



Mémoire des Amis de la montagne dans le cadre
du projet de développement sur le
site de l'ancien Séminaire de philosophie

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

Le mercredi 27 mai 2009

« Le Québec n'a pas encore acquis une épaisseur suffisante en matière de patrimoine architectural et urbain pour qu'on puisse se permettre d'en sacrifier la moindre parcelle ».

Marcel Junius, Architecte et urbaniste, lauréat 2003 du prix Gérard-Morissette, *Le Devoir*, 22 janvier 2008.

1. Présentation des Amis

Les amis de la montagne est un organisme indépendant impliqué depuis près de 30 ans dans la protection du mont Royal. L'organisme a été fondé par des citoyens et des associations pour s'opposer au projet du maire Drapeau d'une immense tour de communications avec infrastructures touristiques dans le parc du Mont-Royal. Les amis ont alors repris le flambeau porté par d'autres citoyens depuis 150 ans à différents moments de l'histoire de la montagne.

Depuis leur fondation et soutenus par la communauté, Les amis de la montagne poursuivent leur travail de mobilisation, d'information, de sensibilisation et d'éducation pour que perdure cette implication des citoyens dans la préservation et la mise en valeur de leur montagne. Le sentiment d'appartenance et d'attachement des Montréalais à leur montagne est puissant et aussi unique que peut l'être le mont Royal.

Le mont Royal est au cœur de la métropole québécoise, un lieu extrêmement convoité qui subit des pressions de développement de toutes parts. Dans toutes les circonstances, Les amis de la montagne ont toujours privilégié le dialogue et la concertation dans leur approche. Les amis ont toujours travaillé également pour que soient établis et respectés des règles claires, des processus de décision transparents et à l'écoute de la communauté. Les amis œuvrent pour que le mont Royal soit reconnu comme bien collectif pour le plus grand bénéfice de la communauté montréalaise.

2. Le projet de l'ancien Séminaire de philosophie dans le contexte de l'après-Ferme sous les noyers

Ce projet de tour du maire Drapeau serait inadmissible aujourd'hui - pourrait-on imaginer construire une tour de la dimension de la tour du CN à Toronto dans le milieu du parc du Mont-Royal ! Peu de chance que quelqu'un s'y risque encore aujourd'hui.

Le projet de développement résidentiel du Groupe Lépine en 1999 sur le terrain de la Ferme sous les noyers a également marqué l'histoire de la montagne. A quelques mois près, un autre projet, appuyé par l'administration Bourque, proposait de démolir deux maisons patrimoniales pour les remplacer par une tour d'habitation de 10 étages au centre de l'Îlot Trafalgar-Gleneagles. Ces projets ont été les éléments déclencheurs d'une série d'actions qui ont mené à l'établissement d'un décret et d'un plan de protection pour le Mont-Royal.

Ci-après, un bref résumé des principales étapes qui ont contribué à définir les règles et le contexte dans lequel le projet de développement sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie s'inscrit 10 ans après la Ferme sous les noyers.

1999 - 2000 / Les projets de la Ferme sous les noyers et de l'îlot Trafalgar-Gleneagles

Situé au sud de l'ancien séminaire de philosophie, La Ferme sous les noyers faisait également partie à l'origine du domaine des Prêtres de Saint-Sulpice. Propriété fédérale depuis les années 1940, ce site zoné institutionnel a été vendu au Groupe Lépine à la fin des années 1990, lequel a obtenu les permis pour y construire 55 maisons de luxe.

Une importante coalition d'organismes, appuyés par des centaines de citoyens, ont mené une bataille acharnée pour préserver l'intégrité de ce site inclus dans le périmètre du Site du patrimoine du Mont-Royal depuis 1987.

Tous les arguments invoqués à l'époque pour justifier le retrait du projet afin que soient préservées l'importance historique et la grande valeur paysagère de ce site sont malheureusement encore à propos aujourd'hui pour défendre le site de l'ancien Séminaire de philosophie. Ci-après, un extrait de la lettre d'Héritage Montréal au greffier de la Ville de Montréal en date du 20 janvier 1999 sur le sujet de la Ferme sous les noyers :

