

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme DANIELLE CASARA, présidente de la commission
Mme CLAUDIA ATOMEI, commissaire ad hoc
M. ALEJANDRO ANGEL TAPIAS, analyste

AJOUT D'USAGES POUR LE 1420, BOULEVARD DU MONT-ROYAL

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 21 novembre, 19 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 21 NOVEMBRE 2022

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme DANIELLE CASARA..... 1

PRÉSENTATION DES OPINIONS :

M. Nabil Mansour 3

M. André Denis 12

Mme Isabelle Côté-Dubé..... 24

M. Tony Frayne..... 34

MOT DE LA FIN 42

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme DANIELLE CASARA, présidente de la commission :

5 Bonsoir à toutes et à tous. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique sur l'ajout d'usages pour le 1420, boulevard du Mont-Royal.

10 La séance va se dérouler en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

 This session will be conducted in French but if you wish to address the Commission in English, you are welcome to do so.

15 Je m'appelle Danielle Casara et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette commission pour laquelle je suis accompagnée de la commissaire madame Claudia Atomei, et nous sommes aussi appuyées dans nos travaux par Alejandro Angel Tapias, notre analyste.

20 Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation.

25 Au total, un total de quatre citoyennes et citoyens ont manifesté le désir de présenter ce soir oralement leur opinion devant la commission. Nous les entendrons tous au cours de la séance de ce soir.

30 Ces opinions présentées oralement s'ajoutent aux 147... maintenant, je crois que nous sommes rendus à 152 opinions et même plus, qui nous ont été soumises par écrit jusqu'à présent, de même qu'aux nombreuses opinions recueillies en ligne par le biais de questionnaires. Un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à notre consultation.

Permettez-moi de vous expliquer le déroulement de la séance de ce soir. Nous allons entendre successivement les quatre présentations. Chaque intervenant va disposer de 10 minutes pour exprimer son opinion, après quoi les commissaires prendront aussi 10 minutes pour des questions et des échanges avec les présentateurs.

35

Les enregistrements vidéo et les transcriptions de ces présentations seront mis en ligne sur notre site Web dans les jours qui viennent.

40

Si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de l'arrondissement ou du promoteur pourront user de leur droit de rectification dès ce soir à la fin de la séance ou, s'ils le désirent, dans les 48 h suivant la publication du vidéo de ces présentations. Et dans ce dernier cas, s'ils prennent 48 h pour nous répondre, les rectifications seront écrites et rendues disponibles sur le site Web de l'Office à la page de la consultation.

45

Enfin, la consultation tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Les propos malveillants ou les interventions portant atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes sont donc irrecevables.

50

À la suite de la séance d'audition de ce soir, la Commission procédera à l'analyse de l'ensemble de l'information qui lui a été soumise, en fera rapport et formulera des recommandations.

La présidente de l'Office, madame Isabelle Beaulieu, soumettra le rapport au Conseil municipal de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

55

Je rappelle toutefois que les rapports de l'Office ont une valeur consultative et que les décisions finales appartiennent aux élus.

60

J'inviterais maintenant notre premier intervenant, monsieur Nabil Mansour, à prendre place devant nous. Bonsoir, monsieur Mansour. Alors nous avons pris connaissance de l'opinion écrite que vous nous avez fait parvenir et nous vous en remercions. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion.

M. NABIL MANSOUR :

Ça m'en prend sept, minutes.

65

LA PRÉSIDENTE :

Vous pouvez ajouter de l'information à ce que vous nous avez déjà transmis si vous en ressentez le besoin, et ensuite ma collègue et moi, on va disposer de 10 minutes aussi pour échanger avec vous.

70

Vous n'avez pas de présentation visuelle, c'est ce que je comprends?

M. NABIL MANSOUR :

75

Non, non.

LA PRÉSIDENTE :

80

Alors la parole est à vous, on vous écoute.

M. NABIL MANSOUR :

85

Simplement pour me situer : vous êtes un organisme indépendant?

LA PRÉSIDENTE :

Nous, oui, absolument. Nous sommes indépendants de la Ville et du promoteur.

90

M. NABIL MANSOUR :

Nommés par qui?

LA PRÉSIDENTE :

95 Nous sommes mandatés par l'Office de consultation publique qui reçoit ses mandats de la Ville de Montréal.

M. NABIL MANSOUR :

100 Ça veut dire, vous êtes nommés par la ville de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

105 Nous sommes nommés par l'Office qui choisit qui sont les commissaires, qui nous donnent des mandats pour un certain nombre d'années et qui nous affectent à certains mandats. Mais nous sommes indépendants de la Ville, des élus, tout comme des promoteurs qui sont impliqués dans le dossier. Alors, n'ayez crainte. Nous sommes totalement indépendants.

M. NABIL MANSOUR :

110 D'accord, O.K. Simplement pour savoir.

LA PRÉSIDENTE :

115 C'est beau.

M. NABIL MANSOUR :

120 D'accord. En tout cas, moi j'habite depuis peut-être plus que trente ans sur le boulevard Mont-Royal à côté du mont Jésus-Marie. Et puis on a été vraiment insatisfaits au début, en 2010, quand ils ont voulu mettre... faire des condominiums alors qu'on était dans une zone complètement résidentielle.

125 Puis c'était seulement un patrimoine religieux. C'est devenu un patrimoine multifamilial.
Alors on a eu beaucoup de difficulté à accepter.

130 Puis le référendum a été complètement refusé. Puis, on nous a mis de côté. Puis la
construction s'est faite et maintenant, il va de nouveau rendre à zone commerciale, le bâtiment
commercial, alors qu'il était seulement résidentiel, alors ils veulent faire, quoi...

Un restaurant et une salle de réception, ça vous le savez, puisque 800 personnes, puis s'ils
veulent faire un restaurant, je ne comprends pas...

135 Tout condominium, toute ville, toute maison unifamiliale ou multifamiliale peut avoir un petit
fast-food en arrière de chez elle, je ne comprends pas. Ça veut dire qu'on va mettre des restaurants
partout, dans toutes les maisons.

140 C'est pour ça, notre quartier devient, comment je vais dire... On ne se sent plus en
résidence comme à Westmount, comme à Mont-Royal. Je comprends pourquoi ils se sont séparés
de Montréal, ils n'ont pas voulu adhérer à la Ville de Montréal, Westmount et Mont-Royal.

145 Si on va pour la zone pour le restaurant, ils favorisent les promoteurs aux dépens de la
qualité de vie des résidents et pour avoir 80 couverts et pour que ça soit rentable, alors, ils vont
ouvrir le restaurant. Je comprends que le restaurant soit bien pour les multifamiliales, pour tous les
condominiums, mais l'offrir pour l'extérieur aussi, je pense que c'est un peu exagéré.

150 Alors s'il y a beaucoup de restaurants, comme beaucoup de condominiums, ils ont un petit
restaurant, il n'y a pas de problème, mais qu'ils aient un restaurant ouvert au public, ça, c'est un
peu trop.

Et puis 80 couverts, c'est comme les grands restaurants, la plupart des restaurants
d'Outremont sur la rue Bernard, sur la rue Laurier, n'ont pas autant de de couverts, que 80.

155 Puis en plus. Ils vont faire une épicerie, une petite épicerie de légumes, de carottes. Imaginez. Donc, mon Dieu. C'est devenu un magasin, tout le monde peut aller acheter là-bas, dans la région, dans ce bâtiment, les fruits et légumes. Je ne vois pas la différence avec les autres épiceries qui sont à côté, les petites épiceries.

160 Puis la salle de réception en troisième lieu qui est de 800 personnes, qui peut contenir jusqu'à 800 personnes, est aussi grande et plus grande que la plupart des salles de réception de notre région.

165 Alors toutes ces ouvertures, toutes ces nouvelles choses qu'ils veulent faire, il y a donc un va-et-vient continu au niveau de de la circulation à côté de nous. D'ailleurs, cette zone est très achalandée déjà. Vous avez l'Université de Montréal, vous avez le terrain de soccer Vincent-d'Indy, vous avez à côté la faculté de musique, vous avez à côté le pavillon de Marie Victorin et vous avez à côté le CEPSUM.

