

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme JOCELYNE BEAUDET, présidente
 M. ARLINDO VIEIRA, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE RÉAFFECTATION
DU BÂTIMENT DU 1420 BOUL. MONT-ROYAL**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 16 février 2009, 19 h
Centre communautaire intergénérationnel
999, avenue McEachran
Outremont

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 16 FÉVRIER 2009.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
PRÉSENTATION PAR LE PROMOTEUR	4
PRÉSENTATION PAR L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL	8
PRÉSENTATION PAR LA VILLE DE MONTRÉAL	15
<u>PÉRIODE DE QUESTIONS</u>	
M. JEAN-CLAUDE MARSAN.....	25
M. FRÉDÉRIC JEANBART	30
M. PIERRE LABELLE	32
MME MONIQUE CARON-BOUCHARD.....	36
M. JEAN-PIERRE MONET	42
MME MICHÈLE JOUBERT	47
MME RUCSANDRA CALIN	51
MME NANCY BOILLAT	55
M. LAURIER NICHOLS.....	62
M. RICHARD MORISSET	64
MME MARIE-CLAIRE HÉLI	69
MME CLAIRE-ISABELLE MAUFFETTE.....	74
M. LOUIS DUMONT	78
M. JEAN-CLAUDE MARSAN.....	82

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance
d'information du projet de réaffectation du bâtiment du 1420 boul. Mont-Royal. *Ladies and*
gentlemen, good evening to this information session on the transformation and residential
occupation of the building located at 1420 boul. Mont-Royal. Cette séance va se dérouler
essentiellement en français et les gens qui désirent poser des questions en anglais, nous
10 allons les recevoir aussi dans leur langue.

Mon nom est Jocelyne Beaudet, je suis commissaire à temps partiel à l'Office de
consultation publique de Montréal et la présidente, madame Louise Roy, m'a confié la
présidence de cette commission. La commission est également composée de Me Arlindo
15 Vieira, avocat et aussi commissaire à l'Office.

La commission sera appuyée dans ses travaux par madame Élise Naud, analyste
et secrétaire de la commission et à la table d'accueil, vous avez également Gabriel
Lamonde-Labrecque et Cristelle Lollier qui sont là pour vous assister et vous accueillir et
20 vous donner toute l'information disponible au dossier. Monsieur Gilles Vézina est attaché
de recherche et de documentation à l'Office et il est la personne que vous devez contacter
si vous avez besoin de renseignements supplémentaires ou pour le dépôt de documents.
Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans notre dépliant que vous pouvez trouver à
la table d'accueil. Et à la logistique, nous avons madame Annick Pouliot.

25 Pour nous accompagner dans la compréhension de tous les tenants et
aboutissants du projet, nous avons également comme conseiller de la commission
monsieur Peter Jacobs, professeur titulaire à l'Université de Montréal à l'École
d'architecture et de paysage de la Faculté de l'aménagement et monsieur Richard
30 Brunelle qui a travaillé sur d'autres dossiers de l'OCPM se rapportant au projet dans
l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et qui nous assistera pour tous les
aspects de réglementation.

J'en profite également pour souligner la présence de monsieur Luc Doray qui est
35 responsable au bureau des communications mais qui est aussi directeur administratif et
secrétaire général.

Pour présenter le projet de réaffectation du bâtiment du 1420 boul. Mont-Royal et
répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous le groupe
40 immobilier F. Catania et associés avec monsieur Paolo Catania; je lui donnerai tout à
l'heure la parole pour qu'il puisse présenter son équipe.

Nous avons également le Dr Guy Breton qui représente l'Université de Montréal,
qui aura aussi l'occasion plus tard de présenter la position sur la vente du bâtiment. Vous

45 pourrez adresser à ces personnes par la suite vos questions et vos points
d'éclaircissement, de même qu'à la Ville de Montréal. Nous avons des représentants de
la Ville de Montréal et de l'arrondissement d'Outremont qui feront également ce soir des
présentations.

50 La consultation publique se déroule en deux étapes. Je vais rappeler brièvement
les règles pour ceux qui ne sont pas familiers. La première étape est une période
d'information sur le projet. Ce soir, nous avons une première séance, séances qui
pourront se poursuivre au besoin demain soir et mercredi.

55 La commission a fait une visite de site le 12 février, un vidéo de cette visite sera
disponible au bureau de l'Office pour ceux qui voudraient en prendre connaissance. Il n'a
pas été fait par un vidéaste professionnel, c'est seulement dans un esprit de
transparence. Nous avons un témoin de ce que nous avons vu. Elle n'a pas été éditée,
cette copie, et on ne peut pas la déposer sur le site parce que c'est 40 minutes, il suffirait
60 qu'il y en a deux, trois d'entre vous qui décident de regarder en même temps et le Bureau
n'a pas assez de bande passante, le site à ce moment-là serait complètement bloqué.

La deuxième partie de la consultation quant à elle est consacrée à l'audition des
mémoires et à la présentation de positions verbalement et débutera le 9 mars. Cette étape
65 est très importante parce que c'est le moment où vous nous ferez part de vos opinions sur
le projet, de vos préoccupations et de vos solutions afin de bonifier ce projet et les projets
de règlement qui devront être adoptés par la Ville de Montréal.

Vous devez aviser l'Office au plus tard le 5 mars de votre intention d'intervenir pour
70 nous permettre de préparer un calendrier d'audition. Et il serait important également
d'acheminer vos textes le plus tôt possible afin qu'on puisse en prendre connaissance et,
par ce fait, de pouvoir avoir des échanges intéressants et intelligents. L'audition des
mémoires se fera également dans cette salle en mars.

75 Alors, c'est d'abord et avant tout aux citoyens que cette consultation publique est
destinée. Les citoyens ont le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de
modifier leur cadre de vie et ils ont le droit de faire valoir leur opinion.

Notre mandat est de regarder ensemble dans un cadre impartial et voir comment
80 les projets de compagnie de la Ville de Montréal sont satisfaisants et comment le projet
lui-même peut être bonifié.

En ce qui a trait au déroulement des séances d'information, dans quelques
instants, les représentants du promoteur vont vous présenter leur projet, puis l'Université
85 de Montréal vous donneront les raisons qui ont justifié la mise en vente du bâtiment. Ce
sera ensuite autour de l'arrondissement d'Outremont qui fera une courte présentation et
de la Ville de Montréal.

90 Ensuite, on fera une pause, durant laquelle vous pourrez vous enregistrer au
registre officiel à la table d'accueil, si vous désirez poser des questions. Chaque
intervenant aura droit à deux questions. Je vous demanderais de garder au minimum les
préambules, sauf si c'est vraiment indispensable pour comprendre la question. En
procédant de cette manière, on permet à un plus grand nombre de personnes d'intervenir.
95 Parce que quand vous avez terminé vos deux questions, vous pouvez vous réinscrire au
registre et venir poser d'autres questions. Le registre sera ouvert jusqu'à 9 h 30.

100 Donc on est ici pour vous accompagner dans cette démarche d'information. C'est
une procédure qui se veut pas trop formelle mais il y a quand même des règles de base
qui ont pour justification d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous. Les
questions sont toujours adressées à la présidence et toutes les réponses doivent
également m'être adressées. Il y a donc aucun échange direct entre les intervenants et le
promoteur ou les intervenants et les personnes-ressources que sont entre autres la Ville
de Montréal et l'arrondissement d'Outremont, ceci afin d'éviter un débat entre les gens de
105 la salle et les gens qui vous accompagnent. Et aussi pour nous permettre d'apporter une
connaissance fine du projet et d'avoir assez de temps pour couvrir un certain nombre de
questions.

110 La commission peut intervenir en tout temps pour obtenir de l'information
supplémentaire ou des clarifications. Si une réponse ne peut être donnée au cours de la
séance tenante, elle devra être fournie par écrit dans les meilleurs délais. Toutes les
réponses sont publiques; elles font partie du dossier de documentation qui est accessible
à tous. Toutes les séances sont enregistrées et les transcriptions écrites de tout ce qui est
dit seront disponibles en général dans une semaine, parfois plus tôt. Toute la
documentation est également disponible au bureau de l'Office, à l'Hôtel de ville de la Ville
115 de Montréal et au bureau de l'arrondissement d'Outremont. Les adresses sont d'ailleurs
dans notre dépliant.

120 En terminant, j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tout le
monde et de permettre à tous de bien se renseigner sur le projet et, pour y arriver, rien de
tel qu'un climat serein et de courtoisie envers tous. Pour cette raison, je ne permettrai
aucune manifestation d'approbation ou de désapprobation, ni de remarque désobligeante
envers qui que ce soit, ni d'attitude méprisante ou de propos diffamatoires.

125 De plus, j'aimerais porter à votre attention que les consultations tenues par l'Office
doivent être conduites d'une façon crédible, transparente et efficace et c'est pourquoi les
personnes qui font partie d'une commission, incluant les présidentes ou présidents,
doivent s'engager à respecter le code de déontologie de l'Office. Et vous pouvez prendre
connaissance de ce code à la table d'accueil.

130 Alors j'inviterais maintenant monsieur Paolo Catania à présenter l'équipe qui
l'accompagne. Monsieur Catania.

M. PAOLO CATANIA :

135 Merci beaucoup, Madame la présidente. Je suis très honoré d'être ici devant vous
pour présenter ce magnifique projet. Je vous présente Éric Jutras du bureau Lemay
architectes qui a travaillé pendant plusieurs mois sur ce projet. Également, Guylaine
Déziel du bureau GGBB qui s'occupe de l'urbanisme et tout l'enjeu de transformation et
140 monsieur André Moreau de Plani-Cité qui s'occupe de tout l'aspect aménagement
extérieur. Alors, à part de tout le reste de l'équipe qui a travaillé. Encore une fois, merci
beaucoup, Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

145 Et la porte-parole officielle, c'est madame Déziel?

M. PAOLO CATANIA :

Madame Déziel, oui.

150

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

155

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

Bonsoir. C'est effectivement un grand plaisir de vous présenter ce soir ce projet
de réaffectation de l'ancien couvent Mont Jésus-Marie.

160

Alors d'entrée de jeu, j'aimerais vous présenter en fait les firmes-conseils qui ont
participé à la planification de ce projet. Alors, bien sûr, le Groupe immobilier F. Catania,
donc qui occupe une place enviable dans le groupe des 10 plus grands leaders de la
construction au Québec, plus de 27 ans d'expérience dans les secteurs des grands
travaux d'infrastructure, du développement, de la commercialisation et de la mise en
165 marché de projets et terrains, autant en termes résidentiels, commerciaux et industriels.

Par la suite, le Groupe Lemay, donc l'une des plus grandes et plus importantes
firmes d'architecture au Québec offrant une gamme de services intégrés et une approche
respectueuse de l'environnement. Elle compte plus de 50 ans d'expérience.

170

Et, finalement, le Groupe Gauthier Biancamano Bolduc et Plani-cité, ce sont des
firmes multidisciplinaires qui se retrouvent au premier rang des bureaux d'urbanisme, de
patrimoine et d'architecture du paysage au Québec. Elles cumulent donc plus de 25 ans
d'expérience.

175

180 Alors, à titre indicatif en fait, quelques projets qui ont été réalisés par ces firmes, donc des projets tant en termes de patrimoine bâti, de patrimoine paysager et religieux que de développement résidentiel de prestige. Alors le projet de réaffectation du bâtiment des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie est issu d'une approche professionnelle et transparente puisque c'est un projet de concertation, un projet de planification intégrée et un projet de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

185 Pourquoi un projet de concertation? Puisque plusieurs acteurs ont été rencontrés au cours du processus de planification. Alors, bien sûr, l'arrondissement d'Outremont et le Comité consultatif d'urbanisme, la Ville de Montréal et les différents comités dont le Comité d'architecture et d'urbanisme ainsi que le Conseil du patrimoine, le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, Commission des biens culturels du Québec, Héritage Montréal, Les Amis de la montagne et les voisins immédiats au projet dans le cadre d'une consultation informelle.

190 Un projet de planification intégrée. Effectivement, plusieurs expertises ont été sollicitées pour pouvoir contribuer donc à la planification du projet, tant en histoire et patrimoine, archéologie, architecture, architecture de paysage, ingénierie donc au niveau de l'hydrographie, foresterie, circulation et stationnement, acoustique, et en matière d'urbanisme au niveau de la planification et réglementation.

200 Alors le projet de réaffectation de l'ancien couvent est un projet de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti. Alors trois grands principes résument cette stratégie de conservation en matière du patrimoine bâti. Le premier principe est de minimiser l'intervention architecturale sur les façades visibles de la voie publique. Alors vous voyez sur la diapositive effectivement l'élévation principale du bâtiment, donc en haut. Et, en dessous, l'élévation projetée par le concept d'aménagement.

205 Alors d'emblée, vous êtes en mesure de constater que ces façades sont identiques puisque les interventions se limitent à deux gestes : soit le percement discret de quelques portes au rez-de-chaussée, donc au niveau du sol, là où se trouvent déjà des fenêtres pour accommoder l'accès aux terrasses privées et le remplacement des fenêtres existantes dans les mêmes proportions, matériaux et en respect également de la couleur actuelle.

210
215 Alors les changements que vous pouvez peut-être visualiser, juste à la diapositive précédente, les changements que vous pouvez visualiser dans cette partie-ci se situent davantage à l'intérieur des cours, donc des jardins intérieurs. Donc ces changements ne sont pas visibles de la voie publique en raison de la prestance, de la hauteur du bâtiment. Alors aucun changement, modification n'est apporté à la hauteur du bâtiment et à son implantation.

220 Deuxième stratégie d'intervention qui se situe donc à l'intérieur du bâtiment. Alors d'une part, la conservation de la chapelle et, d'autre part, la préservation et la réutilisation des matériaux, éléments architecturaux significatifs donc à l'intérieur du bâtiment.

225 Alors la chapelle. En ce qui a trait à la conservation de la chapelle, je ne m'attarderai pas à cette stratégie, puisque dans le cadre de la présentation de la Ville de Montréal, celle-ci vous fera part justement de la stratégie qui a été déterminée et également enchâssée à l'intérieur du projet de règlement de l'article 89 et également de l'Accord de développement signé entre le promoteur et la Ville de Montréal.

230 Simplement vous préciser que la chapelle demeure un lieu communautaire privé pour le bénéfice des futurs propriétaires du bâtiment. Alors parmi les interventions à mentionner à l'intérieur du bâtiment, la conservation et la restauration de l'escalier central monumental, la réinterprétation des corridors voûtés, donc dans certains espaces tels qu'à l'entrée de certaines unités de logement et la réutilisation de différents éléments architecturaux d'intérêt et de bonne qualité, tels les boiseries et les planchers en bon état.

235 Alors la troisième intervention, en fait, la troisième stratégie concerne effectivement l'élévation arrière du bâtiment. Il s'agit d'intervenir sur la façade arrière dans le respect de la composition de cette dernière. Alors favoriser un meilleur apport de la lumière naturelle en privilégiant l'agrandissement de la fenestration plutôt vers le bas, tout en respectant l'agencement de la façade, c'est-à-dire la symétrie, la rythmique et l'alignement des ouvertures existantes. Un traitement architectural est également réalisé pour les coursives et les belvédères de façon à favoriser l'aménagement de jardins d'hiver pour les unités d'habitation situées à proximité. Et, finalement, l'aménagement de toits verts est privilégié sur l'ensemble des toitures dans le cadre d'une approche de développement durable et également de réduction des îlots de chaleur.

240 Alors pour résumer brièvement les stratégies de conservation au niveau du patrimoine bâti, alors la synthèse : la conservation de la chapelle; une intervention architecturale minimale sur les façades extérieures visibles du public; une intervention architecturale sur les autres façades respectueuse de la composition originale; la conservation et réutilisation des éléments architecturaux tels que mentionnés précédemment; la réalisation de la mise aux normes du bâtiment tout en ayant un impact minimal sur les éléments conservés; et l'application de principes de développement durable tels que mentionnés, réutilisation des matériaux, fenestration à haute capacité thermique et l'aménagement de toits verts à titre d'exemples.

250 Alors en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager, la stratégie vise différents gestes, différentes interventions. La première, c'est la transformation d'un maximum de surface pavée en surface végétale. Alors vous apercevez ici sur l'acétate la situation actuelle de la propriété. Alors vous pouvez observer de nombreuses superficies pavées sur le site. Alors l'objectif est de transformer plus de 70 % de ces surfaces imperméables en surfaces perméables.

265 Alors sur la prochaine acétate, vous pouvez visualiser effectivement le concept
d'aménagement et, bien sûr, le reverdissement de la propriété très important. Alors il
s'agit de l'amélioration de la qualité paysagère et du couvert végétal. On dénombre
environ 70 arbres sur la propriété et le projet favorise environ une plantation de 50 arbres.
Alors 8 arbres seront abattus, soit en raison de leur mauvaise qualité ou condition ou pour
favoriser certains aménagements.

270 Alors pour résumer les interventions en cour avant, il s'agit bien sûr de favoriser en
fait une intervention minimaliste afin de respecter la sobriété actuelle des lieux. Alors
préservation de l'alignement des arbres sur le boulevard Mont-Royal; préservation du talus
et du glacis gazonné; aménagement d'un escalier monumental vers la porte d'entrée pour
275 mettre en valeur justement la prestance du bâtiment; réduction de la voie d'accès; et
reverdissement également sur la cour avant pour favoriser un aménagement paysager.
Ce qui est privilégié également, c'est l'aménagement des accès au stationnement
souterrain qui soit indirect et plutôt discret.

280 Interventions en cour arrière. Alors favoriser un reverdissement important en
remplacement des surfaces imperméables; planifier certaines plantations d'arbres. Alors
ces plantations sont favorisées particulièrement à l'intérieur des cours, des jardins
intérieurs du bâtiment pour créer une ambiance intéressante. Et comme intervention
également en matière de paysagement et de couvert végétal, c'est d'assurer en fait la
285 gestion des eaux de ruissellement par l'aménagement de bassins de rétention et de
bassins de captation des eaux de pluie.

Alors la troisième stratégie en terme paysager, c'est la conservation également
des éléments de valeur présents sur le site. Alors les aménagements maintiennent et
290 respectent la topographie du site, donc aucun changement des niveaux topographiques
du site; les terrasses en cour arrière seront préservées; et une terrasse supplémentaire
aménagée dans la continuité des terrasses existantes.

Le concept prévoit également la préservation et la mise en valeur des artefacts
295 paysagers. Alors à titre d'exemple, la statue Saint-Joseph qui se situe donc effectivement
dans la cour avant. Alors cette statue sera préservée, relocalisée dans cet espace. Les
escaliers et murets présents sur le site; donc ils seront maintenus et revitalisés, le cas
échéant, en raison de leur mauvaise condition.

300 Finalement, la stratégie prévoit la mise en valeur du mont Royal et du bois Saint-
Jean-Baptiste, bien sûr. Parmi les interventions, la conservation des vues stratégiques
depuis et vers le mont Royal. Alors à cet égard, le projet maintient l'ouverture et la
perspective à l'interface du mont Royal et du bâtiment en limitant donc les plantations
d'arbres. Alors il s'agit de maintenir cette ouverture justement qui assure une espèce de
305 transition entre la topographie du mont Royal et le secteur bâti, donc le bâtiment de Mont-
Jésus-Marie.

310 Il y aura également une mise en valeur de l'interface avec le bois Saint-Jean-Baptiste en privilégiant le renforcement des plantations et des végétaux plutôt bas, donc avec des espèces indigènes en respect des espèces existantes sur le site.

315 Autre intervention également pour la mise en valeur du mont Royal. Il s'agit en fait de prévoir la cession d'une parcelle de terrain pour permettre le prolongement d'un sentier récréatif municipal pour venir rejoindre effectivement dans cette portion de la propriété, pour venir rejoindre le sentier principal déjà aménagé à l'intérieur du bois Saint-Jean-Baptiste qui mène en fait à la future voie de ceinture.

320 Alors pour résumer les stratégies de conservation et de mise en valeur du patrimoine paysager, la prochaine acétate : la transformation d'un maximum de surfaces pavées en surfaces végétales; l'augmentation et l'amélioration du couvert végétal; la conservation des éléments de valeur sont préservés : terrasses, arbres, statue, escalier, muret; l'amélioration de la qualité paysagère de l'interface avec le mont Royal; la conservation des vues; l'amélioration de la gestion des eaux de ruissellement.

325 En conclusion. Le projet de réaffectation de Mont-Jésus-Marie privilégie des gestes respectueux du patrimoine bâti et paysager et, à cet égard, il représente un projet de grande valeur ajoutée. Alors c'est une vocation adaptée au contexte culturel et socioéconomique d'aujourd'hui, c'est un usage résidentiel conforme à sa vocation d'origine.

330 Rappelons-nous que le bâtiment a été conçu et pensé pour loger en fait la congrégation des soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, alors c'était en quelque sorte une résidence collective, alors l'usage résidentiel proposé aujourd'hui est conforme à cette vocation d'origine. L'usage d'enseignement était un usage accessoire, en fait, à 335 l'usage de résidence collective au couvent. Alors c'est une approche effectivement de réaffectation respectueuse du patrimoine bâti et paysager et c'est un projet prestigieux à l'image d'Outremont.

340 Ceci termine notre présentation. Merci de votre attention. S'il y a des questions plus précises et des précisions à apporter, il nous fera plaisir de le faire.

LA PRÉSIDENTE :

345 Merci, madame Déziel. J'inviterais maintenant le Dr Guy Breton, vice-recteur exécutif de l'Université de Montréal, à faire sa présentation.

Dr GUY BRETON :

350 Bonsoir. Bonsoir, Madame la présidente, Monsieur le commissaire, Chers riverains, Concitoyens, Mesdames, Messieurs. Mon nom est Guy Breton, je suis le vice-

recteur exécutif de l'Université de Montréal. Je suis résidant de l'arrondissement d'Outremont depuis longtemps; je suis à quelques maisons du 1420 depuis plusieurs années.

355 Nous sommes heureux ce soir de participer à cette rencontre d'information bien pertinente organisée par l'Office de consultation publique de Montréal et nous remercions l'Office de nous y avoir invités.

360 Nous exposerons dans les prochaines minutes brièvement les raisons qui nous ont amenés à vendre l'édifice situé au 1420 boul. Mont-Royal afin de mettre dans le contexte de transformation qui vous a été présenté par madame Déziel il y a quelques instants.

365 Il va de soi que l'Université a à cœur la réalisation d'un projet de transformation qui soit harmonieux et respectueux, un projet de qualité parce que, après tout, nous allons demeurer voisins longtemps.

370 Quelques rappels des faits s'imposent. L'Université de Montréal a fait l'acquisition du 1420 boul. Mont-Royal à l'automne 2003. C'était alors la maison-mère des soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie qui ne pouvaient plus entretenir ce bâtiment devenu vétuste et beaucoup trop grand pour elles.

375 Comme madame Déziel vous l'a indiqué, le bâtiment a une superficie d'un peu moins de 20 000 mètres carrés nets. Il n'est pas classé – j'insiste – il n'est pas classé comme édifice patrimonial mais il est protégé par sa localisation dans l'arrondissement naturel et historique du Mont-Royal.

380 Le projet de l'Université de Montréal était à l'époque de l'acquisition de créer des bureaux, des salles de cours, une bibliothèque dans cet édifice. Plus de 1 200 étudiants et professeurs auraient été logés dans cet édifice. À l'époque, il s'agissait de la seule possibilité d'expansion à proximité du campus de la montagne, que ce soit pour construire ou pour louer. Il n'y avait pas d'autres possibilités d'expansion pour l'université qui était reconnue être en déficit d'espace important.

