer le problème qu'on semble avoir dans la région pour l'utilisation par la communauté.

795

Il n'y a pas beaucoup d'espaces verts dans la région. C'est incroyable pour les gens de pouvoir profiter de ce genre d'emplacement et pour l'instant, on voit qu'il y a une grande possibilité que ce soit diminué ou restreint ou même enlevé complètement. Et il n'y a pas vraiment d'autres espaces où les gens pourraient aller pour des moments de loisir.

800

L'école pourrait continuer, si la Ville de Montréal ou s'il y avait une entente spécifique, l'école pourrait continuer de louer le terrain, comme elle le fait – elle fait la location d'autres parcs dans la région de Côte-des-Neiges, et poursuivre les activités éducatives extérieures dans le cadre de son programme d'éducation. C'est très important pour cette école, c'est important pour l'école aussi, pour d'autres écoles aux alentours qui viennent utiliser le terrain quand ils en ont de besoin.

805

Il est de plus suggéré que la Ville considère aussi l'achat des terrains à développer se situant au nord du stationnement, soit la zone de consolidation, la zone de conservation et la zone de construction sur l'emplacement du complexe sportif actuel, et la zone tampon.

810

On a discuté plus tôt ce soir qu'il y a un grand besoin d'un centre communautaire dans la région. On a eu une indication du centre de basketball Dawson. En ce moment, l'école St-Georges et l'école The Study administrent, par bail, administrent le centre sportif, et les deux écoles utilisent pendant la journée l'emplacement de façon intensive pour leurs étudiants, que ce soit pour les emplacements sportifs. La piscine est utilisée à tous les jours aussi, et les classes sont utilisées pour différents programmes scolaires des deux écoles.

815

Mais ce qui est très important aussi, c'est que, ce qu'on a vu dans les deux dernières années qui se sont développés, c'est qu'il y a de 10 à 12 groupes communautaires qui louent, qui utilisent les emplacements sportifs et les classes aussi pour leurs activités. La piscine est ouverte 2,5 heures le matin et 2 heures, ou 3 heures le soir à tous les soirs et tous les samedis et tous les dimanches pour les gens de la communauté qui veulent l'utiliser. C'est en grande demande. La piscine est une demande importante, même des centres universitaires parce qu'eux cherchent... il y a beaucoup de groupes de compétition, il y a des groupes universitaires qui demandent du temps de piscine, qui n'est pas vraiment trouvable dans la Ville.

825

830 Alors, ce serait une grosse perte pour la communauté et vraiment la grande communauté de Montréal, de ne plus avoir accès à ce genre de centre.

835 Je pense que j'ai expliqué... Oui. Je pense que j'ai pensé à tout. Donc, nous apprécions le processus de consultation publique et sommes reconnaissants d'avoir pu exprimer notre opinion là-dessus, et nous demeurons confiants de l'éventualité d'une solution acceptable pour tous. Nous aimerions travailler en collaboration avec la Ville et le développeur pour pouvoir trouver une solution acceptable pour tout le monde.

LA PRÉSIDENTE :

840 Je vous remercie, Madame Poirier. Quelques questions pour vous, Monsieur Burton?

M. JEAN BURTON, commissaire :

845 Oui, Madame. Vous venez à l'instant de mentionner un bail. Quel type d'entente vous avez actuellement pour cet endroit?

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

850 Nous avons une entente avec les Sulpiciens pour la location de l'emplacement. C'est deux choses séparées : la location pour le terrain au nord, c'est une entente qu'on a depuis 1997. C'est une entente qui est séparée. Il y a deux ans, nous sommes entrés dans une entente en collaboration avec l'école Le Study aussi pour utiliser le centre sportif.

M. JEAN BURTON, commissaire :

855 Vous mentionnez qu'il y a d'autres écoles qui ont fait la demande. Quelle est l'ampleur de la demande, donc par rapport à l'utilisation de ces espaces-là, en dehors de ce que vous utilisez, vous?

860 **Mme LOUISE-ANNE POIRIER :**

Pour le centre sportif?

M. JEAN BURTON, commissaire :

865 Oui.

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

870 Il y a des demandes, mais je ne suis pas l'experte là-dessus, mais je sais, je pense que les fins de semaine, les gymnases sont pleins. La piscine, les fins de semaine, c'est gardé ouvert pour la communauté. Donc, ça, c'est réservé pour ça.