« Le paysage est l'enjeu fondamental de tout projet touchant cette propriété. On ne peut réduire cette question à la simple identification et conservation de quelques arbres. Par ses jardins, pas sa configuration et par sa relation avec d'autres grands sites institutionnels voisins, le site de la ferme des Sulpiciens possède une qualité paysagère remarquable et contribue grandement à la valeur patrimoniale du flanc sud-ouest du mont Royal. Il y a dans ce secteur, une « cascade » remarquable de grandes propriétés au caractère paysager, boisé et institutionnel qui doit être préservée d'une fragmentation ou une densification mal avisée, comme le permet la loi sur les biens culturels. Cet enchaînement relie le parc du Mont-Royal, le Collège Marianopolis (ancien Séminaire de philosophie des Sulpiciens), la Ferme sous les noyers, le site historique du Grand Séminaire et ceux d'autres grandes institutions comme l'École normale et l'actuel CÉGEP Dawson (ancienne maison-mère des sœurs de la Congrégation), à l'angle des rues Sherbrooke et Atwater. Tout cela forme un ensemble paysager et historique absolument exceptionnel. Outre sa contribution à la qualité esthétique du centre-ville, ce patrimoine témoigne aussi de la place importante des institutions et des congrégations dans l'histoire et la forme de Montréal.

En comblant ces beaux jardins de quelconques maisonnettes et des rues qui les desserviraient tel que proposé, le projet constitue une banalisation du site de la Ferme dont il efface la mémoire. L'autoriser dans sa forme actuelle répéterait la tragique erreur commise il y a près de vingt ans lorsque fut construit le Fort de la montagne, projet résidentiel le long de la rue Atwater, sur les terrains du Grand Séminaire(...).

Malgré la très grande opposition au projet, l'administration municipale accorde les permis de développement, sans consultation publique véritable et sans études approfondies sur la valeur historique du site. La coalition n'a alors d'autre choix que de se tourner vers Québec pour demander à la Ministre d'inclure la Ferme sous les noyers et l'ancien séminaire de philosophie dans le titre historique du Domaine du Fort de la montagne (Grand séminaire rue Sherbrooke). La Ministre allègue qu'elle ne peut intervenir et s'engage en contrepartie à créer une table de concertation interministérielle qui étudiera de plus près la question de la protection du mont Royal.

Au même moment, un projet de tour de 10 étages au centre de l'îlot Trafalgar-Gleneagles est autorisé par l'administration Bourque. Le site qui est inclus dans le Site du patrimoine également comprend déjà deux maisons patrimoniales qui avaient fait l'objet de demandes de démolition à trois reprises au cours des dernières années mais sans succès. Le projet ne verra

pas le jour car la ministre de la Culture intervient en 2001 et déclare « site historique » tout l'îlot, empêchant par le fait même la démolition des maisons et incidemment, la construction de la tour.

Texte de la pétition 1999



MONTRÉAL VANDALISÉE!

Le mont Royal, c'est le joyau de notre ville.

Mais malgré la volonté unanime de le préserver et de le mettre en valeur aujourd'hui et pour les générations à venir, il n'a jamais été autant en danger.

De plus en plus, les intérêts économiques à court terme sont à l'origine de constants changements et dérogent aux règles du jeu.

Plusieurs cas récents en témoignent :

- Sur l'avenue Atwater, des condominiums ont détruit un site protégé.
- Sur les campus institutionnels, des travaux se font encore à la pièce.
- Un peu partout, même dans le parc, on érige des antennes de communication.
- Sur le chemin de la Côte-des-Neiges, face au parc du Mont-Royal, la Ville de Montréal étudie ces jours-ci un projet de tour de 10 étages, alors que le zonage n'en permet que trois.

Ces projets grugent la montagne, l'altèrent de façon irréversible et, peu à peu, la font disparaître de notre paysage. Sans compter que plusieurs autres sont à venir...

Cela doit cesser. Notre montagne et sa présence dans notre ville doivent être véritablement protégées. Il nous faut une vision claire pour encadrer efficacement le développement sur la montagne et en assurer sa mise en valeur.

Nous avons besoin de règles permanentes et appropriées pour que notre communauté et ses institutions puissent pleinement contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur de notre montagne.

Le gouvernement du Québec est le seul qui puisse offrir ces garanties.

Il doit intervenir immédiatement.

Exigeons-le.

La vue sur le mont Royal, faites-en une montagne !

2002-2005 / Des Sommets sur le mont Royal jusqu'au décret gouvernemental

Encouragés par cette décision de la ministre de la Culture, Les amis organisent en mars 2002, en collaboration avec Héritage Montréal et d'autres partenaires associatifs, le Sommet du Mont-Royal auquel participent plus de 200 personnes. Trois recommandations ressortent alors des discussions, soit :

1. le besoin d'élargir à ses trois sommets l'aire de protection du Mont-Royal,
2. la nécessité de faire adopter une loi spécifique pour assurer une protection adéquate et à
3. long terme de la montagne, et
4. l'importance d'une concertation des intervenants pour une gestion adéquate et efficace de ce territoire protégé.