385 En parallèle, l'université prévoyait à la même époque la construction d'un pavillon des sciences sur le campus, à côté du pavillon de Polytechnique qui s'appelle le Pavillon Lassonde afin d'y loger des laboratoires dits humides de département de sciences comme chimie et physique. Ces deux projets, celui du 1420 et celui du pavillon des sciences étaient la seule solution disponibles en 2003 pour répondre à un besoin immédiat d'espace de plus de 40 000 mètres carrés nets qui est reconnu et encore reconnu par le gouvernement du Québec. L'université a connu une croissance importante en termes de
390 clientèle étudiante et en termes de recherche, ce qui a amplifié au fil des dernières années son déficit d'espace.

395 Une première évaluation fut faite et, au meilleur de notre connaissance, nous permettait de croire à la faisabilité du projet de loger les 1 200 étudiants, chercheurs, professeurs.

400 En mars 2004, donc quelques mois après l'acquisition, les travaux de rénovation ont débuté dans la partie ouest du bâtiment, dans la partie la plus près du campus de l'université. Le reste de l'édifice était alors occupé par l'école, l'école primaire, l'école du Mont-Jésus-Marie qui poursuivait ses activités et la partie résidentielle où habitaient les religieuses. Donc nous avons rénové la partie ouest pendant que l'école et la partie résidentielle ont continué de fonctionner. En août 2004, les premiers occupants des départements de santé publique ont emménagé dans l'édifice.

405 En juin 2005, on est donc à peu près un an et demi après l'acquisition, la congrégation a déménagé à Longueuil la partie résidentielle des religieuses qui ont quitté complètement cette portion du bâtiment. En mars 2006, l'école a quitté, a cessé pendant – ça fait à peu près trois ans jour pour jour – pendant le congé scolaire, en mars 2006, l'école a cessé au 1420 et s'est relocalisée derrière le bâtiment des Dominicains sur la Côte-Sainte-Catherine il y a trois ans.

410 Aujourd'hui, l'Université de Montréal occupe à peu près 15 % de la superficie du bâtiment. 85 % du bâtiment n'est pas occupé.

415 Les rénovations visaient à rendre l'immeuble conforme aux normes du Code du bâtiment mais aussi aux besoins académiques de l'université. Le Code du bâtiment prévoit des normes strictes et incontournables sur une foule d'éléments pour un établissement d'enseignement.

420 Il faut être conscient que nous avons un bâtiment qui était principalement une résidence pour les religieuses et dont la minorité était une école et notre projet était de transformer ce bâtiment en une école. Le Code du bâtiment vise ainsi des éléments comme la localisation des gicleurs – le bâtiment n'était pas giclé, il fallait le gicler – les sorties de secours, le nombre et l'emplacement des salles de toilette, la capacité portante des planchers pour tenir compte qu'une salle de classe avec 50 ou 100 étudiants a besoin d'une capacité portante plus importante que les cubicules où les religieuses demeuraient.

430 L'université a réalisé que les travaux seraient beaucoup plus importants que prévu. En effet, ce sont 130 M\$ qui auraient été nécessaires pour la rénovation en plus des 15 M\$ qui ont été payés lors de l'acquisition. Ces coûts sont nettement supérieurs aux évaluations faites au moment de l'achat et aux coûts d'une construction neuve. Ils dépassent aussi largement les subventions versées par le gouvernement du Québec pour la rénovation ou même la construction d'un milieu universitaire neuf.

435 Il faut comprendre que le gouvernement du Québec accorde des subventions pour la construction ou la rénovation selon des calculs complexes mais qui ne tiennent pas du tout compte de l'intérêt patrimonial ou quasi patrimonial d'un édifice, que celui-ci soit

classé patrimonial ou non. Si on prend l'édifice Roger-Beaudry, l'édifice principal de l'université, c'est un bâtiment classé patrimonial mais nous n'avons pas de financement particulier pour entretenir ce bâtiment patrimonial. Dans le cas du 1420, c'est un bâtiment
440 non classé pour lequel nous n'avons pas de financement particulier non plus.

Ce qui est viable dans le domaine des résidences haut de gamme ne l'est pas pour une université publique, du moins au Québec, de sorte que les coûts ont été jugés prohibitifs dès 2006, il y a bientôt trois ans. Le comité exécutif, le Conseil de l'université
445 ont jugé en effet que la nouvelle évaluation de coûts rendait le projet impossible avec les financements qui nous sont impartis.

Dès qu'on a constaté que nous nous dirigeons vers un gouffre financier – on est en 2006 – nous avons stoppé les travaux et informé nos partenaires de la situation. En juillet
450 2006, nous avons cessé les travaux et à toutes fins pratiques il n'y a plus eu de travaux d'aménagement dans le bâtiment, donc il y a bientôt trois ans. Les travaux de rénovation et tout au long de l'évaluation du projet, les instances de l'université, c'est-à-dire le conseil, le comité exécutif ont été tenus au courant des développements et ont joué leurs rôles respectifs.

L'université a frappé à toutes les portes pour tenter d'obtenir une aide supplémentaire. On a demandé au ministère de l'Éducation, qui est notre ministère de tutelle, on a demandé au ministère de la Culture, on a demandé à des donateurs – je suis allé personnellement solliciter des donateurs – tous ont compris mais ne pouvaient pas
460 nous aider.

L'université a envisagé d'autres modes d'occupation, comme des résidences pour les étudiants. Aucun partenaire gouvernemental ou autre n'a souhaité s'engager financièrement dans ce projet. Nos demandes ont partout été reçues par une fin de non-recevoir. À ce moment, la vente nous est apparue comme étant la seule solution dans le
465 contexte que nous vivions et que nous vivons encore.

Deux événements changent la donne de façon fondamentale. En plus de l'explosion des coûts de rénovation, on retrouve en 2005, premièrement, la mise en place des mesures de protection du mont Royal qui interdit désormais la construction de pavillon d'importance sur le campus. Vous vous souviendrez il y a quelques minutes, je vous ai dit qu'en parallèle du projet du 1420, il y avait le projet du pavillon des sciences. À partir de 2005, cette possibilité disparaît, ce besoin urgent et prioritaire de l'université ne peut plus se réaliser. Nous ne pouvons plus réaliser ce pavillon des sciences, même si l'université
475 souscrit pleinement à l'objectif de préserver et de mettre en valeur la montagne. Et d'ailleurs l'université a inscrit cet objectif au cœur de son plan de développement immobilier.

En 2006, deuxième élément important, l'université a fait l'acquisition de la gare de triage, gare de triage d'Outremont pour le développement futur de l'université à proximité
480

de son campus principal. En raison des nouvelles règles de protection du mont Royal, le site de la gare est désormais le seul endroit où il est possible de construire un pavillon des sciences, ce qui répondra à notre besoin actuel le plus urgent. Le site de la gare représente aussi une réserve foncière pour les décennies à venir pour les besoins qui surviendront à l'avenir pour les générations qui viendront.

485

La décision de vendre le 1420 boul. Mont-Royal a été prise et confirmée par le Conseil de l'université. L'acheteur a été choisi au terme d'un appel d'offres public fait selon toutes les règles en vigueur au sein des organismes publics et para-publics en plus des documents disponibles à tous les acheteurs potentiels sur le site Web qui regroupe tous les appels d'offres gouvernementaux.

490

Des invitations ont été lancées spécifiquement au Québec et à l'international auprès d'organismes publics et auprès d'organismes privés. Aucun établissement d'enseignement, aucun organisme à but lucratif, aucune institution publique tant d'enseignement, que de soins, que d'hébergement n'a fait connaître son intérêt pour l'achat de l'immeuble au cours du processus. Aucun. Tous les projets que nous avons reçus – et nous en avons reçu plusieurs – étaient des projets de type résidentiel. Aucun de nature institutionnelle.

495

500

Bien que difficile à prendre, la décision de vendre a été une décision incontournable et apparaît encore aujourd'hui comme étant la seule décision que nous pouvons prendre à l'université. S'obstiner dans le projet de convertir le 1420 en pavillon universitaire aurait été une erreur coûteuse et qui n'aurait même pas permis de répondre pleinement aux besoins de l'espace de l'Université de Montréal qui déborde largement le potentiel à la fois quantitatif mais surtout qualitatif du 1420.

505

La transformation du 1420 boul. Mont-Royal s'inscrit par ailleurs dans le débat entourant le patrimoine en général et le patrimoine religieux en particulier. Plusieurs auraient en effet préféré que la maison-mère des soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie soit convertie en institution publique plutôt que privée, en dépit de toutes les assurances qui ont été fournies par l'acheteur. Sans avoir la prétention de trancher cette question délicate du patrimoine, nous souhaitons relever que le fait que le patrimoine est une responsabilité partagée et qu'un propriétaire institutionnel, tout particulièrement un établissement universitaire comme l'Université de Montréal, ne peut à lui seul assumer le poids financier de l'histoire et du passé.

510

515

Il importe aussi de rappeler qu'en aucun moment de son histoire, l'édifice du 1420 n'a été librement accessible à la population. La portion de l'école et de la chapelle étaient réservées à l'usage exclusif de groupes bien précis tandis que l'essentiel du bâtiment avait un usage strictement privé puisqu'il servait à loger les religieuses dans la composante résidentielle qui était la majorité du bâtiment.

520

525 Aujour'd'hui, le projet de transformation qui nous est présenté par F. Catania
redonnera à l'édifice sa vocation résidentielle et préservera ses éléments historiques, soit
l'enveloppe extérieure et la chapelle. Ce projet respectueux du patrimoine représente
surtout la meilleure solution pour redonner vie, pleine vie et longue vie au 1420 boul.
Mont-Royal.

Je vous remercie de votre attention.

530

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Dr Breton. J'inviterais maintenant monsieur Pierre Beaudet, directeur de
l'arrondissement d'Outremont à faire sa présentation.

535

M. PIERRE BEAUDET :

540 Merci, Madame la présidente. Mon nom est Pierre Beaudet, directeur de
l'arrondissement d'Outremont. Bonsoir à tous. Je ferai une brève présentation sur
l'intervention de l'arrondissement d'Outremont sur le projet du 1420 boul. Mont-Royal. Il
est important de préciser dans le contexte de ce projet qu'il y a plusieurs dispositions,
notamment l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, paragraphe 5 fait en sorte que
le conseil de ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un
conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet – donc il faut comprendre qu'à ce
545 moment-ci, le conseil municipal de la Ville de Montréal a autorité sur ce projet et non pas
le conseil d'arrondissement; évidemment j'ai pris un extrait de l'article 89, je ne l'ai pas pris
au complet – dont le site envisagé est situé dans un arrondissement historique ou naturel
ou dans un site du patrimoine au sens de cette loi – donc est visé obligatoirement par
l'article 89, donc ce n'est pas un choix qui nous est offert ici, c'est une obligation de
550 procéder de cette façon.

Et normalement un règlement adopté par le conseil de la ville en vertu de l'article
89 n'est pas susceptible d'approbation référendaire sauf dans le cas d'un règlement
permettant la réalisation d'un projet visé au paragraphe 5, c'est-à-dire un projet dans
555 l'arrondissement historique ou naturel, ce qui est notre cas ici.

Donc c'est important de préciser qu'il y a trois éléments. Donc la consultation qui a
lieu ici ce soir est une condition obligatoire du processus de l'article 89 parce que c'est sur
le site historique et naturel du mont Royal et parce qu'il est également situé sur le site
560 historique, c'est sujet à approbation référendaire.

Donc pour vous déterminer les actions, le conseil d'arrondissement, pour ceux qui
suivent l'actualité d'Outremont, donc le conseil d'arrondissement n'a pas eu à se
prononcer sur le projet puisque c'est le conseil municipal qui le fera, mais l'arrondissement
565 d'Outremont a pris plusieurs actions sur le projet depuis qu'il nous a été présenté.

570 Donc il y a eu une dizaine de rencontres entre le promoteur et le Service de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement pour s'assurer entre autres de la conformité du projet en regard de l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme de l'arrondissement, notamment sur les cases de stationnement maximum, l'augmentation substantielle du couvert végétal, la protection des arbres existants, etc. Donc ce sont des éléments qui ont été étudiés.

575 Il y a eu également l'action et commentaire du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont. Donc le projet a été examiné à trois séances du Comité consultatif d'urbanisme. Un avis d'opportunité relativement au changement d'usage institutionnel pour usage résidentiel a été émis, puisque c'était – il faut comprendre que le CCU n'a pas eu à se prononcer sur le projet de construction comme tel puisqu'on n'est pas à l'étape de construction, donc il n'y a pas eu de permis qui a été émis, les plans qu'ils ont soumis, c'est des documents qui ont été présentés ici, donc ce sont des plans préliminaires, donc c'est un avis d'opportunité qui a été émis.

585 Le fait que – ç'a été mentionné un peu plus tôt – la conservation intégrale et respectueuse des façades du bâtiment, façades extérieures, faisait l'unanimité des membres du comité. Et notamment l'interface entre le bois Saint-Jean-Baptiste et la limite de terrain de la propriété a préoccupé le comité en considération des règles qui sont dictées par le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et est aujourd'hui rassuré par l'intervention du ministère de la Culture, des Communications et de la Famille à cet égard.

590 Donc le conseil, évidemment on est dans un processus de présentation d'information et de consultation et éventuellement un processus d'adoption référendaire. Donc dans l'éventualité où tout ce processus serait favorable à la poursuite du projet, le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement sera ré-impliqué à nouveau et demandera au conseil d'arrondissement d'adopter par résolution les recommandations qui seront dans le cadre d'une demande d'approbation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale ou ce qu'on appelle nous un PIIA du projet.

600 À cette étape, donc ça serait certainement dans plusieurs mois si on va au bout de tout le processus, le promoteur dépose au CCU l'ensemble des plans de construction du projet et ils sont étudiés par le CCU. On pourrait, par exemple, avoir des recommandations ou des réserves sur la protection de la chapelle afin qu'elle ne puisse pas être transformée en un lieu public pour préserver sa pérennité; de l'instauration d'un comité de voisinage qui accompagnera le promoteur dans le but de minimiser les impacts des nuisances de construction du chantier qui pourraient être générées par ces travaux ou d'autres recommandations qui pourraient être faites par le CCU notamment sur les ouvertures ou les modifications qui sont faites au bâtiment au niveau de l'enveloppe extérieure du bâtiment.

610 Donc essentiellement, ce sont les étapes où l'arrondissement d'Outremont est impliqué et les étapes où il le sera dans le futur. Je laisserai mes collègues de la Ville de Montréal présenter la suite de l'intervention municipale.

LA PRÉSIDENTE :

615 Alors c'est monsieur Gilles Dufort, c'est bien ça, qui sera porte-parole de la Ville de Montréal?

M. GILLES DUFORT :

620 Oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

625 Bonsoir, Monsieur Dufort.

M. GILLES DUFORT :

630 Bonsoir. Merci, Madame la présidente. Je vais vous présenter également monsieur Claude Dauphinais qui est architecte à la Division, qui m'accompagne également. Également souligner la présence dans la salle de madame Céline Topp, qui est la directrice du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

635 Donc le plan de présentation du Service de la mise en valeur, en fait, il y a un petit rappel du contexte d'intervention. Il y a déjà des éléments qui ont été mentionnés mais je vais y revenir rapidement : le cadre réglementaire qui s'applique à l'emplacement; l'évaluation du projet; et les étapes à venir également qui ont été mentionnées mais j'apporterai peut-être certains éléments additionnels.

640 Donc comme on l'a souligné, il y a le dépôt par le promoteur d'une demande d'autorisation afin de permettre la réaffectation de la propriété à des fins résidentielles.

645 C'est un projet qui est dérogatoire au Plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement, on verra de quelle nature.

 Le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine a coordonné et traité le dossier en collaboration avec les différentes instances et différents partenaires que je mentionnerai également.

650 Un des éléments importants qui a été mentionné, c'est la localisation de l'emplacement dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, donc ce qui implique qu'il y a nécessité d'avoir une autorisation de la part de la ministre de la Culture,

655 des Communications et de la Condition féminine du Québec pour toute intervention, en fait.

660 Également, le dossier a été traité par ce qu'on appelle le guichet unique de la Ville-Ministère, qui est en fait un mécanisme qui a été mis en place pour assurer un traitement conjoint des demandes et d'évaluation de demandes entre les représentants de la Ville et les représentants du ministère, ce qui fait que tous les commentaires, les évaluations, les rencontres se font conjointement avec la Ville, le représentant du ministère ou les représentants du ministère et le promoteur. Donc sur une base conjointe.

665 Au niveau du cadre réglementaire, le Plan d'urbanisme actuel affecte l'emplacement que vous avez entouré ici à des fins de Grand équipement institutionnel. En fait, on vient reconnaître l'activité existante. C'est un secteur d'emplois institutionnels en corollaire. C'est un secteur de valeur patrimoniale, c'est une Grande propriété à caractère patrimonial. C'est un secteur de hauteur de 1 à 3 étages mais, par ailleurs, le Plan d'urbanisme reconnaît la hauteur du bâtiment existant au moment de l'entrée en
670 vigueur du plan en 2004. Et c'est un secteur de taux d'implantation au sol moyen. Donc au niveau du Plan d'urbanisme, le projet présenté déroge à l'affectation du sol qui ne permet pas actuellement l'usage habitation.

675 Au niveau du règlement de zonage d'Outremont qui s'applique à l'emplacement, la zone PB-6 que vous avez ici, c'est également des usages communautaires qui sont autorisés, donc des espaces publics d'enseignement, de lieux de culte. Donc là aussi le projet déroge à la réglementation d'urbanisme d'arrondissement et également à certaines dispositions de la réglementation relatives, par exemple, à l'occupation d'un logement en sous-sol ou certains usages dans les marges, certains éléments mécaniques, certains
680 éléments techniques. Également les modalités qui régissent l'emplacement des terrasses au toit et la construction de garde-corps. Donc il y a des éléments plus techniques qui dérogent également à la réglementation d'urbanisme.

685 Un autre élément important du cadre réglementaire, c'est le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. Peut-être un rappel sur un peu l'historique en fait du dossier spécifique du plan de protection. C'est un plan qui a été élaboré sur la base des consensus de la Table de concertation du Mont-Royal durant ses travaux qui se sont réalisés au cours des dernières années, et la Ville a produit en fait un plan de protection qui a été présenté en consultation publique en mars 2008 devant l'Office de consultation
690 et le rapport de l'Office a été déposé au mois d'août. Et le Service actuellement évalue en fait les recommandations qui ont été formulées et s'apprête à recommander à l'administration un projet avec modification du Plan de protection et de mise en valeur. Donc le processus a été amorcé et est presque finalisé. L'administration devrait être saisie dans les prochaines semaines d'un plan de protection révisé pour adoption. Mais
695 actuellement on est toujours en période en cours d'adoption, en cours de processus comme tel

700 Donc ce que ce plan de protection a proposé, en fait, c'est des régimes de protection pour les milieux naturels, les milieux construits, les milieux aménagés avec différentes mesures qui sont enchâssés au Document complémentaire du Plan d'urbanisme. Pour vous résumer un peu, le Document complémentaire accompagne le Plan d'urbanisme et, en fait, ce sont les dispositions, les objectifs, les dispositions qui devront être traduites par les réglementations d'urbanisme de l'arrondissement pour s'assurer qu'on met en pratique, qu'on opérationnalise en fait les orientations qui sont
705 prévues à l'intérieur du Plan de protection et les régimes de protection qui y sont prévus. Donc ces éléments-là, ces régimes-là sont enchâssés au Document complémentaire qui s'applique à la fois aux milieux résidentiels, aux milieux institutionnels, aux paysages.

710 Dans le cas des institutions en ce qui nous intéresse pour l'instant, il y a deux axes si on veut. Il y a des institutions qui ont déjà fait une planification concertée de leur développement au cours des années. L'Université de Montréal en est une, l'Oratoire par exemple, et ces programmes et ces règlements ont fait l'objet de consultations et ont été adoptés par le conseil municipal. Et à ce moment-là, ce qui a été approuvé, déjà approuvé au cours des années, ont été intégrés à l'intérieur du Document complémentaire. C'est,
715 par exemple, dans ce secteur du mont Royal, les propriétés en bleu plus foncé que vous avez, qui ont déjà des règlements.

720 Pour les autres institutions qui sont identifiées, qui n'ont pas de planification concertée, et c'est le cas du 1420 qu'on retrouve ici, donc en bleu plus pâle, à ce moment-là, le Document complémentaire prévoit que c'est l'existant qui est reconnu et si on veut modifier les paramètres de l'existant, on doit faire une planification concertée avec l'institution, aller en consultation publique et modifier le Document complémentaire par la suite.

725 Donc c'est un peu technique mais c'est les éléments sur lesquels on va revenir peut-être un petit peu plus tard au niveau des mécanismes comme tels qui sont appliqués.

730 Et compte tenu qu'on est dans un processus d'adoption, que le processus n'est pas finalisé, pour s'assurer que les interventions actuelles ne compromettent pas les orientations du plan de protection, il y a un règlement de contrôle intérimaire qui a été adopté par le conseil municipal également en 2008 et qui applique en fait, maintenant, ce qu'on retrouve dans la proposition de plan de mise en valeur.

735 Donc comme je le mentionnais, pour le 1420, ça n'a pas fait l'objet d'une planification concertée. Il n'y a pas de règlement spécifique. Donc on reconnaît l'existant et si on veut modifier l'existant, on doit passer à l'intérieur d'une démarche de planification et ce qui s'est fait dans le cadre du projet qui est à l'étude actuellement.

740 Les autres éléments du Plan de protection aussi à considérer, il y a des vues qui sont identifiées mais il n'y a pas de vue spécifique qui affecte l'emplacement. Et également, la partie en fait sud du terrain, sud de la propriété, le bâtiment est ici, il y a un

745 projet de conservation qui fait partie du Plan de protection comme tel avec une zone boisée d'intérêt, une zone primaire et il y a toujours une zone tampon qui est prévue entre la zone primaire et la zone bâtie et il y a une partie de cette zone-là qui passe à l'arrière de la propriété.

750 Au niveau de l'évaluation du projet, la façon dont ça s'est fait, j'ai parlé du guichet unique. Donc l'évaluation a été faite avec des représentants du Bureau du patrimoine, de la Ville, la Direction de l'aménagement urbain de l'arrondissement d'Outremont, le ministère de la Culture et également des participations, des validations par le Bureau du Mont-Royal et par la Direction des grands parcs de la Ville.

755 Également, au niveau des instances consultatives, selon les procédures qui sont prévues, chacun des comités qui est prévu a été consulté à quelques reprises. On a parlé du Comité consultatif d'urbanisme d'Outremont tout à l'heure au niveau d'un avis d'opportunité. Il y a également le Comité d'architecture et d'urbanisme qui conseille le comité exécutif et le conseil municipal qui a été rencontré à deux reprises, le Conseil du patrimoine également à deux reprises et la Commission des biens culturels qui a également formulé, qui a émis une lettre en fait sur une appréciation favorable du projet, 760 qui a été remise récemment. Ce n'est pas l'autorisation du ministère mais c'est une appréciation favorable à l'implantation volumétrie du projet.

765 Toujours en termes de démarches – on y a fait référence un petit peu tout à l'heure – pour encadrer en fait le projet, on a recours à trois instruments d'encadrement. Il y a l'article 89 auquel on a fait référence, donc qui est l'approbation par le conseil municipal, qui requiert en fait la consultation publique par l'Office qui est amorcée ce soir et également l'approbation référendaire comme on l'a mentionné, compte tenu qu'on est situé dans l'arrondissement historique et naturel.

