

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:      Mme HÉLÈNE LAPÉRIÈRE, présidente  
                                 M. JEAN BURTON, commissaire  
                                 M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE  
SUR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR LE  
SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE**

**PRÉSENTATION GÉNÉRALE  
IMPACT DU PROJET SUR LE VOISINAGE**

**PREMIÈRE PARTIE**

Séance tenue le 4 mai 2009, 19 h  
Au 1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage  
Montréal

**SÉANCE DU 4 MAI 2009**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| MOT DE LA PRÉSIDENTE ..... | 1 |
|----------------------------|---|

**PRÉSENTATION DU PROMOTEUR**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| M. Claude Marcotte..... | 5 |
|-------------------------|---|

**PRÉSENTATION DE LA VILLE**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| M. Gilles Dufort .....    | 17 |
| Mme Françoise Caron ..... | 18 |
| M. Ronald Delcourt .....  | 23 |
| Mme Françoise Caron ..... | 30 |

**PÉRIODE DE QUESTIONS**

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Mme Claude Lande .....        | 35  |
| M. Alain Tremblay .....       | 36  |
| M. Éric Michaud .....         | 40  |
| M. Fred Adler .....           | 42  |
| M. Jeffrey Mayes.....         | 44  |
| M. Peter Howlett .....        | 46  |
| Mme Jean Morrison .....       | 52  |
| M. François Laurin .....      | 56  |
| M. André Cassis.....          | 60  |
| M. Pierre Bricault .....      | 62  |
| Mme Raymonde Gambino.....     | 69  |
| Mme Angela Mallozz .....      | 71  |
| M. Gary Abrams.....           | 73  |
| M. François-Xavier Caron..... | 75  |
| M. Dinu Bombaru .....         | 77  |
| Mme Judith Kavanagh .....     | 86  |
| M. Franco Niro .....          | 90  |
| Mme Marilyn Aitken .....      | 94  |
| M. Joseph Levy.....           | 97  |
| M. Robert Alain .....         | 99  |
| Mme Susan Nish.....           | 101 |
| Mme Diane Quart.....          | 103 |

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information portant sur le projet de construction et de transformation sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie.

10 For our English speaking guests, welcome to this first information session on the transformation and construction on the site of the former Séminaire de philosophie located at 3880 Côte-des-Neiges Road.

15 Cette séance va se dérouler essentiellement en français, mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent s'adresser à la commission en anglais.

20 This meeting will be conducted in French, but participants who prefer to address the Commission in English may do so.

25 Je me nomme Hélène Lapérière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Louise Roy, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est également composée de monsieur Jean Burton, biologiste doté d'une vaste expérience dans le domaine de l'environnement, et de monsieur Viateur Chénard, avocat spécialisé en droit immobilier, qui sont respectivement à ma droite et à ma gauche.

30 La commission sera appuyée dans ses travaux par monsieur Richard Brunelle qui agira comme secrétaire de la Commission, qui est à ma droite ici. À la table d'accueil qui est située immédiatement à l'extérieur de la salle, permettez-moi aussi de vous présenter Gabriel Lemonde-Labrecque et Jimmy Paquet-Cormier. Ils sont là pour vous accueillir et vous donner toute l'information disponible. Monsieur Gilles Vézina, qui n'est pas ici ce soir, est l'attaché de recherche et de documentation à l'Office. Il est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant que vous trouvez à la table d'accueil. À la logistique, madame Anik Pouliot est présente.

35 J'en profite également pour souligner la présence, dans la salle, de monsieur Luc Doray, qui est immédiatement à la porte ici, qui est directeur administratif et secrétaire général et également chargé des communications de l'Office.

40 Pour présenter le projet de redéveloppement du site de l'ancien Séminaire de philosophie et répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous, de la firme CATO, qui est le promoteur, messieurs Antonino Micelli et Carlo Bizzotto, qui sont

45 dans la salle quelque part. Ils sont ici représentés par monsieur Claude Marcotte, associé principal de Daniel Arbour et associés – je lui donnerai tout à l'heure l'occasion de présenter les gens qui l'accompagnent.

50 Nous avons également la présence de madame Françoise Caron et de monsieur Gilles Dufort de la Ville de Montréal, aux services centraux, de même que celle de monsieur Ronald Delcourt de l'arrondissement Ville-Marie. Ils feront ce soir une présentation sur l'analyse du projet et sur les différents éléments de la réglementation qui s'y applique.

55 Le mandat confié à la présente commission par le Conseil municipal de Montréal est assez vaste. D'une part, il nous faudrait examiner les deux projets de règlement qui sont devant nous, et nous le ferons, comme il se doit, à la lumière de vos préoccupations et de vos propositions. Il s'agit du projet de règlement P09022 en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et du projet de règlement P0404778, prévoyant des modifications au Plan d'urbanisme.

60 D'autre part, le Conseil municipal, en mandatant la commission, nous a demandé de porter une attention particulière à certains aspects spécifiques du dossier du Séminaire de philosophie. Plus spécifiquement, on a mentionné huit préoccupations que je vais vous énoncer sommairement : l'intégrité et la mise en valeur des composantes paysagères dont les talus et les alignements d'arbres; la prédominance de l'ancien Séminaire par rapport aux hauteurs, aux volumes et à l'implantation des constructions proposées; la qualité des vues  
65 internes et externes au site; l'offre de stationnement eu égard aux orientations du Plan de transport de 2008; l'accessibilité du site au public et sa gestion; la protection des végétaux durant et après la construction; le respect du patrimoine bâti et de la mémoire du lieu; et enfin, la conservation et l'aménagement des espaces verts correspondant à plus de 80% de la superficie de la propriété.

70 Sans s'y limiter, la commission tentera d'examiner plus en profondeur ces huit aspects spécifiques du dossier. C'est pourquoi, en plus de la soirée d'information générale de ce soir, qui porte sur les aspects généraux du projet, la commission a décidé de tenir deux autres soirées d'information à caractère thématique, soit demain soir le 5 mai et lundi  
75 prochain le 11 mai, tel qu'indiqué dans le dépliant que vous avez pris à l'accueil.

80 Deux mots sur les étapes de la consultation publique pour ceux et celles dont c'est la première expérience avec les consultations publiques de l'Office. Elle se fait en deux temps : un premier bloc porte sur l'information des citoyens par rapport au projet. Ce soir nous avons une première séance d'information qui comportera une présentation générale du projet par le promoteur – dans ce cas-ci ses représentants – et une présentation par les représentants de la Ville, cette fois, des outils réglementaires susceptibles de l'encadrer.

85 Demain soir, le 5 mai, il y aura une seconde soirée d'information à caractère thématique qui permettra cette fois d'apprécier le projet à la lumière des objectifs de protection des espaces naturels.

90 Lundi prochain, troisième séance, donc la deuxième séance thématique, nous serons informés des objectifs en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et des propositions du promoteur à cet égard. Ceci mettra fin à la première étape de notre consultation publique dédiée à l'information.

95 La deuxième étape de la consultation, qui débutera à la fin mai, est quant à elle consacrée à l'audition des mémoires et des points de vue exprimés. Elle débutera le mercredi 27 mai prochain. Cette étape est très importante puisque c'est le moment privilégié pour nous faire part de vos opinions, préoccupations, propositions à l'égard du projet qui est devant nous.

100 Vous devez aviser l'Office au plus tard le 21 mai de votre intention de faire une présentation orale ou de présenter un mémoire, afin de nous permettre de préparer, selon le nombre, un calendrier d'audition. Vous pouvez également transmettre un mémoire sans présentation orale.

105 Il est important de retenir cette date butoir du 21 mai et de nous acheminer l'ensemble de vos textes, parce que ça permet à la commission, entre le 21 et le 27 mai, donc, de rassembler vos mémoires et d'organiser un calendrier, mais également de les lire et de s'assurer ainsi que l'échange qu'on aura à compter du 27 mai sera plus productif. Je rappelle que l'audition des mémoires se tiendra dans cette même salle ici.

110 C'est d'abord et avant tout aux citoyens que cette consultation publique est destinée. Les citoyens ont le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion.

115 It is important to point out that public consultations are held for the citizens who have the right to be properly informed on projects and policies that may affect their quality of life. Citizens also have the right to voice their opinion.

120 Un bref mot sur le déroulement des séances d'information, donc les trois blocs qu'on débute ce soir. Dans quelques instants, les représentants du promoteur vous présenteront leur projet. Ce sera ensuite autour de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Ville-Marie... en fait, l'inverse. Le promoteur d'abord, la Ville ensuite. Ça devrait durer 45 minutes à peu près.

125 Ensuite, on prendra une courte pause de manière à ce que les gens qui désirent  
poser des questions, puissent s'inscrire – c'est très important – au registre qui se trouve à la  
table d'accueil à l'arrière.

130 Au retour de la pause, on vous invite par ordre d'inscription des registres. Chacun a  
droit à deux questions par intervention. Évidemment, on demande, vu le nombre, de limiter  
les longs préambules à moins que ce soit absolument obligatoire pour comprendre le sens  
de votre question. Vous avez le droit de vous réinscrire. Le registre est ouvert jusqu'à  
21 h 30, donc vous avez le droit de vous réinscrire pour deux autres questions.

135 On vous demande, évidemment – je rappelle que ce sont des séances d'information,  
donc ce sont des questions. On n'est pas en audition ou en discussion. Donc, le point est  
d'apporter tous les éléments d'information possible.

140 On est ici pour vous accompagner dans cette démarche d'information. C'est une  
procédure qui ne se veut pas trop formelle, même si elle comporte des règles de base dont  
l'objectif est d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous et de toutes.

145 Les questions sont toujours adressées à la présidence. Toutes les réponses fournies  
par le promoteur ou les représentants de la Ville doivent aussi m'être adressées. Il n'y a donc  
aucun échange direct entre le public et les représentants des différentes instances, dans le  
but, évidemment vous l'aurez compris, de canaliser le questionnement et d'éviter qu'il y ait  
un débat entre les gens de la salle, le promoteur ou les représentants de la Ville. On n'est  
pas ici ce soir pour juger du projet, on est ici pour s'informer.

150 Les personnes ressources qui sont aux tables devant nous sont ici pour nous  
apporter de l'information, pour permettre une connaissance fine du projet et une plus grande  
compréhension de ses tenants et aboutissants. La commission sera donc en mode écoute,  
mais elle peut intervenir à l'occasion pour obtenir de l'information supplémentaire ou des  
clarifications.

155 Si une réponse ne peut être donnée au cours de la séance en cours, elle devra être  
fournie le lendemain ou, encore, par écrit dans les meilleurs délais. Je tiens à préciser que  
toutes les réponses sont publiques. Elles font partie du dossier de documentation qui est  
accessible à tous. Toutes les séances sont enregistrées et les transcriptions écrites de tout  
ce qui est dit seront disponibles dans le site internet de l'Office, quelques jours après la  
160 soirée d'information.

165 Toute la documentation est également disponible au bureau de l'Office, à l'Hôtel de  
Ville de la ville de Montréal ainsi qu'au bureau de l'arrondissement Ville-Marie. Les adresses  
correspondantes se trouvent dans le dépliant.

C'est monsieur Jérémie Gagnon qui assure la sonorisation ce soir, et les transcriptions sont assurées par madame Yolande Teasdale.

170 En terminant, j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tout le monde et de permettre à tous de bien se renseigner sur le projet. Pour y arriver, rien de tel, évidemment, qu'un climat serin et de courtoisie. Pour cette raison, je ne permettrai à aucun moment des formes de manifestation, que ce soit d'approbation ou de désapprobation ni de remarques désobligeantes, ça va de soi, de propos diffamatoires ou d'attitudes méprisantes.

175 De plus, j'aimerais porter à votre attention que 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 ou qui la président s'engagent à respecter le Code de déontologie des commissaires de l'Office. Vous pouvez prendre connaissance de ce Code à la table d'accueil ou dans le site internet de l'Office.

180 Après ce long préambule un peu clérical, et je m'en excuse, mais ce sont un certain nombre d'informations qu'on doit vous transmettre, j'inviterais monsieur Claude Marcotte à présenter l'équipe qui l'accompagne, dans un premier temps, et à présenter le projet de transformation du site de l'ancien Séminaire de philosophie.

185 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

190 Merci, Madame la présidente. À ma gauche, Catherine Vachon qui est urbaniste chez Daniel Arbour et associés, responsable de tous les aspects réglementaires; Mylène Carreau, architecte du paysage, qui a travaillé activement depuis les six, sept, huit derniers mois à toute la proposition d'aménagement paysager du site. J'ai derrière moi Alain Richer, à ma gauche, architecte au bureau, et Simon Péloquin, architecte aussi, responsable de l'équipe de design au bureau chez Daniel Arbour & associés.

195 Mon nom est Claude Marcotte, je suis associé principal chez Daniel Arbour, une division de IBI. On se spécialise dans le design urbain, urbanisme, architecture, architecture de paysage pour des projets de différents types, dont le type de projet résidentiel qu'on vous propose ce soir.

200 Je vais essayer de faire assez vite, on essaie de faire ça assez court. S'il y a des questions, évidemment, là, par la suite, on se fera un plaisir d'y répondre et il y aura des soirées thématiques demain et après demain, donc on pourra explorer d'autres aspects du projet.

205 Dans un premier temps, on va vous présenter les différents éléments, évidemment le contexte, la description du site, les grands principes d'aménagement, le volet architectural, les propositions au niveau de l'aménagement paysager, les modifications qui ont été faites

210 depuis le début du projet, depuis la présentation d'origine qui a été faite à la Ville, les aspects de circulation – ça, ça va aller assez vite – et les études d'impact des vues, et finalement quelques commentaires sur les retombées économiques du projet.

215 Au niveau du contexte – en fait, Développement CATO, qui est une entreprise québécoise, les principaux actionnaires sont ici avec nous ce soir, ont réalisé un certain nombre de projets à Montréal, dont les deux, trois projets qu'on cite ici : Unity 1 qui est un projet sur Saint-Alexandre, Viger, de la Gauchetière, qui est un bâtiment classé et qui a eu une reconnaissance assez exceptionnelle au niveau de différents groupes, entre autres le Prix de mise en valeur du patrimoine, Opération patrimoine architectural de Montréal. La deuxième phase, Unity 2, le Prix du Gouverneur général en architecture et le Prix d'excellence de Canadian Architect pour ces deux bâtiments-là.

220 Ils ont aussi réalisé un projet assez inusité, qui est la transformation de l'ancien consulat cubain à Montréal, en projet résidentiel. En novembre 2003, ils ont reçu la reconnaissance honorifique de la Charte du Mont-Royal pour leur contribution à l'égard de la protection et la conservation du parc du Mont-Royal.

225 Donc, le processus de planification, qui a démarré il y a sept, huit mois, s'insère beaucoup dans cette vision du promoteur de vouloir contribuer et développer des projets qui vont être reconnus par le milieu.

230 Un petit peu un historique du processus et de notre implication – quand je dis notre, c'est l'ensemble du promoteur et de ses consultants. Dans un premier temps, en 2006, les Prêtres de Saint-Sulpice, la Ville de Montréal et le ministère de la Culture et des Communications et Conditions féminines ont réalisé une série d'études de façon à connaître la valeur patrimoniale, écologique et archéologique de la propriété.

235 Ces études ont été faites, comme j'ai dit, préalablement au processus d'appel d'offres qui a eu lieu en 2008. Il a été précédé par une dernière étude qui est la valeur paysagère de la propriété, qui n'avait pas été analysée en 2006, qui a été réalisée par Vlan Paysages en 2008.

240 Par la suite, Devencore World Wild ont réalisé un appel d'offres public, dont, en fait, tout le monde avait la possibilité de soumettre des propositions.

245 Il y a eu une douzaine de propositions. Généralement – valeur de type résidentiel, de différentes typologies – généralement, elles étaient beaucoup plus denses au niveau du nombre d'unités. Il n'y a pas eu de proposition de corps publics ou d'institutions, que ce soit la Ville de Montréal, gouvernement du Québec ou gouvernement fédéral à ce niveau-là.

250 Le prix d'acquisition par CATO est de 45, 46 millions. Ils ont acheté la propriété, donc ce ne sont pas des options, là, ils sont propriétaires, ils ont les clés.

255 En 2009 – je m'excuse, il y a beaucoup de mots ici, je vais faire ça rapidement, mais il y a juste certains éléments qu'on voudrait souligner. Bon. Il y a eu une analyse détaillée du projet par l'arrondissement Ville-Marie, la Ville de Montréal, le ministère de la Culture, des Communications, Conditions féminines, les instances consultatives dont le Conseil du patrimoine, le CAU, le CCU, la Commission des biens culturels. On a eu des contacts avec différents organismes dont Héritage Montréal et, bien entendu, les résidants du quartier. Je tiens à le souligner et les remercier d'avoir donné autant de temps au processus de planification. Ils sont en grande partie représentés par le groupe TRADO, en fait, qui est le nom de leur association. Ils ont eu la gentillesse de venir nous voir dans différentes assemblées pour poser des questions.

265 Et le projet, suite à ça, est ajusté en fonction des commentaires des différentes commissions, Ville de Montréal et autres. Il y a aussi des résidants qui nous ont fait part de leur réticence sur certains éléments.

270 Par la suite, l'arrondissement Ville-Marie suivi par le Comité exécutif et le Conseil municipal ont adopté le projet de règlement sur la base, évidemment, d'un sommaire décisionnel rédigé par les représentants de la Ville.

Il y a certains éléments – je vais peut-être juste en mentionner un, là, qui est intéressant, parce que ça fait état un petit des discussions qui ont eu lieu dans les derniers mois. Je vais juste lire le premier, c'est un petit peu petit, là, c'est :

275 « *Attendu que le projet proposé, comportant la conversion et la restauration de l'ancien Séminaire et la construction de nouveaux bâtiments, tient compte des mesures de protection prévues au Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal, notamment en ce qui a trait à l'intégrité du site, la protection des bois d'intérêt et le respect des caractéristiques paysagères et patrimoniales des lieux.* »

280 Donc, je pense que les discussions avec la Ville ont été assez complètes, assez complexes. Évidemment, c'est un site qui n'est pas simple, c'est un site extraordinaire, mais je pense que les élus ont été bien informés de la part des fonctionnaires des deux niveaux, là, sur les discussions qu'on a eues. Évidemment, il y a eu le mandat accordé à l'Office de consultation publique, nous y sommes et on commence là.

285 Un élément nouveau, mais nouveau... surtout pas nouveau, mais qui suivait le processus de planification, c'est évidemment le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal, dont les extraits étaient connus déjà depuis plusieurs années. On s'en est

290 inspiré dans la planification. Et ce Plan-là a été adopté lundi dernier par le Conseil municipal, donc il est en vigueur, et on a eu l'opportunité, évidemment, de l'analyser en détail.

Je ne le passerai pas en détail, mais on peut voir à différents niveaux, dans différents articles, quand on le passe en détail, que le projet qui vous est proposé de mise en valeur du site de l'ancien Séminaire de philosophie respecte en grande partie les orientations, les objectifs et les interventions particulières, que ce soit au niveau du paysage, de la protection des vues d'intérêt, le milieu naturel, le maintien et le renforcement de la biomasse, quelques exemples, le milieu construit et aménagé.

300 Bon, évidemment, ça a passé par la pérennité du patrimoine bâti, la protection et mise en valeur des aménagements paysagers, et cetera. L'application des régimes de protection et de mise en valeur pour les grands ensembles institutionnels est mise de l'avant. Donc, au niveau de la proposition qui inclut les mesures bien spécifiques au niveau de la préservation des éléments qui contribuent à la signature visuelle du site – c'est un item bien spécifique qui est l'élimination des surfaces de stationnement. Vous allez voir tantôt, l'ensemble des stationnements sont à l'intérieur – et l'application d'une série de régimes de protection du site.

310 L'accessibilité à la montagne est maintenue. C'est un élément qui était très important dans les représentations qui nous ont été faites à ce niveau-là.

Bon. Il y a aussi les engagements proposés aux Prêtres du Saint-Sulpice en mars 2007, dans le cadre du parc patrimonial du mont Royal. Ils seront poursuivis, ils seront traités avec la Ville au niveau du protocole, de l'entente de développement.

315 La description du site : bon, sur l'image de droite, on a le plan, la ligne rouge représente la limite de l'arrondissement historique du Mont-Royal. Juste vous replacer un petit peu, vous avez Côte-des-Neiges ici, Côte-Sainte-Catherine et Camillien-Houde. Sur ça, vous avez le site qui est à l'extrémité sud de la propriété. On a l'Hôpital Général de Montréal, le Collège de Montréal, le Collège Dawson. Une photo aérienne d'une situation d'hiver où on peut réaliser l'importance du site, mais la qualité de sa localisation exceptionnelle dans une pente assez abrupte qui permet d'avoir des vues assez extraordinaires vers le centre-ville ou vers le fleuve.

325 Ici, on a une photo du Séminaire qui a été prise l'année dernière, du bâtiment principal.

330 Si on regarde une photo aérienne encore un petit peu plus précise, pour vous situer encore : vous avez Côte-des-Neiges, ici – on s'en va vers le centre-ville –, Atwater qui descend à partir de Côte-des-Neiges, qui descend vers le sud. Vous avez le chemin Picquet, qui est mieux connu sous Saint-Sulpice dans la portion sud de la propriété. L'avenue De

Ramezay, qui devient Place Ramezay – actuellement, qui permet de traverser le site et ressortir sur Côte-des-Neiges où on a l'accès principal au site. Donc, il y a une communication actuellement qui se fait d'est en ouest sur la propriété.

335

Ce qu'on peut voir sur ça – on le voit bien – évidemment, l'ancien Séminaire. La piscine qui a été construite en 84, 85, qui est un bâtiment d'une architecture simple, si je peux dire. Les autres bâtiments sur le site, on a un tout petit bâtiment qui était réservé pour les employés, un petit bâtiment qui a été fait en 56, je crois. Et on va voir sur l'autre plan les éléments commémoratifs. Bon, ça le situe bien, je vais aller vite sur certains éléments. Ça, j'ai fait le tour un petit peu.

340

Bon. Le cadre de planification du projet, je pense que c'est bien important, l'ensemble des documents qui ont été pris en compte dans la planification. Évidemment, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, le Plan de protection et de mise en valeur – j'en ai parlé – l'ensemble des documents préparés par le ministère de la Culture qui étaient regroupés ou intitulés « Les valeurs et les patrimoines du mont Royal », la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de la Ville de Montréal.

345

Il y a eu les études dont je vous parlais tantôt, je ne les ai pas nommées, mais il y a une étude de la valeur patrimoniale réalisée par Beaupré et Michaud. Beaupré et Michaud qui sont intervenus en 2006 sur la proposition. L'inventaire floristique et faunique par Primula. L'évaluation du patrimoine archéologique par Ethnoscop, et une étude plus récente d'analyse paysagère par Vlan Paysages.

350

355

Ce plan-là représente un sommaire, sommaire réalisé par Beaupré et Michaud. On a regroupé l'ensemble de l'information de façon à résumer toutes ces études-là qui représentent des piles importantes.

360

Je tiens à souligner aussi que la proposition d'aménagement qui a été préparée par les promoteurs, elle a été faite sur la base des documents qui avaient été déposés. Les documents faisaient partie du processus d'appel d'offres qui avait été réalisé à la fin 2008 et la proposition d'aménagement qu'on a préparée tenait compte de l'ensemble de ces études-là. Et c'est important de le souligner parce qu'il y a eu différentes propositions qui ne les suivaient pas nécessairement tout le temps.

365

Les Prêtres du Saint-Sulpice ont accordé une importance très particulière au respect du résultat de ces études-là, et ils sont un peu résumés ici. C'est un plan assez simple, mais ça le décrit assez bien. Donc, on a le Séminaire, vous voyez un petit peu l'empreinte du Séminaire peut-être sur l'image, qui avait évidemment une zone *aedificandi* devant le Séminaire, de façon à préserver les plaines assez exceptionnelles devant.

370

375 Il y avait des zones importantes de conservation, qui est principalement l'escarpement le long de Saint-Sulpice, qui est entièrement boisé. L'immense boisé, le bois au nord de la propriété identifié comme zone de conservation. Une autre zone de consolidation, qui est la plaine gazonnée qui est entre l'intersection de De Ramezay et Cedar. Il y a deux zones tampons qui avaient été identifiées aussi le long de Cedar et derrière, près des conciergeries qui donnent sur Côte-des-Neiges.

380 Finalement, il y a deux zones de construction qui avaient été réservées. Donc, tout à fait à l'est de la propriété, donc à l'est du collège, et à l'ouest du collège, dans la zone où sont les tennis actuellement, le stationnement et une bute d'ingénierie qui avait été aménagée lorsque les stationnements ont été refaits et les tennis. Il y a l'arrière du bâtiment où on a le complexe sportif actuel, on a la piscine et un gymnase. Donc, ça était identifié  
385 pour la possibilité de conversion et de reconstruction.

390 Les grands principes d'aménagement. Bon, c'est encore des éléments qui étaient repris dans les études, mais aussi qui ont permis de guider la planification du site. L'élément le plus important c'était la restauration de l'ancien Séminaire de philosophie. Vous allez voir la proposition d'aménagement tantôt. La rénovation de la chapelle qui est à l'extrémité est, dans l'aile est de la propriété – encore là on a des images plus précises. La conservation et la mise en valeur des monuments commémoratifs. On a la grotte qui est très près de l'ancienne, j'allais dire de l'ancienne piscine, éventuellement, la croix, la croix de bois, et la statue du Sacré-Cœur.  
395

400 Et ça fait partie d'un réseau piétonnier, dans certains cas plus ou moins organisé, à partir de Ramezay, dans d'autres secteurs plus organisés avec le fameux escalier, le grand escalier qui permet d'avoir accès un peu partout, et le lien vers le mont Royal, qui est juste à côté ici, à partir du lien sur Cedar.