Ces recommandations sont réaffirmées dans des consensus adoptés lors du Sommet de Montréal organisée par l'administration municipale auxquels s'ajoutent un consensus concernant le besoin de « définir des règles de protection du mont Royal (patrimoine bâti, naturel, historique et paysager) claires et modulées en fonction des enjeux et, d'autre part, élaborer une politique foncière municipale pour protéger de façon prioritaire le domaine vert du mont Royal mais aussi son patrimoine bâti et paysager. »

Les actions alors identifiées visaient à :

- Revoir les règles de protection en fonction des nouveaux statuts et territoire de protection qui auront été définis par la Ville à titre de maître d'œuvre en collaboration avec la CBC et le MCCQ
- Définir des mécanismes appropriés selon les problématiques spécifiques tels que : achat de droits ; échange de terrain ; Droit de préemption ; programmes d'aide financière
- Constituer d'une réserve foncière (*voir en annexe le texte complet des consensus*)

Les résultats très positifs de cette démarche donnent espoir à l'établissement éventuel de bases solides et concrètes en faveur d'une réelle protection de la montagne. Ainsi, en février 2003, le gouvernement du Québec décrète le mont Royal arrondissement historique et naturel au Québec - incluant dorénavant les sommets de Westmount et d'Outremont. Une première au Québec.

Adopté par l'ensemble du Conseil des ministres, ce décret a été précédé par une grande consultation publique menée par la Commission des biens culturels du Québec (CBCQ) en 2002. La ministre Diane Lemieux avait demandé à la CBCQ d'émettre un avis « *sur les mesures de sauvegarde nécessaires à la préservation du mont Royal et, plus particulièrement, sur le périmètre à couvrir, les valeurs à préserver et les modes de gestion du territoire visé* » (lettre de la Ministre à la présidente de la CBCQ, 11 mars 2002). Le thème de la préservation est dès ce moment prioritaire dans toute la démarche.

Plus de la moitié des énoncés de la déclaration souligne l'importance du mont Royal pour l'ensemble du Québec et le besoin de préserver les sites historiques et institutionnels qu'il comprend :

ATTENDU QUE le mont Royal constitue un point de repère visuel majeur et un lieu identitaire et emblématique du Québec;

ATTENDU QUE le mont Royal comprend des institutions et des espaces sacrés, dont les cimetières, qui témoignent de l'histoire du Québec;

ATTENDU QUE le mont Royal renferme des monuments et sites historiques ayant une importance patrimoniale nationale;

ATTENDU QUE le mont Royal renferme une concentration d'immeubles de grandes institutions des domaines du savoir et de la santé qui présentent un intérêt historique par leur utilisation et par leur architecture;

ATTENDU QUE le mont Royal est étroitement lié à l'histoire de la Ville de Montréal et à l'histoire du Québec;

ATTENDU QUE la Commission des biens culturels du Québec (ci-après appelée la Commission) a tenu des consultations publiques du 21 au 24 mai 2002 concernant les mesures de sauvegarde du mont Royal, les limites du secteur à protéger et le mode de gestion à mettre en place;

ATTENDU QUE ces consultations ont mis en évidence les valeurs patrimoniales culturelles - historiques, architecturales et paysagères - et les valeurs patrimoniales naturelles que lui reconnaît la société;

ATTENDU QUE la Commission a recommandé une protection légale par le gouvernement du Québec en invoquant comme énoncé de la valeur patrimoniale que : « le mont Royal est un territoire qui englobe des espaces verts et des espaces construits dont les qualités naturelles et culturelles sont reconnues, et qui mérite d'être protégé du fait de sa rareté comme ressource non renouvelable, et de sa représentativité comme lieu emblématique national ».

2005-2009 / La Table de concertation et l'esprit du Plan de protection

Le Gouvernement incite la Ville de Montréal à se montrer à la hauteur de ses exigences et de sa vision pour la sauvegarde du Montréal et sa gestion. La Ministre de la Culture se garde le droit d'approbation final sur tout projet sur la montagne.