770 Le deuxième instrument qu'on utilise, c'est la modification du Plan d'urbanisme. On a vu que c'était dérogatoire à l'affectation entre autres, donc il faut modifier le Plan d'urbanisme et la modification permet également d'enchâsser ce qui a été convenu en termes de développement de la propriété à l'intérieur du Plan d'urbanisme. Et cette modification du Plan d'urbanisme fait l'objet d'un projet qui est aussi adopté par le conseil municipal, fait également l'objet de la consultation de ce soir également. Donc il y a 775 l'article 89 mais également le projet de modification du Plan d'urbanisme.

780 Les deux premiers instruments sont de nature réglementaire. Donc tout ce qui touche des dispositions normatives, des critères, des processus en fait. Tandis que le troisième instrument qui fait également partie de l'encadrement, c'est l'Accord de développement. Donc tout ce qui est de nature contractuelle et non pas réglementaire et qui s'ajoute en fait aux mesures réglementaires qui sont proposées, ce qui est approuvé par le conseil municipal et qui est signé en fait par le biais d'une convention entre le promoteur et la Ville et qui vient définir en fait certains engagements du promoteur. On y 785 reviendra spécifiquement.

790 Au niveau des enjeux qui ont été évalués lors de l'évaluation du projet. D'une part, il y a la question de la vocation et la prémisses, je vous dirais, c'est que le changement de vocation peut être envisagé dans la mesure où le projet conserve les éléments caractéristiques de la propriété, tout en assurant l'adaptation de l'immeuble et du bâtiment aux besoins du nouvel usage résidentiel.

795 Cette évaluation des propositions du promoteur, elle s'est basée en fait sur un énoncé de l'intérêt patrimonial de l'immeuble et du terrain. Les énoncés d'intérêt patrimonial, c'est un encadrement qui est développé par le Service sur la base des chartes et sur la base également de certains documents de Parcs Canada entre autres sur les lignes directrices de protection du patrimoine et ça nous permet en fait d'identifier les valeurs associées au bâtiment et au terrain. Donc on parle de valeur historique, on parle de valeur architecturale, symbolique, contextuelle, donc différents niveaux de valeur et, 800 par la suite, on identifie dans quels éléments de la propriété ces valeurs-là se traduisent.

805 Et, par la suite, ça nous permet de déterminer des interventions qui sont compatibles avec les éléments qu'on a identifiés en fonction de leur valeur et ça nous permet en fait de voir les interventions qui sont possibles sur le bâtiment en termes de réhabilitation, en termes de préservation ou de rénovation. Donc c'est un exercice qui a été fait pour, d'une part, établir les valeurs et ensuite évaluer les propositions qui ont été faites.

810 Donc parmi les enjeux qui ont été à la fois soulevés par cet énoncé et par également les avis qui ont été formulés à quelques reprises par les différents comités et commissions, ces enjeux-là se traduisent en fait par la question du changement d'usage; la conservation de la chapelle; le respect de la volumétrie; le traitement des façades; l'intégrité des espaces verts; et la mise en valeur du bois adjacent; auxquels s'ajoute une préoccupation également au niveau de l'accessibilité à la montagne.

815 Si on regarde chacun des enjeux par rapport à chacun des instruments qui fait l'objet de la présentation et également de la consultation, comment ça se traduit en termes de dispositions. Par exemple la question du changement d'usage, le Plan d'urbanisme vient en fait proposer de changer l'affectation de « Grand équipement » par 820 une affectation « secteur résidentiel »; vient retirer le fait qu'on était dans un secteur d'emplois institutionnels et vient reconnaître le secteur comme étant un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle. Alors on ne fait plus référence à une *grande propriété institutionnelle* au point de vue de son intérêt mais un *secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle*.

825 Le règlement en vertu de l'article 89 vient préciser dans ses dispositions que seule l'habitation multifamiliale est autorisée; qu'on ne peut pas aménager de logement à l'intérieur de la chapelle, ça doit servir uniquement d'espace collectif accessible aux occupants; et il y a également une prescription additionnelle pour permettre à des fins

830 accessoires l'occupation d'une partie du bâtiment à des fins d'enseignement pour
permettre une transition durant une période maximale de cinq ans.

L'autre enjeu était relié à la conservation de la chapelle, qui est importante pour
l'ensemble des participants et des commissions et des services et du ministère. Ce qui est
835 prévu, c'est qu'au règlement de l'article 89, ce qui est prévu, prescrit, c'est que la
démolition de la chapelle est interdite et que les éléments architecturaux qui sont situés à
l'intérieur de la chapelle doivent être conservés et restaurés au besoin. Donc on parle des
autels latéraux, on parle du clostrat à l'arrière, on parle des gradins, on parle de l'orgue
également, Casavant, qu'on y retrouve.

840 Dans l'Accord de développement, il y a un engagement du promoteur à déposer la
déclaration de copropriété avec des dispositions spécifiques reliées à la conservation de la
chapelle. Donc l'établissement d'une destination de chapelle communautaire accessible
aux occupants du bâtiment; la conservation et la restauration au besoin de la chapelle, de
845 son mobilier, de son décor ainsi que de l'orgue; et la contribution aux charges communes
associées à la chapelle, mais dans un fonds distinct de toute autre contribution à
l'entretien et à l'exploitation de l'immeuble. Donc s'assurer que les fonds soient dédiés
dans un fonds justement, mis dans un fonds spécifiquement dédié à la protection et à
l'entretien de la chapelle.

850 Il y a un autre élément qui est ajouté dans l'Accord de développement, c'est un
engagement du promoteur à établir sur la chapelle une servitude personnelle en faveur de
la Ville à titre de bénéficiaire. Donc que la Ville puisse être partie prenante également
dans la protection de la chapelle.

855 D'autres éléments de conservation prévus au règlement. Donc il y a d'autres
éléments du bâtiment qui ont été identifiés comme devant être conservés : les entrées
principales avec les escaliers intérieurs; le vestibule; il y a des éléments métalliques – on
en voit quelques-uns sur les façades qui doivent être conservés – les luminaires, le
860 crucifix et la statue également de Saint-Joseph.

Un autre enjeu : le respect de la volumétrie. Donc, comme on a mentionné, le
projet se fait à l'intérieur du bâtiment existant. Il n'y a pas de construction additionnelle qui
est autorisée par le règlement, sauf certains éléments – enfin aucun agrandissement au-
865 delà de la hauteur des parties existantes, aucun agrandissement à l'implantation au sol du
bâtiment sauf dans les cours intérieures qui ne sont pas visibles de la voie publique;
également certains agrandissements mineurs d'ordre technique et de mise aux normes.

870 Il y a également des espaces, en fait il y a deux belvédères qu'on retrouve ici.
Alors, ce qui est prévu au règlement en fait, c'est qu'on peut les transformer en espace
habitable mais il faut s'assurer de maintenir en fait cette perception de la colonnade et le
volume en retrait à l'intérieur des deux espaces. Et également, toutes les interventions sur
la volumétrie et l'architecture du bâtiment doivent être minimisées par des retraits et par le

875 choix des matériaux. Donc aucun agrandissement. La question des appentis au toit sont encadrés en fait par différents critères et par le processus de révision architectural.

880 Traitement des façades, l'autre enjeu qui est un élément important comme on a souligné. Aucune modification au niveau des façades visibles de la voie publique, donc c'est prescrit par le règlement, sauf certaines interventions mineures que madame Déziel a mentionnées. Donc on doit les préserver. Et également toute la question de la révision architecturale du projet se fait dans la mesure où le projet est adopté définitivement. Donc c'est un processus de révision suite à une demande de permis et, par la suite, il y a une révision architecturale qui se fait en fonction de différents critères.

885 Le projet de règlement a identifié une série de critères qui devront être pris en considération pour le traitement architectural sur les façades mais on parle principalement des façades intérieures, non visibles de la voie publique, parce que les autres en fait sont maintenues telles quelles. Donc on devra respecter le principe de composition des façades existantes, toutes les questions de symétrie, de rythmique, d'alignement
890 d'ouvertures, les pleins, les vides, les ouvertures, les détails architecturaux qui sont des caractéristiques qui définissent justement la question des valeurs dont on a parlé tout à l'heure. Alors ces éléments-là devront être pris en compte dans le traitement définitif des façades.

895 Autre enjeu : l'intégrité des espaces verts, donc la question des stationnements souterrains : 2 stationnements souterrains de prévus. Donc on devra respecter l'implantation, il y a des distances à respecter, des limites de terrain pour s'assurer justement d'une implantation bien circonscrite. Il y a des stationnements extérieurs qui sont autorisés mais avec des maximums. Il y en a 6 en fait dans la voie ici de
900 débarcadère; en fait, cette voie-là est revégétalisée en bonne partie et 6 unités de stationnement. Un espace de stationnement extérieur de 18 unités maximum avec des dégagements respectés également par rapport à la limite de propriété, donc des prescriptions minimales à respecter avec des plantations également. Et on remarque, juste à titre d'information additionnelle, que le stationnement extérieur est implanté en fait
905 dans cette portion-ci, donc sur des espaces qui sont déjà des espaces minéraux.

910 Les autres prescriptions, en fait, par rapport aux voies d'accès véhiculaires, on en a parlé tout à l'heure. Alors il y a des prescriptions pour que ces voies-là et ces entrées-là soient implantées conformément aux plans qui feront partie du règlement, donc tout ça est encadré. Et parmi les autres dispositions, on a vu – on doit respecter également les terrasses qu'on retrouve à l'arrière, les talus, donc toute la question du paysage est importante, de maintenir en fait ces talus-là. Donc la question des stationnements, leur localisation est importante pour ne pas remettre en question les talus qu'on retrouve à l'arrière. Et ça fait partie en fait des dispositions du règlement.

915 Également des dispositions relatives à la plantation des végétaux, où on doit les retrouver : en bordure latérale, en bordure arrière, sur le stationnement qui est prévu.

920 Également la nature des végétaux est identifiée dans le règlement en conformité avec ce qui est planifié à l'intérieur du mont Royal. On prévoit également la question d'un accès, en fait d'un escalier qui doit être réaménagé en front du bâtiment et qui relie en fait le bâtiment au boulevard Mont-Royal.

925 Donc on a aussi toute la question comme je le mentionnais des plantations en bordure, les dégagements à respecter et également une obligation à l'intérieur du règlement de l'article 89 de déposer un plan d'aménagement paysager. Il y a une série de critères à respecter et d'interventions à prévoir dans le plan d'aménagement paysager sur les questions d'aménagement de cour, sur les questions de prise en compte de la topographie, d'aménagement des surfaces du garage souterrain, de la question des murets, des talus, la visibilité des entrées de garage qui doit être réduite au minimum et
930 traitée de façon végétale le plus possible. Et la question de traitement des équipements mécaniques et d'éclairage également qui doit minimiser en fait leur impact visuel.

935 Le dernier enjeu, c'est la question de l'accessibilité à la montagne. Comme on l'a mentionné, un des objectifs du Plan de protection et de mise en valeur, c'est d'assurer, d'améliorer en fait de façon constante, continue, les accès au mont Royal. Donc il y a un sentier qui est prévu sur le piedmont du flanc nord de la montagne qui est illustré ici de façon très, très approximative parce que tout ça est en cours d'élaboration, de conception si vous voulez donc, mais c'est un sentier en fait qui relierait Vincent-d'Indy et pourrait passer entre la zone un petit peu boisée ici et le stationnement de Vincent-d'Indy et aller
940 rejoindre en fait les sentiers dans le bois Saint-Jean-Baptiste et ensuite de chemin de ceinture qui est un petit peu plus haut. Et pour y arriver, en fait, le sentier doit passer sur une partie de la propriété du 1420. Il y a donc dans l'Accord de développement un engagement du promoteur à discuter avec la Ville dans les 18 prochains mois de justement de la localisation comme telle et de la cession comme telle du terrain pour la
945 réalisation du sentier.

950 Donc dans les 18 mois, la Ville et le promoteur vont déterminer l'assiette de terrain qui est requise parce que le projet n'est pas finalisé. Le règlement prévoit que les aménagements devront tenir compte de la présence de ce sentier-là. Et dans l'Accord de développement, il y a un engagement à discuter avec la Ville et un engagement soit à céder l'emplacement ou à consentir une servitude à titre gratuit pour la réalisation du sentier. Et c'est une contribution en fait du promoteur à l'objectif d'accessibilité du mont Royal.

955 Dernier élément au niveau de l'évaluation du projet : les éléments complémentaires. L'article 89, le projet de règlement prévoit également que le plan d'aménagement paysager devra aussi s'accompagner de différents documents, par exemple, un plan de localisation de tous les arbres existants, les périmètres d'implantation versus également les excavations qui sont prévues; de déposer un devis qui va décrire
960 toutes les mesures pour protéger les arbres et la végétation durant les travaux; également un devis qui va décrire les mesures à prendre à court et à long terme de la construction du

stationnement souterrain sur le drainage du sol du bois adjacent. Donc d'évaluer, d'anticiper les impacts le cas échéant et les interventions du stationnement sur le drainage.

965

Dernier élément par rapport à l'Accord de développement : le promoteur s'engage à déposer, au moment de la demande de permis, un projet de commémoration de la congrégation qui a eu son importance significative, le projet n'est pas défini. C'est entre autres une recommandation du Conseil du patrimoine qu'un projet soit déposé et fasse partie en fait du projet et rappelle en fait la présence de la communautaire sur l'emplacement.

970

Rapidement – et j'en ai pour quelques minutes encore – le Document complémentaire, c'est l'autre instrument dont j'ai parlé, le Plan d'urbanisme et le Document complémentaire. Alors, on considère qu'il y a eu un exercice de planification qui a été fait sur la propriété et ce qu'on enchâsse dans le projet de règlement actuellement, c'est les dispositions suivantes en termes de hauteur : on vient reconnaître la hauteur existante, on vient reconnaître que c'est le bâtiment actuel, c'est la volumétrie du bâtiment actuel qui est reconnue, c'est enchâssé dans le projet de modification du Plan d'urbanisme et, par la suite, ça devra être traduit dans les réglementations pour que ça soit en fait les dispositions qui s'appliquent en termes de hauteurs.

975

980

En termes de taux d'implantation également, on vient préciser le taux d'implantation actuel avec des agrandissements à des coursives, pas davantage, et également on ajoute des dispositions qui vont permettre certains dépassements mineurs pour des éléments techniques, mais tout ça encadré par une procédure de révision architecturale avec une série de critères qui apparaissent dans le projet de règlement.

985

Donc les plans qui accompagnent le projet actuellement de modification du Plan d'urbanisme, c'est le plan de hauteurs ici où on a identifié les cotes altimétriques du bâtiment actuel en fait qui viennent reconnaître la hauteur existante et également le taux d'implantation qui est à 30 % pour l'ensemble de la propriété.

990

Le dernier point de la présentation, ce sont les étapes à venir en fait. Donc il y a consultation par l'Office, à la fois sur le 89 et à la fois sur la modification du Plan d'urbanisme, Document complémentaire. L'Office déposera son rapport avec ses recommandations. Il y aura par la suite une révision des projets de règlement, le cas échéant, en fonction des recommandations qui pourront être faites et cette révision-là se fera par le biais du guichet unique, c'est-à-dire Ville-Ministère et les autres acteurs à l'intérieur du processus d'évaluation. Ce sera acheminé en fait au conseil municipal pour l'adoption, le cas échéant, d'un second projet.

995

1000

Et compte tenu que c'est assujéti à un processus référendaire, il y aura un avis public qui sera publié dans quelques journaux, journaux je vous dirais métropolitains et journaux locaux pour les participations à une demande d'approbation référendaire avec la

1005

mécanique qui s'applique, qui est une mécanique prévue à la *Loi sur les élections et référendums*, donc 12 signatures minimum dans les zones – enfin je reviendrai avec le plan tout à l'heure. En fonction de ce processus-là, les résultats seront communiqués, évidemment transmis au conseil municipal.

1010

S'il y a suffisamment de demandes pour tenir un registre, il y aura ouverture d'un registre et, à ce moment-là, on peut déterminer à cette étape-là le nombre de signatures qui est requis pour la tenue d'un référendum et, à ce moment-là, si le nombre de signatures est atteint, les résultats sont déposés au conseil municipal qui prendra la

1015

décision par la suite sur le suivi du dossier.

Juste pour vous situer, vous avez ici les zones qui sont visées au niveau du processus référendaire. Donc en bleu, c'est la zone qui est visée. Le bâtiment est ici et fait partie de l'ensemble de cette zone-là, c'est une seule zone. Et vous avez en couleurs les zones qui sont contiguës, incluant la zone ici de l'Université de Montréal parce que compte tenu que c'est un règlement de l'article 89, c'est à la fois l'arrondissement d'Outremont et l'arrondissement Côte-des-Neiges qui sont visés par les zones contiguës. Donc ce sont les zones qui sont les zones visées, les zones contiguës, qui peuvent faire la demande de la tenue d'un registre comme tel.

1020

1025

Et les éléments qui peuvent être soumis à l'approbation référendaire, ce n'est pas l'ensemble; ces éléments-là sont déterminés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Donc les éléments qui sont soumis à l'approbation référendaire sont : l'usage communautaire de la chapelle; l'occupation à des fins d'enseignement; les dépassements mineurs de la hauteur; les agrandissements du bâtiment – en fait on parle d'agrandissement mineur compte tenu qu'il n'y a pas d'agrandissement du volume – les stationnements souterrains et extérieurs qui sont spécifiquement localisés; les usages permis dans les marges, donc les éléments de tour de refroidissement et des éléments de cette nature, bassin de rétention; et certains éléments d'aménagement paysager également qui sont identifiés par les articles que vous voyez sur l'écran.

1030

1035

Dernière image ou dernière donnée. Dans la mesure où l'ensemble du processus est finalisé, qu'il n'y a pas de demande de registre, que les projets sont approuvés par règlement du conseil, on en a parlé tout à l'heure, à ce moment-là, une demande est déposée dans l'arrondissement. C'est l'arrondissement qui reçoit la demande de permis et qui gère la demande de permis en fonction de sa réglementation de PIIA dont on a parlé, de ses critères, mais également en fonction de l'ensemble des critères dont j'ai parlé, des dispositions qui sont dans le règlement de l'article 89. Donc tout ça est pris en considération dans l'évaluation du projet. Cette évaluation-là se fait par guichet unique, donc avec le représentant du ministère également, et par la suite, le cas échéant, c'est le conseil d'arrondissement qui fait l'approbation du projet, qui autorise en fait l'émission du permis mais une fois que la ministre de la Culture s'est également prononcée sur le projet.

1040

1045

1050 Alors j'espère que je n'ai pas été trop long dans la présentation mais on est disponible également pour clarifier et répondre à toutes les questions.

LA PRÉSIDENTE :

1055 Merci, Monsieur Dufort. Alors j'aimerais avoir copie papier et sur CD ou transmise électroniquement de toutes les présentations de ce soir, ainsi que les figures qui les accompagnent, s'il vous plaît. Merci.

1060 Alors, il est 8 h 20. Nous allons prendre congé jusqu'à 8 h 35 pour donner la chance aux gens qui veulent s'inscrire au registre pour poser des questions. Merci.

SUSPENSION ... REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

1065 Alors j'inviterais d'abord monsieur Jean-Claude Marsan, s'il vous plaît, à se présenter à la table. Bonsoir, Monsieur Marsan.

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1070 Bonsoir, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

1075 Alors vous avez une question?

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

Deux.

1080 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Allez-y.

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1085 Alors mes questions s'adressent à notre vice-recteur, monsieur Breton.

LA PRÉSIDENTE :

1090 Vous pouvez m'adresser la question, s'il vous plaît.

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1095 Je vous adresse la question, Madame la présidente. Vous avez dit, Monsieur
Breton, que ces couvents étaient des couvents essentiellement résidentiels et qu'ils
étaient mal adaptés pour un recyclage pour l'enseignement. Tous les couvents de ce
genre sont essentiellement des couvents résidentiels. La première question que je me
pose : comment se fait-il que le Cégep Dawson a trouvé moyen de recycler le couvent des
religieuses de Notre-Dame, Congrégation de Notre-Dame, il semblerait avec grande
1100 satisfaction, et que Concordia est en train de recycler le couvent des Sœurs Grises, il
semblerait avec satisfaction? Est-ce que c'est le rôle de la communauté anglophone de
s'occuper de notre patrimoine francophone?

LA PRÉSIDENTE :

1105 Alors votre question, elle est sur le changement d'usage?

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1110 Oui. Comment se fait-il que d'autres communautés réussissent à recycler ces
couvents et que pour nous, francophones, ce ne serait pas possible? Est-ce qu'on est
plus exigeants que les autres communautés dont la communauté anglophone?

LA PRÉSIDENTE :

1115 Alors, Docteur Breton, j'aimerais savoir si vous considérez qu'il y a des éléments
différents dans le cas de l'Université de Montréal pour le recyclage de ce bâtiment-là et
quels sont-ils?

Dr GUY BRETON :

1120 Pour dire s'il y a une différence, il faudrait que je connaisse les deux autres
bâtiments, ce qui n'est pas le cas.

1125 Deuxièmement, je voudrais préciser que vous avez dit « ces couvents », je n'ai
pas utilisé le mot « ces couvents », j'ai parlé du bâtiment et j'ai mentionné qu'il était
majoritairement utilisé en mode résidentiel.

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1130 C'est ce que je dis.

Dr GUY BRETON :

1135 Ce que je sais, c'est que lorsque nous avons fait l'analyse pour le rendre conforme au Code et pour le rendre conforme à nos besoins académiques, que les coûts étaient farmineux. Ça, je le sais. À votre sous-question : est-ce que c'est aux communautés anglophones de défendre le patrimoine religieux francophone? Écoutez, je pense qu'il faudrait que vous leur adressiez la question. Je ne pense pas que je suis en position de répondre à ça.

1140 **M. JEAN-CLAUDE MARSAN :**

Ça va me faire plaisir, Monsieur.

Dr GUY BRETON :

1145 J'en doute pas.

LA PRÉSIDENTE :

1150 Est-ce que vous avez une autre question?

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1155 Oui, j'ai une autre question. Vous savez, Monsieur Breton, qu'il y a une entente qui a été signée ou conclue en 1996 entre la Ville de Montréal et l'Université de Montréal sur un plan de développement de l'Université de Montréal et cette entente est bonne jusqu'en 2016. Selon cette entente, le coût incluant ce couvent-là, il resterait à peu près 100 millions – pas 100 millions, 100 000 mètres² d'espace brut disponible alors que vous reconnaissez qu'il nous en manque 40 000. Donc il y a quand même une certaine disponibilité d'espace.

1165 Vous avez dit qu'en 2005, parce qu'on a consacré l'arrondissement historique et naturel, que maintenant, on ne peut plus construire dans cet arrondissement. Alors ma question est de savoir : est-ce que la province a pris une décision par rapport à ça? Et est-ce qu'il y a un texte officiel pour dire que maintenant on ne peut plus du tout construire dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal?

LA PRÉSIDENTE :

1170 Moi, ce que j'aimerais savoir, c'est dans le cas qui nous préoccupe ce soir, quelles sont les limites qui ont été imposées à l'Université de Montréal qui feraient en sorte que vous avez été obligé de changer de décision en rapport avec les règles qu'on veut imposer pour les bâtiments dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.

1175 **Dr GUY BRETON :**

Alors la réponse à votre question, Madame la présidente, c'est que nous avons sollicité un avis de la Ville de Montréal pour construire le pavillon des sciences et ça s'adresse à ce volet de la question, ça ne s'adresse pas au 1420. La question n'a pas d'impact sur le 1420, c'est sur le pavillon des sciences que j'ai mentionné. Et nous avons eu un retour de la Ville de Montréal où la possibilité de construction du pavillon des sciences après 2005, donc après le nouvel arrondissement du Mont-Royal, était tellement petite que ça ne comblait qu'une toute petite portion de nos besoins du pavillon des sciences. Ça n'a pas eu d'impact sur le 1420.