875 L'école l'utilise pendant les heures d'école et le soir et le matin, en général, ce sont des centres communautaires. Et ce que je comprends, c'est que c'est plein. Il n'y a pas vraiment de temps libre. Il y a des gens qui frappent à la porte parce qu'il y a une grande demande.

M. JEAN BURTON, commissaire :

880 D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

885 Si je peux me permettre, Monsieur Burton, est-ce que c'est sur une base, c'est-à-dire une école qui veut profiter de cet équipement-là vous appelle puis réserve pour tel jour ou est-ce qu'il y a des ententes spécifiques avec certaines écoles sur une base régulière?

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

890 Je crois qu'on a les deux situations. S'il y a des gens qui ont besoin pour une journée spécifique ou un événement spécifique, à ce moment-là, ça, ça peut être arrangé.

LA PRÉSIDENTE :

895 Mais il y a également des ententes?

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

900 Oui. Le groupe Dawson que vous venez d'entendre, ça en est une, oui.

LA PRÉSIDENTE :

905 En est une, par exemple. D'accord. Je vous remercie.

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

Je veux juste spécifier aussi que les espaces à l'extérieur aussi sont utilisés, comme on a vu sur la photo tout à l'heure, non seulement par nos écoles, mais pour d'autres

910 groupes aussi pour... Et ça aussi, peut-être de façon informelle, les gens se réunissent et viennent jouer...

LA PRÉSIDENTE :

915 Mais St-Georges utilise principalement la clairière en haut, là?

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

920 Non. St-Georges et le Study utilisent les parties extérieures qu'on a vues sur la photo tout à l'heure. D'ailleurs, je pense que la photo c'était des jeunes filles du Study qui étaient là – je me trompe peut-être, là, mais je pense que c'est ça – donc pour leurs activités sportives. Ça permet aux enfants d'être à l'extérieur. Ils vont jouer au soccer. Les écoles ont réorganisé leurs périodes de classe pour avoir assez de temps pour pouvoir justement profiter de ces espaces.

925

LA PRÉSIDENTE :

Donc, c'est différents endroits sur le site?

930 **Mme LOUISE-ANNE POIRIER :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

935

C'est pas limité.

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

940 On essaie de maximiser l'utilisation extérieure et intérieure pour en faire profiter les enfants.

LA PRÉSIDENTE :

945 Ça répond à nos questions, Madame Poirier, je vous remercie.

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

Merci.

950

LA PRÉSIDENTE :

Pour tous, nous allons faire une courte pause, une quinzaine de minutes pour reprendre vers 8 h 15. Merci.

955

PAUSE

LA PRÉSIDENTE :

Rebonsoir. Est-ce que je peux demander à tout le monde de prendre place s'il vous plaît? J'inviterais madame Marie-Odile Trépanier, s'il vous plaît. Bonsoir.

960

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉR :

Bonsoir, merci. Alors, professeure à l'Institut d'urbanisme, citoyenne de Montréal, membre des Amis de la Montagne, membre d'Héritage Montréal. Mes commentaires sur le projet de développement sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie. D'abord, je dirais rapidement que comme beaucoup d'intervenants, je suis d'avis que le projet ne respecte pas suffisamment les vues, qu'il est trop dense, qu'il est trop haut, que les accès au public sont pas suffisants, que les petites maisons privées à l'ouest menacent l'intégrité des sites boisés et paysagers de cette partie, tandis que les tours à l'est ont une implantation et une hauteur trop forte, mais d'autres personnes ont déjà fait beaucoup de commentaires là-dessus.

970

975

Ce sur quoi je veux insister, je veux essayer d'aborder des aspects peut-être qui n'ont pas été traités ou pas suffisamment à mon goût. Pour moi, ce n'est pas seulement un problème de densification de la montagne. Il s'agit d'un projet majeur sur un site patrimonial protégé. Il s'agit donc de savoir si un tel projet respecte l'esprit d'un arrondissement historique et naturel.

