

125 Le président de l'Office soumettra alors le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal, et le rapport sera rendu public deux semaines plus tard. Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

Donc, sans plus tarder, accueillons notre premier intervenant, monsieur Alain Masse, du syndicat des copropriétaires de condominiums Versailles.

130 Je continue, excusez-moi. Donc, monsieur Masse, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous.

135 Nous vous aviserons lorsqu'il vous restera deux minutes. Et maintenant, nous vous écoutons. À vous la parole.

**M. ALAIN MASSE, Syndicat des copropriétaires des condominiums Versailles :**

140 Bonjour, mesdames les commissaires. Bonjour, monsieur le président. Oui, je suis vice-président des condominiums Versailles, qui se trouvent à être au nord de la Place Versailles, sur la rue Pierre-Corneille.

145 On est cent copropriétaires et deux cent cinquante personnes qui y habitent. J'ai fait des représentations depuis 2021 à la Ville de Montréal, mettant en garde ou donnant des opinions relativement à la hauteur prévue des bâtiments et à une densification que je pourrais parler présentement de démesure de densification.

Je vais aborder les points... On n'a pas la diapositive, hein?

**LE PRÉSIDENT :**

150 Devant vous, est-ce que...

**M. ALAIN MASSE :**

155

Ah, là, elle vient d'apparaître. O.K. Donc, on est vis-à-vis le Bureau en gros, dans l'allée... genre de rue qui mène vers la rue Pierre-Corneille au nord.

160

C'est un très beau bâtiment et, selon les plans qui nous sont déposés présentement, on a devant... pour cacher ce beau bâtiment-là, on a des bâtiments de 12 à 25 étages.

Je précise qu'on a six étages au bâtiment présentement. On parle du double ou du quadruple de la hauteur, d'où mon terme de « démesure ».

165

Je vais vous parler de la hauteur, je vais vous parler de la densité. Mes voisins vont vous parler de... Mes voisins des condominiums vont parler des... de déplacement de certains bâtiments, des... du stationnement, la problématique de stationnement, et la circulation.

170

Donc, on a l'impression que... On a plus que l'impression. On va devenir la ruelle du projet. Il n'y a pas d'intégration à l'intérieur de ce projet-là pour ce qui est alentour.

175

De la rue Trianon vers la rue de Boucherville, il y a une gradation. De la rue Pierre-Corneille, c'est un mur. Le mur de Fermont. La ruelle, vraiment, du projet. On a des... une très grosse inquiétude. Mais ne soyez pas inquiets, on a des solutions pour vous.

180

Donc, on s'imagine le double et le quadruple. Monsieur le maire Blais, Lessard-Blais, nous avait confirmé comme quoi qu'il y aurait gradation, gradation entre... à partir de la rue Pierre-Corneille vers le milieu du projet, qui est complètement à l'opposé.

On part directement très haut, donc on a vraiment une préoccupation. Donc, nous demandons aux commissaires ou à l'OCPM de limiter la hauteur des bâtiments sur la rue Pierre-Corneille à six étages en hauteur. C'est notre demande.

Vous avez eu le mémoire qu'on a fait.

185 **LE PRÉSIDENT :**

Vous comprenez que c'est la demande au promoteur. Nous, on est là pour rendre compte de votre opinion.

190 **M. ALAIN MASSE :**

C'est le zonage.

195 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça, mais ce n'est pas la commission qui va influencer. On va transmettre vos opinions dans notre rapport.

200 **M. ALAIN MASSE :**

Le zonage est modifié par la Ville, pas par le promoteur. Donc, la Ville demande un changement de zonage qui est actuellement à huit étages. Donc, la Ville... On demande à l'OCPM de recommander à la Ville et à l'administration de limiter les bâtiments de la rue Pierre-Corneille à six étages.

205

Je ne veux pas lancer la balle d'un côté à l'autre, là. Ce n'est pas le promoteur qui est... C'est la Ville qui donne une dérogation. Est-ce qu'on se comprend? O.K.

210 **LE PRÉSIDENT :**

Je voulais juste dire que nous, on rendrait compte de votre opinion au promoteur et à l'arrondissement, mais ce n'est pas nous qui avons l'influence de changer quoi que soit.

215

**M. ALAIN MASSE :**

Non, vous allez recommander.

220 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça. C'est ça.

225 **M. ALAIN MASSE :**

C'est ça. On... donc...

**LE PRÉSIDENT :**

230 On va en tenir compte dans les recommandations.

**M. ALAIN MASSE :**

235 ...donc, nous demandons de recommander de limiter la hauteur des bâtiments en bordure de la rue Pierre-Corneille de six étages.