1185

LA PRÉSIDENTE :

Le 1420 n'était pas prévu au départ pour la Faculté des sciences?

1190

Dr GUY BRETON :

Non, pas du tout. C'était prévu pour la Faculté de médecine, sciences santé publique; il y avait des éléments de musique qui étaient là; il y avait quelques éléments de géographie et les sciences, chimie, physique, telles que je les ai mentionnées, jamais ont été prévues à cet endroit.

1195

LA PRÉSIDENTE :

Alors ce qui veut dire que finalement, les restrictions que vous considérez qui ont fait changer votre décision par rapport au 1420 ne relèvent pas de l'arrondissement, ne relèvent pas des mesures de protection qui sont sur la table pour protéger l'arrondissement. C'est d'un autre niveau.

1200

Dr GUY BRETON :

1205

C'est d'un autre ressort. Absolument.

LA PRÉSIDENTE :

1210

Et ces éléments-là, les principaux, est-ce que vous pouvez nous en donner?

Dr GUY BRETON :

1215

De la réglementation?

LA PRÉSIDENTE :

Non. Des raisons qui ont fait que vous avez changé...

Dr GUY BRETON :

1220

Changé d'idée en ce qui concerne le 1420?

LA PRÉSIDENTE :

1225

Changé d'idée, oui.

Dr GUY BRETON :

1230

Les éléments principaux sont des éléments financiers, que les besoins pour faire une mise à niveau au Code du bâtiment et à nos besoins académiques, d'avoir des salles de cours, des salles de serveurs, de l'électromécanique, la portance suffisante, la climatisation pour les équipements informatiques, l'ensemble des besoins pour correspondre à nos besoins académiques ont fait monter les coûts à deux fois la subvention que nous recevons pour construire. Ou pour rénover.

1235

LA PRÉSIDENTE :

1240

Quand vous avez décidé d'acheter cet immeuble-là, est-ce que déjà il y avait eu une discussion sur les possibilités d'occupation de cet espace-là? Est-ce que vous aviez déjà envisagé quelles seraient les facultés et quels seraient les besoins?

Dr GUY BRETON :

1245

Ça s'est fait très rapidement, et nous avons une idée mais qui n'était pas aussi élaborée que ce que nous avons vu. Vous connaissez, quand on fait de la programmation et qu'on se met à analyser les besoins et on compare aux usagers, on se ramasse rapidement dans le « tant qu'à faire, on va rajouter ci, on va faire ça, on veut plus ci, on veut plus ça » et c'est à l'analyse que nous avons vu que les besoins de mise à niveau étaient à ce point élevés que nous ne pouvions pas le faire. Et en même temps, nous avons un ministère de tutelle qui ne répondait plus et qui ne suivait plus en ce qui concerne le financement.

1250

LA PRÉSIDENTE :

1255

D'accord. Merci. Si vous voulez vous réinscrire, Monsieur Marsan, vous avez le loisir de le faire.

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1260

Sûrement. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Alors j'inviterais maintenant monsieur Frédéric Jeanbart.

1265 **M. FRÉDÉRIC JEANBART :**

Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

1270

Bonsoir.

M. FRÉDÉRIC JEANBART :

1275

Bonsoir plutôt. Tout d'abord, c'est pour faire suite au commentaire de monsieur Marsan. Juste un petit commentaire. Je trouve dommage que l'université n'ait pas pensé à la vocation universitaire au service de l'étudiant en ayant, je ne sais pas, est-ce qu'il y a eu un projet, est-ce que vous avez pensé à faire de ce bâtiment aussi un lieu résidentiel pour étudiants? Parce que ça coûte extrêmement cher dans les environs de l'Université de

1280

Montréal aux étudiants pour se loger. Ça, c'était juste un petit commentaire.

Secundo, ça va être aussi – c'est la dernière chose qui va être aussi courte. Tout l'argumentaire nous démontre que finalement sur un autre projet qu'on appelle le CHUM, c'est une très mauvaise décision du site au centre-ville.

1285

LA PRÉSIDENTE :

Avez-vous une question? Parce que les commentaires, c'est pour la deuxième partie.

1290

M. FRÉDÉRIC JEANBART :

D'accord. Est-ce que vous croyez que c'est toujours une bonne chose de considérer le site du centre-ville pour le CHUM étant donné tout l'argumentaire que vous nous avez donné?

1295

LA PRÉSIDENTE :

Je pense que la consultation ce soir n'est pas sur le CHUM; elle est sur le 1420.

1300

M. FRÉDÉRIC JEANBART :

D'accord. Est-ce que l'argumentaire pour le 1420 - pour le CHUM, est aussi adéquat pour le 1420?

1305 **Dr GUY BRETON :**

C'est hors d'ordre, ça. C'est une consultation sur le 1420.

1310 **M. FRÉDÉRIC JEANBART :**

Parce que l'argumentaire est le même. Alors je me demandais essentiellement si l'argumentaire concernant le CHUM, qui est exactement le même, est aussi bon pour le 1420.

1315 **LA PRÉSIDENTE :**

Je pense que ça relève des commentaires, Monsieur. Si vous voulez élaborer votre pensée, ce serait intéressant dans un mémoire qui aura lieu en mars.

1320 **M. FRÉDÉRIC JEANBART :**

D'accord. Bon, je vais remplacer ça par une question. Est-ce que vous avez considéré les résidences?

1325 **Dr GUY BRETON :**

Je l'ai mentionné tout à l'heure que nous avons considéré faire des résidences. D'une part, le besoin en résidences a diminué considérablement au fil des dernières années, et les habitudes de nos clientèles font que c'est beaucoup plus de la colocation. J'ai vérifié pas plus tard que cet après-midi les listes d'attente que nous avons. Le projet, tel qu'il est, s'il avait été transformé, aurait été beaucoup trop grand pour les besoins que nous avons. Ç'aurait été, en termes de réponse à un besoin, inapproprié et ça ne changeait en rien les coûts de mise à niveau. Ça revenait quand même à un montant très largement supérieur aux subventions que nous avons et à la capacité de payer des étudiants. Ç'aurait été des locations qui étaient non concurrentielles pour les besoins des étudiants. Comme vous le mentionnez, les loyers sont chers ici. Ç'aurait été des loyers qui auraient coûté 7-800 \$, ce que les étudiants non pas nécessairement les moyens de payer. Donc oui, ç'a été étudié et on a jugé que c'était non nécessaire et non concurrentiel.

1335

1340 **M. FRÉDÉRIC JEANBART :**

Bon. C'est tout ce que j'ai à dire essentiellement qu'au niveau des infrastructures et des besoins pour étudiants comparativement à des salles de classe, c'est pas vrai ce que vous dites. Merci.

1345

LA PRÉSIDENTE :

1350 S'il vous plaît. Merci, Monsieur Jeanbart. Non, pas d'applaudissement, s'il vous plaît. On travaille, c'est une séance d'information et de travail, je pense qu'on va sauver du temps si on n'applaudit pas à tout bout de champ.

1355 Moi, ce que j'aimerais savoir, Dr Breton, vous avez tout à l'heure expliqué le processus de mise en vente, j'aimerais savoir si l'Université de Montréal a des règles régissant la vente des biens fonds d'un organisme public et, si oui, est-ce que vous êtes soumis à ça? Et est-ce que vous avez dû d'abord offrir le bâtiment, soit au gouvernement du Québec, soit à la Ville de Montréal?

Dr GUY BRETON :

1360 Alors nous avons des règles où notre ministère de tutelle doit être informé avant que nous procédions à une mise en vente. Lorsque j'ai fait la liste des gens que nous avons contactés pour solliciter de l'appui et que nous n'avons pas reçu d'appui de notre ministère de tutelle, nous les avons informés dans les mois qui ont suivi que nous allions donc procéder à la vente, s'ils avaient objection, s'ils avaient d'autres visions, s'ils 1365 voulaient le reprendre, et la réponse fut négative à toutes ces questions.

1370 En ce qui concerne la Ville de Montréal, nous ne l'avons pas offert à la Ville de Montréal, mais nous avons eu des discussions avec la ville-centre et avec l'arrondissement pour les informer que nous étions dans une situation qui nous forçait à procéder à une mise en vente, sans l'offrir, comme c'était un peu plus naturel avec le ministère de l'Éducation mais qui avait mis des sous là-dedans.

LA PRÉSIDENTE :

1375 D'accord. Merci. J'inviterais maintenant monsieur Pierre Labelle. Bonsoir, Monsieur Labelle.

M. PIERRE LABELLE :

1380 Bonsoir, Madame. J'ai deux questions ici. Ma première s'adresse à vous, Madame la présidente. Dans votre présentation, vous avez dit que le but de la consultation était de bonifier le projet. Est-ce que je dois comprendre que le projet lui-même n'est pas remis en question?

1385 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, j'ai dit ça, mais j'ai dit aussi qu'on regardait les règlements qui étaient sur la table et s'il y avait lieu, de les corriger. Les mandats du Bureau consistent à examiner un projet sous tous ses aspects et à faire les recommandations sur tout sujet. Quand il y a un

1390 projet sur la table, c'est sûr que c'est intéressant d'essayer de voir s'il peut d'abord être
amélioré, mais le public a toujours la chance de le contester. Et je pense que pour nous,
on s'informe aussi sur le projet pour essayer d'avoir tous les éléments et de comprendre
bien le projet pour pouvoir faire des recommandations pertinentes mais, aussi, on croit
beaucoup à l'expertise du public et ce que le public veut et on est là pour vous écouter.

1395 On n'arrive pas au départ avec une idée préconçue. Moi j'aime toujours quand
j'analyse un projet de voir avant de le rejeter s'il y a des choses qu'on peut regarder et
essayer de l'améliorer pour qu'il s'intègre plus harmonieusement dans le milieu. Voilà.

1400 **M. PIERRE LABELLE :**

Alors ce que j'ai vu sur une diapo de monsieur Dufort, je pense, où il était question
de places de stationnement, d'ouvertures, il y a plus que ça qui est mis en cause par le
processus actuel; je comprends bien, oui?

1405 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Tout sujet peut être soulevé.

1410 **M. PIERRE LABELLE :**

Très bien. Ma deuxième question est pour monsieur Breton. Monsieur Breton, vous
nous avez dressé un bilan financier...

1415 **LA PRÉSIDENTE :**

En fait, les questions sont adressées à moi.

1420 **M. PIERRE LABELLE :**

Excusez-moi. Monsieur Breton nous a adressé un bilan financier assez sombre et
particulièrement les coûts de rénovation qui auraient été nécessaires ou qui seraient
encore nécessaires pour que l'université le mette à niveau. Mais pour que je comprenne
bien les impacts financiers de ce projet, il faudrait aussi que je comprenne ce qu'implique
1425 la gare de triage, son coût d'acquisition, son coût de dépollution, son coût de construction
et être en meilleure mesure de comparer les deux projets.

LA PRÉSIDENTE :

1430 La gare de triage a déjà fait l'objet d'une commission à l'Office et il y a eu un
rapport qui a été publié. Je pense que toutes ces questions-là ont été étudiées à ce
moment-là. Si vous ne pouvez pas avoir toute l'information que vous désirez pour faire la
comparaison par rapport à la gare de triage, je pense qu'il y a une série de documents qui

1435 ont été déposés. Ici, on peut essayer d'avoir l'information dans la mesure du possible pour vous permettre la comparaison mais je ne veux pas ouvrir un débat pour poser des questions sur la gare de triage; vous comprenez?

M. PIERRE LABELLE :

1440 Ce n'est pas le sens de ma question.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

1445

M. PIERRE LABELLE :

C'est que monsieur Breton nous présente d'un côté 140 M\$ et il doit être opposé à quelque chose d'autre si je veux comprendre son argumentaire.

1450

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Je pense que c'était 130 M\$ plus les coûts d'acquisition. Alors, Dr Breton, est-ce que vous pourriez élaborer un peu plus par rapport au coût total que vous avez parlé tout à l'heure; ça comprend quoi finalement?

1455

Dr GUY BRETON :

Je pense qu'une façon de comprendre simplement le 1420, comme madame la présidente vient de le mentionner, on parle de 130 M\$ de mise à niveau additionné au 15 M\$ d'acquisition, ce qui fait 145 M\$ pour approximativement 20 000 mètres². Ce qui fait plus de 6 000 \$ le mètre². Nous sommes financés à moins de 3 000 \$ le mètre². C'est deux fois, c'est plus de deux fois le coût du financement que nous recevons.

1460

1465 Si, par magie, le 1420 s'évaporait ce soir, et que je pouvais y construire à neuf, je pourrais y construire pour à peine plus de 3 000 \$ le mètre². Il y a donc une différence très importante entre le coût d'une construction à neuf et le coût de la mise à niveau évalué, réévalué. Et c'est donc un delta qui est tellement important que l'université, après mûre réflexion, a jugé qu'il ne s'agissait pas d'une saine gestion de dépenser autant d'argent additionnel pour, de toute façon, ne pas répondre à ses besoins prioritaires qui sont son pavillon des sciences.

1470

M. PIERRE LABELLE :

1475 Je n'ai pas de sous-question à poser.

LA PRÉSIDENTE :

Avez-vous une autre question?

M. PIERRE LABELLE :

1480 Une sous-question était, il y a eu des études de faisabilité avant qu'on s'attaque à la rénovation; est-ce que, je ne sais pas, il ya quelque chose quelque part qui a peut-être manqué dans l'évaluation pré-achat ou pré-rénovation? Ça semble être une surprise le 130 M\$. On a dû l'évaluer avant?

1485 **LA PRÉSIDENTE :**

Le 130 M\$, vous dites qu'il y a eu une évolution finalement dans l'évaluation des coûts. Est-ce que ces coûts-là qui sont apparus dans les derniers mois, est-ce que c'est trois fois? Deux fois? Ou l'évaluation initiale?

1490

Dr GUY BRETON :

1495 Alors l'évaluation qui a été faite avant l'acquisition, il n'y en a pas eu plusieurs, il y en a eu une. Comme j'ai mentionné plus tôt, il s'agissait d'une opportunité qui s'est présentée, la transaction s'est faite rapidement et l'évaluation des coûts chiffrait à 54 M\$; entre 50 et 60 M\$ la mise à niveau requise au mieux des connaissances du bâtiment, au moment de l'acquisition.

1500 Une fois l'acquisition faite, donc on est à la fin 2003, au cours de l'année 2004 et de l'année 2005, nous avons découvert des éléments qui n'étaient pas visibles. Je vais donner un exemple concret. La partie des religieuses était de type cloître et n'avait donc pas été évaluée et on a découvert là des enjeux qui militaient une mise à niveau beaucoup plus importante alors que comme je l'ai mentionné, en parallèle, la programmation de nos besoins académiques s'est accrue substantiellement : des salles de cours plus grandes, 1505 l'informatique plus poussé, la climatisation, des laboratoires, etc.

1510 Donc on a un coût de mise à niveau intrinsèque qui a augmenté et on a un coût de besoins qui s'est accru. Les deux combinés ont plus que doublé l'évaluation d'origine qui, à l'époque, pour la programmation qui était mise de l'avant et à la connaissance du bâtiment, était adéquate.

M. PIERRE LABELLE :

Merci.

1515

LA PRÉSIDENTE :

Merci, monsieur. J'inviterais maintenant madame Monique Caron-Bouchard. Bonsoir, Madame.

1520 **Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :**

Bonsoir, Madame Beudet. J'ai deux questions à poser, un commentaire d'entrée. Pour avoir étudié longtemps chez les Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, je voudrais faire une précision que pour moi, la notion de – puis je pense qu'il y a en a
 1525 d'autres dans la salle qui pensent un peu comme moi aussi – que c'était éducatif était accessoire. Je voudrais juste préciser que les sœurs étaient, non seulement de Mont-Jésus-Marie, il y avait un cours commercial pendant nombre d'années, d'autres formations, plus le Collège Jésus-Marie, plus le pensionnat. C'était un îlot dans le fond qui était tributaire un peu de l'action et des interventions des religieuses. Donc, le mot
 1530 « accessoire » m'a un peu fait frissonner tout à l'heure.

Alors la première question que j'ai à poser, moi je suis une simple résidente d'Outremont et depuis quelque temps, il y a beaucoup de décisions qui se prennent et qui font fi de la vie des quartiers et qui évacuent d'une certaine façon la dimension très –
 1535 comment je pourrais dire – la tranquillité, le calme, etc. de nos quartiers. Et je m'attriste beaucoup de voir les processus décisionnels, et je suis contente qu'il y ait une consultation ce soir, qu'on puisse s'exprimer. Je suis désolée de ne pas pouvoir voter parce que je ne suis pas sur la rue Courcellette ou les rues autour.

Alors ma question est relativement simple. Dans quelle mesure est-ce que la vie de quartier a été prise en considération par rapport à la circulation? On dit quand même 222 unités, plus les visiteurs, 7 jours par semaine. Où va aller la circulation? La piste cyclable actuelle fait que beaucoup de gens passent par Mont-Royal pour éviter – en tout cas – le désastre de cette piste-là et ce qui se passe, c'est que déjà il va y avoir plus de
 1545 trafic et là, il va y en avoir encore davantage. Alors est-ce qu'on va avoir des rues comme Courcellette ou d'autres qui vont devenir des espèces d'autoroute directe, «on descend»? Moi, je m'attriste beaucoup.

Alors ma question s'adresse à monsieur Dufort et monsieur Beudet. Est-ce qu'on a fait une analyse rigoureuse des conséquences d'implantation de ce type d'habitation qu'on appelle le 1420 mais qui est quand même la maison-mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, est-ce qu'on a examiné ces conséquences-là en tenant compte de l'ensemble des quartiers autour d'Outremont? Parce que vraiment, on ne s'en occupe pas de la qualité de vie, ce qui fait qu'il y a des enfants, il y a énormément
 1555 d'enfants, il y a de plus en plus de circulation, les signalisations ne sont pas adéquates, dont je me préoccupe. La question fondamentale, c'est celle-là.

Et la deuxième qui s'enchaîne assez rapidement, c'est : est-ce que lors du référendum, c'est possible de modifier le règlement pour que les gens qui sont autour –
 1560 moi j'habite près de l'église Saint-Germain – qui sont autour de ces secteurs-là, est-ce qu'on pourrait aussi exprimer – parce que ça va avoir des répercussions dans nos propres arrondissements? Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1565

Votre première question, je considère qu'elle s'adresse au promoteur qui a quand même étudié...

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

1570

Peut-être les deux.

LA PRÉSIDENTE :

1575

Oui. Qui a étudié quand même la circulation. Et si le nombre d'unités qu'il prévoit causerait des problèmes de circulation et de stationnement sur rue. Alors je demanderais à madame Déziel de répondre à votre première partie de question.

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

1580

Bien sûr. Alors une précision par rapport au nombre de logements. Alors le nombre de logements prévu à l'intérieur du bâtiment est de 135 unités de logement. Effectivement, il y a eu une étude de circulation réalisée donc par des professionnels.

1585

Les comptages, en fait 4 intersections donc dans l'environnement immédiat du projet ont été réalisés. Alors à l'intersection du boulevard Mont-Royal / avenue Courcellette /avenue Maplewood; à l'intersection du boulevard Mont-Royal / avenue Beloeil; à l'intersection du boulevard Mont-Royal / avenue Claude-Champagne; également à l'intersection boulevard Mont-Royal / avenue Vincent d'Indy.

1590

Alors ces dates de comptages se sont faits le 9 juin en matinée de 7 h à 9 h et en après-midi de 15 h 30 à 18 h et le vendredi le 12 juin également. Alors ce sont les heures de pointe qui ont été observées. Et, en fait, le comptage a démontré que le réseau actuel démontre un niveau de service qui ne présente aucun problème. Et l'étude également rappelle donc le niveau de service projeté à ces intersections avec le projet résidentiel.

1595

Et ce qu'on observe effectivement sur cet acétate-ci, c'est que les niveaux de service avec même l'ajout de circulation reliée en fait au projet résidentiel demeurent de niveau A. Alors comme vous voyez dans le tableau, ce niveau de service est le plus efficace en fait sur un réseau routier. Alors l'aménagement en projet résidentiel, la venue de nouveaux résidents aura peu ou pas d'impact en fait sur la circulation. Donc les niveaux de service demeurent les meilleurs niveaux de service.

1600

LA PRÉSIDENTE :

1605

Oui, Madame?

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

1610 J'aurais juste une précision. Vous dites que ç'a été fait le 9 juin alors que l'université est terminée depuis un certain temps. Donc ça ne représente pas la qualité réelle finalement d'achalandage de ce secteur-là. Le 9 juin, l'université, ça fait longtemps que c'est terminé là.

1615 **Mme GUYLAINE DÉZIEL :**

Vous voyez, en fait, la firme de circulation a fait une projection, une simulation avec le niveau service projeté advenant l'occupation par l'Université de Montréal. Donc on prévoyait 900 étudiants, 600 chercheurs, enseignants, employés administratifs; donc près
1620 de 1 500 personnes. Alors le niveau de service qui a été évalué dans cette étude était de l'ordre de 125 véhicules à l'heure le matin comparativement au projet résidentiel de 64 véhicules à l'heure.

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

1625 Vous n'avez pas répondu à ma question qui était le 9 juin, vous avez fait le relevé. Est-ce que c'est le seul relevé que vous avez fait le 9 juin? Les projections, ce n'est pas cet aspect-là actuellement qui m'intéresse.

1630 **Mme GUYLAINE DÉZIEL :**

Ç'a été fait le 9 juin et le 12 juin.

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

1635 Donc, alors je...

LA PRÉSIDENTE :

1640 Mais la donne de la possibilité d'avoir la circulation par l'Université de Montréal a été intégrée aux simulations qu'ils ont faites d'une certaine façon. C'est-à-dire que quand l'université est là, ça donne un résultat de 125 véhicules et l'immeuble ajoute 64 véhicules moindre disons que la circulation.

1645 **Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :**

Mais les étudiants n'ont pas tous des voitures, puis ils sont plus écologiques souvent que ceux qui conduisent des voitures, qu'on nous a dit. Alors, à ce moment-là, je pense qu'il faut aussi voir le traitement, parce que l'étudiant, ce n'est pas nécessairement
1650 une voiture, pour voir qu'est-ce que ça représente. En tout cas, moi je serais prête à discuter de ça.

LA PRÉSIDENTE :

Et il y avait un deuxième aspect de votre question?

1655

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

Oui, c'était celui du référendum, à savoir est-ce que c'est possible...

1660

LA PRÉSIDENTE :

Il y a quand même un deuxième aspect à ça aussi. Je pense qu'au niveau de la protection des enfants dans le quartier, ça relève de l'arrondissement et des limites de vitesse. Alors j'aimerais poser à monsieur Beaudet...

1665

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

Et de la signalisation.

1670

LA PRÉSIDENTE :

Et de la signalisation. Qu'est-ce qui est fait dans cette partie d'Outremont pour ralentir la circulation et donner finalement une sécurité aux enfants?

1675

M. PIERRE BEAUDET :

Ce secteur de l'arrondissement et en fait comme à peu près toutes les rues d'Outremont à l'exception de Van Horne, c'est une circulation à 40 km/h. On a rajouté un arrêt-stop il y a quelques mois à Claude-Champagne sur Mont-Royal. Donc il y a pratiquement un arrêt à chaque intersection; un feu de circulation au coin de Courcellette et Mont-Royal, et c'est une rue qui est quand même large, donc il y a la possibilité de stationnement en bordure de rue sans affecter la fluidité de la circulation. Évidemment, on pourra, selon les situations, faire des relevés, des comptages et adapter les mesures, mais il y a déjà beaucoup de mesures en place parce qu'il y a des arrêts à pratiquement toutes les intersections.