170 Alors je ne comprends pas comment ça se fait qu'il y a le restaurant, il y a l'épicerie, il y a le cellier, alors, le cellier ouvert 24 heures sur 24, le restaurant jusqu'à 11 heures du soir... Donc le va-et-vient continue, et ces gens vont pouvoir stationner pour vingt, trente minutes, et les gens de la région qui habitent sur la rue ne pourront plus stationner parce qu'il y a toujours un va-et-vient.

175 Ils ne vont pas utiliser le valet parce que c'est pour le restaurant, mais pour acheter, pour rentrer, sortir, ça va être toute la journée, ce n'est pas possible. Tous les stationnements vont être occupés.

180 Je vous donne... Il y a quelque chose qui est choquant. Navigue, je ne sais pas si c'est Navigue ou le CCU ou je ne sais pas qui, ils veulent conserver les bancs et l'immeuble de l'église, mais ils mettent de côté les gens. Les bancs sont plus importants que les gens qui habitent dans la région.

185 D'ailleurs, nous autres, à la maison, on voulait changer les fenêtres. Ça nous a pris trois mois. Ils ont obligé de faire des fenêtres à guillotine, les fenêtres à guillotine, c'est moins commercial et moins de problèmes que tout le restaurant et l'épicerie qui vont être à côté de nous.

C'est tout. Je n'ai pas autre chose à dire.

190 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Est-ce que vous pourriez me... Vous avez parlé du restaurant, vous avez parlé de la salle de réception et de l'épicerie. Est-ce que vous avez une opinion concernant les celliers aussi?

195 **M. NABIL MANSOUR :**

Les celliers, va-et-vient, c'est tout. C'est le va-et-vient, seulement, c'est un cellier.

200 **LA PRÉSIDENTE :**

Si je vous comprends bien, votre opposition majeure aux usages qui sont demandés, c'est au niveau de l'achalandage et de la circulation automobile qu'il y aurait?

205 **M. NABIL MANSOUR :**

Oui, et stationnement, puis, la région devient commerciale.

LA PRÉSIDENTE :

210 D'accord.

M. NABIL MANSOUR :

215

La zone est complètement résidentielle. On n'a pas vu ça, ni à Mont-Royal qui est à côté de nous, ni à Westmount qui est à côté de nous, entre les maisons, quelque chose de commercial, une épicerie de légumes, des carottes. Voyons donc, ce n'est pas possible.

220

LA PRÉSIDENTE :

Ça, je voudrais rien que faire... Je sais que c'est peut-être... J'outrepasse peut-être mon rôle de faire une rectification, mais ce n'est pas un permis pour ouvrir un commerce comme une épicerie qui est demandé.

225

M. NABIL MANSOUR :

Mais oui, aux carottes. Une ferme.

230

LA PRÉSIDENTE :

Non, c'est pour avoir une zone qui est à l'intérieur de l'édifice, pour pouvoir faire pousser des légumes selon une technique qui est à l'intérieur, mais ce n'est pas une épicerie comme aller chez IGA, tout ça, ça, c'est...

235

M. NABIL MANSOUR :

Oui, vous avez raison. Non, non, je comprends.

240

LA PRÉSIDENTE :

Pour qu'on se comprenne, qu'on parle de la même chose?

245 **M. NABIL MANSOUR :**

Mais ils produisent des légumes et ces légumes peuvent être vendus à des gens de l'extérieur dans une épicerie, il y a des légumes et des gens de l'extérieur qui viennent les acheter. Mais à moindre échelle, il n'y aura pas autant de sortes, il y aura des légumes comme des petits magasins qui vendent seulement des légumes.

250 Alors eux, ils vont vendre des légumes dans un petit terrain, je comprends, mais c'est un va-et-vient qui va faire de la sorte que les gens vont aller acheter ça. Faire ça pour le bâtiment, je comprends, mais faire ça pour l'extérieur, je ne comprends pas.

255

LA PRÉSIDENTE :

C'est intéressant ce que vous dites, je vais rebondir sur ce que vous dites. Est-ce que c'est le fait qu'il y a des gens de l'extérieur qui vont venir utiliser les usages qui sont demandés et qui pourraient être ajoutés, qui vous dérange le plus, ou est-ce que c'est le fait d'ajouter des usages comme tels? Si on vous disait que ce n'est rien que pour les gens qui restent là, est-ce que vous auriez la même attitude par rapport aux changements qui sont demandés?

260

M. NABIL MANSOUR :

265

Si le condo a son restaurant pour ses résidents, a sa ferme pour ses résidents qui habitent le condo, il n'y a pas de problème parce qu'ils peuvent faire ce qu'ils veulent chez eux.

Mais ouvrir ça qui devient commercial dans ma région, notre zone, notre région, notre quartier devient commercial parce qu'il y a un va-et-vient pour utiliser le cellier, pour utiliser le restaurant et pour aller à la salle de réception. Ce n'est pas parce qu'il faut rentabiliser qu'il faut amener les gens de l'extérieur. S'ils veulent ouvrir ça dans les bâtiments, qu'ils l'ouvrent, mais qu'ils n'ouvrent pas ça pour l'extérieur, donc ça devient commercial et un va et vient continu.

275

LA PRÉSIDENTE :

280 J'ai une question pour vous, vous m'intriguez. Vous dites que vous restez dans le quartier depuis une trentaine d'années. Est-ce que vous avez connu l'édifice quand c'était une école, ou c'était déjà terminé?

M. NABIL MANSOUR :

285 Quel édifice?

LA PRÉSIDENTE :

L'édifice, le 1420? Est-ce que vous avez connu l'édifice du temps où c'était une école?

290 **M. NABIL MANSOUR :**

Oui. Oui, oui, c'est sûr.

LA PRÉSIDENTE :

295 O.K. Est-ce que vous êtes déjà allé à la chapelle, à la salle?

M. NABIL MANSOUR :

300 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

305 Oui? Parlez-m'en donc un peu.

M. NABIL MANSOUR :

310 C'est une très belle salle, très grande, majestueuse, et tout ce que vous voulez, c'est sûr et certain. Il n'y a pas de problème. Il n'y a aucun problème dans ça.

Mme CLAUDIA ATOMEI :

315 Je pense qu'en fait, ce qu'on essaie de comprendre, c'est que vous, par rapport à la circulation, donc on sait qu'avant le bâtiment, vu que c'était une école, il y avait probablement beaucoup de va-et-vient déjà, puis on essaie de de comprendre, est-ce que c'est quelque chose qui dérangeait déjà dans le temps, est-ce que...

M. NABIL MANSOUR :

320 Parce qu'on ne veut pas que notre région soit commerciale et on ne veut pas que notre région soit très achalandée au point de vue d'un va-et-vient continu dans des résidences strictement unifamiliales. C'est surtout ça.

LA PRÉSIDENTE :

325 Moi, pour ma part, je n'ai pas d'autres questions.

Mme CLAUDIA ATOMEI :

330 Je pense que ça va.

M. NABIL MANSOUR :

335 Il y a quelque chose que je voulais vous dire... ça m'a passé à l'esprit. Non, ça va.

Mme CLAUDIA ATOMEI :

340 Merci beaucoup.

M. NABIL MANSOUR :

345 Merci, O.K., au revoir.

LA PRÉSIDENTE :

 Merci beaucoup, monsieur Mansour. Merci pour votre participation.

350 Alors, j'appellerais maintenant monsieur André Denis, s'il vous plaît.

 Bonsoir, monsieur Denis.

M. ANDRÉ DENIS :

355 Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

360 J'ai cru comprendre que votre présentation est accompagnée d'un diaporama qui va accompagner vos propos.

M. ANDRÉ DENIS :

365 Oui, j'ai apporté quelques photos qu'on pourra regarder ou non. J'aime bien commencer...
 J'aime bien voir ce dont je parle.

370 Alors bonsoir, je vous remercie de m'accueillir. Dans le bref mémo que je vous ai fait parvenir, je traitais de l'importance de référer au sens commun. C'est une notion qu'il faut aborder avec beaucoup de précautions, tant la définition peut varier d'une personne à l'autre.

375 J'ai en mémoire l'épisode où mon regretté collègue le juge Amédée Monet, siégeant alors en Cour d'appel, s'était emporté dans un jugement relatif à la baie James, et avait affirmé : « Aurions-nous perdu tout sens commun? »

La Cour d'appel, comme vous le savez peut-être, siège à trois juges et son collègue dissident, dont je tairai le nom, par charité chrétienne, ne lui avait plus adressé la parole pendant le reste de sa carrière.