980

L'ancien Séminaire de philosophie, c'est un des derniers grands sites institutionnels sur la montagne. Il a valeur à la fois historique et naturelle. Bon, ce n'est pas juste une question de boisé. Ses valeurs doivent primer. L'enjeu est crucial. Je le dis d'emblée, il faut stopper le développement nouveau lorsqu'il menace la montagne. Il faut stopper aussi la spéculation foncière sur la montagne.

985

En termes de processus, on n'a pas juste à faire ici un simple projet. La Ville nous soumet une modification au Plan d'urbanisme dans un arrondissement historique et naturel, et donc c'est là-dessus que je vais me prononcer en tant qu'urbaniste.

990

995 La désignation d'arrondissement historique et naturel doit être priorisée dans le Plan
d'urbanisme. Elle doit signifier clairement une priorité à la protection. Et de fait, l'OCPM, enfin
vous, avez reçu le mandat non seulement de consulter la population sur un projet, mais
aussi sur un changement de Plan d'urbanisme. Ce qui veut dire un changement des
orientations et de la vocation du site. Cela implique des choix fondamentaux relatifs au site.
Et pour moi, un changement de Plan d'urbanisme ça n'est pas simplement un règlement qui
est rédigé, c'est aussi une justification. On a besoin d'une justification forte, une raison
majeure. On a besoin de s'assurer qu'il n'y aura pas de conséquences négatives sur la
1000 montagne. Parce qu'il faut le dire encore, ces choix ne peuvent aller à l'encontre de
l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.

1005 Donc, la question qui se pose ici, c'est la question de la recevabilité du projet qui est
d'abord en cause avant ces détails architecturaux.

En principe, je le répète encore, considérant l'arrondissement historique et naturel du
Mont-Royal, il ne devrait plus y avoir de nouveaux projets de développement majeurs sur la
montagne.

1010 D'ailleurs, le Plan du mont Royal le mentionne à la page 35 :

1015 *« On prévoit appliquer la notion de capacité limite à accueillir de nouvelles
constructions, on prévoit s'assurer que les hauteurs et les taux d'implantation reflètent
fidèlement les caractéristiques du bâti existant.*

Et en matière d'ensemble résidentiel à la page 56, le Plan établit clairement le
principe de la protection de l'enveloppe volumétrique existante.

1020 Le Plan, c'est vrai, prévoit un traitement individuel ad hoc pour les propriétés des
institutions. Mais le problème du plan, c'est qu'il n'établit pas de balises et laisse trop de
latitude à la négociation. Ainsi, en l'absence de balises claires, les Sulpiciens et le
développeur qu'ils ont choisi se sont crus autorisés à concevoir un développement important
sur le site de l'ancien Séminaire. Camus appelait ça « le vertige de la liberté ».

1025 Le débat sur le principe ou l'ampleur d'un tel projet aurait dû se faire plus tôt. C'est ça
la question de la recevabilité. Le potentiel de développement, ce qu'on appelle les ondes de
construction, ça n'a jamais fait l'objet d'une décision, ça a été sorti des études patrimoniales,
mais ces études patrimoniales, elles ont été faites par rapport au potentiel des terrains des
Sulpiciens, mais pas par rapport à la protection de l'arrondissement historique dans son
1030 ensemble. Je trouve que... les études ont dit : « Bon, bien, le site du Séminaire de
philosophie est moins important que le site du Grand Séminaire, donc, lui, on peut le
développer. »

1035 Mais les Sulpiciens sur la montagne, c'est une dimension essentielle. Donc, par rapport à l'arrondissement historique, et ça, les études patrimoniales ne l'ont pas clairement dit.

1040 Mais une autre question, c'est qu'à partir du moment où il est envisagé de changer la vocation du terrain de l'ancien Séminaire, on n'est plus dans un cas de figure d'institutions qui ont besoin de répondre à un besoin d'expansion sur leur propre terrain. On est en présence d'un terrain institutionnel qui retombe sur le marché privé, dont une institution n'a plus besoin. Et à ce moment-là, en réalité, si on sort de la vocation institutionnelle, on revient à la notion d'ensemble résidentiel et d'après moi, c'est la règle du respect de l'empreinte existante qui devrait s'appliquer intégralement, tel que prévu dans le Plan de protection et de
1045 mise en valeur du Mont-Royal.