En mars 2005, la Ville de Montréal met sur pied la Table de concertation du Mont-Royal avec le mandat de mettre à jour le Plan de mise en valeur du Mont-Royal soit, 20 ans après le premier exercice de planification pour le mont Royal réalisé par la Ville de Montréal (1987-1992). Depuis son adoption par le Conseil municipal le 30 avril 2009, le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal est devenu le document de référence principal de la Ville de Montréal pour encadrer les projets sur la montagne et assurer la protection de ses différents patrimoines. Ce Plan s'inspire des travaux de la Table de concertation du Mont-Royal qui se sont échelonnés sur près de quatre ans et dans lequel l'objectif de « protection » y est clairement énoncé de façon prioritaire.

Dans cet esprit, un des objectifs fondamentaux du Plan de protection est la « *capacité limite de développement* » de la montagne. La Ville et tous les membres de la Table s'accordent pour reconnaître que la protection et la mise en valeur des paysages et des patrimoines de la montagne sont « *largement tributaires du respect de sa capacité limite à accueillir de nouvelles constructions* » (p.5). Toutefois, le Plan de protection reste imprécis quant à la définition de ce concept laissant une large place à l'interprétation.

Le Plan met de l'avant également les concepts « d'accessibilité » de la montagne pour tous, de planification et de gestion basée sur la concertation et la participation citoyenne.

Plus spécifiquement, le Pacte patrimonial s'applique à l'égard des propriétés institutionnelles lesquelles représentent 80% des propriétés du territoire protégé de la montagne. Le Pacte a été beaucoup remis en question par les membres de groupes associatifs de la Table qui ont été exclus des négociations entre la Ville et les institutions sur le sujet de leurs engagements respectifs. Ces derniers ont été présentés comme des engagements volontaires minimaux démontrant la bonne volonté des parties à s'investir dans le projet de protection et de mise en valeur du mont Royal.

Où en sommes-nous au lendemain de l'adoption du Plan de protection et de mise en valeur de la Ville de Montréal ?

Le projet de développement résidentiel sur le site de l'ancien séminaire de philosophie arrive donc au terme d'une étape des plus importantes dans l'histoire de la montagne. Jamais les intentions de protéger la montagne n'ont été tant débattues, exprimées et confirmées de la part des décideurs des niveaux municipal et provincial.

Le projet de l'ancien séminaire de philosophie est le premier projet de cette importance soumis aux règles combinées du décret d'arrondissement historique et naturel et du Plan de protection adoptée par la Ville. La démarche, l'analyse et le résultat final feront en quelque sorte « jurisprudence » : il deviendra la référence pour tous les autres projets à venir.

3. L'analyse du projet

A la lecture de l'ensemble des documents qui ont été déposés pour l'analyse du projet, nous craignons que ce projet ne soit qu'une réédition de celui du développement de la « Ferme sous les noyers ». Nous comprenons difficilement que, seul un projet de développement résidentiel d'une grande densité et volumétrie soit possible et acceptable sur un site dit « d'exception ».

En principe, la démarche entreprise par les propriétaires de l'ancien Séminaire de philosophie au cours des quatre dernières années et l'accompagnement fait par la Ville et le Ministère de la Culture devraient être exemplaires : moratoire de quatre ans sur la vente de la propriété, participation aux travaux de la Table de concertation et à l'élaboration du Plan de protection, financement d'études complémentaires, collaboration plus étroite entre la Ville et le Ministère dans l'évaluation préliminaire du projet. A plus d'une occasion, les Prêtres de Saint-Sulpice ont également fait valoir publiquement qu'ils privilégiaient le transfert de la propriété à une autre institution. Le résultat final de toute cette démarche nous apparaît pour le moins très décevant.

Le site de l'ancien séminaire de philosophie a une valeur historique en tant que site institutionnel et comme propriété jusqu'à tout récemment, des Prêtres de Saint-Sulpice lesquels sont associés à l'histoire de Montréal depuis plus de 350 ans.

En plus d'avoir une valeur environnementale de grande importance, le site a aussi une valeur paysagère incontestable pour le mont Royal, lequel se définit par la présence de grands terrains institutionnels qui ont préservé la montagne d'un développement urbain dense jusqu'au limites du parc depuis plusieurs siècles.

Le site a également une valeur sociale et un intérêt collectif très fort en raison du rôle qu'ont pu jouer les grandes institutions qui s'y sont succédé dans la vie des Montréalais et des Québécois. Enclavé dans un secteur résidentiel qui s'y est développé au cours des années, le site représente un espace de nature au centre-ville et un prolongement ou « tentacule » du

parc du Mont-Royal vers la ville. A ce jour, rares sont les projets (autres que les projets dans le parc du Mont-Royal) qui ont participé à la « mise en valeur de la montagne » et qui ont contribué à une plus grande accessibilité de l'espace à l'ensemble de la collectivité montréalaise. La préservation du boisé prévue au projet de même que l'identification de quelques accès semi-publics utilisables quelques mois par année, ne correspondent pas selon nous à qu'on peut appeler une situation « gagnante » pour la collectivité; c'est la privatisation de l'espace qui prévaut.

