

---

**M. JEAN LATRAVERSE**  
**Citoyen**

---

2065

**LA PRÉSIDENTE :**

2070

Alors, on est de retour de la pause et on va reprendre les présentations des opinions avec, maintenant nous recevons monsieur Jean Latraverse qui est un citoyen qui nous a envoyé une opinion écrite, qu'on a lue avec beaucoup d'attention et on est prêts à aller plus avant avec vous sur le sujet. Merci.

2075

**M. JEAN LATRAVERSE :**

Parfait, merci. Bonsoir, merci de me recevoir. Alors, ce que j'ai fait, j'ai repris un peu les thèmes que vous aviez élaborés dans votre site un peu pour puis un peu exprimer notre opinion, mais basé sur des termes que vous aviez déjà sur votre site.

2080

Alors, le premier, bien je vais parler des usages, un usage en particulier, là, qui nous concerne pas mal : les hébergements touristiques commencent à apparaître dans nos secteurs résidentiels et cela n'est pas sans conséquence sur notre qualité de vie. Des parties de triplex et de duplex qui sont transformés en hébergement touristiques, parfois en contournant les règles.

2085

Les achalandages, les va-et-vient et les fêtes dans les cours arrière troublent la quiétude de nos quartiers résidentiels. Qu'en sera-t-il avec le projet du couvent? Les hébergements touristiques y seront-ils permis? Quelles règles s'appliqueront et les arrondissements, malheureusement, ne semblent pas être en mesure de faire appliquer la réglementation en vigueur.

2090

Alors, je voudrais vous dire que dans cet item-là je voudrais apporter un exemple précis, mais j'aimerais mieux le faire à la fin, parce que je ne veux pas déborder trop, trop, je voudrais plutôt le reprendre à la fin. Puis peut-être que vous aurez des questions, là.

2095 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour chacun de vos items, vous pouvez vous concentrer sur l'idée maîtresse, là, on a lu là déjà.

2100 **M. JEAN LATRAVERSE :**

2105 Parfait, parfait. Bon, implantation et hauteur, deuxième point. Permettre 23 étages sur ce site va compromettre la qualité du cadre de vie des citoyens des quartiers environnants. Pour les citoyens habitant près du projet, le bâtiment A2 de 23 étages constituera un obstacle visuel important.

2110 Le promoteur, Groupe Prével, évoque une gradation des hauteurs en cohérence avec le projet d'agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont. Pour que ce soit le cas, il faudrait, selon nous, que le bâtiment A2 – donc le plus grand bâtiment, là – ait une hauteur d'environ 18 étages. Le projet présenterait ainsi une gradation plus uniforme de la hauteur des bâtiments en tenant compte de la hauteur projetée du futur hôpital Maisonneuve-Rosemont.

2115 La nouvelle gradation des hauteurs devrait être, selon nous, de 8 étages pour le bâtiment B1, 13 étages pour le bâtiment A1 et 18 étages pour le bâtiment A2. Finalement, là, le groupe Prével avait estimé à 80 mètres la hauteur, là, du futur hôpital.

Donc, selon nous, là, il y aurait une gradation beaucoup plus graduelle parce qu'on le voit très bien dans votre diapositive du début, là, on voit l'effet de, c'est un choc visuel, là. On

2120 passe de 8, 13, donc 8 à 13, 5 étages, puis on monte de 10 étages tout à coup. C'est un immense, en tout cas, c'est un choc visuel et ce qui m'avait un peu impressionné lors de la période de questions, c'est que l'architecte avait dit : « bien quand on est sur Rosemont », il semblait indiquer que ce n'était à peu près pas visible. Mais ça c'est quand on est très près du projet.

2125

Là, on parle de citoyens, là, qui peuvent habiter là du côté est un peu, cette masse-là va être assurément importante puis ça va avoir un effet, là, important, selon nous.

2130

Le point 3, c'est les accessibilités et les déplacements. Le projet prévoit 230 places de stationnements souterrains pour 700 logements environ. Ce qui signifie que potentiellement, si chaque logement a une voiture, 470 voitures devront trouver du stationnement dans les rues avoisinantes.

2135

En plus de ce nombre, il faut ajouter les voitures des visiteurs. Or, le stationnement dans les rues du quartier est déjà un problème. Ce surplus de voitures aggravera la situation et créera des tensions et de possibles affrontements entre les citoyens. Comment atténuer cette problématique? Les vignettes sont-elles la seule solution?

