

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIT PRÉSENTE: Mme CATHERINE CHAUVIN, présidente

CONSULTATION PUBLIQUE

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONVERSION DE
L'IMMEUBLE À DES FINS D'HABITATIONS
IMMEUBLE SITUÉ AU 265, AVENUE DU MONT-ROYAL OUEST**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 14 juin, 19 h
4251, Saint-Urbain
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION PAR LE PROMOTEUR.....	2
PRÉSENTATION PAR L'ARRONDISSEMENT PLATEAU MONT-ROYAL.....	6

PÉRIODE DE QUESTIONS

CHRISTIAN DUPUY.....	12
OKSANA ANDRUCHIW	19
ARI KIRIAZIDIS	24
AMANDA SLYWYNSKYJ.....	29
SARAH HUMPHREY	37
JEAN JURDANT.....	41
LOUISE BLAIS	45
CAROLINE LEBLANC.....	50
KORINNE CHARIER.....	57
OKSANA ANDRUCHIW	60
AMANDA SLYWYNSKYJ.....	62
ARI KIRIAZIDIS	65
CHRISTIAN DUPUY.....	66

PÉRIODE DE COMMENTAIRES

SARAH HUMPHREY	68
AMANDA SLYWYNSKYJ.....	72

MOT DE LA PRÉSIDENTE

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

5 Alors, Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous invite à prendre place, nous allons commencer dans quelques secondes.

Alors, bienvenue, Mesdames et Messieurs. Je vous souhaite donc une bonne soirée de consultation ce soir. Comme vous le savez, cette assemblée porte sur le Projet de conversion à des fins d'habitations Young Men's Hebrew association, sis au 265, avenue du Mont-Royal Ouest, face au Parc Jeanne-Mance.

10 Mon nom est Catherine Chauvin, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal et je suis accompagnée de Léa Dutel et de monsieur Luc Doré qui sont à la table d'accueil à l'extérieur de la salle.

15 Selon la Charte de la Ville de Montréal, l'Office a le mandat de consulter les citoyens et de faire rapport sur différents projets qui relèvent de la compétence de la Ville. C'est avant tout aux citoyens que ces consultations sont destinées. Les citoyens ont en effet le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie ; ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion et d'influencer les décisions relatives à ces projets.

20 Les consultations tenues par l'Office doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace, c'est pourquoi les personnes qui font partie d'une commission s'engagent à respecter le Code de déontologie des commissaires. Vous pouvez prendre connaissance du Code de déontologie à la table d'accueil et sur le site internet de l'Office.

25 Je vous signale que l'assemblée est enregistrée et sténographiée ; monsieur Alain Thériault s'occupe de la sonorisation et madame Louise Philibert de la sténographie. La transcription des notes sténographiques sera accessible au public dans quelques jours.

30 La séance de ce soir se déroulera en deux parties. La première partie permet d'obtenir toute l'information possible sur le projet de conversion d'immeuble ainsi que sur le projet de règlement qui vise à encadrer les travaux. Les représentants du promoteur du projet, à votre droite, et les représentants de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, à votre gauche, sont ici pour répondre à nos questions. La deuxième partie de la consultation, qui se déroulera un peu plus tard en soirée, permettra d'entendre ceux et celles qui désirent prendre position sur le projet.

35 Le projet de conversion d'immeuble proposé par le promoteur nécessite des amendements au règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal. Le conseil municipal a adopté un premier projet de règlement à cet effet le 23 mai dernier. C'est ce projet de règlement avec sa portée et ses conséquences qui fait l'objet de la consultation. Plusieurs avis ont été publiés dans des journaux entre le 31 mai et le 11 juin pour informer les citoyens de la consultation. La documentation pertinente a été mise à la disposition du public il y a environ deux semaines. Quelque 7 000 feuillets ont aussi été distribués dans le quartier la semaine dernière.

40 Pour débiter la séance de ce soir, je vais d'abord inviter le porte-parole du promoteur,

45 en fait, ils sont plusieurs, à présenter le projet de conversion d'immeuble. Ensuite, le
 responsable du projet pour l'arrondissement, monsieur Boisvert, nous présentera le projet de
 règlement qui vise à encadrer cette conversion. Nous prendrons ensuite une courte pause au
 cours de laquelle les gens qui désirent poser des questions pourront s'inscrire au registre à la
 table d'accueil qui est localisée à l'extérieur de la salle. Au retour de la pause, j'inviterai les
 50 citoyens à venir poser leurs questions. Je permettrai deux questions par intervention ; vous
 avez la possibilité de vous réinscrire si vous avez plus de deux questions. Toutes les
 questions et toutes les réponses doivent m'être adressées, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir
 d'échanges directs entre le public et le représentant du promoteur ou de l'arrondissement.

55 Quand il n'y aura plus personne d'inscrite au registre et qu'il n'y aura plus
 d'informations supplémentaires à obtenir, je déclarerai que la première partie de la consultation
 est terminée. Nous prendrons alors une deuxième pause avant d'entamer la deuxième partie
 de la consultation. Au retour de la pause, j'inviterai les gens à venir donner leur opinion sur le
 projet, à nous faire part de leurs préoccupations, à formuler des commentaires ou à proposer
 60 des modifications. Comme en première partie, toute personne qui veut donner son opinion doit
 s'inscrire au registre ; j'inviterai les gens dans l'ordre où ils seront inscrits. Après chaque
 présentation, je pourrai poser des questions pour m'assurer d'avoir une bonne compréhension
 des opinions exprimées.

65 Une fois que nous aurons entendu les commentaires et l'opinion de tout ceux qui sont
 inscrits, je lèverai l'assemblée. Avant de le faire, je pourrai si nécessaire donner brièvement la
 parole à une personne qui souhaite apporter une rectification concernant des faits ou des
 données objectives.

70 En terminant, j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tout le monde et
 de permettre à tous de bien se renseigner. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les
 échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie.

75 J'invite maintenant monsieur De Muszka à introduire les membres de son équipe, puis
 à nous présenter le projet de conversion d'immeuble.

M. MICHEL DE MUSZKA:

80 Alors, je me présente, Michel De Muszka en premier lieu ; à ma droite, mon collègue,
 Claude Boisvert et sur la table de gauche, nous avons notre architecte, Line Laurin, et madame
 Lafontaine qui nous a aidé grandement au niveau du devis préliminaire et au niveau des enjeux de
 la restauration de l'immeuble.

85 Alors, d'entrée de jeu, j'aimerais dire... peut-être nous présenter comme étant des
 promoteurs un peu atypiques. Par là, ce que j'entends, c'est qu'on est plutôt ce qu'on appelle
 Claude et moi, *hands on*. C'est nous qui sommes allés directement près des intervenants de
 l'arrondissement pour savoir en quoi consistaient finalement les enjeux de la restauration d'un tel
 immeuble parce qu'ils sont grands. On ne s'attendait pas à tant et on a appris beaucoup lors de

90 tout ça. Et quand je dis qu'on est atypiques, on est le genre à aller cogner aux portes des
organismes pour avoir de un, le *feed back*, et de deux aussi, un peu la... comment je pourrais dire,
s'il y avait demande aussi pour le type de projet qu'on fait. Par là, ce que j'entends, c'est qu'on
est allé voir, exemple, Les Amis de la montagne pour avoir vraiment le poulx un peu de ce qu'on
faisait. On ira très en détail de ce qu'on a à promouvoir. Et plus particulièrement, il y a l'aspect
95 piscine qui nous a toujours tenu à cœur pour voir comment est-ce que de ce côté-là, on pourrait
redonner à la communauté. À ce niveau-là, justement, c'est ici chez Sun Youth, Jeunesse au
Soleil, où monsieur Rosa que nous avons rencontré a fait part d'un intérêt très marqué pour
justement, exemple, ses camps de jour.

100 Alors, pour nous, c'est important de faire le tour des organismes de la communauté pour
voir, et ce qu'il en ressort, c'est que oui, il y a demande, alors, c'est pour ça qu'on a continué
justement en ce sens.

105 Alors, la première partie que Claude va faire, on vise vraiment à vous informer de notre
approche vis-à-vis le redéveloppement de l'immeuble et ce sera suivi par la présentation de
monsieur Réjean Boisvert qui vous guidera dans les aspects plus réglementaires de ce qu'on
cherche à faire. C'est là-dedans aussi que vous allez pouvoir juger des plans et puis des
élévations aussi et par après, on pourra aussi avoir recours à la maquette au besoin.

Alors, je cède la parole à mon ami Claude.

110 **M. CLAUDE BOISVERT:**

115 Merci. Bonsoir. - Moi, je m'excuse, je vais être obligé de tourner le dos pour voir si je suis
à la bonne diapositive - Vous avez en introduction une photo de l'immeuble quand il a été construit
en 1929. Donc, c'est un immeuble qui était un centre sportif à l'époque, Young Men's Hebrew
Association, et voici de quoi avait l'air l'immeuble à l'époque. La diapo suivante, vous avez une
photo prise en 2006 de l'immeuble. Donc, nous ce qui nous avait intéressés de cet immeuble,
c'était de préserver une structure qui est un témoignage architectural important dans
l'arrondissement. Comme on peut voir, il a traversé les années sans trop de problèmes majeurs,
mais par contre si vous le regardez aujourd'hui, le bâtiment fait l'objet de beaucoup... il y a eu des
120 introductions par effraction, des graffitis.

125 Donc, notre idée était de préserver ça. D'ailleurs, une des avenues retenues, c'est qu'on
voudrait restaurer pour le bâtiment le nom qu'il portait à l'origine; sur les photos d'origine, on voyait
que c'était le *Sir Mortimer B. Davis Building*. Comme c'est un témoignage important, on veut
remettre ce nom en évidence.

Donc, vous pouvez voir, comme je disais, l'état : il y a des fenêtres qui sont cassées, l'immeuble
est placardé à certains endroits, il y a eu des graffitis de façon extensive sur les deux façades.

130 Mais pour faire notre travail comme il faut, on a quand même suivi une démarche
rigoureuse. Dans le cadre de cette démarche-là, il y avait de s'assurer que l'immeuble... il y a le
potentiel de le conserver, mais est-ce que la structure le permet ? Une structure saine. Donc,
avec le concours de nos professionnels, on a regardé. C'est un immeuble qui a été construit avec

une structure en béton armé, ce qui en 1929 était relativement nouveau. Donc, la structure est très saine, il n'y a pas de dégradation majeure à la structure.

135

Ensuite, dans le cadre de notre démarche, on a étudié pour faire une remise en valeur du bâtiment et de ses installations. Donc, on parle des installations. L'immeuble comportait une piscine à l'origine qui a été en service parce que l'Université de Montréal l'a conservé ; le bâtiment avait été vendu à l'Université de Montréal en 1963, cette piscine fait 75 pieds de long, c'est un équipement sportif important qui n'est plus en service depuis plusieurs années et on voulait savoir si c'était possible et faisable de remettre ça en fonction.

140

Donc, il y a eu aussi une recherche historique qui a été faite. On est allé consulter les archives ; j'ai été au Congrès juif canadien qui avait tout le détail du bâtiment, de sa construction, son inauguration ; on s'est adjoint les services de madame Lafontaine qui est une spécialiste en études patrimoniales et de notre architecte pour faire un devis préliminaire de travaux qui ont abouti sur une proposition de restauration.

145

Donc, dans le cadre de notre démarche, on voulait respecter la mixité et la revitalisation qui caractérisent l'avenue Mont-Royal. L'arrondissement a fait beaucoup d'efforts pour revitaliser la rue Mont-Royal, il y a eu beaucoup de travaux qui ont été faits et on favorise la mixité sur cette avenue. Donc, c'est ce qu'on a contribué à continuer à faire.

150

Dans le cadre du projet, on regarde la conversion du rez-de-chaussée et de l'étage de l'immeuble en habitations, la restauration du hall d'entrée principal, le hall majestueux qui servait à l'époque pour les activités, donc, le hall reste dans son intégralité, restauré. La restauration des façades ; les façades sont très belles, il y a une restauration des éléments de maçonnerie qui sont à remplacer, les panneaux tympans et une restauration de la fenestration.

155

Ensuite, il y a la restauration de la piscine aux normes d'aujourd'hui. Ce qui est important, c'est de savoir comme la piscine a été construite en 1929, est-ce que c'est possible de satisfaire aux nouvelles normes d'aujourd'hui et après consultation avec des spécialistes, comme la piscine correspond à des normes, on peut la remettre en fonction. Ensuite, il y avait conversion d'une section du sous-sol attenante à la piscine en espace dédié à une activité connexe aux activités sportives de la piscine et enfin, dans une autre section du sous-sol, il y avait création d'un stationnement de 22 espaces.

160

165

Donc, pour vous donner une idée, on a un budget préliminaire, mais on regardait en terme de montant alloué pour la restauration et la réhabilitation. Donc, on comprend la réhabilitation de la piscine elle-même, tous les services connexes et la restauration des façades et on a un budget de 900 000 \$ pour cet élément-là.

170

On a regardé jusqu'à maintenant, vous comprendrez qu'on est à un budget préliminaire parce qu'on a travaillé avec des chiffres à la lumière d'informations qu'on avait à nos visites. On a un prix de vente moyen par unité pour les unités d'habitation de 300 000 \$ à peu près et

175

on considère que la valeur au rôle projetée quand l'immeuble sera tout rénové sera d'environ 8 M\$ à la fin des travaux.

180 Donc, pour vous situer un peu plus l'état de l'immeuble, on aurait voulu ce soir tenir la consultation dans l'immeuble, mais il n'est pas dans un état très très... il y a des questions d'assurance et d'accès qui font que c'est dangereux d'introduire du public dans ce bâtiment : il est barricadé. Mais pour vous en faire apprécier l'état, on a une série de photos pour vous montrer l'intérieur de l'immeuble. D'abord l'extérieur, excusez.

185 Donc, ce qu'on voyait, c'était les portes d'entrée de la rue Mont-Royal, des portes qu'on se propose de restaurer. Ici, vous avez l'angle de la rue Jeanne-Mance et Mont-Royal avec les portes d'entrée qui donneraient accès à la piscine, parce que la piscine a son propre accès. Elle a toujours eu son propre accès sur la rue Jeanne-Mance et c'est cet accès qui servirait. Il y aurait une ségrégation des accès entre la fonction habitations et la fonction
190 piscine. Les fenêtres en arcade du côté de la rue Mont-Royal.

L'intérieur, je ne sais pas si vous voyez bien, c'est l'intérieur de l'auditorium. C'est le volume qui donne sur la rue Jeanne-Mance, c'est un volume qui fait 20 pieds de haut. On voit les traces de graffitis sur les murs, le bâtiment a été assez marqué par des *taggeurs* comme on dit. Ici, c'est une vue à l'intérieur du gymnase, le volume qui est à l'ouest, plus vers l'avenue
195 du Parc. Toujours une vue du gymnase, mais c'est foncé, je ne sais pas si on...

ON SUGGÈRE DE FERMER LES LUMIÈRES
SUSPENSION... REPRISE

200 Donc, vous voyez mieux. Vous apercevez le bassin, c'est la partie la moins profonde du bassin. – excusez-moi, on va revenir sur les autres –.

Le gymnase. Le gymnase ici, on est au niveau du sous-sol. Il y a une petite mezzanine qui court tout le tour, c'est la partie haute. L'auditorium. L'extérieur, vue de la rue Mont-Royal.
205 Les portes d'entrée qui donnent accès à la piscine qui conduisent au sous-sol du côté de la rue Jeanne-Mance. Et si on peut revenir sur la photo de la rue Jeanne-Mance, une des choses qu'on a étudiées aussi, il y a une bande de terrain de 12 pieds sur la rue Jeanne-Mance entre le bâtiment et le trottoir qui n'appartient pas au bâtiment ; on a déjà fait des demandes à l'arrondissement et à la Ville s'il y avait moyen de gazonner cette partie et d'y planter des
210 arbres, et on a reçu une demande positive : on nous a dit que ce serait à l'automne suivant, prochain. - La toute première, ce sont les portes d'entrée de la rue Mont-Royal.

215 Donc, pour concrétiser ce projet, il faut passer par un processus de consultation, c'est pour ça qu'on est ici ce soir, et ça passe par une demande de changement d'usage et ça a nécessité plusieurs rencontres avec les gens de l'arrondissement Plateau Mont-Royal. Donc, on a déposé des plans, il y a une description technique du projet. On va laisser monsieur Réjean Boisvert de l'arrondissement Plateau présenter la demande de changement d'usage et le côté réglementation qui accompagne cette demande. Monsieur Boisvert. Merci beaucoup.

220 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Alors, merci, Monsieur Boisvert. Vous pouvez peut-être introduire votre équipe et passer à votre présentation.

225 **M. RÉJEAN BOISVERT:**

230 Bonsoir. Mon nom est Réjean Boisvert. Je suis conseiller en aménagement au Service d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal. Je vous présente ma collègue, Claude Laurin qui est chef de division au Service d'urbanisme de l'arrondissement Plateau Mont-Royal également.

235 Donc, nous allons débiter tout de suite la présentation concernant le changement d'usage pour le 265, Mont-Royal Ouest selon la procédure ou l'article 89, paragraphe 5, de la Charte de la Ville de Montréal.

Comme disait madame Chauvin tout à l'heure, la demande consiste à autoriser la conversion de l'immeuble situé au 265, Mont-Royal Ouest à des fins d'habitations.

240 **La localisation de l'immeuble.** Donc, l'immeuble est situé en face du Parc Jeanne-Mance sur Mont-Royal entre la rue Jeanne-Mance et l'avenue du Parc. **Au niveau de la description du projet,** le projet consiste à la conversion de l'immeuble actuel de deux étages par l'aménagement de 22 unités de logement et d'un usage associé à la piscine existant au sous-sol, représentant environ 25% de la superficie totale de plancher du sous-sol.

245 Également **l'aménagement de 22 unités de stationnement intérieur.** Donc, selon le règlement, 11 cases requises, 11 cases minimums sont requises et 33 cases maximales sont autorisées. **Également l'ensemble des éléments architecturaux originaux de l'enveloppe extérieure de l'immeuble** sera mis en valeur par le biais d'une restauration majeure. Et pour votre information, l'immeuble est situé à l'intérieur des limites de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.