En effet, quelle justification y aurait-il à autoriser plusieurs nouveaux bâtiments résidentiels sur ce site alors qu'on a convenu de stopper ce phénomène ailleurs sur la montagne? Autoriser un tel développement serait une entorse fondamentale aux principes
1050 acceptés dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et une invitation à passer outre pour tous les promoteurs potentiels.

La grande tristesse ici c'est qu'on est dans le cas d'une institution qui a besoin d'argent et qui cherche à obtenir de l'argent en vendant ses propriétés sur la montagne.
1055 Cette façon de faire ne devrait pas être encouragée par les autorités publiques. Il faut chercher à soutenir les besoins financiers des institutions religieuses, bien sûr, mais autrement qu'en bradant leur terrain et, en particulier, quand il s'agit d'un patrimoine désigné.

Je veux faire quelques remarques sur le transfert de droit de développement parce
1060 que certaines personnes ont évoqué une étude que j'ai produite pour la Commission des biens culturels à l'automne dernier et qui a été rendue publique sur le site de la commission au début de l'année 2009.

C'est une formule qui est utilisée dans plusieurs villes en Amérique du nord, par
1065 exemple. C'est une formule intéressante pour protéger le patrimoine, pour protéger des paysages, entre autres. Il s'agit d'une stratégie foncière et financière qui implique de détacher les droits d'usage ou les droits de construire de la propriété du sol.

Est-ce que c'est applicable sur la montagne? Cela pourrait l'être, mais dans le cadre
1070 d'une planification bien mûrie. Parce que pour le transfert des droits de développement, il faut d'abord un site émetteur de droits, un site sur lequel on veut protéger le patrimoine, mais aussi un site récepteur de droits, c'est-à-dire un site où on prévoit que le développement va se faire de façon plus intense. Donc, c'est là où seraient transférés les droits de
1075 développement.

1080 Par exemple, on pourrait limiter pour les sites des Sulpiciens et transférer dans un quartier du bas de la Ville, comme Griffintown, par exemple, ou genre Griffintown. Mais pour ça, évidemment, il faut prévoir les lieux visés longtemps d'avance, avant la vente des terrains et avant la négociation sur les projets. Et la Ville doit aussi clairement identifier des limites au développement, autant dans les zones émettrices que dans les zones réceptrices, à la différence que dans les zones réceptrices, les limites pourraient par la suite être dépassées, moyennant une acquisition de droits de développement transférés et, là encore, selon des règles établies d'avance.

1085 Bon. Par exemple, la Ville aurait pu convenir avec des propriétaires de l'ancien Séminaire de restrictions très sévères au développement puis les propriétaires, donc les Sulpiciens, auraient vendu non pas la propriété du sol de l'ancien Séminaire, mais les droits de développement non utilisés. L'acquéreur n'aurait pas acquis le site sur la montagne, il aurait acquis des droits de développement qu'il aurait pu transférer sur un autre site qu'il possède. Et, par exemple, il aurait pu obtenir le droit d'augmenter la densité sur un autre site.

1090 Bon. Pour le moment, la légalité d'un tel procédé, si on voulait l'utiliser tout de suite, bon, elle n'a pas été encore étudiée à fond, ça reste à préciser, mais c'est une pratique courante dans les villes comme New York, comme San Francisco, Vancouver, Calgary. Donc, au Canada comme aux États-Unis. Et, évidemment, bien d'autres villes aussi.

1095 Ça ressemble un peu à ce qu'on appelle la formule des primes de développement, ce que certains appellent le bonus zoning, mais c'est un petit peu plus compliqué que le bonus zoning, mais ça ressemble un peu. Pour que de telles primes fonctionnent, il faut les prévoir d'avance, il faut les annoncer, il faut s'y tenir fermement. Cela aurait l'avantage de réduire les marges d'incertitudes de part et d'autres, mais cela suppose aussi une stratégie foncière différente de celle qu'on pratique actuellement. Bon. Actuellement, évidemment, il faut voir ce qu'on peut faire, mais on pourrait envisager des échanges de terrain ou d'autres formules similaires.

1100 En résumé, ma position elle est définie par rapport, essentiellement, à l'arrondissement historique et naturel et par rapport à une demande de modification du Plan d'urbanisme. Je suis donc d'avis de refuser, que soit refusée la modification du Plan d'urbanisme telle quelle, parce qu'elle est non recevable, car elle menace l'intégrité d'un arrondissement décrété patrimonial, elle menace son intégrité à la fois sur le plan historique et sur le plan naturel.