1685

LA PRÉSIDENTE :

Quand il y avait l'école primaire, parce que c'était une école, il y avait des signaux probablement pour que les véhicules ralentissent dans les zones « école ». Maintenant que ça va devenir un immeuble résidentiel, qu'est-ce qui va arriver? Ça va remonter à 40 km/h?

1690

M. PIERRE BEAUDET :

1695 C'est déjà à 40 km/h. Je ne me souviens pas que ça soit à 30 comme on a devant les écoles élémentaires; c'est à 40 km/h la circulation.

LA PRÉSIDENTE :

1700 D'accord. Maintenant, au niveau du référendum, monsieur Dufort tout à l'heure a expliqué dans les grandes lignes les possibilités et la carte référendaire naturellement n'est pas seulement limitée aux voisins du projet. J'aimerais ça que vous expliquiez un peu plus, Monsieur Dufort, comment ça fonctionne pour l'approbation référendaire.

1705 **M. GUY DUFORT :**

Oui. En fait, la mécanique est établie par la loi, en fait la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*. Donc toute cette mécanique-là, elle est régie par la loi. Donc c'est dans les réglementations d'urbanisme de chaque arrondissement qu'il existe un plan des zones. En général, ces plans de zones-là sont établis en fonction d'une certaine homogénéité en termes de bâti, par exemple, en termes de caractéristiques. On a le plan des zones d'Outremont et également on a le plan des zones de Côte-des-Neiges. Et comme on disait, compte tenu que c'est un projet également adopté par le conseil municipal, c'est les arrondissements qui sont touchés par le projet au niveau des zones.

1710 Il y a toujours une zone visée, qui est la zone où se trouve le projet, qui est la zone bleue sur l'image, et il y a les zones contiguës, donc toutes les zones qui touchent par au moins un point cette zone-là. Et c'est comme ça en fait qu'est défini le territoire qui peut en fait participer comme tel à une demande de référendum. Donc c'est l'application de ces dispositions-là de la loi qui donne en fait cette carte-là.

1725 Et, par la suite, il y a toute la mécanique pour déterminer par zone, chacune des zones doit se qualifier par la suite avec un nombre minimal de signatures qui correspond à 12 signatures par zone. Et si dans une zone, on a 12 signatures, cette zone-là est qualifiée pour aller plus loin dans le processus. Avec toutes les zones qui se sont qualifiées, à ce moment-là, il y a le nombre de personnes habiles à voter qui est calculé dans la zone et il y a un pourcentage qui est prévu à la loi, qui est déterminé, de signatures à atteindre pour demander un référendum. Alors tout ça est vraiment régi par la loi.

1730 **Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :**

1735 Ça veut dire que la première zone qui est là, celle que vous indiquez, c'est une zone qui ne couvre pas Vincent-d'Indy, si je comprends bien? Est-ce que ça couvre? Ça va jusqu'où?

LA PRÉSIDENTE :

Oui, ça couvre Vincent-d'Indy.

1740

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

Vincent-d'Indy. Est-ce que ça couvre Willowdale?

1745

M. GUY DUFORT :

C'est derrière, la zone qui est en jaune...

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

1750

Est-ce que ça couvre le circuit de Willowdale qui est dans Outremont? Parce qu'on est quand même concernés, parce que le boulevard Mont-Royal, c'est quand même la route qu'on prend quotidiennement.

1755

LA PRÉSIDENTE :

Il faudrait vérifier si...

M. GUY DUFORT :

1760

On peut peut-être regarder la délimitation du territoire mais le plan sera également disponible, je crois, parce que la présentation sera sur le site pour visualiser en fait le territoire qui est visé par la procédure.

1765

LA PRÉSIDENTE :

La carte est déjà dans le dépliant. Alors si vous pouvez regarder. Ce n'est pas indiqué?

1770

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

Je ne veux pas prendre plus de temps qu'il faut mais, pour moi, ce n'est pas clairement identifié que le secteur auquel je me réfère est identifié comme...

1775

LA PRÉSIDENTE :

Alors c'est la rue Willowdale.

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

1780

Willowdale, Vincent-d'Indy, près de l'école Saint-Germain.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pourriez vérifier, Monsieur Dufort, et nous donner la réponse demain, s'il vous plaît?

1785

M. GUY DUFORT :

Oui, d'accord.

1790

Mme MONIQUE CARON-BOUCHARD :

Merci beaucoup. Merci, Madame Beaudet.

LA PRÉSIDENTE :

1795

J'inviterais maintenant monsieur Jean-Pierre Monet. Bonsoir, Monsieur Monet.

M. JEAN-PIERRE MONET :

1800

Bonsoir, Madame la présidente. Jean-Pierre Monet de Côte-des-Neiges et aussi un utilisateur du mont Royal et c'est un peu dans le sens de protection du mont Royal puisque cette petite parcelle fait encore partie de l'arrondissement du mont Royal et du grand parc. Ce n'est pas tout à fait le parc mais c'est en tout cas la montagne.

1805

Donc même si je regrette que le projet institutionnel ne semble pas avoir retenu l'attention de l'Université de Montréal, je me place dans la situation où le nouveau projet résidentiel a une chance d'exister et de se réaliser. Ma question est par rapport aux toits verts, au verdissement de cette parcelle, en particulier des toits. On voyait très bien avant sur le bâtiment, ses surfaces sont immenses. Importantes. La plupart sont planes, il y en a quelques-unes qui sont en pente et on nous a dit, l'architecte responsable de l'étude, nous a dit donc que le projet prévoyait un verdissement complet, semble-t-il, des toits.

1810

J'ai plusieurs questions par rapport à ce verdissement. C'est qu'il me semble très important, et réjouissant du reste, si le projet se réalise, car avec la forêt que nous avons, avec le gazon du grand réservoir d'eau plus les différents végétaux autour, un verdissement des toits serait une amélioration importante pour l'ensemble du mont Royal et cette partie-là en particulier.

1815

Ma question donc est pour la Ville de Montréal et pour les architectes du projet. Tout d'abord, si on entend vraiment de verdir les toits, qu'est-ce qu'on va y mettre dessus? Est-ce que ce sera seulement du gazon, des arbustes ou des arbres? Est-ce que ces surfaces seront accessibles aux propriétaires, aux nouveaux propriétaires des condos qui vont être développés dans ce bâtiment? Est-ce qu'il y aura des chemins de

1820

1825 promenade? Ou bien est-ce qu'on envisage des jardins potagers pour les futurs propriétaires? C'est mes questions par rapport au projet de verdissement des toits.

LA PRÉSIDENTE :

1830 Est-ce que, oui, Madame Déziel, vous pourriez nous expliquer votre projet de toits verts?

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

1835 Oui. Effectivement, la volonté, l'orientation du promoteur est de planifier, d'aménager les toits verts et la toiture en toits verts. Alors sur cette image ici, vous voyez certaines portions de toits verts et plutôt de couleur brune, les terrasses qui pourraient être aménagées sur les toitures pour certains logements.

1840 J'inviterais, Madame la présidente, plutôt monsieur André Moreau de répondre à cette question puisque c'est une question plutôt technique d'aménagement.

LA PRÉSIDENTE :

1845 Oui, d'accord, parce que je pense que vous avez fait une proposition de toits verts sur certains niveaux du bâtiment. Alors j'aimerais ça si vous pouviez nous les présenter, quels sont les niveaux et finalement quel est le matériau que vous allez utiliser? Est-ce que les propriétaires y auront accès? Et est-ce qu'on pourra y faire la plantation d'arbres, de potagers, etc.?

1850 **M. ÉRIC JUTRAS :**

1855 Je vais répondre à une partie de la question puisqu'il s'agit des endroits où se situeraient les toits verts. Évidemment, il y a une intention du développeur d'aménager au maximum les toitures en toits verts. Ceci dit, nous n'avons pas fait toutes les études techniques nous permettant de confirmer que la capacité portante des toits pourrait le faire.

1860 Il est à présumer que nous le ferons. Par contre, on peut présumer aussi que les toits ne seront pas suffisamment forts pour porter des arbres, etc. Donc il s'agira d'une végétation relativement basse mais verte et qui, comme Guylaine a dit tout à l'heure, une partie sera accessible pour les résidents avec des terrasses. Et encore une fois, le maximum de toiture serait verdi effectivement. Donc on parle d'à peu près tous les niveaux dans la mesure du possible.

1865 En ce qui concerne la spécificité du gazon ou de la verdure qui va être installée sur les toits, ce n'est pas une chose qui a été étudiée avec beaucoup de détails à ce moment-ci du projet; je pense qu'on est encore à l'idée conceptuelle à ce niveau-là. Peut-être

monsieur Moreau pourrait vous donner plus d'informations techniques puisqu'il est l'architecte de paysage et plus connaissant dans les végétations que moi-même.

1870

M. ANDRÉ MOREAU :

Oui juste simplement indiquer qu'effectivement, il n'y a pas comme tels d'arbres de prévus, ni d'arbustes; essentiellement, les plantes vont être des plantes basses. C'est essentiellement des plantes aussi qui sont très tolérantes à des stress particuliers comme le vent, par exemple, des choses comme ça. Donc pour l'essentiel, ce sont des graminées, des plantes basses et des plantes grasses aussi. Donc il y a une liste de plantes qui sont la plupart du temps utilisées pour les toits-terrasses. Ce sont à peu près toujours les mêmes plantes qui essentiellement donnent un effet de verdissement.

1875

1880

LA PRÉSIDENTE :

J'aimerais que vous nous présentiez dans les documents que vous avez déposés aujourd'hui, il y a trois niveaux où on voit les toits verts et on voit aussi, il y a des terrasses qui ont été ajoutées. Et j'aimerais comprendre si le propriétaire qui a une terrasse a le droit aussi d'utiliser le toit ou si c'est simplement un élément de verdissement? Parce que s'il y a accès des propriétaires, combien de personnes à la fois? Vous parlez de capacité portante. Alors j'aimerais que vous me donniez un petit peu plus de détails à ce sujet-là.

1885

1890

M. ÉRIC JUTRAS :

Oui, à ce sujet-là. Le concept qu'on a avancé, c'est que principalement les unités qui sont situées directement sous un toit, les propriétaires de ces unités-là auront accès limité à la toiture qui se situe au-dessus de leur appartement; leur accès sera limité à la partie terrasse qui va être une partie finie et non gazonnée. Et l'ensemble de la toiture gazonnée ne sera pas vraiment accessible aux propriétaires comme tels, puisqu'on ne veut pas avoir de dérangement de la verdure, etc. Donc vraiment l'accès sera limité à certains endroits très ponctuels sur la toiture. Les résidents ont accès à un certain endroit vraiment limité, encore une fois dans le but de limiter l'endommagement potentiel. Donc ça va devenir un toit de contemplation dans l'esprit du bâtiment existant.

1895

1900

LA PRÉSIDENTE :

Maître Vieira?

1905

M. ARLINDO VIEIRA :

Ces techniques de toits verts sont relativement innovatrices et peu utilisées encore et surtout tenant compte de notre climat. On a vu dans d'autres projets que ç'a été vite abandonné à cause des coûts que ça engendrait et notamment la manutention par après, etc. Est-ce que ça risque d'arriver dans ce projet?

1910

M. ÉRIC JUTRAS :

1915

J'espère que non. Je ne pense pas. Parce qu'un des items particuliers du projet est en fait que c'est un projet haut de gamme. Donc évidemment tout ce qui va avec le haut de gamme nous permet justement d'avoir des budgets un peu plus élevés que la moyenne des projets usuels. Donc jusqu'à ce jour, non, je ne crois pas que ça serait abandonné.

1920

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Catania?

1925

M. PAOLO CATANIA :

1930

Madame la présidente, en réponse à cette question, le type de propriétaire qui va acheter dans cette propriété est prêt à payer pour le toit vert. C'est vrai qu'un toit vert coûte très cher, alors c'est pour ça qu'on ne les voit pas souvent. On les a étudiés même dans nos projets industriels et commerciaux et pour quelqu'un qui ne se servirait pas de l'espace ne paierait pas juste pour le regarder. Ces propriétaires-là – on a déjà fait l'étude – sont prêts à payer ce que ça coûte et on connaît plus ou moins les coûts. On est encore à l'étape conception, mais il faut qu'il y ait un payeur pour que ce soit intéressant et il faut qu'il y ait un utilisateur pour que ce soit intéressant. Et peut-être, Monsieur Vieira, c'est pour ça que vous avez peut-être vu des projets abandonnés. Quand c'est juste des bonnes intentions, des fois, l'argent que ça coûte décourage les promoteurs et je comprends. Mais ici, il y a un payeur utilisateur qui est très intéressé à payer pour ce produit.

1935

1940

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Catania. Alors ça a répondu à votre question?

1945

M. JEAN-PIERRE MONET :

Oui, ça répond à ma question. Bon, pour le jardinage, je pense qu'on peut le laisser de côté. Il n'y aura pas de petit jardin sur les toits.

1950

LA PRÉSIDENTE :

Je ne crois pas.

1955

M. JEAN-PIERRE MONET :

Pourtant, vos futurs propriétaires pourront peut-être avoir du plaisir d'avoir aussi un potager à leur disposition.

M. PAOLO CATANIA :

Ce n'est pas une idée qui a été complètement annulée, elle n'a jamais été explorée.

1960

M. JEAN-PIERRE MONET :

D'accord. Ça me permet de passer à ma deuxième question pour la Ville de Montréal. Puisqu'on nous a dit qu'en effet, les toits verts coûtent cher et qu'il faut une incitation, est-ce qu'il y a un article, un règlement ou est-ce qu'il y aurait la possibilité de fouiller un peu dans ces règlements pour obliger les futurs constructeurs à Montréal, ou les encourager tout au moins, de développer vraiment des toits verts? Je me suis fait un peu l'avocat des toits verts ces derniers temps dans l'arrondissement Côte-des-Neiges, c'est vrai, mais je pense que c'est une bonne chose pour le futur de cette ville, non seulement pour absorber l'eau qui tombe, l'eau de pluie, mais aussi pour redonner un peu d'oxygène, etc. Je ne veux pas vous expliquer tout, vous connaissez l'avantage des toits verts. Le désavantage, c'est que ça coûte cher.

1965

1970

Est-ce qu'il y a un règlement, est-ce qu'on pourrait obliger les nouveaux constructeurs ou bien ceux qui modifient ou qui restaurent un bâtiment comme celui-ci de verdir leurs toits?

1975

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Dufort, je pense que ça relève du service qui regarde la stratégie du développement durable, mais peut-être que vous pourriez nous apporter...

1980

M. GUY DUFORT :

Oui, en fait, un minimum de réponse peut-être.

1985

LA PRÉSIDENTE :

... un minimum de réponse.

1990

M. GUY DUFORT :

Effectivement, cette orientation-là, d'une part elle est prévue aussi au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. C'est donc une intention qui apparaît et qui normalement devrait se traduire par des mesures spécifiques. Par ailleurs, dans ce cas-ci, dans l'évaluation du projet, ce qui a été fait, c'est justement l'intention qui a été signifiée et le projet de règlement prévoit que le plan d'aménagement paysager qui sera déposé devra favoriser la réalisation de toits verts.

1995

2000 Donc l'obligation, si on veut, ou le critère spécifique a été introduit dans le règlement qui touche le projet et à défaut d'avoir des mesures générales, je vous dirais, au moins dans chacun des projets qui peut être évalué, cette disposition-là peut être ajoutée, et elle a été faite dans le cas du présent projet de règlement.

2005 **LA PRÉSIDENTE :**

2010 Parce que le verdissement de la Ville, si je comprenais bien, ça prenait plus une volonté politique, mais dans ce cas-ci, vous avez mis un élément spécifique au projet dans le projet de règlement. Et est-ce que si on regarde par rapport au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, vous disiez tout à l'heure qu'en mars, ce serait possible qu'il y ait un plan d'action de déposé; est-ce qu'on élabore un peu plus sur les toits verts?

M. GUY DUFORT :

2015 Tout à fait. En fait, il y a le plan lui-même qui devra être présenté à l'administration dans vraiment les prochaines semaines. Et, par ailleurs, il y a également un plan d'action qui vient en fait définir les mesures pour assurer la réalisation des orientations du plan qui se discutent également en parallèle.

2020 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci.

M. JEAN-PIERRE MONET :

2025 Merci beaucoup pour ces réponses. Je suis très encouragé à continuer mon action pour les toits verts.

LA PRÉSIDENTE :

2030 J'inviterais maintenant madame Michèle Joubert.

Mme MICHÈLE JOUBERT :

2035 Bonsoir, Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Madame.

2040 **Mme MICHÈLE JOUBERT :**

2045 Une partie de ma question, j'ai eu la réponse, c'était de savoir qui était habile à voter au référendum. Maintenant, j'aimerais savoir, toujours dans le cadre de ce référendum, quelles seront les questions auxquelles les voteurs devront répondre? Disons que je suis un peu confuse suite à la présentation de l'information à assimiler et je n'ai pas réalisé l'ampleur des questions qui seraient posées.

LA PRÉSIDENTE :

2050 Alors, Monsieur Dufort, vous avez tout à l'heure brossé un tableau des éléments qui seraient sujets à l'approbation référendaire. Peut-être qu'on pourrait le regarder à nouveau et aussi peut-être élaborer un peu plus sur chacun des éléments, parce que si je regarde certains éléments de l'aménagement paysager, est-ce que vous pourriez être plus précis par rapport aux différents points de chute qu'on voit à l'écran?

2055

M. GUY DUFORT :

2060 En fait, les éléments qui sont assujettis à l'approbation référendaire comme je le mentionnais sont déterminés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Donc il y a des dispositions qui sont prévues à la loi et il y a certains articles de la loi qui prévoient dans quels cas une approbation référendaire est requise. Donc il y a des éléments qui sont assujettis et il y a des éléments qui n'y sont pas assujettis et cet encadrement-là est prévu par la loi.

2065 Donc le projet de règlement a été validé par le contentieux de la Ville et ont été déterminés en fait les éléments qui devront faire ou qui pourront faire l'objet d'une approbation référendaire. Donc la forme que ça prend en fait au niveau de l'avis, parce que c'est un avis public qui est publié dans les différents journaux que je mentionnais et qui définit les objets, les zones, les zones visées, les zones contiguës, les conditions pour recevoir une demande, les conditions pour qualifier ce qu'on appelle une personne intéressée, donc quelles sont les conditions à respecter, également l'avis identifie l'endroit où on peut consulter les plans et également il y a la publication du plan de zone pour que les gens puissent se reconnaître et, le cas échéant par la suite, peut-être aller plus loin au niveau des documents disponibles.

2075

2080 Donc dans les éléments qui ont été identifiés comme devant faire l'approbation référendaire, on a l'usage communautaire de la chapelle et l'occupation accessoire à des fins d'enseignement et de recherche. Donc ces éléments d'usage sont assujettis à l'approbation référendaire. Le projet de règlement vient en fait reconnaître ou vient prescrire que la chapelle doit demeurer un usage communautaire et ne peut pas être transformée à des fins résidentielles. Et comme on le mentionnait, il y a également une prescription pour une utilisation à des fins d'enseignement pour une période transitoire de

5 ans dans une partie localisée de l'immeuble, donc ce n'est pas l'ensemble du bâtiment. Donc ces éléments-là sont assujettis en termes d'usage à l'approbation référendaire.

2085

Dépassements mineurs de la hauteur et des agrandissements du bâtiment. Donc l'article 13 – je vais quand même faire référence à mon règlement – donc le règlement prévoit en fait aucun agrandissement comme tel de la hauteur des parties existantes, mais il y a certains éléments qui sont quand même autorisés : l'ajout d'appentis au toit et l'agrandissement des coursives, comme on a vu sur la façade latérale, et l'agrandissement dans une cour intérieure du bâtiment qui n'est pas visible de la voie publique. Donc ces dépassements mineurs et ces agrandissements sont assujettis à la possibilité d'une approbation référendaire.

2090

2095

Les stationnements souterrains et extérieurs dans les cours. Compte tenu de leur localisation spécifique, le projet de règlement vient identifier que la localisation des stationnements devra être selon les plans, selon les plans qui sont joints au règlement. Cet élément-là est assujetti.

2100

Les usages permis dans les marges. Donc on parle de l'aménagement de bassin de rétention, les unités génératrices et les tours de refroidissement et les murs d'enceinte pour les enclore. Donc ces éléments-là sont assujettis également.

2105

Et certains éléments de l'aménagement paysager à l'article 23 qui devront faire l'objet en fait du plan qui sera déposé. Alors je vous les lis : l'aménagement de la voie de débarcadère de la cour avant; l'aménagement de l'escalier dans le talus de façade dans l'axe d'entrée principale qu'on vient reconstruire en fait; également la conservation de la suite de terrasses dans la marge et dans la cour latérale sud; les arbres; les escaliers de pierre naturelle qui s'y trouvent; les murets; également l'identification et la remise en état des escaliers de pierre naturelle des terrasses talutées; et également l'identification et la localisation de l'éclairage extérieur.

2110

2115

Donc selon les dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, c'est les éléments qui font l'objet, qui sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'une approbation référendaire. Donc c'est très circonscrit comme éléments.

Mme MICHÈLE JOUBERT :

2120

Pourquoi le changement de vocation du bâtiment n'est pas assujetti, lui, à un processus référendaire?

M. GUY DUFORT :

2125

La question d'usage en est une reliée à une question de concordance au niveau de la loi. Lorsque, par exemple, on modifie le Plan d'urbanisme pour changer un usage et que l'usage n'est pas prévu par la réglementation d'urbanisme, une fois que le règlement

qui modifie le Plan d'urbanisme pour changer l'usage est adopté par le conseil de Ville, l'arrondissement a un délai, je crois que c'est 90 jours, pour ajuster sa réglementation.

2130 Si par exemple je vous donne l'hypothèse où le règlement est adopté, donc le Plan d'urbanisme dit : « Cet emplacement-là doit être un secteur résidentiel » mais le règlement d'urbanisme, lui, prévoit toujours, presque toujours que c'est un usage communautaire. Alors l'arrondissement doit absolument modifier son règlement de zonage pour se conformer à ce que le Plan d'urbanisme vient – à ce que le conseil vient d'approuver en
2135 fait au niveau de la modification de l'urbanisme. Et ça, selon la loi, c'est de la concordance. Et la concordance n'est pas assujettie à l'approbation référendaire.

Mme MICHÈLE JOUBERT :

2140 Donc les résidants ne sont pas consultés sur ce point.

M. GUY DUFORT :

2145 Selon les éléments assujettis à l'approbation référendaire, ce que le conseil donne comme mandat à l'Office, c'est de consulter par rapport au changement d'usage et c'est dans le rapport de l'Office que les recommandations seront faites à cet effet-là, mais ce n'est pas par le biais de l'approbation référendaire.

LA PRÉSIDENTE :

2150 Le projet qui tombe sous l'article 89 et qui est soumis à la consultation publique en ce moment ne fait pas l'objet d'approbation référendaire. Vous êtes consultés maintenant, vous allez écrire des mémoires. Alors cet événement-là, vous ne serez pas consulté après.

2155

Mme MICHÈLE JOUBERT :

2160 Ma deuxième question portait sur les études de coûts que pouvait entraîner ce projet. Je me reporte dans les années 70 où la Ville avait modifié son zonage pour permettre la construction en hauteur sur Côte-Sainte-Catherine/Vincent-d'Indy/ Willowdale faisant miroiter des baisses de taxes, c'est plutôt l'inverse qui s'est produit parce qu'ils ont dû refaire les égouts qui relevaient de la compétence de la Ville. Alors je voulais savoir s'il y a eu des impacts, des études faites pour calculer les coûts que pourrait provoquer ce projet, et si oui, qui va payer?

2165

LA PRÉSIDENTE :

2170 Est-ce que l'arrondissement d'Outremont a évalué s'il y avait des coûts qui seraient ajoutés, comme par exemple, être obligé de refaire l'égout?