250 Donc, des photos, je crois que vous connaissez bien l'immeuble sur Mont-Royal : façade, sur Mont-Royal d'un autre angle, sur Jeanne-Mance avec l'entrée de la ruelle, sur Jeanne-Mance encore ; vous avez un peu le cadre environnant au site, donc, du côté gauche qui est situé juste à côté de l'immeuble qui fait le coin de l'avenue du Parc, vous avez la station d'essence ; également
255 du côté est de la rue Jeanne-Mance, vous avez une trame avec du commerce au rez-de-chaussée et des logements à l'étage, et vous avez une vue du Mont-Royal. Une vue un petit peu plus des ruelles, donc des ruelles à partir de l'avenue du Parc ; un petit peu plus près, on voit l'immeuble ici, donc, le coin de l'immeuble et de la ruelle à partir de la rue Jeanne-Mance.

260 Au niveau des plans de façade, la façade sur Mont-Royal, donc, ici en haut, vous avez la façade existante et la façade, le plan proposé juste en bas. Donc, il n'y a aucune modification, c'est une restauration globale de la façade sur Mont-Royal. Au niveau de la façade sur Jeanne-Mance, elle est restaurée à l'identique ; il y a une petite modification aux allèges des quatre

fenêtres ici, elles sont diminuées. Vous voyez ici, elles sont diminuées. Ici, c'est l'actuelle, ici, c'est le proposé, pour reconfigurer avec l'usage qui sera autorisé.

Maintenant, au niveau de la façade arrière, il y a une petite modification. Vous avez la façade actuelle arrière et le plan proposé. Donc, au niveau de la volumétrie, il y a une démolition partielle du volume à l'arrière pour permettre l'installation de terrasses, également l'ajout d'un volume pour des mezzanines qui est ajouté sur le volume existant, et si vous voyez ici, donc, le volume ajouté ne dépasse pas l'immeuble existant. Et finalement, vous avez l'ajout de deux portes de garage pour la circulation automobile, pour aller dans les stationnements intérieurs par la ruelle.

Maintenant au niveau du plan du sous-sol proposé, vous avez ici les deux entrées de garage, entrée et sortie, l'aménagement de 22 unités de stationnement intérieur avec un espace réservé au support à vélos. Également qu'est-ce qui est en orange, donc une partie qui est la piscine existante et ici, c'est la partie qui servirait en façade sur Mont-Royal pour l'activité connexe ou l'activité complémentaire à la piscine qui représente 25% de la superficie totale du sous-sol.

Maintenant, on monte au rez-de-chaussée. Donc, le plan proposé, c'est l'aménagement de 16 unités de logements au rez-de-chaussée avec terrasses. Au niveau du plan de l'étage proposé, il y a l'aménagement de 6 unités, 1, 2, 3, 4, 5 et le 6^e au centre, avec l'aménagement ou la construction des mezzanines et les terrasses proposées.

Maintenant, un bref historique. Donc, en 1929, il y a eu la construction de l'immeuble qui de 1929 à 1963 était occupé par le *Young Men's Hebrew Association* et l'Université de Montréal a acquis cet immeuble en 1963. De 1963 à 2004, il y a eu deux départements de l'université qui ont occupé cet immeuble dont le premier, le département d'éducation physique de 1963 à 1975 et finalement le département d'arts visuels de 1975 à 2002. Suite au départ du département d'arts visuels, depuis 2002 l'immeuble est vacant et l'Université de Montréal s'est départi ou a vendu en 2004 l'immeuble à des intérêts privés. Donc, l'immeuble est vacant depuis 4 ans environ.

Maintenant, au niveau du règlement d'urbanisme, l'usage autorisé est le E.4(3) qui, entre autres, autorise des catégories d'équipements éducatifs et culturels. Ça regroupe des écoles primaires, préscolaires, écoles secondaires, garderies, bibliothèques, maisons de la culture, collèges d'enseignement général et professionnel, écoles d'enseignement spécialisé, universités et activités communautaires ou socioculturelles. Donc, le zonage actuel, c'est qu'est-ce que je viens de vous énumérer.

Au niveau de la hauteur pour le règlement d'urbanisme actuel, on autorise trois à quatre étages pour un maximum de 14 mètres de hauteur. L'immeuble actuel a deux étages et il mesure 13.35. La proposition, ou le projet proposé, propose trois étages qui est un jeu de paliers intérieurs et ne change pas le volume de l'immeuble ou la hauteur de l'immeuble qui demeure à 13.35 mètres.

Donc, la dérogation est à l'usage. Donc, l'article 121 du règlement d'urbanisme mentionne que l'occupation d'un terrain et d'un bâtiment doivent être conformes aux usages prescrits dans ce secteur. Donc, l'usage demandé, qui est habitation, n'est pas autorisé. C'est pour ça qu'on vient

310 faire une consultation et la dérogation est conforme au plan d'urbanisme. Donc, il y a au plan
d'urbanisme une mixité d'usages, commerces et habitations sont autorisés. Donc, l'habitation
serait conforme au plan d'urbanisme. Donc, le zonage actuel, c'est juste ici l'immeuble E.4(3),
vous voyez un peu la trame adjacente avec le zonage qui est autorisé. C'est du C et du H. Donc,
les usages mixtes sont autorisés, commerces, habitations, sur l'avenue Mont-Royal. Du côté Est,
avenue du Parc, on autorise également du C et du H, donc, du commerce et de l'habitation. Et
juste à l'arrière de l'immeuble, vous avez un îlot dont le zonage autorise exclusivement de
315 l'habitation.

Au niveau des statuts, l'immeuble a fait l'objet d'une étude et a été identifié comme témoin
architectural significatif selon le règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Également
l'immeuble est situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et une autorisation
320 est requise du ministère de la Culture et des Communications avant l'émission du permis
concernant les travaux extérieurs. Donc, tout travaux extérieur fait l'objet d'un demande
d'autorisation du ministère de la Culture.

Vous voyez un peu la délimitation de l'arrondissement historique et naturel dont fait partie
325 l'immeuble concerné ce soir. Donc, ça prend du côté est de l'Esplanade, côté nord du Mont-Royal
pour ce secteur-là.

Maintenant, au niveau des procédures d'approbation, la procédure est l'article 89,
paragraphe 5, ce qui veut dire que le Conseil de ville peut par règlement permettre la réalisation
330 d'un projet, entre autres au paragraphe 5, à un bien culturel ou un monument historique cité ou
dont le site envisagé est situé à l'intérieur de l'arrondissement historique et naturel au sens de la
Loi sur les biens culturels. Donc, l'immeuble est situé dans l'arrondissement historique et naturel
et on utilise la procédure du 89, paragraphe 5. Également, l'article 89, paragraphe 5, est soumis
à un processus d'approbation référendaire et le Conseil peut ajouter les conditions d'approbation
335 pour toute émission de permis.

Maintenant, le cheminement de la demande. Il y a eu le dépôt de la demande au mois de
janvier 2006 pour autoriser le changement d'usage. Cette demande a fait l'objet d'évaluation et de
recommandation de la part de trois comités aviseurs dont le Comité consultatif d'urbanisme de
340 l'arrondissement, également le Conseil du patrimoine de Montréal, le Comité d'architecture et
d'urbanisme. Par la suite, le Conseil d'arrondissement a émis une résolution afin de transmettre le
dossier au Conseil municipal. Donc, le Conseil municipal a adopté le premier projet de règlement
pour mandater l'Office de consultation publique à effectuer des consultations.

345 Donc, la consultation se fait ce soir. Donc, on est rendu à cette étape-ci. Par la suite, il va
y avoir l'adoption d'un second projet de règlement de la part du Conseil municipal après le dépôt
du rapport de l'Office de consultation publique. Et après le second projet de règlement, on peut
enclencher un... ou le processus d'approbation référendaire peut s'effectuer, entre le second projet
et l'adoption du règlement par le Conseil municipal.
350

Finalement, s'il y a émission de permis, avant l'émission de permis, il doit y avoir une révision architecturale de la part du Comité consultatif d'urbanisme qui va faire une évaluation au niveau de l'architecture et également l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications pour autoriser ce type d'intervention extérieure.

355

Maintenant, le projet de règlement en tant que tel. Donc, le projet de règlement préparé comporte des conditions à toute émission de permis pour la réalisation du projet. Au niveau des usages autorisés pour le projet proposé, dans le projet de règlement, l'article 4 mentionne qu'un espace au sous-sol représentant un minimum de 750 m² de superficie de plancher du bâtiment doit être aménagé et maintenu dans l'immeuble pour un ou plusieurs des usages suivants. Donc, le premier des usages autorisés au règlement d'urbanisme, comme je vous ai dit tantôt, le zonage autorisé présentement ne changera pas ou va continuer de s'appliquer. On fait juste rajouter par-dessus la couche de zonage l'habitation. Donc, si éventuellement une école ou si on veut revenir à l'usage auparavant, il y aura toujours la possibilité de le faire. Donc, c'est un ajout aux usages actuels.

360

365

Les autres usages, le deuxième, c'est un centre d'activités physiques, possibilité d'articles de sport et de loisir, cliniques médicales, algorithérapie, bain relaxant, massothérapie, pressothérapie, soins du corps, bain aux algues, bain thérapeutique, fangothérapie, qui est de la boue chaude, hydrothérapie, bureaux de professionnels reliés à la santé. Donc, tout ça a été mis sur papier pour être complémentaire à l'usage piscine également.

370

Maintenant, au niveau du stationnement, l'article 5 mentionne que l'aménagement des unités de stationnement doit se faire au sous-sol sur un maximum de 650 m² de superficie de plancher. Donc, l'aménagement de 22 cases de stationnement ne pourra s'effectuer qu'à un maximum de 650 m². À cette étape-ci, je dois vous mentionner qu'il va y avoir un ajout au projet de règlement au niveau des unités des supports à vélo ; on veut rajouter le nombre des supports à vélo, on veut 1 pour 1 au niveau des logements : 22 unités de logements, 22 cases pour vélo, donc, pour obliger le promoteur à avoir des supports à vélo intérieurs.

375

Maintenant, au niveau des garanties. L'article 8 mentionne qu'une garantie bancaire de 50 000 \$ devra être déposée avant l'émission du permis afin de s'assurer que de la réalisation des travaux extérieurs, dont la restauration ou le remplacement de l'ensemble de la fenestration reprenant la typologie d'origine, la restauration ou le remplacement des portes principales semblables à l'identique, restauration ou remplacement des linteaux d'acier semblable à l'identique, rejointoiement ponctuel ou complet de la brique semblable à l'identique et également restaurer la corniche semblable à l'identique.

380

385

Donc, la garantie bancaire sert à s'assurer que les travaux que nous avons mis dans le projet de règlement soient effectués, et également ces travaux que nous demandons sont basés sur les conclusions de l'évaluation patrimoniale et sur le devis préliminaire de restauration qui a été déposé de la part du promoteur qui a subi une évaluation de la part de madame Lafontaine. Donc, ça reprend toutes les typologies d'origine.

390

Et également les travaux extérieurs doivent être terminés dans un délai de 36 mois de l'émission du permis de transformation. Donc, il n'y aura pas de... on veut s'assurer que les

395 travaux soient faits, mais également dans un court temps, un laps de temps déterminé, 36
mois.

400 Finalement le délai de réalisation au niveau de l'article 9, on a ajouté également que
l'ensemble des travaux doit être terminé dans un délai de 60 mois de l'adoption du règlement.
Donc, aussitôt que l'adoption du règlement est fait, le promoteur a 5 ans pour effectuer
l'ensemble des travaux, extérieurs et intérieurs.

405 Maintenant, au niveau de l'évaluation du projet. Il y a eu des efforts des divers
intervenants démontrent que la complexité d'occupation de cet immeuble pour l'ensemble des
secteurs d'activités, la complexité se résume en cinq points : le coût d'acquisition, le coût de
rénovation ou de restauration, les paliers multiples à l'intérieur de l'immeuble, la grande
superficie que procure l'immeuble et également la localisation excentrée. La localisation
excentrée de l'immeuble est située dans la partie ouest de l'arrondissement.

410 De plus, au cours de quatre dernières années, le marché ne s'est pas approprié de
façon naturelle l'immeuble. Donc, depuis quatre ans, l'immeuble est vacant : on n'a pas reçu
aucune demande à l'arrondissement pour transformer cet immeuble.

415 L'usage demandé est compatible avec le voisinage résidentiel comme je vous ai
démontré tantôt sur Mont-Royal, sur avenue du Parc, et à l'arrière, il y a une compatibilité au
niveau de l'habitation. Il y a exclusivement de l'habitation à l'arrière, mais également, on
autorise de l'habitation sur Mont-Royal et sur avenue du Parc. Également, il y a une continuité
de la mixité des usages. Donc, on autorise dans le projet, il y a une proposition d'habitation,
mais également d'autoriser la conservation de la piscine et un usage associé à la piscine.
Donc, au niveau de la mixité, il y a une continuité.

420 Également la réalisation du projet favoriserait la mise en valeur d'un bâtiment
anciennement institutionnel d'un grand intérêt ; les interventions proposées sont respectueuses
du caractère d'origine de l'immeuble en conservant et en restaurant les éléments
architecturaux extérieurs sur les façades de l'avenue Mont-Royal et également sur Jeanne-
Mance tel que proposé dans l'étude patrimoniale. Également les interventions arrière
425 n'occasionnent aucun impact significatif et sont difficilement visibles des voies publiques. De
plus, le projet limite le stationnement sur rue par la disponibilité des unités de stationnement
souterrains, autant auto que vélo. Également, le projet n'occasionne aucune augmentation
significative de l'achalandage.

430 Tous les comités ont émis un avis favorable, tant Comité consultatif d'urbanisme, le
Conseil du patrimoine de Montréal que le Comité d'architecture et d'urbanisme et ont apprécié
la qualité de l'intervention associée au projet, mais ont toutefois regretté la perte de la vocation
institutionnelle de l'immeuble. Donc, pour l'ensemble de ces raisons, l'arrondissement émet un
avis favorable afin de permettre la conversion de l'immeuble situé au 265, Mont-Royal Ouest à
435 des fins d'habitations. Merci beaucoup.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

440

Alors, merci à vous, Monsieur Boisvert. Ça termine la présentation du promoteur et de l'arrondissement. Comme vous savez, il y a des spécialistes qui sont là aussi pour répondre aux questions. Alors, nous allons prendre une courte pause d'environ cinq minutes - on reprendrait à moins quart - J'invite les gens qui veulent poser des questions à aller s'inscrire auprès de madame Dutel qui est à la table à l'extérieur de la salle. À tout à l'heure, à 7 h 45.

SUSPENSION... REPRISE

445 **PÉRIODE DE QUESTIONS**

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

450 Alors, nous allons recommencer sans plus tarder. Nous avons une dizaine de personnes d'inscrites, je vous invite à vous inscrire, le registre reste ouvert, donc, n'hésitez pas à aller vous inscrire. Alors, nous commençons avec monsieur Christian Dupuy. La parole est à vous, Monsieur Dupuy.

M. CHRISTIAN DUPUY:

455 Merci. Pour me situer un peu, je suis né au 409, Mont-Royal il y a 44 ans. J'ai passé mon enfance au coin de Jeanne-Mance et Villeneuve. Donc, l'édifice dont on parle ce soir, je passais devant régulièrement quand je jouais au Parc Jeanne-Mance. À l'époque, si ma mémoire est bonne, c'était relié - parce que je suis arrivé un peu en retard - avec l'Université de Montréal, je
460 pense, mais c'est sous toutes réserves que je dis ça.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

465 Je me permets de vous signaler, Monsieur Dupuy, qu'on permet une mise en situation, mais que vraiment pour s'assurer que tout le monde puisse passer, on attend vos questions.

M. CHRISTIAN DUPUY:

470 Oui, bien sûr. Bien sûr. Alors, j'ai tiqué quand j'ai vu dans le journal que c'est un projet de condos. Que de condos. Il y a un autre projet de 180 condos au coin de Maguire et Henri-Julien et ça, c'est le deuxième sur avenue du Parc. Je n'ai rien contre les condos en absolu, mais il me semble que si on veut préserver une certaine mixité sociale dans le secteur et dans le quartier au sens large, on se doit également d'offrir du logement qui respecte ce principe-là.

475 Alors, étant donné que le projet, semble-t-il, doit passer par voie référendaire pour être accepté...

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

480 Le processus d'approbation référendaire s'applique.

M. CHRISTIAN DUPUY:

485 Donc, les citoyens seront interpellés sur la nature du projet ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Le projet de règlement fait l'objet d'un processus d'approbation référendaire. Est-ce que je
peux considérer que c'est une question ? Est-ce que vous aimeriez savoir...

490

M. CHRISTIAN DUPUY:

Non, c'est parce que je veux aller dans ce sens-là. Donc, le référendum s'appliquerait aux
gens du secteur immédiat de l'avenue Mont-Royal, du Plateau, de l'arrondissement ?

495

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Je suis sûre que c'est une question qui intéresse pas mal de gens dans l'assemblée.
J'inviterais monsieur Boisvert peut-être. Dans l'avis public que vous n'avez peut-être pas vu, il y
avait une carte qui montrait les zones concernées, donc, qui sont susceptibles de participer au
processus d'approbation référendaire. Monsieur Boisvert a certainement plus de détails.

500

M. RÉJEAN BOISVERT:

Donc, dans le processus d'approbation référendaire, vous avez les zones visées, vous
avez la zone visée qui est l'immeuble exclusivement et vous avez les zones contiguës. Donc, les
zones contiguës, les personnes habiles à voter seront appelées... Est-ce que je développe tout le
processus à cette étape-ci ?

505

Donc, après l'adoption du second projet de règlement qui sera adopté par le Conseil
municipal après le dépôt du rapport de l'Office de consultation publique, il va y avoir un avis public
dans les journaux annonçant la possibilité de faire la demande de participation référendaire. Cette
période, c'est une période au cours de laquelle les personnes intéressées peuvent transmettre à la
Ville une requête au plus tard le 8^e jour qui suit la publication de l'avis. Donc, vous devez faire une
requête à la Ville. Au moins 12 requêtes dans chacune des zones contiguës sont nécessaires
pour obtenir la tenue d'un registre.

510

515

M. CHRISTIAN DUPUY:

Un requête avec 12 signatures vous voulez dire ?

520

M. RÉJEAN BOISVERT:

Non. Vous faites une requête, ça prend 12 requêtes dans chaque zone pour ouvrir un
registre.

525

M. CHRISTIAN DUPUY:

Mais la requête peut être la même par 12 personnes différentes ?

530

M. RÉJEAN BOISVERT:

Effectivement, vous avez 12 requêtes, 12 personnes.