380 C'est donc avec beaucoup de politesse, et évidemment en tout respect de l'opinion contraire, que je traiterai ce soir du sens commun.

385 La maison mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, le 1420, boulevard du Mont-Royal, est un édifice patrimonial d'exception. C'est pour ça que je tenais à le montrer. C'est un endroit merveilleux dont nous souhaitons tous la préservation.

390 Je souligne les efforts remarquables du promoteur pour rénover les lieux et en faire, comme le souligne l'amendement au règlement de zonage de 2010, un lieu à vocation d'habitations multifamiliales. Je dis bien multifamiliales.

395 Pour parler de la situation actuelle, et de celle que nous appréhendons pour l'avenir, les gens qui demeurent tout près. Je vois la maison, la modeste maison que j'occupe, tout près de ça. Alors mon point de vue est celui de l'humble voisin qui subit depuis cinq ans les affres d'un chantier de construction.

Les photos que j'ai apportées, vous les avez vues, je pense, je pourrais les montrer, c'est le chantier de construction la semaine dernière, parce que si on pense que c'est terminé, ce n'est pas tout à fait terminé.

400

Nous vivons au cœur d'un chantier qui n'en finit plus de finir. Dynamitage, creusage dans le roc, circulation permanente de machinerie lourde, bruit incessant, poussière, débris de toutes sortes, stationnement extérieur monopolisé.

405

Et tout cela sera encore présent pour les deux prochaines années. On vous dira que le chantier est presque terminé. N'en croyez rien. L'immeuble est inhabité et inhabitable. Ceux et celles qui ont le courage d'y résider doivent le regretter.

410

Un ouvrier me disait la semaine dernière qu'il y a une couple de logements qui sont occupés. Peut-être un peu plus, mais à regarder le soir, on se promène, de voir toutes ces fenêtres ouvertes, non placardées, pas de rideaux... ça ne doit pas être tellement habité.

415

Mercredi dernier, à 5 h 45 du matin, on est venus, comme à l'habitude, remplacer le conteneur à matériaux secs devant l'immeuble. Vous voyez, il est juste là, vous le verrez tout à l'heure dans les photos qui suivent si j'ai le temps de vous les montrer. Il est situé devant l'immeuble et devant notre maison. Il était 5 h 45 le matin. Le conteneur de 30 pieds de long nécessite un aller-retour de 45 minutes dans un bruit de crissement de métal et de béton saisissant.

420

Je rappelle, pour mémoire, qu'une pancarte sur le chantier interdit aux travailleurs tout bruit avant 7 h 30, mais dans le contexte actuel, les transports se font aux aurores, et cette consigne de pas de bruit avant 7 h 30 n'a jamais été respectée. À 6 h, les gens sont déjà là.

425

Bref, nous sommes au cœur d'un quartier résidentiel, adossé à la montagne, qui a été défiguré depuis cinq ans et qui le sera pour deux autres années, et qu'on propose de rendre commercial de façon perpétuelle.

Je rappelle que le zonage est résidentiel. Je me répète, mais il me semble qu'on l'a peut-être un peu oublié. Le chantier a créé une façon de faire qui ne ressemble pas à la vie de quartier résidentiel et je parle depuis cinq ans. La circulation est dense, le stationnement à compter de 6 h 30 dans toutes les rues avoisinantes – je vous le montrerai tout à l'heure si vous voulez – est

430 absolument inexistant. Le bruit est permanent. Personne ne respecte les signaux d'arrêt, non plus que la limite de vitesse ou la priorité aux piétons, ce qui est pourtant la règle à Outremont.

435 Ai-je besoin de rappeler que nous sommes dans un quartier résidentiel, avec une garderie à 100 mètres? Elle est juste à droite. Il est vrai qu'on voit des convois d'enfants de la garderie déambuler à travers les camions tous les jours, ou des filles en uniforme du pensionnat voisin, mais eux et elles ne font pas de bruit.

440 J'avais rencontré la directrice des ventes du projet en 2020 – une personne charmante – pour lui demander à tout le moins de gazonner les lieux, pour que ça soit plus beau et moins poussiéreux. Elle m'avait assuré qu'elle le ferait, ce qu'elle a fait au printemps suivant. Et elle m'a assuré aussi que les travaux seraient terminés au printemps 2021, pour la rentrée de tous les propriétaires. Printemps 2021. Remarquez que ça fait plusieurs années qu'on promet, mais elle l'avait promis pour le printemps 2021.

445 Revenons au cœur de la question. On veut modifier le zonage à vocation d'habitations multifamiliales pour ajouter quatre nouvelles vocations : un restaurant de 520 m², une salle événementielle de 800 places dans la chapelle pour les mariages, vernissages, concerts et autres événements du genre. Ce qui permettrait à la population de voir ce chef-d'œuvre architectural, nous dit-on. On pourrait peut-être le voir d'une autre façon en faisant des visites guidées de la chapelle, mais pas en faisant une salle de réception de 800 personnes. On ajoute aussi une ferme urbaine
450 pour approvisionner le restaurant et les résidents et une cave à vin pour les résidents et le public en général.

Aurions-nous perdu tout sens commun? Et c'est là que je pose la question.

455 Ce qu'on demande sans le dire est de rendre le quartier commercial. Si nous avions voulu demeurer rue Van Horne, on l'aurait fait. Alors nous voulons habiter à l'entour du 1420, boulevard Mont-Royal.

460 Je suis étonné qu'on ait vendu des condominiums aux acheteurs il y a cinq ans en promettant un restaurant dans l'immeuble alors que le zonage l'interdit. Pour ce qui est de la ferme urbaine, voilà bien une proposition alléchante et dans l'air du temps. Elle n'en est pas moins irréaliste et il s'agit carrément d'un usage commercial. Enfin, la cave à vin publique a un usage on ne peut plus commercial.

465 Pour ces quatre usages, on est en droit de se demander deux choses : où passeront les camions chargés des livraisons des événements à 800 personnes du restaurant, de la ferme, de la cave à vins? Actuellement, ils passent soit par le boulevard Mont-Royal, à flanc de montagne, soit par la rue Courcelette, tout près de chez moi, soit par la rue Beloeil, tout près de chez moi. Toutes des artères résidentielles où vivent de jeunes familles, une multitude d'enfants.

470 Je suis surpris de voir le nombre de jeunes familles et de jeunes enfants dans ce coin-là. Je ne parle pas des personnes âgées comme moi, nous autres, c'est autre chose, mais il y a beaucoup de jeunes.

475 Mais il y a plus encore. Où stationneront les véhicules de toutes les personnes qui fréquenteront les lieux? On ne parle pas des familles qui visiteront, à raison, les résidents du 1420. Ils ont le droit d'aller voir leurs parents qui ont eu la chance d'avoir un beau condominium. Je ne dis pas les enfants, les enfants ne doivent pas être là, à moins que leurs parents leur aient payé un... Enfin.

480 Nos enfants à nous ne peuvent plus stationner leurs véhicules dans le quartier depuis cinq ans. Ils ne peuvent pas venir voir leurs vieux parents et stationner devant, il n'y a pas de place, il n'y a jamais de place, du lundi matin à 6 h jusqu'au samedi aussi parce qu'il y a des gens qui travaillent le samedi. Les promoteurs affirment que 32 places de stationnement sont réservées aux visiteurs des événements prévus à l'amendement de zonage. Est-ce sérieux?

485 Le comité Jacques-Viger proposait de s'assurer de l'acceptabilité sociale des amendements proposés, vous l'avez vu. Le Journal d'Outremont, qui rapportait les faits...

490 **LA PRÉSIDENTE :**

Je voulais vous préciser qu'il vous reste deux, trois minutes.

495 **M. ANDRÉ DENIS :**

J'ai calculé, ça va être fini.

LA PRÉSIDENTE :

500 Parfait, d'accord.

M. ANDRÉ DENIS :

505 Le Journal d'Outremont, qui rapportait les faits de la séance d'information du 7 novembre dernier sur la consultation publique de ce projet d'amendement, faisait dire au maire de l'arrondissement, Laurent Desbois : « On dénaturerait le quartier potentiellement et donc ce droit d'usage n'est pas acceptable dans ce quartier totalement résidentiel. Nous changerions sans contrôle la vocation de ce quartier. » Bref, selon monsieur le maire, on dénature le quartier et on changerait la vocation résidentielle. Que dire de plus? Qui sommes-nous pour nous substituer aux
510 élus?