M. PIERRE BEAUDET :

2175 Selon les informations qu'on possède, le réseau d'aqueduc et d'égout est suffisant pour supporter l'usage prévu, enfin le projet d'usage, parce que l'occupation précédente avait beaucoup plus d'occupants dans l'édifice. Donc le réseau d'aqueduc et d'égout est suffisant. Et il n'y a pas d'investissements municipaux requis pour ce projet. Donc normalement, il n'y a pas d'impact sur les taxes.

Mme MICHÈLE JOUBERT :

2180 Ni à un autre niveau?

M. PIERRE BEAUDET :

2185 Non.

Mme MICHÈLE JOUBERT :

2190 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2195 Merci, Madame. Alors j'inviterais maintenant madame Johanne Béland. Est-ce que madame Béland a quitté? Possiblement, oui. D'accord. J'appellerai son nom à nouveau demain. Alors là, je ne sais pas si c'est une dame ou un monsieur. Monsieur ou madame Rucsandra Calin. Bonsoir, Madame.

Mme RUCSANDRA CALIN :

2200 Bonsoir, Madame. Merci pour cette consultation. Alors comme la madame avant moi a dit aussi, en tant que résidente d'Outremont simplement, j'aimerais faire un commentaire, puis deux petites questions. Le premier commentaire, je pense que quelqu'un a déjà posé la question, alors ç'a été répondu dans la mesure dans laquelle ç'a été répondu.

2205 Concernant l'évaluation des coûts pour cette transformation, il se trouve que je travaille dans la construction et c'est très étonnant que pour un projet de cette ampleur, on puisse faire une erreur d'évaluation aussi importante et se tromper au point que les coûts réels soient le double de ce qu'on était supposé de faire. Moi, je sais que...

2210 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame, votre question?

2215 **Mme RUCSANDRA CALIN :**

C'est le commentaire que je voulais faire. Alors ce serait peut-être à voir avec les gens qui ont fait l'évaluation, comment ils ont fait cette évaluation et leur demander c'est quoi les procédures.

2220

Alors la première question, ce serait pour ce qui est du bâtiment. À part le bâtiment, est-ce qu'il y a aussi un autre terrain qui a été acheté, qui n'est pas occupé par la bâtisse? Je ne sais pas? C'est une question. Parce que si c'est le cas, si ç'était le cas, est-ce qu'on pourrait assister à la phase 2? En plus, en haut sur la montagne. Ça arrive souvent dans les projets comme ça qu'il y a une phase 2. Alors est-ce qu'il y a un autre terrain qui a été inclus dans la vente et que ça donnerait l'occasion de faire une phase 2 à un moment donné?

2225

LA PRÉSIDENTE :

2230

En fait, c'est une convention d'achat, la vente n'a pas eu lieu encore.

Mme RUCSANDRA CALIN :

2235

Non, mais je veux dire, si. Si ça arrive.

LA PRÉSIDENTE :

2240

Et je vais poser la question à madame Déziel. Est-ce que finalement ce qui a été déposé comme possibilité d'achat, c'est tout ce qui existe dans le pourtour de ce bâtiment-là?

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

2245

Tout à fait. C'est sur la propriété à l'étude ce soir. En termes de voisinage, donc dans la partie sud, c'est le Cimetière Mont-Royal et du côté ouest, l'Université de Montréal. Alors, c'est la propriété du 1420 qui est étudiée ici.

Mme RUCSANDRA CALIN :

2250

C'est-à-dire qu'il n'y a aucune autre parcelle de terrain qui pourrait être...

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

2255

Non.

M. PAOLO CATANIA :

Madame la présidente, si je peux me permettre?

LA PRÉSIDENTE :

2260

Oui?

M. PAOLO CATANIA :

2265

Il y a une question qui a été posée par une personne et je ne suis pas sûr si c'est la même question. Il y a trois terrains de l'autre côté de la rue qui sont des terrains vacants, qui ont été à un certain moment donnés à vendre. Ils m'ont demandé : « Est-ce que c'est vos terrains? Est-ce que c'est une phase que vous possédez? Et est-ce que vous avez l'intention de construire soit des stationnements? » Juste pour clarification, ce

2270

n'est pas mes terrains. Ça n'a jamais été mes terrains et je n'ai jamais même osé m'informer. J'ai vu, parce que je suis résidant, une pancarte « À vendre » et à un moment donné, il n'y avait plus de pancarte « À vendre ». Mais ce n'est pas du tout du Groupe Catania et pas du tout dans le projet actuel.

2275

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

Mme RUCSANDRA CALIN :

2280

Merci beaucoup pour ça. J'aimerais juste peut-être avoir une petite clarification concernant la question que madame a posée – je voulais la mettre aussi – au sujet du référendum qui n'inclut pas le fait même de faire ce projet. J'aimerais savoir s'ils pouvaient nous expliquer la différence – parce que moi je ne suis pas très au courant et je pense qu'il y a plusieurs personnes – entre, par exemple, être sujet à un référendum pour

2285

changer une bâtisse de 24 espaces d'habitation qui était avant sous régime, sous zonage industriel, dans un endroit qui n'a rien de patrimoine, absolument, vraiment le plus commun possible, mais c'était sujet à un référendum sur la rue, puis le fait que cette bâtisse n'est pas sujette à un référendum?

2290

Comment ça se fait qu'il y a une si grande différence entre la procédure? Parce que c'est étrange quand même. Parce que si nous on veut changer le zonage d'un petit immeuble industriel, il faut qu'on passe par un processus de référendum sur la rue, puis il ne faut pas qu'on ait 12 signatures parce qu'à ce moment-là, on va en référendum. Mais

2295

pour ça, ce n'est pas nécessaire. Alors, juste...

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Monsieur Dufort, la différence entre les projets qui tombent sous l'article 89?

2300 **M. GUY DUFORT :**

Bien, il faudrait voir effectivement chacun des cas spécifiques. Mais si on parle d'une modification d'usage à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme, c'est une chose. C'est assujetti à l'approbation référendaire, on est à l'intérieur de la réglementation, le zonage permet un usage, il y a une volonté de changer l'usage, donc on est assujetti à l'approbation référendaire. Dans ce cas-ci, c'est qu'on est aussi dans une modification du Plan d'urbanisme.

2310 Donc le Plan d'urbanisme, en termes d'affectations, donne des orientations générales au niveau des usages dans les secteurs et là, c'est un usage, une affectation «Grand équipement ». Et, à ce moment-là, vu qu'on change l'affectation en secteur résidentiel, le zonage doit se conformer, et là, comme je le disais, c'est de la concordance. C'est le fait qu'il y ait une relation entre le Plan d'urbanisme et la réglementation d'urbanisme, ce qui n'est pas toujours le cas dans une modification de zonage.

2315 **Mme RUCSANDRA CALIN :**

2320 Finalement, c'est-à-dire qu'on peut comme ne plus tenir compte du zonage parce qu'on a eu l'approbation d'un l'autre critère.

M. GUY DUFORT :

2325 Parce qu'en fait, il y a une intention en termes de vocation qui a été signifiée par règlement, effectivement.

Mme RUCSANDRA CALIN :

D'accord.

2330 **M. GUY DUFORT :**

Et tout ça est encadré par les dispositions de la loi.

2335 **Mme RUCSANDRA CALIN :**

D'accord, merci. Maintenant juste une question peut-être à quelqu'un de la Ville. Moi, comme beaucoup d'autres, on a vu il y a quelques jours dans les journaux, spécifiquement dans le journal *La Presse*, deux ou trois articles concernant un projet très similaire qui est de l'autre côté de la montagne, c'est-à-dire le Collège Marianopolis. Je voulais demander si c'est peut-être une tendance de la Ville de Montréal de mettre en vente des collèges autour de la montagne et de transformer ça en condominiums?

LA PRÉSIDENTE :

Bien, ce n'est pas la Ville de Montréal qui met les collèges en vente.

2345

Mme RUCSANDRA CALIN :

Non, non, mais je veux dire, donner des approbations. Je m'excuse. Donner des approbations pour que ça soit fait en condominiums. C'est étrange, c'est dans le même temps et c'est paru là, il y a trois jours. Alors ça m'a vraiment frappée, parce que c'est vraiment de l'autre côté de la montagne et c'est exactement la même chose, la même situation. D'ailleurs, il va y avoir une consultation, je pense, pour Marianopolis aussi.

2350

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Je pense que le patrimoine religieux et conventuel dans les dernières années a été sujet de transformation. Avez-vous un commentaire à ajouter, Monsieur Dufort?

2355

M. GUY DUFORT :

Sinon, comme vous l'avez souligné, effectivement que ce ne sont pas des propriétés municipales et que le plan de protection, comme je l'ai mentionné, prévoit des régimes de protection pour les propriétés institutionnelles. Et le cas auquel vous faites référence, on est dans une situation où il n'y a pas de planification concertée. C'est l'existant qui est reconnu et si on veut modifier les paramètres, on est à l'intérieur du même processus de projet et de consultation par l'Office. Donc c'est le même type de procédure.

2360

2365

Suite au dépôt d'une demande d'un promoteur de réaliser un projet, alors il y a une évaluation qui est faite par la Ville, selon les mécanismes qui sont prévus pour ça.

2370

Mme RUCSANDRA CALIN :

D'accord. Merci beaucoup, Madame la présidente.

2375

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame. Alors j'inviterais maintenant madame Nancy Boillat.

2380

Mme NANCY BOILLAT :

Bonsoir, Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

2385 Bonsoir, Madame.

Mme NANCY BOILLAT :

2390 J'habite Outremont. Tous les intervenants ce soir nous ont parlé de la conservation de l'aspect patrimonial, une fois l'usage modifié acquis. Donc cela ne m'apparaît pas l'enjeu fondamental. Ma question est donc la suivante, parce que l'on parle donc d'un changement d'usage institutionnel, donc public, du domaine public, à un usage résidentiel, donc du domaine privé, donc ma question est : qui décide du changement d'usage institutionnel à résidentiel, donc de public à privé? Et en vertu de quels motifs?

2395

LA PRÉSIDENTE :

 Monsieur Dufort?

2400

M. GUY DUFORT :

 Deux choses. En fait, pour nous, c'est un usage institutionnel, c'est un usage communautaire, c'est un usage éducatif et ce n'est pas un usage public. C'est un usage institutionnel. Et pour ce qui est du changement en fait au niveau d'institutionnel à résidentiel, ces affectations-là sont prévues dans le Plan d'urbanisme. Donc pour changer l'affectation, c'est une décision du conseil de Ville. Voilà.

2405

Mme NANCY BOILLAT :

2410 Donc, si je peux vous poser une sous-question, donc le changement d'usage institutionnel à résidentiel relève uniquement du conseil de Ville de Montréal? Et si oui, sur quelle base, Madame la présidente?

2415

M. GUY DUFORT :

 Dans la mesure où le Plan d'urbanisme de la Ville dont la dernière version a été adoptée en 2004, c'est le Document d'orientation au niveau de la Ville qui a été adopté par le conseil de Ville et qui définit en fait différentes orientations, différents paramètres dont toute la question de l'affectation du sol.

2420

 Donc, dans ce cas-là, le Plan d'urbanisme en 2004 est venu reconnaître ce qu'on avait comme fonction, qui est une fonction communautaire, institutionnelle. Et là, compte tenu qu'il y a un projet qui est déposé, il faut à ce moment-là évaluer l'opportunité de modifier en secteur résidentiel, toujours par le conseil municipal qui fixe dans le Plan d'urbanisme les affectations qui sont prévues sur l'ensemble de son territoire.

2425

2430 Maintenant, il existe des procédures – en fait, cette demande-là est évaluée par les services corporatifs, elle est évaluée avec la collaboration évidemment de l'arrondissement et des autres partenaires dans les processus d'évaluation de projet. À ce moment-là, c'est des processus qui existent. Un promoteur peut déposer une demande pour dire : « Je veux faire d'un bâtiment tel projet ». Ces procédures-là, entre autres il y en a quelques-unes qui existent, mais il y a celle de l'article 89 qui permet de recevoir un projet d'un promoteur et de l'évaluer selon différents critères et de le présenter selon différentes étapes qui sont prévues, dont l'étape de consultation publique.

2435 Alors c'est des mécanismes qui existent pour évaluer comme tels la recevabilité, l'opportunité ou l'encadrement d'une modification, par exemple, d'usage pour un bâtiment ou un emplacement. Et, à ce moment-là, c'est dans le processus d'évaluation qu'il faut regarder et considérer un ensemble de critères, un ensemble de facteurs. Si c'est un bâtiment dans une zone d'intérêt, si c'est identifié au Plan d'urbanisme et qu'on a un bâtiment dans une zone patrimoniale, on est à l'intérieur de l'arrondissement historique. Il y a un objectif d'utilisation. On croit que l'utilisation d'un bâtiment, utilisation continue d'un bâtiment, c'est une forme adéquate pour assurer en fait sa pérennité et sa conservation. Donc c'est des éléments qui sont considérés.

2445 Il y a l'énoncé d'intérêt patrimonial dont j'ai parlé auparavant, qui permet de voir quelles sont les caractéristiques essentielles de ce bâtiment-là et comment on doit s'assurer de le préserver s'il y a une transformation d'occupation, une transformation d'usage. Donc une série de critères, une série d'études qu'il faut faire et une série, je dirais, d'instances également à consulter pour faire des recommandations à l'administration d'aller dans tel ou tel sens. C'est ce qui a été fait dans le projet. Et ce projet-là est soumis au conseil municipal sous forme de projet, qui lui le soumet à l'Office pour entendre les commentaires par rapport à l'évaluation qui a été faite en fonction des différents encadrements qui existent.

2455 Donc c'est un peu la mécanique qui est mise en place, si vous voulez, à partir du plan et à partir de la possibilité de recevoir un projet dérogatoire et de l'évaluer.

2460 **Mme NANCY BOILLAT :**

Madame la présidente, ma question est donc la suivante : est-ce que le changement d'usage, donc d'institutionnel à résidentiel, est acquis au fond? Elle est là ma question.

2465 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Dufort?

M. GUY DUFORT :

2470 Il y a une évaluation qui a été faite de la demande et il y a une recommandation qui
a été faite au conseil municipal de dire : par rapport à la demande qui est déposée, si on
veut protéger le bâtiment, les principales caractéristiques du bâtiment, et qu'on veut aller
de l'avant dans un projet de transformation de l'usage de ce bâtiment-là, voici les
encadrements, les instruments qui sont nécessaires pour assurer la pérennité de ce
2475 bâtiment-là. Donc on est à l'étape d'un projet de règlement qui est soumis au conseil
municipal qui lui le soumet, comme je le disais, à l'Office qui va faire son rapport et, par la
suite, il y aura d'autres étapes par rapport aux conclusions qui seront présentées au
conseil municipal et il y aura un processus qui s'applique par rapport à ce que le conseil
municipal recevra comme recommandations et les suites qu'il donnera au projet.

2480

LA PRÉSIDENTE :

En fait, on peut comprendre que le Plan d'urbanisme qui a fait l'objet d'une
consultation, pour bien des gens, on a l'impression que c'est immuable. Parce que les
2485 gens ont exprimé, on a fait des constatations des bâtiments qui existaient sur le terrain et
c'est un peu une question philosophique mais on se dit finalement, ce qu'on désire d'avoir
comme environnement, c'est ce qu'on a proposé par rapport aux usages et aux
possibilités, par exemple, d'emplois, secteurs d'emplois, etc.

2490 Et quand on fait de la consultation son métier, on se rend compte que le plan, s'il y
a quelque chose qui est muable, c'est le Plan d'urbanisme. Et pour la Ville, quand vous
recevez une demande, il y a des mécanismes d'ailleurs qui sont dans la loi, qui sont
établis pour essayer de protéger certains éléments, mais le Plan d'urbanisme peut être
modifié, ainsi que son Document complémentaire. Et je pense que pour les gens, c'est
2495 peut-être une situation qui est difficile à accepter comme vérité.

Mme NANCY BOILLAT :

2500 Donc, si je vous comprends bien, Madame la présidente, donc le changement
d'usage...

LA PRÉSIDENTE :

2505 Il est possible.

Mme NANCY BOILLAT :

... peut être, n'est pas acquis, et il est possible que le changement d'usage n'arrive
pas. Ça serait une possibilité parmi plusieurs.

2510 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est ce qu'on regarde ensemble.

2515 **Mme NANCY BOILLAT :**

Très bien.

LA PRÉSIDENTE :

2520 Mais la Ville, dans ses devoirs, a regardé le projet. Je pense que la Ville reçoit les
projets et elle essaie d'examiner : oui, il y a un changement d'usage mais il y a certaines
choses qui doivent être protégées, si ce changement d'usage va de l'avant; elle ne va pas
nécessairement dire « Bien oui, c'est institutionnel et on fait résidentiel. » Il y a quand
même, il y a un Accord de développement avec le promoteur, il y a dans les deux projets
2525 de règlement, si vous regardez, la chapelle est protégée, ils ont quand même examiné
avec différents comités, comité d'architecture et d'urbanisme, le Conseil du patrimoine a
été appelé, etc. à porter un jugement sur le projet, et si le projet va de l'avant, quels
seraient les éléments qui devraient être retenus.

2530 Et ça, je pense aussi qu'on regarde ça aussi. Ça aussi c'est sur la table. Il faut
quand même se rendre compte qu'il y a des possibilités aussi d'aller de l'avant avec le
projet à certaines conditions.

2535 **Mme NANCY BOILLAT :**

Mais le conseil exécutif de la Ville de Montréal a recommandé, si j'ai bien compris,
le changement d'usage d'institutionnel à résidentiel?

2540 **LA PRÉSIDENTE :**

Le comité exécutif, oui, a recommandé au conseil municipal.

Mme NANCY BOILLAT :

2545 Mais ce n'est pas acquis encore.

LA PRÉSIDENTE :

Avec un projet de règlement. Non, c'est un projet de règlement.

2550 **Mme NANCY BOILLAT :**

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

2555

Avez-vous une autre... Monsieur Vieira?

Mme NANCY BOILLAT :

2560

Oui, j'en ai une deuxième. Oui, je vous en prie.

M. ARLINDO VIEIRA :

2565

Juste pour préciser aussi. Le ministère de la Culture qui a aussi un certain rôle à jouer dans tout ça. Il ne faut pas l'oublier.

Mme NANCY BOILLAT :

2570

Et quel est leur rôle, Monsieur le commissaire?

M. ARLINDO VIEIRA :

2575

En fait, le dernier mot. Parce que ça prend l'autorisation du ministère de la Culture pour aller de l'avant. Il ne faut pas l'oublier non plus. Il ne faut pas non plus minimiser cet aspect.

Mme NANCY BOILLAT :

2580

D'accord. Ma deuxième question enchaîne donc celle que je vous ai posée, Madame la présidente. C'est que ma compréhension, à tort ou à raison, c'est que la congrégation a vendu à l'Université de Montréal afin que la vocation éducative ou institutionnelle – appelons-la ainsi si on veut – soit poursuivie. Et la question que moi je me pose tout simplement comme citoyenne, c'est : comment peut-on expliquer que l'entente ou je ne sais, le contrat, je l'ignore, n'a pas été respecté entre la congrégation et l'institution éducative qu'est l'Université de Montréal qui a comme vocation la même vocation, de ma compréhension? Et c'est ma deuxième question.

2585

LA PRÉSIDENTE :

2590

Alors je demanderais à l'Université de Montréal, est-ce que dans les documents d'achat, est-ce qu'il y avait une clause qui précisait qu'il devait y avoir une poursuite de vocation d'enseignement?

Dr GUY BRETON :

2595

Non.

LA PRÉSIDENTE :

2600 Est-ce que c'était précisé?

Dr GUY BRETON :

2605 Il n'y a aucune clause dans le contrat qui spécifie quelque vocation que ce soit, autant académique que autre.

LA PRÉSIDENTE :

2610 Alors, si on comprend bien, c'est que les religieuses finalement étaient heureuses de voir que l'Université de Montréal faisait l'acquisition du bâtiment mais il n'y avait rien de spécifié dans le contrat de vente?

Dr GUY BRETON :

2615 Non.

LA PRÉSIDENTE :

2620 Maître Vieira?

M. ARLINDO VIEIRA :

2625 En fait, c'est un peu dans le même sens. Il n'y a peut-être pas eu de contrat – juste une précision – il n'y a pas eu de contrat comme tel, formel, mais est-ce qu'il y a une sorte quelconque... ce qu'on appelle un contrat moral? Est-ce que...

Dr GUY BRETON :

2630 La réponse à votre question, c'est non.

M. ARLINDO VIEIRA :

2635 D'accord.

Dr GUY BRETON :

2640 Et les religieuses ont été tenues au courant des difficultés de l'évaluation, de ce qui se passait. Elles ont compris la difficulté qu'avait l'université, qu'elles ont eue elles-mêmes avant; elles l'ont vendu parce qu'elles n'en avaient plus la capacité de soutenir le bâtiment. Et elles ont d'ailleurs demandé au promoteur de rester détenteur des multiples tableaux qui sont dans la chapelle. Donc ils sont d'accord à ce que la démarche continue. Et les

tableaux, il y a plusieurs grandes fresques qui existent dans la chapelle. Il y a eu une entente qui a été prise entre la congrégation et le promoteur pour continuer la garde de ces objets d'art.

2645

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

2650

Mme NANCY BOILLAT :

Merci.

2655

LA PRÉSIDENTE :

Alors j'inviterais maintenant monsieur Laurier Nichols. Bonsoir, Monsieur.

M. LAURIER NICHOLS :

2660

Bonsoir, Madame la présidente. En 67, j'ai commencé à étudier à l'Université de Montréal. J'ai vu un plan d'aménagement des futurs bâtiments et il y avait même une bâtisse qui était prévue entre la tour et l'entrée principale de l'Université de Montréal. On sait qu'actuellement, il y a un boisé. On a assisté récemment en fait au saccage du boisé de Brébeuf pour construire les HEC. Donc il semble qu'on manque d'espace sur le campus de l'Université de Montréal. Et je suis très surpris de voir qu'on a une opportunité extraordinaire d'avoir un bâtiment qui permet d'extensionner le campus et qu'actuellement, on est en consultation publique pour soi-disant qu'il n'y a pas de possibilité, l'université est bloquée complètement pour pouvoir construire 40 000 mètres². Et là, maintenant, on est en consultation pour un projet de dérogation à la vocation institutionnelle de ce bâtiment-là.

2665

2670

Je suis très surpris et je me demande comment ça se fait qu'on en est rendu là. On est en processus de consultation actuellement. J'aimerais qu'on m'explique pourquoi on veut changer la vocation quand on sait qu'un campus est appelé à s'étendre et là, on a un bâtiment qui est construit, qui peut respecter les exigences des gens qui protègent le mont Royal et on peut continuer la vocation éducative de ce bâtiment-là. On peut étendre le campus. Et la question est : pourquoi on en est rendu là? Et quelle est notre possibilité d'agir pour faire changer ce mouvement d'aller vers un changement de vocation?

2675

2680

LA PRÉSIDENTE :

Je pense que l'Université de Montréal tout à l'heure a expliqué très bien les raisons qui motivaient la vente de l'immeuble; monsieur Dufort aussi a expliqué la réglementation et qu'est-ce qui arrivait quand il y avait un projet qui était déposé à la Ville et aussi a expliqué quels étaient les recours des gens, s'il y avait lieu éventuellement dans un

2685

processus d'approbation référendaire. Le mandat a été reçu de la Ville de Montréal parce qu'il y avait eu un projet qui avait été déposé et que, selon l'article 89, il doit y avoir consultation publique et c'est pourquoi c'est devant nous ce soir.