535

M. CHRISTIAN DUPUY:

On s'entend.

M. RÉJEAN BOISVERT:

540

Donc, 12 requêtes dans chacune des zones contiguës à la zone visée.

M. CHRISTIAN DUPUY:

545

Et la zone en question, c'est Esplanade jusqu'à Mont-Royal et Mont-Royal, le côté nord jusqu'à avenue du Parc ?

M. RÉJEAN BOISVERT:

550

Exactement.

M. CHRISTIAN DUPUY:

D'accord.

555

M. RÉJEAN BOISVERT:

Vous avez ici, vous avez celle-ci et vous celle-ci également.

560

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Il y a donc trois zones contiguës.

M. CHRISTIAN DUPUY:

565

Le secteur gris aussi ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

570 N'oubliez pas de vous adresser à moi parce que dans la transcription, on ne sera pas capable de suivre. Quand vous pointez à l'écran...

M. CHRISTIAN DUPUY:

575 Pardon.

M. RÉJEAN BOISVERT:

580 Donc, vous avez la zone 132 ici qui est l'avenue du Mont-Royal, vous avez la zone... je vois mal...

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

585 La zone qui est essentiellement de l'habitation, que vous avez montrée.

M. RÉJEAN BOISVERT:

590 La zone 103 qui est juste à l'arrière de l'immeuble qui est habitation et vous avez la zone 72 qui est avenue du Parc jusqu'au boulevard St-Joseph. Donc, ces trois zones-là, vous avez une 4^e qui est le parc, mais il n'y a aucune personne habile à voter. Donc, trois zones. 12 requêtes pour obtenir la tenue d'un registre. Ça, c'est entre le deuxième projet de règlement du Conseil adopté et le troisième, l'adoption du règlement.

595 Une fois que l'adoption du règlement est faite et que nous avons 12 requêtes dans une zone admettons, une zone sur trois, le nombre de signatures requises au registre pour la tenue d'un scrutin référendaire est d'environ 10% du nombre total des personnes habiles à voter dans l'ensemble des zones contiguës.

M. CHRISTIAN DUPUY:

600 Ça veut dire quoi ça *environ* ? Ça veut dire quoi *environ* ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

605 C'est parce que c'est +1 ou...

M. RÉJEAN BOISVERT:

610 Je vais vous expliquer la formule, j'ai la formule. Il y a une formule, c'est dans la Loi sur les élections et les référendums. On ne l'a pas inventée, c'est d'environ 10%, mais il y a une formule

que je vais vous expliquer avec le nombre de personnes qui est de 794. Les trois zones contiguës comportent 794 personnes.

615 Exclusivement le ou les zones contiguës ayant atteint 12 requêtes, comme je vous expliquais, donc, si seulement une zone, vous atteignez 12 requêtes, c'est seulement cette zone-là qui peut participer à la tenue d'un registre. Par la suite, le nombre de signatures requises au registre pour la tenue d'un scrutin référendaire, je vais vous expliquer. Vous voyez, la zone concernée, c'est un vote, c'est l'immeuble, c'est le propriétaire. Vous avez les zones contiguës, la zone 72 qui est celle d'avenue du Parc ici ; vous avez 388 votants. La zone 103 qui est
620 exclusivement habitations à l'arrière de l'immeuble, vous avez 288 votants. Et la zone 132 qui est l'avenue du Mont-Royal, 117 votants.

625 La formule, la fameuse formule, $13 + 10/100$, 10%. 794, c'est le total des personnes incluses dans les trois zones contiguës, moins 25, ce qui donne 90.

M. CHRISTIAN DUPUY:

O.K.

630 **M. RÉJEAN BOISVERT:**

Donc, vous devez atteindre 90 signatures pour le registre. Ça, c'est pour déclencher le référendum, pour aller en référendum.

635 **M. CHRISTIAN DUPUY:**

D'accord.

640 **M. RÉJEAN BOISVERT:**

Donc, si vous avez 12 requêtes, il faut que vous ouvriez votre zone avec 12 requêtes pour ouvrir un registre et vous prévaloir de cette formule. On fait le calcul en fonction de ça et on déclenche le référendum. Mais le référendum est fait pour l'ensemble des zones contiguës et non celle seulement qui a atteint 12 requêtes.

645

M. CHRISTIAN DUPUY:

Merci.

650 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que ça répond à votre question ?

M. CHRISTIAN DUPUY:

655

Je termine là-dessus. Donc, le processus référendaire fait suite à ce que monsieur a dit sur les exigences et les règles relatives au référendum.

660

Maintenant, est-ce qu'il y a moyen de pouvoir discuter, échanger, proposer des amendements au projet, soit avec la Ville, soit avec le promoteur, je ne connais pas trop la procédure, afin de permettre à ce que le projet soit accepté, parce que moi je suis favorable à un projet résidentiel, je trouve que c'est un bel édifice, mais j'estime qu'on devrait favoriser également une mixité en terme de type de logement. Donc, les formules peuvent être de toutes sortes, mais du logement abordable minimalement, logement locatif. Sur les 22, on peut s'arranger, mais c'est

665

l'idée ; vous comprenez un peu ce que je veux dire ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

670

Je ne voudrais pas répondre à la place de l'arrondissement, mais les processus consultatifs ont été suivis avec le Conseil du patrimoine, le Comité d'architecture et d'urbanisme et le Comité consultatif d'urbanisme.

675

Si vous me permettez par exemple, ce que je ferais, c'est que je transformerais votre demande en question peut-être au promoteur et à l'arrondissement. Il existe des programmes de logements abordables à la Ville de Montréal ; est-ce que l'utilisation de ces programmes dans le contexte du projet dont on parle a été considérée ?

M. CHRISTIAN DUPUY:

680

Merci.

M. CLAUDE BOISVERT:

685

On a fait une démarche auprès de madame Julia Davis de la Ville de Montréal qui s'occupe particulièrement des questions de logement social, c'était vendredi dernier. Elle a confirmé que la nature de l'immeuble pour eux ne se prêtait pas pour du logement social parce qu'il y a des coûts trop importants pour eux de restauration de l'immeuble et l'immeuble est trop petit en terme de superficie pour que eux ce soit un projet d'intérêt. Ils vont faire dans des plus grands immeubles et ne serait-ce que les coûts de restauration des façades dont on parlait tout à l'heure, ça devient prohibitif, plus le coût d'achat du bâtiment. Ce qu'on a évoqué avec elle, c'est qu'on en était rendu à pas loin de 100 000 \$ du logement seulement pour les coûts d'acquisition et de restauration. Et les coûts de restauration des façades, ils vont nous être exigés que ce soit un projet d'habitations sociales ou un projet d'habitations en libre vente sur le marché. Donc, ça rend pour eux le projet prohibitif.

695

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

700 Est-ce que je comprends qu'en terme de logement social au niveau du Service d'habitation de la Ville de Montréal, ils doivent fonctionner à travers une certaine fourchette de prix qui est dictée par les programmes du gouvernement du Québec ?

M. CLAUDE BOISVERT:

705 Oui, c'est ce qu'on a compris d'après la discussion qu'on a eue avec madame Davis. Mais je voulais aussi apporter un autre point. Peut-être que le fait qu'on ne puisse pas vraiment marcher dans l'immeuble, je ne sais pas si vous avez eu la chance dans votre histoire, mais c'est parce que ce qu'on retrouve, c'est qu'on en a parlé, il y a beaucoup de paliers, on a la fenestration et d'ailleurs un des premiers aspects que les gens de l'arrondissement avaient amené, c'était à savoir : Est-ce que même avec la fenestration qu'on a là - parce que là on est pris dans ce
710 qu'il faut conserver, et tout ça, puis avec la fenestration qu'on a là - la première question était : Est-ce que vous pouvez faire les unités de logements comme vous pensez ? Parce que ça prend des ratios au niveau de chacune des chambres selon que c'est un salon, une pièce fermée, ainsi de suite, et on arrive juste juste.

715 Alors, finalement quand on prend en compte les restrictions des paliers, des ouvertures, de la restauration des façades et tout, on arrive à un plan qu'on a élaboré là. On aurait peut-être voulu même faire des plus petites unités, mais on arrive plus ou moins à une moyenne de 1 100 pi² par unité. Si on avait voulu le tronquer et faire de plus petits logements, on n'y arrivait pas. Alors ça, c'est un autre aspect qu'on avait regardé, élaboré. On a des
720 grosses grosses contraintes.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

725 Au niveau de l'arrondissement, il y a des programmes d'accès à la propriété, je ne sais pas si c'est la Ville ou l'arrondissement, en faveur du logement abordable, je pense qu'il y a des programmes pour les premiers propriétaires. Je ne sais pas si c'est des dégrèvements de taxes ou si c'est un étalement de... je ne sais pas si vous êtes au courant, je ne sais pas si le projet est admissible. Donc, Monsieur de Muszka ?

730 **M. MICHEL DE MUSZKA:**

735 Je reviens sur les propos de Claude à l'effet que justement, on parle de... j'ai les chiffres ici, on parle de logements qui ne doivent pas excéder... voyez-vous, c'est 140 000 \$ dans le cas d'un couple. Dans un autre type de couple, pour un revenu salaire cumulé de 50 000 \$, on parle d'une propriété de 150 000 \$. Alors, à cause encore là du coût de l'enveloppe, de la restauration, et tout, on arrive bien au-dessus de ça comme vous avez pu le voir avec les chiffres qu'on vous a amenés.

M. CLAUDE BOISVERT:

740

En fait, en calcul vite, ça prendrait des unités qui ont des superficies d'à peu près 600 pi² et c'est là qu'est le défi dans ce bâtiment pour respecter la trame de la fenestration, pour ne pas créer indûment de circulation, puis respecter au moins l'esprit de l'immeuble, on ne peut pas aller à des unités de 600 ou 700 pi². Puis la Ville de Montréal aussi dans ses critères favorise aussi des logements de type plus standard avec des pièces fermées. On est obligé de faire des mezzanines par exemple dans l'auditorium pour créer des espaces intéressants, mais qui sont atypiques pour le genre de logements que la Ville de Montréal favorise en logement social.

745

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

750

Ça répond à votre question ?

M. CHRISTIAN DUPUY:

755

En gros, mais je suis toujours insatisfait du projet. Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

760

Merci. J'inviterais maintenant madame ou monsieur... excusez mon ignorance, Oksana Andruchiw. Bonsoir.

MME OKSANA ANDRUCHIW:

765

Bonsoir. Je suis Oksana Andruchiw, résidente du 4564, Jeanne-Mance, c'est la maison qui donne exactement à la ruelle de cette rénovation qui va se tenir. La première fois qu'on a entendu ça, c'était le jeudi et vendredi passés et on a regardé les plans, même les plans qui sont en arrière qu'on ne voit pas qu'ils sont conformes avec la ruelle tel qu'ils montrent notre maison ; ça devrait être une ligne directe.

770

Maintenant, suite aux présentations des étapes et études qui étaient présentées, on demande aussi c'est quoi les critères qui étaient pour constater qu'il n'y aura pas de grand dérangement, détriment, pour les résidents. On a écouté que c'est toujours sur le Mont-Royal, sur la façade, et l'architecture, mais pour les gens qui restent sur la rue Jeanne-Mance, même plus loin, même en face, justement nous autres, c'était quoi les critères ?

775

Est-ce qu'il y avait une étude pour le bruit, le trafic qui va se passer sur ça ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

780

Alors, je demanderais peut-être à l'arrondissement. Est-ce que vous avez une idée de l'augmentation de l'achalandage en matière de circulation dans la ruelle et des nuisances qui seraient associées à la présence de 22 condos, plus l'étage un peu plus commercial au niveau du sous-sol ?

785 **M. RÉJEAN BOISVERT:**

Comme je faisais part dans ma présentation, on croit que l'augmentation n'est pas significative au niveau de l'achalandage. Bon, 22 unités de logement, 22 unités de stationnement intérieur, donc, on peut croire que les personnes qui vont y demeurer ne partiront pas tous en même temps le matin et ne reviendront pas tous en même temps le soir. Donc, le fait de demander une étude de circulation n'était pas peut-être opportun dans cette occasion-là.

790

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Par rapport à l'usage plus commercial du sous-sol, est-ce que le promoteur a des éléments d'information supplémentaire ?

795

M. RÉJEAN BOISVERT:

Au niveau des accès, vous avez des accès sur Jeanne-Mance essentiellement au niveau de l'usage commercial au sous-sol. Donc, vous avez un palier, vous avez une porte sur Jeanne-Mance avec une descente qui va dans le sous-sol et un escalier qui va au rez-de-chaussée pour aller à l'usage habitation. Et également, vous avez des supports à vélo à l'intérieur, mais je crois que le promoteur a fait des démarches pour également avoir des supports à vélo à l'extérieur, donc, une utilisation du transport en commun.

800

805

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Est-ce que vous me permettez une question ?

810

MME OKSANA ANDRUCHIW:

Oui.

815 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Dans les plans qui ont été déposés, on voit qu'il y a outre les deux portes de garage qui donnent sur la ruelle pour l'entrée et sortie du stationnement, peut-être quatre portes individuelles ; pouvez-vous nous expliquer à quoi servent ces portes ? Parce qu'on parle surtout de l'accès au sous-sol par la rue Jeanne-Mance, mais il semble y avoir quand même des accès peut-être de service seulement ?

820

MME LINE LAURIN:

825 Oui, bonsoir. Je suis l'architecte qui a réalisé les plans préliminaires de réaménagement de l'édifice. C'est sûr que le changement de vocation, puis la période dans laquelle l'édifice a été construit a amené à revoir au niveau de la conformité au Code de construction au niveau des issues, des facilités d'évacuer l'édifice en cas d'incendie. Donc, les nouveaux accès en fait que vous voyez en arrière sont des voies d'issue en cas de sinistre.

830 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, toutes les portes qui sont là, c'est pour sortir en courant de la piscine, du stationnement ou des commerces qui sont au sous-sol ?

835 **MME LINE LAURIN:**

Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

840

Merci. Donc, ce n'est pas un accès d'entrée ?

MME LINE LAURIN:

845

Absolument pas.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

850

Avez-vous une autre question ?

MME OKSANA ANDRUCHIW:

855

Oui. À propos de l'allongement ou addition qui s'adonne aussi face à la ruelle et on voit que dans les plans, il y a des terrasses, il y a des petites terrasses sur le côté avenue du Parc, il y a une terrasse au milieu, il y a aussi une terrasse qui donne à ma cour encore dans la ruelle et les unités qui sont à la droite encore en arrière qui effectivement couperont la lumière, qui est très peu déjà. Je trouve que c'est beau de faire des petites terrasses pour les gens, les nouveaux résidents qui vont venir et pas des résidents qui sont là depuis plus que 40 ans dans la même maison.

860 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Alors, Monsieur Boisvert, est-ce que les aménagements prévus vont modifier l'ensoleillement à l'arrière de l'édifice ?

865 **M. RÉJEAN BOISVERT:**

On ne croit pas que c'est significatif au niveau de l'ensoleillement vu la hauteur de l'intervention.

870 **MME OKSANA ANDRUCHIW:**

On a pris des photos et si je suis dans ma salle à manger ou dans la cuisine, si j'approche la fenêtre, j'en ai tant peu du ciel, et effectivement où ça va rallonger, ça va bloquer complètement de voir le ciel. Il faudrait que je sorte et je marche des pas pour regarder.

875

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Est-ce que la partie qui est ajoutée à l'édifice - on peut peut-être le voir sur la maquette, je ne le sais pas - est en retrait de la face arrière ? Donc, est-ce qu'il y a, en terme d'impact sur l'ensoleillement, est-ce qu'il y a possibilité d'évaluer sans étude exhaustive de quel nature il pourrait être ? Madame Laurin ?

880

MME LINE LAURIN:

Oui. Avec la maquette, c'est possible de faire des études d'ensoleillement pour évaluer les impacts que ça pourrait avoir sur votre résidente. Je regardais des photos tout à l'heure, je pense que j'ai ciblé où est l'endroit où vous habitez maintenant. Pour répondre à la question, non, l'ajout sur la partie gymnase n'est pas en retrait, mais c'est un ajout qui ne se fait pas sur la totalité de la partie de l'aile du côté de l'ancien gymnase.

885

890

MME OKSANA ANDRUCHIW:

C'est la seule partie d'où on trouve, parce que le soleil commence ici, il monte ici ; c'est le seul côté que le soleil à partir du matin qui rentre un peu par Jeanne-Mance , après ça, c'est par en haut de l'édifice et un peu sud de l'édifice.

895

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Est-ce qu'il y a des critères en matière d'impact sur l'ensoleillement des voies publiques et des résidences qui font partie de l'évaluation du projet, Monsieur Boisvert ?

900

M. RÉJEAN BOISVERT:

Des critères, qu'est-ce que vous entendez comme critères ?

905

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

910 Il me semble que dans certains cas peut-être de surhauteur, il y a des critères d'un minimum d'ensoleillement des voies publiques durant la période de la journée qui s'appliquent dans certaines zones. Je ne sais pas si c'est le cas dans le Plateau ? Je ne sais pas si ce sont des analyses que vous faites habituellement ?

M. RÉJEAN BOISVERT:

915 Non. Par contre, je voulais juste mentionner au niveau de l'intervention, bon, c'est un ajout de volume, mais comme je mentionnais tantôt dans la présentation, la réglementation actuelle autorise jusqu'à 4 étages également, jusqu'à 14 mètres, donc, de 3 à 4 étages.

MME OKSANA ANDRUCHIW:

920 On sait que c'est dans les règlements pour la hauteur, mais tant que l'édifice a resté des années sans ça, tant que moi, ça fait presque un demi-siècle qu'on a la maison, et des fois, on est en dedans des règlements, mais ce n'est pas juste quand même.

925 Et c'était aussi pour adresser à l'autre question, vous n'avez pas trouvé que 22 logements vont donner beaucoup d'autre trafic, des gens, les voitures ? Déjà, c'est une rue qui est très très chargée au trafic particulièrement les fins de semaine en cause parce qu'on est à côté du grand Parc Mont-Royal. Dans la ruelle, il y a déjà des gens qui stationnent dans la ruelle contre les règlements, il y a déjà les voitures, les taxis qui se promènent avenue du Parc pour trouver Mont-Royal sans passer les feux ; il y a les gens vont arriver par quelque part avec les 22 voitures ou les 10 voitures ou plusieurs voitures. Ils vont avoir des invités, ils vont avoir la famille qui va visiter. En plus, ils auront aussi des gens qui vont aller au centre sportif ou centre médical ; on ne sait même pas exactement ce qui va passer pour le centre sportif ou la piscine. On n'a pas vu des plans concrets sur ça et tant qu'on ne sait pas exactement où ça va mener, on trouve qu'il y a une 930 grosse augmentation de trafic et achalandage sur une petite rue, Jeanne-Mance.

