

OFFICE DE CONSULTATION 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 5

Séance tenue le 2 juin 2009, 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 2 JUIN 2009	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

Mme LUCY FELLOWES	2
Mme FRANCES DEVERTEUIL	8
M. FRANÇOIS LAURIN.....	11
M. GEORGES HUGHES.....	20
Me ROBERT ALAIN	23
M. JEAN DÉCARIE	29

RECTIFICATION PAR LE PROMOTEUR

M. CLAUDE MARCOTTE.....	24
-------------------------	----

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir ! Je vous souhaite la bienvenue à cette cinquième et dernière 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 fifth and last public hearing of opinion session on the construction project located around the former Séminaire de philosophie. The 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 présidence 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 droite, biologiste spécialisé en environnement et de monsieur Viateur Chénard, à ma gauche, avocat spécialisé en droit immobilier, tous deux agissant comme
20 commissaire à l'Office.

Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Richard Brunelle, à ma
25 seconde droite, secrétaire de la commission. À la table d'accueil, permettez-moi aussi de vous présenter Cristelle Lollier Théberge. Ils sont là pour vous accueillir et vous donner toute l'information disponible, de même que monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, qui est la personne à contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant qui se trouve à la table d'accueil où se trouve également madame Anik Pouliot, qui est responsable de la logistique. Nous avons parmi nous également ce soir, monsieur Luc Doray
30 qui est secrétaire général de l'Office. Bonsoir, Monsieur Doray!

La cinquième et dernière séance de présentation donc des mémoires a lieu ce soir et nous y écouterons six personnes. Le représentant du promoteur, monsieur Claude Marcotte, a
35 demandé d'apporter des rectifications sur divers aspects factuels qui auraient fait, selon lui, l'objet d'erreurs dans la présentation de certains mémoires. Selon les règles établies par l'Office, ces rectifications s'adressent à la commission et ne doivent porter, bien sûr, que sur des faits. Ce faisant, aucun préambule, aucun propos laissant place à l'interprétation, ni aucune remarque pouvant être jugée désobligeante ne seront autorisés.

40 L'assemblée de ce soir est, comme toutes les autres, enregistrée. 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, en général dans les quatre à cinq jours suivant la séance.

45 Les séances se dérouleront de la façon suivante. J'appellerai à tour de rôle les participants. Pour chacune des présentations, chaque participant ou chaque intervenant dispose d'environ quinze minutes pour exposer ou résumer son mémoire et pour répondre aux questions de la commission. C'est donc dire que la présentation des mémoires comme telle devrait durer une dizaine de minutes.

50 J'aimerais encore une fois rappeler que notre mandat porte sur deux projets de règlement relatifs au projet de transformation du site du Séminaire de philosophie. Le premier modifierait le Plan d'urbanisme de 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. 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.

60 La parole est maintenant à vous. Sans plus tarder, j'inviterais madame Lucy Fellowes à nous présenter son mémoire. Madame Fellowes, bonsoir!

65 **Mme LUCY FELLOWES :**

Bonsoir ! Madame la présidente, Messieurs les commissaires, bonsoir! Vous avez mon mémoire écrit. Ce soir j'ajoute ces mots, suite aux interventions déjà expliquées et je préfère parler en anglais.

70

LE PRÉSIDENT :

Feel free to do so.

75 **Mme LUCY FELLOWES :**

80 Thank you. We all understand that the subject of our discussion, in these gatherings, is this spectacular property on Mont-Royal, a natural landscape with a panoramic view over Montreal, the St.Lawrence River and the mountains beyond. The Sulpicians must have understood and valued the quality of this location for their Collège de Philosophie, a place for the study of ideas and ethics for all the churches' people.

85 This is the last such site on the southern slope of the mountain range in our city. Having served another educational purpose for Marianopolis, this unique site is now waiting for its next incarnation. Representatives of the Sulpicians, the vendors, and the Développement CATO, the promoteur, assured the City and its citizens the site is and always has been privately owned and, accordingly, it can be bought and sold at will.

90 However, the privileges, according to the order, in the original land grants, and their exemption from taxes since then mean that the property does enjoy a special status, neither public nor private, something in-between. That status is based on the Sulpicians' Christian mission and their service to the community. These distinctions have been underlined for the Commission by representatives of the two organizations before us in these past evenings.

95 We, citizens, have been told that the City of Montreal, when invited, expressed no interest in this site and would take no responsibility for it. No organization or institution alone or in partnership qualified for consideration. We're told that the only option is private development for residential purposes and, of the proposals, CATO was deemed to be the best overall.

100 According to the Plan directeur de développement de CATO, with all other conditions met, a mandate was given, in 2009, to the Office de consultation publique de Montréal. Here we are. The OCPM brochure says: "Under a purpose of the consultation, that the project requires amendments to the Montreal Master Plan, the borough of Ville-Marie zoning by-law and the Montreal Master Protection and Enhancement Plan. The brochure does not say that
105 the meeting is to approve or to dispute those amendments, but we know that we're meeting here in good faith to do so.

The development of the Collège de Philosophie and its lands in the CATO plan would mean more than just a shift from sacred to secular use. It would mean also the shift from a not-for-profit religious site to a for profit capital venture. It would mean a shift from dwellings for a
110 community of believers to homes for individuals of significant net worth, not even mixed income. Finally, it would mean a shift from institutional to residential use, as such it would mean a precedent setting exception to the couronne institutionnelle that has, so far, encroached on Mont-Royal.

115 There's nothing wrong with residential development in Centre-Ville. The borough of Ville-Marie has plenty of speculative high-end family units, single family units, maybe even an overabundance at this point. The problem is that this particular development is not suited to the collège site. In fact, according to the OCPM brochure, the project requires amendments to the
120 Montreal Master Plan concerning uses, heights and land coverage, and the borough of Ville-Marie zoning by-law having to do with volume, heights, exterior layouts, parking, landscaping and the conservation of natural elements. In addition, the consultation must take into account the draft Mont-Royal Master Protection and Enhancement Plan.

125 Considering all these obstacles, it would seem easier to develop almost any other piece of property in the borough. Putting aside for a moment the development, the question of these amendments and variances, this residential project poses important questions about the relationship of the co-owners, the City and the development itself. Because it is envisioned more or less as a private enclave within the borough, the design of the gate to enclose the
130 property was discussed at the information session on May 11th.

135 According to the planning documents, vehicular access will be for residents and guests, and pathways will be designated as public and semi-private. The three religious monuments, and the paths to them, and the path to Mont-Royal, will be maintained for the public, but these routes are not linked and one of them, as already noted, to Mont-Royal, would be a dark and narrow corridor and stair, a design that is a proven urban disaster.

140 If the owners can limit public access to their property and grounds as an entity, are these still entitled to public services such as utilities, security, snow and garbage removal? The plans also show that this project would be developed in phases, beginning with 10 townhouses accessed by De Ramezay road. What would happen if the project stalled before reaching the collège building itself, or at any point along the stages of development, say during dynamiting for the three underground parking levels? Would the revenue from the initial co-owners be enough to cover all the commitments that owners undertake to maintain the site and public access to it? If not, who would foot the bills?

150 Is the City, furthermore, satisfied that the agreement with the Développement CATO covers all the financial contingencies through the agency of la compagnie 9202-0767 Québec incorporated, who were the buyers of record of this property. Unresolved issues of legal and fiscal rights and responsibilities continue to surround the vast residential development proposal we have.

155 Beyond these issues lie questions about residential life in and around the planned semi-private and public landscape. Is vehicular and pedestrian access to and through the site screened for residents and guests? What will be the effect of utility service and delivery vehicles, to and from the property, in addition to the daily traffic to and from the 650 parking spaces? Does the relatively small increase in the volume of traffic, estimated by the developers, take into account the projected increase due to expansion of facilities at the Montreal General Hospital?

160 In this very consultation room, right here on the 14th floor, not long ago, the OCPM reviewed report of increase traffic from private vehicles, more frequent bus routes, added shuttles to and from the metro, and increased ambulance runs to the expanded emergency services at the Montreal General Hospital.

165 Because of tie-ups, traffic tie-ups on Côte-des-Neiges, how long will it be before residents demand that this traffic move through the site linking Côte-des-Neiges and Place De Ramezay? This is an overflow that would add pressure to Cedar and Atwater avenues and all their tributaries to Sherbrooke and St.Catherine streets.

170 An important aspect of the developer's plans to protect the patrimoine historique his attention to the préservation and maintenance of the original site landscape. In Montreal's heritage, the Sulpicians' landscape is as much a part of our memory as is their buildings. The Sulpicians chose a balance of natural woodland with all its flora and fauna open space with lawns and views, potagers, allées and bassins, with paths among all of these features.

180 The pathways paralleling the pools, les bassins, were intended for reflection in the sense of meditation. In the new rendition between Blocks C, les multiplex, and Blocks E, les maisonnettes superposées, will be a linear pool suitable perhaps only for self-mirroring, a landscape conceit with a classical precedent that the Sulpicians would have avoided, that is a form of home-owners narcissism.

185 For landscape features, the developer's proposition d'aménagement paysager includes several features: wooded areas and green space in the north-west and south of the site; an orchard of two rows of trees; an arbor or trellis, a pool with planted borders, a terrasse shade an ornamental garden, a vegetable garden and two parterres. All of those are in the private realm. According to the plans, the 85% of the built site will require cultivation and maintenance in perpetuity, at the owners' expense.

190 The three religious monuments and paths to them, also the path to Mont-Royal, will be maintained for the public, but these routes are not linked, and one of them, as already noted yesterday, in yesterday's session, would be a dark and narrow corridor and stair between two buildings – I believe the distance is 13 meters.

195 Also billable to the owners of the properties will be the entry post at the Place De Ramezay and the row of trees representing an orchard at the semi-private area accessible to nonresidents, also at the west side of the site. All the rest is private.

200 It appears that what we're seeing is, perhaps the first in North America, "disdedication" of a monastic landscape. As citizens, we remember that this proposal sacrifices Mont-Royal to private interests and sets precedents for future development. The viability of this proposal itself is based on unknowns: sustainability, profitability, legal right and recourse. Should a unique part of Montreal be put at such risk?

205 To set this question in perspective, consider the choices of a neighboring borough, Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grace, reporting progress today in their year-old Green Plan. According to the Montreal Gazette, today, that borough announced that it will create new green spaces, one of them south of Monkland Avenue, along the West side of the Décarie expressway, and another at the Bonavista traffic circle in Côte-des-Neiges. Apparently a deal has also been made with Église Notre-Dame-de-Grâce to open a green space in front of the church on Notre-Dame-de-Grâce Avenue.

210 Of course, Église Notre-Dame-de-Grâce is a Jesuit church and possibly the Jesuits have their own land use policies when it comes to community relations.

215 In conclusion, I believe that first a moratorium should be called so that the risk of this proposal for the City and its citizens can be reevaluated; second, priority should be established, for example, repurposing of the Collège building itself and then the site; third, the criteria should be redefined. An RFP request for proposals should call for a range of private and public developments, or a combination of these, to maximize appropriate preservation and use of the

220 property. The durable and sustainable proposal will draw on the strengths of all the stake
holders in the Ville-Marie borough and its neighbors in Centre-Ville. Open the process of
deliberation to the community. The collective wisdom of citizens who live, work, work out, and
play in this rare green space of Montréal brings true and is generous as we've seen in the
recent sessions in these offices.