Et je termine. Les membres du comité consultatif d'urbanisme du Comité Jacques-Viger du patrimoine ont sans doute étudié ce projet de bonne foi. Mais il leur manque la présence sur le terrain que nous vivons intensément depuis cinq ans pour réaliser que ce projet d'amendement
515 change dramatiquement la nature du quartier et ne rencontre aucune acceptabilité sociale.

Le maire de la Ville est contre le projet. Les citoyens du quartier sont contre le projet. Et le sens commun veut qu'il soit abandonné.

520 Je vous remercie de votre invitation et je vous souhaite un délibéré fructueux.

Si vous voulez voir quelques photos, je les fais passer en série.

LA PRÉSIDENTE :

525

Nous, on a consulté votre mémoire et on a vu que les photos témoignent en fait de la situation actuelle que vous déplorez et vous n'êtes pas le seul.

M. ANDRÉ DENIS :

530

Et pour les deux prochaines années.

LA PRÉSIDENTE :

535

Je vous le concède.

M. ANDRÉ DENIS :

540

Mais permettez-moi deux secondes. J'ai encore 30 secondes?

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui. Allez-y.

545

M. ANDRÉ DENIS :

Ça, c'est devant chez nous, ça, ce sont des plastiques dans les arbres depuis deux, trois ans, ça, c'est le stationnement tous les matins à partir de 7 h, ça, c'est le côté, ça, c'est...

550

Quand on dit que c'est habité, là, faut le faire.

Tout ça, ce sont les environs de chez nous. Ça, c'est une scie, je vous invite à voir ce que ça fait comme bruit. Vous avez le conteneur, il est juste au pied de ça. Tout ça, c'est des fenêtres qui sont ouvertes.

555

Alors voilà c'est dans ça qu'on vit. Et c'est pourtant un endroit merveilleux.

Je vous écoute.

560

LA PRÉSIDENTE :

Le sens commun? Le sens commun? Il faudrait s'entendre déjà sur une définition du sens commun. Vous nous avez donné la vôtre naturellement, mais il y a toute une réflexion à passer sur ça.

565

M. ANDRÉ DENIS :

C'est pour ça d'ailleurs que mon collègue Amédée Monet s'est fait rabrouer par son collègue, qui disait qu'ils ne parlaient pas du même sens commun.

570

LA PRÉSIDENTE :

Dans votre mémoire, vous parlez du plan de gestion des activités du bâtiment, et plus précisément de la chapelle, hein, je crois? J'ai compris dans votre opinion qu'une salle de réception avec un volume de 800 personnes, qui est celui qui est déterminé selon le Code du bâtiment et j'imagine que du temps des religieuses il devait y avoir certainement 800 personnes...

575

M. ANDRÉ DENIS :

Du temps des religieuses, c'était comme le Collège Notre-Dame actuellement, ou le pensionnat à côté. Le matin, les parents viennent conduire les enfants, et viennent les chercher à 16 h.

580

LA PRÉSIDENTE :

585 Oui, mais dans la salle comme telle, dans la chapelle, c'est sûr qu'il y a une capacité, mais on s'entend que ce n'est pas le même usage qui était fait à l'époque.

Quel serait le plan de gestion des activités de la chapelle si on vous donnait carte blanche pour faire le plan?

590

M. ANDRÉ DENIS :

595 Faire des visites du patrimoine de temps en temps. Si vous aviez invité, d'ailleurs, ces gens-là, ils nous auraient... S'ils s'étaient mis, près d'eux, les gens du secteur, nous faire visiter la place un peu... Moi, la chapelle, je ne l'ai jamais vue, je suis allé au Collège Sainte-Croix, je ne suis pas allé là. Je ne l'ai pas vue, j'imagine que ça doit être très beau, mais ce n'est pas ça...

600 Je pense qu'on se méprend. Si la chapelle devient ce qu'on veut en faire, ça devient un usage commercial. Ça n'a pas de bon sens, c'est invivable. C'est pour ça que j'ai parlé de ce qui était actuellement le chantier, mais on va le prolonger.

605 Où vont passer les camions de la SAQ qui vont apporter le vin, qui vont apporter. Un événement de 800 personnes. Un mariage, ou les jeunes filles du bâtiment d'à côté décident de faire leur bal là, ce qui est tout à fait raisonnable. Il va falloir apporter des tables, il faut apporter des nouvelles choses, il faut... Si j'étais eux autres, là, à 250 \$ du couvert, c'est ce que ça vaut dans un endroit comme ça. Vous avez 800 places, vous rentabilisez ça au maximum et on essaie d'en faire 50, 60, 100, 200 par année, si c'est possible.

610 Il y aura du monde tout le temps, mais il y a déjà du monde tout le temps. Si mes enfants demeuraient là, j'irais les voir. Si je demeurais là, mes enfants veulent venir me voir, ils viennent, ils ne peuvent pas. On ne peut pas faire de la chapelle un espace commercial.

615 On ne peut pas faire une ferme. Ça aussi, vous n'avez peut-être pas consulté tous les marchands des environs qui viennent de perdre d'éventuels clients. Je trouve que c'est une compétition qui est déplacée, mais enfin, ceci étant...

620 Ce que fait ce projet-là, il fait du secteur que vous voyez là, qui est magnifique, il fait un domaine commercial. On n'est pas venus là pour avoir un domaine commercial. Je vous dis, on serait allés sur Van Horne. Il y en a actuellement des constructions sur Van Horne. Qu'on aille là, mais qu'on ne vienne pas ici.

625 Les quatre projets sont quatre projets commerciaux et le zonage devient commercial. Il se crée une mentalité, les gens se disent : « bien, j'ai le droit d'aller là, je stationne n'importe où, je monte un petit peu sur le trottoir. » Malheureusement, la nature humaine étant ce qu'elle est, on monte un peu sur le trottoir, on bloque un peu l'entrée, on bloque... on ne peut pas sortir notre voiture du stationnement, c'est ça qu'on vit depuis cinq ans.

630 Quand je parle de sens commun, je veux vous parler simplement de la difficulté et de la dureté de ce qu'on vit depuis cinq ans.

LA PRÉSIDENTE :

635 Qu'est-ce que j'entends derrière vos commentaires, c'est que vous craignez, sur la base du passé, naturellement, aussi, et c'est normal que ça entretienne nos perceptions, de perdre un certain contrôle, qu'une fois des usages permis, il n'y ait pas de balises pour les encadrer?

M. ANDRÉ DENIS :

640 Je ne crains pas, je sais. Avant d'être juge, j'ai été 20 ans avocat en droit municipal. Je sais, j'ai fait des procès pour ces choses-là tous les jours, tous les jours. C'est comme ça. C'est comme ça. La nature humaine est ça. Ça devient commercial. Ça va être un commerce.

645 Regardez simplement les gens se promener là-dedans. Il y a des arrêts, tout le monde roule très lentement. Actuellement, les camions, des 18 roues, des trains routiers, ça passe là-dedans. Ils ne sont pas habitués, puis ils n'ont pas le goût d'arrêter leur camion. Ils n'arrêtent pas.

LA PRÉSIDENTE :

650 Madame la Commissaire, avez-vous d'autres questions?

Mme CLAUDIA ATOMEI :

655 Oui, une petite de suivi. Là on parle beaucoup d'automobiles. Disons que, dans un monde idéal, on aurait des gens qui viendraient à pied ou dans des transports actifs. Est-ce que le fait que ça soit un usage commercial vous dérangerait autant ou c'est vraiment lié à la voiture, puis à la place que la voiture prend?

M. ANDRÉ DENIS :

660 Avec infiniment de respect, c'est de l'angélisme. Les gens ne se déplacent pas... C'est de l'angélisme. Il y a 32 places de stationnement et les gens qui vont venir, je veux dire... Si j'ai de jeunes enfants qui sont là, moi j'ai un âge vénérable, je vais y aller en voiture. Je vais y aller à pied si ce n'est pas loin, je vais chez mes fils à pied, ils viennent chez nous à pied, ils sont dans Outremont aussi. Mais c'est de l'angélisme. Et qu'est-ce que vous faites des camions qui vont livrer
665 le... Il faut tous les jours livrer des choses pour la ferme, pour le restaurant, on les voit, les camions là, et il n'y a pas de quai de débarquement à ce que je sache, là, ils vont en mettre, j'imagine – là, il n'y en a pas.