2690 Je peux redemander aux gens mais on a expliqué ça tout à l'heure, je pense. C'est assez complexe comme réglementation et je pense que les présentations avant la pause donnaient énormément d'informations, puis c'est difficile de tout absorber qu'est-ce qui se passe exactement, mais les raisons ont été expliquées, je pense, suffisamment ce soir. En tout cas, on pourra regarder plus en détail certaines choses demain, mais la Ville a
2695 donné mandat à l'Office parce qu'il doit y avoir une consultation publique quand il y a un projet qui tombe sous l'article 89.

M. LAURIER NICHOLS :

2700 Il semble que le processus est rendu quand même assez loin et que c'est très difficile de faire changer. On a une consultation publique mais ça va être très difficile de faire changer les...

LA PRÉSIDENTE :

2705 Bien, vous êtes là pour venir poser des questions en première partie, comme j'expliquais, pour essayer de comprendre très bien qu'est-ce qui s'est passé. On va essayer dans la mesure du possible dans les jours qui suivent de poursuivre notre questionnement et ensuite, en deuxième partie, vous pourrez toujours exprimer votre
2710 opinion dans un mémoire ou une présentation verbale. Mais nous, dans notre rapport, c'est évident qu'il y a un chapitre qui porte sur les préoccupations des citoyens, alors on va rendre compte de tout ce qui s'est dit.

M. LAURIER NICHOLS :

2715 Je remarque qu'il y a plusieurs parties qui sont ici présentes mais j'aurais aimé que les religieuses qui ont construit ce bâtiment-là, qui ont fait des levées de fonds qui, à mon sens, ont été payées en grande partie par la population, que les religieuses aient l'opportunité de présenter quelles étaient les vues lors de la vente du bâtiment. Je pense
2720 que ça fait partie de la consultation publique. Elles devraient être aussi présentes que les autres parties qui sont ici.

LA PRÉSIDENTE :

2725 Je pense que les religieuses, le bâtiment ne leur appartient plus. Si elles veulent présenter un mémoire et nous expliquer qu'est-ce qui s'est passé, elles sont les bienvenues. Mais en tant que personnes-ressources, je pense qu'on essaie d'avoir en présence les personnes qui peuvent nous expliquer le projet actuel qui est sur la table. Avez-vous une autre question?

2730 **M. LAURIER NICHOLS :**

Je suis sûr que j'ai des – je vais demander les documents qui démontrent l'histoire du 6 000 \$ du mètre² pour transformer un bâtiment existant en bâtiment institutionnel. Je travaille dans le domaine de la construction et ça me surprend que ça soit aussi coûteux de modifier cette bâtisse-là. Merci.

2735 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Je demanderais maintenant à Nathalie Richard de venir poser ses questions. Alors monsieur Richard Morisset. Bonsoir, Monsieur.

2740 **M. RICHARD MORISSET :**

Bonsoir, Madame la présidente. Je suis citoyen d'Outremont et, en fait, plusieurs des questions que je voulais vous poser viennent d'être posées par les trois dernières personnes. Je suis aussi à l'Université de Montréal, et mon entendement quand cet achat s'est fait, c'était que les religieuses avaient déjà un acheteur potentiel qui s'appelait Davencore ou quelque chose comme ça, de Toronto, et qu'elles avaient accepté, parce que c'était l'université et parce que c'était pour conserver la vocation du bâtiment de le vendre à l'Université de Montréal et pour une somme bien moindre que ce qui avait été offert.

2745 Et moi j'avais entendu dire que les religieuses avaient obtenu également que l'université, non seulement préserverait mais continuerait justement à faire de cet édifice un endroit d'enseignement. J'avais aussi l'impression à ce moment-là que l'université s'était engagée dans cette voie. Là, on me dit que ce contrat s'est fait sans aucune obligation et que les religieuses n'ont mis à peu près aucune condition, ce qui me surprend énormément.

2750
2755
2760
2765
2770
Moi, je vais vous demander simplement – j'ai manqué malheureusement le début de la session – quel est le prix de vente qui a été négocié jusqu'à présent et si dans ce prix de vente, il n'y a pas justement une certaine compensation pour les religieuses qui ont perdu quelques millions à cette occasion-là?

LA PRÉSIDENTE :

Le prix de vente, vous voulez dire...

M. RICHARD MORISSET :

Ce bâtiment va être acheté, il y a des négociations. J'imagine qu'il y a eu un prix avancé. Et jusqu'à présent, j'ai entendu aucune notion de prix pour ce bâtiment. Alors

j'aimerais savoir de l'acheteur quelles sont les modalités de cette vente et quel est peut-être aussi le prix qui a été offert.

2775

LA PRÉSIDENTE :

Vous comprendrez comme la vente n'est pas terminée, elle n'a pas été conclue, que je ne peux pas obliger le promoteur à répondre à cette question.

2780

M. RICHARD MORISSET :

L'université peut peut-être répondre.

2785

LA PRÉSIDENTE :

L'université pourrait considérer de causer préjudice mais... Monsieur Catania?

M. PAOLO CATANIA :

2790

Premièrement, ça fait quelques fois que j'entends le commentaire sur la vocation que les religieuses s'attendaient lors de l'achat. Je n'étais pas présent et je ne prétends pas connaître la réponse. Sauf que je peux confirmer une conversation, même deux que j'ai eues personnellement avec la sœur Lise Marleau; j'ai posé la question spécifiquement qu'est-ce qu'elle pensait du fait que nous, on faisait une offre à l'Université de Montréal; sa réponse était très simple : « On a vendu ça fait plusieurs années. Ce n'est plus notre bâtiment et on espère seulement que ça soit bien conservé.»

2795

Sa préoccupation était la chapelle et sa préoccupation était aussi les œuvres d'art dont elle nous a confiées. Mais la vocation comme telle dans ma conversation, je répète, pas dans la compréhension dans le temps, il n'y avait aucune question qu'elle était déçue du tout de la vocation, c'était même pas une question pour elle. C'était carrément que le bâtiment reste dans son intégrité et que la chapelle soit bien incluse et que ses œuvres d'art, quelqu'un s'en occupe bien, dont on s'est engagé. Du fait du prix de vente, nous, on a déposé une soumission à l'université et naturellement, c'est à l'université à dévoiler l'information quand elle se sentira prête.

2800

2805

M. RICHARD MORISSET :

Je m'attendais à cette réponse. De l'autre côté, on entend dire beaucoup que l'université a besoin d'espace, ç'a été mentionné par monsieur tout à l'heure. Pour être à l'université, je sais que l'espace est important. D'ailleurs, l'université s'apprête à construire trois bâtiments sur les rails de chemin de fer d'ici 2016 et le premier bâtiment devrait débiter en 2010. Alors il y a donc un besoin essentiel.

2810

2815

2820 Ce qui me surprend beaucoup, c'est qu'avec autant de cerveaux qu'il y en a à l'administration de l'université, si le bâtiment ne pouvait pas servir pour les sciences, il n'y aurait pas d'autres facultés qui nécessitent moins, qui nécessitent plus de classes, plus d'endroits de symposium, plus d'aires pour réfléchir et tout ça, de trouver à cet édifice une vocation vraiment adaptée à cet édifice. Il y a de grosses facultés à l'université. Il y en a des petites.

2825 Quand je vois McGill s'approprier toutes les maisons, une après l'autre, autour de leur campus et les occuper et les rendre utiles, je suis extrêmement surpris de voir que l'université n'a pas pu placer une de ses petites facultés qui a besoin de classes, salles de réunion, même bureaux dans cet édifice. Et je pense que le coût à ce moment-là de la réparation, de la rénovation serait beaucoup moindre que ce qu'on a entendu de la part de l'université. Alors?

2830 **LA PRÉSIDENTE :**

2835 Alors j'aurais deux questions pour Dr Breton. La première, je pense que les gens veulent savoir un montant d'offre d'achat, probablement parce qu'ils veulent s'assurer que vous allez récupérer les fonds que vous avez investis. Alors si vous pouviez au moins commenter sur ça et dire que dans la complexité du montage financier, il y a quand même un intérêt par rapport à la protection des fonds publics. Je pense que ça au moins j'aimerais avoir votre commentaire. Et la deuxième chose, vous avez expliqué tout à l'heure comment la mise à niveau des normes du bâtiment, pour vous, coûtait trop cher. Et pour vous, je pense qu'initialement, il n'y avait pas l'idée dans ce bâtiment-là d'installer une faculté des sciences; c'était la faculté de théologie, etc. Donc des besoins que monsieur ici exprime.

2840

2845 Alors qu'est-ce qui est arrivé? Quels sont finalement les travaux que vous deviez faire et qui, tout d'un coup, sont devenus absolument exorbitants? Est-ce que c'est au niveau de la tuyauterie, de l'électricité? Qu'est-ce qui est arrivé?

Dr GUY BRETON :

2850 À la première question, je vais vous rassurer, Madame la présidente, que ce qui dicte notre action est la saine gestion des fonds publics. Et même si ç'en fait rigoler, c'est un fait. Nous pouvons affirmer que ça sera à coût neutre et qu'il n'y aura pas de perte pour l'université, la transaction.

2855 En ce qui concerne le prix, Cher collègue, Dr Morisset, il n'est pas question à ce stade-ci de divulguer un montant, puisque la transaction n'est pas complétée et qu'il y a d'autres acheteurs potentiels qui attendent à la porte. Vous comprendrez que justement, pour la saine gestion de l'université, je ne divulguerai pas ce montant-là tant que la transaction ne sera pas complétée.

2860 Sur le deuxième volet, Madame la présidente...

M. RICHARD MORISSET :

2865 Je veux juste faire une remarque. C'est qu'on est déjà dans un processus assez avancé ici comme on le voit ce soir.

Dr GUY BRETON :

2870 Je ne présume de rien, moi. Alors tant que la transaction n'est pas terminée, elle n'est pas terminée.

M. RICHARD MORISSET :

2875 Alors on est peut-être ici pour rien.

LA PRÉSIDENTE :

Non, non. Non. Je ne pense pas.

2880 **M. RICHARD MORISSET :**

Non?

LA PRÉSIDENTE :

2885 Non, moi je considère que je débute. Je débute ce soir là, la consultation publique. On a trois mois. Alors, la vente n'est pas complétée. Dr Breton?

Dr GUY BRETON :

2890 Je peux passer à la deuxième question?

LA PRÉSIDENTE :

2895 Oui.

Dr GUY BRETON :

2900 Vous avez raison qu'on aurait aimé et on aurait des besoins pour les facultés qui ont des besoins moins coûteux mais pas à 6 000 \$ le mètre ², c'est ça le problème. Les unités que nous mettons là, que nous mettons là, sont des unités sèches, ce ne sont pas des unités humides. Ce sont des unités qui ne coûtent pas cher à installer et, même si ce sont les unités de ce type, le coût de revient, à cause du bâtiment, à cause d'un ensemble

2905 de caractéristiques, revient à un taux au mètre carré qui est exorbitant, qu'on ne peut pas se payer. Donc pas à ce prix-là.

M. RICHARD MORISSET :

2910 Par contre, un contracteur peut faire la rénovation à un coût moindre qui lui permet de faire des profits.

Dr GUY BRETON :

2915 Vous poserez la question à monsieur Catania. Je n'ai pas prétendu qu'il le faisait à un coût moindre. Je vous dis que moi, à 6 000 \$ le mètre², je ne peux pas faire ça. Je n'ai jamais dit que ce serait moins que 6 000 \$ le mètre², ce n'est pas moi qui est le promoteur; moi, je suis le vendeur.

LA PRÉSIDENTE :

2920 Monsieur Catania?

M. PAOLO CATANIA :

2925 Je peux confirmer, après 6 mois de *due diligence* et d'estimations et de plusieurs, plusieurs professionnels, que le coût va être supérieur à 6 000 \$ le mètre². On regarde de l'ordre de plutôt 700 à 750 \$ le mètre² – 7 000 excusez, je parle en pieds² - le pied² que ça va coûter cet édifice. Et je le confirme avec nos études.

2930 **LA PRÉSIDENTE :**

Avez-vous d'autres questions?

M. RICHARD MORISSET :

2935 Non. Vous êtes aussi conscient que pour des stationnements sous le bâtiment, c'est du roc vif?

M. PAOLO CATANIA :

2940 On est dans la constitution d'excavation dans le roc et d'excavation de tous genres depuis 1963. Ça fait 45 ans qu'on fait ce métier-là. On connaît très bien le secteur et les enjeux.

2945 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur.

M. RICHARD MORISSET :

2950 Au moins, ce n'est pas une rivière.

LA PRÉSIDENTE :

2955 Madame Marie-Claire Héli?

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

Bonsoir, Madame la présidente.

2960 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Madame.

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

2965 Je dois dire d'abord que les questions que je voulais poser sont déjà épuisées. Mais il y en a d'autres qui ont surgi dans mon esprit. J'aimerais qu'on me dise quelle était l'intention de l'Université de Montréal, quel était le but exactement, quelle faculté ils voulaient installer là au départ? Je sais que la transaction s'est faite extrêmement
2970 rapidement, mais à 15 M\$, c'était une aubaine. Alors quelles étaient les facultés auxquelles on pensait à ce moment-là? J'aimerais avoir une réponse très précise.

LA PRÉSIDENTE :

2975 Dr Breton?

Dr GUY BRETON :

2980 La programmation originale, comme je l'ai mentionné, impliquait des départements de la faculté de médecine, des départements de santé publique, impliquait des composantes de la faculté de musique et le département de géographie. Alors il y a eu différents scénarios mais il y avait plus qu'une faculté; il n'y avait pas une faculté, il y avait plusieurs morceaux de faculté. Il n'y avait pas une faculté au complet et le tout n'était pas une faculté.

2985 **Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :**

2990 D'accord. Bon. À ce moment-là, je comprends moins. Je vais vous dire pourquoi. Je suis résidente immédiate, sur Beloeil. Je connais la maison-mère 1420, j'y ai travaillé; j'y ai travaillé comme pharmacienne. Je peux vous dire qu'à cette époque-là, il n'y a pas si longtemps, c'était un hôpital; c'était un hôpital et il y avait 200 lits occupés par des

personnes très, très malades. Il y avait des contrats qui étaient donnés aux pharmacies aux alentours et, à l'Hôtel-Dieu, on avait organisé des cliniques médicales. Il y avait même une salle d'opération, etc. Tout était là.

2995

Alors, je me suis dit moi dans mes rêves, j'ai dit : si l'université achète cet immeuble-là, ça va être sûrement pour faire un hôpital, la faculté de médecine a besoin peut-être de s'agrandir. En tout cas, voilà mon rêve. Avec toutes les chambres qui étaient déjà là pour des malades, parce que je me promenais, j'organisais des dispensaires, j'ai fait beaucoup de travail pendant que j'ai été là. Je me disais : les chambres sont là, la salle d'opération est là; peut-être qu'ils vont créer une faculté de gériatrie. C'était déjà des sœurs très âgées et je desservais en plus – la balance, c'était des circulantes; on les appelait « circulantes » parce qu'elles marchaient. Les autres, c'était les anciennes, puis il y avait celles qui étaient alitées. Alors on employait des mots très délicats. Mais moi, je voyais ça comme une faculté de gériatrie, déjà toute prête à recevoir à cause des chambres qui étaient là et de toute l'organisation. La cafétéria qui fonctionnait, tout fonctionnait très bien. Et j'ai connu des religieuses qui étaient à l'infirmerie. Et voilà pourquoi je suis surprise. Je croyais que c'était ça.

3000

3005

3010

Maintenant, là je m'aperçois à travers toutes les réponses qu'on nous a données que c'est trop tard. Que la Ville a pris une décision, etc. Je suis extrêmement déçue. Mais j'aimerais savoir, si vous pourriez m'aider, me dire comment est-ce qu'on pourrait faire pour que ça soit réversible cette chose-là? Quelles sont les choses qu'on pourrait demander à la Ville de Montréal? Parce qu'après tout, on s'est déjà défusionné. On va le regretter là peut-être, je ne voudrais pas le regretter, moi.

3015

Je me dis, je suis à Outremont, je suis née là, mes parents y sont nés, je voudrais continuer à ce qu'il n'y ait pas de changement, d'impact environnemental, de population autour de là où j'habite. Qu'on reste, qu'on garde un petit peu Outremont comme c'était. Évidemment *I have a dream*, mais je vous le dis à vous, Madame la présidente.

3020

Je me confie à vous, puis je me dis : dites-moi ce qu'il faudrait faire pour que la Ville de Montréal revienne sur sa décision et puis qu'on puisse faire quelque chose. Qu'il y ait un référendum où toute la population qui est au-dessus du Chemin Sainte-Catherine – il va y avoir beaucoup de circulation, ça va changer la population. Les gens qui vont venir habiter là, ça va être des gens très riches. Comment faire pour changer ce qui a été fait? Je vais me faire haïr par ben du monde mais ça fait rien, à l'âge que j'ai, je peux me permettre ça.

3025

3030

LA PRÉSIDENTE :

Je pense que ce qu'on peut faire, Madame, ce soir, c'est d'essayer de comprendre un peu plus pourquoi il y a des travaux pour mettre finalement le bâtiment aux normes.

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

3035

Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

3040

Madame Déziel pourrait peut-être nous expliquer quand on achète un bâtiment ou quand on prend une propriété et qu'on veut pas seulement reconvertir – en fait, si vous prenez un bâtiment, puis vous entrez dans un bâtiment, vous faites toujours des réparations, alors est-ce qu'il y a quelqu'un qui pourrait nous expliquer ce que le Code du bâtiment exige quand vous achetez ce bâtiment-là.

3045

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

Je vais laisser la parole à monsieur Jutras.

3050

M. ÉRIC JUTRAS :

3055

En général.. et je parle particulièrement pour le bâtiment dont on parle présentement, un bâtiment qui a été construit en 1923. Donc évidemment, en 1923, les préoccupations au niveau sismique étaient beaucoup moindres que celles d'aujourd'hui. Avec le nouveau Code du bâtiment, la Ville de Montréal et l'ensemble d'une grande partie du Québec se situe sur un niveau 4, je crois, qui est l'équivalent de la faille de San Francisco. Donc ça nous oblige, en changeant l'usage du bâtiment, à augmenter de façon significative les contreventements sismiques.

3060

D'autre part, on a parlé au début de la réunion, si le bâtiment n'est pas giclé. Ceci est un bâtiment de grande hauteur, parce qu'on a plus de 9 étages. Donc on parle de réinstaller des gicleurs à la grandeur du bâtiment. Il y a eu aussi la découverte de l'amiante. Les tuyaux évidemment à cette époque étaient isolés en amiante entre autres. Donc il faut éliminer l'amiante. Il y avait des réservoirs de mazout enterrés à des endroits qui ont contaminé le sol. Il faut décontaminer le sol. Donc il y a un paquet de... un ensemble de travaux de base qui doivent se faire. Les fenêtres entre autres ont 20 ans, il faut changer les fenêtres.

3065

3070

Il y a plusieurs, plusieurs travaux, bien que le bâtiment était relativement en très bon état, les sœurs ont très bien entretenu le bâtiment mais il a vieilli et en changeant l'usage, il faut absolument changer plusieurs items majeurs dans le bâtiment qui entraînent des coûts significatifs.

LA PRÉSIDENTE :

3075

Qu'est-ce qu'il y avait comme alimentation en électricité aussi?

M. ÉRIC JUTRAS :

3080 Oui, l'électricité, le chauffage évidemment, tous les systèmes mécaniques,
électromécaniques. Comme monsieur Breton disait, il n'y a pas de climatisation dans le
bâtiment actuellement. Le chauffage se fait à l'aide de chaudières à eau chaude qui
datent de l'origine du bâtiment, donc qui sont complètement désuètes, qui ne sont pas
3085 efficaces au niveau énergétique, absolument pas. Donc tous les ensembles
électromécaniques sont à changer, l'éclairage, etc.

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

3090 Ma deuxième question alors, c'était pourquoi est-ce que l'université ne pouvait pas
continuer à utiliser cet hôpital-là qui était bon pour les sœurs, qui fonctionnait, en
l'aménageant bien sûr aux critères modernes, mais il n'était quand même pas dangereux,
sinon la Ville ne l'aurait pas accepté?

LA PRÉSIDENTE :

3095 Dr Breton?

Dr GUY BRETON :

3100 Je veux préciser, Madame, que l'université n'opère pas d'hôpitaux.

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

3105 Non mais la faculté.

Dr GUY BRETON :

3110 Les hôpitaux sont des établissements – la faculté n'opère pas d'hôpital. `Ce sont
des établissement autonomes du réseau de la santé. L'université est du réseau de
l'éducation. Et au Québec, au Canada, les universités n'opèrent pas des hôpitaux. Donc
c'est impossible de continuer à faire des opérations en dehors de notre mandat. Et là, je
n'irai pas dans la description des locaux qui sont complètement hors normes pour des
établissements de soins modernes, ce sont des standards 1923. Je ne pense pas qu'on
veille soigner des gens, même en gériatrie, avec des standards qui ont 90 ans. Je ne
3115 pense pas. Comme médecin, je ne voudrais pas ça pour mes patients.

LA PRÉSIDENTE :

3120 Monsieur Dufort, j'aimerais comprendre quelque chose. Ce n'est pas parce qu'il y
a un changement d'usage qu'on est obligé de mettre aux normes du Code du bâtiment cet
immeuble-là? De toute façon, quand il y a un nouvel acheteur, il faut mettre aux normes.

M. GUY DUFORT :

3125 Oui. Les dispositions des codes s'appliquent toujours. Oui, on doit respecter les codes, la réglementation à cet effet-là.

LA PRÉSIDENTE :

3130 La réglementation.

M. GUY DUFORT :

Donc là, il y a un geste en amont qui est la modification du plan.

3135 **Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :**

Mais je vous avais demandé tout à l'heure, Madame la présidente, qu'est-ce qu'il faudrait faire pour qu'on puisse garder...

3140 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, en fait, vous avez différents recours, comme monsieur Dufort a expliqué tout à l'heure.

3145 **Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :**

Le changement fondamental, c'est le changement de vocation, c'est ça sur lequel on ne peut pas... ça, c'est trop tard, si j'ai compris?

3150 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'il y a un recours particulier pour le changement d'usage?

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

3155 Est-ce qu'il est trop tard? Dites-moi juste s'il est trop tard, oui ou non?

M. GUY DUFORT :

3160 On a expliqué les processus, en fait.

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

3165 Oui, oui, mais actuellement, aujourd'hui, est-ce qu'il est trop tard? Est-ce qu'il reste deux jours? Est-ce qu'il reste une semaine? Dites-moi exactement si on peut...

M. GUY DUFORT :

Ce que je peux vous dire, c'est que l'Office a un mandat de faire des recommandations au conseil municipal par rapport au projet qui a été préparé.

3170

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

Oui. Est-ce que ç'a été fait? Ç'a été fait?

3175

LA PRÉSIDENTE :

Non, non. On commence la consultation ce soir.

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

3180

O.K. Ça s'éclaircit, O.K.

LA PRÉSIDENTE :

3185

Et on a un rapport à déposer d'ici le début mai.

Mme MARIE-CLAIRE HÉLI :

Je vous remercie beaucoup.

3190

LA PRÉSIDENTE :

Au plaisir, Madame. Maintenant, il commence à se faire tard, j'ai quelques personnes qui restent sur la liste. Madame Claire Isabelle Mauffette, est-ce qu'elle est toujours là? - J'appellerai ces noms-là demain soir à nouveau. Monsieur Jean Chenevert. Ah, vous êtes là, Madame.

3195

Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :

Bonsoir.

3200

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir.

3205

Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :

Je suis également résidente d'Outremont. J'aimerais préciser une petite chose. Quand on a parlé de l'usage de la chapelle qui était, semblerait-il, non accessible au

3210 public, j'aimerais dire qu'elle était accessible au public moyennant un téléphone aux
sœurs et on pouvait aller à la messe là-bas, si on le désirait. Donc moi je souhaiterais, si
jamais le projet allait de l'avant, d'étudier la possibilité que la chapelle demeure accessible
au public et non qu'à un certain nombre de personnes. Parce que c'est un joyau cette
chapelle.