225 I would close by... having attended all these, almost all of these sessions, I would
thank Madame la Présidente for your professional evaluation of our presentations, your
diplomacy and your sense of humor in conducting our many sessions. So thank you, Madame
et Messieurs les commissaires.

230 **LA PRÉSIDENTE :**

It's very kind of you. Thank you, Mrs. Fellowes. Une question de monsieur Chénard, s'il
vous plaît.

235 **Mme LUCY FELLOWES :**

Oui.

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

You mentioned that there's a tax issue unresolved with respect to the site, in the earlier
part of your presentation, could you -- did I misunderstand or...?

245 **Mme LUCY FELLOWES :**

This evening or in my mémoire?

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

Yes. No, no, in your verbal presentation.

Mme LUCY FELLOWES :

255 Well, I guess it just occurs to me that the rate... since there is so many public and
private issues about the copropriété arrangements and the ownership of the site still pending
with the developers and with the City, I just wonder if the final numbers can accurately be
ascertained of revenues to the City.

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

Okay, I understand. Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

265

Oui, une question de monsieur Burton?

Mme LUCY FELLOWES:

270

Oui, Monsieur Burton?

M. JEAN BURTON, commissaire :

You mentioned that the site is nor private nor public, but something in-between.

275

Mme LUCY FELLOWES:

Yes.

280

M. JEAN BURTON, commissaire :

What would you – how could you explain, I mean, I can understand that, in your mind, it's not clearly one or the other, but it's something else; what is it?

285

Mme LUCY FELLOWES:

Well, judging from the comments from Père Charland and from the representatives of the developers, that status remains unclear. Let's just say that the – it's not for me to trace the land grants to the Sulpicians but we believe that they were favorable given the conditions of the time and the availability of property. And we know for sure that they've been tax exempt ever since. We know further that the Catholic community has supported religious orders in Montreal, with our contributions. So I really do think that there is to be defined something between state supported, privately owned properties in Montreal that are neither one nor the other. Does that respond to your question?

290

295

M. JEAN BURTON, commissaire :

To some extent. I understand that it is still something to be defined.

300

Mme LUCY FELLOWES:

Exactly.

M. JEAN BURTON, commissaire :

305

Okay.

Mme LUCY FELLOWES :

310 And my question too; therefore what are the rights, privileges and burdens that default to such an undefined status?

M. JEAN BURTON, commissaire :

315 Thank you.

Mme LUCY FELLOWES:

320 Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

Thank you, Mrs. Fellowes.

325 **Mme LUCY FELLOWES :**

Thank you, Madam.

LA PRÉSIDENTE :

330 J'inviterais maintenant Madame Frances Deverteuil, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame!

Mme FRANCES DEVERTEUIL :

335 Bonsoir, Madame la présidente et Messieurs les commissaires! Thank you for allowing me to do the presentation in English. My presentation, I do not have a written presentation, it's just oral and I'm presenting as an ordinary citizen.

340 For the past several years, the City of Montreal and the Quebec government have been actively promoting the following objectives for the future of the City. The designation of Mount-Royal is a historic and natural district, they've been promoting preserving green space on the island of Montreal, active living to help fight obesity in partnership with Best EN Partnership with the federal government, which obviously implies sporting and fitness facilities, and they've been very active in preserving heritage and cultural buildings in the city through grants, et

345 cetera.

350 In parallel, there has been a lot of residential development in the Ville-Marie borough, high-end condos in the downtown, you know, on Sherbrooke Street, for example, and St.Mathew, de Maisonneuve and Drummond, Mountain and Drummond, and further to the west, townhouses on the former Armory on Atwater, just to name a few of the development, the density has increased enormously, and therefore the tax revenue of Ville-Marie.

And I would like to note that there is no sporting or cultural facilities in this part of Ville-Marie borough, all, for that matter, in the neighboring adjoining borough of Côte-des-Neiges, NDG.

355

The Sulpicians put the former Marianopolis site for sale, explicitly stating that they would prefer an institutional use, either educational or cultural, at the time, and this would be definitely favored, and they would be prepared to accept a lower price.

360

This is part of the Mount-Royal, this site is part of the Mount-Royal historic district; it has a wonderful green space with good sporting facilities and a heritage building, the Philosophy College.

365

It would actually perfectly fulfill the four of the City of Montreal and Quebec's mandate over the past few years, what they have been emphasizing. And they all have funding attached to them, as previously the Bois de Liesse was protected with money for the green space, for example. And yet, at the public consultation meeting here, at the beginning of May, the City of Montreal informed us that they did not even consider bidding for the site. I would like to know why. I think, as a citizen, there should be a public inquiry into why the City of Montreal could not look into making this a cultural sporting facility open to the public and, at the same time, the preserving, the Green space could be added officially to Mount-Royal.

370

And to add insult to injury, at the public consultation meeting, it was announced that they are actually looking for a site in the Ville-Marie borough to build a sporting facility. And we have a facility which the City of Montreal acknowledged was in good condition, available, and is going to be demolished, and it would cost at least 20 million to rebuild.

375

As a citizen, I am very upset at the environmental waste involved and the fact that the City of Montreal, of which I'm a taxpayer support, would not consider buying, would not even consider buying the site, and I would like to know why. Thank you.

380

LA PRÉSIDENTE :

Thank you, Mrs. Deverteuil. It is not exactly the time, at this point, to ask, to direct your question to the City of Montreal, but you have a point saying that. So it's...

385

Mrs. FRANDES DEVERTEUIL:

I just thought I would like to table it officially. Thank you.

390

LA PRÉSIDENTE :

Thank you. J'appellerais Mr. Georges Hughes, s'il vous plaît. Bonsoir, nous vous écoutons.

395

M. GEORGES HUGHES :

Un instant. J'ai un rhume.

400 **LA PRÉSIDENTE :**

Prenez un verre d'eau, ça aide.

405 **M. GEORGES HUGHES :**

Merci. J'ai retenu des idées à travers les soirées... Non, je ne suis pas confortable présentement.

410 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous préférez que je repasse votre tour plus tard?

M. GEORGES HUGHES :

415 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

Vous seriez plus à l'aise?

420 **M. GEORGES HUGHES :**

Oui, oui. S'il vous plaît.

425 **LA PRÉSIDENTE :**

Sans problème.

430 **M. GEORGES HUGHES :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

435 Au moment qui vous conviendra.

M. GEORGES HUGHES :

Merci.

440 **LA PRÉSIDENTE :**

J'appellerais donc monsieur François Laurin, s'il vous plaît. Monsieur Laurin, bonsoir!

445 **M. FRANÇOIS LAURIN :**

Bonsoir!

LA PRÉSIDENTE :

450 Je vais vous demander, considérant l'importance de votre mémoire, de le résumer plutôt que de le lire.

M. FRANÇOIS LAURIN :

455 Je vais faire mon grand possible. L'idée, ce n'est pas de le lire.

LA PRÉSIDENTE :

J'apprécie. Merci.

460

M. FRANÇOIS LAURIN :

Alors, j'apprécie que vous ayez pris connaissance, merci.

465 **LA PRÉSIDENTE :**

Malgré le délai.

M. FRANÇOIS LAURIN :

470

Oui, je m'excuse.

LA PRÉSIDENTE :

475 Pas de problème.

M. FRANÇOIS LAURIN :

480 Je me présente. François Laurin, citoyen de Westmount, parent de deux adolescents qui utilisent entre autres les facilités sportives. Je suis également gouverneur et administrateur de l'organisme sans but lucratif, Les Amis de la montagne et d'autres organismes sans but lucratif, surtout axés pour les enfants.

485 J'ai cinq points que j'aimerais faire ce soir. Le premier que j'intitule : « Rejet du projet résidentiel tel que présenté ». Malgré que le Plan de protection est un peu imprécis sur le concept du respect de la capacité, il m'apparaît évident que la construction résidentielle telle que proposée va à l'encontre et va ouvrir la porte à d'autres projets qui vont gruger le flanc de la montagne, enlever les espaces verts, le patrimoine paysager et architectural du site.

490 Si la Ville se permet de déroger à ses règlements municipaux existants pour chaque espace disponible, que ce soit ceux qui sont libres ou ceux qui sont occupés par des institutions, je crois qu'on n'a pas besoin de grandes études pour savoir quand est-ce qu'on va cogner à la porte pour mettre des résidences ou des facilités près du lac aux Castors.

495 Ça semble loufoque et alarmiste, mais si on regarde ce qui s'est passé depuis les trente dernières années et si on regarde les interventions des gens et ce qu'il a fallu faire pour faire bouger la Ville de Montréal, je ne crois pas que c'est si alarmiste et si lointain comme pronostic. Surtout, pourquoi aller de l'avant quand les experts du Conseil du patrimoine de Montréal, l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine, a émis une opinion défavorable sur le projet?

500 Nous mettons en place des structures composées d'experts à l'intérieur d'un guichet unique pour respecter le décret gouvernemental sur la protection du Mont-Royal et nous les ignorons sans expliquer pourquoi. Malheureusement, la consultation présente n'a pu, à mon point de vue, apporter de lumière à ce sujet. C'est sans compter toutes les promesses et énoncés du maire, monsieur Tremblay, sur la protection des espaces verts, qui ont été évoqués par d'autres

510 En conséquence, sur ce point, le projet actuel est quant à moi à rejeter et un projet de réutilisation sur ce domaine devrait respecter l'empreinte actuelle des bâtiments. Nous avons déjà connu le projet la Ferme sous les noyers et approuvé un autre qui semble moins pire, mais pas une solution, car le projet précédent est tout, sauf une référence. Malheureusement, c'est aux citoyens de faire la preuve que le projet ne rencontre pas les objectifs visés par le Plan de protection, alors que ça devrait être la Ville qui fasse appliquer ses propres règlements et agisse avec rigueur dans le cadre du décret gouvernemental.

515 Mon deuxième point, de déterminer publiquement et clairement les critères à respecter pour poursuivre les objectifs visés par le plan de protection. Étant donné l'imprécision du Plan de protection sur le concept du respect de la capacité limite du Mont-Royal à accueillir de nouvelles constructions, il me semble que tout est sujet à négociations, que ce soit entre le propriétaire actuel, le promoteur qui veut transférer aux nouveaux propriétaires, et la Ville de Montréal. Une fois que tous ces intervenants-là se sont entendus, bien, il nous reste, au sein de la consultation publique, de discuter des aspects très précis du projet. Nous comprenons que certaines dérogations sont sujettes à référendum et d'autres ne le sont pas. Pour moi, ça correspond à de la gestion à la pièce, sans directives claires quant aux règlements à respecter.