670 Et il va y avoir 150 personnes qui vont venir bientôt déménager et il va y avoir 150 personnes qui vont venir de chez Brault et Martineau ou de chez... des fauteuils de chez Roche Bobois. C'est normal, c'est la vie, ça. Il y a 150 logements dans ça, ça va être une... Si vous en faites en plus un usage commercial, ça va être invivable et vous allez...

675 D'ailleurs s'il y a un référendum, ça ne passera jamais. À moins qu'on le fasse sur l'ensemble de la Ville de Montréal, ça n'intéressera personne. Mais si vous faites... si vous ouvrez un registre et vous livrez dans le quartier, c'est évident qu'on va avoir le nombre de signatures nécessaire, et c'est évident aussi que les gens ont voté contre.

680 C'est pour que les promoteurs devraient s'asseoir tranquillement, puis essayer de trouver une solution. Mais là, on en demande tellement que les gens sont furieux. Avec raison, parce que ce n'est rien de faire sept ans dans ce... Moi, des personnes âgées, je dis, ça m'amuse, je suis moi-même une personne âgée, mais je trouve que les autres sont plus âgés que moi. Les personnes âgées à côté, qui balayent leur entrée, qui font, qui essaient, ils font attention, attention à leurs choses, c'est effrayant. Avez-vous déjà vu ce que ça fait un camion qui recule? Il y en a des
685 dizaines. Le bruit que ça fait à 6 h le matin, c'est inimaginable. Cette semaine, le camion qui a retiré le conteneur, là, une pure beauté. Ça a réveillé ma femme. Ça, ça me rend furieux parce que ma femme est guide bénévole au Musée des beaux-arts depuis qu'elle n'est plus directrice de l'école. Elle ne se rendort pas. Moi, je me rendors très bien. Mais de la voir ne pas se rendormir, ça me met hors de moi, parce que ce n'est pas correct. Maintenant, pourquoi un camionneur vient à 5 h du
690 matin? Parce qu'il y a bien du monde puis ça va être comme ça pour les 10 prochaines années, il y a beaucoup de circulation. Ils vont tous venir à 5 h du matin.

LA PRÉSIDENTE :

695 Merci beaucoup, monsieur Denis, d'avoir partagé vos opinions avec nous.

M. ANDRÉ DENIS :

700 Ça m'a fait plaisir.

705 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous demanderais, s'il vous plaît. S'il vous plaît. Je vous demanderais de... Je comprends que c'est un débat qui vous passionne et qui vous interpelle au premier chef, mais je vous demanderais de garder vos applaudissements s'il vous plaît.

710

M. ANDRÉ DENIS :

C'est interdit d'applaudir?

715 **LA PRÉSIDENTE :**

On essaie de garder un certain décorum et une certaine... s'il vous plaît.

720

J'appellerais la prochaine personne, c'est madame Isabelle Côté-Dubé. Est-ce que vous avez une présentation pour accompagner? Parfait. La parole est à vous, madame.

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

725

Donc, chers commissaires. Premièrement, je veux juste vous aviser que c'est grâce aux efforts de citoyens et de certains résidents que j'ai été informée de la proposition de changement de zonage ou d'ajout aux activités permises par le projet du 1420, boulevard Mont-Royal.

730

Je m'exprime aujourd'hui, comme plusieurs résidents – en fait, comme tous les résidents à qui j'ai parlé, contre tout projet d'exploitation de nature commerciale à flanc de montagne dans ce quartier résidentiel, donc pour les quatre usages.

735

J'ai d'abord épluché les travaux, les études, les interventions disponibles dans le cadre de la consultation publique et j'ai rapidement noté quelques éléments qui démontrent une incohérence flagrante dans les différents documents ou les représentations, ce qui est franchement très inquiétant. Je vais vous donner des points de référence, vous pourrez y retourner.

740 Donc le vidéo 1 de l'Office de la consultation publique à la minute 18:35. Quand on mentionne : poursuivre les actions visant l'acceptabilité sociale du projet, il est important de mentionner qu'aucune action n'a été posée et l'acceptabilité sociale est tout simplement inexistante. Nous avons eu tellement de problèmes depuis la venue de ce promoteur qui n'a démontré aucun respect pour la communauté, tant et si bien que l'ombudsman a été impliqué pendant deux ans dans le projet. Donc rien ne nous indique que ceci va changer.

745 De plus, dans les recommandations du Comité mixte d'avoir un plan de gestion des activités, il est clair que ceci n'a pas besoin d'être respecté, donc une demande pour se donner bonne conscience, mais qui ne résultera en rien.

750 Minute 31:45. Concernant la salle des événements, on parle essentiellement... on dit qu'on parle essentiellement de la chapelle, mais il a été question d'autres espaces entourant la chapelle qui ne sont pas prévus faire partie d'usages en tant que tels pour l'instant, ce qui implique qu'il pourrait y avoir d'autres espaces connexes à la salle de réception exploités commercialement.

755 On parle ici d'une capacité maximale, ce qui veut dire possiblement maximale de 800 personnes ou plus dans un contexte d'exploitation commerciale à Outremont en flanc de montagne, dans un quartier résidentiel. Encore une fois inacceptable et impensable.

760 À la minute 32, on mentionne des événements ponctuels quatre à six fois par année. Tout cela ne semble être qu'une mascarade et une tactique pour faire accepter sous de faux chiffres un projet qui peut avoir des conséquences désastreuses. Ce n'est en aucun cas un engagement du promoteur et ceci ne veut rien dire. Au contraire, le potentiel d'un tel lieu, exploité de manière privée, pourrait être énorme. Mariages, réceptions, galas, soirées, etc. Quiconque obtiendrait l'autorisation d'exploiter fera tout pour le faire de façon récurrente, car il y a possibilité d'enrichissement ici.

765 Même que la deuxième vidéo, à la minute 29:50, indique que c'est entièrement le choix des copropriétaires et qu'il pourrait y avoir 10 événements par année, donné comme exemple, ne

soyons pas dupes, on s'apprête à ouvrir une véritable boîte de Pandore avec des chiffres en ce moment qui sont même incohérents.

770 Minute 42:45 du premier vidéo. Pour les usages incluant le restaurant et la salle de réception, les impacts ont été jugés négligeables, avec peu ou pas d'impact? Par contre, j'ai aussi consulté l'étude elle-même et ce n'est pas exactement ce qu'on y retrouve. L'impact de la salle événementielle, selon CIMA+, n'est pas pris en compte. Évidemment, quand on omet le calcul de l'impact de la salle de réception, comme le fait l'étude, c'est facile de conclure qu'il y aura peu d'impact. Les manœuvres me semblent tout à fait malhonnêtes et présentent des conclusions qui
775 sont incomplètes ou fausses.

780 Minute 43:10, encore une fois, on mentionne peu ou pas d'impact alors que l'étude CIMA+ elle-même indique qu'il est donc convenu que la génération de déplacements aux heures de pointe est négligeable sur le réseau limitrophe. Le problème n'est pas aux heures de pointe. Sérieusement, c'est une insulte d'essayer de nous faire passer quelque chose d'aussi flagrant. Et on ne voit pas les conclusions en annexe pour les données de la salle.

785 Minute 48, toujours vidéo 1. En réponse aux commentaires du Comité mixte, il est clair que le promoteur se garde une porte de sortie pour se dégager de toute responsabilité. On mentionne que le tout n'est pas défini avec précision, car les locataires ne sont pas encore tous identifiés. Il est donc impossible de valider et d'approuver sans un engagement complet de tous. Et je me demande, en fait, en ce moment on mentionne dans le vidéo que les condos sont vendus à 60 %. Donc pourquoi il n'y a pas de transfert vers le syndicat dans ce processus-ci? Pourquoi on retarde ce processus alors qu'on présume que les résidents sont au courant? Mais plusieurs d'entre eux, à qui
790 on a parlé, ne sont pas d'accord et ne sont pas au courant.

795 On mentionne que les gens iront au restaurant ou à la salle d'événements en utilisant le REM. On ne parle ni d'une clientèle ni du genre d'événements qui se déplacera en transport en commun. Je ne suis jamais allée à un gala en REM et je n'irai pas à un mariage en REM.