2140

L'autre point dans le même item, c'est la sortie sur la rue Dickson. Elle sera problématique selon nous. Les voitures circulant sur Dickson en direction sud atteignent rapidement la vitesse maximale après l'intersection du boulevard Rosemont car il s'agit d'une pente descendante. Les sorties et les entrées de voiture en provenance du projet de l'ancien couvent causeront des ralentissements, sinon des arrêts brusques.

2145

De plus, un stationnement souterrain de 1 100 places au coin nord-ouest de l'intersection, entre la rue Dickson et le boulevard Rosemont, doit voir le jour dans quelques années. Ce stationnement contribuera à l'augmentation du trafic sur la rue Dickson vers le sud. Nous appréhendons une situation compliquée et dangereuse dans ce secteur.

2150 Comment diminuer les impacts négatifs pour les citoyens du quartier? Ceux-ci seront-ils consultés? La question a été soulevée lors de la séance du 10 décembre et les représentants de l'arrondissement Rosemont, malheureusement, ont été incapables de fournir une réponse très claire à la citoyenne.

2155 Alors, ce sont mes trois points. Si vous voulez, je peux revenir au point 1 puis amener l'exemple que je voulais vous donner sur les hébergements touristiques. Derrière notre immeuble, il y a à peu près un an, il y a des nouveaux acquéreurs qui ont fait l'acquisition d'un duplex. Or, ils ont rénové le duplex, surtout le rez-de-chaussée, et depuis ce temps-là, ils ne l'habitent pas puis on voit un va-et-vient là perpétuel de personnes qui circulent là.

2160 Alors, ce qu'on s'est rendu compte, c'est que premièrement, les gens n'habitent pas ce duplex-là. Le rez-de-chaussée c'est un rez-de-chaussée typique là du quartier, alors c'est-à-dire qu'il y a trois chambres à coucher, une salle de bains et on a vérifié un peu, là, il y a trois annonces différentes pour les trois chambres.

2165 Donc, on a fait quelques vérifications. Là, on n'est pas ici pour faire une dénonciation ou quoi que ce soit, là. Je veux juste expliquer une problématique puis on voudrait s'assurer que cette problématique-là ne se retrouve pas, là, dans le projet du couvent.

2170 On est allés à l'arrondissement, il n'y a pas de permis d'hébergement touristique qui existe et ce qu'on nous a dit c'est que c'est typiquement ce qu'ils appellent un gîte et les gîtes ne sont plus permis à Montréal. Et on a questionné un peu comment ils faisaient pour contrôler tout ça, puis on nous a avoué, là, bien candidement; c'est extrêmement difficile à contrôler.

2175 D'où ma question, là : Qu'est-ce qu'on va faire avec tout ça sur le projet? Parce qu'on peut imaginer, on peut imaginer le bloc le plus haut, là, admettons qu'on arrête à 18 étages

comme c'est notre volonté, il y a plusieurs appartements qui sont utilisés comme gîte ou comme Airbnb, une belle soirée d'été, on ouvre les portes patios puis on met de la musique.

2180 On n'a pas ça dans notre quartier actuellement. On a un cadre de vie qui est, où ces dérangements-là n'existent pas. Alors, on est concernés par ça puis on apporte la problématique, mais pas la réponse comment ça peut être fait.

2185 Le seul autre exemple que je peux vous donner pour les hébergements touristiques, vous connaissez sûrement Le Dauphin sur la rue Papineau, en face du parc La Fontaine. Les hébergements touristiques sont complètement interdits, donc c'est possible de le faire, mais malgré cela, il est difficile de contrôler cette problématique-là. Malgré une interdiction, il en existe quand même.

2190 Alors, ça complète ma présentation.

**LA PRÉSIDENTE :**

2195 Oui, merci, Monsieur Latraverse. Et je vois aussi que vous avez spécifié que votre mémoire est contresigné avec plusieurs voisins?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2200 Oui, dix voisins en tout qui partagent ces opinions-là, mais que bon, c'est des gens qui en raison de leur âge, en raison de certaines...

**LA PRÉSIDENTE :**

2205 ... D'accord. Et je crois comprendre que vous demeurez à l'est du projet, c'est ça?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

Oui. À l'est, un petit peu au nord, et près, près du projet.

2210 **LA PRÉSIDENTE :**

2215 Si on reprend chacun de vos arguments, la question des Airbnb effectivement c'est un problème qui est soulevé dans pratiquement tous les quartiers de la ville. On n'a rien qu'à penser à la Tour du Canadien en plein centre-ville. Tous ceux qu'il y a un centre d'intérêt à côté, ici il y a un hôpital, on peut supposer qu'effectivement il y aurait un intérêt.