525

530 La conséquence, selon moi, c'est qu'il y a peu de crédibilité apportée au processus, malgré votre bon vouloir, votre patience et votre expertise comme commissaires. Comme citoyen, j'ai toujours l'impression d'être devant un fait accompli. Comment se fait-il que nous apprenons que cette transaction qui a eu lieu, puis la vente de propriété contre le paiement de 46 M\$, je suis très surpris d'apprendre qu'un promoteur réputé, expérimenté, semble – en tout cas d'après ce que je peux comprendre – apparemment sans condition, a pris possession du terrain, n'eut égard aux dérogations qui existent et qui devraient être faites.

535 En plus du manque de crédibilité, je dois avouer que j'ai un sentiment d'opacité dans le processus. D'autant plus que la partie venderesse est une institution définie comme une œuvre de bienfaisance et une organisation sans but lucratif. Que cette organisation n'ait pas à dévoiler et rendre public son bilan financier selon les règles fiscales, c'est une chose, mais c'en est une autre de bénéficier des congés fiscaux et d'avoir une propriété qui se trouve dans l'empreinte du décret gouvernemental. Je crois que c'est dans l'intérêt public de savoir quelles 540 autres alternatives existent, existaient, et celles qui correspondent et ne correspondent pas aux objectifs visés par le décret.

545 Qu'on le veuille ou non, ce projet fera jurisprudence pour tout ce qui s'en vient et pour tout le reste de ce qui entoure le territoire du décret et le Mont-Royal. Et ceux qui veulent me convaincre du contraire et convaincre beaucoup de gens du contraire devront se lever très tôt. Je ne crois pas que ça soit vraiment *débatteable*.

550 Je ne voudrais pas faire un jeu de mots, mais je crois qu'on se mélange. On devrait discuter plutôt de la forêt que des arbres. On n'a pas la vision, selon moi, et on n'a pas articulé cette vision-là. Tout ce que nous avons, c'est des mots sur une feuille qui se transforment en souhaits et en vœux pieux qui, j'ai l'impression, ne se rendront pas à la réalité. Une vision a du sens, une valeur, quand elle est réalisée et vécue.

555 Je voudrais faire un corollaire avec deux éléments : la *Loi de la protection du territoire agricole*. Dans les années 70, nous avons vécu ce changement dans la gestion des terres fertiles et vertes du territoire québécois, parce qu'il y avait trop de morcellements sauvages et des constructions massives à gauche et à droite, sans consultation. Aujourd'hui, je crois qu'on est très unanime dans la société, il n'y a pas personne qui remet en cause le fait que la Commission de la protection du territoire agricole remplit son mandat de façon très explicite et 560 très claire. C'est très clair ce qu'on a le droit de faire, ce qu'on n'a pas le droit de faire, quel type de bâtiment construire, sur quel *empiétement*, quelle grosseur et, ainsi de suite. C'était afin d'avoir une gestion ordonnée de nos terres.

565 Je voudrais porter à votre attention un autre élément. J'ai vécu dans l'ouest de l'île et à Pointe-Claire, au-delà de la protection de la rive du lac Saint-Louis, il y a un plan d'urbanisme et aussi une politique interne pour faire bénéficier la population et les visiteurs de cette route panoramique. Elle s'est même portée acquéreur de plusieurs terrains et ça a commencé il y a vingt ans. Aujourd'hui, c'est beau se promener sur le bord du lac Saint-Louis à Pointe-Claire, puis vous voyez la différence quand vous passez de Dorval à Pointe-Claire, à Baie d'Urfé et à

570 Beaconsfield. À Pointe-Claire, la majorité du terrain est propriété de la Ville, au-delà des normes gouvernementales du ministère de l'Environnement. Ça, c'est parce qu'il y a eu une vision et une volonté d'établir que les berges seraient publiques et de protéger le paysager.

575 Alors, je comprends qu'il y a eu des tables de concertation, plusieurs discussions, puis que le conseil municipal a approuvé à la fin avril le Plan de protection du Mont-Royal, puis qu'il y a des imprécisions qui persistent des directives à respecter. Il me semble logique que la prochaine étape soit de mettre en œuvre des règles pour permettre un processus de gestion publique crédible, ouvert et équitable du Plan de protection.

580 Je citerais même un des représentants des Sulpiciens qui a dit que c'est loin d'être le projet idéal. Mais si ça ne l'est pas, le projet idéal, pourquoi est-ce que la Ville et l'administration municipale n'exigent pas qu'on prenne le temps et qu'on y mette l'énergie pour en faire un projet idéal? Nous avons l'impression de vendre au plus offrant, quitte à récolter plus de taxes. Mais je sais qu'un des problèmes qui est une des situations quand on parle de chantiers montréalais, oui, peut-être qu'il faut collecter plus de taxes, mais on dit toujours que c'est le problème de la répartition des taxes et non pas nécessairement d'augmenter l'impôt foncier, mais de diversifier la source des taxations. Je ne crois pas que ce soit nécessairement le plus productif, autant pour l'économie que pour la vision qu'on a de Montréal. Nous n'aurons jamais une deuxième chance de sauver ce site d'exception, une fois qu'il sera construit.

590 Mon troisième point, c'est concernant les installations sportives. Je vais commencer par ma conclusion. C'est de garder les installations sportives ouvertes et disponibles à la population en accord avec la Politique familiale de Montréal adoptée par le conseil municipal de la Ville le 26 mai 2008 et son Plan d'action famille qui s'ensuit 2008-2012, dont j'ai mis le lien url. J'ai une copie papier, si vous désirez.

600 Quand on parle du site actuel, je sais qu'il y en a plusieurs qui en ont parlé, mais c'est assez intéressant de voir qu'on traite ça, je trouve, à la légère, quand on pense qu'il y a une piscine de vingt-cinq mètres de six couloirs, deux gymnases, un studio de danse, deux courts de squash, deux courts extérieurs de tennis, un terrain de soccer, six classes. Je vous ai mis aussi en annexe les horaires de la piscine et des gymnases. Quand on voit que la piscine est ouverte plus de 88 heures/semaine, le gymnase plus de 110 heures/semaine. De 6 h 30 à 21 h en semaine, 8 h à 16 h la fin de semaine pour la piscine et 7 h à 23 h pour le gymnase et 8 h à 18 h pour la fin de semaine. C'est plus de 200 heures par semaine, fois le nombre de participants. Vous pouvez imaginer dans un gymnase ou dans une piscine. Alors, c'est des centaines de personnes, autant dans les écoles que hors des écoles qui utilisent ces facilités.

610 Lors d'une des séances, quand une question a été posée, on a mentionné qu'il y avait une étude en cours sur la nécessité d'avoir ce type de facilités sportives et installations dans la communauté, mais sans promesse de date de livraison de cette analyse. J'ai juste peur qu'on démolisse, qu'on accepte ce projet-là, qu'on arrive avec une conclusion pour dire qu'on en avait besoin. Et où on s'en va? Bien, on attend. Ça va coûter combien de millions? Seul Dieu le

sait. En tout cas, moi, je ne le sais pas, mais on avance toutes sortes de chiffres, mais c'est clairement des millions.

615

Pour ça, j'ai fait une petite recherche justement pour voir où ça cadrerait dans la politique, dans la vision de la Ville. Bien, sur leur site web, la Politique familiale – je ne la citerai pas – mais on dit là-dedans qu'il y a des engagements, il y a 14 engagements de la Ville sur quatre secteurs : ma maison, ma rue, mon quartier, ma ville. On dit qu'on veut des équipements. On parle de nos atouts. On se targue d'être une ville olympique dotée d'infrastructures recherchées, on dénombre le nombre de piscines : 94 piscines, 40 centres sportifs, 36 arénas, 200 patinoires, 1 200 terrains de jeux. Mais aussi ce qui est intéressant, selon moi, c'est qu'ensuite à la page 12, à la section 4, où on parle des défis de la Ville de Montréal dans ce contexte des installations sportives, on dit que malgré – et je cite très brièvement :

620

625

« Malgré la qualité de nos programmes en loisirs et en sports, il faut constater le lourd déficit d'investissement dans nos installations. Plusieurs devront être fermées si on n'y réinvestit pas à court terme. Il faut donc réparer, rajeunir, consolider nos installations culturelles de loisirs et de sports. Il faut poursuivre notre effort d'améliorer nos parcs et espaces verts et le verdissement à l'extérieur du domaine municipal constitue lui aussi un défi de taille. »

630

Quand on se fait dire qu'il y a une analyse qui s'en vient, mais on ne sait pas quand, on ne nous promet pas quand, on a une politique, une vision de la Ville qu'on articule dans un site qu'on met public, puis on a présentement un site qui correspond très bien à ce que la communauté gère, puis on ne nous promet pas de faire une analyse et de nous dire quand cette analyse-là va être faite, je vais vous avouer que je tombe un petit peu à la renverse. Il y a certainement un manque de communication, un manque de morceau du casse-tête.

635

640

Comment la Ville peut-elle accepter une telle décision pour cet emplacement? Comment la Ville peut-elle omettre de nous présenter cet élément lors de la présente consultation publique? Ça, je trouve ça encore plus effrayant. Et combien d'autres éléments devraient être présentés et leurs impacts discutés à cette consultation? Y a-t-il quelqu'un à la Ville qui a cette vue d'ensemble, qui pourrait nous répondre dans cette consultation? Ça serait très apprécié. Sans compter que le problème d'obésité qu'on entend parler – les gens veulent faire de l'exercice de plus en plus, on voudrait qu'ils en fassent des exercices – combiné au déficit des infrastructures, j'aimerais bien ça que la Ville nous démontre que ces installations sont vraiment excédentaires, inadéquates et inutiles.

645

650

Cette piscine est aussi utilisée par plusieurs écoles, non pas juste St. George's et The Study, il y a plusieurs autres écoles qui l'utilisent. Le YMCA de Westmount, dû à la popularité de son programme de natation, utilise cette piscine pour ses membres et cette année, étant donné que nous avons – c'était marqué, la décrépitude de nos installations – et le CEPSUM et le Claude-Robillard étaient fermés cette année, de septembre à mars 2009. Deux piscines olympiques dont les programmes ont été partiellement servis par la piscine sur le site de

655

l'ancien Séminaire de philosophie. Et ça va ainsi de suite. Vous savez aussi que Dawson utilise ça, NDG utilise les gymnases pour le soccer et les terrains extérieurs.

660 Ce que je comprends aussi, c'est que suite au transfert de la propriété des Sulpiciens à CATO, ceux-ci se sont prévalus de leur droit de mettre fin au bail en août 2009 – c'est dans deux mois – privant ainsi beaucoup d'utilisateurs d'installations sportives qui, soit dit en passant, sont très bien entretenues. Ça aurait été intéressant que le promoteur et la Ville nous communiquent ces informations quant aux conséquences du projet sur la vie communautaire et que la Ville les mette en perspective de sa propre Politique familiale.

665 Alors, nous devons débattre de tous ces points, que ce soit notre vision, nos choix, notre décision. C'est ainsi, selon moi, que l'on bâti une crédibilité envers le public. Sinon, ce sont des vœux pieux encore. Il y a un petit proverbe anglais, trois mots : *Walk the talk*. C'est simple, ça fonctionne, mais ça demande beaucoup de rigueur, par contre.