Vidéo numéro 2. On mentionne qu'il pourrait y avoir une portion pour emporter/traiteur. On parle donc d'un flux additionnel de gens de l'externe potentiellement. On parle aussi d'une autre forme d'exploitation commerciale à flanc de montagne. Ce n'est pas acceptable et ça prouve que les mauvaises surprises font surface sans arrêt.

800

Minute 11:30. On mentionne qu'il n'y aura pas d'heure limite d'exploitation du restaurant et donc une fois le permis émis, le promoteur pourra offrir, et je reprends vos mots, madame la Présidente, une panoplie d'horaires variés. Même si selon l'arrondissement, il y a un règlement sur les nuisances, les individus qui seraient interpellés si jamais la sécurité ou la police arrivait à temps lorsqu'ils nous réveillent à 2 h du matin en sortant de la salle, ne seraient vraisemblablement pas les mêmes à chaque fois. On parle ici d'un extraordinaire potentiel de dépassement des règlements sans aucun contrôle par une clientèle qui change chaque jour ou pour chaque événement. Encore une fois, on s'apprête à ouvrir une boîte de Pandore et à créer un précédent bien dangereux pour la Ville.

805

810

Minute 14:40. Le fait que le promoteur dit ne pas envisager d'autres occupations pour cet espace ne veut pas dire qu'il ne convertira pas cet espace ultérieurement. Cette éventualité est très préoccupante. Pourrions-nous nous retrouver avec un bar ou un autre type d'établissement qui viendrait davantage créer de nuisances et mettre à risque que notre sécurité? Nous savons qu'il y a eu malheureusement un meurtre dans l'arrondissement dans les derniers jours, alors de savoir qu'il y a 800 personnes qui sortent d'une soirée qui vont se promener dans la montagne ou qui déambulent dans nos rues n'a rien de rassurant.

815

Minute 25. Il n'y a pas de capacité maximale pour la salle événementielle autre que le Code du bâtiment, donc cela pourrait déborder à d'autres espaces et la capacité pourra être augmentée de façon créative, surtout si je comprends bien que seulement 50 % de l'édifice est résidentiel et que le reste est des espaces communs. On parle ici au final d'une capacité monumentale.

820

Minute 36. C'est une petite remarque, mais quand même, ça fait juste encore une fois prouver qu'il y a de l'incohérence. On mentionne 27+6 cases de stationnement à certains endroits

825

et 27+14 cases de stationnement à d'autres endroits. Qui est, on s'entend, très loin de couvrir les capacités du restaurant ou d'une salle de 800 personnes.

830 Minute 39. Pour la première fois, on indique la possibilité d'un brunch le samedi et le dimanche. Donc pas un usage uniquement en soirée comme mentionné précédemment. Est-ce que ceci implique la possibilité d'avoir plusieurs services le midi et le soir, donc deux brunchs le midi, deux services le soir, sept jours par semaine et d'augmenter davantage la capacité. On mentionne également un restaurant lounge, est-ce que ça veut dire qu'un lounge pourrait être exploité dans l'espace du restaurant? Ceci soulève encore une fois la question du changement de
835 fonction dans le temps.

On demande un usage commercial pour le cellier, donc page 15 du document proposé par monsieur le promoteur, alors qu'on mentionne, en fait, en page 4, on mentionne l'usage commercial alors qu'en page 15, on indique que c'est destiné seulement aux propriétaires du condo. Pourquoi
840 demander un usage commercial?

Donc je me répète, ceci est très inquiétant, et je ne comprends pas qu'on puisse envisager une telle exploitation de nature commerciale à flanc de montagne, aux abords d'un parc public prestigieux, dans un quartier résidentiel, alors que nous savons très bien que nous n'aurons aucun
845 contrôle sur les heures, sur la capacité, et quoi d'autre.

C'est un chèque en blanc pour les résidents. Nous allons avoir une perte de jouissance de la vie, perte de valeur de la maison, risque pour la nature environnante et dégradation, risque pour la sécurité des résidents et risque de dégradation de la chapelle.
850

Je veux juste terminer en vous disant que les Amis de la montagne ont été informés pour la première fois dans les derniers jours de cette consultation publique. Ils n'ont pas eu le temps d'en prendre connaissance, mais ceci ressemble énormément à ce à quoi ils s'étaient opposés pour le pavillon sur le Mont-Royal lorsqu'ils l'ont fait fermer. Alors, en ayant quelques discussions avec eux,
855 a priori, d'avoir une capacité de 800 personnes, ce n'est pas du tout ce qu'ils voulaient dire lorsqu'ils ont demandé que la chapelle reste un accès public. C'est des risques encore une fois pour

l'environnement et pour la dégradation de la chapelle, et ils ne veulent pas que des gens puissent errer dans les environs de la montagne aux petites heures du matin.

860 Donc ce que je vous demanderais aujourd'hui, j'ai fini mon opinion, mais c'est juste de leur laisser un peu de temps pour pouvoir vous envoyer leur opinion parce qu'ils ont pris connaissance juste il y a quelques jours.

LA PRÉSIDENTE :

865 On l'a reçu.

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

870 Ah, O.K.

LA PRÉSIDENTE :

875 On l'a reçu en fin de semaine, et on en a pris connaissance, effectivement.

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

 Parfait.

880 **LA PRÉSIDENTE :**

 Vous avez abordé la question de la conservation de la chapelle et de l'accessibilité, pouvez-vous me donner votre opinion à ce sujet-là, particulièrement avant que l'on continue sur d'autres sujets?

885

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

890 Pouvez-vous être plus précise?

LA PRÉSIDENTE :

895 L'accessibilité de la... Un des motifs pour lesquels on demande un usage de salle événementielle pour... la demande est faite pour l'usage de salle événementielle, c'est pour accroître l'accessibilité du grand public à la salle.

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

900 Grand public.

LA PRÉSIDENTE :

905 Pourriez-vous me dire ce que vous en pensez?

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

910 Bien, ce n'est définitivement pas ça. Ce n'est pas la location d'une salle de réception qui va coûter des dizaines et des dizaines de milliers de dollars pour enrichir certaines personnes. Ce n'est pas non plus... En fait, il n'y a personne qui va... Oui, les gens vont aller dans une salle, ils vont trouver ça bien, mais ça va probablement être tellement décoré et tellement rempli de tables ou de choses que les gens ne la verront même pas, donc je ne peux pas vous dire. Moi, je ne suis pas experte là-dedans, mais ce que je peux vous dire, c'est que ce n'est pas une salle de réception à 800 personnes... 800 personnes, c'est énorme. 800 personnes, c'est quoi? Il y a un match de foot qui se termine et on fait un après-match là-bas? 800 personnes, et des mariages de 800 personnes, c'est énorme. Donc ça va être d'autres événements, ça va être des galas, ça va être des trucs...
915 Ce n'est pas un accès public. Est-ce que c'est... Je dis n'importe quoi, est-ce que c'est un après-midi, de faire un concert de l'Université de Montréal pour le public, avec des billets qui sont vendus

920 au public en général, pas à un public restreint à un coût de, je ne sais pas, 40 \$, 50 \$, comme un spectacle? Pourquoi pas. Ce n'est pas ma place de dire ce que c'est qu'un usage public. Ce que je peux vous dire, c'est que ça, ce n'est pas un usage public tel qu'il était désigné à la base et tel qu'il avait été demandé.

925 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous demeurez dans le quartier?

930 **Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

935 Vous êtes une voisine. C'est clair que c'est un sujet qui a été beaucoup discuté dans les rues du voisinage. Est-ce qu'il y a, parmi les quatre usages qui sont demandés, des usages qui répondent à des besoins ou que des voisins pourraient considérer comme « Ah, ça, par contre, ça m'intéresserait »? Votre feeling, là.

940 **Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :**

945 Je vais reposer votre question autrement, parce qu'en fait, ce qui est préoccupant... L'usage de la ferme, honnêtement, je trouve ça à la limite louable. Ce qui est préoccupant, c'est l'usage commercial, parce qu'à partir du moment où il y a un permis qui est autorisé, il n'y a plus aucun contrôle et on sait, de par notre expérience passée, que les gens qui sont impliqués dans le développement du projet vont essayer de trouver tous les *loopholes* possibles pour arriver à leurs fins.