2220 Je ne peux, on ne peut pas vraiment vous dire quoi que ce soit à part le fait comme quoi il y a une réglementation municipale et qu'il faut, dans la mesure du possible, essayer de la faire respecter.

2225 Si je vous amène sur la question de l'implantation et des hauteurs, si je comprends bien, vous n'avez rien contre la densification et les hauteurs qui sont proposées, à part celle de la plus grande tour et que vous aimeriez la voir réduite de cinq étages, autrement dit, de 23 à 18, c'est bien cela?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2230 C'est un exemple. Je ne suis pas architecte, j'ai donné un exemple. C'est évident que quand on regarde le projet puis qu'on imagine cette tour-là de 23 étages puis qu'on n'est pas tellement loin, on peut imaginer le mur qui va se dresser devant nous.

Donc, j'ai évoqué la gradation parce que Prével l'a évoquée, mais je suis allé un peu plus loin, puis vraiment s'ils veulent une gradation, bien il faudrait que ça soit une gradation,

2235 là... Parce que là, j'ai l'impression qu'ils vont rejoindre les hauteurs de l'hôpital, ils profitent de, si vous voulez, de ce que sera l'hôpital pour augmenter leur projet à 23 étages.

**LA PRÉSIDENTE :**

2240 Autrement dit, vous préconiseriez une gradation, mais plus douce?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2245 Beaucoup plus douce que ça. Maintenant, ça peut être moins, ça peut être... Au lieu de 8, 13, 18, bien ça pourrait peut-être être 10, 10... voyez-vous là...

**LA PRÉSIDENTE :**

... Des modulations différentes?

2250 **M. JEAN LATRAVERSE :**

Oui, mais éviter l'effet d'un mur, là, qui est visible de nos quartiers.

**LA PRÉSIDENTE :**

2255 O.K., merci. Vous évoquez aussi la pression sur les places de stationnement que l'arrivée du nouveau projet risque d'apporter. En ce qui a trait à l'agrandissement de l'hôpital et à naturellement à la plus grande fréquentation qu'il va y avoir, vous n'êtes pas sans ignorer qu'il va y avoir un projet de stationnements étagés pour répondre à cette clientèle-là. Donc...  
2260

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2265 C'est celui-là, c'est celui-là que je fais référence. Au coin...

**LA PRÉSIDENTE :**

2270 C'est ça. Ça va amener, selon vous, plus de circulation sur Dickson, mais ça répond au besoin de l'hôpital. Qu'est-ce qui vous inquiète, c'est le manque, le ratio de stationnement dans le projet comme tel, si je vous comprends bien?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2275 C'est-à-dire que oui, vous avez raison qu'il y a un problème parce que les visiteurs, il va y avoir des visiteurs, là, à chaque jour. C'est évident, on ne les a pas comptabilisés, je ne les ai pas entendu parler dans la présentation de Prével. Il va avoir des gens de plus, ils vont stationner où? Actuellement, il n'y a pas de place dans le quartier.

2280 **LA PRÉSIDENTE :**

Selon vous, ce serait quoi un bon ratio pour un projet de cette nature-là? Est-ce que vous avez des exemples d'autres projets en hauteur où vous considérez que c'est correct?

2285 **M. JEAN LATRAVERSE :**

2290 Non. Je ne suis pas du tout un expert en stationnement, je ne suis pas un expert en développement immobilier, j'ai aucune idée, je ne vais pas m'avancer là-dedans. Mais ce que je, ce que je dois vous dire c'est qu'on ne peut pas être contre le fait de faire des projets comme ça pour éviter l'étalement urbain, c'est évident, là. D'attirer des nouveaux résidents à



Varenes – pas à Varenes, je pensais à ma fille – attirer des nouvelles personnes à Montréal, c'est...

**LA PRÉSIDENTE :**

2295

... C'est louable?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2300

Tout à fait louable, tout le monde est d'accord avec ça, mais les effets pervers de ces projets-là, il ne faudrait pas non plus qu'ils fassent fuir les citoyens qui sont là depuis des générations puis on... finalement, la population de Montréal ne va pas augmenter. C'est ça que je veux dire par toute la problématique du stationnement. Puis c'est quelque chose d'assez important, là.