670 Alors, moi, qui est un comptable agréé puis un CFA de formation, qui est homme d'affaires, je n'ose même pas penser dans ma carrière, s'il avait fallu que je me présente dans un conseil d'administration ou un comité de direction pour dire : « Je pense qu'on devrait détruire l'édifice qui sert nos clients », sans avoir au moins complété une analyse pour dire où on relocaliserait le building pour servir nos clients. À tout le moins, on me demanderait de finir l'analyse avec un échéancier, si on me donnait l'occasion de la finir. Mais je ne comprends pas pourquoi la Ville se permet cet affront avec la société.

675 Alors, moi, qui est un comptable agréé puis un CFA de formation, qui est homme d'affaires, je n'ose même pas penser dans ma carrière, s'il avait fallu que je me présente dans un conseil d'administration ou un comité de direction pour dire : « Je pense qu'on devrait détruire l'édifice qui sert nos clients », sans avoir au moins complété une analyse pour dire où on relocaliserait le building pour servir nos clients. À tout le moins, on me demanderait de finir l'analyse avec un échéancier, si on me donnait l'occasion de la finir. Mais je ne comprends pas pourquoi la Ville se permet cet affront avec la société.

680 Alors, non seulement je réitère que l'emplacement, ça devrait être les empreintes actuelles, mais je recommande que les installations sportives soient entretenues et gardées disponibles à la communauté jusqu'à ce que la Ville ait complété son analyse prouvant hors de tout doute que ces installations ne sont pas nécessaires ou encore les acheter et les gérer elle-même ou via un autre groupe.

685 Mon quatrième point, au niveau de la volumétrie, je crois que la Ville devrait adopter un règlement municipal relatif à l'aménagement urbain, qui tiendrait compte de la volumétrie totale, incluant la volumétrie souterraine et hors-terre. À cet effet, quand on parle du 15 %, en bon québécois, on se pète les bretelles pour dire qu'on ne prend pas grand terrain. Puis avant, on avait 9 %. Mais c'est clair qu'un terrain n'est jamais utilisé à 100 %, puis il y a des règles un peu partout pour les limiter de toute façon, la propriété. Que ce soit 50, 60, 70, ça dépend des municipalités. Donc à 15 %, évidemment, ça ne tient pas compte de tous les accès qui sont alentour. Et non plus, ça ne tient pas compte des planchers superposés qu'on construit, ni le souterrain.

690 on avait 9 %. Mais c'est clair qu'un terrain n'est jamais utilisé à 100 %, puis il y a des règles un peu partout pour les limiter de toute façon, la propriété. Que ce soit 50, 60, 70, ça dépend des municipalités. Donc à 15 %, évidemment, ça ne tient pas compte de tous les accès qui sont alentour. Et non plus, ça ne tient pas compte des planchers superposés qu'on construit, ni le souterrain.

695 Mais à cet égard, à Westmount incidemment, il y a un nouveau règlement municipal qui est en préparation et qui est inscrit à l'agenda de l'assemblée du conseil municipal qui devait être adopté hier soir, puis ce règlement, tel que je le comprends, stipule que les résidences se trouvant dans le Summit Circle, qui est le troisième sommet du mont Royal, soit à flanc de montagne, les résidences seront dorénavant sujettes à un test de superficie de plancher qui

700

inclura autant la partie souterraine que la superficie au-dessus de la terre afin d'éviter, évidemment encore une fois, des excès de constructions qui ont eu lieu.

705 Sans connaître, ni être un expert, puis connaissant les tenants et aboutissants de ça, mais je trouve que c'est une proposition assez intéressante que la Ville de Montréal devrait à tout le moins considérer dans son évaluation, autant sur ce projet que sur les autres. Si on pouvait discuter de ça et amener ça dans la vision et dans les règlements clairs, je crois vraiment qu'on a une chance de sauver le mont Royal. Sinon, je suis très pessimiste quant à l'avenir.

710 Et, au risque de me répéter, je trouve dommage qu'encore une fois, le fardeau de la preuve revient aux citoyens de prouver ça, plutôt que ça soit dans les études proposées par la Ville. Oui, je suis rendu à mon dernier point, Madame, je vous remercie.

715 Le dernier point, c'est d'adopter une formule de consultation publique – je vais aller avec la conclusion – qui permette de discuter de la recevabilité d'un projet avant d'en discuter les détails. De plus, il est essentiel d'avoir des informations complètes et des délais d'information suffisamment longs pour permettre aux citoyens de participer pleinement et en toute connaissance de cause aux consultations portant sur les projets qui auront des impacts sur la vie de quartier.

720 Comme citoyen, je dois vous avouer que je trouve ça déplorable d'apprendre qu'à la fin avril, on approuve le Plan de protection, la semaine suivante on commence les audiences, la consultation publique, il faut déposer avant le 21 mai pour commencer à participer au 27 mai. 725 Quand on considère le nombre d'experts, autant de la partie venderesse que de la Ville que du promoteur qui se sont penchés sur le dossier, la complexité du dossier face au manque de précisions du Plan de protection, j'avoue qu'il est difficile de pouvoir contribuer comme citoyens au prix d'un effort raisonnable.

730 Dans un document de travail que j'ai annexé, un des points que Les Amis de la montagne et d'autres associations ont déposé, il est clairement identifié que le critère numéro 1 pour mettre en place un régime de protection crédible et efficace, c'est celui de la recevabilité des projets. Et je reviens à mon point de tantôt : est-ce qu'on a une vision et de la réglementation claires? S'il faut le faire pièce par pièce, morceau par morceau, faisons-le. 735 Faisons-le. On n'a qu'une montagne. On n'a qu'un mont Royal. Et il faudra se mettre dans la tête qu'il va falloir faire les choses de la bonne façon.

740 Comme citoyen préoccupé – et je conclus avec ça – par la qualité de vie de notre Ville et comme homme d'affaires et citoyen engagé bénévolement dans certains organismes dont celui des Amis de la montagne, je souhaite que la communauté montréalaise se donne les moyens de ses ambitions.

745 Aussi, on a entendu le discours sur l'immobilisme, que de ne pas approuver ce projet, c'est immobile. C'est sûr que Montréal a besoin de projets pour revitaliser et puis toujours être à l'affût, puis être une métropole. Si vous regardez les résultats des 20 plus grandes métropoles de l'Amérique du Nord, Montréal vient en bonne 28^e position dans plusieurs domaines. C'est sûr que ça nous prend des projets. Mais plutôt que de faire porter l'odieux – je crois que dans le cadre de cette consultation, ce n'est pas sa raison d'être dans ce débat. Plutôt que de faire porter l'odieux aux citoyens et aux groupes de défense des intérêts de

750 dénoncer un mauvais projet, je crois que l'administration municipale devrait travailler en amont avec tous les intervenants à trouver des solutions durables, novatrices et respectueuses des engagements pris quant à la protection de la montagne.

755 On peut penser qu'ils ont fait un deal, puis c'est fini. Mais je crois que vraiment tout le Québec va poser un regard sur Montréal dans cette situation. Puis on a la chance de prouver que le mont Royal, on y tient, que c'est un site emblématique et unique que nous voulons protéger pour notre génération actuelle et les générations futures. Il faut saisir l'opportunité maintenant. Moi, je ne vois pas comment, si ce projet-là passe, en plus de tous les projets courants, parce que pour être impliqué dans Les Amis, ça, c'est un parmi une douzaine

760 d'autres qui sont régulièrement sur la table. Puis ce n'est pas parce que c'est une institution versus résidentiel que c'est moins facile pour protéger la montagne. Mais je crois que dans ce cas-ci, il faut absolument se donner les coudées franches et avoir clairement une vision que l'on pourra véhiculer et non pas du pièce par pièce. Merci beaucoup.

765 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Monsieur Laurin. Peut-être une question pour vous, Monsieur Laurin...

770 **M. FRANÇOIS LAURIN :**

Certainement.

775 **LA PRÉSIDENTE :**

... sur votre recommandation 3 – je veux être certaine que j'ai bien entendu – à propos de garder les installations sportives existantes. Et vous avez ajouté : « jusqu'à tant que la Ville ait complété son évaluation, son analyse des besoins en équipements collectifs nommément ceux de nature sportive ou récréative et tout. »

780

M. FRANÇOIS LAURIN :

C'est ça.

785 **LA PRÉSIDENTE :**

Parce que d'autres intervenants en cours de présentation ont plutôt suggéré que la Ville conserve ces installations, s'organise pour les conserver on s'entend, jusqu'à tant qu'ils en construisent une autre. Donc vous, c'est plutôt de faire le point, de compléter les analyses requises plutôt que de... parce qu'on a senti qu'il y avait un besoin d'équipements dans ce secteur-là.

790

M. FRANÇOIS LAURIN :

Moi, j'en doute pas que le besoin est là, O.K.? Mais je n'ai pas la...

795

LA PRÉSIDENTE :

Vous n'avez pas la justification comme telle, O.K.

800

M. FRANÇOIS LAURIN :

Bien, je ne peux pas aujourd'hui faire...

805

LA PRÉSIDENTE :

Non, et ce n'est pas à vous de l'avoir de toute façon.

M. FRANÇOIS LAURIN :

810

Mais ce que je dis, c'est qu'à tout le moins, il faudra au moins se rendre là, puis là, quand la Ville voudra nous proposer de la mettre à terre pour en mettre une autre, mais on pourra au moins avoir la discussion avec les élus ou avec les fonctionnaires de la Ville sur la nécessité et si c'est mieux de la mettre ailleurs. Mais personnellement, elle est là, cette facilité-là. Elle est présente, fonctionnelle. Je pourrais même aller jusqu'à dire qu'on la garde. Mais à tout le moins, dans un premier temps, est-ce qu'on pourrait au moins se rendre à l'analyse, puis après ça, dans le cadre d'une consultation ou d'une discussion...

815

Parce que si on la déménage ou on la met la moitié de la grandeur, je ne suis pas convaincu qu'on atteint tout. Puis là, si on dit qu'on fait une piscine de trois couloirs versus six, pas de gymnase, pas d'espace vert... Mais présentement, on est là, on a un déficit dans les structures sportives, je ne comprends pas pourquoi on essaie à ce moment-ci de l'enlever. Puis, surtout, pourquoi on n'en a pas discuté. Ça, je vais vous avouer que comme citoyen, je trouve ça frustrant. J'ai un peu plus de temps ces temps-ci, mais de courir après l'information, puis de poser des questions puis ne pas avoir les réponses, je comprends que vous allez prendre tout ça en délibéré, mais c'est le seul temps que nous avons comme citoyens pour s'exprimer. Et on l'apprécie, mais...

825

LA PRÉSIDENTE :

830

Et c'est apprécié. Je vous remercie, Monsieur Laurin.

M. FRANÇOIS LAURIN :

835

Ça m'a fait plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

840

Est-ce que monsieur Georges Hughes serait prêt à présenter? Sentez-vous bien à l'aise. Nous vous écoutons.