405 Au niveau des grands principes, au niveau du patrimoine naturel et de l'interface avec le voisinage, un critère très important, évidemment, c'était la conservation et la protection des bois d'intérêt et le maintien des rangées d'arbres de valeur. Donc, le grand bois c'est cette zone ici, au nord du site, qui tombe dans la zone tampon, qui n'est pas très boisée actuellement, mais vous allez voir notre proposition d'aménagement paysagé à ce niveau-là, et la préservation de l'escarpement le long de Saint-Sulpice, qui était deux éléments très importants, et certains alignements d'arbres où on a ici des arbres matures assez exceptionnels, des érables à sucre, des érables argentés qui seront préservés et ça nous a... en fait, on est arrivé avec une proposition de déplacer la zone de construction  
410 légèrement vers le nord, de façon à préserver cet alignement d'arbres là qui est assez exceptionnel.

415 Et il y en a un autre dans le haut du talus qui sera aussi préservé dans les propositions d'aménagement.

Il y a le maintien du lien vers la montagne qui est essentiel et l'ensemble des composantes marquantes du paysage.

420 Il y a aussi des critères qui étaient très importants dans le processus de planification. C'est les systèmes de certification, que ça soit LEED-ND, LEED-NC ou One Planet Living. Ça, on est encore en discussion avec le promoteur sur quels éléments vont être retenus au niveau de la construction du projet, mais à priori on a plusieurs interventions qui s'inscrivent très bien dans les critères, que ça soit au niveau de la préservation de l'environnement et de la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti du site, qui sont des éléments importants dans  
425 les certifications.

C'est un site qui est ouvert sur la communauté environnante. Vous allez voir tantôt comment est-ce qu'on va traiter l'ouverture du site, c'est un milieu convivial à l'échelle humaine. Il y a une réduction des surfaces imperméables et des eaux de ruissellement. Il y a  
430 aussi des réductions des îlots de chaleur.

S'il y a des questions spécifiques, on a une série d'interventions très spécifiques et aussi des interventions au niveau du bâtiment qui seront définies au niveau de la qualité des environnements intérieurs – l'air, la lumière – des mesures visant à minimiser les perturbations au site, la gestion efficace des eaux pluviales, et cetera, et cetera.  
435

La stratégie d'implantation des nouveaux bâtiments. Je vais aller tout de suite au plan image, parce que ça parle très bien puis on essaie de sauver un petit peu de temps. Donc, vous avez le plan image de la proposition d'aménagement. Certains l'ont peut-être vu  
440 à l'entrée ou sur la documentation. Donc, vous vous retrouvez tous, là, on a Ramezay ici qui entre sur le site, l'avenue Cedar, l'entrée principale du site de l'ancien Séminaire. Et là, on a le Séminaire principal qui est en plein centre du site. Donc, vous pouvez voir qu'au niveau de la rénovation, restauration du collège, le devant du collège est entièrement libre de toute construction.  
445

Si je vais d'ouest en est, on a la rue Ramezay qui rentre sur le site et qui arrête au bâtiment, c'est un cul-de-sac. On a des résidences unifamiliales, une dizaine de résidences qui sont situées dans le prolongement de Ramezay. C'est des représentations importantes qu'on a eues des résidents du secteur juste à l'ouest, parce qu'actuellement on a des gens  
450 qui traversent de part et d'autre, là, qui communiquent d'est en ouest. Donc, on a opté pour une densité très faible, une résidence unifamiliale. Encore là, c'était des représentations de résidents et des intentions au niveau du promoteur d'aller viser un marché bien spécifique.

Si on se déplace à l'arrière, bien, il y a la démolition de la piscine, le joli bâtiment que vous avez vu tantôt, avec la reconstruction, avec trois bâtiments de sept étages et deux ailes un petit peu plus basses à six étages. Le devant est entièrement démoli et utilisé pour une terrasse aménagée devant, de façon à dégager au maximum le collège.  
455

460 Vous comprendrez que c'est exactement sur l'emprise existante du bâtiment. En dessous, on retrouvera les stationnements.

465 Si on s'en va dans la partie est du site, une des commissions, et c'est revenu à quelques reprises et c'était un des critères importants dans la planification du site, c'était de dégager au maximum le corps principal du bâtiment du Séminaire de façon à ce qu'il soit l'élément clé du site. Donc, on a dégagé les bâtiments, initialement les bâtiments étaient plus près. Donc, on a une piscine d'un étage ici, pour le service des citoyens et trois bâtiments... en fait, un bâtiment de sept, huit et neuf étages, dans la partie est, et une série de bâtiments de cinq étages le long de l'escarpement. Ce sont des maisons superposées ici sur deux niveaux, plus une mezzanine.

470 Ici, on a baissé le niveau de ces bâtiments-là de façon... tous ces bâtiments-là qu'on voit sur le site, évidemment les résidences, sont sous la cote altimétrique du Séminaire, de l'ancien Séminaire de philosophie. Donc, le Séminaire est toujours dominant sur le site, sauf le bâtiment à l'extrémité est où on a trois mètres de plus que la cote altimétrique, que le bâtiment principal.

480 Vous pouvez voir dans la proposition d'aménagement, vous voyez toujours les mêmes informations, mais au niveau du boisé vous comprendrez qu'il est entièrement maintenu et préservé. Vous allez voir la proposition paysagère tantôt, la même chose pour l'escarpement et les plantations d'alignement qu'on considère d'une qualité assez exceptionnelle.

485 Bon. Ça, c'était la typologie proposée. Rapidement sur le nombre d'unités. J'ai parlé d'une dizaine d'unités à l'entrée Ramezay qui arrête sur un cul-de-sac. Derrière, on parle d'à peu près 120 unités d'habitation en multiplex et en maisonnettes à l'arrière. Le corps principal de l'ancien Séminaire va recevoir une cinquantaine de condos. Ça peut varier légèrement, si on modifie les dimensions des unités.

490 Dans la partie est du site, donc on a deux bâtiments, les multiplex ici, qui reçoivent 34 et 39 unités, respectivement. À l'extrémité est, c'est le bâtiment un peu plus haut qui a 47 unités, et la série de maisonnettes pour 24 unités. Donc, un total de 324 unités d'habitation.

495 Au niveau de l'architecture, on va passer assez rapidement ce soir parce qu'il y a une soirée spécifique sur l'architecture, sortir les grands éléments.

**LA PRÉSIDENTE :**

Quelques minutes, Monsieur Marcotte.

500 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui. Pardon?

**LA PRÉSIDENTE :**

505

Quelques minutes. Cinq minutes.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

510

Oui, bien je vais aller vite, d'abord, mais je ne parlerai pas d'architecture tellement. Vous avez la proposition d'aménagement du collège, donc la restauration et les interventions spécifiques au niveau de la toiture, du changement des fenêtres, respect des vitraux, et cetera, l'enlèvement des clôtures, des escaliers extérieurs.

515

Je vais juste rapidement en arrière. Il va y avoir la démolition d'une passerelle qui faisait le lien avec la piscine, évidemment. On me presse un peu. Je vais aller vite, vite.

**LA PRÉSIDENTE :**

520

Non, mais vous parlez déjà vite. Alors, n'allez pas trop vite quand même.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

525

J'en ai beaucoup à dire. Sur la chapelle, cette image-là qui est intéressante, qui est la chapelle en 1978. Évidemment, depuis, il y a eu l'enlèvement des bancs, l'enlèvement d'une représentation qu'il y avait derrière avec une peinture et la toiture. En fait, il y a eu un plafond acoustique qui a été installé pour des fins d'activités académiques avec le collège à l'époque.

530

Donc, je vais sauter les éléments d'architecture. Donc, vous avez un petit peu les élévations un petit peu partout. Juste sur celle-ci, Madame la présidente, si vous me permettez, vous voyez le corps principal du bâtiment qui représente 122 mètres et vous voyez que les bâtiments sont plus bas, sauf ce que j'ai dit tantôt, le dernier bâtiment qui est un petit peu plus haut. Donc, on respecte la cote altimétrique de 122 mètres prévue à la réglementation.

535

J'y vais rapidement sur tout ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

540

Je rappelle simplement qu'on aura l'occasion dans les deux autres soirées d'information thématique de passer plus en détail.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

545

C'est ça. Il y a juste certains éléments à la fin que j'aimerais traiter parce que je ne pense pas qu'on y revienne.

**LA PRÉSIDENTE :**

550

Bien sûr. Allez-y.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

555

Vous avez les différentes coupes : ici, là, vous avez la coupe du corps principal du bâtiment et les bâtiments qui donnent sur Cedar reconstruits par-dessus la piscine, encore là, qui respectent la hauteur du bâtiment principal. Vous avez les deux étages de stationnements souterrains avec les maisonnettes superposées ici et les constructions à l'extrémité est. Les stationnements intérieurs sous les constructions existantes.

560

La totalité, j'y reviens, la totalité des stationnements, on parle de 650 stationnements, sont à l'intérieur, de même que le stationnement pour les visiteurs. On a eu beaucoup de discussions avec la Ville, on a baissé le ratio à 1.7 case de stationnement par logement, incluant le stationnement pour visiteurs, ce qui semble assez élevé par rapport à certaines directions au niveau du Plan de transport de la Ville. À l'inverse, au niveau de la demande des citoyens et des représentations qui ont été faites des citoyens, c'est un élément qui était très important parce qu'on n'a pas de possibilité de stationner sur rue autour du site.

565

Le phasage, on pourra y revenir. Les aménagements paysagers. Écoutez, c'est l'élément fort du site, du projet. On va y revenir aussi, encore là, demain, mais je pense que j'en ai parlé pas mal, sur les éléments d'intérêt et le respect de la mémoire des lieux tant au niveau des boisés que du cadre bâti.

570

Bon. Je vais sauter ça aussi. On a des représentations, peut-être tantôt s'il y a des questions, on pourra revoir ces éléments-là spécifiques, mais vous voyez le type d'intervention avec les résidences unifamiliales et les plantations d'alignement. On a repris des éléments, par exemple les vergers qu'on retrouvait sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie des Sulpiciens, ils avaient des plantations d'alignement qui reprenaient des éléments de verger.

580

Les zones d'aménagement devant le collège. La partie est, avec une série de potagers, qui étaient aussi des éléments importants dans les aménagements que les Sulpiciens faisaient de leur propriété à l'époque sur la montagne.

585 Bon, la question des placettes. L'aménagement de la cour, je l'ai passé rapidement, on la voit derrière, avec un dégagement par rapport au corps principal du bâtiment.

L'élément des arbres, je tiens à le mentionner, je pense que c'est assez important. Évidemment, un projet de ce type, on a des interventions au niveau de l'ensemble des aménagements paysagers et des bois. Le projet, on a calculé qu'il y avait 1 966 arbres. Ils  
590 ont été comptés un par un sur le site. Il y en a 111 qui seront coupés pour les fins de construction. De ces 111, ils ont été caractérisés, chacun des arbres a été identifié autant au niveau de leur qualité, de chacun des types d'arbre et le type d'arbre qu'ils avaient. Et on a convenu d'en éliminer une centaine. Sur ça, il y en a à peu près 70 qui présentent très peu  
595 d'intérêt de conservation, mais il y a un certain nombre qui sont à conserver. Certains seront transplantés, mais l'élément important c'est qu'on va replanter 361 arbres, là, ça peut varier un petit peu plus, un petit peu moins, pour un bilan net de 2 200 arbres. Donc, on aura plus d'arbres sur la propriété, plus 250 arbres par rapport à l'actuel. Comme je répète, il y a des arbres d'alignement ici dans la partie sud qu'on tenait à préserver. Vous allez voir ce que ça  
600 représente tantôt.

C'est la proposition de plantation. Évidemment, les arbres qui seront plantés, il y a eu beaucoup de plantation d'érables de Norvège, par exemple, dans le temps, qui ne sont pas des espèces nobles. Ce qui va être planté sur le site s'insère très bien dans les propositions  
605 qui sont contenues dans le Plan de mise en valeur du mont Royal. Il y a des améliorations importantes au niveau de la biodiversité et de la biomasse par ces interventions.

Vous avez quelques vues. Ça, c'est une vue de la place Ramezay quand on rentre sur le site. On voit bien la dominance du collège derrière et les résidences unifamiliales.  
610 C'est un site qui sera perméable, donc ouvert. C'est pas un « ghettoed community », rien de ça, au contraire.

Vous avez à votre – je vais y aller avec ça ici, à ma gauche, la paroi rocheuse. On a éliminé une maison ou déplacé une maison de façon à maintenir la paroi rocheuse, qui sont  
615 des éléments de paysage qu'on retrouve beaucoup sur le mont Royal.

Vous avez ici la vue, on ne la verra pas souvent comme ça à moins de se promener en hélicoptère, mais qui donne bonne idée du collège principal qui domine la propriété. On avait une vue tantôt des petites villas. Les aménagements derrière de bâtiments de sept  
620 étages ici, et les bâtiments de sept, huit, neuf étages derrière avec les maisonnettes superposées devant.

Donc on a, comme vous pouvez voir, la préservation du boisé d'escarpement dans son ensemble, de même que le boisé principal dans la partie nord du site.

625

Quelques vues d'ambiance de la partie. Il y a beaucoup de choses que j'ai sautées au niveau des bassins et tout ça, mais on va certainement y revenir. C'est la nuit, des fois. Donc, différentes vues.

630

Bon. On verra tantôt l'ensemble des modifications qui ont été faites. Juste mentionner en gros, là, de tous les comités qu'on a eus, c'est sûr qu'il y a eu des avis, comme de la Commission d'architecture et autres, qui étaient défavorables sur certains éléments, avec raison dans beaucoup de cas. Donc, on a fait des modifications au plan et ce qui vous est présenté ce soir n'est pas le plan qui avait été soumis, évidemment, dans la

635

Bon. Ça, c'est des éléments techniques. Au niveau de la circulation, rapidement. On a évalué, Cima a évalué – c'est Cima je crois qui ont réalisé l'étude – ont évalué qu'il y avait une augmentation, c'était 3.3 avec la clinique, on l'a laissé là parce que c'est le document qui avait été déposé à la Ville, mais on parle d'une augmentation de 1.3% de la circulation, par rapport à la circulation actuelle sur Côte-des-Neiges, ce qui est peu significatif.

640

Deux éléments, Madame la présidente, rapidement, au niveau de la circulation. Je m'excuse d'insister, mais il y a beaucoup de citoyens qui étaient inquiets de De Ramezay. Donc, on le voit très bien, De Ramezay rentre au site et ressort. Donc, il n'y a pas de connexion d'est en ouest. L'entrée principale de la partie un petit peu plus dense se fait par Côte-des-Neiges, l'entrée actuelle, pour l'accès au stationnement vers les multiplex de la partie est et l'accès au stationnement sous les bâtiments de la piscine.

645

Dernier élément, je crois. Le lien et accès piétons. On a eu aussi beaucoup de représentations de maintenir le site accessible. Je n'ai pas traité de la teneur de la propriété. On a un notaire qui va nous expliquer ça tantôt, si vous avez besoin de précisions, mais c'est une immense copropriété qui sera divisée avec des ondes privées, mais ce qui est important de préserver, ça ne sera pas clôturé, cette propriété-là, ça va être maintenu ouvert, et de maintenir les liens vers le mont Royal. Tous les accès vont être maintenus, soit un accès public ou un accès semi-public à l'intérieur. Donc, c'est un site qui demeure très perméable et les gens vont pouvoir avoir accès facilement sur la propriété.

650

655

L'étude d'impact sur les vues, sur un niveau légal, là, en fait, évidemment il y a un règlement qui a été adopté la semaine dernière, là, le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal. On a analysé l'ensemble des vues officielles qui sont dans le document, vous pourrez les retrouver, et on a fait la simulation de la proposition d'aménagement.

660

665 Donc, un exemple ici : la vue du marché Atwater vers la montagne, évidemment on ne la voit pas. On ne voit pas le projet, mais c'est important, on a repris exactement les vues qui étaient réglementées dans le document. La même chose, la vue des jardins Queen Elizabeth, vous pouvez voir que derrière les branches, on voit des branches. À partir de l'escalier Trafalgar, on peut avoir certains éléments perceptibles au loin, du collège – on le voit un petit peu ici, qui est le bâtiment le plus à l'est... le plus à l'ouest, pardon. La vue où on

670 a une plus grande vue, évidemment, c'est à partir de Cedar et Côte-des-Neiges qui recevra un jour le belvédère quand l'aménagement, le réseau routier sera refait au complet. On espère. Ça fait partie des orientations du Plan. Et de là, bien, on voit le couronnement dans la limite des propriétés proposées. On ne perd par la vue de l'horizon derrière. La même chose ici, et la même chose, le bâtiment le plus haut qu'on voit derrière la branche est un

675 petit peu plus loin. Donc, c'est la vue qui est la plus près et on a le profil du Séminaire ici, derrière.

Est-ce qu'il y en avait une autre? Oui. Il y en avait une autre, mais ça, je pense qu'on va passer vite, là, qui est à l'extrémité de Summit vers le sud. Une autre vue qui a été

680 ajoutée à la dernière minute, mais je pense qu'encore là, on n'a de vue là. C'était la vue d'Atwater qui était rajoutée au règlement. Je m'excuse, on ne l'avait pas initialement, donc c'était pas dans les documents qui ont été présentés à ce jour.

Retombées économiques. Bon, c'est un investissement de l'ordre de 300 M\$.

685 Comme je disais tantôt, le terrain a été payé 46 M\$. Vous pouvez calculer qu'à 350, 325 unités, c'est un projet, là, où les unités vont se vendre assez cher. On parle de près de 3 000 emplois directs et indirects. Une cinquantaine de millions de revenus directs pour le gouvernement provincial, un peu moins pour le fédéral. Et c'est ça.

690 Je m'excuse, Madame, d'avoir parlé si vite, mais je voulais tout dire.

**LA PRÉSIDENTE :**

695 Merci, Monsieur Marcotte. J'inviterai maintenant monsieur Gilles Dufort, Chef de division du Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, bref des services centraux de la Ville – on peut dire ça comme ça –, qui va nous présenter les gens qui l'accompagnent.

**M. GILLES DUFORT :**

700 Oui. Merci, Madame la présidente. En fait, si vous me permettez au départ de souligner la présence dans la salle, aussi, de madame Céline Topp, qui est la directrice du Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise. Également, monsieur Sylvain Villeneuve, qui est Chef de division Urbanisme à l'arrondissement de Ville-Marie et

705 également, Claude Thiffault de la Division des grands parcs et de la nature en ville.

710 Alors, la présentation concernant l'encadrement applicable au projet et à l'emplacement sera faite par Françoise Caron, qui est conseillère en aménagement au Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise. Elle sera suivie de la présentation de monsieur Delcourt, de l'arrondissement de Ville-Marie, et par la suite, madame Caron reviendra avec la présentation sur la modification du Plan d'urbanisme et sur le projet d'accord de développement.

**LA PRÉSIDENTE :**

715 Excellent, merci.

**Mme FRANÇOIS CARON :**

720 Alors, bonsoir. Donc, on va commencer avec une présentation assez rapide de la mise en contexte pour vous présenter les documents d'encadrement dont on se sert pour évaluer des projets comme ceux-là.

725 Donc, il s'agit, comme vous l'avez vu, d'une grande propriété institutionnelle qui se trouve dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, qui a été décrété par le gouvernement provincial. Il y a eu un appel de propositions par ceux qui étaient propriétaires, donc les Prêtres de Saint-Sulpice et, ensuite, une vente de la propriété à Développement CATO en 2008.

730 Les nouveaux propriétaires ont déposé un projet qui déroge, entre autres par sa destination résidentielle, au Plan d'urbanisme et au règlement d'urbanisme. Il y a donc une demande d'autorisation qui a été déposée et qui a fait l'objet d'une analyse conjointe par ce qui s'appelle le Guichet unique, c'est-à-dire une collaboration entre la Ville et le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine.

735 L'autorisation doit au préalable être octroyée par la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine avant que le projet puisse être autorisé.

740 Alors, l'encadrement qui est propre aux institutions qui sont localisées dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal s'appuie sur plusieurs orientations et paramètres qui se retrouvent, entre autres, au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, à la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels, à la Politique du patrimoine et au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, qui vient tout juste d'être adopté.

745 Le Plan d'urbanisme préconise qu'on prenne, à l'égard des institutions, une démarche de planification concertée pour déterminer les enjeux d'aménagement de leur propriété.

750 La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels qui a été adoptée  
en 2004 énonce des objectifs de conservation et d'aménagement pour les écoterritoires,  
dont celui qui a été désigné pour le mont Royal. Et la Politique du patrimoine recommande  
que dans le cadre d'une démarche de collaboration proactive, la Ville et ses partenaires,  
dont le Ministère et les institutions, notamment les Prêtres de Saint-Sulpice, qu'ils collaborent  
755 pour accroître la connaissance qu'on a des patrimoines de la montagne afin de pouvoir  
mieux les protéger et les mettre en valeur.

C'est dans le cadre de ce travail de collaboration avec les propriétaires de l'époque  
et le Ministère que quatre études ont été réalisées. Et je vais vous les présenter très  
rapidement. On aura l'occasion, dans le cours des deux prochaines soirées, d'aller un peu  
760 plus en détail dans le contenu de certaines de ces études.

Alors, il y a donc un inventaire de la flore et de la faune qui a été réalisé par Primula.  
Ce qu'on constatait, c'est que les bois existants sur la propriété contribuent au réseau vert de  
la montagne, bien que les indices de qualité qui ont été relevés varient de faible à moyen. Il  
765 est recommandé de faire des plantations d'arbres fruitiers pour nourrir les oiseaux migrateurs  
et de planter des conifères pour abriter les oiseaux.

Sur le plan qui est ici, vous avez, en rouge, deux zones de conservation qui  
correspondent en fait au boisé, celui qu'on appelle le boisé nord-ouest et celui qu'on appelle  
770 le boisé de l'escarpement. Ce qu'on propose d'y faire c'est d'augmenter la valeur écologique  
de ces boisés puisqu'on y retrouve notamment plusieurs espèces envahissantes.

La zone qui se trouve à être gazonnée à l'heure actuelle, au coin de Cedar et  
Ramezay, est identifiée comme zone de consolidation et il y a deux zones tampons qui sont  
775 identifiées en jaune sur les deux parties de la carte.

Il y a une évaluation qui a été faite du patrimoine archéologique par Ethnoscop et on  
a répertorié donc une seule zone à potentiel archéologique au coin de Ramezay et Cedar. Il  
780 y aura donc un inventaire archéologique qui devra se réaliser là, et en dehors de cette zone-  
là, un inventaire pourrait être fait à plus grande échelle, c'est-à-dire en espaçant les  
sondages, et une supervision archéologique va être requise lors de tous travaux  
d'excavation.

Beaupré et Michaud, architectes, ont fait une étude des valeurs patrimoniales. Les  
785 recommandations sont résumées ici. Donc, on recommandait de maintenir une vocation  
sylvicole et horticole sur la propriété ou encore de transmission des savoirs, de vie collective  
ou encore une vocation esthétique et ludique. Alternativement à ces destinations-là, on  
recommandait une vocation résidentielle collective, toujours dans l'esprit d'une limitation du  
réseau des rues et des espaces de stationnement.

790

795 La construction était identifiée comme étant possible sur les terrasses latérales du Séminaire – on va y revenir plus tard. On recommandait aussi de maintenir et de mettre en valeur les paysages des boisés, maintenir la croix, la grotte et la statue du Sacré-Cœur et, enfin, à l'endroit de l'aire gazonnée qui est au coin de Cedar et de De Ramezay, on recommandait un aménagement plus organique.

800 Beaupré et Michaud ont fait une synthèse des trois premières études, donc la leur, celle de Primula et d'Archéotec, et par cette synthèse-là, ils ont concocté ce plan sur lequel, en plus de l'espace qui est présentement occupé par le gymnase, on a identifié comme espace de construction possible, ce qui est identifié comme étant 4a et 4c.

805 Par la suite, il y a une analyse paysagère qui a été réalisée par Version et Vlan. Il y a des recommandations qui sont issues de cette analyse-là. Donc, de donner une adresse civique claire au bâtiment, qui est à peine perceptible depuis le chemin de la Côte-des-Neiges; de mettre en valeur la façade principale, qui fait vraiment face au sud de la Ville; d'hierarchiser les circulations, donc pour assurer notamment la sécurité des piétons, avoir des circulations bien distinctes pour les piétons et pour les véhicules; de minimiser les voies de service; de maintenir les escaliers qui permettent de passer depuis le chemin Saint-Sulpice, en bas, jusqu'au terrain adjacent au bâtiment; de préserver le boisé nord et l'aire gazonnée; de renforcer le lien à la montagne, notamment par les escaliers et les liens piétons; d'appuyer toute démarche sur la propriété en s'appuyant sur la mise en valeur des composantes paysagères; et de préserver les caractéristiques architecturales du Séminaire et les éléments commémoratifs que sont la grotte, la croix et la statue.

815 Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal est à présent un document d'importance quand il est question d'intervenir sur la montagne. Donc, il a été adopté la semaine passée, après plusieurs années de préparation. Et le Plan est venu donc proposer ou mettre en place des régimes de protection qui ont trait aux paysages et aux vues, aux milieux naturels et aux milieux construits et aménagés de la montagne.

820 Ces régimes de protection se sont retrouvés enchâssés à ce qui s'appelle le Document complémentaire. Donc, c'est une partie intégrante du Plan d'urbanisme, qui assure notamment que tous les règlements des arrondissements qui sont concernés vont être harmonisés avec les régimes de protection qui sont inscrits.