3215

LA PRÉSIDENTE :

J'aimerais laisser la parole quand même à madame Déziel, parce que...

3220

Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :

Parce qu'elle était accessible à l'époque. On avait juste à les appeler, puis on
pouvait assister à leur messe.

3225

LA PRÉSIDENTE :

Oui, je pense que c'est accessible aux copropriétaires mais il y a quand même des
possibilités aussi d'avoir un accès pour le public. Est-ce que vous pourriez élaborer un
peu?

3230

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

Oui. En fait, comme on l'a mentionné, effectivement, la chapelle demeure un lieu
communautaire pour les résidants, les futurs résidants de la propriété. Le promoteur a
démontré un intérêt en fait d'ouvrir cette chapelle à des fins d'activités culturelles et d'art
selon une programmation qui pourrait être définie en partenariat, en accord avec le
syndicat des propriétaires de l'établissement et également l'arrondissement. Donc d'établir
une programmation mensuelle où on pourrait tenir justement des activités qui pourraient
être ouvertes à la population.

3240

Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :

D'accord. Maintenant, je voudrais savoir si le projet prévoit le maintien de
l'accessibilité à la montagne sur le côté est de la bâtisse? Il est possible en ce moment, il
y a un chemin du côté est de la bâtisse qui nous permet de monter la montagne. Je
voudrais savoir si ce lieu-là est préservé?

3245

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

3250

En fait, il y a un accès principal à la montagne qui n'est pas dans les limites de la
propriété du 1420. Toutefois, actuellement, effectivement, il y a un accès vers la
montagne du côté sud plutôt... et on pourrait reprendre le tableau.

Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :

3255

C'est-à-dire qu'il y a un accès du côté est qui donnait sur... oui, justement là. Normalement, les gens accèdent...

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

3260

Ça, c'est maintenu.

M. PAOLO CATANIA :

3265

Cet accès-là va être maintenu. Ce n'est pas sur notre propriété.

Mme GUYLAINE DÉZIEL :

3270

C'est ça.

M. PAOLO CATANIA :

3275

Je connais très bien l'accès, je vais là très souvent. Il est maintenu. Sur notre propriété, ça s'arrête au poteau électrique et l'accès est de l'autre partie.

Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :

3280

D'accord. Maintenant, je suis, encore une fois, en fait je suis très préoccupée par la circulation automobile que va engendrer ce projet parce que, pour utiliser les termes qui ont été utilisés, le type de propriétaires qui vont habiter cette propriété auront certainement deux voitures par condominium. Donc on parle de possiblement 246 voitures à l'année. Évidemment, lorsque c'était l'Université de Montréal, et d'ailleurs sur la rue Pagnuelo, au coin de Pagnuelo et Côte-Sainte-Catherine, il y a une faculté, on sait très bien que l'été, du mois d'avril au mois de septembre, c'est à peu près déserté par les étudiants, donc il y a très peu de circulation automobile. La même chose à Noël, les congés fériés, etc., les fins de semaine aussi, il n'y a à peu près personne parce que les étudiants fréquentent moins ou à peu près pas. Donc moi, c'est une grande préoccupation qu'on ait ce flot constant à l'année de peut-être 246 voitures de plus. Alors j'espère qu'il y aura des considérations à cet effet.

3290

LA PRÉSIDENTE :

Je pense que c'est l'arrondissement d'Outremont, si je ne me trompe, qui a déterminé le nombre de stationnements qu'il devait y avoir par unité?

3295 **M. PIERRE BEAUDET :**

Oui. C'est prévu dans notre réglementation : c'est 2 maximum par logement.

3300 **Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :**

C'est ça. Ça fait 246 voitures de plus à l'année.

3305 **M. PIERRE BEAUDET :**

Exact.

Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :

Ce qui change passablement la circulation dans les rues avoisinantes.

3310

LA PRÉSIDENTE :

C'est prévu, c'est-à-dire que le promoteur doit prévoir avoir 246 stationnements.

3315 **Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :**

Oui, mais il y a aussi le flot de circulation que ça va engendrer à l'année. C'est-à-dire que ça va définitivement affecter notre qualité de vie, nous, en tant que résidents.

3320 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais ce que j'essaie de vous dire, c'est qu'il ne faut pas présumer que nécessairement tous ces espaces de stationnement vont être occupés par les propriétaires.

3325

Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :

Non, mais on peut présumer fort probablement que les gens auront possiblement 2 voitures par unité.

3330

LA PRÉSIDENTE :

Possiblement.

3335 **Mme CLAIRE ISABELLE MAUFFETTE :**

Possiblement. Alors c'était ma préoccupation, puis j'espère que ça sera pris en considération. À titre de résidante, j'ai par rapport à ce projet-là une grande préoccupation à cet effet.

LA PRÉSIDENTE :

3340

D'accord. Merci, Madame. Monsieur Jean Chenevert? Monsieur Louis Dumont. Bonsoir, monsieur.

M. LOUIS DUMONT :

3345

Bonsoir, Madame la présidente. Je constate à l'écoute des présentations que tout le monde a l'air bien assis dans son fauteuil, le projet est bien ficelé, on va protéger la statue, on va installer une voie piétonnière pour favoriser l'accès au mont Royal, la Ville a l'air juger le projet acceptable, mais je vais un petit peu reculer et regarder le projet.

3350

Ce projet-là, ce n'est pas un projet de transformation d'un immeuble. C'est un projet de privatisation du flanc nord du mont Royal. C'est comme ça que je le vois et c'est très inquiétant. C'est très inquiétant parce que je suis professeur à l'Université de Montréal et j'ai presque honte d'être ici ce soir. Parce que ce projet-là va être absolument catastrophique pour l'Université de Montréal, pour son image. C'est une institution publique, c'est une institution qui a une Faculté d'aménagement, qui a des experts mondiaux en termes de préservation du patrimoine bâti et on voit que la direction a un magnifique immeuble, le recteur Lacroix l'a dit, l'équipe précédente l'a dit, c'est un magnifique immeuble, très bien conservé, nous allons l'utiliser.

3355

3360

Arrive une autre direction qui a carrément changé de direction. On laisse ce projet-là de côté pour toutes sortes de raisons : une inflation de chiffres et de coûts qui sont difficiles à mesurer et il n'y a pas de documents. La première chose, c'est qu'il n'y a pas de documents. Les décisions se sont prises en vase clos et la communauté n'a jamais été consultée. Donc c'est un projet de quelques personnes et du conseil. La communauté n'a jamais été mise à profit dans un éventuel développement de cet immeuble.

3365

Ce qui me préoccupe aussi, c'est...

3370

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez une question?

M. LOUIS DUMONT :

3375

Oui, c'est la question que j'adresse à tout le monde. C'est comment se fait-il que nous en soyons rendus là aujourd'hui? Un projet de privatisation du flanc nord du mont Royal, un projet de privatisation d'éléments fondamentaux. Le patrimoine bâti, ce n'est pas en donnant accès une journée par mois à une chapelle qu'on va instruire les prochaines générations. Qu'est-ce que moi comme professeur je vais dire à mes étudiants demain en disant : « Regardez, l'université a bradé cet immeuble, a bradé l'immeuble. »

3380

C'est un gros, gros, gros problème. Ma première question, c'est que tout le monde devrait se la poser : comment se fait-il qu'on est rendu là?

3385 La deuxième question qui est plus spécifique, j'aimerais savoir s'il existe un document, un projet que la direction de l'université a développé, un projet semblable à celui qu'on a vu ce soir pour faire la promotion auprès des différents niveaux de gouvernement, que ce soit le gouvernement fédéral, le gouvernement provincial, le gouvernement de la Ville, l'arrondissement, pour dire : « Nous allons tous collectivement
3390 investir dans cet immeuble.» Est-ce qu'il existe un projet qui a été préparé par des architectes, préparé par les urbanistes? Est-ce qu'on y a mis la volonté politique pour dire : « Nous allons porter ce projet et nous allons faire en sorte qu'il se réalise»?

3395 Je vous demanderais, Madame la présidente, de demander à l'université de déposer le document qui a servi de document pour faire des interventions auprès des différents ordres de gouvernement et de déposer la correspondance des différents ordres de gouvernement pour leur dire de quelle façon la direction a mené ce projet.

LA PRÉSIDENTE :

3400 Alors, Dr Breton, tout à l'heure, vous parliez de vos démarches au départ pour essayer d'avoir un support financier pour poursuivre les travaux de réfection du bâtiment. Est-ce qu'il y avait un document de promotion ou un document qui avait été préparé pour ce projet-là?

3405

Dr GUY BRETON :

3410 Il y a des professionnels qui ont travaillé pendant des mois, des années de temps à faire une programmation de qui irait où, qu'est-ce qui serait placé à tel endroit, quelle serait la façon d'optimiser les locaux. Donc il existe une programmation qui faisait les blocages : tel département est à tel endroit, tel endroit devient une salle de cours. Alors c'est un document qui existe, qui d'ailleurs avait été transmis au ministère de l'Éducation, puisqu'il fallait aller chercher des sous. Donc c'est l'outil de description du projet qui a été utilisé et il existe.

3415

LA PRÉSIDENTE :

3420 Et je pense qu'il a été déposé au Conseil du patrimoine aussi qui avait d'ailleurs émis un avis.

Dr GUY BRETON :

Je crois que oui.

LA PRÉSIDENTE :

3425

Est-ce que c'est un document qui est disponible?

Dr GUY BRETON :

3430

C'est un document qui est public, absolument. Je pense que les équipes ont vu ces blocages-là, je parle des équipes du promoteur. C'est un document qui est disponible.

LA PRÉSIDENTE :

3435

Est-ce qu'on pourrait en avoir une copie?

Dr GUY BRETON :

3440

Je vais demander là à ce qu'il soit rendu disponible, le document.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous avez une autre question?

3445

M. LOUIS DUMONT :

Je constate qu'il n'y a pas de document de promotion. Ce que monsieur Breton nous parle, c'est un document technique, de dire...

3450

LA PRÉSIDENTE :

Qui était le projet de l'université au départ.

M. LOUIS DUMONT :

3455

Oui, mais quand on veut faire la promotion d'un projet, on fait la promotion d'un projet : on dit : on va aménager le pavillon, exactement comme ce que vient de faire le promoteur; on va mettre des toits verts, on va planter quelques arbres à gauche, à droite; on va paver le sentier, on va changer les stationnements, on va enlever le macadam. Est-ce que l'université, avec une firme d'architectes, avec une firme d'urbanistes, a préparé un projet semblable pour vendre le projet à des promoteurs? Oui ou non?

3460

Dr GUY BRETON :

3465

Je suis un peu surpris de la teneur du propos où on reproche de faire une conversion au privé et qu'on utilise un vocabulaire de promoteur et de promotion. Ce n'est pas comme ça qu'une université fonctionne. Monsieur le président du syndicat devrait le

3470 savoir. On ne fonctionne pas comme des promoteurs. On fonctionne comme un établissement public. On se réfère, selon nos instances, à notre ministère de tutelle. On n'envoie pas des documents de promotion. Ce n'est pas comme ça que ça marche. On envoie une programmation : « Nous avons tels besoins académiques. Nous avons tels projets académiques et l'immobilier qui en découle est telle, telle, telle chose. »

LA PRÉSIDENTE :

3475

Et ça va coûter tant.

Dr GUY BRETON :

3480

Ce qui est dans le document que nous rendrons disponible. Mais on ne fonctionne pas en mode promotion. Ce n'est pas comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

3485

Et quand vous avez fait la recherche de financement, est-ce que c'était ce document-là que vous aviez soumis?

Dr GUY BRETON :

3490

C'était un des éléments évidemment.

LA PRÉSIDENTE :

3495

D'accord.

M. LOUIS DUMONT :

3500

Et pourtant, quand on regarde le projet de la gare de triage, c'est l'université qui est le promoteur du projet, c'est l'université qui a fait la promotion avec des firmes d'urbanistes, avec des firmes d'architectes, avec des immeubles, avec de la verdure, avec un plan, ce que l'on ne voit pas avec le pavillon le 1420. Donc il y a 2 poids / 2 mesures. D'un côté, l'université et le promoteur...

LA PRÉSIDENTE :

3505

3510

Non, je vous arrête là. Vous pouvez présenter ça dans un mémoire. Je pense ce qui est arrivé avec la gare de triage, c'est qu'on est obligé de faire ce qu'on appelle d'une certaine façon une étude d'impact. Donc je pense que la description de ce projet-là comme il venait en consultation publique à l'Office, il devait y avoir plus que quand on fait une recherche de financement et qu'on fonctionne comment le ministère de l'Éducation veut que les documents soient préparés. Je pense que les documents qui ont été

préparés pour la gare de triage étaient à un autre niveau parce qu'il y avait une consultation publique. C'était obligé qu'il y ait une consultation publique. Ça a passé à l'Office. Alors...

3515

M. LOUIS DUMONT :

On comprendra qu'on peut utiliser différents arguments selon...

3520

LA PRÉSIDENTE :

Pas différents arguments. Je pense que les demandes sont différentes dépendamment devant quelle instance on doit défendre son projet. Chaque instance a ses obligations. À moins que je me trompe?

3525

Dr GUY BRETON :

Non, non, tout à fait. Écoutez, dans ce contexte-là, on ne vendait pas à des éventuels acheteurs de condos; on achetait pour doter l'université d'une infrastructure dont elle avait besoin selon les règles du jeu qui existent dans notre milieu.

3530

M. LOUIS DUMONT :

Ne pas vouloir trouver un promoteur ou un investisseur, c'est exactement ce qu'il fallait faire. À mon avis.

3535

Dr GUY BRETON :

C'est une accusation, Monsieur.

3540

LA PRÉSIDENTE :

Je pense que si vous avez des commentaires par rapport à la façon dont l'université a procédé, ça serait bien de les avoir dans un mémoire. Ici, on ne passe pas de commentaire dans la première partie. D'accord? merci.

3545

M. LOUIS DUMONT :

Merci.

3550

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais monsieur – et c'est le dernier intervenant ce soir, je vous remercie de votre patience, habituellement, on termine plus tôt – monsieur Jean-Claude Marsan.

3555

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

Re-bonsoir, madame.

3560 **LA PRÉSIDENTE :**

Re-bonsoir, Monsieur Marsan.

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

3565

On vit à une époque où l'enseignement se dirige vers la pluridisciplinarité. Ça, ça veut dire que dans la mesure du possible, on essaie dans les campus d'avoir toutes les disciplines accessibles, de façon que les gens, les étudiants, les professeurs puissent en profiter.

3570

J'ai eu l'occasion de visiter presque tous les campus du Canada et je dois dire que notre campus est absolument remarquable, dans le sens qu'il est remarquable pour son paysage. Je n'ai jamais vu ailleurs disons un bâtiment comme celui de Cormier, c'est unique, et le paysage dans Montréal, c'est unique. Mais ce qui est unique aussi, c'est qu'on a trois stations de métro qui desservent effectivement le même campus. Alors nous avons un potentiel énorme pour vendre à la population universelle, si vous voulez. Ici, la pluridisciplinarité est accessible à tout le monde.

3575

Il y a une baisse démographique au Québec et ça, c'est notre problème majeur, vraiment majeur. À l'université, monsieur Breton pourra le dire, depuis 2005-2006, il y a eu une baisse de 23 % des admissions, et ça ne peut que continuer. Le provincial, le gouvernement prévoit qu'à partir de 2013, toutes les universités commencent à baisser.

3580

Alors nous avons ce campus qui est fantastique et tout ça, et là, on va prendre un gros morceau qui est sur le mont Royal, on va dire « Tiens, faites des amputations » et commencer un deuxième campus pour lequel on n'aura pas d'étudiants éventuellement. Alors la question que je pose au Dr Breton : est-ce qu'on a pris en considération toute cette évolution qui s'en vient avec laquelle il va falloir effectivement composer?

3585

3590 **LA PRÉSIDENTE :**

Dans l'évaluation que l'université a faite de voir si elle devrait établir un deuxième campus ou pas, quels sont les éléments qui ont été retenus pour cette évaluation? Pas seulement une question de coûts, il doit y avoir d'autres éléments, éléments démographiques sûrement, mais il y a sûrement d'autres éléments aussi et quels sont-ils?

3595

Dr GUY BRETON :

Je voudrais d'entrée de jeu préciser que monsieur Marsan a raison quant à un certain déclin de la population étudiante au niveau provincial. Au niveau de l'Université de

3600 Montréal, les affirmations qu'il a faites sont totalement erronées. Totalement erronées.
Étant donné que la population des régions du Québec déserte les régions et vient dans le
Grand Montréal. Ce sont les universités de Montréal qui bénéficient et, à ce titre,
l'Université de Montréal est gagnante. Cet après-midi, j'étais avec le registraire, on
regardait nos chiffres et on a des accroissements de clientèle qui ne sont pas faramineux,
3605 mais on a des croissances de clientèle.

Mais partons de l'hypothèse que c'est stable. C'est faux d'affirmer qu'il y a des
baissees de clientèle. Depuis 1997 jusqu'à actuellement, il y a eu une croissance de 28 %
de nos étudiants et elle se maintient jusqu'en date de cet après-midi, le 16 février 2009.

3610 À la question qui interpelle plus le dossier Outremont, je dis, j'ai répété que nous
sommes, au moment où on se parle, en déficit d'espace. Ce que ça veut dire, c'est qu'à
clientèle constante – partons du principe qu'on est même au-dessus de clientèle
constante, je vous dis qu'on est en croissance de clientèle mais partons juste pour fins de
3615 discussion à clientèle constante – il nous manque 15 % de notre superficie. Nous avons
un souci de donner quantitativement des espaces pour nos étudiants gradués, des locaux
d'enseignement, des bureaux pour les professeurs, les laboratoires en quantité
correspondante à la moyenne du Québec. C'est ce qui est reconnu par le ministère, notre
déficit d'espace.

3620 Mais au-delà du quantitatif, il y a le qualitatif. Je suis totalement d'accord avec
notre expert architecte que le bâtiment Cormier est une perle de réalisation architecturale
mais elle a été conçue dans les années 20 avec des concepts qui antédattaient les années
20, qui font qu'au point de vue électromécanique, il est maintenant impossible de
3625 maintenir des laboratoires de chimie et de physique de qualité, de les rehausser, de faire
des développements de recherche. C'est impensable et c'est économiquement
irresponsable.

3630 Nous avons donc dans l'équation du développement d'un deuxième campus mis
dans la balance deux éléments : l'élément quantitatif, nos étudiants ont droit à des
espaces plus abondants, mais ils ont aussi droit à des espaces adéquats, modernes,
correspondants aux standards des grandes universités nord-américaines. Ce sont donc
les deux éléments qui ont pesé dans la balance.

3635 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Dr Breton.

3640 **M. JEAN-CLAUDE MARSAN :**

Je vais vérifier les chiffres parce que ce sont des documents de l'université que j'ai
consultés.

LA PRÉSIDENTE :

3645

Il faudrait aussi regarder peut-être à partir de 2013 mais il faut regarder la clientèle qui vient de l'extérieur aussi du Canada et de la province de Québec parce que je ne sais pas, pour l'Université de Montréal c'est peut-être le cas, mais pour l'Université McGill, ce qu'ils entendent, c'est qu'il y a une population étudiante qui vient de l'étranger et qui va en grandissant. Alors j'aimerais aussi avoir dans l'équation...

3650

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

Madame, il faut voir les choses telles qu'elles sont.

3655

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3660

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

Si vous parlez l'anglais, c'est comme le latin, vous allez attirer toute la planète. Heureusement ou malheureusement, nous parlons français. Donc nous attirons les Algériens, les Maghrébins, qui ont besoin de subvention. Il ne faut pas se faire trop d'illusions par rapport à ces choses-là.

3665

LA PRÉSIDENTE :

La francophonie est large quand même.

3670

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

192 millions ? La moitié des États-Unis? Voyons!

3675

LA PRÉSIDENTE :

Mais ce que je dis, c'est que j'ai quand même une réserve par rapport aux chiffres. Vous pouvez revenir avec les chiffres mais...

3680

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

J'ai cité les chiffres du registraire. Peut-être que c'est faux. Mais si c'est vrai, il va falloir qu'on ait une réponse de la part de l'université.

3685

Bon. Deuxièmement, moi je suis dans le domaine du patrimoine. Dans notre faculté, nous avons la présidente en fait du Comité du patrimoine mondial qui est dans notre faculté. Mon bureau à côté, c'est elle. Bon, on sait que le coût est toujours un

3690 argument, une arme qu'on se sert pour tuer le patrimoine. Ça, c'est connu. Maintenant, il faudrait expliquer comment se fait-il qu'on a réussi à recycler le couvent des Sœurs Grises, le couvent des Sœurs de la Congrégation, notre propre faculté c'était le couvent des Sœurs de l'Immaculée-Conception. On n'a pas souffert, on est très heureux disons avec ça. Comment se fait-il que McGill conserve tout ce qu'il peut conserver? Ils ont fait une erreur au départ, depuis ce temps-là, ils n'en font plus. Puis nous, Montréalais francophones, on n'est pas capable de conserver.

3695 Alors la question qui se pose : est-ce qu'on a pris toutes les approches méthodologiques, de bon sens qu'on utilise dans notre domaine pour arriver à des solutions? Parce que n'importe quel expert peut vous dire c'est impossible; c'est facile de dire ça. Mais est-ce qu'on a suivi une méthodologie pour arriver à une solution?

3700 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce que j'aimerais savoir, c'est dans les immeubles que vous citez qui ont été reconvertis, elles ont été faites en quelle année ces conversions-là?

3705 **M. JEAN-CLAUDE MARSAN :**

Je m'excuse?

3710 **LA PRÉSIDENTE :**

Elles ont été faites en quelle année, le couvent des Sœurs Grises, etc., ou leur conversion?

3715 **M. JEAN-CLAUDE MARSAN :**

Il se fait actuellement. Le couvent des Sœurs Grises se fait actuellement.

3720 **Dr GUY BRETON :**

Le couvent des Sœurs Grises?

3725 **M. JEAN-CLAUDE MARSAN :**

C'est à Montréal sur le boulevard...

Dr GUY BRETON :

Mais ce n'est pas l'Université de Montréal.

3730 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce n'est pas l'Université de Montréal?

3735 **M. JEAN-CLAUDE MARSAN :**

Non, non. Mais comment se fait-il que McGill le fait, que Concordia le fait, puis nous, on n'est pas capable de le faire à des coûts acceptables?

3740 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça, c'est difficile de juger parce qu'on n'a pas les données de l'état de ces bâtiments-là. Comment voulez-vous faire des comparaisons? Le bâtiment qu'on a, on nous a dit que l'université avait fait deux mois d'études de faisabilité. Monsieur ici nous a dit qu'il en fait depuis 6-7 mois et il a confirmé les coûts.

3745

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

Moi, je dirais plutôt que c'est une question de culture, dans le sens que chez les Britanniques, chez les anglophones, conserver ça fait partie de la culture et on n'est pas rendu là encore malheureusement, les Québécois francophones.

3750

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Avez-vous une autre question?

3755

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

Non.

3760 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Alors je remercie tout le monde de votre patience et d'être resté si tard. Je pense que c'est intéressant. On va poursuivre demain soir avec d'autres questions. La commission aussi a des questions très précises par rapport au projet qui est sur la table, parce qu'on voudrait comprendre certaines choses. Alors bonne nuit et à demain. On reprend ici à 7 h.

3765

3770

3775 Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment
d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des
notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

3780

LOUISE PHILIBERT, s.o.