Aussi, considérant la démarche entreprise par Les amis de la montagne depuis les 30 dernières années pour que la protection de la montagne ne soit plus une notion qui varie et se définit au gré de la tendance du moment, du contexte économique ou de l'administration municipale en place;

Et considérant le travail qui a été accompli et les engagements qui ont été faits par les instances municipales et gouvernementales en ce sens depuis le projet de la Ferme sous les noyers;

Considérant que les citoyens de Montréal sont en droit de s'attendre à des projets qui vont traduire ces engagements par des gestes concertés et qui vont tenir compte prioritairement des intérêts de la collectivité;

Et à la lumière des informations qui ont été rendues publiques à ce jour sur la démarche et le processus d'analyse du projet par la Ville et le Ministère;

Nous considérons que **le projet présenté est inacceptable** du fait qu'il ne respecte pas le site comme partie intégrante de la définition même de la montagne, lieu identitaire et emblématique de Montréal ; il ne respecte pas à un niveau attendu et acceptable à notre avis, les valeurs historique, paysagère, sociale de ce site et son intérêt pour l'ensemble de la collectivité.

De façon plus spécifique, nous considérons que :

- 1) **Il ne respecte pas tout ce qu'exprime le décret d'arrondissement historique et naturel en matière de protection des propriétés institutionnelles et historiques sur la montagne.** C'est le dossier de la Ferme sous les noyers, anciennement partie du domaine des Prêtres de Saint-Sulpice et pour lequel de nombreux témoignages d'experts ont démontré l'importance historique de ce site ainsi que celui du séminaire de philosophie, qui a amené le gouvernement du Québec à prendre une position ferme et jusque là inédite pour la protection du mont Royal.

L'étude de Version & Vlan paysages réalisée en 2008 pour évaluer la valeur paysagère du site du séminaire de philosophie est venu souligner à nouveau l'importance de ce site pour Montréal :

« Alors que la « Montagne » est de plus en plus construite sur son flanc sud et que le Domaine des Sulpiciens est dorénavant fragmenté, le site de l'ancien Séminaire de Philosophie reste en quelque sorte le seul site emblématique de la convergence des grandes entités paysagères qui ont façonné Montréal. C'est un lieu symbolique comme peut le témoigner le choix du site et l'implantation du bâtiment. La valeur iconique et identitaire du site est importante car il n'existe pas d'ensembles institutionnels dans ce secteur occidental de la

montagne qui participent aussi clairement à la construction de l'image de la Montagne comme conciliation de la ville avec la nature. » (p.37)

Si le décret d'arrondissement historique et naturel doit signifier quelque chose, il doit renverser le mode traditionnel d'attribution des permis de constructions. Toute construction dans un tel arrondissement doit être considérée comme exceptionnelle et ne peut se justifier qu'en regard de la protection et de la mise en valeur de ce site. Le décret vise à protéger à la fois les éléments historiques et naturels, notamment le caractère de repère visuel et de lieu identitaire, le rôle historique des institutions, tant en termes d'utilisation que d'architecture. C'est donc au promoteur du projet à démontrer - et non pas seulement prétendre - qu'il respecte tous ces éléments.

- 2) **Il ne correspond pas à l'esprit et aux volontés du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal** qui exprime, selon la vision adoptée par consensus, la capacité limite d'ajouter de nouveaux bâtiments sur la montagne. Comment se justifie la recevabilité même d'un projet résidentiel de 325 unités de logement qui comprend 17 nouveaux bâtiments, 671 espaces de stationnement (30 % au-delà de la réglementation autorisée) sur un site historique dont une des principales caractéristiques de cette propriété institutionnelle est la prédominance du bâtiment principal au centre d'un grand jardin.
- 3) **Il déroge au Plan d'urbanisme et au document complémentaire** lesquels nous ont été présentés par la Ville comme documents de référence pour la protection du site et des éléments patrimoniaux qu'ils comportent. Il demeure qu'à Montréal, il est pratique courante de demander des modifications au Plan d'urbanisme pour répondre aux exigences d'un projet, ce projet ne faisant pas exception par la longue liste de dérogations qu'il comporte. Du fait que le Plan de protection du Mont-Royal ne donne pas de balises précises à l'égard des propriétés institutionnelles, tout devient sujet à négociation.
- 4) La Ville de Montréal s'est dotée de **comités d'experts en patrimoine et en urbanisme** chargés de conseiller les élus dans leur prise de décisions et dont les avis servent aussi de documents de référence importants pour les citoyens lors de consultations publiques. Or, il s'avère que les avis du Conseil du patrimoine de Montréal (28 janvier 2009), du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (16 janvier 2009) et du Comité consultatif d'urbanisme (15 janvier 2009) expriment tous des avis défavorables ou extrêmement critiques sur des aspects fondamentaux du projet. Ils sont également unanimes sur la trop grande densité du projet et demandent tous de revoir le projet modifié. Au moment des consultations, aucun deuxième avis (que ce soit du Conseil du patrimoine, du CAU ou du CCU) n'a été produit ou déposé sur le site de l'Office de consultation publique.