935

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

940 Madame Andruchiw, je vais profiter de votre intervention pour rappeler aux gens dans l'assistance qu'on est dans la première partie de l'assemblée. Ça fait que c'est vraiment pour essayer d'avoir le plus d'information possible. Ce que vous venez de nous dire, ça relève plus du commentaire, donc, de ce qu'on dit dans la deuxième partie. Alors, je comprends que des fois, il faut comprendre le contexte de la question, mais pour aussi permettre, parce qu'il y a quand même plus d'une dizaine de personnes d'inscrites, que tout le monde puisse passer, je vous 945 rappellerais d'essayer de formuler vos commentaires sous forme de question, puis vous reviendrez après pour nous dire quelles sont vos réticences par rapport au projet. Est-ce que ça va ?

MME OKSANA ANDRUCHIW:

950

Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

955

Merci beaucoup. J'inviterais maintenant Ari Kiriazidis - je n'ai pas dit monsieur ou madame parce que je ne le sais pas.

M. ARI KIRIAZIDIS:

960

C'est ma femme avant ça, madame Amanda Srywynskyj.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

965

Alors, est-ce que vous êtes Kiriazidis ? Parce que la personne d'après, c'est Sarah ; c'est ça ?

M. ARI KIRIAZIDIS:

970

Oui, mais avant ça, c'était Amanda Slywynskyj.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Ah, j'ai sauté une personne. Pardon. Est-ce que ça vous dérange ?

975

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

Ça ne me dérange pas du tout.

M. ARI KIRIAZIDIS:

980

Je vais commencer d'abord, merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

985

Je pense que c'est les noms qui m'ont mêlée.

M. ARI KIRIAZIDIS:

990

Ils sont longs, je sais.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Alors, c'est à vous.

995 **M. ARI KIRIAZIDIS:**

Moi, comme madame Andruchiw, nous, on habite sur le deuxième étage du 4566, 4564 Jeanne-Mance, ça fait qu'on est vraiment au coin de la ruelle et de Jeanne-Mance. D'abord pour nous, c'est vraiment important de savoir les heures de construction, quand il va y avoir de la construction, est-ce que ça va être lundi à dimanche, 7 jours par semaine ? Est-ce que ça va commencer à 7 h du matin jusqu'à 8 h le soir ? C'est quoi la planification pour ne pas nous... *disturb* ? Pardon, je suis anglophone. Nous déranger, merci.

1005 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Alors, est-ce qu'il y a une réglementation à l'arrondissement sur les heures ?

MME CLAUDE LAURIN:

1010 Il n'y a pas de réglementation particulière d'arrondissement concernant les heures des travaux de construction. Par contre, plusieurs promoteurs ou constructeurs font des... comment dire, font des visites à leur voisinage avant d'entreprendre les travaux pour prendre des mesures de médiation.

1015 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Juste avant, je voudrais être sûre d'avoir bien compris parce que dans certains arrondissements, par exemple la semaine, on ne peut pas débiter avant 7 h, la fin de semaine, on ne peut pas débiter avant 9 h à moins qu'on soit un menuisier soi-même et qu'on fasse des travaux à la maison, mais pour un entrepreneur commercial, il y a des heures qui permettent d'éviter la nuisance au voisinage. Est-ce que c'est le cas ?

MME CLAUDE LAURIN:

1025 C'est la même situation, mais ce n'est pas une réglementation d'arrondissement. C'est en fonction des lois plus générales, mais c'est la même chose qui s'applique dans l'arrondissement du Plateau.

1030 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que vous avez des informations supplémentaires, Monsieur Boisvert ?

M. CLAUDE BOISVERT:

1035 On voulait juste préciser, pour minimiser les impacts, en tout cas, on se propose d'utiliser
la structure du garage pour avoir tous les conteneurs de matériaux, de déchets là. Donc, pour
minimiser le bruit et la poussière qui causent encore plus d'effets secondaires nuisibles que la
construction elle-même dans les appartements si on veut, et pour ce qui est des heures
1040 d'ouverture de chantier, on n'en était pas rendu là parce qu'on avait beaucoup beaucoup d'étapes
à franchir, mais il est évident que pour minimiser les dérangements avec les voisins, c'est sûr que
de bonne foi, on va aller voir les gens autour pour trouver une façon de s'entendre, puis minimiser
ça. Mais je ne vous cacherai pas que j'ai hâte qu'on soit rendu là. Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1045 Est-ce que je comprends de votre réponse que vous allez essayer de faire la majorité des
travaux, à part la rénovation des façades et le changement des fenêtres, à partir de l'intérieur de
l'édifice ?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1050 Au niveau... si on a besoin justement comme Claude disait de sortir des déchets et tout et
puis l'avantage qu'on a d'ailleurs avec cette structure, c'est que, vous voyez l'ouverture par
laquelle... excusez ?

M. CLAUDE BOISVERT:

1055 Je voulais juste pointer cette porte-ci qui est plus près de l'avenue du Parc et dont l'accès
va être... la porte est un peu plus grande et l'idée, c'est de rentrer les conteneurs là. Le seul point
1060 que je voulais faire de plus, c'était que, c'était d'ailleurs une de nos premières préoccupations à
l'époque, c'était de dire : Ce n'est pas un chantier à ciel ouvert. Alors, on va pouvoir profiter que
c'est justement à l'intérieur et que c'est fermé. On va minimiser cet impact.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1065 Maintenant, les commentaires de votre voisine et de vous-même m'amènent à poser la
question suivante à l'arrondissement . On entend dire que la ruelle fait l'objet d'un usage qui n'est
peut-être pas toujours conforme à la réglementation ; dans le contexte où il y aurait conversion du
bâtiment, est-ce qu'il y a des mesures qui sont prévues à l'arrondissement pour s'assurer que
1070 l'usage de la ruelle soit plus conforme à la réglementation ?

MME CLAUDE LAURIN:

1075 Ce que je comprends des problèmes de conformité en usage, c'est du stationnement,
probablement du stationnement non autorisé pour les utilisateurs du Parc du Mont-Royal qui
probablement indispose l'ensemble des riverains de la ruelle. Donc, évidemment, je vous

encourage à faire, si c'est fréquent, je vous encourage à faire des démarches auprès du Service de la Direction des travaux publics et il y aura des suivis qui vont être faits par les brigades qui sont déployées sur le territoire pour libérer les voies publiques, l'occupation illégale des voies publiques.

1080

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Merci. Avez-vous une autre question ?

1085

M. ARI KIRIAZIDIS:

Oui, j'ai une autre petite question. Je sais que c'est probablement la même chose, c'est comme la neuvième étape, on n'est pas là encore, mais à part de la piscine et le complexe médical, disons, est-ce que ça va être géré par la Ville ? Est-ce que ça va être géré par le promoteur ? Comment est-ce que ça va être fait ? Et aussi, est-ce que les habitants vont avoir accès à un coût minimal ou est-ce que ça va être 80 \$ par mois pour avoir accès ? Des choses de même.

1090

M. MICHEL DE MUSZKA:

Vous faites bien d'apporter le point parce qu'on n'a pas du tout précisé. L'idée qu'on est en train de développer, c'était juste le gros bon sens qui nous amenait un peu à ça, à savoir que c'est une piscine qui une fois refaite, une fois que la réfection est faite, va être splendide, parce que c'est du petit carrelage et puis le bassin comme tel est intact. Il y a quand même des grands coûts au niveau des pompes, et tout ça. Et on se disait : Bon, c'est de valeur que ce soit seulement les occupants de l'immeuble qui puissent en profiter. Alors, l'idée qu'on a, c'est de bloquer des plages horaires pour les résidents, donc, exemple, ce qui nous vient en tête, c'est tôt le matin et puis après les heures de travail, ce qui nous laisserait, donc, cette plage durant le jour de pouvoir justement en faire profiter, on a parlé de Jeunesse au Soleil, on a parlé aussi à d'autres organismes, quelques écoles entre autres autour. Alors, on est juste en fait à l'étape où on voulait savoir : Est-ce qu'il y a une demande, est-ce qu'il y a de quoi ? Et puis la réponse à ça, c'est oui.

1095

1100

1105

Au niveau des résidents, on est allé même voir le Y qui n'est pas loin et puis là, c'est très clair que le Y, lui, ce qu'il donne, c'est accès aux résidents pour pouvoir utiliser la piscine. Alors, c'était de voir : Est-ce qu'il y a demande ? Oui, il y a demande. Puis comment est-ce qu'on le trame ? C'est justement, faire la meilleure utilisation possible et pour répondre à votre question, notre idée, c'est de conserver l'usage de cette piscine-là et nous-même s'en occuper.

1110

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1115

Pour être sûre de bien compléter la question de monsieur, est-ce que la gestion des espaces dits plus commerciaux incluant la piscine sera faite par l'association des copropriétaires ou sera faite par un organisme tiers ?

1120

M. MICHEL DE MUSZKA:

Organisme tiers.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1125

Donc, l'association des copropriétaires se retrouverait au même titre que des organismes à but non lucratif du voisinage, locataires de certaines plages d'utilisation de la piscine ?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1130

Utilisateurs, oui, locataires.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1135

Donc, ils ne seraient pas propriétaires des aménagements du sous-sol, sauf du stationnement ?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1140

C'est l'idée. De la même manière qu'il y a des condos qui deviennent résidentiels, alors, il y a un condo qui se fait au niveau de cet aire-là.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1145

Ah . Je vous remercie.

M. MICHEL DE MUSZKA:

Oui, c'est fait comme ça.

1150

M. ARI KIRIAZIDIS:

Merci.

1155 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci à vous. Alors, maintenant, c'est au tour de Sarah. J'espère que vous avez noté les changements. - Je voulais dire vous, Amanda ; j'ai dit Sarah, mais je voulais dire vous. Heureusement que vous me surveillez - Bonsoir.

1160 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

Bonsoir. Comme mon mari, j'habite au 4566, Jeanne-Mance. J'ai deux petites questions. Premièrement... est-ce que je peux les poser en anglais pour faciliter ?

1165 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Bien sûr. S'il y a des difficultés de compréhension, on pourra essayer de faire une interprétation.

1170 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

All right. Donc, for myself and the community, my neighbours on my street, parking is an ongoing issue. So, when we see parking won't be an issue with the creation of 22 new condo units and, I don't know, commercial space or something to do with the pool, is that based sole on the fact that there's 22 indoor spots? Because this doesn't account for condo with 2 cars or people travelling to the area to access the public space in the gym.

1180 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Alors, la question s'adresse à la fois à l'arrondissement et au promoteur. En fait, il s'agit de l'utilisation du stationnement sur rue par les non propriétaires de condo ou par les propriétaires de condo qui ont plus qu'une voiture et par les usagers du sous-sol. Est-ce qu'il y a une prévision qui est faite pour la gestion du stationnement sur rue par ces usagers-là ?

1185 **MME CLAUDE LAURIN:**

Ça va si on répond en français ?

1190 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

Oui, oui, c'est correct.

1195 **MME CLAUDE LAURIN:**

La situation dans l'arrondissement, la situation qui s'applique à ce secteur est assez généralisée dans l'ensemble de l'arrondissement. En fait, l'offre en stationnement qui est donnée dans les projets privés ne peut jamais satisfaire ou l'offre en stationnement qu'on retrouve dans les

1200 5 000 établissements d'affaires de l'arrondissement ne peut jamais satisfaire l'ensemble des
besoins des résidents, des gens d'affaires et de leur clientèle. On a fait une étude récemment et
dans la plupart, depuis deux ans, dans les projets d'habitation, on a relevé que les ratios de
stationnement qui sont fournis dans les projets de condo sont inférieurs au ratio qui est proposé ce
soir dans ce projet. Les ratios sont généralement entre .5 et .7% par rapport au nombre de
1205 logements. Ce qui veut dire, .5, ce qui veut dire que pour 20 unités de condos, il y a 10 places de
stationnement, .7 veut dire 14 places de stationnement.

Donc, dans ce cas-ci, on est dans une situation qui est supérieure en terme de ratio à ce
qui est la moyenne des ratios fournis dans les projets équivalents si on veut. Mais comme je l'ai
mentionné en introduction, on est bien conscient que le développement ou que les transformations
1210 qui se font des bâtiments dans l'arrondissement ne fournissent jamais l'ensemble des besoins. La
stratégie d'ailleurs qui a été adoptée à cet égard, c'est de favoriser autant que possible dans les
aménagements, dans les projets, d'autres modes de transport, c'est-à-dire comme dans ce cas-ci
des fournitures de place d'unité ou de stationnement pour les vélos. Également quand c'est
possible, de voir si à proximité avec le Service de la direction des travaux publics, s'il y a la
1215 possibilité de fournir des places pour des entreprises de partage de véhicules et de plus en plus de
résidents du Plateau d'ailleurs utilisent ces moyens-là. D'autre part, le Plateau est
l'arrondissement où on retrouve le plus faible taux de possession automobile de la Ville de
Montréal. Dans l'ensemble de la Ville, il se situe à .6, donc .6 auto par logement.

1220 Donc, ça vous donne un peu... il faut regarder dans l'ensemble de la perspective parce
que si projet par projet, les unités de stationnement étaient fournies en fonction des besoins, on
ferait des projets avec mers de stationnement, donc, ça aurait aussi des conséquences négatives
sur le développement des aménagements de développement urbain de l'arrondissement.

1225 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que vous avez quelque chose à ajouter, Monsieur de Muszka ?

1230 **M. MICHEL DE MUSZKA:**

Yes. I would just like to add the fact that... two things. First of all, is that necessarily the
good thing about having an empty building for 4 years is that you have no occupancy, you have no
neighbours. So, in essence, you have, if I can say, more parking space even though it's not a fact,
because I know how hard it is to park there, but what I mean to say is that we've looked at, and not
1235 only ourselves, but in terms of the zoning that was there institutionally, that meant having the
University of Montreal and having a lot more people coming into that building, and if we look at also
others possibilities that, you know, not only ourselves, but other promoters have looked at, and that
would have been to go to retail space for example, that would of brought as far as I'm concern a lot
more people.

1240

So, I think in essence we're creating the 22 and we'll see... I was surprised to see we have a possibility to go to 33 because I thought we were locked in 22. But in essence, I think we can hopefully cover the demand for the parking spaces for those inhabitants there.

1245 And secondly, in terms of the commercial spaces, we're not set wet, but in the same way that we're thinking of the people living there as much as... and it has an effect on yourself, is that the idea is not to bring in hundreds of people there every day, because necessarily that would have an impact as much as on yourself as those who would have units there.

1250 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Do you allow me for another question ? Vous avez indiqué que l'arrondissement, dans le contexte des problématiques de stationnement, favorisait l'utilisation de mode de transport alternatif, dans votre présentation vous avez aussi indiqué que le projet de règlement serait modifié probablement pour l'adoption du deuxième projet, si je comprends bien, pour rendre obligatoire l'installation de 22 espaces de support à vélo dans le stationnement en sous-sol. Est-ce que pour l'usage commerce qui est associé au sous-sol, vous considérez aussi obliger l'installation... de rendre obligatoire l'aménagement d'espaces de stationnement pour vélo dans le contexte où l'arrondissement soutient des modes de transport alternatif à l'automobile?

1260

MME CLAUDE LAURIN:

Bien, je dirais que ce n'est pas exclu. D'autre part, des stationnements de vélo extérieurs sont également possible dans la bande de terrain municipal dont on a parlé qui sont peut-être plus accessibles pour des activités de nature commerciale que des stationnements souterrains où là les questions d'accès, de vandalisme, sont plus problématiques en général lorsqu'on discute avec les promoteurs.

1265

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1270

Merci.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1275 Juste concernant les stationnements. Le stationnement est inclus avec le condo ou il y a des frais supplémentaires pour le stationnement ? Des fois, il faut acheter un espace à l'intérieur.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1280

Monsieur de Muszka? Ou monsieur Boisvert?

M. CLAUDE BOISVERT:

1285 Les stationnements sont offerts en option, si on veut, aux propriétaires de stationnement.
Donc, il y a une case prévue par unité, mais s'il y a des gens qui n'ont pas de voiture, ils n'en achèteront pas.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1290 Est-ce qu'il va être possible pour des gens qui ne sont pas propriétaires des condominiums d'acheter un espace de stationnement à l'intérieur de l'édifice?

M. CLAUDE BOISVERT:

1295 On est trop au début du projet pour avoir envisagé ça. Ce n'est pas une option qu'on a regardée.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1300 Est-ce que ça couvre vos questions, Madame?

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1305 J'avais juste une autre question, je ne sais pas s'il faut que...

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Si elle est courte, on va la prendre. Ça va vous éviter d'avoir à vous réinscrire.

1310 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

1315 The garage doors that are proposed to enter the building, again myself and my neighbour downstairs, our garage door, the entrance is from the alley. Almost like... one to the right and one to the left; the new doors will be to the right and to the left of our existing garage doors. So, my concern is the close proximity to my garage, how will it affect entrance and exit both during construction and after construction?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1320 Je pense que la question s'adresse à la fois à l'arrondissement et au promoteur. Apparemment sur la ruelle, de biais et de part et d'autres des deux portes de garage qui sont proposées dans le projet, il existe déjà des portes de garage des unités d'habitations existantes. Est-ce que la possibilité de conflits d'usage pour le trajet des voitures qui entrent et qui sortent du garage pendant la construction ou après ont été considérés?

1325

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

J'ai des photos que j'ai prises si jamais...

1330 **M. RÉJEAN BOISVERT:**

À cette étape-ci du projet, non. Donc, ça va être, je crois, une séquence de travaux qui devra être suivie et vérifiée de la part de la Ville, mais également du promoteur.

1335 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Madame Laurin?

1340 **MME LINE LAURIN:**

Oui. Je voulais juste simplement dire que la porte de garage qui se trouve à droite est un peu plus large et centrée sur l'allée qui donne accès au stationnement pour faciliter justement l'entrée au stationnement. Donc, ça ne devrait pas créer d'engorgement.

1345 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

O.K. Parce que sur la maquette, je vois, il y a comme... ce qui est notre garage à nous...