1105 Je recommanderais aussi que l'exercice de planification soit repris avec des balises plus claires et accompagné d'une stratégie foncière et financière appropriée. Évidemment, selon le temps qu'on prendrait pour reprendre la planification, on pourrait ou non intégrer des aspects comme le transfert de droits de développement.

Je propose aussi que la vocation institutionnelle soit de préférence maintenue sur le site et qu'elle soit soutenue par les autorités publiques.

1120

Et, finalement, je propose que toute nouvelle construction et même de nature institutionnelle, mais à plus forte raison si elle est résidentielle, se limite à l'empreinte du bâti existant. Merci beaucoup.

1125

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, Madame Trépanier. Quelques questions. Je commencerais en vous demandant, vous avez mentionné que le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal prévoyait un traitement individuel ad hoc pour les propriétés institutionnelles, mais que dans ce plan-là, on ne trouvait pas de balises et, ce faisant, on laissait trop de latitude à la négociation.

1130

Est-ce qu'on aurait dû trouver, selon vous, dans ce Plan de protection, des règles de développement, ce que vous appelez des balises, concernant les propriétés institutionnelles aux pourtours de la montagne?

1135

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

Oui. On l'a souvent demandé. Moi, je suis membre observatrice de la table de concertation, on l'a souvent demandé, je l'ai souvent demandé. À l'heure actuelle, tel que le Plan est prévu, il prévoit des règles, par exemple protéger les boisés, protéger les éléments paysagers, protéger le bâti, ne pas trop construire. Mais quand on est dans les espaces institutionnels, là, c'est une zone grise. C'est littéralement dans les cartes : gris. Ça, ça veut dire : on va négocier ça.

1145

Alors, ce n'est pas suffisant. Ce n'est pas suffisant. Et c'est sûr qu'il aurait fallu faire une analyse par secteur de la montagne, un petit peu comme les Amis de la montagne ont fait avec certains de leurs partenaires. Ils ont pris le flanc sud, secteur nord, le secteur des pins, et les Amis de la montagne ont fait une analyse un peu globale de ces secteurs-là.

1150

Bon. On aurait aimé que la Ville le fasse et que le Plan le fasse et définisse un certain nombre de balises qui auraient été formulées de façon plus précises que ce qu'il y a dans le plan, mais sans être nécessairement des règlements avec des marges de recul chiffrées, mais des règles plus claires comme le maintien de l'enveloppe volumétrique existante, le maintien d'une proportion des espaces boisés, le maintien d'une proportion des espaces verts ou gazonnés.

1155

LA PRÉSIDENTE :

1160 Au fond, le même type de règles qu'on retrouve pour les autres, mais adaptées en quelque sorte à la réalité institutionnelle.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1165 Oui. Adaptés à chaque site et que les propriétaires aient des sons de cloche un peu plus précis.

 Alors, ce qui se passe, c'est qu'il y a un pacte patrimonial qui est négocié à la pièce, mais ça, c'est de la négociation puis c'est selon le bon vouloir du propriétaire.
1170 Personnellement, je trouve que c'est un peu faible. C'est même très faible.

LA PRÉSIDENTE :

 Monsieur Chénard pour une question?
1175

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

 Mais c'est pour la partie institutionnelle par rapport à une vocation résidentielle, vous sembleriez vraiment privilégier une vocation institutionnelle. Est-ce que vous pouvez m'en dire
1180 un petit peu plus là-dessus, pourquoi? À la fin, vous mentionnez vraiment qu'on appuie surtout une vocation institutionnelle. Bon, bien, s'il y a du résidentiel, le roman continue, mais...

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1185 De préférence. Mais je suis sensible à l'expression des besoins de la communauté autour. Je suis sensible à l'expression des besoins en matière de logement pour toutes les catégories de population. Je suis aussi sensible à la notion de patrimoine, on pourrait dire, immatériel de la tradition institutionnelle. C'est-à-dire qu'un petit peu comme le Carmel quand
1190 on l'a décrété, quand on l'a classé bien culturel, on l'a classé en mentionnant que c'était aussi un témoin d'un mode de vie, d'une culture très précise, très forte.