Le processus actuel donne à la Ministre de la Culture le pouvoir de décision final. Règle générale, les avis donnés à la Ministre par ses deux comités aviseurs soit, des fonctionnaires du ministère de la Culture et les membres de la Commission des biens culturels, ne sont pas publics. Dans le projet qui nous concerne, un extrait de l'avis préliminaire de la Commission des biens culturels a été rendu public spécifiant que le projet n'a pas encore atteint sa pleine maturité en termes de volumétrie, d'implantation et de protection du milieu naturel.

- 5) La protection des espaces verts va au-delà de la protection des arbres; dans ce cas-ci, c'est le **paysage comme espace ouvert** et comme lien entre la ville et le parc qu'il faut maintenir et renforcer. Le projet présenté détruit complètement ce paysage et cette ouverture; les résultats des études ont été interprétés comme si les sites libres représentaient une réserve de terrains vacants à bâtir.

Nous avons l'impression que l'étude sur la valeur paysagère du site a été faite avec pour prémisse, entre autres, le fractionnement inévitable de la propriété.

Plusieurs autres éléments tels l'accessibilité, les vues, ou le nombre de stationnements sont importants et doivent être pris en considération dans l'évaluation précise d'un projet et nous sommes confiants que plusieurs autres personnes viendront témoigner de leur préoccupation pour ces éléments du projet. En ce qui nous concerne, nous considérons que la question de la recevabilité même du projet est la première et seule question qui doit être débattue à ce moment-ci considérant l'importance du site pour la montagne et le fait que la décision rendue fera jurisprudence.

Conclusion

Le mont Royal est un lieu identitaire et emblématique du Québec qui est protégé selon un décret et qui a fait l'objet d'un long processus de travail et de discussion sous le leadership de la Ville de Montréal qui s'est engagée à assurer sa protection pour le long terme.

Dix ans de travail se sont écoulés depuis le projet de la Ferme sous les noyers. Nous ne pouvons plus prétendre à une prochaine fois pour exiger un projet exemplaire. Le site est d'une trop grande importance pour la montagne et les projets futurs pour faire la fausse économie d'une évaluation rigoureuse et d'une planification en accord avec les principes du décret et du Plan.

Le projet doit être revu en profondeur pour que ce site historique soit respecté dans tout ce qu'il a d'exceptionnel et de remarquable; un projet qui respecte le site en tant que Domaine historique avec ses espaces ouverts et son bâtiment principal patrimonial, dont :

- La réutilisation du bâtiment principal;
- La protection intégrale des espaces verts (boisé et espaces ouverts);
- La limite de développement aux constructions actuelles.

N.B. : nous joignons à notre mémoire un document intitulé « *Le flanc sud du mont Royal : une coulée verte vers la ville* », exercice réalisé en 2008-09 par les Amis de la montagne et leurs partenaires, soit le Conseil régional de l'environnement de Montréal, l'Écomusée de l'Au-Delà et Héritage Montréal. Ce document demande que les projets dans ce secteur soient évalués selon une vision d'ensemble, compte tenu de l'importance des patrimoines qui s'y trouvent et de l'intensité du développement des projets proposés (Hôpital Général, Séminaire de philosophie et Grand séminaire).

ANNEXES

Consensus adoptés au Sommet de Montréal (juin 2002) sur le sujet du mont Royal

Garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager, bâti, culturel et historique du territoire du mont Royal incluant le noyau vert, la ceinture institutionnelle et la couronne urbaine dans un cadre de juridiction municipale. La révision des mesures de protection doit aboutir à des règles d'aménagement et de gestion claires et intégrées.