1350 **MME LINE LAURIN:**

Oui.

1355 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

Ça a l'air d'être plus large de ce bout-là à propos de la maison, mais en effet, c'est vraiment tout en ligne. It's all in line, where the *maquette* shows that there's like a recessed...

1360 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Don't forget to address yourself to me.

1365 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

Oh, I'm sorry. There's a... it goes back. On the *maquette*, it shows that there's a...it goes back from the line of the building where it's directly at the same line of the main building of the house. So, I don't know if that was considered when the garage doors were put there because, I mean, the space you see at one end of the alley is the same space where my garage is.

1370 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Mais si je comprends bien la localisation des portes de garage, pour le moment, elle a été choisie pour permettre un rayon de braquage le plus facile possible.

MME LINE LAURIN:

1375

Pour faciliter l'accès.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1380

Mais s'il y avait des contraintes au niveau d'autres accès existants, ce serait quelque chose qui serait possible de modifier?

MME LINE LAURIN:

1385

J'imagine que ça pourrait être possible.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1390

Monsieur de Muszka?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1395

From my understanding, the garage door that is closest to Park Avenue is right in the access of the... *la ruelle* that comes north-south. Did you realize that?

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1400

I don't understand.

M. MICHEL DE MUSZKA:

I'm saying... Of the two garage doors, the one that is closest to the service station...

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1405

Yes.

M. MICHEL DE MUSZKA:

1410 O.K. Which is farthest away from you.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1415 Est-ce que ce sont les portes de garage de vos unités d'habitation?

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1420 Bien, le bâtiment... Our garage doors are... but the entrances are not on this alley, they're on the alley that shares...

M. MICHEL DE MUSZKA:

Mont-Royal.

1425 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

No, they're on the alley that shares between the proposed project and my building, the two, both myself and my neighbour, our garage doors, our entrances are from that alley.

1430 **M. MICHEL DE MUSZKA:**

You're on the access from Jeanne-Mance to Park Avenue.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1435 Yes.

M. MICHEL DE MUSZKA:

1440 We understand that. What I'm trying to say is that the biggest garage doors where we will be accommodating the containers are the farthest away from you and they're right in the access of the alley that runs north-south.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1445 O.K.

M. MICHEL DE MUSZKA:

1450 Rather than east-west like yours. So, what I'm saying is that main door which is the entrance to the garage where we have the containers...

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1455 Are we looking at the space where the entrance of the garage would be?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1460 I'm not referring to that. May be I can show you on the *maquette*.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

 Because I having a hard time to visualize.

1465 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

 Je vais vous inviter peut-être pendant la pause à aller à la maquette et voir s'il est possible de localiser les entrées de garage respectives. Est-ce que ça vous va?

1470 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

 As long as my question is going to be addressed.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1475 Oui. During the pause, maybe you can join with mister de Muszka and with your pictures and the *maquette* see if you can locate exactly.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1480 And this will be on record, like will it be...

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1485 You can register at the second part and comment on it. Is that o.k. with you?

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

1490 I guess so.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Thank you. J'inviterais maintenant, si je ne me trompe pas, madame Sarah Humphrey.
Bonsoir, Madame.

1495

MME SARAH HUMPHREY:

Bonsoir. Mes questions sont surtout pour l'arrondissement. Monsieur Boisvert a dit que c'est le premier projet qui est présenté, mais est-ce qu'il n'y a pas eu des projets résidentiels qui ont été présentés au début par le groupe de ressources techniques qui accompagnait *Le Chaînon* et le Y des femmes pour faire une résidence ? Parce que selon nos informations, à cette époque, au début du processus, l'arrondissement disait : «On ne veut pas considérer un changement de zonage. Il faut que ça reste institutionnel.» Et il y a une certaine injustice parce qu'entre ce moment-là et maintenant, la détérioration de l'immeuble exclut des projets communautaires mais, à l'époque, c'était peut-être viable, mais l'arrondissement a dit : «Non, non, on veut rien savoir d'un changement.»

1500

1505

M. RÉJEAN BOISVERT:

À ma connaissance, il n'y a pas eu de demande officielle qui a été déposée à l'arrondissement concernant tout projet.

1510

MME SARAH HUMPHREY:

Non, ce n'était jamais déposé.

1515

M. RÉJEAN BOISVERT:

Mais il y a certains organismes qui ont fait l'objet d'une démarche pour acquérir peut-être l'immeuble. C'est ça que vous... Il y a certains organismes qui se sont montrés...

1520

MME SARAH HUMPHREY:

Ils ont visité, ils ont fait...

1525

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Je vous inviterais tous les deux à ne pas oublier de passer par moi. Je sais que ça semble un peu bizarre, mais c'est la procédure.

1530

Alors, d'après ce que je comprends, vous semblez indiquer qu'il y a eu des organismes à but non lucratif dont le Y des femmes qui ont considéré utiliser l'édifice, mais pour des raisons ou pour d'autres, ce n'est pas des projets qui ont vu vraiment le jour?

MME SARAH HUMPHREY:

1535

Oui. Ils sont allés voir le groupe de ressources techniques du quartier, *Atelier Habitation*, et ils ont visité l'immeuble, et l'arrondissement était tellement fermé à l'idée d'un projet résidentiel qu'ils ont laissé ça là.

1540

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1545

Mais je reviendrai peut-être au commentaire que vous a donné le promoteur parce que les groupes de ressources techniques fonctionnent dans les paramètres des programmes de subventions du gouvernement du Québec. Donc, on retombe un peu dans la même chose, où, à cause des fenêtres, des paliers, peut-être que le groupe de ressources techniques n'était pas en mesure... mais là, je spécule. Mais est-ce que je me trompe ou... Madame Laurin?

MME SARAH HUMPHREY:

1550

Mais ma question est vraiment : Est-ce qu'il y a eu un message envoyé aux groupes du quartier qu'un projet résidentiel n'était pas recevable pendant une certaine période de temps ?

MME CLAUDE LAURIN:

1555

Non, pas à ma connaissance. Toutes les demandes de dérogation à la réglementation de l'arrondissement me sont transmises, et jamais je n'ai reçu d'appel téléphonique de la part de groupe de ressources techniques pour faire du logement et qui envisageait une demande de dérogation de la part de l'arrondissement. Il n'y a pas eu de découragement qui leur a été fait de la part de la direction de l'aménagement urbain de l'arrondissement pour déposer une demande.

1560

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1565

Mais je reviens à ma spéculation de tantôt. Est-ce que ça pourrait être lié au service de l'habitation et à l'enveloppe et aux paramètres de ces programmes où la transformation dans le contexte des programmes du gouvernement du Québec serait plus difficile?

MME CLAUDE LAURIN:

1570

Selon les informations qu'on a eues, et monsieur Boisvert pourra compléter, il y a plusieurs groupes, organismes, qui se sont intéressés à l'immeuble pour l'occuper. Ils se sont adressés soit au service de la Culture de la Ville, on a un représentant ici ce soir, ou peut-être à d'autres... aux groupes ou aux programmes municipaux de logements, et aucun des projets n'est allé suffisamment loin pour aboutir à une demande formelle de changement à la réglementation ou au dépôt d'une demande d'émission de permis advenant que le projet aurait été conforme à la réglementation.

1575

Donc, il n'y a aucun projet concret qui a abouti de ces démarches. Par contre, il y a eu pendant les quatre ans effectivement des démarches qui ont été faites, qui ont été accompagnées

1580 par certains fonctionnaires de la Ville pour voir la faisabilité de loger des organismes dans cet immeuble.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1585 Mais pas pour des fins d'habitation?

MME CLAUDE LAURIN:

1590 Non, pas pour des fins d'habitation. Effectivement peut-être que les études qui ont été faites pour l'habitation n'ont pas été portées à notre connaissance ; les projets qui ont été portés à notre connaissance étaient de nature sociale ou culturelle.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1595 Est-ce que ça répond à votre question? Est-ce que la représentante du Service de la culture a des éléments d'informations additionnels à apporter dans le contexte de la demande de madame? Non? Merci.

MME SARAH HUMPHREY:

1600 Je vais accepter la réponse, mais je l'ai entendu moi-même qu'il n'était pas impliqué que l'arrondissement voulait maintenir la vocation institutionnelle.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1605 Je pense que vous pouvez peut-être avoir un complément d'information par rapport à la volonté inscrite au chapitre de l'arrondissement dans ce cas-là. C'est-à-dire qu'il ne s'agit pas d'un refus formel dans ces cas-là, mais je pense comprendre que...

MME SARAH HUMPHREY:

1610 C'était le message envoyé.

M. RÉJEAN BOISVERT:

1615 Écoutez, je pense que comme tous les organismes, tous les comités aviseurs que j'ai mentionnés tantôt, tant le Comité consultatif d'urbanisme, tant le Conseil du patrimoine de Montréal que le Conseil d'architecture et d'urbanisme ont le regret de perdre peut-être la vocation institutionnelle. L'arrondissement a le même regret, mais il se rend compte qu'après quatre années de vacance de cet immeuble qui se dégrade et que nous avons un projet aussi sensible au
1620 niveau de la restauration de cet immeuble de grande valeur patrimoniale, nous allons dans le sens des comités aviseurs également et de là la recommandation favorable au changement d'usage.

MME SARAH HUMPHREY:

1625 O.K., ça répond.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1630 Avez-vous une deuxième question ?

MME SARAH HUMPHREY:

1635 J'ai une autre question. Tout le monde est d'accord avec l'importance patrimoniale de cet immeuble et heureusement il y a un projet sur table qui respecte ces critères, mais ma question, c'est : Est-ce qu'il y a un niveau de gouvernement, une politique quelque part qui aurait empêché l'Université de Montréal de laisser se dégrader un immeuble d'une importance comme cet immeuble-là ?

1640 Ils avaient entre leurs mains un immeuble donné gratuitement par la communauté pour qu'eux autres le protègent et le développent et ils l'ont laissé se dégrader. Il y a des trous dans le toit, tout est... Est-ce que notre société permet ce genre de laisser-aller d'un bien qui appartient à nous tous ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1645 Est-ce que vous avez des éléments d'informations qui permettraient de faire en sorte que les absents n'ont pas toujours tort?

MME CLAUDE LAURIN:

1650 Peut-être en encouragement, mentionner que la Ville a adopté une politique du patrimoine qui est justement basée sur une plus grande responsabilisation des propriétaires, en premier lieu la Ville elle-même avec ses propres immeubles qui sont souvent de grande valeur patrimoniale. Donc, effectivement, dans ce cas-là, c'est un cas exemplaire d'organisation publique qui considère
1655 probablement davantage sa mission d'enseignement, qui prend plus d'importance que son rôle de propriétaire.

1660 Mais peut-être via les politiques et davantage de préoccupations qui vont être signalées par les citoyens, les attentes des citoyens, vont faire en sorte que ça va amener davantage de préoccupation des organismes publics.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1665 Dans un autre contexte, cet édifice, au moment où l'Université de Montréal l'a considéré excédentaire, il n'était pas encore localisé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-

Royal parce que le décret n'avait pas été adopté, mais il était dans le site du patrimoine du Mont-Royal.

1670 Est-ce que l'un ou l'autre de ces deux statuts, si la situation se produisait aujourd'hui, puis que l'Université de Montréal l'occupait encore et le considérait excédentaire, amènerait une sorte de protection patrimoniale à cet édifice?

MME CLAUDE LAURIN:

1675 De la façon dont les mesures sont prises dans le site du patrimoine ou les statuts, en fait, en vertu de la Loi sur les biens culturels, c'est plutôt des encouragements financiers par le biais de subventions à la restauration ; dans le cas des sites, je pense qu'ils sont de l'ordre de 25% pour les travaux de restauration que les encouragements sont faits.

1680 Quand il n'y a pas d'intention du propriétaire de faire des travaux, c'est plus difficile et la Ville intervient dans les cas, à ma connaissance, dans des cas d'extrême dégradation et je crois que jamais l'Université dans ce cas-là ne s'est rendue au point où la Ville serait intervenue.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1685 Merci.

MME SARAH HUMPHREY:

1690 Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1695 Merci à vous. J'inviterais maintenant monsieur Jean Jurdant. Bonsoir, Monsieur.

M. JEAN JURDANT:

1700 Bonsoir. J'aurais voulu poser une question. Est-ce qu'il y a déjà eu une demande de permis pendant les deux ans que le promoteur a eu le bâtiment entre les mains ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Donc, est-ce qu'il y a eu un transfert de propriété, Monsieur Boisvert?

1705 **M. JEAN JURDANT:**

On a dit tout à l'heure qu'il n'y avait jamais eu de demande de permis.

M. RÉJEAN BOISVERT:

1710

Non, effectivement vous avez raison.

M. JEAN JURDANT:

1715

C'est ça.

M. RÉJEAN BOISVERT:

Il n'y a eu aucune demande de permis.

1720

M. JEAN JURDANT:

O.K. C'est parce qu'on a fait une offre d'achat souvent au promoteur et on n'a jamais eu... il y a déjà eu des offres d'achat de faites, même d'institution, dont moi je fais partie d'institution, et on n'a jamais eu vraiment même pour le louer, pour l'acheter, puis disons que pour *dealer* cet achat-là, on dirait qu'il y avait... c'était toujours sur un mur qu'on se... On ne réussissait jamais à parler à une personne directement. On n'a jamais eu vraiment de contre-offre à toutes les offres qu'on a faites.

1725

1730

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Là, vous me mêlez un peu parce que vous ne donnez pas beaucoup de détails.

M. JEAN JURDANT:

1735

O.K.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1740

Mais par contre si vous en donnez, ce ne sera plus une question.

M. JEAN JURDANT:

L'École Rudolph Steiner de Montréal a déjà voulu acheter avec option d'achat. On a déjà voulu acheter ce bâtiment et on a été deux mois sur ce dossier et chaque fois... on nous a vraiment fait tourner en rond.

1745

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1750

Et ça, c'était après la cession par l'Université de Montréal?

M. JEAN JURDANT:

En 2002, puis...

1755

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Mais c'était encore l'Université de Montréal qui était propriétaire.

1760

M. JEAN JURDANT:

En 2004, excusez-moi, en 2004. Et en 2004, nous-mêmes, on a essayé avec l'Université de Montréal, puis eux autres nous ont dit que ç'avait été vendu et qu'ils avaient vendu avec... que ce soit juste institutionnel. Alors, nous, on s'est dit : «Bon, c'est l'occasion ou jamais vu que ça devrait rester institutionnel.»

1765

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Je pense que la situation est claire. Donc, c'est l'École...

1770

M. JEAN JURDANT:

Rudolph Steiner. Il y a eu *Les 7 doigts de la main* aussi, le cirque. Il y a eu différents organismes qui ont essayé, mais on ne s'est jamais... on n'a jamais eu de réponse.

1775

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Ce n'est jamais tellement allé très loin.

1780

M. JEAN JURDANT:

On croit qu'ils avaient déjà ça dans la tête en 2004 de faire des condos. Déjà, en 2004, ils savaient qu'ils allaient faire des condos déjà pour pouvoir...

1785

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Avez-vous des compléments d'information?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1790

Je dois dire que, comme vous, on a eu de la misère avec le propriétaire parce que nous ne sommes pas encore propriétaires. Alors, vous ne vous adressez peut-être pas à la bonne personne. Parce que nous aussi, je veux dire, quand on a fait une offre, ç'a été difficile d'aller cogner à la bonne porte, rencontrer les bonnes personnes et tout. Mais, ce que je sais, par le passé ce qu'on m'avait dit, c'est qu'ils avaient tenté, eux, de façon institutionnelle de trouver un locataire. C'est tout ce que je peux apporter comme information à ce sujet.

1795

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1800

Juste pour être sûre d'avoir bien compris, ce que vous avez eu comme information, c'est que le propriétaire actuel avait fait des recherches au niveau de locataire institutionnel et non pas d'acheteur?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1805

C'est correct, c'est tout à fait... oui.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1810

Donc, ça me semble cohérent. Vous vouliez acheter ou louer?

M. JEAN JURDANT:

1815

On voulait acheter, louer avec option d'achat.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Mais ça n'a jamais été bien loin.

1820

M. JEAN JURDANT:

Ça n'a jamais été bien loin. Disons que pendant deux mois, ils nous disaient : «Oui, ça pourrait. Oui, ce serait super.» On a eu tous les hauts et les bas. On était certain qu'on allait déménager là et, en fin de compte, à la dernière minute, ils ont dit : *No way*. En tout cas, c'était..

1825

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Avez-vous une autre question?

1830 **M. JEAN JURDANT:**

Non, non, c'était juste...

1835 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci.

1840 **M. JEAN JURDANT:**

Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

J'inviterais maintenant Louise Blais.

1845

MME LOUISE BLAIS:

Bonsoir.

1850 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Bonsoir, Madame.

MME LOUISE BLAIS:

1855

D'abord, je dois dire que je suis contente de voir que quelque chose va se passer avec ce bâtiment-là qui se dégrade à vue d'œil vraiment de matin en matin ; quand je vais marcher avec les chiens, il y a une autre fenêtre ou ouverture qui est placardée. Donc, quelque chose qui bouge, déjà ce n'est pas banal.

1860

J'aurais quelques questions qui pourraient être soit pour l'arrondissement, soit pour les promoteurs. D'abord, est-ce qu'il y a un règlement par rapport au fait... nous, ce qu'on a compris, c'est que ce bâtiment avait été donné à l'Université de Montréal qui s'est tournée de bord X nombre d'années plus tard et l'a vendu à fort profit. Est-ce qu'il n'y a pas un règlement concernant ce genre de transaction en ce qui concerne des biens patrimoniaux ?

1865

Est-ce que je peux enfile mes questions ? C'est court, les questions sont courtes.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1870

Oui, mais vous savez, c'est supposé être deux questions, nous avons 14 personnes d'inscrites.

MME LOUISE BLAIS:

1875 O.K. J'en ai deux autres.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1880 Allez-y.

MME LOUISE BLAIS:

1885 Vous avez parlé beaucoup de mixité. Que veut dire en fait la mixité, l'usage associé de la piscine et qu'est-ce que vous voulez dire par projets commerciaux ? D'une part. Et deuxième question : En quoi est-ce que le projet se présente comme un retour à l'usage éducatif ? Voilà.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1890 Donc, la première question concernait la vente, ce qui peut encadrer des transactions immobilières de la part d'une institution du gouvernement du Québec.

