

M. DANY TREMBLAY, STEFANO MARRONE
Archidiocèse catholique romain de Montréal

2005

LA PRÉSIDENTE :

2010

Alors, bonsoir. Dans un premier temps, je vais vous demander de vous identifier et de préciser l'organisation que vous représentez, s'il vous plaît?

M. DANY TREMBLAY :

2015

Oui, bonsoir. Dany Tremblay, urbaniste représentant l'Archidiocèse catholique romain de Montréal.

M. STEFANO MARRONE :

2020

Stefano Marrone, je suis le responsable immobilier pour l'Archevêché de Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

2025

Alors, bienvenue. Merci de participer à nos travaux. Je vous rappelle que vous disposez de dix minutes pour votre présentation qui seront suivies, d'ailleurs, d'un autre dix minutes que nous utiliserons, nous, pour vous poser des questions.

2030

Nous avons lu le document que vous avez soumis à la consultation et avez-vous besoin que je vous indique...

M. DANY TREMBLAY :

Oui, au besoin...

2035

LA PRÉSIDENTE :

Ce qui reste de temps?

2040

M. DANY TREMBLAY :

...mais, ça devrait être correct.

2045

LA PRÉSIDENTE :

Très bien, alors je vous ferai un petit signe de la main.

M. DANY TREMBLAY :

2050

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2055

Alors, merci beaucoup et c'est à vous.

M. DANY TREMBLAY :

2060

Merci beaucoup de cette opportunité de présenter le mémoire qui n'est pas très volumineux, il est assez succinct.

En fait, ce qu'on voudrait faire, dans un premier temps, c'est rappeler, en fait, mettre en lumière qu'on a fait l'analyse du projet du Plan d'urbanisme 2050 et on, en fait, selon nous, ça met en lumière un constat plutôt préoccupant à l'égard des églises et presbytères sur le territoire de la Ville de Montréal.

2065

Et on craint que le contexte réglementaire qui va être mis de l'avant aille encore créer cette espèce d'immobilisme dans lequel on se trouve actuellement. Et qui conduit, on le voit à plusieurs endroits, à une lente détérioration des actifs, à travers la ville.

2070

Donc, d'abord, juste rappeler le contexte actuel du Plan d'urbanisme qui identifie toutes les églises comme étant des éléments à protéger.

2075

Donc, qui sont indiquées comme tels dans le Plan d'urbanisme qui fait que lorsqu'il y a une transformation, un projet de changement de vocation, parce que le culte n'est plus approprié, parce que le bâtiment tombe en ruine.

2080

Mais, ça prend une modification du Plan d'urbanisme avec un processus qui est très long, très coûteux et qui ne permet pas de prévisibilité au niveau des interventions, puis sur la recevabilité de projet en arrondissement.

2085

Et, particulièrement que, souvent on doit avoir recours à la démarche par PPCMOI, projets particuliers, sujet à l'approbation référendaire et donc, sujet à ce qu'un groupe de citoyens, très restreint, puisse bloquer un projet sur lequel il y a eu des années d'effort pour arriver à une transformation.

Donc, même aussi souligner que certains arrondissements vont même jusqu'à refuser toute démolition ou transformation, sauf pour des organismes sociaux, communautaires ou pour du logement social.

2090 Alors, ça fait en sorte qu'il y a plusieurs projets qui ne peuvent pas être réalisés parce que les programmes de subvention actuelle permettent difficilement la transformation d'églises en logements.

2095 Autre constat également qu'on fait, c'est qu'il est utopique d'envisager que toutes les églises et leurs presbytères, surtout ceux qui ne seront pas utilisés comme lieux de culte, soient transformés en lieux publics, bibliothèques, salles de spectacles ou centres communautaires.

2100 Donc, c'est un élément qui devrait être revu, à notre avis et enfin, l'Archidiocèse catholique de Montréal est un acteur stratégique important qui n'a pas été consulté pendant l'élaboration du PUM, et ce, malgré les tentatives, justement, d'avoir un dialogue avec la Ville.

2105 Dans le fond, quand on considère la crise du logement actuelle et toutes les possibilités de transformation, bien, il aurait été important, justement, de faire participer l'Archidiocèse, dans cette conversation.