M. GEORGES HUGHES :

845

Je suis pas mal d'accord avec tout ce qui se dit dans le sens conservation. Déjà, j'ai choisi d'aller avec des idées qui ont déjà été énoncées depuis qu'on est ici les derniers jours. Sachant qu'il y en a qui sont drôles, entre autres en 1676, les Sulpiciens s'établissaient déjà, ça fait que c'est une longue histoire là, c'est pas quelque chose de nouveau.

850

Ce qui nous a incités vers un parc, ça serait un monsieur Lamothe qui coupait des arbres sur la rue Peel, que j'ai découvert. En 1869 – un instant – 350 000 \$ pour l'acquisition de terrains nécessaires. 1872 – on peut le croire – 1 M\$ pour les expropriations, ce qui veut dire qu'à ce moment-là, il y avait un engagement qui était tellement massif pour dépenser 1 M\$ que déjà, il fallait comprendre qu'eux autres, ils voulaient que ce soit quelque chose à vraiment long terme. Déjà en 90, de 1900, Montréal, Outremont, puis Westmount se sont mis d'accord pour la valorisation et pour dire qu'en 92, on a planté 232 000 arbres – arbustes plutôt – et 11 000 arbres, un autre engagement.

855

Depuis, les fonds publics qui ont été mentionnés plusieurs fois – ici, j'ai des idées, si ça vous dit d'avoir les sources parce que les sources sont venues depuis les derniers jours – les infrastructures de l'école de philo ont été payées par des fonds publics, avec de la soutenance à travers le temps. Ce qui veut dire que le sujet nous appartient déjà. C'est pas quelque chose qu'on poursuit. C'est déjà un acquis. L'usage, c'est la plus grande décision qu'on a à prendre. Il y a un argent fédéral qui est disponible aussi, sensiblement.

860

La question encore à savoir pourquoi que la Ville a refusé de participer, même d'une façon du moins protectrice de situation, on a quand même l'Office de consultation comme prévention, mais encore, leur présence aurait été d'un plus grand secours s'ils auraient été de soutenance.

865

870

Les priorités pour l'environnement ont déjà été votées. On a déjà entendu que les arrêts de construction ont déjà été acceptés pour la montagne elle-même. Il y a beaucoup de boisés en difficulté, nous prétendons en général, puis le boisé Saint-Jean entre autres. On

875 serait le numéro 22 sur un groupe de 22 à la négative pour la vérification des espaces verts au point de vue qualité. On a des sujets qui nous approchent, puis en faisant des précédents, ça nous laisse exposés comme la vente du Royal Victoria puis Shriners. Puis sachant qu'il y a des activités éducatives et sportives qui sont à la hausse d'une façon progressive dans plusieurs parties de la Ville comme point de ralliement, aussi, ça laisse à désirer que ces services-là pourraient disparaître.

880 Il y a déjà aussi des implications dans le privé pour le soutien des surfaces avec des investissements qu'on a entendus hier aussi élevés que 40 000 \$ pour des services de maintien des surfaces et pour plusieurs organismes.

885 Il faut s'entendre aussi que le promoteur, à première vue, s'est engagé avec peu de garantie. Ça, on doit le comprendre bien. Puis, qu'il y avait déjà à ce moment-là une règle de quatre étages qui était en vigueur. On peut s'attendre aussi à d'autres dérogations afin de rajout de valeur qui avait été stipulé par Héritage. Si les maisons sont du style individuel de luxe, ce monde-là vont vouloir, comme dans d'autres villes, créer un plus grand environnement de sécurisation. Surtout qu'ils vont avoir leurs enfants probablement, puis ainsi de suite, puis
890 ils vont vouloir créer ce qu'on appelle populairement aux États-Unis *gated cities*, des petites enclaves de micro-ville, si on veut.

895 Il va y avoir aussi un contexte de services qui va vouloir se rapprocher d'eux. Ce monde-là seront pas sans les moyens et, par le fait même, ils vont être une clientèle choyée. On pourrait croire qu'il y a une possibilité que du monde de différents services de potentiel de luxe, encore, mais à tous les niveaux, pourrait vouloir avec autant de simplicité que peut-être des magasins de vidéo là, voudrait s'approcher d'eux pour en faire une bonne carrière.

900 Ce qui me place dans cette position-là, on a l'impression historiquement par d'autres contextes, dans d'autres villes, puis de plus en plus par nos propres expériences, c'est le cas par cas. Puis, aussi, le fait que nos promoteurs ont admis que leur développement est incessant, que leur raison d'être évoquée est de continuellement construire, que ça soit n'importe où. Puis leur façon d'être, c'est de vouloir faire ça. Ça, ça a été exprimé à voix élevée par monsieur Pomerleau, si je ne me trompe pas, qui était ici, le fait même de... il faut accepter
905 ça. Que ça soit une montagne, que ça soit n'importe quoi comme surface, qu'eux autres, ils regardent pas ça, c'est pas leur responsabilité autant que le fait de vouloir encore en avoir plus puis toujours être cette armée créative en mouvement. Toujours en mouvement, toujours en mouvement, toujours en train de construire. Ça fait que c'est ce qui va nous apporter une situation qui devrait être sérieusement évaluée.

910 De ma part, pour des raisons d'un citoyen qui est relié aux Amis de la montagne, je vois le sujet d'une autre façon, comme on a l'opportunité d'avoir à notre service un système qui serait aussi comparable, prétend-on, que quelque chose massif comme l'Amazonie, si on regarde d'une façon plus réservée sa capacité de nettoyer l'air, maintenir l'eau de pluie, baisser
915 les températures en ville, être une source de santé – mentale dans certains cas – pour

certaines personnes qui voudraient sortir carrément du trafic pour justement faire partie des cinq millions, si je ne me trompe pas, qui vont vers la montagne à chaque année.

920 Et aussi, le fait qu'en preuve, dernièrement, le ministère des Transports a investi sérieusement pour augmenter de 40 000 à 300 000 mètres carrés les surfaces verdoyantes autour du système Turcot qui est en prévision de construction. Parce qu'eux autres estiment aussi que c'est primordial d'avoir des surfaces de refroidissement et de nettoyage d'air, puis ainsi de suite. Que cet environnement-là peut nous apporter, à titre de santé, puis aussi en 925 prévision d'une santé dans le futur pour nos populations, parce que la pollution, on est dans un centre-ville, puis ça, une montagne en centre-ville, à part du fait que c'est notre santé de plusieurs façons, mentale et physique, c'est aussi une joie pour tous et incluant nos visiteurs qui n'en croient pas la beauté d'avoir une montagne en centre-ville comme un tableau. C'est tout pour moi.

930 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est fort intéressant, Monsieur Hughes.

M. GEORGES HUGHES :

935 Merci. Vous croyez? Merci.

LA PRÉSIDENTE :

940 Merci.

M. GEORGES HUGHES :

945 Plaisir. Courage!

LA PRÉSIDENTE :

950 On est fait fort. On va prendre une courte pause. Je vous reconvoque, disons, vers 8 h 20, s'il vous plaît. Une dizaine de minutes. On est un petit peu en retard.

PAUSE

955 **LA PRÉSIDENTE :**

960 Re-bonsoir tout le monde! J'inviterais monsieur Robert Alain au nom de la Fondation EJLB en vous demandant, Monsieur Alain, de nous dire qu'est-ce qu'est la Fondation EJLB et que veut dire l'acronyme, s'il vous plaît.

M. ROBERT ALAIN :

965 Alors, la Fondation EJLB est une fondation privée et l'acronyme a été utilisé justement pour que ce soit le plus anonyme possible. C'est une fondation, probablement la cinquième plus importante fondation privée au Canada, qui œuvre dans le domaine de l'environnement et des maladies mentales.

LA PRÉSIDENTE :

970 Merci.

M. ROBERT ALAIN :

975 Je vous en prie. Donc je me présente, je suis Robert Alain, directeur général de la Fondation EJLB et une des premières questions qui était portée, c'était l'intérêt de la Fondation à l'égard de ce projet.

(L'INTERVENANT FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

980 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Monsieur Alain. Peut-être une question pour vous, Monsieur Alain, en référence à votre dernier point, le point 8 à la page 2 de votre mémoire et je cite :

985 « *La seule amélioration possible à ce projet est de restreindre à l'immeuble même du Séminaire de philosophie toute conversion en unités d'habitation et d'assurer de façon permanente et irrévocable la protection des hectares de verdure qui l'entourent.* »

990 À votre opinion et à votre expérience, quels pourraient être les moyens envisagés pour assurer de façon permanente cette protection?

M. ROBERT ALAIN :

995 Cette propriété-là qui, au départ, était du domaine public, elle a été remise aux Sulpiciens, non pas pour qu'ils fassent un gain de capital, non pas pour qu'ils fassent une spéculation immobilière, mais pour le bien public. C'est une propriété qui appartient au public. L'immeuble a été construit à même des fonds publics. Alors, je pense que cette propriété-là devrait être remise par les Sulpiciens carrément à la Ville ou aux autorités gouvernementales.

1000 Il ne faut pas se faire d'illusion. L'agressivité des Sulpiciens en ce moment pour que ce projet-là passe ressort de deux : ou soit qu'il y a une contre-lettre qui explique bien que si le projet ne reçoit pas les approbations voulues, les sous qu'ils auraient reçus, ils devront les rendre; soit encore qu'ils ont eux-mêmes un intérêt dans le projet immobilier. Et ça serait très intéressant qu'ils puissent répondre à ça de façon claire.

1005 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc pour vous le moyen...

1010 **M. ROBERT ALAIN :**

Pour que ça retombe dans le domaine public.

LA PRÉSIDENTE :

1015 C'est carrément une remise au domaine public.

M. ROBERT ALAIN :

1020 Absolument. Absolument. Une compagnie à but non lucratif ne peut pas vendre ses actifs et remettre ensuite à ses membres. C'est contre la loi. Alors, cette propriété-là est dans le domaine public et doit rester dans le domaine public.

LA PRÉSIDENTE :

1025 Je vous remercie, Monsieur Alain.

M. ROBERT ALAIN :

1030 Je vous en prie. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1035 J'inviterais monsieur Jean Décarie. Est-ce que monsieur Décarie est avec nous? Si monsieur Décarie n'est pas arrivé, à ce moment-là, j'inviterais monsieur Claude Marcotte et on verra un peu plus tard si monsieur Décarie se joint à nous. Donc, Monsieur Marcotte, représentant du promoteur, je vous inviterais à nous présenter succinctement les rectifications que vous souhaitez adresser à la commission. Je rappelle brièvement que selon les règles établies par l'Office, ces rectificatifs ne doivent porter que sur des faits. Ce faisant, aucun préambule, propos laissant place à l'interprétation, ni aucune remarque pouvant être jugée désobligeante ne sont autorisés. Monsieur Marcotte, la parole est à vous.

M. CLAUDE MARCOTTE :

1045 Merci. Peut-être juste avant, peut-être une information supplémentaire au commentaire de monsieur Alain. Il n'y a aucune participation des Sulpiciens, quelle qu'elle soit, dans le développement éventuel du site. Ils n'ont aucun intérêt d'affaire dans le développement de la propriété, pas plus qu'il n'y a aucune entente douteuse ou qui serait sous seing privé chez un

notaire, un avocat ou autrement, qui retournerait la propriété aux Sulpiciens si certaines conditions n'étaient pas respectées.