MME CLAUDE LAURIN:

1895 Tous les pouvoirs de réglementation municipaux découlent de lois provinciales et il n'y a aucun pouvoir qui est accordé aux municipalités pour intervenir en matière de vente de propriété. Donc, même si l'arrondissement voulait réglementer dans ces matières, elle n'a pas le pouvoir de le faire. Donc, il n'existe évidemment pas de réglementation.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1900 En corollaire à la question, il y avait quand même l'idée qui semble courir que le YMHA avait quasiment fait don de l'édifice à l'Université de Montréal au début des années 60. Est-ce que vous êtes au courant si c'est le cas ? En fait, vous l'avez dit vous-même du côté du promoteur.

1905 **M. MICHEL DE MUSZKA:**

Pardon, on a manqué le...

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1910 Il semblerait que l'information qui circule est à l'effet que le YMHA aurait fait quasiment don de l'édifice à l'Université de Montréal en 1963?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1915

Non, l'édifice a été vendu par la communauté juive à l'Université de Montréal en 1963.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1920

À la valeur du marché?

M. MICHEL DE MUSZKA:

1925

Non. Et pour répondre à l'autre question sur l'usage associé à la piscine, vous comprendrez qu'au niveau où on est rendu, on n'a pas entrepris de démarches avec personne parce qu'on est sujet à toute l'approbation pour laquelle on est ici ce soir, mais on parle d'un usage associé qui serait plus une clinique ou un usage thérapeutique. On a une immense piscine qui peut bénéficier pour des soins d'ergothérapie ou de choses comme ça. On n'a jamais pensé à faire un usage commercial de type intensif commercial. On veut rester... mais c'est le mot commercial peut-être qui porte à confusion.

1930

Puis je ne sais pas si on l'a abordé, mais je me permettrais de répondre, je ne sais pas où vous avez vu ou dans quelle documentation qu'on parlait de restaurer la vocation éducative ?

1935

MME LOUISE BLAIS:

C'est dans votre présentation. Quelqu'un s'est référé à l'usage éducatif qui serait respecté.

1940

M. MICHEL DE MUSZKA:

Non.

MME LOUISE BLAIS:

1945

Ce n'est pas vous ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1950

Non, non, non, d'accord. Mais ça, je pense que c'est une question à l'arrondissement; c'est-à-dire qu'il y a maintien des usages existants. Je pense qu'il faut rappeler qu'est-ce qu'on entend par mixité au plan d'urbanisme sur les artères commerciales, ensuite le maintien des usages par le projet de règlement qui est proposé. Ça donnerait peut-être des éléments de réponse.

1955

M. MICHEL DE MUSZKA:

1960

Je vais juste revenir au niveau de la présentation. Qu'est-ce qu'on voulait dire, c'est que l'usage actuel qui est équipement éducatif et culturel est conservé, mais également l'usage habitation est autorisé, est ajouté à cette catégorie-là.

MME LOUISE BLAIS:

1965

Mais comment il est conservé ? C'est ça ma question.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1970

Par exemple, si l'édifice passe au feu, il n'y a plus rien. Une bombe tombe dessus, ce qui a été permis pour cet édifice ne s'applique plus; c'est ce qui reste qui s'applique, donc, ce qui est actuellement là. Je ne sais pas si j'ai raison, mais moi, c'est comme ça que j'avais compris.

M. RÉJEAN BOISVERT:

1975

Présentement, on suppose que le promoteur transforme l'édifice en habitation. Dix ans plus tard, quelqu'un veut acheter l'édifice et rendre la vocation éducative, une école secondaire, il pourra parce que l'usage autorisé aux règlements n'a pas changé.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

1980

Je comprends.

M. RÉJEAN BOISVERT:

1985

Mais l'habitation est ajoutée.

MME LOUISE BLAIS:

Donc, je pourrais l'acheter dans dix ans et en faire une université.

1990

M. RÉJEAN BOISVERT:

Ou une garderie.

1995

MME LOUISE BLAIS:

D'accord.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2000 Mais est-ce que je me trompe si pour une raison ou pour une autre - excusez-moi pour la bombe, ce n'était peut-être pas une très bonne image - mais il arrive qu'il y ait des édifices qui passent au feu et quand c'est une perte totale, qu'est-ce qui arriverait dans ce cas-là? Est-ce qu'on pourrait refaire des condos? Ou il faudrait refaire une modification pour permettre des condos?

2005

M. RÉJEAN BOISVERT:

2010 L'article 89 qui est d'origine centrale, ville-centre, ou projet particulier comme on appelle dans notre jargon plus arrondissement, donne un plein droit à l'usage qu'on autorise. Donc, même s'il y a une bombe ou un feu, l'usage habitation pourra revenir si on ne le limite pas au niveau du projet de règlement.

MME CLAUDE LAURIN:

2015 L'arrondissement est découpé de zones qui autorisent dans chacune des zones un ou des usages. Ce qui est proposé ce soir, c'est que la grille de zonage des usages est inchangée, donc, ce qui est prévu dans cette zone-là d'équipements institutionnels est conservé au zonage de la grille de base si on veut, mais le projet de règlement proposé ajoute en plus du zonage autorisé le zonage d'habitation.

2020

Donc, il est possible de se prévaloir du nouveau zonage, et si on veut de l'ancien, parce que c'est l'équivalent d'un ajout à une grille de zonage existante qui, elle, demeure malgré l'adoption de ce projet de règlement.

2025

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Et cette autorisation de déroger à la grille actuelle est bonne pour toujours?

MME CLAUDE LAURIN:

2030

Oui, elle est bonne de la même façon que le zonage de base.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2035 Merci beaucoup. Merci, Madame. J'inviterais maintenant Caroline Leblanc. Bonsoir, Madame.

MME CAROLINE LEBLANC:

2040 Bonsoir. C'est un peu dans la suite de la question de madame auparavant. À votre connaissance, dans quelle proportion un édifice qui est à usage habitation d'usage condos devient-il institutionnel ? J'essaie de voir le pourcentage de cas où la conversion se fait effectivement ?

2045 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

 Oui. Alors, la question, on voit une conversion d'institutionnel à condo, est-ce qu'il est fréquent de voir l'inverse; c'est ça votre question?

2050 **MME CAROLINE LEBLANC:**

 Oui.

M. RÉJEAN BOISVERT:

2055

 On cherche.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2060

 Et vous comme promoteur, Madame Laurin? Ah, Madame Lafontaine?

MME LUCIE LAFONTAINE:

2065

 On revient à la notion de patrimoine et de recyclage de bâtiments qui est quand même quelque chose de relativement récent dans notre histoire montréalaise. Si on en revient aux années 40, 50 et 60, on a plutôt démolit notre patrimoine ; maintenant, on le recycle. Alors, si cette philosophie de conservation est maintenue dans l'esprit populaire, dans 30 ans ou dans 40 ans, peut-être que ce sera possible. Je veux dire, on entame. C'est un commentaire qui peut être...

2070 **MME CAROLINE LEBLANC:**

 Donc, en fait, vous n'avez pas vu de cas.

MME LUCIE LAFONTAINE:

2075

 Dans l'histoire montréalaise, ça ne fait pas tellement d'années qu'on recycle, sinon depuis les années 70 peut-être des bâtiments institutionnels en habitation ou en d'autres usages. C'est relativement récent.

2080 **MME CAROLINE LEBLANC:**

Mais ma question était d'habitation en institutionnel et non pas d'habitation en commercial parce que...

2085 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que vous avez des exemples en tête? Je pense que la réponse vient par l'absence d'exemple, Madame Leblanc.

2090 **MME CAROLINE LEBLANC:**

2095 D'accord. Une autre question. Est-ce que c'est prévu dans l'infrastructure intérieure, parce qu'on est dans un contexte où le vieillissement de la population... il y a des gens d'Outremont également qui ne sont pas loin, il n'y a pas juste le Plateau, il y a des gens d'Outremont également, est-ce que c'est prévu que... parce que je ne sais pas exactement comment c'est fait à l'intérieur, mais que l'accès pour monter au deuxième étage soit possible pour des gens à mobilité réduite ?

2100 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Madame Laurin?

MME LINE LAURIN:

2105 En fait, on a étudié cette possibilité. Ce qui se produit, c'est le Code de construction du Québec : autrefois, les gens à mobilité réduite étaient complètement oubliés de nos projets de construction, maintenant par contre, on a une obligation quand on les laisse entrer, qu'on leur donne accès, de leur donner accès partout. Ce qui fait que dans ce cas-ci, c'est problématique parce que si vous aviez l'opportunité de visiter l'édifice, il y a effectivement différents paliers, puis
2110 dans l'optique de respecter autant que possible les finis intérieurs, etc., on respecte certains de ces paliers. Ce qui fait qu'originellement, on souhaitait donner accès aux gens à mobilité réduite, mais aussi faciliter les aménagements intérieurs, les déménagements, disons le carrément, par l'ajout d'un ascenseur. Mais ça nous amène des difficultés au niveau de rencontrer à ce moment-là
2115 toutes les exigences qui se rapportent à ça, parce que comme je l'ai dit, dès que je donne accès, je dois leur donner accès partout et je dois leur donner un accès égal partout.

2120 Donc, pour le moment, malheureusement on ne pense pas donner accès ou faire... comment je pourrais, mettre un emphase particulier sur l'accès aux personnes à mobilité réduite, puis ce n'est pas par manque de volonté du promoteur, mais c'est bien à cause de la réglementation qui est en place.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Et des contraintes liées à l'édifice.

2125

MME LINE LAURIN:

C'est ça. On a travaillé avec une firme spécialisée en code de construction, parce que le Code est assez complexe surtout dans la partie 10 qui adresse les rénovations, c'est-à-dire les transformations d'édifice, puis ce qu'on nous a dit, comme je vous dis, dès l'instant où je vais donner accès aux gens à mobilité réduite, il faut qu'ils aient le même pouvoir de se rendre partout, le même, je dirais, pouvoir d'achat, c'est-à-dire que mes unités, à la limite, devraient toutes être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2130

Ça fait que vous comprendrez que dans cet édifice, ça devient extrêmement difficile malheureusement.

2135

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Un exemple. On a appris dans la présentation qu'il y avait 16 unités au premier niveau, 6 à l'autre, si vous aviez voulu par exemple faire que les 6 du haut ou les 16 du bas soient accessibles, ce n'est pas possible?

2140

MME LINE LAURIN:

Non.

2145

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

C'est les 22 ou c'est rien?

2150

MME LINE LAURIN:

C'est ça. C'est ça.

2155

MME CLAUDE LAURIN:

J'ai une réponse pour la première question.

2160

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Madame Laurin, oui?

MME CLAUDE LAURIN:

2165

J'ai une réponse pour la première question.

MME CAROLINE LEBLANC:

2170

Peut-être juste pour terminer ce point-là, vous avez dit qu'il y a deux étages actuellement, mais il y a plusieurs paliers.

MME LINE LAURIN:

2175

Oui.

MME CAROLINE LEBLANC:

2180

Et là, dans le projet proposé de faire trois ou quatre étages...

MME LINE LAURIN:

2185

En fait, ce n'est pas trois réels étages parce qu'il y a un rez-de-chaussée et il y a un étage, puis ce qu'on fait, c'est qu'on profite... quand vous entrez dans l'édifice, à la partie droite, il y a présentement un auditorium qui a une hauteur suffisante pour nous permettre d'aménager un palier intermédiaire. Quand vous allez à la partie gauche, il y a le gymnase qui actuellement est très haut, mais qui se rend jusqu'au niveau où on va faire le stationnement. Ça fait qu'on construit un palier intermédiaire, puis au-dessus de ça, c'est pour ça qu'on vient rajouter les nouvelles constructions. Donc, ces condos-là seraient sur deux niveaux aussi.

2190

MME CAROLINE LEBLANC:

Donc, la structure de béton qui est déjà là, le plancher est en béton ?

2195

MME LINE LAURIN:

Oui.

MME CAROLINE LEBLANC:

2200

Vous travaillez avec, vous allez juste rajouter...

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2205

Madame Leblanc, je vais être obligée de vous rappeler que les questions-réponses passent par ici. C'est pour des questions de transcription et du déroulement de l'assemblée.

MME CAROLINE LEBLANC:

2210 Donc, si je comprends bien, les étages qui sont en béton présentement vont demeurer ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2215 Donc, tous les niveaux de plancher existants ne sont pas touchés?

MME LINE LAURIN:

2220 La majorité des niveaux de plancher principaux ne le sont pas. On fait un peu de démolition au niveau de la partie centrale qui était des ajouts, mais les planchers de béton demeurent ; on vient travailler à l'intérieur des volumes.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2225 Est-ce que ça répond à vos questions?

MME CAROLINE LEBLANC:

Oui. Et là, je crois que...

2230 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Alors, Madame Laurin?

MME CLAUDE LAURIN:

2235 On est curieux de la réponse. On a des bons exemples de transformation dans l'arrondissement Plateau Mont-Royal de transformation résidentielle en institution. On pense notamment aux synagogues dans le quartier... à proximité du secteur, et ce sont des situations souvent qui occasionnent des difficultés de cohabitation d'usage. Donc, la transformation effectivement d'un immeuble résidentiel à des fins institutionnelles avec les achalandages, avec les différences d'horaire et souvent aussi des questions de conformité au Code de construction sont des situations qui entraînent souvent de la part des citoyens, des voisins de nombreuses préoccupations.

2245 **MME CAROLINE LEBLANC:**

2250 Donc, la prémisse que je vous... en gardant le statut d'usage résidentiel et institutionnel, en mettant la prémisse que oui, peut-être que ce serait possible dans 10, 20, 30 ans qu'il y ait une renouvelle conversion, que peut-être une école de cirque, ou peu importe, veut s'approprier, étant donné les... d'après le cas ou les quelques cas qui existent, d'après vous, c'est peu faisable parce que ça occasionne plus d'inconvénients ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2255 Je ne suis pas sûre que c'est ce que madame Laurin a voulu dire.

MME CLAUDE LAURIN:

2260 Non. Le fait qu'on maintienne la fonction institutionnelle pour un tel immeuble qui a été construit à des fins institutionnelles est logique dans le sens où il y aura peut-être pour des questions d'opportunité des générations futures un intérêt qui n'est pas actuellement un besoin connu dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal. Qui connaissait il y a 30 ans la situation ou pouvait prédire la situation qu'on connaît aujourd'hui de développement du Plateau Mont-Royal ? Ça aurait été bien difficile à prédire.

2265 Donc, même aujourd'hui, on se donne comme outil, ou dans notre réflexion, la possibilité pour un tel immeuble d'opérer un tel retour qui pourrait être intéressant pour répondre à des besoins dans 30 ans qui sont actuellement inconnus.

2270 Dans toutes les situations par exemple d'écoles de la Commission scolaire de Montréal, il y a beaucoup d'écoles qui sont temporairement abandonnées à des fins d'enseignement, qui font des demandes aux arrondissements pour autoriser temporairement ou pour quelques années d'autres usages compatibles avec le milieu et la Commission scolaire se laisse la possibilité advenant que des clientèles suffisantes soient présentes dans le milieu puissent revenir aux usages institutionnels d'origine.

2275 Donc, c'est une stratégie qui est en matière de zonage une stratégie qui est connue, utilisée. Dans ce cas-là, on admet qu'on ne voit pas à court terme d'opération de retour à la fonction institutionnelle, mais comme je vous dis, on n'a pas de boule de cristal.

2280

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2285 Et l'exemple des synagogues, c'était en fait de prendre une unité résidentielle dans un voisinage résidentiel et en changer l'usage. C'était ça votre... Est-ce que vous pouvez peut-être expliquer un peu plus les nuisances associées à cette conversion-là? Je pense qu'il y a eu confusion.

MME CLAUDE LAURIN:

2290 En fait, c'était simplement d'appuyer d'un exemple le changement de vocation. Il y a des demandes qui sont déposées... Au fond, je voulais tout simplement illustrer par un exemple la réponse à la question et de donner les conséquences aussi des changements d'usage, de dire tout n'est pas parfait dans un sens et tout n'est pas parfait dans l'autre non plus.

2295 Donc, toutes les transformations à des fins résidentielles ne sont pas souhaitables et toutes les transformations à des fins institutionnelles ne sont pas souhaitables non plus. Tout dépend des caractéristiques du milieu.

2300 En fait, l'exemple avait pour but un peu d'illustrer la situation, le changement d'usage.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Madame Lafontaine?

2305 **MME LUCIE LAFONTAINE:**

2310 Je voudrais seulement rajouter un point sur l'opportunité de transformation de cet édifice particulièrement, contrairement à d'autres, c'est-à-dire qu'autant par sa facture architecturale que par sa localisation dans la ville sur l'avenue du Mont-Royal, en face d'un équipement comme le Parc Jeanne-Mance, mais particulièrement à cause de la nature de sa charpente et de sa capacité portante, contrairement à un bâtiment qui est conçu pour être une résidence et on sait qu'ici, on construit en bois les résidences, tout porte à croire que ça pourrait être faisable dans ce cas-là.

2315 Donc, en conservant l'usage institutionnel, on garde la porte ouverte à l'opportunité si elle se présente dans 30 ou 40 ans.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Est-ce que ça répond à votre question?

2320

MME CAROLINE LEBLANC:

2325 Oui, mais l'exemple de la synagogue par exemple, je n'ai pas très bien saisi. Mais je vais laisser la place aux autres. Donc, c'est ça, ma curiosité était vraiment de savoir : Est-ce que vraiment il y a des cas de conversions de condos en institutionnel ? À mon avis, c'est un point important. Mais, bon, on verra dans le futur. Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2330 Merci. Madame Korinne Charier. Bonsoir.

MME KORINNE CHARIER:

Bonsoir. C'est Korinne.

2335

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

C'est ce qui était écrit.

2340

MME KORINNE CHARIER:

Ce n'est pas grave. Ma question est fort simple, c'est une question de zonage. Si j'ai bien compris, le bâtiment a pour vocation, en fait, maintenant on a rajouté la vocation habitation à celles qui sont mentionnées ici. Si un propriétaire décide qu'il va faire une garderie commerciale ou si un propriétaire décide qu'il va faire une petite école dans son logement connaissant en fin de compte ce zonage, en aurait-il le droit ?

2345

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Madame Laurin ou Monsieur Boisvert?

2350

M. RÉJEAN BOISVERT:

Qu'est-ce que vous entendez *dans son logement* ?

2355

MME KORINNE CHARIER:

Dans son appartement, dans son condo.

2360

M. RÉJEAN BOISVERT:

Dans son condo qui serait proposé ?