 Selon nous, le projet de PUM 2050 reproduit les erreurs du passé, dans le sens que toutes les églises vont devoir être identifiées dans un contexte réglementaire très stricte.

2110 Donc, il y a une liste de — toutes les églises sont listées, à la fin, dans le document complémentaire et avec une — certaines avec une évaluation exceptionnelle, intermédiaire ou incontournable, mais une grande, grande quantité d'églises ne sont pas évaluées.

2115 Et le contexte réglementaire dans lequel, en fait, qui est proposé dans le PUM, c'est de faire en sorte que les églises soient toutes un zonage particulier, donc une zone pour chaque église et que les églises de valeur incontournable, exceptionnelle, c'est parfait qu'il y ait un régime très restrictif parce que ce sont des joyaux à conserver.

2120 Mais, de mettre toutes les églises non évaluées dans ce même contexte réglementaire là, ça apporte beaucoup d'imprévisibilité et de risque par rapport aux transformations possibles.

2125 Donc, aussi, le document complémentaire suggère encore le recours aux projets particuliers comme j'expliquais, qui est un problème actuel, qui va demeurer un problème dans le futur.

2130 Donc, si j'y vais avec, bien rapidement. Une autre remarque, c'est que le projet de PUM traite un peu les lieux de culte comme si c'était un bien public. On peut reconnaître qu'il y a un caractère public, mais ce sont des bâtiments qui sont plus du domaine privé.

Mais, souvent, on entend des fonctionnaires dire « bien, il faut être très restrictif et demander — et très exigeant pour les transformations parce que ce sont des bâtiments à caractère public ». Non, pas nécessairement. Donc, voilà.

2135 Au niveau des attentes par rapport au projet du PUM. En fait, ce qui serait souhaité, c'est d'avoir — d'abord que l'Archidiocèse soit partie prenante de l'élaboration du PUM et de pouvoir intégrer, de manière flexible, réaliste et constructive.

2140 Avec des outils qui vont être aussi souples, efficaces et réalistes, et qui n'ajouteront pas des délais très importants dans la concrétisation de projets de requalification urbaine. Il y a bien d'églises de niveau d'intérêt patrimonial faible ou intermédiaire.

2145 Donc, on comprend que les bâtiments de valeur incontournable, exceptionnelle, il faut qu'ils soient conservés. Ça, c'est important, mais les autres, au fond, il faudrait avoir une certaine flexibilité pour faire en sorte de pouvoir les transformer et créer du logement. C'est une opportunité qui se présente.

2150

Tout à l'heure, je parlais avec Stefano et il me disait : « *Juste avec quelques-unes des églises, on pourrait créer facilement 1 000 logements additionnels, en pleine crise du logement.* »

2155

Donc, c'est — mais là, malheureusement, le contexte actuel et le contexte futur vont rendre ça extrêmement difficile.

Donc, au fond, dans les demandes, ce serait de premièrement, idéalement faire un — prendre un temps d'arrêt, rencontrer les représentants de l'ACRM, de l'Archidiocèse, pour convenir d'un plan d'action avec des mesures réalistes.

2160

D'identifier, de compléter l'identification du niveau d'intérêt de tous les bâtiments et surtout, ne pas les mettre dans les mêmes contraintes réglementaires que les bâtiments exceptionnels ou de valeur incontournable.

2165

L'importance d'avoir des outils plus souples que le PPCMOI, le zonage incitatif, les usages conditionnels. Les pouvoirs de la Loi 31. Oui, je termine.

2170

Éviter le recours à une modification du Plan d'urbanisme, donc ça, c'est très important de faire en sorte que si une église change de vocation, de ne pas imposer l'obligation d'aller modifier le Plan d'urbanisme, comme ça se fait actuellement.

2175

Utiliser les pouvoirs de l'article 89, la Charte de Montréal, mais particulièrement pour les bâtiments de valeur incontournable et exceptionnelle parce qu'il y a une attention particulière à porter à ces bâtiments-là.

Et ne pas permettre aux arrondissements d'ajouter une couche additionnelle d'obligations, ça, c'est très important. Ne pas restreindre la densité, également, dans les secteurs d'intensification intermédiaire et élevée.