1050

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie de ces précisions.

1055

M. CLAUDE MARCOTTE :

Merci. Rapidement, en fait, c'est parce qu'il y a eu beaucoup de commentaires qu'on a entendus depuis quelques jours, quelques semaines, on voulait juste faire un petit rectificatif de certains éléments. Des fois, ce n'est pas très scientifique, puis je vais passer assez vite. On va vous le déposer de toute façon à la commission, puis ça pourra être rendu public par la suite.

1060

Donc, on parle que le site a un caractère public, il appartient à la communauté. Ça a été ramené par plusieurs personnes, madame Valma, madame Bedikian, et cetera. Le site est un parc. Par monsieur Baker. Le site fait partie du parc du Mont-Royal. Je pense clairement que la propriété, elle est privée. Elle est privée depuis le début de la colonie. La propriété n'a jamais été un parc. L'accès au site était toléré. Le site ne fait pas partie et n'a jamais fait partie du parc du Mont-Royal et il n'y a aucune institution, en passant, qui s'est montrée intéressée lors de la transaction.

1065

1070

« Le site devrait faire l'objet d'un moratoire ». Ça a été ramené par Héritage Montréal, entre autres. « Le projet ne doit pas faire l'objet de procédure hâtive ». Un petit rectificatif, là, et ça sera confirmé par lettre qui vous sera transmise demain par les principaux intéressés. En 2004, sur recommandation d'Héritage Montréal, les Sulpiciens décrètent un moratoire concernant la disposition de toute propriété sulpicienne dans l'attente d'une politique globale à être définie par le comité des immeubles, assisté d'experts-conseils.

1075

On en a parlé amplement des experts-conseils qui ont été mandatés, que ce soit les Cardinal Hardy, Devencore. Et il y a eu un comité élargi formé de la Ville, du ministère de la Culture et des Sulpiciens. Quand je dis « élargi », c'est qu'il y avait des dizaines de personnes, que ce soit au niveau de différents services de la Ville et du ministère et évidemment les Sulpiciens, qui ont formulé des énoncés pour le développement des propriétés.

1080

Bon, il y a aussi un autre élément dans la demande du maire Tremblay, il y avait une demande d'adhésion des Sulpiciens au Pacte patrimonial qui reconnaît la valeur des boisés et celui de l'escarpement sud et du nord-ouest. Bon, il y a eu l'appel de propriété.

1085

Certains faits assez précis – parce que des fois, ça a été peut-être escamoté sur qui participait – en février 2007, il y a eu une première présentation publique de la proposition et des études. En juin 2007, il y a une présentation lors de l'assemblée annuelle d'Héritage Montréal. En 2007, tout ça par rapport à la question du moratoire, en 2007, il y a une

1090

présentation qui a été faite au Regroupement de citoyens de Peter-McGill et aux Amis de la montagne et l'ensemble des études en février, en mars 2008 ont été remises aux Amis de la montagne.

1095

En conclusion sur ces éléments-là, il faut comprendre que pour la question du moratoire, écoutez, ça fait déjà cinq ans que le projet est sous étude, sous analyse, et que divers organismes ont été impliqués et un nouveau moratoire causerait un grand préjudice à la mise en valeur de la propriété, l'ancien Séminaire, autant au niveau de la restauration du bâtiment, de la préservation des boisés, que de l'accès public au site et évidemment à la faisabilité économique du projet proposé par CATO.

1100

C'est revenu tantôt aussi par monsieur Alain et d'autres personnes, au niveau que le site devrait se limiter – pardon – que le développement devrait se limiter à l'empreinte existante. Encore là, il a été conçu en fonction des études qui ont déterminé des zones de développement, de potentiel de développement. Les gens qui mentionnent que le projet devrait se limiter à l'empreinte existante ne proposent pas vraiment d'autres solutions, si ce n'est que développer au niveau du Séminaire et à l'arrière. Et il faut comprendre que la propriété qui a été payée 46 M\$, si on faisait que le développement du Séminaire et l'arrière, on parle de 170 unités par rapport à 325. Donc, on n'a pas de projet viable par rapport à ça.

1105

1110

La conséquence d'en arriver à un moratoire – pardon – de limiter à l'arrière et d'en arriver à un moratoire, bien, c'est l'abandon du projet. C'est la perte d'une opportunité de mettre en valeur un site exceptionnel. C'est l'interdiction de l'accès public au site par la fermeture du site. C'est la vacance et la dégradation des bâtiments et ce, jusqu'à ce qu'une proposition financière soit plus acceptable – plus acceptable soit retenue.

1115

Sur la question de la zone tampon de 30 mètres, je vais aller rapidement parce que ça a déjà été répondu à la commission par lettre et malheureusement, on s'est fié à des références que madame Champagne faisait dans le journal, donc on l'analysera lorsqu'on aura accès au mémoire du CRE. Mais un élément important, c'est qu'ils parlaient de zone tampon de 30 mètres. Les boisés ne font pas partie du réseau écologique défini en vertu de la Politique de protection et de mise en valeur du milieu naturel adopté par la Ville en 2004. Les zones tampons ont été déterminées autour des zones de noyau primaire. Les boisés ne seront plus identifiés comme des zones de noyau primaire, mais plutôt comme des bois d'intérêt à valoriser. C'est les textes des différentes études. Et confirmées aussi par l'étude de Primula qui considère que le boisé présente une valeur écologique plutôt faible car ils sont caractérisés par la présence dominante d'espèces introduites envahissantes et leur intérêt réside plutôt dans le fait qu'ils sont construits d'arbres matures.

1120

1125

1130

Bon, la construction autour des bois, encore là c'est assez technique et c'est décrit dans notre lettre, le dernier point entre autres, on parle de 361 nouveaux arbres qui seront plantés dont plus d'une centaine sont des espèces indigènes.

1135 Un autre élément qu'on a ressorti, il y a des techniciens qui se sont amusés un peu
aujourd'hui à faire ressortir la photo qui est dans le Plan de protection – cette photo-ci, je
m'excuse – qui a été reprise par madame Ouimet dans *La Presse* ce matin, et ça montrait
l'évolution de 1931-64-83 et 2002. Et on s'est permis, on voit en jaune la propriété des
Sulpiciens et là, on a implanté le bâtiment du mieux qu'on pouvait – ça devrait se lire 2011 ou
1140 2012 ou 2013 quand le projet serait complété – et si on agrandit cette zone-là, on peut voir – je
vais me permettre d'aller sur le tableau ici – le vert foncé représente l'information qu'on
retrouve sur la photo aérienne de 2002. Donc, c'est un fait, c'est ce qui est représenté dans le
Plan de protection. Et les zones en vert ici démontrent les zones – en fait, si on parle des
zones qui pourraient être boisées, donc toute la zone tampon qui pourrait être ajoutée – et la
1145 plaine où on recommandait une plantation, maintenant c'est essentiellement le pourtour, mais
on avait proposé une plantation de l'ensemble de la plaine.

Donc si on faisait ça, on redonnerait plus d'espaces boisés qu'il était observé en 2002.
Puis, il faut comprendre qu'entre 83 et 2002, l'empiètement dans le boisé s'est fait par la
1150 construction de la piscine et la construction des tennis et des stationnements.

La question des vues, ça devient un petit peu plus particulier : « La vue, à partir de
l'arrêt d'autobus à l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges est très importante et le projet la
détruit. » On s'est permis d'aller prendre une photo dans l'autobus, juste à côté de l'arrêt
1155 d'autobus, pour montrer – je retourne dans l'image ici – on voit l'horizon, ça a été pris vraiment
à l'autobus, juste à l'extérieur pour bien voir, ça a été pris il y a quelques jours, donc on
commence à avoir des feuilles dans les arbres, évidemment, et ce qu'on nous disait des vues
assez exceptionnelles du centre-ville, du fleuve, de la Montérégie et des différentes
montagnes, il faudrait être un petit peu plus grand, donc et là on implante le projet sur le site.
1160 On peut voir évidemment, comme on est implanté dans le bas, le site descend, il y a que les
trois ou quatre étages – en fait, si on partait du sol – qui dépassent. Et ici, on est au niveau du
couronnement – ça, c'est le bâtiment de huit étages qui est au niveau du collège du Séminaire
– le couronnement. Donc, c'est vraiment cette photo-là qui est intéressante à montrer, que les
vues ne sont pas nécessairement obstruées, ce sont des vues d'horizon.

1165 « La démolition du complexe sportif et la construction sur le terrain de soccer seraient
une grande perte pour la communauté ». C'est des éléments techniques, légaux, qu'on
aimerait rappeler. Ce n'est pas un bail qui est là depuis 25 ans, ça a été mentionné. C'est un
bail qui est là depuis que le collège a quitté. C'est un bail qui se renouvelle annuellement. Le
1170 bail est un bail brut, donc il ne tient pas compte dans l'ensemble des taxes. Et si on regarde
pourquoi le bail est aussi faible pour l'école, c'est que les Sulpiciens ne payaient pas de taxes.
Actuellement, le propriétaire, le nouveau propriétaire paie près de 200 000 \$ de taxes par mois.
Donc ça rend l'utilisation de l'équipement impossible au loyer qu'il paye actuellement. Il y a
d'autres commentaires qui pourraient être relevés.

1175 « Le site ne sera accessible que six mois par année. Il est difficile de réconcilier un
terrain privé et les accès publics. Les différents accès publics ne seront pas connectés entre
eux. L'accès public ne sera pas suffisant ». Donc par Marie-Odile Trépanier.

1180 Il faut comprendre qu'actuellement, le site public est informel. On le répète, mais je
pense que c'est important de le confirmer. Il est toléré. Les escaliers sont en très mauvais état
et ne sont pas entretenus l'hiver. Le promoteur s'engage à formaliser les accès, rénover les
escaliers et entretenir les sentiers de façon esthétique et sécuritaire. Le petit plan – quand on
1185 montre que les sentiers ne sont pas connectés, ça a été rappelé dans deux mémoires,
probablement que les gens n'avaient pas eu l'occasion de voir le site, le plan – ça montre par
les accès en rouge, qui sont les accès totalement publics et les accès semi-publics à l'intérieur,
que l'ensemble des réseaux sont connectés nord-sud, est-ouest.

« Le projet CATO s'inscrit en contradiction avec le Plan de protection et de mise en
valeur du Mont-Royal ». Bien, on y revient, encore une fois, que le projet du site de l'ancien
1190 Séminaire de philosophie respecte entièrement le processus prévu pour les grands ensembles
institutionnels au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

Bon, je vais passer assez vite parce que je ne voudrais pas prendre trop de votre
temps. Là, il en reste peut-être trois ou quatre. « L'implantation des bâtiments ne respecte pas
1195 la capacité limite de la montagne ». Ça a été rappelé plusieurs fois. L'implantation des
bâtiments a été conçue en fonction des zones de construction définies. Le Plan de protection
ne propose aucune méthode de calcul de la capacité limite de la montagne, ce qui a été
corroboré par Les Amis de la montagne en réponse à, je pense, votre question, Monsieur
Burton.