2305

Je vais vous donner un exemple, à la dernière tempête de neige, c'est un exemple que tout le monde connaît à Montréal, mais je vais quand même le donner, une de nos voisines a simplement nettoyé son entrée pour la neige. Il y a quelques années, ça se faisait, je pourrais dire civiquement. Quelqu'un nettoyait son entrée, pouvait aller prendre un verre d'eau, puis il ressortait, son entrée était encore disponible. Bien ma voisine s'est fait voler son endroit qu'elle avait mis des heures à nettoyer, quelqu'un est venu stationner là sauvagement. Il s'est stationné puis il est parti avec son, caché sa tête avec son chapeau puis il s'est en allé.

2310

2315

Alors ça, ce n'est même pas là encore, là. Là, on n'a pas la pression qu'on va avoir, puis pour revenir sur votre commentaire sur l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, ils vont agrandir sur le stationnement actuel, il y a un stationnement là, immense. Ils vont agrandir sur le stationnement, donc il va y avoir une diminution des espaces de stationnement.

2320 Je crois qu'il y en a 2 007 actuellement sur le site, je pense. Là, on va éliminer ça avec l'agrandissement, puis on va construire 1 000 dans l'étagé. Je ne suis pas un expert en stationnement, mais il me semble qu'il va en manquer pas mal quelque part. Puis en plus, en agrandissant l'hôpital, il va avoir plus d'utilisateurs, plus d'employés puis là les employés, je peux vous le dire, c'est eux qui cherchent beaucoup de stationnements dans le secteur.

2325

**LA PRÉSIDENTE :**

David?

2330

**LE COMMISSAIRE :**

2335

Oui, je vais enchaîner avec votre dernier point, donc la sortie Dickson alors acceptant bon qu'il y a tous ces stationnements et peut-être insuffisamment, même. Mais n'empêche que ces voitures doivent sortir quelque part. Prévu qu'elles sortent sur Dickson, mais on comprend bien votre point qu'évidemment, c'est un, tout le monde part à la course hein l'autre côté du boulevard Rosemont. Et une fois que c'est vert, ça y est...

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2340

... Ça descend...

**LE COMMISSAIRE :**

2345

... On pompe le gaz puis zoom, on descend, O.K. Alors, avez-vous quelques pistes de suggestions à nous suggérer par rapport à cette fameuse sortie de stationnement? C'est quand même 1 000 logements dans le coin. Où sortir au fond, t'sais, c'est ça le dilemme avec ces projets-là, c'est que ça amène beaucoup d'autos, beaucoup de stationnements?

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2350

Est-ce qu'on a un choix?

**LE COMMISSAIRE :**

2355

Et oui, il faut sortir quelque part.

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2360

D'après moi, il y a un seul choix, c'est sur le boulevard Rosemont. Pourquoi ce serait peut-être préférable sur Rosemont, c'est que Rosemont, ça circule moins rapidement que sur Dickson et Lacordaire, c'est sûr, Lacordaire-Dickson, à mon avis. Ce que je perçois, ce que je vois tous les jours. Ce serait... Puis où ça circule moins rapidement, bien les sorties et les entrées se font plus sécuritairement.

2365

**LE COMMISSAIRE :**

2370

Sauf qu'en même temps, c'est le trafic qui arrive pour ralentir à l'arrêt puis là tout-à-coup il y a comme une sortie de... t'sais, c'est comme un conflit, parce que règle générale, un feu rouge, bien les autos sont stoppées, donc comment sortir de son stationnement? C'est, je pense c'est l'objection de la Ville quant à cette sortie-là, c'est que c'est en conflit avec la lignée de voitures qui attend le feu, alors que sur Dickson, c'est libre. Mais en tout cas, bref, c'est un problème, on en convient. C'est, c'est tout un problème.

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2375

Je crois, parce que j'ai, comme je disais tantôt, là, une citoyenne a évoqué ça le 10 décembre, puis la réponse des gens de l'arrondissement était loin d'être claire. Donc, s'ils y

2380 ont pensé, ils ont mal exprimé leur pensée, leur réflexion, parce que ce n'était pas clair du tout que ça allait bien. Même, ils évoquaient peut-être des solutions, des façons d'améliorer. Donc, si on évoque des façons d'améliorer et qu'on n'est pas clairs en les précisant, c'est parce qu'il y a peut-être une problématique.

**LE COMMISSAIRE :**

2385 En tout cas, c'est reçu, nous voyons, il y a un problème. On va se pencher là-dessus. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2390 Nathalie? Bien, n'ayant plus de questions pour vous, je vous remercie de votre présence.

**M. JEAN LATRAVERSE :**

2395 Oui, merci beaucoup, bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

2400 Bonsoir.

**LE COMMISSAIRE :**

2405 Bonsoir.