Et on semble suggéré que dans le cas des églises, quand on est dans un secteur d'intensité élevée ou intermédiaire, on va mettre ça plus bas.

2180 Donc, c'est l'inverse. Si on veut justement faire en sorte qu'il y ait des projets réalistes qui se réalisent et avec un témoignage du passé, bien, ça nous prend une certaine densité.

2185 Et autre élément, je termine, c'est uniformiser le traitement des projets de transformation, idéalement par le biais d'une cellule centralisée facilitatrice. Donc, ça empêcherait d'avoir des traitements différents d'un arrondissement à l'autre.

Et surtout, important, c'est assurer plus de prévisibilité dans la transformation de projet et d'avoir un engagement moral lorsqu'on — pour supporter les projets de conversion.

2190 Et dernier petit point, je m'excuse, lorsque les paroissiens ramassent des fonds pour restaurer, rénover une église, idéalement faire en sorte que, comme ce sont des organismes sans but lucratif, qui ont très peu de moyen, bien de faire en sorte qu'il y ait un support en limitant les frais pour l'occupation de la voie publique ou encore pour la délivrance de permis de construction. Voilà.

2195

LA PRÉSIDENTE :

2200 Merci. Vous êtes entré dans le temps, c'était pas mal. C'était même très bien. Une question. Dans votre document, au point 3, vous parlez du « *Projet pilote prometteur qui est abandonné.* »

Pouvez-vous m'en parler un peu plus de cet élément-là?

M. DANY TREMBLAY :

2205

Oui. Bien, écoutez, c'est un projet pilote qui a été lancé par l'arrondissement Ville-Marie avec plus ou moins de consultation, je pense, de la part de l'Archidiocèse.

2210

Et au fond, c'est un projet qui visait à avoir une discussion avec des professionnels, avec des citoyens pour voir de quelle façon on pourrait identifier les éléments importants à protéger et identifier ceux qu'on pourrait transformer ou démolir à des fins d'habitation ou à des fins sociales ou communautaires.

LA PRÉSIDENTE :

2215

Dans Ville-Marie?

M. DANY TREMBLAY :

2220

Dans Ville-Marie, mais il n'y a aucune mention, même on a rencontré des fonctionnaires de Ville-Marie qui nous disaient « bon, c'est un peu dommage que ça n'ait pas été repris ».

2225

Mais, l'objectif de ça, c'était de faire en sorte de trouver un moyen pour faire en sorte que les projets de transformation prennent moins que trois, quatre ans et parfois plus à aboutir parce que c'est extrêmement difficile.

2230

Et, c'est très difficile d'intéresser des promoteurs privés qui doivent investir des sommes considérables à produire des plans, des expertises et à faire des demandes d'avis préliminaires, et tout le jeu d'aller-retour entre les arrondissements.

Et là, bien, on demande de préserver telle partie qui demande des sommes colossales, mais on ne donne pas la densité qu'il faut pour pouvoir absorber ces surcoûts-là. Donc...

2235

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça aurait contribué à accélérer l'évaluation des bâtiments qui ne sont pas encore évalués?

2240

M. DANY TREMBLAY :

Mais, dans l'expérience de Ville-Marie, je ne sais pas si c'est allé jusque-là, on n'a pas vu tout le détail.

2245

LA PRÉSIDENTE :

Mais, est-ce que ça aurait pu?

2250

M. DANY TREMBLAY :

Mais, ça aurait pu, effectivement. Donc, je pense qu'il y a — je vais vous donner un exemple.

2255

LA PRÉSIDENTE :

Oui?

M. DANY TREMBLAY :

2260

À Verdun, que je connais bien, j'y ai travaillé 23 ans, l'autre bord de la clôture, j'étais fonctionnaire, à l'époque. Quand je regarde le projet du PUM, la principale église de Verdun, Notre-Dame-des-Sept-Douleurs, elle est non évaluée dans le PUM.

2265

LA PRÉSIDENTE :

Hum, hum.

M. DANY TREMBLAY :

2270

Alors que n'importe quel citoyen, n'importe qui pourrait reconnaître que s'il y a une église à protéger, à Verdun, c'est celle-là. Ça, ça a une valeur exceptionnelle, ça a une valeur très importante.