830 Ces régimes-là s'appliquent, entre autres, aux propriétés institutionnelles et dans le cas des propriétés institutionnelles, il y a en fait deux façons de les régir. Dans le cas des institutions qui ont déjà procédé à des exercices de planification concertée, on est venu reconnaître ce qui avait été élaboré dans le cadre de ces exercices et dans le cas des institutions qui n'ont pas fait de planification concertée, il y a donc une obligation de procéder à ces exercices-là avant qu'on puisse faire autre chose sur la propriété que ce qu'on y retrouve à l'heure actuelle.

835 C'est donc dire que les institutions qui n'ont pas fait de planification concertée à long terme, se retrouvent à être gelées, en fait, à l'état actuel.

840 Donc, la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie n'a pas fait l'objet d'une planification concertée. C'est donc dire que les développements sur la propriété sont très limités. Tout ce qu'on peut faire c'est, en fait, de la mise aux normes de bâtiments. Toute modification qu'on souhaiterait amener à la propriété nécessite l'exercice d'une planification concertée.

845 Alors, dans le cadre de l'élaboration du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, il y a un projet de conservation qui a été élaboré pour les milieux naturels. C'est un projet de conservation qui s'articule autour de ce qu'on a appelé le réseau écologique. La carte qui est représentée sur la diapositive vous le présente.

850 Donc, on a identifié, pour l'ensemble de la montagne, des secteurs qui sont en vert foncé et en gris, qui sont des zones noyaux aux alentours desquelles on a tracé des zones tampons, donc les bandes rosées. Et à ces ensembles-là, on rajoute également des corridors écologiques qui relient ces zones noyaux, puis ensuite des massifs forestiers, qui étaient en vert plus foncé, et enfin la plaine qui se trouve au centre. Ce qui est identifié avec un tireté rouge, ce sont les bois d'intérêt qui ont été identifiés pour la propriété du Séminaire de philosophie.

855 Donc, comme vous le voyez dans la légende, ce sont des espaces qui se trouvent à être hors du réseau écologique, mais qui, sans faire directement partie du réseau écologique, viennent en support au réseau. Dans ces espaces-là, la construction n'est donc pas favorisée et on a pu, par le biais de ce qui s'appelle le Pacte patrimonial, venir protéger davantage ces bois d'intérêt à valoriser.

865 Donc, le Pacte patrimonial c'est en fait un ensemble d'engagements volontaires que les institutions de la montagne ont bien voulu consentir. Il y a différents objets d'engagement qui avaient été identifiés par la Ville et chacune des institutions de la montagne a été approchée et se sont engagées. Donc, les Prêtres de Saint-Sulpice faisaient partie du nombre puisqu'ils étaient propriétaires du Séminaire de philosophie à l'époque.

870 Alors, le Pacte patrimonial qui a été signé en 2008 à l'égard de la propriété du Séminaire de philosophie indiquait donc un engagement des Prêtres de Saint-Sulpice à ce que les bois qui sont identifiés en vert soient protégés et à ce qu'ils acquièrent un statut de protection et de mise en valeur à long terme.

875 Cet engagement-là des Prêtres de Saint-Sulpice a été reconnu aussi par les nouveaux propriétaires qui vont donc y donner suite.

880 Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal a également intégré des nouvelles cartes qui identifient des vues à protéger. Donc, des vues qui s'offrent depuis la montagne vers l'extérieur, notamment vers le fleuve, ou encore des vues qui s'offrent depuis l'extérieur de la montagne sur le mont Royal. Ce que le Plan prévoit, c'est qu'un projet de construction qui voudrait se construire doit mettre en valeur ces vues ou tendre à les maintenir.

885 La vue qui est le plus directement interpellée par le projet est une de celles qui vous ont été présentées tantôt par monsieur Marcotte. Donc, le projet est identifié sur le petit encadré par la couleur orangée ici. À l'intersection du chemin de la Côte-des-Neiges et de la rue Cedar, vous avez l'extrémité du parc du Mont-Royal.

890 À cet endroit-là, il y aura éventuellement un réaménagement de la voie publique puisqu'on a comme une voie de circulation excédentaire. Il y a une bretelle parallèle à la Côte-des-Neiges qui pourra un jour être fermée et on pourra récupérer cet espace-là pour l'intégrer au parc et y aménager un belvédère qui permettrait d'apprécier le point de vue qui s'offre. Donc, ce n'est pas tout à fait la vue qui vous est présentée puisque le belvédère, pour pouvoir offrir une belle vue, serait donc un peu plus haut que le niveau de la rue à l'heure actuelle.

895 Une autre mesure qui a trait à la protection des vues qui est intégrée au Plan de protection et de mise en valeur consiste à assurer l'intégration soignée des constructions qui sont visibles depuis les points de vue, notamment celui de l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges. Donc, à partir de ce belvédère-là, on aura une vue assez rapprochée de ce qui se fera au toit des constructions. On veut donc assurer l'intégration soignée de ces constructions-là.

900 Il y a trois instruments qui ont été mis de l'avant pour encadrer le projet de développement. Le premier vous sera présenté par mon collègue Ronald Delcourt. Donc, il s'agit d'un règlement qui a été élaboré en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville. Donc, c'est un règlement qui doit être adopté par le Conseil municipal et qui doit faire l'objet d'une consultation publique, c'est ce qu'on fait ce soir, et qui est sujet à approbation référendaire. Le deuxième, c'est un règlement qui modifie le Plan d'urbanisme et le dernier, c'est un Accord de développement qui est en fait un document de nature contractuelle, qui vient compléter les deux premiers instruments.

910 **LA PRÉSIDENTE :**

915 Je vous remercie, Madame Caron. Bienvenue, Monsieur Delcourt.

**M. RONALD DELCOURT :**

920 Bonsoir. Alors, la présentation que je vais vous faire est structurée de la façon suivante : on va d'abord aborder le contexte réglementaire qui entoure ce projet; on va faire un très bref historique du site; on va aussi faire un survol des caractéristiques de ce site; on va vous présenter brièvement l'évaluation qui a été faite du projet; enfin, l'encadrement réglementaire, c'est-à-dire le règlement en vertu de l'article 89; et, évidemment, les étapes à venir et le processus référendaire attaché à cette procédure.

925 Le contexte réglementaire. Bon, comme ça a déjà été expliqué, ça sera donc un projet étudié en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville, et qui est approuvé par règlement et adopté par le Conseil municipal. C'est un règlement susceptible d'approbation référendaire, il nécessite un amendement au Plan d'urbanisme, il est assorti d'un Accord de développement et, toujours bon de le rappeler, que la délivrance d'un permis est conditionnelle à l'obtention d'une autorisation du ministère de la Culture, des  
930 Communications et de la Condition féminine.

Au niveau de la réglementation d'urbanisme, le projet déroge principalement aux éléments suivants : à l'usage, étant donné qu'actuellement c'est une propriété  
935 institutionnelle, zonée institutionnelle; le projet étant résidentiel, on dérogera donc à l'usage. On déroge aussi aux hauteurs maximales en mètres et en étages. Actuellement, le site est caractérisé par des hauteurs maximales de 4 à 5 étages et de 23 mètres maximum, au zonage.

940 Il y a aussi le nombre de bâtiments par terrain. Ici, on a une dérogation aux règles de lotissement. C'est assez particulier, nos règles de lotissement ne permettent pas de faire plus d'un bâtiment par terrain, ce qui va entraîner aussi des amendements ou, du moins, des dérogations aux règles d'implantation. J'ai mis ici les petits chiffres 69 à 80, parce qu'il faut que je le fasse. On a oublié dans le règlement de mentionner la dérogation à ces articles  
945 dont 69 à 80 du règlement d'urbanisme. Voilà, c'est fait. On va aussi déroger aux règles concernant l'usage et l'occupation des cours et le nombre maximum d'unités de stationnement.

On passe maintenant à l'historique. On a ici un plan datant de 1917 qui montre le  
950 domaine de la montagne et des Sulpiciens. On y trouvait donc alors le Séminaire de philosophie, la Ferme sous les Noyers ainsi que le Grand séminaire Collège de Montréal.

Vers 1986, évidemment, l'urbanisation a envahi le domaine des Sulpiciens. Par  
955 contre, on y trouve toujours le Séminaire de philosophie, la Ferme sous les Noyers ainsi que le Grand séminaire Collège de Montréal.

960 À l'aube de l'an 2000, la Ferme sous les Noyers a connu un développement, un développement qui, comme on peut le voir ici, n'a pas nécessairement tenu en compte les caractéristiques paysagères du site et aussi la mise en valeur du bâtiment ancien, qui est montré par une flèche ici.

965 À peu près à la même époque, il y avait aussi un projet dans l'air de construire une tour d'habitation entre le bâtiment Trafalgar et le Gleneagle. Donc, deux projets qui à cette époque-là ont soulevé beaucoup d'objections et qui ont suscité une réflexion de la part de ce qu'on pourrait dire Les Amis de la montagne, au sens large, et qui a amené le Ministère à décréter la création de l'arrondissement historique et naturelle du Mont-Royal.

970 Maintenant, si on fait un tour d'horizon du site, au niveau du patrimoine bâti et commémoratif, évidemment le bâtiment du Séminaire en lui-même est un des éléments significatifs du patrimoine montréalais. Et on trouve sur le site, comme ça a déjà été mentionné, des éléments commémoratifs qui font partie, en fait, d'un jardin commémoratif associé à l'ancien Séminaire. On y trouve des bois, donc le bois nord-ouest et le bois de l'escarpement, enfin la frange boisée de l'escarpement qui longe le chemin Saint-Sulpice.

975 Aussi, au niveau naturel, on trouve certains éléments de topographie. Donc, ici, un affleurement rocheux qu'on trouve à l'entrée ouest du site. Toujours à cet endroit, on trouve aussi des talus aménagés en terrasses, toujours dans cette partie ouest. Enfin, il y a aussi des talus qui viennent délimiter, dans la partie est, l'espace de jeux qu'on trouve actuellement. Et finalement, il y a l'escarpement du chemin Saint-Sulpice qui est entièrement  
980 boisé.

Donc, tout ça, ce sont des éléments naturels dont certains ont été remaniés, mais qui rendent compte de la topographie du lieu.

985 On trouve aussi évidemment des alignements d'arbres, dont celui-ci qui est situé dans la partie ouest du site, qui est typique et qui date des aménagements typiques des Sulpiciens. Et reste aussi un regroupement d'arbres matures à cet endroit-là, et enfin la plaine gazonnée qui est à l'extrémité nord-ouest du site.

990 On trouve à partir de ce site, aussi, des vues intéressantes sur le flanc de la montagne et les bâtiments d'intérêt qu'on y trouve, mais aussi vers le fleuve et l'horizon au sud. Il y a aussi des panoramas qu'on peut avoir durant les saisons mortes, puisque c'est ainsi qu'on les appelle, à l'endroit du jardin commémoratif et aussi devant le Séminaire lui-même.

995 Donc, la démarche d'évaluation de ce projet, comme il a déjà été mentionné, il y a les instances consultatives de la Ville, donc le Comité consultatif d'urbanisme, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme ainsi que le Conseil du patrimoine qui ont eu à se prononcer

1000

sur la première version du projet. C'est bon de le mentionner que les avis dont vous prenez connaissance dans la documentation qui est à votre disposition concernent les avis donnés sur la première version du projet.

1005

La Commission des biens culturels, pour sa part, a eu à donner un avis au Ministère sur une version modifiée de ce projet. Enfin, aujourd'hui, l'Office de consultation de Montréal rendra compte d'une dernière instance consultative qui rendra compte, par son rapport, au Conseil municipal.

1010

Dans l'évaluation de ce projet, la Ville et le Ministère, puisqu'on forme ici le Guichet unique, et aussi à la lumière des avis reçus des différentes instances consultatives, on a dégagé des principes d'aménagement pour faire l'évaluation de ce projet. Donc, assurer la prédominance de l'ancien Séminaire, le mettre en valeur; conserver et restaurer ce bâtiment; préserver l'intégrité des éléments naturels et des principales composantes paysagères; adopter un concept d'aménagement paysager sobre, donc dans l'esprit des jardins Sulpiciens; composer avec les éléments naturels du site et les mettre en valeur; préserver les vues d'intérêt vers la Ville, la montagne et le fleuve; maintenir l'accessibilité publique au site; et, enfin, respecter les normes maximales relatives au stationnement.

1015

1020

J'avais dit enfin, mais il restait un élément dont on ne discutera pas beaucoup ce soir, mais adopter un parti architectural résolument contemporain. Pourquoi? Pour qu'on puisse mettre en valeur le bâtiment ancien et avoir l'occasion, là, de mettre sur ce site des éléments significatifs du patrimoine contemporain, si cela s'avérait possible.

1025

Si on regarde, à la lumière de ces principes d'aménagement, les performances du projet, le projet a donc des qualités. Par l'usage résidentiel, on va permettre la restauration d'un bâtiment significatif du patrimoine montréalais, d'une part. D'autre part, sa réutilisation va assurer la protection et l'entretien des bois et la préservation du potentiel archéologique et écologique du site.

1030

Enfin, comme on l'a vu, ce projet n'aura pas d'impacts importants sur la circulation, du moins pas plus importants que l'usage qui était là auparavant. On peut même dire que l'impact sera moindre étant donné qu'on ne pourra plus traverser à travers le site. Donc, il n'y aura, à vrai dire, qu'une seule entrée à ce site par le chemin de la Côte-des-Neiges. Enfin, il y aura maintien d'un accès public au site.

1035

Le concept paysager qui nous est aujourd'hui présenté est relativement sobre. Donc, comme on le souhaitait. Et il y a aussi le maintien de l'intégrité de certaines des vues sur le site. Donc, devant le Séminaire, mais aussi à partir de la plaine gazonnée qu'on trouve au nord-ouest, les vues seront maintenues intégralement.

1040 Par contre, il y a des aspects du projet qui méritent un plus grand mûrissement, pourrait-on dire. Donc, qui méritent d'être bonifiés. Donc, on parlera ici de la volumétrie de certains bâtiments en regard de la prédominance de l'ancien Séminaire, comme on peut le voir sur ces images. La prédominance n'est pas nécessairement assurée. Donc, il faudra travailler encore un petit peu là-dessus.

1045 En regard aussi de certaines vues. Ici, on a la vue, mais pourquoi on retient cette vue? Comme il est prévu dans le projet qu'il y aura des constructions hors toit, il faudra donc faire en sorte que ces constructions s'intègrent bien dans le paysage construit que l'on voit depuis l'avenue Atwater.

1050 Il y a aussi évidemment la grande perspective depuis l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges où le projet est relativement limité par rapport au point de vue qu'on peut avoir de ce futur belvédère. Il y a donc une attention particulière à apporter au projet à cet égard-là.

1055 Enfin, il y a aussi en regard de l'intégration au cadre bâti environnement. Ce sont des bâtiments, évidemment, qui sont plus hauts que certains bâtiments construits aux environs. Donc, il y aura une attention aussi particulière à apporter quant à l'impact que pourraient avoir sur les propriétés voisines et sur le paysage, ces nouvelles constructions.

1060 Évidemment, ces images sont prises au moment où il n'y a pas de feuilles aux arbres. Évidemment, il est toujours difficile aussi de faire des simulations à partir d'une photo, et donc ce sont les images qu'on montre, certaines d'entre elles peuvent être un petit peu épineuses, mais en réalité, si on devait mettre des feuilles à tous ces arbres, l'impact serait beaucoup moins grand.

1065 Il y a une préoccupation qui concerne l'implantation des maisons unifamiliales et les usages qui, normalement, sont associés à ce genre d'occupation en regard de la protection des composantes paysagères et des monuments commémoratifs qu'on retrouve dans la partie ouest.

1070 On voit ici ce qui est en fait la limite des constructions par rapport au terrain que l'on voit sur l'image de droite, et aussi la partie qui constitue l'affleurement rocheux qu'on a montré au tout début, qui est entouré d'assez près des nouvelles constructions projetées. Il y a donc un déficit d'intégration au niveau de l'implantation des bâtiments.

1075 Aussi, l'implantation des volumes le long du chemin Saint-Sulpice en regard de la protection du bois de l'escarpement. Sur cette photo, on peut voir que les bâtiments viendraient s'implanter à une certaine distance du début de l'escarpement. Il faudra donc s'assurer que la distance par rapport à cet escarpement soit suffisante pour permettre aux arbres de survivre et de pouvoir mettre en valeur cet élément-là du paysage.

1080

Le nombre d'unités de stationnement en regard des orientations du Plan de transport. Bon, vous savez peut-être que les orientations du Plan de transport sont à l'effet, surtout, de favoriser le transport actif et le transport collectif.

1085

Alors, nous sommes ici sur un site à proximité des grands générateurs d'emplois, qu'on pense à l'Hôpital Général, aux universités, au centre-ville tout près. Donc, c'est un site qui quand même favorise les déplacements actifs et les déplacements par transport en commun. Il y avait donc une interrogation au niveau des autorisations à donner en matière de stationnement.

1090

Actuellement, évidemment, des chiffres différents vous ont été présentés tantôt, mais il y a pas une grosse différence, il y a six places de stationnement de différence. On projette 676 unités de stationnement sur le projet qui vous a été présenté. La réglementation actuelle n'en autoriserait que 491, compte tenu du nombre de logements projetés. Donc, il y a une réflexion à avoir ici.

1095

Il vous a été mentionné, bon, à cause de tous ces éléments-là, le Conseil municipal a, d'une part, adopté un règlement que je vais vous présenter tantôt, en première lecture, mais il y a aussi, soumis à l'attention de l'Office, les préoccupations qui vous ont été mentionnées tantôt. Je les rappelle brièvement. Donc, une préoccupation à l'égard de l'intégrité et de la mise en valeur des composantes paysagères; la prédominance de l'ancien Séminaire; la qualité des vues internes et externes au site; l'offre de stationnement; l'accessibilité publique et aussi la gestion de cette accessibilité-là; une préoccupation à l'égard du patrimoine bâti de la mémoire du lieu et une autre sur la conservation et l'aménagement d'espaces verts sur 80% du site, ce qui constitue en fait une grande responsabilité pour les futurs propriétaires.

1100

1105

Maintenant, on passe à l'encadrement réglementaire proposé. Dans ce contexte-là, on a donc proposé un encadrement flexible qui ne vient pas fixer nécessairement le projet qui vous est présenté ce soir, mais qui offre des paramètres de base qui permettent sa réalisation.

1110

Par exemple, l'usage. Donc, l'usage habitation sera autorisé. Les hauteurs maximales qui vont varier de 14 à 30 mètres. La densité maximale qui va être d'un COS de 1,0 et le taux maximum d'occupation du sol qui sera de 15,5. Aussi, ce sera l'occasion d'autoriser les démolitions du centre sportif et de la maison des employés, dont on n'a pas beaucoup parlé, mais c'est des bâtiments relativement mineurs sur le site.

1115

1120

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que je peux vous demander, Monsieur Delcourt, étant donné que le temps file, sans tenter de parler aussi rapidement que monsieur Marcotte, d'accélérer un peu?

**M. RONALD DELCOURT :**

1125

J'ai presque fini. Je suis rendu au numéro 5 puis j'ai 6 points.

**LA PRÉSIDENTE :**

1130

C'est gentil, merci.

**M. RONALD DELCOURT :**

1135

Donc, pour encadrer ce projet-là, on a défini des zones à l'intérieur du site, donc d'un seul terrain, on a créé des zones. En rouge, ce sont les zones où il sera permis de construire des bâtiments. Donc, les zones R-1 à R-5. Entre parenthèses, vous voyez, en fait, la hauteur maximale autorisée dans cette zone. Je vous dis tout de suite que le 30 mètres concernant la zone du Séminaire n'est là que pour permettre les constructions hors toit, mais d'aucune façon d'autres agrandissements de ce bâtiment.

1140

Dans la partie est, donc, il y a une gradation des hauteurs en fonction de la distance du Séminaire, ce qui correspond aussi aux hauteurs proposées dans le projet.

1145

Bon, vous remarquerez aussi que les zones V-1 à V-3 sont des zones dites de conservation où il n'est pas permis de construire. Évidemment, il y a quelques autorisations possibles, mais c'est minimal et on aura l'occasion d'y revenir dans les autres soirées pour expliquer ça plus en détail.

1150

Je mentionne aussi que dans ces zones de construction, on sort un petit peu des zones qui avaient été identifiées par la synthèse des études préalables qui avaient été faites sur le site, dans la mesure où on déborde sur la zone 2b et donc un peu dans le jardin commémoratif dont on a parlé tantôt.

1155

Le règlement prévoit un cadre qui permet de préciser l'implantation et la volumétrie des bâtiments en fonction des critères suivants : donc, la protection des arbres, de la végétation et de la topographie; la prédominance du Séminaire; la préservation et la mise en valeur des rangées d'arbres; le maintien et la mise en valeur des monuments commémoratifs; et la qualité des vues.

1160

On se doit aussi de redéfinir les occupations et usages des cours, si vous voulez des espaces libres autour des bâtiments, afin de protéger les composantes paysagères et commémoratives. Je fais remarquer, comme on peut voir ici sur ce plan, que dans le projet du promoteur, il est prévu que les maisons unifamiliales auront des espaces privés. Donc, ils seront définis.

1165

Donc, il est important pour nous de voir à ce que dans ces espaces-là il n'y ait pas de construction qui mette en péril l'intégrité des composantes paysagères, par exemple, la construction de bâtiments secondaires ou la construction des piscines, par exemple.

1170 Enfin, il y a une majoration de 15% pour le stationnement. Pourquoi? Parce qu'il n'y a pas de rues qui sont prévues sur le site, il n'y a donc pas aucun stationnement extérieur d'autorisé et il y a peu de stationnement sur les rues avoisinantes, soit parce que les rues sont déjà passablement occupées ou parce qu'il y a une réglementation sévère du stationnement. Pour vous dire le calcul qu'on pourrait faire avec cette autorisation-là, on  
1175 pourrait avoir jusqu'à 565 unités de stationnement sur le site, considérant le nombre de logement actuellement projeté.

Il sera aussi exigé un plan d'aménagement paysager qui devra inclure les composantes paysagères, les éléments naturels, un réseau de sentiers y donnant accès et  
1180 permettant de relier le parc du Mont-Royal.

Au niveau du bâti, le règlement prévoit la conservation et la restauration du Séminaire, notamment conservation de la structure du bâtiment, des escaliers intérieurs et de tous les éléments d'intérêt de la chapelle. J'en profite ici pour dire que le règlement  
1185 prévoit aussi que la chapelle ne pourra pas être convertie à des fins d'habitation, mais elle ne devra servir que d'usage accessoire à l'habitation, à savoir, par exemple, une salle de réunion pour l'ensemble des copropriétaires du site.

Au niveau de l'enveloppe extérieure, tous les éléments, tous les matériaux, tous les  
1190 éléments qui composent l'enveloppe extérieure doivent être restaurés, notamment les vitraux, les entrées principales qui devront être conservées comme telles. La conservation, évidemment la restauration des monuments commémoratifs dont on a déjà amplement parlé.

Enfin, il y a une liste de critères permettant d'évaluer la qualité des projets au moment de délivrer les autorisations requises, critères que je ne vais pas énumérer car il y  
1195 en a quand même 15 dans le règlement.

On en est rendu à l'étape 6, Madame Lapérière, j'achève.

1200 Le processus référendaire. Donc, comme vous le savez, l'Office va faire le dépôt de son rapport devant le Conseil municipal. Ensuite, il y aura l'adoption d'un second projet de règlement avec modifications, s'il y a lieu, par le Conseil municipal. Un avis public de participation à une demande d'approbation référendaire par les personnes intéressées des zones concernées. Ça prend 12 signatures dans une zone où une majorité de signatures, s'il  
1205 y a moins de 25 personnes dans la zone, qui sont nécessaires pour ouvrir une zone en vue de la tenu d'un registre.

1210 C'est donc la première étape du processus pour demander un référendum. S'il y en a suffisamment, on passe à l'étape suivante, c'est-à-dire qu'il y a dépôt des résultats de la demande de signatures, de la demande de participation, et adoption finale du règlement par le Conseil municipal et, s'il y a lieu, il y aura tenue d'un registre et, le cas échéant, un avis public et tenue d'un référendum.

1215 Les éléments qui sont susceptibles d'approbation référendaire sont : la densité, donc ce qu'on a appelé le COS de 1, l'usage de la chapelle seulement, les hauteurs proposées, l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, les accès et les stationnements, l'aménagement paysager et les espaces libres, seulement certains articles de ça, en fait un seul article qui est concerné ici.

1220 Il y a aussi des éléments qui vont être adoptés par concordance au Plan d'urbanisme. Ce sont l'usage et le taux d'implantation. J'explique brièvement ce qu'on dit : « adoptés par concordance », ça veut dire que ces éléments-là ne sont pas soumis à l'approbation référendaire.

1225 Enfin, les zones concernées par ce projet. Rayée rouge, c'est la zone visée, donc celle du Séminaire, et les zones adjacentes qui délimitent le territoire des gens qui peuvent se prononcer sur ce projet de règlement.

Ce qui termine ma présentation et je repasse donc le flambeau.

1230 **LA PRÉSIDENTE :**

1235 Très brièvement, parce qu'en principe on a dépassé largement le temps. Alors, je vous demanderais d'être très synthétique. Merci, Monsieur Delcourt. Rebienvenue, Madame Caron.

**Mme FRANÇOISE CARON :**

1240 Oui, merci. Alors, je vais essayer de vous présenter ça rapidement.

1245 Il y a deux autres instruments d'encadrement du projet. Le deuxième, donc, c'est le règlement qui modifie le Plan d'urbanisme, qui est comme notre document principal en matière d'aménagement, et le dernier, l'Accord de développement. Donc, le deuxième, la modification au Plan d'urbanisme vise en fait sept points, je vais passer au travers tout de suite.

1250 Le premier point, c'est l'affectation du sol. Donc, la propriété était identifiée en bleu, grand équipement institutionnel, pour être conséquent, il faudrait le modifier pour secteur résidentiel.