240 Dans le... dans la... Ici. Dans la diapositive qu'on a ici présentement, je vais citer ce qui est dans le document, le plan d'arpentage élaboré par la firme Provencher\_Roy. On y observe un plan identifié en couleur rose, en haut à gauche.

240 Ce n'est peut-être pas clair sur la... la *slide*, mais c'est directement en avant de chez nous, un petit en... C'est marqué : « Avenue de l'Authion », juste un petit peu en haut, c'est notre bâtiment.

245 C'est une servitude – le numéro, vous l'avez dans notre mémoire – qui peut être une servitude perpétuelle de respecter le caractère général des bâtiments situés de l'autre côté de la rue Pierre-Corneille.

Donc, en ce qui nous concerne, le caractère général des bâtiments situés de l'autre côté de la rue Pierre-Corneille, de l'autre côté de cette partie rose là, c'est... le côté rose, ce n'est pas six étages à 25 ou six étages à 12. Le même caractère, c'est la même hauteur.

250

Puis je vois mal des citoyens être obligés d'aller en cour pour faire respecter des droits. Donc, je demande à l'OCPM de faire une recommandation à ce qu'il y ait une limitation encore à la hauteur, puisqu'on a une servitude perpétuelle de l'autre côté de la rue de chez nous.

255

Je vais vous parler de densification. 5 200 unités, 17 hectares. On parle de 305 logements par hectare. La CMM recommande d'augmenter de 80 à 200 logements par hectare dans un secteur comme le nôtre.

260

305, et la CMM recommande 200. Donc, une règle de trois : bien, il ne devrait pas y avoir plus que 3 400 logements dans le projet.

Ce qui ferait un ratio aussi, que mes voisins vont vous parler, de 94 % de stationnement, puisqu'il y a 3 200 stationnements de prévus.

265

Donc, je pense qu'il y a une démesure ou une exagération par rapport à la limite qu'on se fixe à la CMM, qui est une recommandation qui n'est pas en place encore, d'aller à 305 logements au lieu de 200 logements maximum.

270

Je vais vous parler des dommages. On voit ici à gauche, les bâtiments... notre bâtiment qui va être... qui est complètement caché par... par le 12 étages et le 25 étages. À la Ville, la norme, c'est l'échec.

275

Malheureusement, je vais vous parler du projet... je vais montrer... Oups. Des projets comme SOHO, dans lequel on voit à gauche c'est quoi le projet. Après ça, à droite, ce qui est fait. Un sixième, c'est mort dans l'œuf.

On regarde le projet Faubourg Contrecœur. Il devait y avoir une école, une épicerie. Les logements ont été construits, le reste n'a pas été fait.

280 Il y en a plusieurs comme ça, il y en a... qu'on m'a parlé, de... de la Ville. C'est plus une norme que d'autres choses.

285 Le jour qu'on a 12 étages et 25 étages devant chez nous et que ça meurt dans l'œuf, les dommages sont permanents. On ne peut pas revenir en arrière. On défigure complètement le quartier.

Donc, c'est pour ça qu'une limitation de hauteur... Et mes voisins vont vous parler que... de quelle manière on trouve une solution à... en déplaçant certains *buildings*.

290 Donc, on demande à l'OCPM de demander qu'il y ait une assurance qu'il y ait une école, qu'il y ait des parcs dans le projet. De les faire en premier, peut-être. Tu sais, au moins, on est sûr d'avoir un résultat avant d'avoir causé les dommages. Donc, c'est ce qu'on demande à l'OCPM.

295 C'était ma présentation.

**LE PRÉSIDENT :**

300 Merci beaucoup. Je vais revenir à mes notes, excusez-moi. Parfait. En fait, on va prendre... on aurait quelques questions à vous poser. Alors, je ne sais pas si Lorène ou Danielle...

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

305 Vous avez mentionné... vous parlez surtout de la hauteur des bâtiments, mais vous parlez aussi des problèmes, quand on lit votre mémoire...

**M. ALAIN MASSE :**

310           Densification?

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

315           Oui, des problèmes de densification, de stationnement, de circulation, de la durée des...  
Est-ce qu'il y a quand même des choses qui vous plaisent dans ce projet-là?

**M. ALAIN MASSE :**

320           Évidemment, de partir d'un îlot de chaleur à faire quelque chose, on est complètement  
d'accord. Mais c'est l'exagération qu'on n'est pas d'accord. C'est fou de partir de juste de l'asphalte,  
mettre des toits et un parc dans le milieu qui n'est même pas accessible à nous autres, là.