2275

Pas juste du point de vue du patrimoine, mais aussi par rapport à toute la valeur sociale et l'importance du développement. Mais, les autres églises, elles sont mises dans un carcan, ce n'est pas normal que ça se passe comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

2280

Donc, l'idée de ce projet pilote, c'était bon, à quelque part, de procéder à une évaluation préliminaire, donc pouvoir séparer ce qui est peut-être particulièrement intéressant de ce qui est moins intéressant et ensuite, de peut-être réfléchir à une nouvelle vocation...

2285

M. DANY TREMBLAY :

Oui...

LA PRÉSIDENTE :

2290 ...pour les immeubles qui sont moins intéressants patrimoniallement parlant?

M. DANY TREMBLAY :

2295 Oui, mais en fait, si je peux me permettre. Le projet du PUM, il devrait éviter d'avoir à recourir à un projet pilote. On devrait déjà identifier les témoins exceptionnels et incontournables à préserver.

2300 Et, dans les autres cas, donner une souplesse. Oui, ça prend de la rigueur, oui, ça prend un partenariat, mais ça prend de la densité et ça prend des outils qui vont permettre de réaliser des projets non pas en deux, trois ou quatre ans, là, en six mois, comme on parlait tout à l'heure, là.

LA PRÉSIDENTE :

2305 Bien, merci. Lise?

LA COMMISSAIRE :

2310 Oui, bien, je vais dans le même ordre d'idée parce que vous en avez traité dès le départ dans votre mémoire, aussi, puis ce soir.

2315 Donc, si je me dirige, je pense, à la page 19 de votre document, où vous identifiez les différentes recommandations. Et vous parlez justement d'identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial, incontournable et exceptionnel à préserver, et surtout, ne pas inclure les bâtiments non évalués.

2320 Ça, c'est sur un plan strictement, je dirais cartésien, mais si je vous amène sur un plan humain, comment vous répondez au fait que les citoyens ont un sentiment d'appartenance à certains bâtiments qui ne sont pas nécessairement — qui n'ont pas un caractère exceptionnel ou incontournable.

Comment vous répondez à ça?

M. DANY TREMBLAY :

2325 Bien, en fait, l'acceptabilité sociale de projet comme ça, oui, ça doit se faire au niveau de la communauté, mais ça se fait aussi au niveau de la paroisse.

2330 Donc, il y a déjà un processus, je ne suis pas en mesure d'en parler, monsieur Marrone pourrait en parler, mais c'est un processus qui est quand même assez fastidieux et souvent, qui mène à des regroupements de paroisses ou des choses comme ça.

2335 Ça, en soi, c'est déjà une première étape d'acceptabilité sociale. Ensuite, de présenter un projet de transformation, tous les outils dont je vous ai parlé nécessitent un processus de consultation publique.

2340 Donc, au fond, un peu comme les dérogations mineures, un peu comme les... au fond, le zonage incitatif qui n'est pas défini comment il va se faire, mais je pense que ce serait important qu'il y ait une étape de consultation publique.

2345 Donc, c'est sûr que oui, l'acceptabilité sociale est un élément fondamental et important, je dirais dans tous grands projets, ça devrait se faire. Et de plus en plus, je vous dirais, je ne travaille pas juste dans ce dossier-là, mais dans plusieurs projets immobiliers et c'est devenu une règle super — en fait, c'est une démarche super importante.

Donc, ce qui est prévu par la loi, mais avant ça, toute la démarche humaine pour s'assurer aussi qu'un projet, si une église est démolie pour créer un centre de ressources intermédiaires.

2350 Par exemple, j'ai déjà travaillé sur un dossier qui a été très long et très fastidieux, de démolition d'église pour un centre de ressources intermédiaires et bien sûr, ça n'exclut pas toute cette démarche de consultation, puis d'acceptabilité sociale.

LA COMMISSAIRE :

2355 En fait, peut-être que je me suis mal exprimée, je ne voulais pas parler d'acceptabilité sociale.

M. DANY TREMBLAY :

2360 O.K.

LA COMMISSAIRE :

2365 Je voulais parler de sentiment d'appartenance, des citoyens envers un bâtiment que vous, vous ne voudriez pas voir nécessairement classé incontournable.