Deuxième modification, encore une fois on l'identifie grande propriété à caractère institutionnelle, on le changerait pour secteur de valeur exceptionnelle, tout comme tous les secteurs résidentiels autour.

1255 Troisième modification, le site est identifié aux cartes du plan comme un secteur d'emploi institutionnel. Il y aurait donc lieu de modifier ça.

1260 La quatrième, cinquième... en fait, les quatre dernières modifications ont trait à la partie du Plan d'urbanisme qu'on appelle le Document complémentaire, donc c'est une partie du Plan d'urbanisme qui s'assure que toute la réglementation d'arrondissement est conséquente avec les objectifs du Plan d'urbanisme.

1265 Il y a une carte là-dedans qui a trait spécifiquement aux hauteurs dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. On a mentionné plus tôt, tantôt, que les propriétés institutionnelles qui n'ont pas fait d'exercice de planification concertée voient leur développement gelé. En fait, ce qu'on y permet, c'est la situation actuelle, point. Pour forcer, en fait, l'exercice de planification concertée.

1270 Alors, ces institutions-là qui n'ont pas fait l'exercice de planification concertée sont, dans différentes cartes, identifiées « Propriétés institutionnelles visées ». À partir du moment où on fait un exercice, dans ce cas-ci avec les nouveaux propriétaires, pour préciser des paramètres de développement, on va venir inscrire dans le Document complémentaire, ces paramètres-là.

1275 Donc, pour ce qui est des hauteurs, au lieu d'avoir une tache grise « Institutions visées », on aurait ce plan-ci qui reprend exactement les mêmes secteurs de hauteur que ceux que monsieur Delcourt vient de vous présenter. La même chose pour le taux d'implantation. On viendrait préciser un taux de 15,5%, qui est conséquent avec les autres interventions qu'on fait.

1280 Il y a aussi une carte qui identifie les milieux naturels et espaces verts protégés. Donc, certains espaces, pour la plupart qui contribuent à ce qu'on appelle « le réseau écologique », sont identifiés dans cette carte-là. En ce moment il n'y a rien. Donc, ce qu'on viendrait faire c'est identifier en vert ce qu'on appelle des secteurs où c'est vraiment la conservation optimale. On n'autorise pas d'opération de remblai ou de déblai ni de construction ou d'agrandissement, sauf pour des clôtures ou pour des sentiers, et on ne peut pas non plus éliminer le couvert végétal.

1290 On ajoute aussi une zone rosée, qui est en fait le parterre du bâtiment et l'emplacement où on a des alignements d'arbres. Dans cette zone rosée là, on interdit la construction et l'agrandissement.

1295 Le plan qui a été préparé comporte une petite erreur qui est identifiée ici. Donc, pour pouvoir permettre l'aménagement de la voie d'accès au stationnement, on doit retirer un tout petit bout ici, là, de la zone verte.

Et enfin, la dernière carte, c'est celle des propriétés visées qu'identifie le secteur « Propriétés institutionnelles visées » qui n'aurait donc plus lieu d'être identifié.

1300 Le troisième et dernier outil d'encadrement, c'est l'Accord de développement. Donc, c'est un document qui est de nature contractuelle, qui doit être approuvé par le Conseil municipal, qui vient compléter les deux premiers instruments et qui comprendrait des dispositions qui s'inscrivent dans la poursuite des orientations qu'on a notamment pour la montagne.

1305 Donc, des dispositions qui ont trait à la protection et la mise en valeur des bois d'intérêt et de l'aire gazonnée, l'accessibilité, la conservation et la mise en valeur du patrimoine et aussi des mesures qui encadreraient les démolitions.

1310 Donc, pour ce qui est de la mise en valeur des bois d'intérêt et de l'aire gazonnée, les espaces qui étaient identifiés en vert tantôt seraient identifiés comme espaces avec servitude de non construction. On a la même petite erreur qui doit être intégrée dans cette annexe-là.

1315 Il y a un programme d'intervention qui s'inspire d'un programme de gestion écologique de la montagne qui aurait à être préparé. Il y a une annexe à l'Accord de développement qui comprend toutes ces mesures de gestion écologique.

1320 Puis enfin, il y a des obligations qui auraient à être intégrées au projet de déclaration de copropriété pour que les acheteurs soient, en fait, informés de leurs responsabilités par rapport à ces valeurs-là de la propriété. Donc, qu'un programme d'intervention écologique serait réalisé, que l'aire gazonnée aurait à être maintenue et entretenue, que les boisés, cette aire gazonnée serait identifié partie commune et destinée espace boisé, espace vert. Et un engagement de la Ville à collaborer et à offrir son expertise au promoteur.

1325 Pour l'accessibilité, on devra donc maintenir et entretenir les escaliers d'accès qui sont présents à partir de Saint-Sulpice et faire des sentiers piétons qui assurent un lien entre Saint-Sulpice et Côte-des-Neiges et entre Saint-Sulpice, l'espace où on retrouve les monuments commémoratifs, la croix, la grotte, la statue, et l'avenue De Ramezay.

1330 Il devrait y avoir un libre accès au public pendant la journée entre le 15 mai et le 15 novembre. Le Plan d'aménagement des sentiers devra être déposé et il y aura des obligations qui se rapportent à ces engagements-là, inscrites dans la déclaration de

1335 copropriété, encore une fois pour s'assurer que les gens qui seront là à plus long terme seront informés de toutes ces mesures.

1340 Pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine, il y a une étude patrimoniale qui va être réalisée spécifiquement pour la chapelle et les mesures qui y seraient recommandées devront être réalisées. Il y a un projet qui devra être déposé pour voir à la commémoration de la présence des Sulpiciens. La croix, la grotte la statue devront être mises en valeur. Encore une fois, des obligations inscrites à la déclaration de copropriété et des mesures qui encadreraient les démolitions, donc le dépôt d'une lettre d'engagement pour attester que les services d'une firme spécialisée en démolition sélective serait retenue et le dépôt d'un devis qui identifierait les éléments qui pourraient être récupérés et réutilisés et qui préciserait l'échéancier des travaux.

1345 Enfin, il y a une lettre de garantie bancaire qui est spécifiée dans l'Accord de développement, qui s'ajoute à la lettre de garantie bancaire à laquelle monsieur Delcourt référerait. Donc, une garantie de 100 000 \$ pour la réalisation de certains des engagements.

1350 On avait 10 diapositives additionnelles qui sont plutôt abrutissantes. Alors, je vais vous les passer vraiment vite, très rapidement. Donc, on avait fait, pour chacun des objectifs qui étaient inscrits au Pacte patrimonial ou encore les objectifs qui sont dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal ou dans le Plan d'urbanisme, on avait identifié 1355 quelles étaient les dispositions du règlement, de la modification du Plan et de l'Accord de développement qui répondaient à ces objectifs-là.

1360 Donc, la présentation sera sur le site de l'Office de consultation publique et vous pourrez y avoir accès pour voir plus en détail. Mais donc, on identifiait de quelle façon on respecte les engagements qu'avaient pris les Prêtres de Saint-Sulpice par rapport au bois d'intérêt. La façon dont on permet la construction, donc...

**LA PRÉSIDENTE :**

1365 Je veux juste vous dire, Madame Caron, vous pouvez accélérer parce qu'aux bénéfices de tous, cette documentation, cette présentation-là sera disponible sur le site de l'Office comme partie de la documentation. Alors, puisque vous avez parlé de pages abrutissantes, on peut passer rapidement.

1370 **Mme FRANÇOISE CARON :**

1375 Oui, c'est ça. Oui, c'est ce que je fais. Alors, donc, les objectifs du Plan et du Plan de protection et de mise en valeur, la construction de logements, la protection du mont Royal pour limiter les constructions, notamment, pour protéger les vues, améliorer l'accessibilité, assurer la prise en compte des valeurs patrimoniales du cadre bâti, de la topographie et la

végétation et l'archéologie – ça va vite – préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel. Et c'est tout.

**LA PRÉSIDENTE :**

1380

Je vous remercie, Madame Caron. C'est de la matière ardue, je vous félicite parce que ce n'est pas simple. Il y a beaucoup de matière et on a peu de temps, malheureusement, parce qu'on veut garder un maximum de temps pour vous.

1385

Ça nous amène à la pause où je vous inviterais à vous inscrire au registre. On va faire une pause d'une quinzaine de minutes et on se retrouve ici après pour vous donner la parole. Merci.

**SUSPENSION DE LA SÉANCE**

1390

**REPRISE DE LA SÉANCE**

**LA PRÉSIDENTE :**

1395

Merci de reprendre un siège. On va redémarrer la deuxième partie de la soirée. Il y a énormément de questions, donc je vais demander d'éviter tout préambule et de porter attention particulièrement à poser vos questions très clairement, de manière à ce qu'on n'ait pas trop de paragraphes de préambule. Et je vous rappelle rapidement que si vos questions portent sur des thèmes très spécialisés, je vous invite à les retenir et à revenir nous voir demain ou lundi prochain puisque la séance de demain portera sur l'appréciation du projet à la lumière des objectifs de protection et de mise en valeur des espaces naturels, incluant la question des accès publics au mont Royal et aux éléments commémoratifs du site. Donc, si vos questions portent spécifiquement sur ça et que vous comptiez être des nôtres demain, je vous inviterais à réserver votre question pour demain.

1405

D'autre part, le 11 mai, l'appréciation du projet se fait cette fois à la lumière des objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, des vues et de la mémoire du lieu. Cela dit, bien sûr, nous sommes tout à fait capables de comprendre que quelqu'un qui ne peut pas être là demain soir ou lundi puisse poser une question de nature tout de même spécialisée, ce soir, mais de façon générale, les questions sont réservées aux éléments d'ordre général.

1410

Donc, j'inviterais, je vais vous inviter à tour de rôle à venir s'asseoir à la table devant moi, ici, et à m'indiquer si votre question s'adresse... quel type de réponse vous souhaitez, de la Ville ou du promoteur.

1415

Alors, j'inviterais d'abord madame Claude Lande.

**Mme CLAUDE LANDE :**

1420

Oui, bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

1425

Bonsoir.

**Mme CLAUDE LANDE :**

1430

On habite sur place De Ramezay et j'ai vu sur votre projet que c'est strictement des maisons unifamiliales qui vont continuer place De Ramezay, et ma question c'est : quelles sont les garanties qu'on a que le projet va se réaliser comme vous l'avez présenté ce soir? Est-ce qu'il y a des grandes chances de changement au niveau de la construction de ces maisons unifamiliales là?

1435

**LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais à la Ville, Monsieur Delcourt, peut-être?

**M. RONALD DELCOURT :**

1440

Les chances que ce projet se réalise tel quel sont assez importantes puisque ce qu'on a proposé comme règlement, c'est d'encadrer la réalisation d'un projet similaire à celui-ci, mais en regardant de façon pointue les aspects sur l'implantation des bâtiments en regard des choses qu'on veut préserver, et aussi la hauteur de ces choses-là, particulièrement.

1445

**Mme CLAUDE LANDE :**

O.K. Donc, ça va rester des maisons unifamiliales?

1450

**M. RONALD DELCOURT :**

Bien, ça, il n'y a pas de garantie, parce que le projet de règlement ne propose qu'un usage et des hauteurs maximales. La garantie c'est le promoteur qui peut vous l'offrir.

1455

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est tout?

1460 **Mme CLAUDE LANDE :**

Oui. Merci.

1465 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Madame Lande. J'appellerais monsieur Alain Tremblay.

**M. ALAIN TREMBLAY :**

1470 Bonsoir, Madame, Messieurs. J'aurais deux questions rapides : une concernant le caractère public et la deuxième concernant les paysages. Comme je ne pourrai peut-être pas venir les autres réunions, je vais essayer d'être bref.

1475 Alors, concernant le caractère public, je suis un utilisateur de l'escalier qui nous permet d'accéder rapidement au métro, et actuellement l'escalier n'est pas praticable parce qu'il manque plusieurs marches, et puis je félicite la Ville et le promoteur d'avoir défendu ce projet-là, mais pour que ça ait un sens de caractère public, puis comme on devine que les travaux risquent de durer un certain temps, est-ce qu'on pourrait espérer que le promoteur nous dise quand est-ce que l'escalier pourrait être praticable et puis est-ce que l'escalier  
1480 pourrait être praticable pendant tout le temps des travaux pour vraiment marquer... Alors, c'est ma première question.

**LA PRÉSIDENTE :**

1485 Je demanderais d'abord à la Ville. Il a été dit par le promoteur que tous les accès au site, dont les escaliers, seraient maintenus. Donc, ça suggère qu'ils vont être réparés. Mais je demanderais à la Ville peut-être une précision. Monsieur Dufort?

1490 **M. GILLES DUFORT :**

Oui. En fait, ces éléments-là sont identifiés à la fois dans l'Accord de développement au niveau de l'obligation de maintien et d'entretien des escaliers, avec les périodes d'ouverture également, le dépôt de l'aménagement d'un plan et qu'on retrouve ces obligations-là à l'intérieur du projet de déclaration de copropriété. Et c'est complété  
1495 également par le règlement, également le projet de règlement qui va dans le même sens sur la question de l'obligation de maintenir les accès.

**LA PRÉSIDENTE :**

1500 Est-ce que durant la construction, pour reprendre la préoccupation de monsieur Tremblay, est-ce qu'il y a quelque chose de prévu?

**M. GILLES DUFORT :**

1505 Pas à l'intérieur des instruments qu'on présente. Peut-être que le promoteur voudrait ajouter des compléments de ce côté-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1510 Est-ce que le promoteur, au moment, durant les travaux de construction qui vont s'échelonner quand même, si je comprends bien, sur un certain temps, est-ce que les accès vers le mont Royal seront maintenus?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1515 En fait, ce qu'on peut rassurer, le projet, vous avez un Plan de phasage ici à l'écran. La phase 1, 2, 3, finalement, c'est une seule grande phase qui va être faite rapidement, la restauration du collège, la construction derrière le collège et les maisons unifamiliales ici. Assez rapidement, le site va être séparé en deux zones. Toute la construction va se faire à partir de Côte-des-Neiges. Ça, c'est bien important, et non par Ramezay. Donc, le  
1520 mouvement va être maintenu.

Mais ce qu'on pourra prévoir, puis honnêtement on n'est pas allé jusqu'à ce niveau de détail là, mais je pense que votre préoccupation, elle est tout à fait légitime, d'essayer de maintenir, tout le temps du chantier, une zone de passage à travers le site, parce que ça va  
1525 être sur plusieurs années.

**M. ALAIN TREMBLAY :**

1530 Oui. Bien, ça serait très apprécié parce que je l'utilise tous les dimanches soir puis ça m'emmerde royalement parce que c'est très dangereux actuellement de l'utiliser.

Ma deuxième question concerne la protection des vues. Alors, il y a la vue la plus importante qui nous permet de voir le fleuve, le pont Champlain, et cetera, et puis là, on comprend que compte tenu – puis c'est ça que je veux savoir si j'ai bien compris – compte  
1535 tenu de la hauteur excessive des bâtiments qui vont être construits, on va devoir augmenter considérablement le niveau du belvédère qui va être construit sur la bretelle qui va être fermée. Alors, évidemment, ça va faire des coûts considérables à la Ville.

1540 Alors, je voudrais savoir à quelle hauteur il va falloir élever ce belvédère-là pour pouvoir compenser la hauteur excessive des bâtiments qui va nous couper la vue? Et puis, en sous thème, on parle d'une zone tampon, alors donc on va planter des arbres, on plante des arbres devant un belvédère. Donc, est-ce qu'il va falloir monter encore plus haut le belvédère? Alors, c'était ma question.

**LA PRÉSIDENTE :**

1545

On va demander à la Ville, Monsieur Dufort, pour madame Caron, j'imagine?

**M. GILLES DUFORT :**

1550

Madame Caron.

**Mme FRANÇOISE CARON :**

1555

Si on peut changer la diapo pour celle qu'on a ici. Je dois vous avouer bien franchement que de toutes les vues qu'on a répertoriées, c'était vraiment la plus difficile sur laquelle tomber. Alors, il n'est pas évident du tout de vous expliquer.

1560

Quand on a fait l'étude des vues qui s'offraient, on a pris soin de regarder, au niveau des interventions que la Ville pouvait faire sur son domaine public, quelles étaient les occasions qui se présentaient à nous pour mettre en valeur des vues. Quand on est dans le parc du Mont-Royal, à cet endroit-là on peut bien voir, l'hiver, que les gens en raquette se rendent jusqu'à un promontoire qui est un petit peu en retrait de la voie publique, qui est à l'intérieur du parc, et vont, à ce point-là avec la vue dégagée en raison de l'absence de feuilles, apercevoir la vue qui s'offre, oui, à certains endroits jusqu'au fleuve.

1565

Ça fait plusieurs années qu'on est bien conscients que l'aménagement du domaine public au coin de Cedar et Côte-des-Neiges a vraiment lieu d'être amélioré, entre autres en raison de la présence de cette bretelle qui est parallèle à Côte-des-Neiges et qui n'a aucune raison d'être.

1570

Donc, vous voyez sur le tout petit plan qui est ici en haut à droite, tout cet espace-là est une bretelle qui s'ajoute à la voie de circulation du chemin de la Côte-des-Neiges, et ça fait plusieurs années qu'on a l'intention de réaménager cet espace-là en évitant que la circulation des véhicules se fasse là, en rabattant la circulation sur Côte-des-Neiges, les volumes de circulation le permettent, là, il y a pas de problème, et en récupérant donc, tout l'espace de la bretelle pour en faire un agrandissement du parc.

1575

Quand on se trouve au niveau de la bretelle, au niveau de la rue, la vue qui s'offre depuis ce point-là vers le fleuve est celle qui apparaît sur la photo qui est là. Ce n'est pas une vue extraordinaire, ce n'est pas comme celle qui peut s'offrir de plus haut à l'endroit où il y a un promontoire dans le parc. Quand un jour on va faire le réaménagement de cet espace-là, ça sera l'occasion de créer un belvédère et le belvédère ne va pas être au même niveau que le niveau de la bretelle, que le niveau du trottoir actuel. Donc, on avait l'intention de faire un point de vue qui va être localisé plus haut.

1585

1590 Ce qu'on a fait quand on a fait les vues à protéger qui s'offrent depuis la montagne  
notamment vers le fleuve, c'est qu'à l'aide de logiciel informatique, on a pu générer à partir  
de quel point est-ce qu'on viendrait obstruer une vue. Alors, on a pris un point d'observateur  
qui se trouve comme dans les airs, entre le niveau du trottoir sur la bretelle de la Côte-des-  
Neiges et le promontoire qui est dans le parc, on a pris un niveau qui équivaut à une cote  
altimétrique, donc une cote par rapport au niveau de la mer, qui est à 124 mètres de hauteur.  
Et de ce point-là, on a généré comme un plan jusqu'au fleuve, qui nous indique que les  
constructions sur la propriété de l'ancien Séminaire ne doivent pas avoir une hauteur, en  
cote altimétrique, donc une hauteur au-dessus de la mer qui excède 122 mètres.

1595 Le projet respecte cette hauteur-là, sauf en ce qui a trait au bâtiment qui est  
complètement à l'extrême droite sur les cartes que monsieur Marcotte vous présentait, donc  
le bâtiment qu'on appelle D, de 9 étages, qui viendrait créer une obstruction à peu près au  
niveau de la petite barre rouge, que vous pouvez peut-être voir, là, qui est en fait un bâtiment  
1600 du centre-ville plus bas.

Ça fait que c'est ici qu'on va venir possiblement obstruer si on construit, comme il le  
souhaitait, jusqu'à une cote altimétrique de 125 mètres.

1605 **M. ALAIN TREMBLAY :**

Ma question c'était la zone tampon. Est-ce que la zone tampon... parce que si on...

1610 **LA PRÉSIDENTE :**

Là, vous êtes rendu à une troisième question.

**M. ALAIN TREMBLAY :**

1615 Non, mais c'était ma même question. C'était est-ce que la zone tampon ne risque  
pas de faire le même effet, de bloquer la vue, si on met du végétal?

**Mme FRANÇOISE CARON :**

1620 En fait, la zone tampon elle est sur la propriété un petit peu plus bas. Alors,  
effectivement, on va voir plus de verdure à cet endroit-ci, mais ça ne viendra pas obstruer, ça  
ne sera pas de la même hauteur, là.

1625 **M. ALAIN TREMBLAY :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1630 J'appellerais monsieur Éric Michaud.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1635 Bonsoir, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

1640 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Moi, ma question s'adresserait au promoteur, mais aussi à la Ville de Montréal. On sait que la Ville de Montréal a adopté... mais peut-être que j'aimerais voir, d'abord, une vue aérienne du site, si c'était possible, avec les...

1645

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais vous formulez tout de suite votre question avec la vue aérienne du site.

1650 **M. ÉRIC MICHAUD :**

D'accord. Donc, on sait que la Ville de Montréal en 2005 a adopté une stratégie d'inclusion de logement abordable dans les nouveaux projets résidentiels, qui prévoit notamment que tous les projets résidentiels de plus de 200 logements incluent du logement abordable, dont une part de logement social. Donc, ma question au promoteur serait : quel bâtiment sur le site est voué à accueillir une coopérative d'habitations, un OBNL d'habitations ou un HLM?

1655

1660 Et à la Ville de Montréal, comment se fait-il que dans les huit préoccupations qui sont... huit sujets de préoccupation qui ont été signifiés par le Conseil municipal, on ne retrouve pas cette préoccupation?

**LA PRÉSIDENTE :**

1665 La question du logement social. Avec votre permission, je commencerais peut-être par une brève réponse de la Ville à cet égard-là, pour aller vers monsieur Marcotte par la suite. Monsieur Dufort?

**M. GILLES DUFORT :**

1670

Ce que je pourrais vous dire là-dessus, c'est qu'effectivement la stratégie a été présentée au promoteur, mais ce qu'il faut considérer dans l'évaluation du projet, c'est qu'il y a plusieurs engagements qui ont été demandés par la Ville au promoteur pour la réalisation du projet.

1675

Donc, lorsqu'on parle de tout ce qui est protection au niveau des patrimoines, patrimoine bâti, la chapelle, le patrimoine naturel, les zones de conservation, les obligations à maintenir, à entretenir, au niveau de l'accessibilité également, de maintenir tous les accès, les accès également au niveau des sentiers, donc il y a plusieurs engagements qui ont été demandés par la Ville au promoteur et il n'y a pas eu d'engagements, de demandes additionnelles concernant le logement abordable.

1680

**LA PRÉSIDENTE :**

1685

Ce qui fait que... Monsieur Marcotte, d'un point de vue du promoteur?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1690

Oui. En fait, effectivement, on a eu des rencontres avec tous les représentants de la Ville sur le sujet de façon spécifique et on a convenu que ce n'était pas nécessairement un site qui se prêtait vraiment au logement social et que des sites, d'autres sites, là, pourraient être identifiés en périphérie du secteur ou ailleurs pour recevoir le logement social.

1695

Donc ça, ça faisait partie des différentes discussions et ce n'est pas un des engagements qui a été retenu dans l'entente de développement.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1700

Ma seconde question c'est le coût total approximatif des places de stationnement dans le projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

1705

Vous voulez savoir le coût des espaces de stationnement prévus?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Dans le projet.

1710 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Marcotte?

1715 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Deux secondes.

**LA PRÉSIDENTE :**

1720 Selon le nombre proposé par le promoteur.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

On parle d'une quinzaine de millions pour l'ensemble des stationnements.

1725

**LA PRÉSIDENTE :**

Une quinzaine de millions.

1730 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1735

Je vous remercie, Monsieur Michaud. J'appellerais monsieur Fred Adler.

**M. FRED ADLER :**

1740

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

1745

**M. FRED ADLER :**

1750 I think my question is going to be much more basic. I live in Westmount nearby this project and I often take walks in the area, and I'm wondering what access will I have to walking in this area, will there be any areas where I cannot walk?

And also I noticed, in this area, there's not really anymore to buy any, for example, milk or something when you're walking; is there any plan to do any kind of commercialization inside and can we access that as citizen?

1755

**LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais à la Ville, Monsieur Dufort, de répondre concernant la question des accès.

1760

**M. GILLES DUFORT :**

Je vais répondre en français. Vous le comprenez bien?

1765

**M. FRED ADLER :**

Parfait, oui.

1770

**M. GILLES DUFORT :**

Le plan qu'on a montré, qui est le projet à l'état de projet, donc de concept d'accessibilité au site, prévoit des sentiers publics et des sentiers semi-privés. Donc, des sentiers qui pourraient être empruntés par quelqu'un qui n'habite pas le site, mais là où il n'est pas nécessairement invité à y passer, tandis que les sentiers qui sont en rouge sur un plan, qui va peut-être apparaître à un moment donné... ou peut-être si le promoteur pouvait l'exprimer à l'écran?

1775

Bon. Pour ce qui est de l'autre question, la question des commerces. Il n'est pas prévu sur le site de commerces pour les raisons suivantes : il n'y a pas de stationnement prévu pour ça, d'une part, parce que puisque la demande en stationnement n'est pas rencontrée par le règlement, le règlement ne donne pas tous les espaces de stationnement réclamés par le projet, par le promoteur. Donc, on voit difficilement comment des usages commerciaux nécessitant du stationnement et même du stationnement sur rue ou du stationnement extérieur, il n'y en a pas de prévus dans le projet, d'une part.

1785

D'autre part, l'accès par Côte-des-Neiges est quand même un accès difficile au point de vue de la circulation et cela pourrait générer des déplacements importants et fréquents vers certains commerces. Cela dit, il n'est pas impossible qu'on pense à certains usages, mais de là à avoir des commerces, par exemple, d'alimentation ou de dépannage, ce serait à réfléchir. Pour l'instant, le promoteur n'en avait pas fait la demande, donc on n'a pas étudié cette demande-là.