 Bon, bien, il y aurait une réflexion à faire du côté des Sulpiciens, du côté des terrains des Sulpiciens, du côté du Séminaire de philosophie. Et une intégration harmonieuse pas
1195 juste des bâtiments, mais aussi des usages.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

 Merci.

1200 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Madame Trépanier. Est-ce que je peux vous demander de déposer vos notes, si tant est que ce sont des notes, pour le bénéfice de la commission? Ce serait très apprécié.

1205

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉR :

Très bien. Merci.

1210 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'appellerais madame Michèle Jodoin s'il vous plaît. Bonsoir.

Mme MICHÈLE JODOIN :

1215

Bonsoir. Je me présente, Michèle Jodoin, fonctionnaire municipale à la retraite. J'ai été mêlée au Plan de mise en valeur à l'époque, le premier Plan de mise en valeur du Mont-Royal ainsi qu'à l'instauration du site du patrimoine du Mont-Royal dans les années 86 à 90. Et je m'adresse sur un point assez particulier à la commission, non pas, parce que je suis maintenant à la retraite, par rapport à telle déclaration d'un texte par rapport à ce qui se fait dans un autre, mais pour faire valoir l'importance du processus, disons, démocratique en place, quand des orientations sont présentées, des orientations sont soumises à la population, des orientations sont adoptées par l'instance politique et viennent ensuite les moyens de mise en œuvre de ces orientations qui doivent aussi être aussi respectueuses de tout ce processus là, parce que tout ça c'est, encore là, adopté au nom de l'ensemble de la population.

1220

1225

Certaines orientations sont très claires. Par exemple, j'en notais deux en ce qui concerne le mont Royal lui-même dans le Plan d'urbanisme, le dernier, le Plan d'urbanisme qui vient d'être adopté, qui dit avec des mots très forts : « D'assurer la pérennité de la valeur symbolique et d'usage du mont Royal, du milieu naturel et de ses paysages. »

1230

1235

Alors, ça, c'est sûr, c'est un encadrement. C'est un encadrement, mais qui a encore, qui utilise des mots, je pense, qui sont très forts : et de pérennité et de symbole et d'usage, bon.

1240

Il y a une troisième orientation qui avait été aussi indiquée et celle-là en est une d'intervention, et je ne l'ai pas retrouvée non plus. Et là, c'est plutôt, plutôt que juste d'encadrement, c'est une question : est-ce que la Ville ou l'administration municipale était consciente de ce qu'elle disait quand on ne voit pas comment ça va s'appliquer, qui était d'améliorer les liens entre le mont Royal et les milieux avoisinants?

1245 Et dans le cas qui nous intéresse, celui du Séminaire de philosophie, deux choses sont en cause : d'une part c'est, dans le site du patrimoine, la valeur donc, d'usage, de symbole de ce lieu, sa valeur en tant que l'environnement qu'il contient, mais aussi le lien que je ne vois nulle part dans le Plan de mise en valeur lui-même, qui devrait permettre de faire plus un tout entre le parc, les espaces, les voies de circulation autour du mont Royal, le milieu ambiant. Ce n'est pas nécessairement qu'avec le parc du Mont-Royal, ça pourrait être par rapport au Summit à Westmount. Tout ça, c'est aussi le grand Mont-Royal.

1250 Et de ne pas se donner les moyens d'assurer ces liens-là, que ce soit avec le Summit, que ce soit avec le parc du Mont-Royal, laisse entendre qu'on est ici dans une espèce de milieu isolé, assez proche, n'est-ce pas, du centre-ville avec lequel on peut peut-être faire beaucoup de choses et le ramener, plutôt que vers le mont Royal, le ramener vers des usages de centre-ville.

1255 Et encore là, je voudrais tout simplement amener, bon, ici devant la commission, l'importance de la cohérence des orientations approuvées et des gestes à poser. Et c'est à peu près le sens de mon intervention.

1260 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Madame Jodoin. Oui, allez-y, Monsieur Burton.

1265 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

Bonsoir, Madame Jodoin. Sur cette question de lien à établir, revenons plus spécifiquement au projet qui nous réunit. Donc, comment vous le voyez ce lien entre la ville et la montagne? Concrètement, là, quand vous y pensez, vous voyez quoi?