Ces gens-là apprécient le bâtiment, mais *t'sais*, vous, vous en feriez peut-être quelque chose d'autre avec.

2370 C'est plus cette relation humaine de la personne avec le bâtiment ou certains groupes?

M. DANY TREMBLAY :

2375

Bien, en fait, si je reviens avec mon exemple de Verdun où finalement, bien l'église ou le symbole, puis ce qui est vraiment utilisé comme lieu de culte, bien, c'est cette espèce de cathédrale de Verdun alors que les autres, bien, ce sont des quartiers qui malheureusement, il n'y a plus de paroissiens qui fréquentent l'église.

2380

Donc, c'est plus dans cet esprit-là, je pense, de mettre les efforts sur les bâtiments patrimoniaux à préserver.

2385

Et puis, la démarche souhaitée c'est de faire en sorte que oui, il y ait des — oui, malheureusement, il y a certaines démolitions d'églises qui tombent en ruines, puis qui n'ont pas une valeur si grande que ça d'un point de vue patrimonial, mais avec les fonds générés, bien, ça va aider à supporter aussi les bâtiments de valeur exceptionnelle et incontournable.

2390

Donc, au fond, le message, c'est : à vouloir tout garder, on va aussi tout perdre. Alors, pourquoi ne pas mettre l'accent sur vraiment les bâtiments exceptionnels et incontournables et surtout, compléter l'évaluation des églises pour faire en sorte qu'on ait plus de prévisibilité qu'actuellement.

LA PRÉSIDENTE :

2395

Alors, on a le temps pour une question rapide.

LE COMMISSAIRE :

2400

Rapide, O.K., merci, Madame la présidente.

2405

Écoutez, vous avez dit tantôt que le fait de traiter les lieux de culte comme un bien public faisait en sorte que la conséquence de ça, c'est qu'on donne une vocation particulière à ces lieux publics là et les changements sont possibles, mais seulement pour une institution publique.

C'est-à-dire une vocation communautaire, culturelle, là, vous dites...

2410

M. DANY TREMBLAY :

...oui, c'est ce qui est indiqué dans les documents complémentaires. Quand on lit, au fond, en tout cas, c'est l'interprétation qu'on — on est deux urbanistes, Pierre Malo et moi, qui n'est pas ici ce soir, mais qui...

2415

Donc, au fond, ça laisse sous-entendre que les transformations de certains bâtiments ne pourront se faire que pour des usages très limités qui ont un — en fait, qui... ou c'est seulement que des instances gouvernementales ou paragouvernementales.

2420

Et ça, d'un point de vue...

LE COMMISSAIRE :

Excusez-moi. On comprend que vous vous opposez à cette...

2425

M. DANY TREMBLAY :

Oui, absolument...

LE COMMISSAIRE :

2430

...catégorisation-là?

M. DANY TREMBLAY :

2435

Oui, absolument, absolument.

LE COMMISSAIRE :

2440

Mais, pourquoi, selon vous, le PUM reprend cette idée que les lieux de culte sont considérés comme un bien public?

M. DANY TREMBLAY :

2445

Oui. Écoutez, pourquoi ils ont fait ça? On a essayé de savoir pourquoi. On n'a pas eu de réponse. On ne peut qu'interpréter que — est-ce que c'est parce que c'est un dossier, c'est une patate chaude avec laquelle on ne veut pas jouer, politiquement.

2450

Ça peut avoir des conséquences, hein, de démolir un bâtiment, une église, comme ça, mais à mon point de vue, le Plan d'urbanisme prend de grandes décisions et prend des orientations importantes.

Mais, sur les églises, je regrette, ils font juste reconduire le statu quo sous une autre forme.

2455

LA PRÉSIDENTE :

Malheureusement, je suis obligée de mettre un terme à notre discussion. J'ai de grands signes derrière. Merci beaucoup de vous être présentés et d'avoir accepté de discuter avec nous ce soir, dans le cadre du Plan. Alors, merci beaucoup.

2460

M. DANY TREMBLAY :

Merci à vous.

2465

LE COMMISSAIRE :

Merci.

2470

LA PRÉSIDENTE :

Bonne soirée.

2475

M. ROBERT STEIN, Citoyen

2480

M. ROBERT STEIN :

Bonsoir.