1790

1795 Donc, pour les endroits auxquels on a accès, donc vous voyez en rouge, ce sont les sentiers publics, donc qui mènent aux éléments d'intérêt du site. Par contre, les sentiers en bleu mènent aux différents bâtiments. Donc, par conséquent, ils pourront être empruntés par les gens qui veulent transiter dans le site à pied, mais disons que la façon dont c'est présenté pour l'instant, il semble que ça ne soit pas nécessairement des sentiers sur lesquels ils sont invités à passer. Mais ça ne sera pas interdit.

1800 Évidemment, tout ça, ça reste conceptuel. Le promoteur pourrait ajouter quelles sont exactement ses intentions à cet égard-là. Mais je mentionne quand même que c'est le sujet de demain soir et on pourra l'aborder plus en détail.

1805 **M. FRED ADLER :**

O.K., merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1810 Je vous remercie, Monsieur Adler. J'appellerais monsieur Jeffrey Mayes.

**M. JEFFREYS MAYES :**

Bonsoir, Madame présidente.

1815 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Monsieur Mayes.

1820 **M. JEFFREYS MAYES :**

1825 First of all, I'd like to congratulate the developer and everybody working on the project for the respect and care that they're showing for this site, for the respect for the environment and the renovation, restoration of the old seminary, and the integration of the new build.

I think that the chapel is an important location within this site, and that was not elaborated and there's no large elaboration being done on that; and I'd be interested also to know, in terms of the patrimoine and the heritage, how the developer sees the future vocation for the chapel.

1830

But my question is directed toward the City, and I'd like to know if the City is prepared to support and promote this development even if there is strong opposition from people who don't want any development on the mountain at all.

1835 And also, in view of the management of Mount-Royal, has there been any consideration by the City to acquire the site with a view to annexing it to the park Mont-Royal?

**LA PRÉSIDENTE :**

1840

Monsieur Dufort.

**M. GILLES DUFORT :**

1845

Pour ce qui est... si vous me permettez de répondre en français, ça va?

**M. JEFFREYS MAYES :**

1850

Oui, ça va.

**M. GILLES DUFORT :**

1855

Pour ce qui est du premier volet de la question, en fait au niveau d'aller de l'avant avec le projet comme tel, peut-être vous faire part un peu des procédures qui sont impliquées. En fait, le Plan de protection a établi, en fait, des régimes de protection. Il y a des régimes qui sont établis au niveau de la protection des milieux naturels, au niveau des milieux construits, des milieux aménagés.

1860

Donc, il existe des orientations qui sont prévues à l'intérieur du Plan, et cette démarche-là, elle s'inscrit à l'intérieur de la démarche prévue au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal à différents niveaux et on aura l'occasion peut-être d'y revenir davantage au niveau des autres présentations.

1865

Il y a eu une planification concertée qui a été faite, qui a été évaluée. Le projet a été évalué en fonction des différentes orientations du Plan, du Plan d'urbanisme, du Plan de mise en valeur. Il y a eu, en fait par la suite, une recommandation qui a été faite au Conseil municipal sur la base d'un projet de règlement qui a été élaboré, qui encadre, en fait, la réalisation d'un projet, comme il a été mentionné. Ça pourrait être ce projet, ça pourrait être un projet également qui respecte les paramètres de la réglementation.

1870

Alors, ce projet-là a été soumis au Conseil municipal qui a mandaté, en fait, l'Office, pour faire la consultation et entendre les représentations que les gens ont à faire sur le projet en fonction de préoccupations qui ont également été formulées dans la résolution d'adoption.

1875           Donc, par la suite, il y aura un rapport de l'Office et il y aura des recommandations qui seront faites par rapport au projet et c'est le Conseil municipal qui va déterminer, en fait, les suites qui seront apportées au projet par la suite.

1880           Il faut également rappeler en termes de processus qu'il y a, dans le mesure où le projet va de l'avant, il y a le processus d'approbation référendaire aussi qui est prévu, et il y a également le fait qu'on est dans l'Arrondissement historique, donc l'autorisation de la ministre qui est également requise.

1885           Donc, il y a différentes étapes à rencontrer, mais au niveau du Conseil municipal, il y a un projet qui a été adopté sous forme de projet pour présentation en consultation publique et rapport de l'Office. Et suite appropriée par une décision du Conseil municipal.

1890           Pour ce qui est de l'acquisition, écoutez, je ne suis pas en mesure de me prononcer sur les possibilités d'acquisition du site en question. Écoutez, ça relève de l'administration mais dans le contexte, on peut... c'est pas un scénario qui a été retenu à cette étape-ci du projet.

**M. JEFFREYS MAYES :**

1895           Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1900           Je vous remercie, Monsieur Mayes. J'appellerais monsieur Peter Howlett.

**M. PETER HOWLETT :**

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs.

1905           **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

**M. PETER HOWLETT :**

1910

I'm very happy to follow my good friend Jeffrey Mayes, his enthusiasm always encourages me to be as opposed as I can to his points of view.

1915

J'ai noté avec intérêt les remarques sur la Ferme sous les Noyers. Je me rappelle, et je pense que tout le monde dans la salle se rappelle qu'il y avait des centaines d'oppositions écrites et verbales contre ce projet-là et... And it was passed with no hesitation whatsoever by the City administration, at the time.

1920

My question is: we are sitting here today, we're hearing about plans paid for by the Ministry and by the City, in part; we're hearing about le Pacte patrimonial, which is essentially a description by the vendor of the property of a project that would gain at this much income as possible from the utilisation of the site; we're looking at a avis, in the file, from the Commission des gains culturels, which endorses the project at a time which departs from the existing zoning; we have spent 20 years collectively trying to establish a natural and historic district, and years attempting to get a document, a plan of protection that would actually protect; there's no definition in this plan of the word protection; it is not a creation of the community, it's a creation of the City; you can drive any projects through there with a bulldozer. So my question is: are we predisposed on this project? Is the deal done? Is there any point in this public hearing? At every step, and I could go on naming other instances, it would look and it would seem like the gestures and manoeuvres had been taken to insure there is a project. The issue on the table is not whether there is a project, but what the project looks like, exactly what it is.

1925

1930

1935

So the question is: Are we predisposed? You can point that at anybody you care to, Madame la Présidente.

**LA PRÉSIDENTE :**

1940

La commission a bien sûr le devoir et le souci de se préoccuper de l'ensemble des aspects, y compris des considérations spécifiques demandées par le Conseil municipal, mais j'interpellerai la Ville de Montréal sur cette question.

**M. GILLES DUFORT :**

1945

En fait, on peut peut-être préciser les objets, excusez, par rapport aux objets de la question?

**M. PETER HOWLETT :**

1950 Une autre manière de poser les questions, c'est que, est-ce qu'on est ici de discuter s'il y a un projet ou non ou juste quelle sorte de projet?

**M. GILLES DUFORT :**

1955 Bien, le projet s'inscrit à l'intérieur d'une démarche qui est identifiée à la fois au niveau du Plan de protection comme tel où il y a des régimes de protection et il y a des objectifs qui sont prévus au niveau des milieux naturels, des milieux bâtis pour les secteurs résidentiels, les secteurs institutionnels.

1960 Il y a une proposition qui est déposée pour modifier le Plan d'urbanisme, pour permettre la réalisation d'un projet en vertu d'un règlement, d'une procédure qui existe au niveau du Conseil de Ville, et ce projet-là, il est analysé en fonction des politiques, des plans applicables, incluant le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. Donc...

1965 **LA PRÉSIDENTE :**

Si je peux me permettre, Monsieur Dufort, je vous amènerais peut-être sur le terrain des études antérieures qui ont établi un certain nombre de règles.

1970 **M. GILLES DUFORT :**

Oui. Sur la propriété?

**LE PRÉSIDENTE :**

1975 Le sens de votre question est peut-être là, c'est-à-dire on a fait un certain nombre d'études antérieures avec les Sulpiciens, le ministère de la Culture, pour établir un certain nombre de paramètres, de développement du site, dans le respect – et vous me corrigerez, là, je vais y aller globalement – des politiques et programmes existants à la Ville.

1980

**M. GILLES DUFORT :**

Oui.

1985 **LA PRÉSIDENTE**

De telle sorte que si votre question est : est-ce qu'il peut y avoir un projet ou pas de projet? Le terrain a été vendu sur un ensemble de conditions et de considérations – je

1990

devrais dire ça comme ça, plutôt –, auxquelles la Ville de Montréal, le Ministère et les pères de Saint-Sulpice ont contribué.

1995

Donc, on part avec un – entre guillemets, quote - unquote – « un acquis de projet », maintenant, qu'il reste à développer, bonifier. Alors, je vous laisse continuer. Je pense que c'était le sens de la question de monsieur Howlett.

2000

**M. GILLES DUFORT :**

Bien, pour revenir à la question des études de caractérisation, aussi, par rapport à l'emplacement, il faut dire également que ces études-là ont été réalisées aussi conformément aux objectifs du Plan d'urbanisme qui prévoit des planifications concertées avec les institutions et également, aussi, en conformité avec la Politique du patrimoine qui a été adoptée en 2005 où là, aussi, il y a un objectif de venir accroître la connaissance des différents patrimoines, dont les patrimoines qu'on retrouve au niveau des institutions.

2005

Compte tenu également de ce qui était des intentions aussi qui étaient annoncées concernant les propriétés des Sulpiciens – qui s'occupent, en fait, de la protection et de la mise en valeur de leur propriété depuis de nombreuses décennies – en fait, il y a eu une volonté de venir caractériser, dans l'esprit ou dans les objectifs du Plan d'urbanisme et de la Politique du patrimoine, de venir caractériser l'emplacement, les emplacements comme tels et c'est pour ça qu'il y a eu des études qui ont été réalisées à l'intérieur de l'entente de développement culturel, Ministère - Ville, et à laquelle a contribué, également financièrement les Sulpiciens. Et ces études-là, qu'elles soient archéologiques ou patrimoniales ou au niveau de la faune, au niveau de la flore, sont venues définir, en fait, différents paramètres dont, en fait, des ondes qui pouvaient recevoir certains types de développement à l'intérieur de la propriété.

2010

2015

Donc, c'est un des points de départ, en fait, de la définition des paramètres applicables à l'emplacement et qui a été considéré également dans la suite du projet, de l'évaluation du projet.

2020

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Dufort. Ça répond à votre question, Monsieur Howlett, pour laisser la chance à vos...

2025

**M. PETER HOWLETT :**

Non, ça ne répond pas, mais c'est très difficile de parler de justification pour un projet qui n'est pas justifiable.

2030

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous rappelle qu'à ce moment-ci on est dans la période de l'information plutôt que de la justification.

2035

**M. PETER HOWLETT :**

Oui, oui, je sais. Je sais, mais si on commence de justifier un projet où il est question de l'existence d'un projet sur un tel site qui est vert, qui a été toujours... was thought to be preserved for the long term, you would think that the City would start by raising the question as to whether a project should be pursued on that site to start with, and why the existing zoning should be, you know, questioned as to whether the existing zoning should be maintained.

2040

2045

The other question I had...

**LA PRÉSIDENTE :**

Very short, please, because we're running late.

2050

**Mr. PETER HOWLETT:**

Yes, I will. There was a remark made earlier about the preservation of the Grand séminaire, and do we have any assurances at all, formal assurances, that the extraordinary windfall of revenue that's been made available to the Sulpicians will be used, as they promised they would if this project went through, for the improvement of the Grand séminaire, and particularly with respect to the landscaping of the site in a multiple - one more sadness -, in a multiple of hearings and forums prior to the sale, they committed that the parking would be removed and the site would be relandscaped?

2055

2060

**LA PRÉSIDENTE :**

Je référerais en précisant, Monsieur Dufort, s'il vous plaît, la question des obligations, mais je dirais simplement en préambule que le promoteur, en acceptant les conditions des Sulpiciens, de la Ville et du Ministère, acceptait déjà de recevoir un certain nombre d'obligations.

2065

Alors, je vous amènerais peut-être sur le champ très précis des obligations qu'il aura à respecter.

2070

**M. PETER HOWLETT :**

2075 No, the Sulpicians were the ones who made the commitment in public, repeatedly, they said: If a transaction were to occur, they would commit, and I'm wondering – I'm not informed -, I'm wondering if such commitments were received from the Sulpicians with relationship to the Grand séminaire, le site du Grand séminaire?

**LA PRÉSIDENTE :**

2080 Monsieur Dufort?

**M. PETER HOWLETT :**

2085 C'est lié avec ce projet-ci. C'était une des promesses.

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Dufort.

2090 **M. GILLES DUFORT :**

Oui. Mais il y a peut-être un point d'information que madame Topp pourrait ajouter, si vous le permettez, par rapport au Grand séminaire?

2095 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien sûr.

**Mme CÉLINE TOPP :**

2100 Bien entendu, la propriété du Grand Séminaire n'est pas à l'étude ce soir, toutefois les travaux se poursuivent avec les Prêtres, les Sulpiciens et le ministère de la Culture et des Communications, dans le cadre de la mise en valeur de l'ensemble de leur propriété incluant le Grand séminaire, avec une volonté de pouvoir redonner au site toutes ses qualités  
2105 premières. Donc, l'élimination, à moyen terme, du stationnement, et les travaux se poursuivent aussi dans le Vieux-Montréal au vieux séminaire, où des travaux de restauration d'environ 5 millions sont en cours présentement.

**M. PETER HOWLETT :**

2110 Merci, Madame.

**LA PRÉSIDENTE :**

2115           Merci à vous. Merci, Madame Topp. J'appellerais Jean Morrison s'il vous plaît.

**Mme JEAN MORRISON :**

2120           Ça avait l'air d'une bonne idée avant que je suis ici devant le micro. Pendant la  
présentation, on nous a fait mention du site historique. Alors, moi, je veux retourner à le site  
historique, parce que moi j'ai une maîtrise d'histoire, une maîtrise d'histoire du Québec, et  
quand j'étais en train de faire les recherches, j'ai le commencement de le don de Louis XIV  
qui était présenté aux Messieurs-de-Saint-Sulpice. Ils ont donné le terrain autour de le Saint-  
Laurent et d'après l'histoire populaire c'est que... ça finit très vite.

2125

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Vous avez sur l'écran la propriété historique.

2130

**Mme JEAN MORRISON :**

Oui, O.K. Ce qui est arrivé, c'est que quand la boisson des blancs ont... when the  
white men's liquor came, and the Saint-Sulpice decided it wasn't good for the Mohawks, ils  
veulent les remonter à le terrain dont on parle ce soir. Alors, dans le document, c'était pour  
2135           un trust pour les indiens. C'était pas un titre clair pour les Saint-Sulpice. Après ça, ils ont  
déménagé au Sault-au-Récollet, ils ont déménagé autour et finalement à Oka.

Je vais retourner au site.

2140

**LA PRÉSIDENTE :**

Et je vous demanderais de poser votre question.

**Mme JEAN MORRISON :**

2145

Oui. Je vais la poser tout de suite.

**LA PRÉSIDENTE :**

2150

Merci.

**Mme JEAN MORRISON :**

2155 Quand on vend quelque chose comme les Pères de Saint-Sulpice sont en train de faire, je sais, n'importe quelle personne, you've got to have a clear title. Moi, je trouve que les First Nations, parce que le terrain a été donné in trust, au moins ils doivent être consultés ou qu'on donne une considération pour cette affaire. Ça, c'est les faits historiques et j'ai les documents pour ça.

2160 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, votre question c'est de savoir si au moment de la transaction les titres étaient clairs?

2165 **Mme JEAN MORRISON :**

Quand les messieurs Saint-Sulpice ont vendu, est-ce qu'ils avaient un clear title? Parce que d'après mes documents, sauf s'il y a d'autre chose, ils ne l'avaient pas.

2170 **LA PRÉSIDENTE :**

La réponse pourrait vous provenir aussi bien du promoteur que de la Ville, mais la transaction a eu lieu, Monsieur Marcotte, exactement quand?

2175 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

2180 La transaction a eu lieu à l'automne dernier et, évidemment, les titres ont été vérifiés par nos avocats et les titres étaient clairs, de ce qu'on a reçu, les titres des Sulpiciens, lorsque la transaction a été faite et le montant de 46 M\$ a été payé aux Sulpiciens.

**Mme JEAN MORRISON :**

Parlez doucement, si vous voulez. Moins vite.

2185 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

O.K. Maybe in English quickly...

**Mme JEAN MORRISON :**

2190

Non, non. Tu peux en français, ça m'est égal, mais moins vite.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2195 O.K. C'est vrai que je parle un peu vite. Non, il y a eu une analyse des titres, évidemment, lorsqu'on a fait la transaction. Les bureaux d'avocats impliqués ont fait une analyse détaillée des titres qui sont en vigueur et en valeur sur la propriété, les titres que les Sulpiciens avaient et on a eu confirmation que les titres étaient clairs et les Sulpiciens étaient en mesure de disposer de la propriété.

2200

**Mme JEAN MORRISON :**

Est-ce que je peux avoir la documentation des avocats qui ont fait la recherche?

2205

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui, c'est un document public en partie, là.

2210

**Mme JEAN MORRISON :**

Bien, ça va être la partie que j'aimerais voir.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2215

Écoutez, je vais en glisser un mot au promoteur, la partie qui peut être disponible.

**Mme JEAN MORRISON :**

2220

Je suis un historien. C'est toujours interprétation.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui, et c'est intéressant.

2225

**LA PRÉSIDENTE :**

On retient bien votre...

2230

**Mme JEAN MORRISON :**

Mais à qui je vais m'adresser pour avoir la documentation?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2235 On va vous répondre ici à la commission, sans problème.

**LA PRÉSIDENTE :**

2240 Oui, oui. À ce moment-là, nous, on va s'informer du côté du promoteur, Développement CATO, quelle partie peut être publique de la transaction et ça sera versé à la documentation à l'Office dans le cadre de cette commission-ci.

**Mme JEAN MORRISON :**

2245 Quand?

**LA PRÉSIDENTE :**

2250 Donnez-nous quelques heures, peut-être, pour trouver l'information. Non, quelques jours, sans blague.

**Mme JEAN MORRISON :**

2255 Est-ce que je peux vous donner ma carte?

**LA PRÉSIDENTE :**

2260 Vous la laissez à la table d'accueil, à l'arrière ici, et ils vont se charger de prendre note de ça.

**Mme JEAN MORRISON :**

2265 Oui. Parce que je trouve que les Premières, les First Nations, au moins, juste avoir un peu le profit de la vente. Je suis pas pour être impliquée avec les...

**LA PRÉSIDENTE :**

2270 Donc, moi, je prends une note pour vous, Madame Morrison, que vous avez une demande. Laissez vos coordonnées à la table d'accueil à l'arrière, et on va vous contacter avec ça.

**Mme JEAN MORRISON :**

2275           Merci. Je torture cette belle langue, là, Gustave Flaubert serait « turned in his grave ».

**LA PRÉSIDENTE :**

2280           Il serait très impressionné.

**Mme JEAN MORRISON :**

          Merci beaucoup.

2285           **LA PRÉSIDENTE :**

          Merci à vous, Madame Morrison. J'inviterais monsieur François Laurin. Monsieur Laurin, bienvenue.

2290           **M. FRANÇOIS LAURIN :**

          Bonsoir, Madame la présidente, Messieurs les commissaires et tout le monde. Une question au niveau du processus. Quand je vois aux documents rendus publics aujourd'hui la lettre de la Commission des biens culturels sur le projet même...  
2295

**LA PRÉSIDENTE :**

          L'avis? Vous voulez dire l'avis?

2300           **M. FRANÇOIS LAURIN :**

          L'avis – qui a émis un avis préliminaire favorable... Cependant, sans aller citer toute la lettre, ils mentionnent que pour ce site exceptionnel qui requiert un projet... ce site extraordinaire qui requiert un projet d'excellence, on mentionne que le projet n'a pas encore atteint le niveau de maturité qui le rendrait intégralement acceptable pour ce site exceptionnel qui commande un développement exemplaire.  
2305

          Ma question : dans le processus, est-ce que c'est normal que des gens qui ont les compétences et qui vont donner leur avis au ministre de la Culture, qu'on se retrouve en processus de consultation publique quand ces données-là ne sont pas encore connues et risquent de l'être une fois que la consultation publique, que nous connaissons aujourd'hui, sera terminée, et il n'y aura plus d'opportunité pour les gens de savoir quel est le projet final.  
2310

**LA PRÉSIDENTE :**

2315

L'avis de la Commission est à ce moment-ci, bien sûr, réservé, parce que tout n'est pas ficelé. Le processus de consultation étant montréalais, la Commission et le Ministère participant au Guichet unique sont inclus dans le processus dès maintenant.

2320

Pour les éléments non finalisés encore et qui seront connus au fur et à mesure de leur discussion, je réfèrerais à monsieur Dufort.

**M. GILLES DUFORT :**

2325

Compte tenu qu'on est dans un encadrement réglementaire qui vous est proposé, monsieur Delcourt peut vous donner des précisions sur le processus lui-même.

**LA PRÉSIDENTE :**

2330

Très bien. Monsieur Delcourt, pour une brève précision?

**M. RONALD DELCOURT :**

2335

Tout simplement mentionner que dans la façon de procéder du Ministère quand même, la consultation publique et le rapport de l'Office va avoir un effet évident sur l'opinion de la Ministre et comment les fonctionnaires aussi vont conseiller la Ministre en cette matière. C'est d'ailleurs pour ça que l'avis de la Commission demeure un avis préliminaire pour le moment.

2340

Étant donné la phrase que vous avez citée aussi de la lettre du Ministère, c'est une des raisons pour laquelle le Conseil municipal a décidé de présenter un règlement qui reste flexible et qui permet donc au projet d'évoluer vers le meilleur.

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

2345

Sous-question : dans le processus, on parle aussi, vous avez mentionné – je me rappelle pas si c'est vous, Madame Caron, ou un de vous trois de la Ville – à propos du Conseil du patrimoine de Montréal, qui est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine, qui, si je me rappelle bien, avait émis une opinion défavorable quand le projet a été émis, et vous avez mentionné qu'il y aurait un deuxième avis qui serait disponible. Est-ce qu'il va l'être aussi avant la fin de ce processus-ci ou une fois que tous les mémoires vont être donnés?

2350

**LA PRÉSIDENTE :**

2355

Un deuxième avis de la part de?

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

2360

Du Conseil du patrimoine de Montréal. Moi, j'ai compris tantôt que vous aviez mentionné, un de vous a mentionné qu'il y aurait un deuxième avis qui serait émis.

**LA PRÉSIDENTE :**

2365

Monsieur Delcourt?

**M. RONALD DELCOURT :**

2370

Je ne crois pas avoir dit ça, mais je vais quand même tenter de répondre à votre question.

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

2375

Alors, si vous ne l'avez pas dit, est-ce qu'il va y en avoir un? Et si oui, quand?

**M. RONALD DELCOURT :**

2380

Non. Ce qui est clair c'est que le Conseil du patrimoine va être de nouveau interpellé. C'est ce que prévoient les règlements qui régissent nos activités en regard du Conseil du patrimoine. Toute demande de permis qui se fait à l'intérieur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal ou dans le Vieux-Montréal, dans tous les arrondissements historiques, le Conseil du patrimoine en est informé en même temps que les comités consultatifs qui travaillent avec nous quotidiennement sur les demandes de permis, et il pourra nous émettre un avis sur les projets qui auront évolué en fonction de la réglementation qu'on vous présente ce soir.

2385

**LA PRÉSIDENTE :**

2390

Est-ce que ça répond à votre question, parce que vous avez déjà une sous-question?

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

2395

Bien, ma dernière question, ma deuxième question c'est sur les propositions. Est-ce que c'est possible de savoir, de connaître les différentes propositions qui avaient été faites

aux Prêtres de Saint-Sulpice? Parce que monsieur Marcotte, je crois, a mentionné environ une douzaine de propositions. Est-ce que c'est possible de connaître les différentes propositions, à savoir s'il y en a qui étaient de nature institutionnelle ou pas pour la préservation de ce site exceptionnel?

2400

**LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais à monsieur Marcotte.

2405

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

On va devoir demander aux Sulpiciens s'ils veulent rendre publiques les soumissions qui sont rentrées, du moins le nom ou le type d'usage qui était proposé. Ce n'est pas quelque chose auquel on a accès. Quand je mentionnais tantôt qu'on avait été mis au courant d'un certain nombre de propositions, moi, c'est des informations qui sont d'ordre un peu privées, là, sur le détail. Mais on peut demander, comme l'autre information, on pourra la rendre disponible si les Sulpiciens sont d'accord de le faire.

2410

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

Mais mon point là-dessus c'est qu'il y a eu des études payées par les différents paliers de gouvernement et les études sont faites, mais pas les propositions.

2415

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Ce que la commission a eu comme information, et je ne peux pas vous dire exactement dans quelle documentation, parce qu'il y en a beaucoup déjà, c'est que les Prêtres de Saint-Sulpice, les Sulpiciens considéraient que la demande de Développement CATO était celle qui rencontrait le plus les exigences qu'ils s'étaient données avec la Ville de Montréal et le ministère de la Culture. Donc, de l'ensemble des propositions, les conditions qu'ils s'étaient données ont été rencontrées.

2420

2425

Maintenant, je ne sais pas si c'est monsieur Marcotte qui a mentionné qu'il n'y avait pas eu de proposition institutionnelle ou de la part d'une institution, comme une université, un hôpital ou autrement, qu'il n'y en avait pas eu, mais je ne peux pas vous l'affirmer à ce moment-là.

2430

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

Juste pour préciser, là, on nous a informés qu'il n'y avait pas eu de proposition ni du gouvernement fédéral, du gouvernement provincial ou de la Ville de Montréal pour l'acquisition de la propriété.