MME KORINNE CHARIER:

2365

Oui.

M. RÉJEAN BOISVERT:

À nouveau, il y a l'usage principal d'un immeuble. Donc, l'usage principal, mettons, prenons garderie. Donc, l'usage principal serait garderie. L'usage principal d'un logement n'est pas garderie, c'est un logement. Donc, vous avez au sous-sol un certificat d'occupation qui va être délivré pour un usage principal, piscine est un des éléments d'usage qu'on a expliqués tantôt, et également au niveau... il n'y a pas de certificat d'occupation qui est délivré pour de l'habitation. Par contre, pour un commerce, oui, et une garderie également.

2375

Donc, ce sera commercial au rez-de-chaussée et au deuxième étage de l'immeuble.

MME KORINNE CHARIER:

2380

Donc, ce qui prévaut si je comprends bien, c'est en fin de compte la vocation habitation des condos, ça demeure habitation et non pas commercial, mais pour le bâtiment, il y aura toutes ces vocations qui prévaudront ; c'est ça ?

2385

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2390

Je pense qu'il faudrait spécifier qu'il y a une ségrégation des usages entre le sous-sol et les autres niveaux, puis je pense aussi que la question de madame fait référence, je ne sais pas si c'est la Loi sur la régie du logement au droit de quelqu'un qui réside, donc, d'un locataire ou d'un propriétaire d'accueillir, je pense jusqu'à 6 enfants ou 6 personnes âgées pour fin de soins dans son unité d'habitation. Ce qui n'est pas un usage commercial, mais ce qui est permis en fonction d'une loi du Québec.

2395

Mais je pense qu'il faut préciser qu'il y a ségrégation des usages en fonction des étages. Donc, l'usage habitation...

M. RÉJEAN BOISVERT:

2400

La ségrégation, vous voulez savoir quel usage qu'il va y avoir et les autres unités ? Donc, au sous-sol, vous avez qu'est-ce qui est en orange. C'est la piscine et également l'usage ou les usages complémentaires associés à la piscine, également les 22 unités de stationnement. Donc, ces usages sont dédiés exclusivement pour le sous-sol. Donc, dans le projet de règlement, nous avons mentionné qu'il y a un nombre de m² maximal associé pour le stationnement et un nombre minimal de m² associé à l'usage. Donc, on ne veut pas que l'usage au cours des années s'en aille parce qu'on veut conserver également la piscine et les usages supérieurs sont dédiés à de l'habitation.

2405

MME KORINNE CHARIER:

2410

O.K. Exclusivement habitation, c'est ce que je comprends.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2415

Donc, le propriétaire ne pourrait pas changer son projet et profiter du fait qu'il y a l'usage garderie dans la liste des usages pour prendre un condo et faire une garderie commerciale; est-ce que c'est ça qu'on comprend?

M. RÉJEAN BOISVERT:

2420 Au niveau de l'ensemble des...

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2425 Juste un condo par exemple, puis dire: «Ah, bien là, un condo, je peux faire une garderie commerciale», est-ce qu'il pourrait le faire ou le règlement ne le permet pas?

M. RÉJEAN BOISVERT:

2430 Selon moi, c'est l'usage principal qui prône, qui est l'habitation. S'il veut changer de garderie, ça va être l'ensemble de l'immeuble. Donc, il pourrait revenir à l'usage institutionnel ou éducatif comme il est actuellement et on rajoute l'usage habitation.

MME CLAUDE LAURIN:

2435 Il faudrait que ce soit l'ensemble. Le logement ne vit pas par lui-même : il est relié par des corridors, il est relié... ils partagent tous la même entrée commune. Donc, un logement vit avec l'ensemble de la fonction résidentielle des 21 autres unités, des corridors qui les relient et des entrées, issues, et...

2440 Donc, il faudrait que ce soit le remplacement de la totalité de cette fonction par une autre fonction institutionnelle qui puisse donner suite à un permis et être viable.

MME KORINNE CHARIER:

2445 O.K. En résumé, un individu ne peut pas se porter acquéreur d'une unité de condo et dire «Moi, je vais faire une garderie» ou «Je vais faire une école.» C'est ce que je comprends.

MME CLAUDE LAURIN:

2450 Non.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2455 La réponse est non.

MME KORINNE CHARIER:

C'est tout.

2460 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci. C'était une très bonne question. Monsieur Lewis Shappard. Est-ce que monsieur Shappard est toujours dans la salle? Non. Alors, j'inviterais monsieur Devlin Kuyek. Non.

J'inviterais donc Oksana Andruchiw. Re-bonsoir.

2465

MME OKSANA ANDRUCHIW:

Bonsoir. Cette fois, c'est vite. Est-ce qu'il y aura des lumières dans la ruelle pour les garages ? Est-ce qu'il y aura soit des fenêtres, quelque chose pour la sécurité quand les voitures vont sortir pour voir ?

2470

M. CLAUDE BOISVERT:

Oui.

2475

MME OKSANA ANDRUCHIW:

Et l'éclairage, est-ce que... parce que maintenant avec les voitures qui vont rentrer.

2480

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Monsieur Boisvert?

M. RÉJEAN BOISVERT:

2485

C'est un bon point. On n'était pas rendu là, mais oui, il va falloir des miroirs dans la ruelle. Je ne sais pas si ça prend une permission parce qu'on est construit à la limite de la ligne de propriété, mais ça prendrait quelque chose pour quand on sort du stationnement, s'assurer qu'il n'y a personne qui vient dans aucune des deux directions de la ruelle.

2490

C'est un bon point, on va en prendre note. Puis votre question sur l'éclairage, ce qu'on ne voudrait pas faire par contre, c'est faire de la pollution visuelle avec un éclairage trop puissant parce que vous habitez à côté. Donc, c'est évident que si on met une lumière au-dessus de la porte du garage, ça va être une lumière dont le réflecteur va être orienté vers le bas, vers la porte, parce qu'on ne voudra pas éclairer tous les voisins et causer de la pollution.

2495

Donc, pour des questions de sécurité, il y en aura, mais il s'agira de mettre des choses qui vont concentrer la lumière sur la porte de garage elle-même.

2500 **MME OKSANA ANDRUCHIW:**

Deuxième question. Si le permis est donné et approuvé, est-ce qu'il y a un temps limite pour que l'usage complémentaire à la piscine et la piscine soit mis en vigueur? Est-ce qu'ils peuvent mettre toutes les habitations et on change le règlement dans cette résidence pour avoir des habitations en gardant la piscine et des usages complémentaires...

2505 **M. RÉJEAN BOISVERT:**

Les promoteurs ont 60 mois pour terminer l'ensemble des travaux, l'ensemble des travaux physiques, intérieur, extérieur, mais il n'y a pas rien de prévu dans le projet de règlement qui oblige dans le temps la location ou la vente de cet espace ou l'occupation de cet espace.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2515 Est-ce que c'est possible de prévoir dans un règlement l'obligation d'occupation par exemple s'il n'est pas capable de vendre ses condos? Donc, est-ce que ça existe dans d'autres règlements où on oblige pas seulement la réalisation des travaux physiques, mais l'occupation de l'immeuble dans un délai prescrit?

2520 **MME CLAUDE LAURIN:**

On y avait réfléchi et on s'était dit qu'advenant que le local ne soit pas loué, finalement ça occasionnait peu d'impact négatif sur le voisinage. Au fond, c'est une activité de moins dans l'immeuble et donc, les impacts étaient surtout pour le promoteur qui n'arrivait pas à louer le local en question. Donc, on ne voyait pas d'intérêt à moins que ce soit un commentaire de ce soir, on n'avait pas vu d'intérêt à imposer l'occupation dans ce sens-là.

MME OKSANA ANDRUCHIW:

2530 Dès que l'édifice était pour les affaires culturelles, publiques, je trouve que ça a un impact parce que la raison qu'on donnerait un permis pour changer le *by law*, pour faire habitation et usage autre, c'est parce qu'ils ne gardent pas juste la façade, mais aussi l'usage un peu culturel, public, complémentaire à la piscine.

2535 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Je vous inviterais à venir nous expliquer ça en deuxième partie d'audience, Madame.

MME OKSANA ANDRUCHIW:

2540 O.K.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2545 Merci. Alors, Amanda. - Cette fois-là, je ne vous ai pas manqué - Re-bonsoir.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

2550 Rebonsoir, oui. Donc, encore en anglais, ou en français peut-être. J'aimerais savoir c'est
quoi les ressources qui sont... Like what are the resources that are available to residents of the
community that we might have access to in terms of how this project... I mean, if the go ahead is
given in this project or if we feel that our concerns weren't taken into consideration and things like
that, what community, what resources are available through the City of Montréal to adjust these
things?

2555

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2560 Alors, si le projet va de l'avant et qu'il y ait certaines difficultés d'insertion dans le
voisinage, quels sont les mécanismes ou les ressources qui sont disponibles aux résidents pour
intervenir auprès de la Ville ou de l'arrondissement?

MME CLAUDE LAURIN:

2565 Toutes les conditions qui ont été mentionnées ce soir, plus celles qui pourraient être
ajoutées suite aux consultations publiques qui sont tenues vont être l'objet de conditions du
règlement et sont visées par des garanties bancaires dans ce cas-ci et aussi par des dispositions
pénales prévues aux règlements d'urbanisme.

2570 Tout autre inconvénient qui ne serait pas lié à la réalisation comme tel du projet, mais
pendant la période de construction, d'utilisation illégale des ruelles, évidemment ce sont les lois et
règlements généraux qui s'appliquent et vous pouvez faire appel en tout temps aux services de
l'arrondissement pour intervenir en vertu de la réglementation en vigueur.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2575

Donc, il n'y a pas de mécanisme particulier pour les suivis de projet? C'est un petit peu ça
votre question?

MME CLAUDE LAURIN:

2580

2585 Nous, on fait le suivi de toutes les conditions. Donc, la Ville s'assure que les conditions
inscrites dans sa réglementation, dans les autorisations, sont rencontrées par des inspections et
lorsque c'est concluant, les garanties bancaires sont remises au promoteur. Si ce n'est pas
concluant, les garanties bancaires peuvent être encaissées par la Ville et des poursuites pénales
entreprises par la Ville à l'encontre du promoteur.

Ça, c'est pour tout ce qui est visé par le projet de règlement ou le règlement en tant que
tel. Pour toutes les autres nuisances de nature je dirais plus générale ou imprévisible qu'on ne

pourrait pas prévoir ou inclure au règlement, évidemment à ce moment-là, on a la panoplie de la réglementation et lois en vigueur sur le territoire.

2590

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Est-ce que ça répond à votre question? Est-ce que du côté du promoteur, vous avez prévu mettre sur pied l'équivalent d'un comité d'échange avec le voisinage pour le suivi du projet?

2595

M. CLAUDE BOISVERT:

Non, pas encore. On n'est pas à ce niveau-là, mais c'est intéressant d'avoir les réactions. Tous les voisins qui en ont parlé, c'est un point à prendre en considération, mais vous comprendrez comme on disait tout à l'heure, on est encore avec une offre d'achat acceptée soumise à tout ça. Ça fait que là, on va tâter le pouls, on veut avoir l'opinion de tous les gens, puis on va l'intégrer à notre projet.

2600

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

On the same note than... in terms of... I don't know, through the City or... I don't know, in a private way, in terms of compensation for loss or inconvenience in terms of things like during construction, if I have no access to my private garage or... the building of this extra level on the proposed site, if it disrupts sunlight or my satellite signal, or things like that, like what... again the same question: What are my rights? Do I go to the City? Is it a City's responsibility or is it my personal responsibility to do things like this?

2605

2610

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Alors, si madame juge que le projet proposé s'il est réalisé a un impact sur la valeur de sa propriété ou la qualité de son cadre de vie, est-ce que c'est une responsabilité de la Ville de s'assurer qu'il n'y a pas d'impact négatif sur la valeur de sa propriété ou c'est sa responsabilité à elle?

2615

MME CLAUDE LAURIN:

Toutes les constructions qui se réalisent sur les terrains privés doivent être conformes à la réglementation. Donc, évidemment que toute construction est susceptible d'avoir des impacts durant la construction, à ce moment-là, c'est du droit civil et tous les dommages que le promoteur pourrait occasionner à votre propriété par ses travaux, il a sans doute des assurances et vous pouvez vous adresser directement au promoteur. La Ville n'intervient pas dans ces situations-là.

2620

2625

Maintenant, tous les impacts qui sont occasionnés par des constructions conformes à la réglementation, parce que advenant que le règlement soit adopté, le permis va être émis conformément à la réglementation modifiée, à ce moment-là, les impacts sont évalués en cours de

2630

projet comme on est en train de le faire et, lorsque les permis sont émis, en fait lorsque les permis sont émis conformément au règlement.

2635 Donc, c'est en cours de processus lorsqu'il y a une possibilité d'intervention comme on l'a mentionné avec la procédure en cours que les citoyens peuvent intervenir ; lorsque les règlements sont modifiés, que les permis sont émis, les interventions ne sont plus possibles.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2640 Ça devient de nature privée à ce moment-là?

MME CLAUDE LAURIN:

2645 Bien, ça devient de plein droit. Donc, le constructeur obtient un permis et il a un droit de construire et si la Ville s'interposait dans son droit de construire, il pourrait avoir des recours contre la Ville. Donc, c'est dans la procédure d'approbation des projets que s'il y a des interventions possibles prévues par la loi pour les voisins, les citoyens, que les interventions sont faites, et, par la suite lorsque la réglementation est en vigueur et que l'émission des permis est faite, comme je vous dis, le promoteur a un droit de construire.

2650

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2655 Donc, si j'essaie de résumer la réponse, si les citoyens s'inquiètent l'accès à leur garage, de l'ensoleillement de leur propriété et des nuisances pendant la construction, ils doivent faire valoir ces inquiétudes-là avant que le règlement soit modifié et que les permis soient émis parce que après...

MME CLAUDE LAURIN:

2660 Non, il y avait deux volets à ma réponse. Pour toute nuisance durant la construction, c'est du droit civil ; s'il y a des dommages, à ce moment-là, c'est un lien entre propriétaires. De la même façon que si actuellement une brique de l'immeuble tombait sur votre propriété, vous pourriez entreprendre des poursuites envers le voisin qui a produit des dommages à votre propriété. Que ce soit pendant la construction ou que ce soit pendant l'occupation de l'immeuble, il y a toujours des règles civiles qui s'appliquent. Ça, c'est pour tout dommage causé par la responsabilité d'un voisin.

2665

2670 Maintenant, en ce qui a trait à la construction ou des impacts de la construction permanente sur votre qualité de vie en tant que voisin, les recours ou les interventions qui peuvent être faites le sont dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Montréal dans ce cas-ci pour l'article 89.5 qui prévoit des consultations, qui prévoient des procédures d'intervention en matière de tenue de registre et autres et c'est dans ce sens-là que... c'est dans ce cadre-là que les interventions doivent être faites.

2675 À partir du moment où la réglementation est adoptée, la Ville est tenue d'émettre un permis qui est conforme à sa réglementation.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2680 O.K. Est-ce que ça répond à votre question?

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

Oui.

2685

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Merci. Alors, maintenant, il me reste Ari. Il n'y a plus personne d'inscrit? Ah. D'accord, c'est noté. Re- bonsoir.

2690

M. ARI KIRIAZIDIS:

Re-bonsoir. If it's possible, actually, I will ask the question in English. Gentlemen, this is actually more for the promoters than the City. Is it possible, would the promoter be opened to... because essentially, as my wife had mentioned, the units that are on the...

2695

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Please address your question to me, please.

2700

M. ARI KIRIAZIDIS:

Oh, I'm sorry. The units that are being constructed on the north-west corner that are elevating, the new volume that is being created on the north-west corner is essentially what is the main eyesore in removal of view and sunlight, etc., from our space, that is literally right next to the building, would the promoter be opened to reducing the number of units, condo units, specifically on that corner, so that it will not impact our property? Is that a possibility or is it something that is out of the realm of possibility?

2705

2710

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Monsieur de Muszka?

M. MICHEL DE MUSZKA:

2715

At this present time, it's a... how can I say? It's a building which needs all of 22 units to go ahead. In terms of...I understand your concerns about lighting and so forth, there are things that we get rid of as well, for example the chimney, which is major, behind you. I think that's a major

2720 eyesore that would leave your site; we're also demolishing a bit of what's behind. We can have a look on the *maquette*.

M. ARI KIRIAZIDIS:

2725 With the fire escape and such...

M. MICHEL DE MUSZKA:

2730 That's right, and all that. So, necessarily the problem that also lies in terms of the units you're pointing to is the fact that you have to realize, to maybe see the plans, is that in order to develop that wing which is gymnasium there needs to be access to have some lighting coming into those units. Because the problem is, and you probably know very well, the actual windows in the gym give right onto the back wall of that service station. So, we're kind of stuck in there as to having to keep those in there, but we know, we can certainly have a look and see how that affects you.

2735

M. ARI KIRIAZIDIS:

O.K. That was my one main question.

2740 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Alors, il nous reste un intervenant, il s'agit de monsieur Christian Dupuy. Re-bonsoir.

M. CHRISTIAN DUPUY:

2745

2750 Re-bonsoir. Alors, ma question s'adresse au promoteur. Je reviens sur l'idée que j'ai émise en début d'assemblée. J'aimerais savoir, est-ce que le promoteur est fermé de façon définitive à toute possibilité d'amender le projet afin d'intégrer une part, ça pourrait rester à discussion, une part de logement social? Malgré toutes les considérations que vous avez amenées tout à l'heure concernant les règlements du bâtiment, etc., etc.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2755 Je pense, Monsieur Dupuy, que la réponse a déjà été donnée à cette question-là, mais je vais inviter les représentants du promoteur à y répondre une deuxième fois.

M. MICHEL DE MUSZKA:

2760 Je pense qu'on peut simplement dire que nos démarches nous apportent à dire non, par rapport à tout ce qui a été dit auparavant.

M. CHRISTIAN DUPUY:

Donc, il n'y a aucun espace de négociation ?

2765

M. MICHEL DE MUSZKA:

C'est très difficile.

2770

M. CHRISTIAN DUPUY:

Très bien. Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2775

Merci à vous. Alors, nous allons prendre une courte pause au cours de laquelle j'invite le promoteur à rencontrer les citoyens pour les questions de l'aménagement de la ruelle. Ceux qui désirent donner leur opinion sur le projet, je vous invite à vous inscrire à l'extérieur de la salle auprès de madame Dutel et nous allons recommencer... la dernière fois j'avais dit dans cinq, mais

2780

ç'a été dans dix, alors, je vous donnerai dix minutes, donc à 21 h 40 pour entendre les opinions des participants.