1200 Et le calcul des surfaces en dur actuelles et projetées démontre que le projet ne les
augmente pas. On s'est permis un autre petit calcul, non pas les taux d'implantation je pense
qu'on l'a rappelé, mais un autre petit calcul qu'on a fait après-midi qui montre, en jaune à
gauche, les surfaces en dur actuelles : la piscine avec le gymnase, les accès, les tennis, les
1205 stationnements et les maisons. Et on a fait le calcul, les mêmes surfaces en dur projetées. On
n'a pas rajouté, par exemple, tous les sentiers devant le collège et tout ça, mais on s'est
vraiment tenu, dans le calcul, à l'existant, à ce qui est en dur, et on se rend compte, quand on
prend tout le dur de la proposition d'aménagement de CATO qu'on est équivalent, on est
même un petit peu inférieur à la surface en dur des espaces totaux. Donc, c'est de l'information
1210 supplémentaire qu'on vous dépose, Madame la présidente. C'est un peu ça.

Évidemment, on va se permettre, si vous nous le permettez, lorsqu'on va pouvoir lire
les mémoires, d'écrire à la commission, si on voit qu'il y a eu des éléments qu'on juge à
corriger.

1215 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que je comprends que cette présentation-là sera déposée?

1220 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui. Je peux vous laisser ma copie pour l'instant. J'ai une copie informatique que je vais vous laisser, Monsieur Brunelle, puis il n'y a pas de trouble.

1225 **LA PRÉSIDENTE :**

Le format que vous souhaitez. Oui, ça serait apprécié.

1230 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1235 Monsieur Marcotte, je vous remercie.

M. CLAUDE MARCOTTE :

Merci beaucoup.

1240

LA PRÉSIDENTE :

Entre-temps, monsieur Décarie est arrivé. J'inviterais Monsieur Décarie à se joindre à nous. Si vous avez eu le temps de souffler. Prenez le temps de prendre un verre d'eau.

1245

M. JEAN DÉCARIE :

Merci.

1250 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous vous écoutons.

M. JEAN DÉCARIE :

1255

Je vous remercie d'avoir accepté de repousser ma présentation, car j'étais malade et je le suis toujours. Mais ce n'est pas la grippe porcine. Et ça va me permettre d'avoir le dernier mot.

1260 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est le moins qu'on puisse dire.

M. JEAN DÉCARIE :

1265

Non, je tenais vraiment beaucoup à – bon, je n'ai pas fait de mémoire. En fait, il faudrait que j'écrive un livre, mais j'ai évidemment appuyé les mémoires des Amis et d'autres groupes comme ceux-là, bien sûr, auxquels j'ai participé. Mais je tenais absolument à faire une présentation orale, rapide et un peu punchée sur le dossier.

1270

Je pense que c'est un projet absolument inacceptable à sa face même. Pas qu'il ne soit pas beau. Évidemment, c'est beau, tout le monde trouve que la montagne est belle. C'est pour ça que ça attire tous les développeurs, mais qui n'est pas à sa place tout simplement parce que c'est un site qui a une histoire, qui a une âme et qui a une place dans le mont Royal qui est unique, qui est aussi le dernier vestige ou l'avant-dernier vestige du domaine des Sulpiciens, ce qui lui confère effectivement une valeur patrimoniale considérable.

1275

Je comprends également les Sulpiciens qui, soit dit en passant, ont toujours été un collaborateur extrêmement positif, proactif dans toutes les concertations qu'on a faites depuis une bonne dizaine d'années jusqu'au moment où il y a deux ans, ça a un peu viré, au moment où effectivement Marianopolis a décidé de partir. Et donc, il est devenu évident que la chose serait mise en vente. Et là, les choses ont commencé à changer. Il y a eu des animosités entre les Amis et monsieur Morin en particulier, qui ont commencé et ça s'est déclenché.

1280

1285

Je comprends qu'il fallait qu'ils vendent. Ils ont dit, si je comprends bien – je n'étais pas ici, mais j'ai vu ça dans les journaux ou ailleurs – qu'ils ont essayé de trouver un acheteur institutionnel, ce qui devrait être la norme imposée, mais qui ne l'est pas, et qu'ils ont même fait appel à la Ville de Montréal, mais qui n'a pas pu rien faire alors que c'était à elle à faire la concertation. La Table de concertation, c'était ça son métier. C'était de faire la concertation systématique et obligatoire avec résultat obligé pour trouver d'autres fonctions publiques et parapubliques. Donc, finalement, ils ont dû se retourner vers le privé, ce qui leur vaut quand même pas mal de sous, mais on ne rentrera pas dans ce débat-là, c'est autre chose. On en parlera avec d'autres.

1290

1295

Mais, en même temps, je pense qu'il pourrait y avoir un petit devoir de réserve de venir louer le projet en soi qui, manifestement, indépendamment de son bien-fondé ou non, il est outrancièrement gros, important, impactant.

1300

De toute façon, depuis maintenant plus de dix ans, quinze ans maintenant, c'est une tendance générale de toutes les institutions également de faire ce que j'ai appelé le paquetage de campus. On voit ça à McGill, on voit ça à l'Université de Montréal, on voit ça partout. Et là aussi, il serait peut-être temps de mettre le holà à cette tendance-là.

1305

Le grand problème ici, encore une fois, c'est ça, c'est que la table de concertation n'a pas fait son travail, tout simplement. Moi, j'ai été celui qui a créé la première table de concertation en 89. J'ai une assez longue expérience en termes de concertation, j'ai créé la première vraie table de concertation pour la planification environnementale au Québec dans le

1310 cadre du projet Archipel dans les années 70-80, qui a fonctionné très bien, tellement bien qu'à un moment donné, comme d'habitude ça se fait, les responsables publics ont tiré la *plug* parce que ça allait trop bien. C'est ce qui est arrivé aussi ici à Montréal.

1315 La table de concertation de 89 a parfaitement fonctionné. Il y a eu effectivement une symbiose. Il ya eu une assomption des participants, des institutions, qui ont pris le dossier en charge et qui ont commencé à travailler ensemble, puis à dégager des effets d'entraînement. Et ça allait tellement bien qu'effectivement, en 92, là aussi la Ville a tiré la *plug*. « C'est nous qu'on a été élus. C'est à nous à prendre les décisions. » Et ils ne s'aperçoivent pas que – et de toute façon, dans un contexte de concertation planifiée, ou de planification concertante, la décision finale revient toujours évidemment aux élus qui contrôlent les budgets. Mais, par contre, ils se font faire la planification des projets gratuitement par les actionnaires du système d'actions. Parce que c'est ça, une table de concertation. C'est comme un conseil d'administration d'une société avec tous les acteurs, tous les actionnaires, tous les *stockholders*, comme on dit en anglais qui, ensemble, développent le projet, développent l'éventuelle société de gestion qui devrait normalement succéder à une table de concertation au niveau des tables de planification pour ce qui est de la gestion.

1325 Mais ils ne comprennent pas ça. On dirait qu'ils ont peur de ça et ça, j'ai été mal payé pour l'apprendre plusieurs fois dans ma carrière. Et cette fois-ci encore, c'est arrivé. Parce qu'on a réussi, après le retrait de la table en 92, il y a eu dix ans d'absence, de creux, ce qui nous a valu, soit dit en passant, un bel accident qui a été le premier – et le deuxième s'en vient, si je comprends bien – quand on a perdu la Ferme sous les noyers. Parce que là, il y avait un trou complet et le maire Bourque à l'époque a dit : « Oui, mais ce n'est pas dans la montagne ». C'est parfaitement dans la montagne. Le piémont, par exemple, ça appartient à la montagne aussi. Et il y avait là un des plus beaux jardins paysagers du début du 19^e siècle à Montréal avec la magnifique maison au milieu et tout ça a été remplacé par vingt-cinq *monster houses* en fausse pierre de béton, tassées les unes contre les autres sur cet ancien site merveilleux.

1335
1340 Ce qui a coupé la coulée verte qu'on avait identifiée au Plan directeur, au plan de mise en valeur de 90-02 qui passait effectivement par le Séminaire et qui rejoignait le Grand Séminaire en passant par la Ferme sous les noyers.

1345 Bon, on a quand même réussi à relancer le mouvement avec les Amis et d'autres groupes. Après la fusion municipale, ça a changé complètement la donne évidemment et le maire Tremblay a fait une chose assez extraordinaire en termes de démocratie participative, ça a été de lancer les fameux sommets qui ont été un grand succès. Et là, on a vraiment mis la pédale au fond et on a obtenu tout ce qu'on voulait de ce côté-là, au moins sur papier, à savoir la création d'une table de concertation qui serait permanente et qui serait éventuellement transformée en société de gestion. Donc le concept original de la table de concertation a été effectivement retrouvé à ce moment-là.

1350

Bon, après ça, ça a pris quelques années avant de se mettre en branle quand même. La Ville a créé le Bureau. Il y a eu deux premiers directeurs qui n'ont pas duré très longtemps et finalement, il y en a eu un troisième qui est toujours là et qui est maintenant directeur du Bureau, et cetera. Mais là, la commission, le rapport Cliche, la Ville a demandé à monsieur Cliche de faire un rapport sur qu'est-ce que ça pourrait être le mandat et l'organisation de cette table-là. Et moi, je l'ai rencontré plusieurs fois et j'ai été un peu déçu quand j'ai vu le résultat. D'ailleurs, j'ai fait plusieurs papiers là-dessus, parce que ce n'est pas une table de concertation. C'est un organisme de consultation au service du Bureau, alors que normalement, le Bureau devrait être le Bureau d'exécutif de la table et que le directeur du Bureau devrait être le secrétaire de la table. C'est le contraire. La table est au service du Bureau qui, lui, avec les différents services et les arrondissements – parce que ça s'est multiplié évidemment – fait le travail. Et, essentiellement, pendant trois ans, ça a été un leurre complet.

Et on a accouché de quoi? Au départ, comme vous le savez, il n'a pas été question que les institutions aient à déposer et à débattre leur projet de développement à la table. En partant, ce n'est pas une table. C'est n'importe quoi. Ça n'a aucun sens. Et, pourtant, ça a marché. Moi, au bout de trois réunions, j'ai démissionné, parce que j'avais un peu goûté à ce genre de chose-là, je savais ce que c'était et j'ai dit : ça ne marchera pas. Ça, ça fait quand même trois ans maintenant, quatre ans. Et, effectivement, on a le résultat aujourd'hui.

Qu'est-ce qu'ils ont fait? Ils ont accouché d'un supposé Plan de protection et de mise en valeur qui est, comme la journaliste le disait récemment, un cocktail de vœux pieux et de programmes d'études encore à venir. C'est tout ce qu'il y a là-dedans. Il n'y a aucune vision. Il n'y a aucune, sinon une protection essentiellement cosmétique et il n'y a rien d'autre en termes de mesures concrètes.