2435

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

2440

Ça fait que ce que je comprends c'est que malgré que le processus de consultation est public, que des fonds publics ont payé pour toutes ces études-là, c'est un site exceptionnel, de nature – moi, j'appelle publique, qui concerne beaucoup de monde, sinon on ne serait pas ici ce soir. Il n'y a pas moyen, et vous ne pouvez pas forcer qui que ce soit dans ce processus-là à rendre ces propositions-là publiques?

2445

**LA PRÉSIDENTE :**

Non. Pour répondre à votre question très clairement, la réponse est non. Par contre, les études, je me permettrais de vous signaler que les études servent, avec une meilleure connaissance, ont servi à préciser des conditions de développement. Ce qui nous permet de penser qu'il y a eu tout ce qu'on a vu ce soir en vrac, je ne répèterai pas, les zones à préserver, et cetera, donc ces études ne sont pas allées au bénéfice d'un seul, mais vraiment en relation étroite avec le Plan de protection et de mise en valeur de la montagne également.

2455

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

Merci.

2460

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. Il y a, oui, peut-être... Monsieur Laurin? Oui, Monsieur Laurin, je vais juste vous répondre dans ce coin-là. Il y a tout de même la synthèse des études que vous pouvez consulter. Mon collègue, Viateur Chénard, m'indique sur le site, dans la documentation de la Commission, la synthèse des études.

2465

J'inviterais monsieur André Cassis.

2470

**M. ANDRÉ CASSIS :**

J'ai une question à propos du stationnement. Je pense que je vais la diriger vers monsieur Dufort. Monsieur Dufort, ça fait depuis 98 que je suis propriétaire d'une maison entre Atwater et Picquet sur chemin Saint-Sulpice. Quand le Cégep était encore là, il y avait énormément d'utilisation de stationnement dans la rue, des étudiants et les professeurs.

2475

Quand j'entends, ce soir, dire qu'il va y avoir 1,7 stationnement par logement, ça fait, je trouve, très peu. Parce qu'à titre d'exemple, à Noël, si les logements reçoivent des membres de la famille, où est-ce que toutes ces autos vont être stationnées s'il n'y a pas du stationnement extérieur? Ils vont aller sur les rues. Donc, ma qualité de vie...

2480

**LA PRÉSIDENTE :**

Votre préoccupation est...

2485 **M. ANDRÉ CASSIS :**

C'est ça. Donc, qu'est-ce qu'on peut faire pour que la Ville augmente à deux ou trois véhicules par logement pour les visiteurs.

2490 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Dufort, en relation avec le Plan de transport de 2008 peut-être?

**M. GILLES DUFORT :**

2495

Je vais reléguer la question à mon collègue, monsieur Delcourt, compte tenu que la question du stationnement est de juridiction de l'Arrondissement au niveau de la réglementation. Comme il est le représentant de l'Arrondissement, il va vous répondre sur les questions d'application de la réglementation.

2500

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Delcourt?

2505 **M. RONALD DELCOURT :**

Bon, comme ça a beau être de juridiction de l'Arrondissement, ça relève quand même de la Politique municipale de transport, mais je vais répondre quand même, Gilles, pas de problème.

2510

C'est sûr que ça pose un dilemme par rapport à ce projet-là. C'est d'ailleurs pourquoi on a quand même concédé un 15% supplémentaire par rapport à la norme maximale. Vous faites référence, par exemple, à des événements ponctuels dans l'année, donc Noël, Jour de l'An, c'est des moments où effectivement il peut arriver parfois que le stationnement manque à certains endroits, lorsque tout le monde fait des partys de famille, ça arrive. Ça arrive parfois, moi, quand je reçois des gens à mon chalet pour un party de famille, il me manque de stationnement même à mon chalet puis on stationne dans le chemin, même si on n'a pas le droit. Mais ça, je ne vous conseille pas de faire ça.

2515

2520

Mais c'est sûr qu'on ne peut pas non plus établir des normes en fonction de situations exceptionnelles. On a donc considéré que dans cette situation-là, on veut

encourager les futurs occupants de ce site à utiliser les transports en commun et, s'il le faut, posséderont-ils peut-être moins d'automobiles et devront donc s'accommoder de la situation.

2525 C'est le déficit du Plan de transport et c'est en ce sens-là qu'on le met en application dans la réglementation d'urbanisme de l'Arrondissement adoptée par le Conseil municipal.

**LA PRÉSIDENTE :**

2530 Monsieur Cassis, je vous rappelle simplement que votre question doit m'être adressée et je la redirige, justement pour éviter les débats directs et les commentaires et propos de tout type. Alors, est-ce que vous avez une deuxième question?

**M. ANDRÉ CASSIS :**

2535 Non, parce que ça va avec le stationnement encore. Je trouve que c'est une affaire d'être réaliste vis-à-vis le transport en commun, les gens qui vont acheter des propriétés de cette qualité-là, et avec les hivers qu'on a, je ne pense pas qu'ils vont emprunter vraiment du transport en commun. Donc, il va y avoir un problème de stationnement.

2540

**M. RONALD DELCOURT :**

On en fait le pari.

2545

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Monsieur Cassis. J'inviterais monsieur Pierre Bricault.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2550

Je vais poser mes interventions, mes questions sur deux thèmes. Premier thème, bien, le projet est beau, ça va sûrement enrichir la Ville avec un complexe immobilier de qualité. Donc, s'il n'y a pas de problème au niveau du complexe, ça va être plaisant. En même temps, c'est plus du côté de la Ville que je vais passer mon intervention.

2555

Les Français, quand ils sont arrivés ici, ils ont appelé le mont Royal. Ça devait être vraiment très, très beau. On n'appellerait plus ça maintenant le mont Royal. Alors, c'est rendu... c'est plus rien. On a une ville qui avait un joyau, il avait une pierre précieuse qui était le mont dit Royal et là, maintenant, bien c'est...

2560

**LA PRÉSIDENTE :**

C'était votre préambule.

2565 **M. PIERRE BRICAULT :**

C'est un terrain immobilier.

2570 **LA PRÉSIDENTE :**

Votre question?

2575 **M. PIERRE BRICAULT :**

2575 Finalement, c'est que les questions que je me pose c'est que la Ville tolère qu'on grignote la montagne à tous les quatre ou cinq ans. Alors, à un moment donné, il y a eu des édifices qui appartenaient aux Sulpiciens, coin Atwater et puis Sherbrooke Est. Ça a fait un gros brouhaha quand ça a été vendu, il ne fallait pas que ça se fasse, ça allait empiéter sur des terrains boisés... ça s'est fait. Et puis là, maintenant, c'est boisé puis ça vient de s'éteindre là.

2580 Là, maintenant, on s'en va chercher un nouveau terrain des Sulpiciens. Qu'est-ce qui va arriver? On va s'en emparer, on va construire et...

2585 **LA PRÉSIDENTE :**

Votre question?

2590 **M. PIERRE BRICAULT :**

2595 Donc finalement, c'est que moi ce que je dis, c'est que pour le citoyen de Montréal, si vous voulez vous retrouver un peu en dehors du béton, du *concrete*, vous avez le choix entre, si vous n'avez pas d'auto, l'extrême ouest de l'île, dans le bout de chose Saint-Jacques, le parc Saint-Jacques, ou l'extrême est de l'île, dans le bout de Repentigny. In the middle, bien, vous avez le béton. Félicitations. Alors, enjoy it!

2600 Donc, je ne suis pas sûr, moi, que j'apprécie la démarche, et pourtant le projet, il est superbe, là, tu sais. C'est juste que les citoyens, qu'est-ce qui va leur rester bien, nothing. Il va rester du béton. Enjoy it!

2605 Alors, vous avez le cimetière de Côte-des-Neiges qui veut s'agrandir, vous avez le CHUM qui veut s'agrandir, vous avez l'Université de McGill qui veut agrandir son stade. Ça en fait juste trois, là, mais des gros agrandissements déjà puis il va y en avoir probablement d'autres...

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Bricault, je vais vous demander de poser votre question.

2610 **M. PIERRE BRICAULT :**

Alors, le premier thème, quand est-ce qu'on va arrêter les empiétements, de grignoter la montagne? Premier thème.

2615 Le deuxième thème : écoutez, votre projet, il est superbe et les promoteurs. Sauf qu'il y a quelques années, je suis allé à Macao et j'ai eu le plaisir, à titre de foreigner, de pouvoir pénétrer dans un terrain qui était barré aux Chinois. Alors, j'ai l'impression que ce très beau projet-là va faire un nouveau ghetto, ça va faire un précédent à Montréal, un premier ghetto pour personnes aisées à Montréal. Donc, ça va être, j'imagine, clôturé. Il va peut-être y avoir  
2620 une grille électrique avec un gardien à la porte...

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, votre question est de savoir si le...

2625

**M. PIERRE BRICAULT :**

Un ghetto pour gens riches qui serait un précédent. On n'a pas encore ça à Montréal.

2630 **LA PRÉSIDENTE :**

Votre question au promoteur est de savoir si le terrain va être clôturé avec une barrière, c'est ça?

2635 **M. PIERRE BRICAULT :**

Bien, c'est ce que j'ai cru comprendre. Il y avait des zones de passage.

**LA PRÉSIDENTE :**

2640

On va commencer votre premier thème avec la Ville...

**M. PIERRE BRICAULT :**

2645 Je vais juste compléter, Madame la présidente.

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous avez deux questions déjà de formulées.

2650

**M. PIERRE BRICAULT :**

Oui, oui. Ce que je veux dire c'est que présentement on va passer à une cité, une région où est-ce qu'il y a une haute densité de population, Hong Kong, Kowloon, où est-ce qu'ils ont réussi à garder des vrais parcs; le parc de Kowloon, le parc de Hong Kong qui sont beaux. Montréal n'a même pas ça et on est loin d'avoir la densité de Hong Kong ici, vraiment.

2655

**LA PRÉSIDENTE :**

2660

Je vais demander à la Ville de répondre à votre première question.

**M. GILLES DUFORT :**

2665

Pour ce qui est de la première question, je reviens encore au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. En fait, il y a plusieurs instruments, il y a plusieurs politiques, il y a plusieurs plans. Il y a le Plan d'urbanisme de 2004 qui, en fait, est la suite du Plan de 92. Il y avait les orientations d'établies, mais le document important c'est le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, qui est le résultat de plusieurs années de travail avec la table de concertation du Mont-Royal et qui a établi un cadre, un cadre défini, en fait, en termes de milieux naturels, en termes de milieux construits, milieux aménagés, vues, paysages, qui est venu définir des régimes de protection, qui est venu définir un projet de conservation basé sur un réseau écologique, qui est venu définir des éléments conservés aux milieux naturels, au niveau des milieux naturels. Il est venu introduire des éléments au niveau du paysage, des éléments au niveau du milieu construit en resserrant les paramètres dans les zones résidentielles et en venant déterminer l'exigence d'une planification concertée pour les propriétés institutionnelles, dans le respect de ce qu'il contient en termes d'objectifs.

2670

2675

2680

Et, par exemple, lorsqu'on parle du réseau écologique et du projet de conservation, il y a des bois qui sont identifiés, il y a des engagements pris par les institutions à les introduire dans leur... et également, enfin, dans leur planification et dans nos instruments. Donc, au niveau des règlements spécifiques, des accords de développement pour venir traduire, en fait, ce qu'on retrouve dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

2685

2690 Donc, il y a un cadre qui est adopté depuis la semaine dernière, qui résulte de plusieurs années de discussion et qui établit, en fait, à la fois les objectifs et à la fois les règles. Donc, il existe des régimes et chaque projet devient à ce moment-là un projet évalué en soi, en fonction de ces nouvelles exigences qu'on retrouve dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2695 Donc, on reprend ça, et pour le CHUM anglophone et pour le cimetière Côte-des-Neiges et pour – qu'est-ce qu'on a nommé aussi? Le stade.

**M. GILLES DUFORT :**

2700 Ils sont assujettis – bien, le stade a été amorcé quand même il y a quelques temps, mais tous les nouveaux, tous les projets, en fait, qui concernent ces propriétés institutionnelles sont assujettis aux dispositions du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. Et lorsqu'on a évalué, par exemple, le projet du CUSM sur la montagne, le projet de Bréboeuf où, actuellement, le 1420, boulevard Mont-Royal, ils sont assujettis à la même démarche et aux mêmes objectifs prévus par le Plan de protection et de mise en  
2705 valeur du Mont-Royal.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2710 Que celui-là, O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

2715 Je vais demander au promoteur pour vous, Monsieur Bricault, de répondre à la deuxième question, à savoir est-ce qu'il est prévu qu'autour de votre projet ce soit clôturé avec des accès fermés.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2720 Non. Peut-être demander au technicien de mettre la... Comme c'était peut-être la fin de ma présentation, je parlais peut-être un petit peu vite, mais on a précisé clairement qu'il va y avoir le maintien des accès publics au site. Donc, il y aura aucune clôture autour de la propriété.

2725 Donc, tous les accès qu'on voit ici, les accès existants, les escaliers, le lien vers le mont Royal, le lien vers la croix, le Sacré-Cœur ou la grotte, tous ces accès publics là seront maintenus.

2730 Un autre élément important qu'on n'a pas mentionné, c'est tous les espaces, les grands boisés, ici, et l'escarpement. Il y a des servitudes qui vont être données en faveur de la Ville de Montréal pour éviter toutes constructions dans ces zones-là. C'est la Ville qui sera bénéficiaire des titres.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2735 Des chemins semi-privés, ça veut dire quoi, ça?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2740 Bien, ça pourrait s'appeler semi-public. C'est que les gens ont accès à ces... ça ne sera pas clôturé, les gens vont pouvoir accéder, circuler sur le site comme ils le veulent sur l'ensemble de la propriété.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2745 Comme si c'était une avenue normale, là?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

C'est ça.

2750

**M. PIERRE BRICAULT :**

2755 C'est parce que j'ai l'impression que, finalement, au lieu d'avoir fait des avenues, continué le Plan d'urbanisme de la Ville avec des avenues normales, il y avait comme des avenues sur mesure, juste pour les accès piétonniers.

**LA PRÉSIDENTE :**

2760 C'est-à-dire que les accès sont prévus pour donner accès au mont Royal et aux éléments commémoratifs. Le projet n'est pas un grand parc où on va aller se promener.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2765 Mais ce que je veux dire, c'est que les chemins semi-privés ne pourront pas être fermés d'accès durant l'hiver, par exemple, dire : « Non. Je regrette, c'est privé ça. »

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2770 Non, mais tous les accès, les escaliers, les accès publics existants, les sentiers vont être maintenus ouverts. Ce sont des espaces accessibles au public. Ils le sont actuellement, ils vont l'être quand le projet va être à terme. Et les accès aux espaces commémoratifs vont être maintenus de même que les accès nord-sud vers le mont Royal.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2775 C'est pas ma question, là. Ma question c'est les chemins semi-privés. Ça, je suis d'accord, toutes les zones rouges, c'est clairement à nous autres, ça. Les chemins en bleu, ça, ça va être fermé, d'après ce que j'ai cru comprendre.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2780 Non. Ça ne sera pas fermé. C'est entièrement ouvert.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2785 Toute l'année?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2790 Oui, oui.

**M. PIERRE BRICAULT :**

2795 Ah, O.K. J'avais l'impression que c'était comme zone privée, là.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

Non.

**LA PRÉSIDENTE :**

2800 Semi-privée. Je vous remercie, Monsieur Bricault. J'appellerais madame Raymonde Gambino. Bonsoir.

2805 **Mme RAYMONDE GAMBINO :**

Bonsoir. Je demeure dans le quartier sur le chemin de Casson. En fait, je trouve ce projet résidentiel très intéressant et bien intégré au milieu de sa vocation résidentielle. En fait, ça se pourrait que ma famille et moi, nous pourrions être intéressées à ce projet-là.

2810

Bon. Ce soir, il a beaucoup été question de la protection du lieu, des arbres et des boisés. Ma question concerne donc les futurs propriétaires du projet, particulièrement les futurs propriétaires des maisons individuelles. Est-ce que les propriétaires auront une cour et pourraient-ils l'aménager comme bon leur semble?

2815

**LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais de répondre à votre question, Madame Gambino par deux volets. Du côté du promoteur, peut-être expliquer brièvement en quoi consisteront les espaces privatifs de la dizaine de villas prévues, et du côté de la Ville, en complément de réponse, quelles sont, en sens inverse, les garanties que, par exemple, les arbres à protéger et tout ne seront pas en interférence avec les espaces privatifs. Si ça vous convient. Alors, Monsieur Marcotte?

2820

2825 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Non, votre question est pertinente et on est encore en discussion avec la Ville pour préciser l'utilisation des cours privatives. Évidemment, on a une série de critères qu'on a établis en collaboration avec la Ville, par exemple la protection des boisés ou de certains arbres, de certaines espèces et, en fait, il y a un certain nombre de propriétés qui ont une marge de manœuvre limitée pour l'aménagement des cours, que ce soit des piscines, des cabanons ou autre.

2830

Pour l'instant, la Ville n'a pas prévu à son règlement ce type d'usage-là dans les cours, mais il n'est pas exclu que dans certains cas, lorsqu'on répond aux critères de respect des aménagements paysagers ou des interventions paysagères, qu'il y ait la possibilité de certains aménagements. Mais comme je dis encore, là, je ne veux pas présumer, là, la Ville répondra sur la réglementation. Pour l'instant, ce n'est pas prévu, ça sera réglé à la pièce au fur et à mesure que le projet sera analysé.

2835

2840

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que la Ville aimerait rajouter un élément à ce propos-là, Monsieur Delcourt?

2845 **M. RONALD DELCOURT :**

Oui, oui. Par rapport à ça, effectivement, notre compréhension du projet, nous, c'est que c'est un seul terrain, un seul domaine détenu en copropriété par tout le monde. C'est, semble-t-il, l'intention du promoteur de dédier des espaces privatifs à chacune des villas. On a pris acte de cela. Mais comme vous dites, être capable d'aménager son terrain comme on le veut, comme on le souhaite, il y a personne qui peut faire ça. Il y a toujours des règlements qui s'appliquent.

2855 Dans le cas qui nous occupe, nous avons mis des règles spécifiques qui visent à protéger les éléments dont vous avez fait mention. Et j'ai mentionné donc qu'il ne serait pas possible de construire des piscines ni des cabanons, par exemple, de façon à conserver l'intégrité des éléments paysagers du site.

2860 D'autre part – juste pour terminer – d'autre part, il faut aussi savoir que dans le cadre de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, toute demande de permis visant l'aménagement paysager doit aussi avoir l'autorisation du Ministère. Donc, quand vous dites : « Aménager notre cour comme bon nous semble », il y a quand même toutes ces règles à suivre et aussi des politiques misent de l'avant par le Ministère à l'égard de l'arrondissement historique et naturel.

2865

**Mme RAYMONDE GAMBINO :**

O.K. J'ai une deuxième question. Sera-t-il possible de planter des arbres, de faire un jardin et d'installer une piscine? Alors, vous m'avez déjà répondu.

2870

**LA PRÉSIDENTE :**

Répondu à ce dernier point-là. Pour la plantation d'arbres et autres aménagements?

2875 **M. RONALD DELCOURT :**

2880 Le règlement prévoit que le développeur doit présenter dès le départ un plan d'aménagement paysager et il doit le respecter. Comme je vous expliquais, donc c'est considéré comme une entité, une propriété, les éléments sont difficilement « scindables ». Là, à savoir, est-ce que vous pourrez planter certains arbres, avoir certains massifs de fleurs? J'irai pas jusque dans ce détail-là, je pourrais dire que oui, dans la mesure où ça respecte les critères qui sont mis de l'avant, c'est-à-dire respecter l'intégrité des alignements, des aménagements paysagers qui originent du site lui-même.

2885 **Mme RAYMONDE GAMBINO :**

Parfait. Merci.

2890 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Madame Gambino. J'appellerais monsieur Christopher Rogers s'il vous plaît. Est-ce que monsieur Rogers est encore avec nous? Monsieur Christopher Rogers a l'air de nous avoir quittés. J'appellerais madame Angela Mallozz.

2895 **Mme ANGELA MALLOZZ :**

2900 Bon. Moi, ce qui me préoccupe c'est la hauteur de certains des bâtiments qu'on a proposés ce soir autour du Séminaire, des hauteurs d'entre 6 à 9 étages. Est-ce que ces hauteurs-là, est-ce que c'est déjà un fait accompli où est-ce que c'est un point qui reste à étudier et peut-être aussi à négocier?

**LA PRÉSIDENTE :**

2905 Il y a deux éléments : il y a la proposition du promoteur, mais j'interpellerai peut-être d'abord la Ville au sujet des prescriptions réglementaires. Monsieur Delcourt.

**M. RONALD DELCOURT :**

2910 Monsieur le technicien, on change d'ordinateur? Merci. Donc, comme vous le voyez sur ce plan, les hauteurs qui sont là sont les hauteurs maximales autorisées. C'est ce qui est proposé. Mais il est également proposé dans le règlement que ces hauteurs pourraient être modulées différemment de ce qui est proposé en application de certains critères qui sont inscrits au règlement. Donc, c'est pour ça que le projet de règlement qui vous est présenté ce soir ne vient pas dire : c'est ce projet qui peut être réalisé tel quel.

2915 Évidemment, les hauteurs proposées permettent d'avoir des volumes comme ceux qui sont présentés. L'exercice qui va suivre l'adoption du règlement, s'il devait être adopté comme ça, c'est un exercice de bonification et de, ce qu'on a appelé un peu, de l'amélioration de la rencontre des critères qu'on a établis dans le règlement en regard de la volumétrie, donc de la hauteur des différentes parties de bâtiments qui vous ont été présentées.

2920

**Mme ANGELA MALLOZZ :**

2925 Bon. Maintenant, vous avez déjà clarifié certains points à propos de l'accès public. Vous avez dit que l'accès allait être entre mars et novembre. Pourquoi est-ce que c'est restreint à ces temps-là?

**LA PRÉSIDENTE :**

2930 On va demander à madame Caron de répondre.

**Mme FRANÇOISE CARON :**

2935 En fait, le plan qui vous a été présenté tantôt était celui qui présentait les circulations piétonnes possibles sur le site. L'engagement qu'on va chercher par l'Accord de développement est celui qui est inscrit dans ces termes-là. Donc, il aura l'obligation de s'assurer qu'à terme, il y aura la réalisation de sentiers pour pouvoir passer de Saint-Sulpice au chemin de la Côte-des-Neiges, et de Saint-Sulpice aux lieux où on retrouve les  
2940 monuments commémoratifs et l'avenue De Ramezay, tout en conservant les escaliers là où ils sont à l'heure actuelle.

La définition précise des sentiers à travers la propriété va dépendre notamment de questions comme la valeur paysagère. On va vouloir faire passer les sentiers là où il va être  
2945 le plus agréable de voir la propriété, mais aussi à des endroits où on ne viendra pas perturber non plus l'équilibre écologique des forêts. Il y a des endroits qui sont sensibles, on a des espèces qui sont rares, qui se retrouvent sur la propriété, on ne ferait pas passer le sentier à travers pour ne pas les compromettre.

2950 Donc, la définition précise, elle reste à déterminer. Et dans l'engagement, ce qu'on précise c'est que l'ouverture de ces sentiers-là, qui sont prescrits par le premier point, va devoir... ils vont devoir être laissés libre au public, mais seulement dans la partie de l'année où les escaliers n'auront pas à être entretenus pour éviter tout accident, dans des situations, par exemple, où il y a de la neige.

2955 Il va falloir concilier, et ce serait vraiment optimal de pouvoir conserver des escaliers dégagés et des sentiers sécuritaires à tout temps de l'année et à tout temps de la journée, sauf qu'il faut aussi être réaliste puis s'assurer qu'à terme, on a quelque chose qui fonctionne à la fois pour les utilisateurs des sentiers et pour les gens qui vont habiter sur la propriété et dont ce sera la responsabilité d'assurer les accès.  
2960

Donc, c'est la période qui a été identifiée et je pense que c'est ce qui était le plus raisonnable de faire aussi, là, à long terme.

2965 **Mme ANGELA MALLOZZ :**

Merci.

2970 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. J'appellerais monsieur Gary Abrams. Bonsoir.

2975 **M. GARY ABRAMS :**

It's been a long evening, so I'll be very quick.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

2980 **M. GARY ABRAMS:**

The question deals with the access to the public, very simple question: the City as well as the developers indicated that the access to the public will be granted.

2985 **LA PRÉSIDENTE:**

Maintained, yes.

2990 **Mr. GARY ABRAMS:**

What guarantees are there that the condo association, which will exist for the larger buildings, won't have a decision made for them to limit the access or modify it in some way, which would be detrimental to the public?

2995 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais demander à la Ville de répondre en termes d'obligations et, nommément, d'un plan d'aménagement que le promoteur doit réaliser.

3000 **M. GILLES DUFORT :**

3005 Oui. En fait, les obligations se retrouvent, enfin les obligations se retrouvent au niveau du projet de règlement lui-même, au niveau justement du maintien des accès, le dépôt d'un plan d'aménagement paysager qui tient compte justement de la localisation de ces cheminements, de ces sentiers.

Il y a au niveau également de l'Accord de développement où, là, ce sont évidemment des engagements du promoteur à maintenir, à entretenir, comme on l'a mentionné sur une période qui est déterminée, de déposer un plan d'aménagement également.

3010

Et ce qui est demandé, en fait, c'est que ces éléments-là apparaissent également dans le projet de déclaration de copropriété. Qu'on identifie, en fait, les accès, les sentiers, comme faisant partie des parties communes et à ce moment-là ça leur donne en fait une pérennité et on s'assure que l'entretien puisse être fait par le biais du fonds de prévoyance, par exemple.