SUSPENSION... REPRISE

PÉRIODE DE COMMENTAIRES

2785 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Si vous voulez prendre place, nous allons entreprendre la deuxième partie de la consultation. Nous avons deux personnes inscrites. Alors, j'inviterais madame Sarah Humphrey. La parole est à vous, Madame Humphrey.

2790

MME SARAH HUMPHREY:

O.K. On est une *gang* de la rue Jeanne-Mance. On s'est rencontré une couple de fois pour voir. Est-ce qu'on s'oppose au projet ? Est-ce qu'on appuie le projet ? Qu'est-ce qu'on pense du projet ? Et finalement, on a rédigé quelque chose, et je vais le lire.

2795

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Allez-y.

2800

MME SARAH HUMPHREY:

Nous sommes résidents de la rue Jeanne-Mance et voisins de l'immeuble en question. Nous avons à ce titre quelques questions et suggestions concernant ce projet et plus largement le processus selon lequel les propriétés à vocation publique peuvent être remises au secteur privé.

2805

On peut ici faire des rapprochements avec le projet du Mont-Orford. Dans les deux cas, en effet, il s'agit de propriétés reçues en héritage par don, vendues ultérieurement à un investisseur du secteur privé qui fera des profits importants en revendant sans avoir investi dans l'immeuble.

2810

Dans le cas de l'immeuble de l'avenue Mont-Royal, le propriétaire a laissé se détériorer l'immeuble qui se trouve maintenant dans un état périlleux et pour lequel il sera quand même récompensé avec un profit de... on présume si les rumeurs ont raison, qu'il va faire un coup de plus d'un million.

2815

L'histoire récente de l'immeuble du YMHA est particulièrement éclairante. L'immeuble fut vendu à l'Université de Montréal à un coût symbolique à la condition spécifique qu'ils maintiennent sa vocation culturelle. Néanmoins, l'Université l'a vendu au secteur privé pour plus d'un million de dollars.

2820

Sous prétexte qu'il fallait maintenir le caractère institutionnel de l'immeuble, au moins un organisme à but non lucratif s'est vu refuser des propositions visant à faire des logements sociaux. Pourtant, on nous demande maintenant d'approuver un changement de zonage qui avait été refusé à des organismes à but non lucratif. Le propriétaire actuel s'est vu mériter cette permission

2825

en laissant dépérir l'immeuble au point où seule la vente à un autre développeur permettra d'en empêcher l'effondrement.

2830 Nous croyons fortement que des changements fondamentaux doivent être apportés à la
manière dont Montréal assume son héritage architectural. La position des propriétés patrimoniales
s'accompagne d'obligations et de responsabilités. Il doit y avoir contrat entre propriétaires et
gouvernants comme cela se fait dans toutes les villes importantes du monde. À tout le moins, les
propriétaires de tels immeubles devraient être tenus de les maintenir en bon état. Des limites de
2835 temps de non-occupation devraient être imposées au-delà desquelles la Ville peut obliger les
propriétaires à effectuer les réparations nécessaires, à défaut de quoi la Ville les effectuerait à la
charge des propriétaires. Ces mesures devraient tout particulièrement s'appliquer à des sites
désignées officiellement d'héritage patrimonial comme dans le cas du YMHA, mais aussi aux
immeubles à vocation publique tels les écoles, les églises, les hôpitaux, les bibliothèques, dont
l'existence même dépend en tout ou en partie des impôts des citoyens et des citoyennes.

2840 L'immeuble du YMHA ne serait pas dans l'état actuel si ces politiques avaient été en
place. Les propriétaires savaient qu'ils achetaient une propriété patrimoniale. Ils ne se sont
pourtant pas intéressés à en préserver l'héritage architectural ou social. Nous ne comprenons pas
que l'Université de Montréal ait pu vendre pour 1.2 M\$ un immeuble qu'elle avait reçu en don et
2845 qui n'a jamais été imposé.

Nous proposons, et je ne sais pas si vous pouvez faire ce genre de recommandation, nous
proposons que cette consultation publique recommande une nouvelle politique pour la Ville de
Montréal lui donnant un mandat clair de protection de tout héritage patrimonial ainsi que les
2850 équipements sur son territoire. Les ressources humaines et financières devront accompagner une
telle politique.

Si la présente proposition de projet est la seule actuellement viable, nous, les résidents de
Jeanne-Mance, nous faisons part des préoccupations et recommandations suivantes. Étant
2855 donné le caractère hétérogène de notre quartier à l'égard de l'âge et la taille des familles, nous
demandons que les condos proposés soient conçus pour les personnes âgées et les familles aussi
bien que pour les personnes vivant seules ou en couple.

On nous dit que la piscine déjà en place sera remaniée, une très bonne idée. Nous
2860 espérons que la piscine ne sera pas à l'usage exclusif des résidents, ni qu'elle ne servira que des
intérêts commerciaux ; nous souhaitons qu'elle soit accessible au voisinage. Nous demandons
que ceci soit une condition du changement de zonage.

Nous nous préoccupons également du manque d'espace de stationnement sur la rue et
2865 demandons que le stationnement des nouveaux résidents soit entièrement intégré à l'intérieur du
nouveau projet. Encore une fois, nous demandons que ceci soit une condition du changement de
zonage, c'est-à-dire que les nouveaux résidents de ce projet n'ait pas droit à des vignettes.

2870 La circulation dans la ruelle derrière le YMHA est déjà problématique, tout comme sa
propreté et son éclairage, nous demandons que la Ville, l'arrondissement et les entrepreneurs
s'occupent de ces problèmes.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2875 Merci, Madame.

MME SARAH HUMPHREY:

2880 Est-ce que je peux vous remettre une copie ?

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2885 Bien sûr. Bien sûr. Vous pourrez la laisser... vous pouvez me la donner tout de suite, je
vais la prendre. Pour être bien sûre de comprendre votre argumentaire, il y a d'abord la question
de principe pour l'équipement institutionnel où vous souhaiteriez que la Ville ait une politique un
peu plus mordante qui lui permette d'intervenir auprès des propriétaires avant qu'il y ait
dégradation de bâtiment. Ça, c'est une recommandation générale; est-ce que je me trompe?

MME SARAH HUMPHREY:

2890 Non, c'est ça.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2895 Maintenant, vous avez fait des recommandations plus particulières. Est-ce que je déduis
de vos recommandations particulières que vous ne vous opposez pas au projet?

MME SARAH HUMPHREY:

2900 Non, on ne s'oppose pas au projet. On est soulagé que quelqu'un va développer un projet
dans cet espace-là, mais on profite de l'occasion pour apprendre quelque chose et d'éviter ce
genre de transfert d'un actif public...

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2905 Vers la propriété privée.

MME SARAH HUMPHREY:

2910 ...au secteur privé.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2915 Vous faites un certain nombre de demandes, je vais prendre par exemple la piscine, pour qu'elle soit accessible au voisinage, est-ce que vous avez une idée de la façon... parce qu'il a été question tout à l'heure de la disponibilité de piscine à accès public dans votre voisinage déjà, je pense qu'il était question du Y. Quelles sont les raisons qui vous poussent à demander que cette piscine soit aussi accessible pour vous comme l'est celle du Y ?

2920

MME SARAH HUMPHREY:

2925 Puisque c'est là. On ne demanderait pas qu'ils créent une piscine, mais puisque la piscine est là et c'était là auparavant, ça faisait partie des équipements communautaires, on trouve que ce serait normal que la communauté puisse avoir de nouveau accès à la piscine.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2930 Alors, vous avez parlé de mixité de familles, de l'usage de la piscine, de la question des vignettes.

MME SARAH HUMPHREY:

2935 Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Est-ce que vous êtes dans un quartier où il y a des vignettes?

2940

MME SARAH HUMPHREY:

Oui, il y a des vignettes sur la rue Jeanne-Mance.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

2945

Et vous souhaiteriez que la possibilité d'avoir des vignettes pour cet ensemble d'unités d'habitation ne soit pas possible?

MME SARAH HUMPHREY:

2950

Ils ont leur stationnement et nous, comme plusieurs personnes ont mentionné, on a de la difficulté à stationner en hiver surtout ou même pendant les heures de nettoyage, on court, tout le monde se garroche aussitôt que le balai a passé pour prendre un espace en face. Donc, si on a 10 nouvelles personnes avec vignette, 10 ou 15, la course sera vraiment féroce.

2955

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Maintenant, par rapport au problème d'éclairage, de propreté et d'utilisation de la ruelle, est-ce que vous en avez déjà parlé avec l'arrondissement?

2960 **MME SARAH HUMPHREY:**

Oui.

2965 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Oui? Est-ce que vous voyez ce projet-là comme une opportunité d'améliorer la situation?

MME SARAH HUMPHREY:

2970 Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Oui? Dans quel sens?

2975

MME SARAH HUMPHREY:

Juste d'occuper l'espace.

2980 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

D'avoir une meilleure surveillance?

MME SARAH HUMPHREY:

2985

Oui, oui. Un immeuble barricadé, ce n'est jamais propice. Une ruelle propre... c'est une ruelle avec plusieurs recoins pour des mini-piqueries, alors, lors de la fonte des neiges, on trouve beaucoup de seringues.

2990 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

C'est probablement une problématique qu'on voit dans plusieurs endroits du Plateau Mont-Royal.

2995 **MME SARAH HUMPHREY:**

Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

3000

Je suis contente que vous ayez pris la peine de souligner tous ces éléments-là. Je suis certaine qu'à la fois l'arrondissement et le promoteur sont heureux d'avoir tous ces éléments-là. Pour vous comme pour eux, ce seront des éléments avec lesquels ils devront composer et essayer d'améliorer la situation.

3005

Encore merci d'avoir pris la peine de soumettre un mémoire écrit. Soyez assurée que ce sera pris en compte dans les recommandations du rapport.

MME SARAH HUMPHREY:

3010

Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

3015

Merci à vous. J'inviterais maintenant madame Amande Slywyinskyj.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

3020

Bonsoir. Un dernier bonsoir. I'll address in english.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

No problem.

3025

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

So, I'd like to begin by saying, I mean, we're happy that something is been done with the building, it's not exactly the most pleasant thing to look at whether it be from my living room or my kitchen or from the street. So, that's always a good point. But, to this effect, we raised many concerns during the session that we hope we can mediate and come to certain agreements or compromises with respect to this project.

3030

We feel that the City and it's elected representatives have also a responsibility to the people that live there that would be directly affected by this transformation, construction, all other inconveniences and we hope that they are taking into consideration when making a decision with respect to permits and changing by laws.

3035

Although, we don't oppose this conversion, however we do oppose it as it now stands. So, we propose, we make... somethings we'd like to see changed, so we propose addressing the various concerns we raised during this session that they're be no change in current parking zoning on Jeanne-Mance street to accommodate the commercial purposes of the building, such as having parking meters or having zones of parking where you're allowed only 60 minutes parking that would take away from the parking of the residents on the street.

3040

3045 As well, with respect to parking, not to allow the closure of an enormous amount or section
of the street that would take away from parking during construction by closing off large amounts of
the street.

3050 We ask that the number of housing units either be decreased, although I know it's not... as
it is described before is not a possibility, but this would solve some concerns. The number of
indoor parking spots be increased to meet the demand of the condo, the housing complex and be
provided to these condominiums at no extra cost, which will no dissuade people from not
purchasing parking versus parking on the street.

3055 We also ask that further studies be made to address the issues of sunlight and how this
affects the surrounding properties. We also ask that if there's anyway to avoid the addition to the
height of the building to maintain both the architecture, despite it being of the back alley, I mean
people do see it, also to maintain some light and partial views that we have from our property of
both Mount-Royal and, I mean just sunlight all together.

3060 Just to point out to this effect, that the building is made higher in that part to allow for more
sunlight to enter those new units, but we hope that it's considered that although it's adding sunlight
to these new units, it might be taking away from existing sunlight in our houses.

3065 We ask that all measures be taken to consult residents and to minimize the
inconveniences such as construction, the noise; we ask that it be done during business hours on
business days, not on days off like Saint-Jean-Baptiste, like holidays or week-end when most
people are home. To insure that continued committee use of the proposed non-housing area been
maintained and accessible to all.

3070 We ask that the study of having 4 garage doors, 2 private and 2 of the proposed unit be
studied, both having 4 garage doors in close proximity of one another in the narrow alley; the
effects of that be studied, as well if there's any way, I mean the entrance of the commercial part,
the non-housing part to the pool is from Jeanne-Mance, which is in effect a residential street. We
3075 ask that that be looked at and considered. Perhaps making it from Mount-Royal be a
consideration.

3080 We also ask that access to the private garage off that main alley behind the building be
maintained in all times the respective of construction zones; it is personnel property that we do
need to access. That any measures, considering all these things, any measures of compensations
or alternatives be considered for all issues brought up during this meeting.

3085 And as well, that the residents that are directly affected, namely those on that main street,
be notified of all decisions and contemplations of ongoing projects and it's decisions. Because as it
was earlier explained, once it's passed, the permit has been passed, it's more difficult to make
changes.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

3090 So, I understand that you do not oppose the project that is proposed tonight, but you do have some significant concerns and address some requests for modifications. May I ask if you're... Je vais continuer en français, mais vous pouvez me répondre en anglais.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

3095 Oui. Parfait.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

3100 Vous avez soulevé la question très intime par rapport à votre propriété et celle de votre voisine; est-ce que vous avez eu des éléments de réponse en regardant la maquette?

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

3105 In looking at the *maquette*, I mean the *maquette*, I don't find directly to scale, it's not representative I don't think of what the alley is. They have some aspects that are a little narrower, my building is not represented as it is. So, I find it hard to make point when we're using a *maquette* that is not the existing situation.

3110 In terms of the access to the garages and stuff, although I mean, it's understood that is an inconvenient, it was access... I mean it's through the City of Montreal that issues permits that has to do with the closing alleys and access to things like that. So, that was the discussion. And, I mean, the entrance and the exit of the garage was explained and it doesn't make... you know a little bit of sense, but it's still worries me that everything is within a really close proximity to each other.

3115

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

3120 Il y a ce point intéressant par rapport à l'entrée sur la rue Jeanne-Mance que vous considérez qui pourrait être une nuisance, c'est une entrée qui existe depuis la construction de l'édifice qui donne un accès séparé au sous-sol; pourquoi selon vous est-ce que ça pourrait créer des problèmes dans le voisinage?

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

3125 Depending on... I mean, the popularity, I guess, of the pool use, I'm worried it might create extra noise or loitering, I mean... I know those are just concerns we have or whether it be with the lighting or... just coming in and out of a building, if it's busy, I mean, I don't... nobody can tell what will happen, but those are our concerns.

3130

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

3135 O.K. Par rapport à tout ce qui entoure la gestion des nuisances liées à la construction, je pense que c'est vraiment au niveau de la bonne volonté du promoteur, puis de la réglementation de l'arrondissement que vous pourrez avoir réponse à votre question et surtout être en mesure de faire un suivi des travaux.

3140 Je pense que vos demandes sont assez claires. Comme la personne qui est venue avant vous, vous souhaitez que l'usage communautaire soit maintenu au sous-sol; pouvez-vous nous expliquer ce que vous voulez dire par ça?

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

3145 Maintenu... not... I meant more accessible, not purposes for higher and use or even other... that it be maintained and not be changed for another purpose whether it be... I don't know, community center... like a reception hall that would create extra noise or even as long as it's accessible to everyone in the community, I mean support for this project is that it is maintaining part use for community purposes to maintain its historic use. So, we ask that it always be maintained as well as be accessible to everyone, not... you know, exorbitant membership fees or something
3150 that would be accessible to those in that community it does serve.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

3155 O.K. Je pense que ça fait le tour. Vous avez vraiment fait des demandes qui sont très claires.

MME AMANDA SLYWYNSKYJ:

3160 Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

Je vous remercie beaucoup.

3165 **MME AMANDA SLYWYNSKYJ:**

J'ai une lettre que j'ai écrite, un petit résumé.

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

3170 Oui? Merci beaucoup. Ce sera rendu sur le site internet dans les meilleurs délais possibles, les mémoires qui sont déposés sous forme écrite, je vous le signale.

3175 Alors, il nous reste madame Joanabbey Sack. Est-ce que madame Sack a quitté? Elle a quitté? C'est très bien. Alors, je déclare donc puisque... à moins qu'il y ait quelqu'un qui ne se soit

pas inscrit, qui soit dans la salle et qui souhaite intervenir? Ce n'est pas le cas. Donc, l'assemblée est maintenant terminée.

3180 Dans les prochaines semaines, la Commission fera rapport de ce qu'elle a entendu et de son analyse du projet à la lumière de l'information reçue et des opinions exprimées. Ce rapport sera transmis au Comité exécutif de la Ville de Montréal, puis au Conseil municipal. Il sera ensuite rendu public. Vous avez vu d'ailleurs les processus suivants, donc, après adoption au niveau du Conseil municipal, il y aura un avis de la greffière vous annonçant qu'il y a adoption du deuxième projet de règlement et pour qu'il y ait ouverture de registre, il doit y avoir des requêtes qui soient
3185 déposées à la greffière de la Ville.

Je vous rappelle que le rapport de l'Office est consultatif et non décisionnel. La décision d'adopter ou de rejeter le règlement qui encadre le projet de conversion d'immeuble appartient au Conseil municipal sur recommandation du Comité exécutif.

3190 En terminant, j'aimerais remercier tous ceux qui étaient présents ce soir incluant au niveau de la logistique des aspects techniques de l'Office, mais aussi surtout de l'arrondissement et du promoteur et, tout particulièrement, au groupe de citoyens qui se sont donné le mal par une belle soirée comme ce soir d'abord de se rencontrer à plusieurs reprises pour être en mesure d'avoir
3195 une bonne appréciation du projet et ensuite de prendre le temps de venir en consultation, et dans une atmosphère très ouverte et très courtoise de faire part de vos préoccupations aux professionnels de l'arrondissement ainsi qu'aux représentants du promoteur. Le processus est là pour vous et vous l'avez bien utilisé, je vous en remercie. Alors, à toutes et à tous, bonsoir.

AJOURNEMENT

3200

3205

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

3210 ET J'AI SIGNÉ:

LOUISE PHILIBERT, s.o.

3215