950 Donc ce que je vous dis, je rephrase votre question, ce n'est pas contre les usages en soi, c'est, en fait, contre les quatre projets en soi. C'est contre l'usage commercial, donc aucun usage commercial ne doit être autorisé.

LA PRÉSIDENTE :

955 Vous préconisez un principe de précaution, dans ce sens-là, étant donné le manque de balises que vous percevez, qui pourrait...

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

960 Bien, pas que je perçois – qui a été confirmé par l'arrondissement, qui a été confirmé par l'ombudsman dans l'implication du dossier par le passé qui a été impliqué, qui a été confirmée par un expert légal qui vient juste de passer avant moi, donc je veux dire, c'est confirmé, il y a un manque de balises, et l'arrondissement l'a même dit en consultation publique.

965 **Mme CLAUDIA ATOMEI :**

 Moi j'ai plus de questions sur le processus avec l'ombudsman, est-ce que vous pouvez nous en dire un peu plus?

970 **Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :**

 Bien, écoutez, ce que je peux vous dire, c'est que ça a été un dossier dans lequel ils ont été impliqués pendant deux ans. Je vous invite à aller voir le rapport qu'ils ont publié. Je pense que les conclusions sont assez claires. Je pense que, justement, ils mettent de l'avant la problématique qu'ils ont vu à partir du moment où l'arrondissement a essayé d'intervenir et à partir du moment où ils n'avaient plus vraiment la possibilité de le faire parce qu'ils avaient octroyé un permis trop rapidement, et mal encadré, donc, je vous invite... Je ne sais pas si je peux commenter là-dessus, mais il y a certains éléments qui sont publics que vous pouvez aller voir.

975

980 **LA PRÉSIDENTE :**

D'ailleurs, il y a des extraits du rapport de l'ombudsman qui ont été cités dans certaines opinions qui nous ont été transmises.

985 **Mme CLAUDIA ATOMEI :**

O.K.

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

990

Tant mieux.

LA PRÉSIDENTE :

995

Autre question?

Mme CLAUDIA ATOMEI :

Je pense que c'est bon, merci.

1000

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

1005

Juste pour revenir peut-être à ce que vous avez dit, vous avez beaucoup parlé de trafic, les nuisances de trafic, et tout ça. Oui, il y a des nuisances de trafic, mais encore une fois, qui sont énormes, là, mais encore une fois, puis vous parlez de l'école, du avant-après, ce qui n'a absolument rien à voir, on parle d'heures où les gens vont à l'école pas d'heures où on dort à 2 h du matin, on se fait réveiller, ou à 11 h le soir ou à minuit. Donc ça, c'est vraiment deux choses très distinctes. Donc l'école, il n'y a pas d'école le samedi, il n'y a pas d'école le dimanche, on peut se reposer. L'école, c'était un *drop off*, ce n'était pas non plus des gens qui sont... Et s'il y avait des problèmes, on le savait qu'il y avait une certaine responsabilité de l'établissement de s'assurer qu'il

1010

1015 y allait avoir quelque chose qui allait être fait. S'il y avait des jeunes qui allaient dans la montagne et qui, je ne sais pas moi, faisaient des bêtises, ou peu importe, il y avait une responsabilité, on savait qu'il allait avoir quelqu'un qui allait prendre en charge. Ici, c'est ce que j'ai dit plusieurs fois, mais c'est la boîte de Pandore, il n'y a plus aucun contrôle, il n'y a plus aucun... Donc c'est absolument impensable qu'il y ait un usage commercial qui soit autorisé, qui pourrait découler sur d'autres usages commerciaux par des façons un peu créatives.

LA PRÉSIDENTE :

1020 On vous remercie énormément pour votre présentation, merci.

Mme ISABELLE CÔTÉ-DUBÉ :

1025 Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

1030 Vous me rendez la vie difficile. Alors là, nous avons notre quatrième intervention ce soir, j'appellerais monsieur Tony Frayne. J'espère que je dis bien votre nom? Oui, d'accord.

Alors, monsieur Frayne, on vous écoute. Est-ce que vous avez une présentation vidéo?

M. TONY FRAYNE :

1035 Non, non.

LA PRÉSIDENTE :

1040 Nos oreilles sont à vous. On entend bien monsieur? Parfait.

M. TONY FRAYNE :

Je vais utiliser un court mémoire, que nous avons inclus, ma femme qui est ici et moi-même.

1045

LA PRÉSIDENTE :

Nous l'avons lu d'ailleurs.

1050

M. TONY FRAYNE :

O.K. Merci. Excusez la répétition, mais je veux repasser là-dessus et ajouter certains commentaires ou certaines emphases et ouvrir la porte à des questions.

1055

Mais je viens vous faire part de notre préoccupation comme propriétaire. Notre maison a été quasiment sur la diapositive que nous avons vue il y a 15 minutes. Je dois d'abord remarquer que je partage énormément les opinions qui ont été exprimées déjà ce soir par mes prédécesseurs. Ils sont plus compétents que moi.

1060

Mais selon toute indication et nous ne sommes au courant que depuis trois semaines de la modification demandée, disons, c'était une grande surprise pour nous et pour certains de nos voisins aussi, tout d'un coup, on a ça qui paraît névralgique.

1065

Les usages proposés sont fort susceptibles de devenir des activités commerciales. Et en fait, il n'y a aucune aucune activité en soi qu'on devrait... c'est plus ça qui est important c'est qu'elles sont toutes potentiellement commerciales. Dans le cas du cellier, je pense que c'est commercial.

1070

Mais aussi la taille du nouveau restaurant qui a déjà été remarquée. Pas mal grand. J'imagine qu'il y a des règles de plus pour des condominiums, combien de clients il peut y avoir parmi les résidents, et il me semble que le nombre prévu dans les chiffres qui ont été mis sur la table est très supérieur à ça.

1075 La mention d'événements, très névralgique parce que c'est mal défini qu'est-ce qu'ils seront, ou comment ça pouvait évoluer. Et avec une capacité de 800 personnes, c'est peut-être pour les mariages indiens, je ne sais pas, c'est les seuls, à ma connaissance, qui sont aussi grands que ça.

1080 Donc tous ces chiffres sont vraiment disproportionnés dans le cadre de l'immeuble résidentiel de 150 logements, avec 300 places de stationnement.

1085 En outre, selon la publicité du promoteur lui-même, il y a un restaurant compris dans le plan de la reconstruction actuelle et des aires communes pour les résidents. Et on peut se poser la question, si une activité sera émise avec le zonage actuel, qui a dit pour celle-là, pourquoi on a besoin de demander un ajout d'usage et potentiellement ouvrir la porte au zonage commercial?

Et j'arrive là à notre grande préoccupation, que nous sommes surtout préoccupés que cet ajout d'usages constitue de faire une demande dissimulée de modifier le zonage en commercial plutôt que de le laisser en résidentiel. Ça, ça serait très logique, très cohérent, c'est plutôt plus tard.

1090 Un tel changement pour nous n'est pas souhaitable d'aucune manière. Un zonage commercial rendrait impossible le contrôle des modalités de la fréquence des événements, les heures d'ouverture ou l'identité de futures entités commerciales.

1095 Je sais que dans les séances d'information avant, le promoteur a donné des idées de quels événements il y aura. Mais si on est dans un zonage commercial, c'est quoi qui peut le contraindre à ça?

1100 Et c'est l'appel de l'argent et l'objectif de rentabilité et qui est tout à fait normal. Il va dire : « Le plus d'événements que je peux avoir, le plus que je peux faire d'argent, le plus mes actionnaires seront contents de moi. » Même chose pour le restaurant.

Les heures d'ouverture sont préoccupantes aussi à cet égard, disons, un événement comme un mariage qui pourrait continuer jusqu'à tôt le matin serait plus attirant que quelque chose qui est plus très limité.

1105

Si c'est zoné commercial, si je comprends bien, on ne peut pas... on n'a pas le contrôle ou peut-être on a le promoteur actuel qui fait des promesses verbales, j'imagine. Mais quand ils vendent, ce qu'ils risquent bien de faire, est-ce que leur successeur va suivre les mêmes règles ou les mêmes fréquences prévues? C'est très préoccupant.