1270 **Mme MICHÈLE JODOIN :**

1275 Bien, là, premièrement, je déplore... bien, c'est un sujet un peu difficile parce qu'on a presque une autoroute entre les deux parties, mais elle est peut-être plus facile vers Westmount. On a déjà parlé du parc des Trois Sommets, il y a un troisième sommet. Mais on peut penser aussi au cas du parc Jeanne-Mance par rapport au parc du Mont-Royal. On aurait pu traiter du parc Jeanne-Mance comme d'un lieu isolé, simplement un terrain de jeu pour les gens plus à l'est du parc Jeanne-Mance, sans lien particulier avec le reste de la montagne. On a fait des efforts pour faciliter l'accès, au moins, aux piétons, au parc du Mont-Royal. Je n'ai pas de solution, mais je vois qu'il n'y a pas eu d'effort de fait, en tout cas en ce qui concerne le lien que des usagers, le public pourrait avoir à ce lieu-là, alors qu'on prévoyait toutes sortes de... on prévoyait, en tout cas, s'adresser à cette question-là, en ce qui concernait le pourtour et ses usages.

1280

LA PRÉSIDENTE :

1285

Peut-être, Madame Jodoin, d'un point de vue plus technique. Comment on le fait ce lien-là entre les orientations et les interventions? C'est-à-dire je retiens de ce que vous avez dit qu'on ne retrouve pas nécessairement, on a des intentions, des orientations clairement signifiées, mais qu'on ne sent pas, par la suite, les moyens concrets pour intervenir, c'est-à-dire qu'on devait bien se douter qu'on allait intervenir, au niveau technique, selon vous, comment on le fait ce lien-là?

1290

Mme MICHÈLE JODOIN :

1295

Bien, c'est sûr que le document complémentaire devrait amener plus de précision et toujours, encore là, en conformité aux orientations qui sont données. Je regardais ce qui est dit de façon plus précise concernant le Séminaire de philosophie. On le trait, enfin ce qu'on dit de façon plus précise sur le Séminaire de philosophie dans le Plan de mise en valeur du Mont-Royal, c'est qu'il y a deux boisés à préserver. Mais on n'en dit pas beaucoup plus parce que ce territoire est encore considéré comme acquis institutionnel, donc avec une vocation sociale plus générale que juste un développement privé.

1300

C'est peut-être un peu de l'angélisme – c'est curieux de dire ça comme ça –, mais de prévoir qu'il ne puisse pas y avoir de transmission de droits de propriété qui feraient que cette institution n'en serait plus une ou qu'une institution peut aussi être un hôpital ou une université qui va grandir aussi. Alors là, il y a deux sortes de questions qui se posent.

1305

Mais dans notre cas, ici, c'est une institution dont le terrain est vendu à des fins privées et tout ce qui reste, qui a été dit sur ce terrain-là, c'était deux boisés à préserver, alors que quand on a dit ça, en l'esprit, un terrain à peu près accessible au public pour des fins qui pouvaient être tout simplement des fins académiques. Et comme il avait été question souvent dans les réunions du comité de concertation, on essayait que par complémentarité d'usages, on puisse enrichir les usages qui seraient justement faits du grand mont Royal.

1310

Alors, si on ne prévoit pas que le monde puisse changer, je pense que là, on aurait dû, dans un Plan de mise en valeur, prévoir peut-être qu'il puisse y avoir des changements. Tout comme quand on se marie, on peut prévoir qu'il puisse y avoir un divorce et puis se doter d'un... passer chez le notaire en tout cas.

1315

1320

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, Madame Jodoin.

Mme MICHÈLE JODOIN :

1325

Tout le monde est bien fatigué, alors j'ai été brève.

LA PRÉSIDENTE :

1330

Je vous remercie. Cette présentation était la dernière. Nous avons recueilli l'ensemble des commentaires, des interventions de ce soir. J'aimerais maintenant vous remercier tous et toutes d'être venus.

1335

L'assemblée est maintenant close, et je remercie également le personnel de la Commission. L'assemblée est maintenant close et nous recommencerons ici même demain à compter de 19 h. Je vous souhaite une bonne fin de soirée. Merci.

1340

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.

1345

ET J'AI SIGNÉ :

Yolande Teasdale, s.o.

1350

1355

1360