Demander au gouvernement du Québec l'attribution d'un statut national qui confirme la gestion de la montagne sous juridiction municipale.

COMITÉ DE CONCERTATION PERMANENT

Mettre en place avec les partenaires, un mécanisme formel et permanent de concertation qui sera inscrit dans la Charte de la Ville de Montréal

Collaboration des partenaires au processus de planification quant à la protection et la mise en valeur des cadres bâtis et paysagers du nouveau territoire protégé de la montagne.

Ce mécanisme de concertation sera doté d'un budget récurrent et adéquat.

Coûts d'opération :

2002 : 90 000 \$ / 2003 : 175 000 \$ / 2004 et ultérieur : 15 000 \$ par année

Rôle de la Ville et des partenaires :

- La Ville de Montréal s'engage à mettre en place le mécanisme et voit à son bon fonctionnement en lui assurant le soutien logistique et les personnes ressources requises issues des Services de la Ville pour l'assister dans ses travaux.
- Les partenaires que sont les propriétaires institutionnels et privés, les milieux associatifs et scientifiques, les citoyens reconnus pour leur expertise ainsi que les

représentants des arrondissements et des services centraux concernés (de la Ville de Montréal) et des instances concernées des gouvernements du Québec et du Canada, participent activement au suivi du comité.

ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

Obtenir un engagement des gouvernements en fonction de leur juridiction respective à consacrer les ressources financières requises et coordonner leur action, pour la conservation et la mise en valeur du patrimoine (bâti, naturel et paysager) des domaines institutionnels sur la montagne.

Actions :

- Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel, historique et paysager sur les domaines institutionnels
- Favoriser le bon entretien, la restauration et le recyclage de bâtiments et de sites existants
- Inviter les gouvernements à donner priorité à la protection du mont Royal dans la gestion de leur patrimoine

Coûts d'opération :

2002 : 85 000 \$ / 2003 : 165 000 \$ / 2004 : 165 000 \$

Rôle de la Ville et des partenaires :

- La Ville sensibilise les ministères qui financent les institutions sur la montagne tels, par exemple, les ministères de la santé, de l'éducation, de la défense nationale, et ce, en vue d'obtenir une meilleure adéquation des budgets aux besoins des institutions
- Les gouvernements en fonction de leur juridiction respective s'engagent à revoir les normes et niveaux de financement.

RÈGLES DE PROTECTION ET POLITIQUE FONCIÈRE

Définir des règles de protection du mont Royal (patrimoine bâti, naturel, historique et paysager) claires et modulées en fonction des enjeux et, d'autre part, élaborer une politique foncière municipale pour protéger de façon prioritaire le domaine vert du mont Royal mais aussi son patrimoine bâti et paysager.

Actions :

- Revoir les règles de protection en fonction des nouveaux statut et territoire de protection qui auront été définis par la Ville à titre de maître d'œuvre en collaboration avec la CBC et le MCCQ
- Définir des mécanisme appropriés selon les problématiques spécifiques. Parmi les mécanismes, il est possible d'envisager :
 - Achat de droits (Droits aériens ou droits de développement) : Afin de préserver les espaces verts d'institutions qui éprouveraient des difficultés financières les incitant à vendre leur terrain. Ce mécanisme permettrait d'éviter que l'espace vert soit construit.
 - Échange de terrain : À l'exemple de celui qui a permis de conserver le parc des Pins/Redpath-Crescent en échangeant avec le promoteur d'un projet de construction, un terrain de la Ville situé dans une autre partie de la Ville.
 - Droit de préemption : Une institution qui souhaite se départir de ses immeubles devrait l'offrir d'abord à la Ville et autres institutions avant de les mettre sur le marché.
 - Programmes d'aide financière
- Constitution d'une réserve foncière

Coûts d'opération :

2002 : 40 000 \$ / 2003 : 120 000 \$

Fonctionnement :

2 000 000 \$ - Réserve à constituer pour réagir aux opportunités (partagé en quatre quarts autres villes et partenaires).

Rôle de la Ville et des partenaires :

- La Ville élabore la politique foncière, approche les institutions ciblées et constitue un fonds de réserve en partenariat avec les gouvernements et organismes publics et privés. (Pour certaines problématiques, l'entente MCCQ-Ville prévoit déjà un montant de 1,5M\$).