Parallèlement, ils ont fait ce qu'ils ont appelé le fameux Pacte patrimonial, ce qui est une farce monumentale parce que le Pacte patrimonial, c'est une série d'ententes bilatérales de la Ville avec chacune des institutions, sans vraiment un gros caractère contraignant d'ailleurs, et ça a été négocié donc en parallèle. Et tout ça a été mis ensemble, on a un assemblage, un chapelet, là aussi, de promesses vertes, essentiellement vertes d'ailleurs, et les deux, aussi bien le plan que le pacte qui sont les deux éléments principaux normalement du produit de la table n'ont été soumis à la table. La table n'a jamais eu à se prononcer ni sur l'un, ni sur l'autre. Il faut le faire!

Quand même – et ça va nous ramener à notre site – le Bureau s'est senti obligé de récupérer deux des projets que j'avais développés, moi, dès 89-90, deux projets concrets qui étaient l'idée de créer, de faire un parc annexe sur le flanc nord du mont Royal, au sommet nord du mont Royal. Tout ça avait été étudié, il y a un rapport qui est fait là-dessus, tout est là. Et ils ont repris cette idée-là, sauf qu'ils en font la moitié. Ce n'est pas un parc du sommet, c'est un parc du flanc. Parce qu'ici, ils ne vont pas jusqu'au sommet, ils ne vont pas chercher donc les éléments majeurs, ils vont chercher ce qui est facile. Et ils ont même oublié, au pied de ça, d'aller chercher un parc qui appartient à la Ville de Montréal, qui est un immense terrain

1395 de jeu, qui est maintenant officiellement classé « parc » dans l'urbanisme d'Outremont, c'est-à-dire le couvercle du réservoir Vincent d'indy. Il n'est même pas dans leur parc. Enfin, il faut le faire!

1400 L'autre qu'ils ont repris, c'est évidemment l'idée que j'avais lancée dès le début et qui, pour moi, était la matérialisation du concept du parc des trois sommets, c'est-à-dire le chemin de ceinture et le chemin de traverse qui a été rajouté par la suite, qu'on a rajouté par la suite. Et ils ont effectivement fait ça. Mais, là aussi, ils ont laissé tomber des grands morceaux. Ils ont quand même divisé en parties, au niveau du cimetière, entre l'université et le cimetière, ils ont divisé, ils ont sorti les cyclistes d'un côté et les piétons de l'autre. Donc, ce n'est plus un chemin Olmsted, ça devait être une espèce de prolongement du chemin Olmsted.

1405 Ils n'ont pas réussi à négocier avec Outremont, ni avec le cimetière protestant avec qui on avait commencé à avoir, à négocier la possibilité de passer à travers la zone technique, ce qui n'est jamais facile, mais ils étaient ouverts. On avait avancé, on avait même identifié
1410 exactement le tracé. Donc, ils ne passent pas dans Outremont. La mairesse d'Outremont s'est prononcée contre. Donc, s'il manque ce grand bout-là de 1 kilomètre, bien il n'y aura pas de chemin de ceinture. C'est aussi simple que ça.

1415 Ils ont négocié évidemment avec le Cimetière Notre-Dame-des-Neiges parce que là, il y a eu une espèce d'échange de bons procédés entre l'acceptation de déplacer le mausolée dans la zone technique et puis l'idée de laisser passer le chemin de ceinture le long de la Côte-des-Neiges, mais non pas dans le cimetière parce qu'ils ont bougé la clôture, mais ils vont la laisser quand même le long du trottoir. En tout cas, c'est une série de compromis complètement, je ne dirai pas le mot. Mais, au moins, ces deux projets-là sont là. Ils sont un
1420 peu bâtards, ils ne sont pas complets. On a fait des représentations. J'ai fait un mémoire pour le chemin de ceinture en particulier.

1425 Alors, ça nous mène ici, parce que dans le fond, on s'aperçoit d'une chose. C'est que depuis toujours, chaque fois qu'il y a eu une menace contre le parc, le parc a gagné. Et ça, c'est extraordinaire. J'étais en urbanisme en 81 quand il y a eu ce fameux projet, le cimetière protestant a vendu tout le terrain qui est entre le boulevard Mont-Royal et Camilien-Houde, la montée de Camilien-Houde, ce grand... à un développeur. Il devait construire une quinzaine, je pense, de tours de quinze étages là-dessus, c'était invraisemblable. Et là, il y a eu une protestation véhémente. Pierre Elliott Trudeau d'ailleurs a écrit un article dans *Cité Libre* contre
1430 ça, je me souviens très bien. Et il y a un groupe d'architectes, Michel Chevalier et d'autres qui, effectivement, se sont réveillés puis ont vraiment protesté contre ça. Et, finalement, le gouvernement du Québec a été mobilisé, est intervenu et a fait une entente avec la Ville d'Outremont et la Ville de Montréal pour qu'ils rachètent à la quote-part ce terrain-là qui a été versé au Mont-Royal. Donc ça, ça a été une victoire majeure.

1435 Un an ou deux après, il y a ce fameux terrain qui est sur la rue Cedar devant l'Hôpital Général, à côté du Shriners là et là aussi, il y avait déjà deux tours de construites, bien il y en

avait trois ou quatre autres qui s'en venaient et là aussi, ça a été bloqué, racheté par la Ville et versé dans le parc.

1440

Un dernier. Moi, je venais de commencer sur le mont Royal, je suis rentré en 87, je pense que c'est en 88, il y a eu un projet d'un développement, Redpath Crescent, sur l'avenue des Pins qui, lui aussi, a été bloqué par l'administration Doré à l'époque. Donc à chaque fois, il y a ça.

1445

Ce qu'on fait avec le parc du sommet nord, par exemple, c'est la même chose, parce que le parc du sommet nord, il ne touche pas au parc du Mont-Royal. Il est dans l'arrondissement historique, mais entre les deux, il y a les cimetières, il y a des fonctions urbaines et donc là aussi, on va gagner quelque chose.

1450

Bon. Pendant qu'on gagne, pendant qu'on a gagné toutes ces choses-là, on arrive avec ça. Bon, il y a eu le canard boiteux de la Ferme sous les noyers, puis là il arrive un projet infiniment plus important et plus grave, c'est celui-ci. Comment peut-on accepter qu'un site pareil, par sa localisation, par son histoire, par son architecture, par sa végétation, soit tout à coup constructible pour du vulgaire condo. C'est invraisemblable. Je pense que là, il y a quelque chose qui ne va pas du tout. Et je pense qu'on doit absolument faire quelque chose.

1455

Commençons par le moratoire demandé par Héritage, s'il faut. L'idéal, effectivement, c'est que ce moratoire-là permette de faire ce que j'ai proposé dans mon mémoire, dans le mémoire que j'ai signé avec des professeurs de l'Université de Montréal sur le 1420, Mont Jésus-Marie où je leur ai fait ajouter à la fin l'idée que dorénavant, tout domaine institutionnel qui serait mis en vente dans l'arrondissement historique et naturel fasse l'objet d'une réserve automatique de la Ville de Montréal, deux fois deux ans, ce qui nous laisse le temps de former un groupe de travail, un comité avec la Ville et d'autres institutions et d'autres groupes pour essayer de trouver une solution pour garder ça dans le domaine public ou parapublic.

1460

1465

À défaut de quoi, la Ville se réserverait également un pouvoir de préemption ultime, quitte une fois qu'elle l'aurait acheté – évidemment, c'est cher 45 M\$, mais ça se renégocie. Je veux dire, on voit actuellement le gouvernement américain qui prête des centaines de milliards. Il va les récupérer à un moment donné quand ça va aller mieux. La même chose. La Ville, si elle prenait 45 M\$ pour acheter le site ici, au bout de trois, quatre ans, elle aurait trouvé une autre fonction.

1470

Bon, cette fonction-là, il y a des institutions partout sur la montagne, les gens qui travaillent à l'Hôpital Victoria viennent stationner là. Concordia a commencé à monter la côte, de toute façon, ils ne sont pas rendus tellement loin. Il y a plein de possibilités de ce côté-là. Je ne vois pas le problème. À condition que quelqu'un fasse le travail. Mais, actuellement, personne ne le fait.

1475

Donc, je pense que c'est ce qu'il faut faire. Il faut absolument qu'on gèle et, à défaut de quoi, je pense qu'il va falloir qu'on prenne des décisions drastiques et moi je suggérerais, si

1480

1485 jamais on perd cette bataille-là, c'est une bataille qui ne devrait même pas avoir lieu tellement c'est évident, tellement on s'est fait berner, puis on s'est fait... si on devait perdre cette bataille-là, je pense que je conseillerais aux Amis de la montagne et aux autres groupes de faire ce que j'ai fait il y a trois ans : de quitter la table et de dénoncer complètement et publiquement la Ville de Montréal pour son comportement absolument inacceptable dans le dossier.

1490 Il y a une petite chose qu'il faut rajouter. Ce que je ne comprends pas, c'est que je n'ai jamais vu ça, un promoteur payer 45 M\$ sans aucune garantie d'obtention des dérogations pour un site dont il savait très bien qui allait faire l'objet d'une méchante chicane et donc que les dérogations n'étaient pas évidentes. On m'a dit qu'il y avait une clause au contrat comme quoi s'il y avait une diminution de la densité, il y aurait une diminution également du 45 M\$. Mais ça, c'est des rumeurs qui courent. Il y a beaucoup de rumeurs qui courent autour de la chose actuellement, comme vous savez peut-être.

1495 Alors, est-ce qu'il y a eu un accord entre la Ville et le gouvernement, il y a deux ans, avec les Sulpiciens et le promoteur? J'en ai aucune idée, mais ça aussi, c'est des choses qui bouillonnent de ce temps-là. Alors, voilà. Donc moi, c'est tout ce que j'ai à dire. Je pense que c'est inacceptable et que ça doit être bloqué par tous les moyens. Merci beaucoup.

1500 **LA PRÉSIDENTE :**

1505 Nous en prenons bonne note. Je vous remercie, Monsieur Décarie. Nous avons donc fait le tour de nos interventions de ce soir. Au cours des prochaines semaines, la commission fera rapport de ce qu'elle a entendu et de son analyse. La commission transmettra son rapport à la présidence de l'Office en juillet. Ce rapport sera ensuite transmis au maire et au président du comité exécutif de la Ville de Montréal et il sera rendu public au plus tard dans les quinze jours suivant ce dépôt officiel.

1510 Je vous rappelle également que le rapport de la commission est consultatif et non décisionnel. L'instance décisionnelle, c'est bien ici le conseil municipal de Montréal. Je rappelle également que la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine doit elle aussi se prononcer sur le projet. Je rappelle également que vous pourrez recevoir une copie du rapport, si vous le désirez, en laissant vos nom et adresse à l'accueil ici. Il sera de
1515 toute façon mis en ligne sur le site internet de l'Office.

1520 Permettez-moi maintenant de vous remercier vous, tous ceux et celles qui ont participé à cette consultation. Je tiens également à remercier mes collègues ainsi que le personnel de soutien de l'Office, de même que les représentants de la Ville et ceux du promoteur. La séance est maintenant close. À tous et à toutes, merci de votre collaboration et je vous souhaite un bon début d'été.

1525 Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment
d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes
recueillies par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

1530

YOLANDE TEASDALE, s.o.

1535