3015

Donc, au niveau des éléments qu'on a identifiés dans l'Accord de développement, l'objectif c'est de les identifier comme étant parties communes, donc assujetties au fonds de prévoyance. Donc, les garanties sont à la fois réglementaires et contractuelles.

3020

**LA PRÉSIDENTE :**

Question complémentaire pour monsieur Abrams. J'aimerais demander, je comprends bien que les obligations sont négociées avec le promoteur et convenues et que le promoteur transmet au syndicat des copropriétaires.

3025

**M. GILLES DUFORT :**

Oui.

3030

**LA PRÉSIDENTE :**

Qu'arriverait-il, le promoteur n'est plus présent puisque le syndicat a pris légalement la suite, qu'arrive-t-il si, à la majorité, on décidait, par exemple, de limiter les accès, d'en changer la destination, le cheminement ou autrement?

3035

**M. GILLES DUFORT :**

Mais effectivement on est au niveau d'un Accord de développement. Donc, ce sont des engagements pris par le promoteur, de bonne foi. Ce qu'on peut dire, en fait, c'est que les exigences qu'on a en termes de protection du patrimoine, en termes de conservation des espaces boisés, l'entretien de ces espaces-là, les accès, les cheminements, ça fait aussi partie de l'ensemble de la propriété. Donc, pour nous, il y a quand même un intérêt à maintenir ces éléments-là, à les entretenir. Donc, ça fait partie de l'ensemble et ça donne de la valeur à la propriété.

3045

**LA PRÉSIDENTE :**

3050 Est-ce que le fait d'aviser le futur acheteur de cette série – et je ne voudrais pas les  
présenter comme des obligations parce que ça a un sens négatif, mais les engagements,  
parlons-en comme ça, est-ce que le fait d'informer le futur acheteur ne faciliterait pas cette  
garantie de bonne foi puisqu'on sait que légalement, un syndicat de copropriété devient  
souverain?

3055 **M. GILLES DUFORT :**

3060 Mais effectivement, et c'est l'objectif aussi derrière tout ça, de bien informer les  
copropriétaires des engagements, des obligations qui font partie de l'Accord de  
développement, au niveau de l'ensemble des éléments qu'on a identifiés, là. On parlait de la  
chapelle, on parlait des sentiers et tout ça, donc c'est pour ça qu'on demande, lors du dépôt  
de la demande de permis, que le projet de déclaration de copropriété soit également déposé  
pour qu'on puisse voir, effectivement, que ces éléments-là font partie du projet de  
déclaration.

3065 **M. GARY ABRAMS :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

3070 Merci à vous. Merci pour ces réponses. J'appellerais monsieur François-Xavier Caron, s'il  
vous plaît.

**M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

3075 Bonsoir, Madame la présidente. Je représente les Amis de la montagne. Bon, les  
domaines institutionnels font partie du patrimoine de la montagne, j'aimerais savoir, à la Ville,  
s'il existe des outils ou une stratégie foncière afin de préserver ces domaines institutionnels?

3080 **LA PRÉSIDENTE :**

Qui serait une stratégie d'acquisition foncière, par exemple?

**M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

3085 Ou une stratégie, soit d'acquisition ou afin de trouver des...

**LA PRÉSIDENTE :**

3090 Des mécanismes?

**M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

... des mécanismes pour assurer pérennité des fonctions institutionnelles sur le site.

3095

**LA PRÉSIDENTE :**

J'interpelle monsieur Dufour.

3100

**M. GILLES DUFORT :**

Je ne pourrais pas vous dire qu'il y a une stratégie spécifique. J'en reviens toujours au Plan de protection et de mise en valeur avec les régimes de protection qui sont identifiés. Mais il y a pas de stratégie à ma connaissance qui a été développée à ce sujet-là.

3105

**LA PRÉSIDENTE :**

Lorsqu'une institution ne se manifeste pas pour acquérir un terrain institutionnel, il est difficile de ne pas, à ce moment-là, convenir d'une vente à un domaine privé. Il y a perte, dans ce cas-là, institutionnelle.

3110

**M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

Oui, d'accord. Donc, il y a rien qui est fait pour encourager ça, si je comprends.

3115

**LA PRÉSIDENTE :**

Les mécanismes existent peu. C'est pas tant une volonté comme les mécanismes, d'après ce que je comprends de la réponse. Est-ce que vous avez une deuxième question?

3120

**M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

Oui. J'ai lu dans l'étude patrimoniale réalisée par Beaupré et Michaud qu'il y avait, que le site pourrait être densifié suffisamment en échange de la non-construction de la propriété du Grand séminaire des Sulpiciens. Alors, je voulais savoir si vraiment la densification assez forte qu'on voit sur le site et les dérogations qui sont nécessaires pour la réaliser, c'est vraiment, ça fait vraiment du sens au niveau urbain ou si c'est une sorte d'échange entre une interdiction de construire sur un site et une bonification de construction sur un autre site?

3130

**LA PRÉSIDENTE :**

Les deux projets sont parfaitement indépendants, bien qu'ils soient issus d'un même propriétaire, mais je demanderais à la Ville, monsieur Dufort, de répondre, ou madame Caron, merci.

3135

**Mme FRANÇOISE CARON :**

En fait, l'étude à laquelle monsieur Caron réfère a été réalisée par les architectes Beaupré et Michaud qui avaient le mandat, non seulement de regarder les valeurs patrimoniales de la propriété qu'on appelait Marianopolis, de l'ancien Séminaire de philosophie, mais aussi de s'attarder à l'autre propriété des Prêtres de Saint-Sulpice, le Grand séminaire Collège de Montréal.

3140

Et l'étude donc a regardé les deux sites à la fois et dans certaines parties de son analyse, il y a un comparatif qui est fait, mais ça n'était pas l'objectif de la Ville et ce n'est pas comme ça que les études ont été reçues non plus. Alors, chacune des deux propriétés a été analysée distinctement quant à ses valeurs patrimoniales. Alors, c'est vraiment sur cette base-là qu'on a reçu les résultats propres à chacune des deux propriétés.

3145

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à vos questions?

3150

**M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

Oui, merci.

3155

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie. J'appellerais monsieur Dinu Bombaru. Bonsoir.

3160

**M. DINU BOMBARU :**

Bonsoir. Je suis ici au nom d'Héritage Montréal. On aurait deux questions à adresser à la commission, mais avant on aimerait faire une précision, parce qu'il y a eu sur un écran tantôt, une mention comme quoi Héritage Montréal avait procédé à une analyse détaillée du projet dans le cadre des rencontres que le promoteur a pu avoir avec les instances. Nous avons eu des rencontres dont on rendra acte dans notre mémoire, comme on en a l'habitude, mais on n'a pas procédé à une analyse détaillée.

3165

3170

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci de cette précision.

3175 **M. DINU BOMBARU :**

Voilà. C'est important des fois, vous savez.

**LA PRÉSIDENTE :**

3180

Oui, oui, tout à fait. Merci.

**M. DINU BOMBARU :**

3185

Alors, nous parlons d'un ancien Séminaire de philosophie. Donc, il nous apparaît pertinent de clarifier les choses au niveau des mots et des sens. La philosophie aidant beaucoup à l'action, l'action qu'on souhaite pérenne, et il nous semble à la lecture de tout ça... vous savez, dans d'autres consultations de l'Office il y a des gens, à cœur ouvert, comme ça, qui se sont manifestés pour échanger et partager leurs angoisses des gouffres d'un flou sémantique. Il y a des consultations comme ça...

3190

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est la deuxième partie de la consultation pour le flou sémantique.

3195

**M. DINU BOMBARU :**

Non, mais ce n'était... On est à la période de questions pour clarifier et éliminer ce démon qui nous hante et tout ça, et qui pourrait susciter des angoisses terribles chez certaines personnes dans le milieu de la consultation, par exemple.

3200

Comment est-ce qu'on peut obtenir de la part des autorités, enfin qui que ce soit, peut-être même le proposeur qui utilise le terme, une définition opérationnelle de « protection et de mise en valeur »? On a des plans, on a des outils, mais nous cherchons cette référence qui nous aidera à comprendre...

3205

**LA PRÉSIDENTE :**

Eut égard à la propriété?

3210

**M. DINU BOMBARU :**

Bien, la protection du patrimoine. Évidemment, on ne parle pas de police dans ce cas-ci.

3215

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, non, mais on ne parle pas de protection et de mise en valeur du mont Royal, on parle de la propriété dans le contexte.

3220

**M. DINU BOMBARU :**

Bien, en général, ce sont des termes qui circulent, Madame la présidente, de façon libre...

3225

**LA PRÉSIDENTE :**

Mais votre question va à la propriété.

3230

**M. DINU BOMBARU :**

... et on souhaiterait avoir une définition opérationnelle. Les cadres d'aménagement, les outils réglementaires, juridiques visent tous, semble-t-il, nous rapportons le Plan de protection et de mise en valeur encore plus clairement, mais ces objectifs, on n'est pas clair sur le sens de ces mots qui nous sembleraient utiles. Et dans ce contexte de définition, ça pourrait être intéressant de savoir s'il y a un tableau des impacts avec une évaluation des coûts et bénéfiques en termes de protection et de mise en valeur du patrimoine in situ, sur site et ailleurs – vous savez, en économie ils parlent des bénéfiques externes.

3235

3240

**LA PRÉSIDENTE :**

Et j'imagine que vous englobez paysage bâti, paysage naturel?

3245

**M. DINU BOMBARU :**

Bien, écoutez, patrimoine applicable dans ce cas-ci, c'est un arrondissement historique et naturel, donc patrimoine historique et patrimoine naturel.

3250

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, tous les patrimoines.

**M. DINU BOMBARU :**

3255            Alors, des définitions et des évaluations coûts/bénéfices. Et on aura une deuxième question.

**LA PRÉSIDENTE :**

3260            Si vous voulez, on peut commencer par demander une réponse à la première question?

**M. DINU BOMBARU :**

3265            Bien, ça serait méthodique.

**LA PRÉSIDENTE :**

3270            Si on veut rester dans la méthode, oui, étant donné l'heure tardive. Monsieur Dufort du côté de la Ville.

**M. GILLES DUFORT :**

3275            Par rapport aux coûts/bénéfices ou par rapport...

**LA PRÉSIDENTE :**

3280            Par rapport à une définition de la protection et de la mise en valeur du patrimoine au sens large, dans ce cas-ci, comprenant tous les patrimoines identifiés sur le site.

**M. GILLES DUFORT :**

3285            Bien, en fait, c'est par le Plan de protection et de mise en valeur au niveau des objectifs qu'on y retrouve, des mesures qu'on y retrouve. C'est ça, en fait, qui vient définir les différents régimes applicables aux différents milieux. Donc, les objectifs en termes de protection et de mise en valeur sont par les orientations qu'on y retrouve et les mesures aussi applicables.

3290            Alors, il y pas de définition stricte comme telle ou en fait une définition protection, ce que c'est, mais c'est un ensemble d'orientations et un ensemble de mesures.

**LA PRÉSIDENTE :**

Sur les impacts...

3295 **M. DINU BOMBARU :**

Mais est-ce qu'il y a... si je peux peut-être formulé, parce qu'enfin, bon, on comprend qu'il n'y a pas de définition, là, mais qu'il y a une somme de choses qui indirectement nous dirigent à comprendre ce qu'on entend par protection.

3300

**M. GILLES DUFORT :**

Il y a une approche.

3305 **M. DINU BOMBARU :**

Alors, on procédera par déduction. Mais puisqu'on est sur le thème de la fiscalité, les coûts et bénéfiques, est-ce que dans l'exercice... on a entendu que c'est un projet qui vise quand même positivement l'amélioration du sort du patrimoine, mais est-ce qu'on perd du patrimoine avec ce projet, est-ce qu'on en gagne? Est-ce qu'on en gagne en termes de protection et de mise en valeur ou au prix de certains sacrifices? Le monde étant ce qu'il est, ce ne sont pas des... la conservation est une pratique dynamique, donc c'est pas de la muséification, mais est-ce que cette feuille a été établie, où on a d'un côté la colonne des coûts puis la colonne des bénéfiques? En termes de patrimoine, là, pas en termes de fiscalité, de taxes, et cetera.

3315

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. Sous réserve de précision par la Ville, je comprenais, la commission comprenait que la synthèse des études avait justement permis d'établir un ensemble de conditions préalables, de manière à surtout ne pas perdre du patrimoine, mais au contraire à prendre l'occasion pour le préserver et le mettre en valeur, à ce moment-ci. Alors, est-ce que la Ville qui a participé évidemment de très près avec le Ministère et les Messieurs-de-Saint-Sulpice à cet exercice, a quelque chose à ajouter à cet égard-là?

3325

**M. GILLES DUFORT :**

En fait, ça ne prend pas nécessairement cette forme-là, effectivement, très, très technique de le présenter de cette façon-là, mais c'est sûr qu'au niveau de l'évaluation qu'on en fait, au niveau des gains par rapport aux différents patrimoines, c'est là aussi une série de mesures ou d'interventions au niveau du patrimoine bâti, ce que ça implique au niveau de la conservation du bâtiment, de sa transformation à des fins résidentielles, l'ensemble des critères qui vont être considérés pour assurer l'intégrité comme telle, le respect du bâtiment, les mesures associées, si on veut, au maintien de la chapelle, sa destination, les éléments à protéger, les obligations qu'on intègre au niveau des projets, au niveau de la copropriété, au niveau justement de l'identification comme partie commune, les fonds de prévoyance qui

3335

vont être applicables au niveau de la préservation du patrimoine à la fois bâti, à la fois au niveau du patrimoine naturel parce qu'on a aussi des exigences par rapport aux espaces boisés, par rapport à leur entretien, par rapport aux accès.

3340

Donc, il n'y a pas eu de tableau systématique sur ces gains-là, mais en fait c'est une série, pour nous, d'éléments positifs qui peuvent être reliés spécifiquement à chacun des patrimoines qui peuvent être identifiés.

3345

**M. DINU BOMBARU :**

Si vous permettez? Ce qu'on comprend, c'est que les fiches qu'on nous a passées rapidement en les présentant comme un peu abrutissantes étaient peut-être très intéressantes, mais s'il y avait une synthèse ça pourrait être encore plus intéressant.

3350

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est-à-dire... oui. Compte tenu du temps et c'est toujours le déchirant dilemme entre la parole à vous ou l'information extensive. Bon, le compromis course/croisière qui a été fait, cette documentation, aussi bien du promoteur que de la Ville, est disponible dès lors sur le site.

3355

**M. DINU BOMBARU :**

3360

O.K. Bien, on fera le travail.

**LA PRÉSIDENTE**

Donc là, si vous voulez prendre la journée de dimanche pour consulter les dizaines de pages.

3365

**M. DINU BOMBARU :**

Ne vous inquiétez pas, on le fait tous les jours de la semaine, on n'a pas besoin de choisir le jour du Seigneur.

3370

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, ça permet de vous écouter ce soir.

3375

**M. DINU BOMBARU :**

3380 Oui. La deuxième question – et en passant, sur ce dernier point, la Commission des biens culturels a sorti un document sur l'évaluation des impacts patrimoniaux, qui pourrait peut-être aider dans cet exercice. Vous savez, le travail se fait à plusieurs niveaux.

3385 Et en référence, par exemple, à l'article 42-6 du Projet de règlement dont le titre est tellement extensif, là, mais une autre source, sans doute, d'angoisse chez beaucoup de gens par rapport à ce gouffre de flou sémantique, on fait référence à cette phrase qui a été employée à plusieurs reprises : « résolument contemporain. »

**LA PRÉSIDENTE :**

3390 Au niveau de l'architecture.

**M. DINU BOMBARU :**

3395 Nous avons observé en contrebas, de l'autre côté du chemin de Saint-Sulpice, la construction, il y a à peine 10 ans, de bâtiments dont on se demande si c'est ça la référence par rapport au « résolument contemporain » et si tel n'est pas le cas, est-ce qu'on pourrait nous expliquer comment est-ce qu'on va substantifier ce genre de vocabulaire qui hante les textes réglementaires et qui semble plutôt un propos, une invocation qu'une garantie de succès et de qualité architecturale.

3400 **LA PRÉSIDENTE :**

Voulez-vous qu'on demande au promoteur comment il qualifie son architecture relativement à ce...

3405 **M. DINU BOMBARU :**

3410 Bien, à cette étape-ci, parce que c'est peut-être des choses qui vont se développer plus finement après, là. On aimerait comprendre la démarche pour savoir sur quelle base la réglementation, qui est l'objet premier de votre consultation, apportera des garanties nécessaires au succès, sur ces critères-là également.

**LA PRÉSIDENTE :**

3415 Monsieur Marcotte, si vous avez un qualificatif pour votre architecture?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

3420 Oui. Je vais le demander... Je m'excuse, tantôt, peut-être effectivement sur l'analyse  
détaillée par Héritage Montréal, c'était plutôt la somme de l'ensemble des organismes  
consultatifs, les résidants, le Ministère et autres qui ont fait une analyse détaillée, mais  
effectivement avec Héritage Montréal, ça a été des rencontres de discussion sur la  
possibilité de développement du site.

3425 Je vais demander à Simon, qui est architecte au bureau de répondre. Le niveau de  
détail d'architecture est à préciser, évidemment on commence dans l'élaboration des critères  
architecturaux, je vais demander à Simon de préciser la substance.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

3430 La première chose que je veux relever ici, c'est vraiment, pour revenir à la question  
sémantique, qu'est-ce qu'on veut dire par une affirmation de « résolument contemporain. » Il  
y a deux aspects là-dedans : il y a le « résolument » puis il y a le « contemporain ».

3435 On se retrouve ici dans une problématique qui est plus large que ces deux termes  
qui, tant qu'à moi, peuvent évoquer plein de choses et ne signifier absolument rien. Nous on  
a, de concert avec le promoteur, défini un langage architectural pour deux éléments  
importants : il y a des bâtiments collectifs qui sont définis avec des principes de composition  
classique. Le « résolument contemporain » à l'intérieur de la composition classique va  
s'affirmer par l'utilisation des matériaux, c'est des matériaux neufs dans un contexte  
3440 contemporain, c'est des distributions de fenêtres dans un contexte contemporain et ainsi de  
suite. Si le langage architectural réfère à des éléments historicistes, ça peut être aussi une  
inclusion dans un langage contemporain.

3445 Donc, cet élément-là est un élément qui est en définition. Et qui installe aussi un  
dialogue avec la question du Séminaire. Quand on aborde ce côté-là, aussi, on peut parler  
de contraste ou de non-contraste, qui est un choix qu'on a fait.

3450 L'autre chose est la définition – ça, c'est pour les immeubles collectifs qui ont un  
langage qui va avec la typologie d'immeubles collectifs. L'autre question est la question des  
villas. Comment développer le langage des villas dans ce contexte-là. Je reconnais qu'à ce  
niveau-là, il y a du travail encore à définir. La piste actuelle étant d'adapter le langage des  
immeubles collectifs aux villas, et cet élément-là reste beaucoup à définir, le programme des  
villas n'étant pas défini à ce moment-ci.

3455 **M. DINU BOMBARU :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

3460 Ça répond à vos questions? Merci, Monsieur Bombaru.

**M. DINU BOMBARU :**

3465 En fait, le texte du règlement n'est pas du ressort du promoteur, mais on comprend qu'eux autres, au moins, ils ont une position sur la question.

**LA PRÉSIDENTE :**

3470 Je donnerai à monsieur Delcourt une brève réponse?

**M. RONALD DELCOURT :**

3475 Si vous permettez, Monsieur Bombaru, juste pour un peu éclairer pourquoi on retrouve ça dans le règlement. Vous savez que tous les critères qui sont inscrits au règlement sont surtout utilisés par les comités consultatifs qui s'en servent pour évaluer les propositions qui leur sont faites.

3480 Alors, l'expression qui est indiquée dans le règlement, elle est tirée expressément de l'avis du Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville, dont vous connaissez plusieurs membres, et je peux la lire ici :

3485 « *Le comité est d'avis que le vocabulaire architectural n'est pas acceptable – enfin c'est son opinion – il cherche trop à s'inscrire en continuité du vocabulaire du Séminaire. On doit ici opter pour une expression architecturale résolument contemporaine.* »

3490 Alors, c'est des experts en architecture qui nous ont soufflé cette expression, si je peux dire, et qu'on a traduite dans le règlement. Si ça peut vous éclairer sur l'origine de cette expression.

**M. DINU BOMBARU :**

3495 On fera une petite recherche en archive sur les recommandations pour le projet de l'autre bord de la rue, la Ferme sous les Noyers, il y a à peine 10 ans. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Bombaru. J'appellerais madame Judith Kavanagh. Bonsoir.

3500 **Mme JUDITH KAVANAGH :**

Bonsoir. Merci, Madame la présidente, merci de votre patience, tout le monde. Ma question est un peu générale. Ça a rapport avec le Plan d'urbanisme. Si je comprends bien, ça a été accepté en 2004, donc c'est pas si vieux que ça, et à ce moment-là il y a eu un plan  
3505 établi pour le zonage, les hauteurs, et cetera. Et si j'ai bien compris aussi, à ce niveau-là c'était à quatre ou cinq étages et 23 mètres de haut?

**LA PRÉSIDENTE :**

3510 On demandera toutes les précisions.

**Mme JUDITH KAVANAGH :**

Ça allait tellement vite, j'avais de la difficulté. Le projet actuel déroge beaucoup de ce  
3515 Plan d'urbanisme et je reconnais qu'on a dû demander une dérogation pour le changer d'une institution...

**LA PRÉSIDENTE :**

3520 D'usage, oui, exact.

**Mme JUDITH KAVANAGH :**

Oui, d'usage. Ma question c'est : je comprends qu'on doit l'ouvrir pour ça et de dire  
3525 que ça devient résidentiel, mais pourquoi, si on l'ouvre pour ça, est-ce qu'on l'ouvre pour tout et on peut ensuite aller à 9 étages, tandis que c'était 4 étages? Pourquoi, si on ne l'ouvre pas pour ça, on reste quand même avec le règlement qui était initial pour le zonage, la densité et tout, et tout?

3530 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. C'est sûr qu'en changeant l'usage d'institutionnel à résidentiel, il y a forcément beaucoup d'éléments qui changent. Maintenant, je vais demander à monsieur Delcourt, notre spécialiste en réglementation, de nous répondre à ça.  
3535

**M. RONALD DELCOURT :**

Bon. Pourquoi on va plus que 23 mètres? Mais évidemment, c'est en fonction du projet qui nous est présenté. Le projet a lui-même sa logique. Il y a une répartition des typologies sur le site et pour arriver à un certain nombre d'éléments construits qui sont, je  
3540 dirais, viables pour le projet, c'est ce que le promoteur nous présente.

3545           Donc, on a pris en considération les volumétries qu'il nous suggérait. Donc, c'est pourquoi qu'à certains endroits seulement on dépasse les 23 mètres. Il faut aussi expliquer que la réglementation sur les hauteurs est fonction aussi de la topographie, et dans ce cas-ci, en réalité, si on appliquait les dispositions réglementaires, parfois les dépassements seraient à peu près de 4 à 5 mètres.

3550           Donc, c'est un petit peu plus haut que ce qui était dans la réglementation auparavant, mais pas beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

          Ça répond à votre question? Oui, pardon, Madame Caron.

3555           **Mme FRANÇOISE CARON :**

3560           Oui. Si je peux juste me permettre d'ajouter, vous mentionniez que le Plan d'urbanisme a été adopté assez récemment, là, en 2004. Dans tout l'exercice qui a été fait entourant la montagne, un des apports qui s'est fait tout dernièrement avec la concrétisation du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, c'était de venir préciser, pour toutes les propriétés qui sont dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, des paramètres de hauteur au Plan d'urbanisme qui étaient beaucoup plus précis, beaucoup plus finement découpés que partout ailleurs à Montréal.

3565           Alors, dans le Plan d'urbanisme on a une grande carte qui découpe toute la Ville de Montréal en grands secteurs de hauteur. Marianopolis se retrouve dans un grand secteur de hauteur de 23 mètres. Et ce qu'on a fait avec le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, on a précisé des régimes de protection pour les milieux bâtis et les milieux naturels et on est venu, dans une partie du Plan qui s'appelle le Document complémentaire, préciser plus finement. Ça fait comme une petite pizza, là, de petites zones qui précisent de façon très pointue les hauteurs permises.

3570           Alors, au lieu d'avoir un 23 mètres nappés à la grandeur sur la propriété, on a à présent des secteurs beaucoup plus précis qui varient de zéro à 30 mètres. Donc, qui sont très bien localisés et de façon très pointue.

**M. RONALD DELCOURT :**

3580           Selon les informations fournies par le promoteur, le Collège lui-même fait plus que 23 mètres. Il fait à peu près 26 mètres, 27 mètres de haut, là, selon les dernières informations, dépendant à quel endroit on mesure la hauteur à partir du sol.

**Mme JUDITH KAVANAGH :**

3585 Oui, mais déjà c'est construit. Vous avez dit que – deuxième question – vous avez dit  
que vous avez accepté ça suite à la proposition du promoteur. Est-ce que c'est toujours  
comme ça que ça fonctionne à la Ville? Qu'on a un règlement ou un processus et puis on  
peut demander des dérogations et on accepte les dérogations jusqu'à tant que si le public ne  
3590 la Ville dit : « Non, ça, c'est trop. On s'en tient à notre zonage. » C'est parce que c'est juste  
difficile pour nous de savoir quel est le zonage et qu'il y a toujours des dérogations.

**LA PRÉSIDENTE :**

3595 Tout à fait.

**Mme JUDITH KAVANAGH :**

3600 À quel niveau, la Ville...

**LA PRÉSIDENTE :**

À quel moment la Ville dit : « On est complet, on n'en prend plus. »

3605 **Mme JUDITH KAVANAGH :**

C'est ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

3610 Monsieur Delcourt?

**M. RONALD DELCOURT :**

3615 Il se trouve que pour toutes les villes au Québec, il existe des moyens pour  
approuver des projets qui ne sont pas conformes à la réglementation.