BUDGET D'IMMOBILISATIONS

Adopter les budgets d'immobilisations requis pour réaliser les projets prioritaires du plan de mise en valeur du mont Royal et du plan directeur du parc du Mont-Royal (à mettre à jour)

Actions :

- Mise à jour du plan de mise en valeur du mont Royal en tenant compte des valeurs significatives ayant permis de définir les nouveaux statut et territoire de protection
- Mise à jour du plan directeur du parc du Mont-Royal
- Réaliser les projets prioritaires du plan de mise en valeur :
 - Les chemins de ceinture et de traverse du mont Royal; 4 200 000,00 \$
 - Le démantèlement des échangeurs; 19 050 000,00 \$
- Réaliser les projets de restauration du parc :
 - Le lac aux Castors et son pourtour ; 6 700 000,00 \$
 - Le réaménagement de l'entrée et de l'escalier Peel; 2 500 000,00 \$
 - L'aire de jeux pour enfants et ses abords; 650 000,00 \$
 - Le réaménagement du pourtour de la maison Smith; 750 000,00 \$
 - La restauration de la croix et le réaménagement paysager du secteur immédiat. 550 000,00 \$

Coûts (pour les Actions 4 et 5) :

- Opération : 2 175 000 \$
- Immobilisations : 34 400 000,00 \$ (2002 à 2008)

Rôle de la Ville et des partenaires :

- La Ville agit comme maître d'œuvre pour réaliser le plan de mise en valeur du mont Royal et plan directeur du parc du Mont-Royal
- La Ville et ses partenaires (gouvernements et fondation des Amis de la montagne) investiront dans les projets prioritaires via les programmes existants (PTRIU) ou selon des ententes spécifiques.
- Certaines institutions permettront l'utilisation de leur terrain pour le passage du chemin de ceinture devant faire le tour de la montagne.

Le flanc sud du mont Royal : Une « coulée verte » vers la ville

Anciennement reconnu comme faisant partie du « Domaine de la Montagne des Prêtres de Saint-Sulpice », le secteur identifié comprend entre autres les dernières grandes parcelles boisées sur le flanc sud du mont Royal. Bien qu'il s'agisse d'un secteur fortement urbanisé, son paysage se caractérise par la présence de grands espaces ouverts à proximité du parc du Mont-Royal.

Le projet d'agrandissement de l'Hôpital Général de Montréal sur le flanc sud du mont Royal et la vente récente d'une propriété des Prêtres de Saint-Sulpice (anciennement le collège Marianopolis) à un promoteur immobilier auront pour effet de densifier de façon importante (constructions, circulation automobile, voies d'accès) ce secteur de la montagne. Ces deux projets sont actuellement évalués indépendamment, sans vision d'ensemble pour tout le secteur. Le développement récent et controversé du site de la « Ferme sous les noyers » est un exemple éloquent de densification peu soucieux du caractère particulier du lieu. Le besoin d'un plan d'ensemble pour ce secteur ayant un grand capital patrimonial est essentiel afin de sauvegarder et mettre en valeur ce qui reste du domaine historique des Prêtres de Saint-Sulpice et de favoriser la place du piéton dans le secteur, sur la Côte-des-Neiges et aux entrées du parc en particulier.

S'inspirant des objectifs du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal qui sont :

- D'assurer la protection et la mise en valeur du mont Royal;
- De rendre la montagne accessible et accueillante;
- De réunir les conditions nécessaires à la protection et la mise en valeur du mont Royal.

Nous proposons :

- D'appliquer une méthode d'analyse des projets qui tient compte de leur impact cumulatif sur l'ensemble du secteur ainsi que de la capacité limite de chaque lieu à recevoir de nouvelles constructions;
- De planifier une coulée verte continue constituée d'un réseau de promenades piétonnes reliant physiquement, visuellement et symboliquement le Parc du Mont-Royal et les divers fragments du domaine des Prêtres de Saint-Sulpice : le Séminaire de Philosophie, la ferme sous les Noyers et le Grand Séminaire. De s'assurer de la conservation, de l'aménagement paysager et de l'accès public des terrains non construits du Séminaire de Philosophie et du Grand Séminaire;
- De prioriser le réaménagement de l'intersection de la Côte-des-Neiges et du Docteur-Penfield pour améliorer la sécurité piétonne, mais aussi pour fermer et remplacer la bretelle nord de Cedar par un belvédère et en aménager un second en place de la bretelle sud-ouest, en élaguant la végétation et surtout en limitant la construction prévue pour préserver le cône de vision;
- De favoriser l'usage d'outils tel que le *transfert des droits de développement* de la propriété sur un autre site afin de permettre une densification plus grande ailleurs en échange de la conservation à des fins « publiques » d'une partie du site actuel.