1110

Avec tout ça, la porte serait toute ouverte au changement de la vocation du quartier totalement résidentiel avoisinant d'Outremont. Et j'ai appris dans les trois dernières semaines que le bâtiment est effectivement sur un territoire de la Ville de Montréal, pas d'Outremont tel quel. Mais comme sans doute, vous le savez, c'est une zone très résidentielle, purement résidentielle. Si on parle au sud de Côte-Sainte-Catherine et à l'est de Vincent-d'Indy.

1115

Il y aura des impacts majeurs sur la circulation, la disponibilité de stationnement sur la rue, la quiétude. Et j'étais intéressé à entendre un de mes prédécesseurs qui mentionnait qu'il y a de plus en plus d'enfants dans le coin, c'est vraiment notre rue Courcellette est devenue une rue de famille, de jeunes enfants et la circulation est un souci pour eux autres, surtout, si ça augmente. Aussi, on peut mettre sur le stationnement les deux côtés de la rue et les autos seront moins visibles.

1120

Nous invitons donc l'Office à recommander à la Ville de Montréal le rejet complet de la proposition du promoteur et le maintien de facto de zonage résidentiel. Nous demandons la tenue d'un référendum sur cet enjeu.

1125

Et encore, comme mon prédécesseur l'a dit, on voit le zonage commercial, qui est vraiment ce qui est demandé, comme un chèque en blanc. Avec ce chèque en blanc qu'on va peut-être trouver qu'il y a anguille sous roche en même temps. Voilà, merci beaucoup.

1130

LA PRÉSIDENTE :

1135 Merci. Vous êtes conscient qu'on prend l'ensemble de l'information qui nous a été
transmise, de toutes les sources qui nous ont transmis. Les opinions des citoyens sont très
importantes dans notre réflexion, naturellement, et on va faire des recommandations. Mais parmi
ces recommandations-là, on ne peut pas recommander la tenue d'un référendum. Ça, ça appartient
aux citoyens après notre dépôt. Nous, nous faisons nos recommandations, l'OCPM les présente à
1140 la Ville qui en dispose, mais ce n'est pas de notre ressort de recommander la tenue ou pas d'un
référendum. C'est une autre étape qui n'appartient pas du tout à l'OCPM. Rien que pour rectifier un
peu, là, des informations qui auraient circulé, qui n'auraient pas été dans ce sens-là.

M. TONY FRAYNE :

1145 Je comprends ça.

LA PRÉSIDENTE :

1150 Est-ce que tu as une question pour monsieur?

Mme CLAUDIA ATOMEI :

1155 Euh je n'ai pas de question, mais juste peut-être résumer pour être sûr qu'on comprend un
peu le cœur de ce qui vous inquiète, de ce que vous amenez, donc c'est vraiment la nature, le fait
que ça soit un usage commercial et les nuisances qui viennent avec cet usage-là, c'est ça le
problème au cœur...

M. TONY FRAYNE :

1160 Oui, oui, c'est ça le cœur du problème, effectivement.

Mme CLAUDIA ATOMEI :

1165

O.K.

M. TONY FRAYNE :

1170

Et le fait qu'on semble proposer des locaux qui, pour faire du sens, il faut que ça soit commercial, comme mes prédécesseurs ont remarqué. Enfin, par la taille, c'est disproportionné pour des résidents seulement.

Mme CLAUDIA ATOMEI :

1175

Est-ce qu'il y a des conditions sous lesquelles ça pourrait être acceptable pour vous d'avoir ces usages-là ou certains de ces usages-là? Ou c'est vraiment en bloc?

M. TONY FRAYNE :

1180

J'ai écouté plus tôt aujourd'hui la vidéo, la présentation du promoteur. Lui, il est très raisonnable et ça semble, tout sera beau, fiez-vous à moi. Mais disons qu'il vend. Si lui, il n'est pas contraint par des conditions légales, avec le zonage commercial on a très peu de contrôle finalement. Je pouvais dire, je voudrais des conditions, ça se peut aussi que vous me forciez, je veux, dire si vous pouvez imposer à l'avenir ce qui était mis sur la table comme trois ou quatre événements, je ne me rappelle pas exactement de combien il parle, et d'une certaine nature, ça pourrait être correct, mais je doute que ça soit possible selon ce que j'ai lu.

1185

Mme CLAUDIA ATOMEI :

1190

C'est bon, merci.

1195

LA PRÉSIDENTE :

On prend note de vos interventions, merci beaucoup de vous être déplacé ce soir.

1200

M. TONY FRAYNE :

Merci à vous.

1205

LA PRÉSIDENTE :

C'était toutes les personnes qu'on avait qui se sont inscrites. On terminerait donc beaucoup plus tôt que prévu. Je vous rappelle encore une fois que et l'arrondissement et les promoteurs ont un droit de rectification. On n'embarque pas dans une discussion, c'est vraiment leur droit de rectification, c'est pour rectifier des informations qui auraient été émises ce soir et qui ne seraient pas exactes, qui ne seraient pas conformes à la réalité. Ceci met donc fin à notre séance d'audition des opinions et j'aimerais vous remercier...

1210

Excuse-moi?

1215

Mme CLAUDIA ATOMEI :

Ah, je pense qu'ils veulent peut-être...

1220

LA PRÉSIDENTE :

Ah, vous voulez rectifier ce soir? J'avais cru comprendre que... D'accord.

Seulement sur le factuel, d'accord, je vous inviterais à prendre place s'il vous plaît.

1225

Alors pour les fins de l'enregistrement, c'est monsieur Daniel Revah, qui est le promoteur qui va rectifier les informations qui auraient été inexactes ce soir.

M. DANIEL REVAH :

1230 Ce que je voulais, ce que je voulais, c'est expliquer à l'assemblée aujourd'hui le processus qui devrait se passer une fois la livraison faite. Première chose, je ne contrôle pas la chapelle, ça veut dire, la chapelle va être remise...

LA PRÉSIDENTE :

1235 Non, ce n'est pas une rectification, ça.

M. DANIEL REVAH :

1240 C'est-à-dire les 800 personnes, d'abord... Les gens pensaient qu'on allait... Dans la déclaration de copropriété, la chapelle doit fermer à 11 h 30 et non pas à 3 h du matin et ainsi de suite.

LA PRÉSIDENTE :

1245 Excusez-moi, monsieur Revah, je ne veux pas être impolie, mais on vous a posé des questions. La Commission pour la connaissance de tout le monde, la Commission a demandé des précisions d'avoir les parties de la déclaration de copropriété sur l'affectation, tout ce qui touche l'utilisation de la chapelle. Et les choses que vous mentionnez sont donc déjà déposées dans le dossier qui est accessible à tout le monde et je vous invite à en prendre connaissance.

1250 **M. DANIEL REVAH :**

Je voulais informer les gens ici, mais si vous dites que c'est correct...

1255

LA PRÉSIDENTE :

1260 Oui, c'est correct, ce n'est rien que s'il y a été dit ce soir qui n'est pas conforme à la réalité.
Exemple, si on disait qu'il y a 300 condos dans votre projet et qu'il y en a 150, bien, vous avez le
droit de dire qu'il y en a 150, on a dit qu'il y en a 300, c'est ces types de rectifications là qui sont
permises ce soir.

M. DANIEL REVAH :

1265 Très bien. Alors les gens ont dit... une personne a dit qu'il y a deux ou trois personnes qui
ont déménagé, mais ce n'est pas vrai. Il y a une trentaine aujourd'hui qui sont déménagés et on
prévoit avoir une cinquantaine, une soixantaine dans les prochains mois, d'ici le mois de février.

LA PRÉSIDENTE :

1270
Merci.

M. DANIEL REVAH :

1275 Pour le reste... merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1280 Est-ce que les gens de l'arrondissement veulent répondre? S'il y a des réponses, vous les
enverrez par écrit et elles seront affichées sur le site de la consultation aussi.

1285 Alors ceci met fin à notre séance d'audition des opinions. J'aimerais remercier toutes les
personnes qui se sont déplacées et qui ont participé. J'aimerais remercier également mes
collègues, madame la commissaire, notre analyste Alejandro, et toutes les personnes de l'Office
qui nous aident à l'organisation de ces soirées, ainsi que l'équipe technique que nous saluons, qui
a été d'une grande aide tout au long du processus.

Alors merci beaucoup et bonne fin de soirée, merci.

1290

Mme CLAUDIA ATOMEI :

Merci.

1295

AJOURNEMENT

1300

Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité dudit enregistrement.

1305

Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

1310



Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8