3620 Dans le cas qui nous occupe aujourd'hui, c'est une disposition, on utilise une  
disposition particulière de la Charte de Montréal, qui est donc l'article 89, qui permet à la Ville  
d'approuver des projets qui ne sont pas conformes à la réglementation, et c'est dans le  
processus dans lequel on est.

3625 Dans le cadre de l'évaluation de ce projet-là, ce qu'on a tenté de présenter ce soir, c'est un peu le résultat de la négociation des dérogations que le promoteur demande en regard des objectifs poursuivis par le Plan de mise en valeur et de protection. Donc, on obtient la protection des bois, leur entretien, la restauration du Séminaire, en contrepartie d'un projet de développement. C'est comme ça qu'il faut le voir. C'est comme ça que ça se passe.

3630 **Mme JUDITH KAVANAGH :**

Alors, il y aurait pas de limite, s'il avait un proposé... Vous auriez arrêté où? Où auriez-vous dit : « Non. On ne dépasse pas. »?

3635 **M. RONALD DELCOURT :**

Bien, en fait, on suppose que le Conseil municipal se serait arrêté au moment où les objectifs poursuivis par le Plan de mise en valeur ne sont vraiment pas respectés. C'est une question d'appréciation.

3640

**LA PRÉSIDENTE :**

Il y a un ensemble de mécanismes, de programmes, de politiques, et cetera, qui guide le Conseil municipal aussi dans son acceptation et jusqu'à un point de rupture.

3645

**Mme JUDITH KAVANAGH :**

Alors, il va falloir retourner à ce que monsieur Bombaru a demandé, l'explication de mise en valeur, qu'est-ce que ça veut dire exactement.

3650

**LA PRÉSIDENTE :**

La définition des termes.

3655 **Mme JUDITH KAVANAGH :**

Oui. Alors, merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

3660

Merci. J'appellerais monsieur Franco Niro. Bonsoir.

**M. FRANCO NIRO :**

3665 Je suis le dernier?

**LA PRÉSIDENTE :**

3670 Non, non, non, pas du tout.

**M. FRANCO NIRO :**

Il y en a encore d'autres? Bonsoir. Good evening.

3675 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous n'aurez pas ce privilège, vous n'êtes pas le dernier. Bienvenue, Monsieur Niro.

**M. FRANCO NIRO :**

3680 Merci. I would like to take the opportunity to just clarify, and then I'll ask my question. I believe that the site is exceptional. I'm a neighbour that lives in Westmount, corner of Saint-Sulpice and Ramezay. The quality of the homes and neighbourhood and natural spaces is exceptional, and we love it very much. We live...we are adjacent to the project... le projet, c'est Montréal, nous, on demeure à Westmount.

**LA PRÉSIDENTE :**

3690 On the west side.

**Mr. FRANCO NIRO:**

3695 Alors, la question... on both sides, exactly. Et si vous connaissez la rue Saint-Sulpice et la rue Ramezay, ça monte, et la rue Cedar, ça contourne Westmount.

3700 Ma question est : j'aime beaucoup le projet parce que j'aime beaucoup le progrès, parce que le Séminaire, il y a quelque chose qu'on doit faire avec, sinon la bâtisse elle va tomber. Alors, c'est bien qu'on fait de quoi avec. Je m'inquiète pour la qualité des travaux, c'est-à-dire la qualité, the execution. What will be the quality control of the execution so that we don't exaggerate and we end up putting place Ville-Marie, which is not the case, of course, it is constrained to 9 levels, and there are townhouses on the western part.

Alors, j'apprécie la balance et la proposition, même s'il y a encore des...

3705 **LA PRÉSIDENTE :**

Des éléments à préciser.

3710 **M. FRANCO NIRO:**

... fine tuning to do. Was the City of Westmount, who is an important neighbour, est-ce qu'ils ont été consultés et s'ils ont été consultés, parce que je trouve que c'est des voisins un peu importants, quand même on demeure dans le coin, Cedar, Daulac, Ramezay, et cetera, Saint-Sulpic, si la Ville de Westmount a été consultée, quel était leur avis et qu'est-ce qu'ils ont pu donner comme valeur en expertise à la Ville de Montréal, parce que la Ville de Montréal sont très expérimentés, they are extremely experienced, but you have a neighbour that's quite distinguished, Westmount, and I'm just wondering if there was any consultation, and if there was any, was any of the consultation taken into consideration or does the City of Westmount not have an opinion in this situation? I'm just curious.

3720 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Monsieur Niro, avant de passer la parole à la Ville pour leur demander s'il y a eu formellement une consultation de la Ville de Westmount, je crois que monsieur Marcotte, du côté du promoteur, aurait une précision.

3725 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui, effectivement, on a eu dans les rencontres des citoyens, des représentations des citoyens de Montréal et de Westmount qui nous ont fait part d'un certain nombre de préoccupations et on a fait une démarche auprès de Westmount, auprès de madame Marx et de Johanne Poirier, qui est en charge du développement, de façon à voir quelles étaient les réserves ou les problèmes que les citoyens avaient démontrés auprès des élus, auprès des services techniques.

3735 Ils avaient une série de petites interventions, mais la principale intervention était au niveau du prolongement de la rue Ramezay. C'était 90%, là, des arguments qui tournaient autour de ça. Donc, de maintenir la rue Ramezay avec un cul-de-sac qui se termine à la limite du collège répondait aux principales préoccupations des résidents de Westmount, en tout cas que les résidents avaient démontrées auprès de la mairesse.

3740 **M. FRANCO NIRO :**

Le cul-de-sac sur la rue ou la Place de Ramezay, c'est confirmé d'abord?

3745

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui.

3750 **M. FRANCO NIRO :**

Après les 10 villas, ça s'arrête là?

3755 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Ça s'arrête là.

**M. FRANCO NIRO :**

3760 Et il y aura pas de trafic qui passe à travers?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

Non.

3765

**LA PRÉSIDENTE :**

À travers le site? Non. Il semble que non.

3770 **M. FRANCO NIRO :**

Et pendant les travaux, vu que c'est un travail qui va durer cinq ans, à peu près, il y a trois phases ou deux ou trois phases, est-ce que la Ville de Montréal peut, avec la Ville de Westmount, constituer ou mettre en place des guidelines pour la qualité de la construction...

3775

**LA PRÉSIDENTE :**

Durant le chantier.

3780 **Mr. FRANCO NIRO :**

...parce qu'il va y avoir beaucoup de camions qui vont passer en avant de Saint-Sulpice et Ramezay, qui vont monter la rue, même si vous avez mentionné qu'il va y avoir beaucoup de construction...

3785

**LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait accessible par Côte-des-Neiges, le chantier.

3790 **M. FRANCO NIRO :**

Quand ils ont fait les réparations de l'avenue des Pins, c'était un désastre. Alors, je voulais juste savoir s'il y a un peu de quality control à ce niveau-là parce que j'aime le projet, mais je veux pas, pendant les cinq prochaines années, être ennuyé par les travaux.

3795

**LA PRÉSIDENTE :**

La Ville de Montréal a des prescriptions assez précises à cet égard-là, durant les périodes de chantier, les accès, les heures, la pollution, et cetera, et cetera. Monsieur Delcourt?

3800

**M. RONALD DELCOURT :**

Pour répondre à votre première question, il n'y a pas eu de démarches officielles Ville à Ville, entre Westmount et Montréal, par contre il y a eu des contacts au niveau administratif. J'ai personnellement contacté madame Poirier après que le promoteur ait eu effectivement présenté le projet, pour lui expliquer un peu la réglementation, qu'est-ce qui inspirait le règlement que nous mettions de l'avant.

3805

3810

Pour ce qui est de la gestion... j'aimerais juste faire une précision qui n'a peut-être pas été faite, c'est qu'en fait il n'y a pas de prolongement de la rue, il n'y a pas de rue sur le site.

3815

**M. FRANCO NIRO :**

Non. Il y a pas de rue. C'est ça.

**M. RONALD DELCOURT :**

3820

C'est une voie d'accès qui dessert les...

**M. FRANCO NIRO :**

Une voie d'accès.

3825

**M. RONALD DELCOURT :**

3830           Donc, il n'y a pas de rue au sens strict. Pour ce qui est des règles régissant les chantiers, il se pourrait fort bien que nous n'ayons pas exactement les mêmes règles qu'à Westmount. Votre suggestion, enfin si jamais la commission la relate, c'est une suggestion intéressante que les deux municipalités puissent peut-être collaborer dans la gestion du chantier.

3835

**LA PRÉSIDENTE :**

          Une gestion conjointe.

3840

**M. FRANCO NIRO :**

          Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

3845

          Je vous remercie, Monsieur Niro. On prend bonne note de votre suggestion, Monsieur Delcourt. J'appellerais madame Marilyn Aitken. Bonsoir.

**Mme MARILY AITKEN :**

3850

          Thank you. I'm trying very much to try to concentrate on what I want to ask, because there's so many things going through my mind.

3855

          First of all, I would just like to introduce by saying I have just moved in to 1820, which is the neighbouring building, which it seems no accommodation is being given to, but I'm sure that question will come up maybe tomorrow night or maybe... but it is definitely one situation that has to be looked at because it has a right of view, and it doesn't seem to be taken into consideration.

3860

          Second of all, I would just like to tell everybody that by looking at this slide, that obviously Côte-des-Neiges has already become basically a Decarie expressway. I am a pedestrian when I go to work, I work at McGill, and I have almost been hit, I can't tell you how many times, and if I was going to buy into a project like this and I had a child going to school anywhere around there, I would have to drive them every where I went, because Côte-des-Neiges, even as it is now, is so dangerous, very dangerous.

3865

          I was doing a bit of research, so I would like to ask the developers, first of all: if I came across doing some research on the Internet that Daniel Arbour & Associates have many, many projects in the city, and I came across a diaporama, that I think Claude had

3870 presented, showing, you know, little spots all over the city as to where Daniel Arbour &  
Associates were doing renovations, doing promotion of different places, the Angus yards  
being it, Griffintown, reforestation of Mount-Royal, and this plan right now at Marianopolis, so  
I was just wondering, when I saw that slide, I thought: you've taken over the city, maybe for  
the City, I'm not sure, but I just got the feeling that Marianopolis was one spot just like all the  
3875 rest, and as I can see that most people here tonight do not feel that Marianopolis is just like  
all the other places, because I saw that you have many, many developments along the  
Lachine Canal, and I was just trying to do my research before I came to this place.

**LA PRÉSIDENTE :**

3880

So your question is?

**Mrs. MARILYN AITKEN :**

3885

So my question is: Is this one more site like all the others, or do you see it as being  
different from all the ones on the Lachine Canal and Griffintown and different ones like that?

**LA PRÉSIDENTE :**

3890

Monsieur Marcotte?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

3895

First of all, thank you to be so interested in our business. We are in fact...

**Mrs. MARILYN AITKEN :**

Well, it seems great, you seem to be very busy.

3900

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

No, we are in fact quite involved in Montreal in different types of projects, and all of  
them are quite important, I can say, and there are different uses for all those projects.  
Griffintown is totally different than whatever we did in Angus or any other places.

3905

3910

The site of the Séminaire de philosophie is something very special for us, it's an  
amazing site, it's a tremendous location, it has a lot of... it has a lot of elements to be taken  
care of, and what we're proposing here, we're very proud of it, we're very proud that we're  
working for a developer that has a very good feel of how this type of development should  
take place, and that's why this is... certainly, we give it as much interest as the other  
projects, but this is very something special.

**Mrs. MARILYN AITKEN:**

3915 My second question would be, my second piece of research I tried to do was on  
Développement CATO inc. and I could find nothing on the Internet about these people, and I  
know that they've done projects and won prizes, I saw nothing on the Internet about them.

**LA PRÉSIDENTE :**

3920 So your question is?

**Mrs. MARILYN AITKEN:**

3925 My question is: Would you be able to put up a link on the City of Montreal, or put on  
the web site for these consultations, a link where we could find out more about the people  
who are going to build the construction, as there are people here who are sort of concerned  
about the quality of the work?

**LA PRÉSIDENTE :**

3930 La commission, ça ne fait pas partie du mandat de la commission de faire une  
recherche sur...

**Mme MARILY AITKEN :**

3935 Mais est-ce qu'il y a une place ou une personne qui peut me dire où sont ces  
personnes, où il y a du travail fait par eux?

**LA PRÉSIDENTE :**

3940 Peut-être que monsieur Marcotte peut répondre.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

3945 Oui. Je pense qu'on a précisé tantôt les différents projets que CATO a réalisés à  
Montréal. Donc, je peux vous inviter, je pense que c'est sur le site de la commission, la  
description des projets qu'ils ont fait. Donc, on peut vous inviter à aller voir les projets en tant  
que tels. Il y a pas vraiment de site sur CATO, mais il y a évidemment des informations sur  
Unity 1, Unity 2 et l'ancien consulat cubain. Donc ça, je peux peut-être vous inviter à aller voir  
3950 la description des projets comme tels.

**LA PRÉSIDENTE :**

3955 Oui. Les projets sont... je rappelle que la présentation du promoteur ainsi que celle de la Ville sont sur le site et donc publiques, et que dans la présentation du promoteur les développements réalisés par l'entreprise CATO sont nommés et qu'il y a également, dans la documentation publique, les coordonnées de l'entreprise CATO. Donc, avec tout ça, ça vous fera un démarrage de recherche.

3960 **Mme MARILY AITKEN :**

O.K. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

3965 Merci à vous. J'appellerais monsieur Joseph Levy. Bonsoir.

**M. JOSEPH LEVY :**

3970 Hi, thank you, Madame Chairman. I have one question with two parts: in the presentation by monsieur Marcotte, he talked about the economic impact of this project and talked about the taxes that the federal and provincial government would get; there was no figures about the City of Montreal, the amount of taxes that would be collected from such a project for property taxes; does somebody have this answer?

3975 **LA PRÉSIDENTE :**

3980 À ce moment-ci, tant que la proposition n'est pas fermée, il y a des discussions et j'imagine que la réponse c'est : « Nous n'avons pas fait le calcul précis de l'estimation des revenus. »

**M. RONALD DELCOURT :**

3985 La réponse à cette question c'est : non, il n'y a pas eu de calcul de fait précisément. S'il y en a eu, ils n'ont pas été portés à notre attention.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

3990 Si je peux me permettre, on a fait – j'essaie d'ouvrir mon e-mail – on avait fait une analyse quand on a fait les retombées économiques et on avait estimé d'une façon extrêmement préliminaire – je la consulte en même temps, là -, que si les unités se vendaient autour de 800 000 \$ les revenus de taxes, après dépenses, pour la Ville, les revenus nets seraient de l'ordre de 3 M\$ par année.

**M. JOSEPH LEVY :**

3995

O.K. So my understanding is that the taxes earned would be about \$3M on a \$300M project.

**M. RONALD DELCOURT :**

4000

Yes.

**JOSEPH LMr. JEVY :**

4005

The second part of the question: prior to this project, this piece of land did not generate any taxes for the City of Montreal, would that be correct?

**M. RONALD DELCOURT:**

4010

Not quite. Pour le Collège Marianopolis, le gouvernement payait quand même des en-lieu de taxes.

**M. JOSEPH LEVY :**

4015

I don't understand what you...

**M. RONALD DELCOURT :**

4020

Enfin, nous allons vérifier.

**M. JOSEPH LEVY :**

4025

Okay. Bottom line is that there's a piece of land that's been there for a long time that hasn't generated substantial tax income, now it will be; would the City consider taking some of the tax revenue to increase social housing in the City of Montreal since they've asked the promoter to take care of the property with the access and maintaining the property in a manner that the City and the governments would like it to, so would the City consider taking the extra revenue of taxes to put it towards social housing?

4030

**LA PRÉSIDENTE :**

La Ville va sans doute se référer à la Politique du logement social et abordable qui touche d'ailleurs l'entièreté de la Ville de Montréal.

4035 **M. GILLES DUFORT :**

Et, en fait, on est plus à l'étape d'une recommandation, là, que d'un questionnement, en ce qui nous concerne. Donc, c'est davantage une recommandation que vous faites qu'un questionnement par rapport à un élément sur lequel on peut répondre.

4040

**M. RONALD DELCOURT :**

Juste pour ajouter, ces taxes-là, elles ne sont pas encore dans les coffres de la Ville, et la Ville fait des budgets à chaque année et on verra quand les taxes arriveront si la Ville souhaite consacrer une certaine sommes. Ça reste pour l'instant des taxes pas encore payées.

4045

**M. JOSEPH LEVY :**

4050

Thank you.

**LA PRÉSIDENTE :**

4055

Merci. J'appellerais monsieur Robert Alain. Vous étiez loin, mais vous n'êtes pas encore le dernier.

**M. ROBERT ALAIN :**

4060

Alors, merci, Madame la présidente. J'aurais une question pour la Ville de Montréal. Je voudrais savoir si accorder une dérogation pour permettre un développement immobilier majeur sur un site vert qui est public, ça peut être discutable, mais en ce qui me concerne est public, d'une valeur écologique incontestable, un site qui se trouve au cœur même de la Ville – c'est un projet qui n'existerait... ça serait inconcevable dans aucune ville, capitale européenne, inconcevable – si cela va créer un précédent et si les Sulpiciens vont pouvoir invoquer ce précédent-là pour le développement du terrain entourant le Grand séminaire et les frères, je me souviens plus de quoi, pour les propriétés entourant l'Oratoire, en disant : « Écoutez, vous l'avez fait là, c'est un site vert, mais on a le droit de le développer. » On va se retrouver finalement avec ce même genre de projet à l'Oratoire Saint-Joseph, au petit Séminaire, et ça me semble une question fort pertinente.

4065

4070

**LA PRÉSIDENTE :**

4075

Pour la Ville, la question du précédent, du développement d'une propriété, d'abord la transformation d'une propriété institutionnelle en résidentielle est donc conséquemment du précédent.

**M. ROBERT ALAIN :**

4080 Et le développement d'un site vert majeur, d'une valeur écologique incontestable au cœur de la Ville.

**M. GILLES DUFORT :**

4085 Mais comme on l'a mentionné à quelques reprises, c'est le résultat en fait d'une planification concertée qui tient compte, en fait, de différentes orientations, différents objectifs qu'on retrouve à l'intérieur des plans et des politiques de la Ville.

4090 Donc, il existe un mécanisme pour évaluer un projet, mais il y a aussi une série de mesures et d'orientations à considérer, que ce soit au niveau des milieux naturels, au niveau des patrimoines bâtis, au niveau des éléments qu'on retrouve à l'intérieur du Plan d'urbanisme, des vues, tous ces éléments-là sont pris en considération dans l'évaluation d'un projet et ça devient une évaluation spécifique qui fait l'objet de recommandations et de procédures d'évaluation et de consultation publique également.

4095 Donc, ce projet-là est sujet à une évaluation en fonction des éléments que je viens de mentionner. Donc, c'est une mécanique de planification concertée qui fait partie des mécanismes identifiés au niveau du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

**M. ROBERT ALAIN :**

4100 Mais vous ne répondez pas à ma question. C'est un précédent que vous avez créé qu'ils peuvent utiliser en disant : « Vous avez accepté ça pour ce projet-ci, vous devez l'accepter pour le nôtre, les mêmes dérogations. »

**M. GILLES DUFORT :**

4105 C'est-à-dire que les plans et les politiques, elles, sont toujours applicables, toujours en vigueur. Donc, ce n'est pas un automatisme...

**M. ROBERT ALAIN :**

4110 Bien, elles ont été dérogées dans ce cas-ci.

**M. GILLES DUFORT :**

4115 Ce n'est pas un automatisme de donner suite à un projet, c'est sujet à une évaluation et ça suit un processus qui peut amener un projet ou qui peut amener une décision différente. Donc, ce n'est pas des automatismes.

**LA PRÉSIDENTE :**

4120

Oui. Pour la partie opinion, je vous inviterais à la deuxième partie de la consultation à la fin mai. Vous n'avez pas d'autres questions à la Ville ou au promoteur?

**M. ROBERT ALAIN :**

4125

Non, mais je crains qu'on va tous se retrouver ici devant vous, dans quelques mois, avec le même genre de projet pour l'Oratoire et puis pour le Grand séminaire puis on aura droit aux mêmes réponses : « On évalue chaque projet. On tient compte des exigences de la Ville... » Et puis on aura été roulé dans la farine. Merci.

4130

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie. J'appellerais madame Susan Nish.

4135

**Mme SUSAN NISH :**

Thank you. First of all, I'm shocked that we're all here tonight discussing this, I didn't ever really think that this would, that this sale would go through; it's such a fabulous piece of land.

4140

But being here, my question, at this point, is again concerning the view. When people walk by or drive by or tour buses go by, it's one open green magnificent area that your eyes pass, and as soon as you pass, then it's just a tunnel of great big buildings, and that's the way most cities are, and the way it's being designed, it's incredibly dense, there's a nine-story building that completely dwarfs the building next to it, totally, like it's stories above, I can't imagine why... there's a question: was there any thought given to trying to keep the height similar to buildings around it, or was it just, oh!, oh!, well, the... you know, the main building itself is like so many floors, so go for it, forget what everything else is around it. But that beautiful view, tour buses, people, it's a green opened view with the city beyond it, and once you put those big buildings, and I don't care how many trees you put in, you stopped it, and the eye...

4150

**LA PRÉSIDENTE :**

4155

So your question, do you have a question?

**Mrs. SUSAN NASH:**

4160 Wasn't there a thought to how valuable that is? This is part of our heritage; this is part  
of why tourists want to come here; this is part of why we love Montreal. Isn't that valuable? I  
mean, what...?

**LA PRÉSIDENTE :**

4165 On peut demander à la Ville de répondre sur la réflexion.

**Mme SUSAN NISH :**

4170 You know, how... I mean, how... is \$3M a year worth, is it worth it?

**M. RONALD DELCOURT :**

Je pense que monsieur Dufort répondrait – ça va si on répond en français, Madame?

4175 **Mme SUSAN NISH :**

Oui. Absolument.

**M. RONALD DELCOURT :**

4180 Monsieur Dufort répondrait ce qu'on a répondu un peu toute la soirée, à savoir qu'on  
a fait l'évaluation de la valeur. On a engagé des firmes spécialistes en matière de patrimoine.  
On a fait l'inventaire avec l'aide du Ministère. On en est venu à la conclusion qu'il y avait des  
parties du site qui pouvaient accueillir des constructions.

4185 Ce soir, on vous présente les constructions qui sont proposées et le projet de  
règlement qui les encadre. Donc, on reçoit les questions et on recevra les commentaires par  
la suite. C'est tout ce que je peux vous répondre.

4190 Quant à la valeur du site, on en est tous conscient. C'est donc pour ça qu'on a  
consacré beaucoup d'énergie à l'étudier, à étudier ses différentes caractéristiques avant  
d'aller en appel d'offres. C'est ce que les Sulpiciens ont accepté de faire, c'est ce qu'on a  
expliqué tantôt. C'est le résultat de l'exercice.

4195 **Mrs. SUSAN NASH :**

Point!

**LA PRÉSIDENTE :**

4200

Est-ce que vous avez une deuxième question? Ça va? C'est bon? Merci. J'appellerais madame Diane Quart. Bonsoir.

**Mme DIANE QUART :**

4205

Thank you. At this point, it's a little redundant. I was just wondering if we could go to the last slide of this presentation? The last one. I don't... It may have been this one. It was an overhead view of the campus.

**LA PRÉSIDENTE :**

4210

Is this the view?

**Mrs. DIANE QUART :**

4215

No, that's not the view. Without the project. Okay. That one.

**LA PRÉSIDENTE :**

4220

Ah! The first one.

**Mrs. DIANE QUART :**

4225

I don't remember which. I just ask people to look at that; we're paving paradise, and I just want to know, is there anything we can do, as citizens, to stop this, or is this just an exercise for nothing? Can we, as citizens, do anything to stop this? Thank you. That's my question.

**M. GILLES DUFORT :**

4230

En fait, ce qu'on peut ajouter c'est que c'est en termes de processus, en termes de procédure. L'Office a reçu un mandat du Conseil municipal de faire une consultation publique pour entendre les représentations des citoyens, des associations et de faire rapport à l'administration. Donc, la consultation est là pour entendre les représentations.

4235

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça, c'est le mandat de l'Office. Est-ce qu'en termes réglementaires, on a parlé tout à l'heure rapidement, de matière à référendum et d'autres pas.

4240

**M. GILLES DUFORT :**

Il y a le processus d'approbation, effectivement.

4245 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y a toujours cet outil, Madame Quart. Il y a toujours cet outil réglementaire, là, eut égard au référendum. Ça répond à votre question?

4250 Eh bien, croyez-le ou non, nous arrivons au terme de notre session de questions. En principe, je peux demander à mes collègues commissaires s'ils ont des questions complémentaires, étant donné votre extrême patience et l'heure tardive, je crois que je vais demander, sous réserve d'urgence, de réserver à demain soir les questions qu'on pourrait avoir, et je vous invite à nous revenir si des questions de précision thématique vous titillaient  
4255 encore.

Je vous remercie encore une fois de votre extrême patience et je remercie les gens du côté du promoteur, Développement CATO, les gens de la Ville, sans les nommer tous, ainsi que madame Teasdale, qui a fait certainement un travail colossal à la sténographie, Jérémi Gagnon à la prise de son, ainsi que tout le personnel de l'Office qui était à la table d'accueil.  
4260

On se retrouve ici à 19 h demain soir.

4265 **AJOURNEMENT**

\* \* \* \* \*

Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.  
4270

**ET J'AI SIGNÉ :**

4275

**Yolande Teasdale, s.o.**

4280