325           Tu sais, on a un *building* devant chez nous. Le parc, là, ce n'est pas vraiment chez nous,  
là, tu sais. Donc, c'est une implantation, c'est une *plateaurisation* en plein milieu d'un... de la Place  
Versailles, qui ne tient pas compte de la population.

              On est 600 personnes sur la rue Pierre-Corneille. Puis on semble ne pas exister là-dedans.  
On semble être à l'extérieur du projet : « Ce n'est pas grave, ça. Vous êtes à l'extérieur. »

330           Bien non, on est juste à côté. On est impactés directement. C'est notre vie, c'est notre  
environnement. On ne peut pas... on ne peut pas accepter ça. Franchement, on ne peut pas  
accepter ça.

335           Les autres points, les autres points qu'on a parlé, circulation, stationnement et déplacement  
des bâtiments, mes voisins vont vous en parler. D'accord?

**LE PRÉSIDENT :**

340

Lorène?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

345

Oui. J'avais une petite question. Vous parlez de la gradation qui est manquante sur la rue Pierre-Corneille. Je voulais savoir, lors des processus de consultation qu'il y a eu avec les promoteurs, est-ce que c'était des processus d'information ou plus de consultation où vous donniez vos opinions, puis après, c'était pris en compte? Comment ça fonctionnait?

350

**M. ALAIN MASSE :**

C'est... simplement information. Il n'y a pas eu de consultation. J'ai demandé à la Ville. J'ai 12 ans d'expérience en comités d'urbanisme dans une ville. Je suis CPA. J'ai... j'ai demandé qu'on puisse être consultés, impliqués. Ça n'a été seulement qu'informatif et non participatif.

355

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Mais vous aviez mentionné, évidemment, que vous aviez une volonté de gradation, oui, à ce moment-là?

360

**M. ALAIN MASSE :**

On a mentionné... On a même dit qu'il y aurait... Et par après, lundi, il y a deux semaines, à la... « Ah, bien là, parlez-en à l'OCPM. » C'est ce qu'on a eu. On se lance la balle, un petit peu, là, entre la Ville et l'OCPM.

365

370 **LE PRÉSIDENT :**

Dans le mémoire, vous mentionnez la fameuse tour de 25 étages qui est devant votre projet. Vous mentionnez qu'elle soit plus à l'est ou plus à l'ouest, en raison de la période d'ensoleillement qui serait affectée.

375

Mais qu'elle soit plus à l'est ou plus à l'ouest, on parle de quelle durée d'affectation? De quelle durée d'impact que ça aurait? Parce que le soleil, finalement, il va d'est en ouest, donc toute la journée, que la tour soit à gauche ou à droite, ça va être la même durée, le même impact.

380 **M. ALAIN MASSE :**

Ma voisine, madame Belhassen, va faire une présentation – la troisième personne – exactement sur l'ensoleillement.

385

Qu'il soit déplacé et qu'on ait le parc devant nous, ça va nous remettre au point qu'on était. Donc, elle va faire la démonstration avec les heures, l'ensoleillement. C'est purement et simplement plongé dans le noir à la journée longue, en ce qui nous concerne.

390

C'est sûr que de l'autre côté, en arrière du *building*, rendu en été, rendu à six heures, sept heures, oui, il y a du soleil. C'est sûr, là, tu sais. Mais elle va faire toute la démonstration, madame Belhassen, tantôt.

**LE PRÉSIDENT :**

395

O.K. Parfait.

**M. ALAIN MASSE :**

400

Une très belle présentation qu'elle va vous préparer. Qu'elle vous a préparée.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Avez-vous d'autres questions? Commentaires? Non? Merci beaucoup, monsieur Masse. On va prendre quelques instants pour passer à la prochaine présentation.

405

**M. ALAIN MASSE :**

Merci.

410

**LE PRÉSIDENT :**

Rebonjour. Nous accueillons maintenant madame Marilyn Tremblay qui ne sera pas à l'écran, qui ne sera pas filmée. Alors, la parole est à vous.

415

**Mme MARILYN TREMBLAY, citoyenne :**

Merci. Ah, mon Dieu. Est-ce que le micro est ouvert?

**LE PRÉSIDENT :**

420

Il faut peser sur le bouton.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

425

O.K. Ah, en avant, ici? O.K. O.K. comme ça? O.K. O.K., parfait. O.K. Vous m'entendez bien? O.K., parfait. Bonjour.

Donc, aujourd'hui, moi, je vais vous présenter... En fait, j'ai fait, avec un collègue, donc un voisin, un mémoire pour le projet de la Place Versailles.

430