

**CADRE DE RÉVISION DES HAUTEURS ET DENSITÉS
DU CENTRE-VILLE**

LE DOMAINE DE LA MONTAGNE



**MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
AU NOM DE
LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL
PAR**

M. GUY CHARLAND, p.s.s., procureur provincial
Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal
116, Notre-Dame Ouest
Montréal (Québec) H2Y 1T2
Tél : 514 849-6561, p. 315
procureur@sulpc.org

M^E JEAN-PIERRE MORIN, avocat
Dunton Rainville s.e.n.c.r.l.
1075, Firestone, bur. 3100
Joliette (Québec) J6E 6X6
Tél : 450 759-8800
jpmorin@duntonrainville.com

M. GÉRALD M^CNICHOLS-TÉTREAUL, b. Arch., urbaniste
477, Saint-François-Xavier, bur. 207
Montréal (Québec) H2Y 2T2
Tél : 514 829-5677
gerald.mcnichols@videotron.ca

25 NOVEMBRE 2011

TABLE DES MATIÈRES

• INTRODUCTION	3
• REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : les constats	4
• PRINCIPES D'INTERVENTION DU CADRE	5
1. Confirmer les hauteurs du bâti existant	5
2. Éviter les rehaussements qui pourraient réduire la présence de la Montagne dans le paysage du centre-ville	5
3. Raffiner les transitions de hauteurs	6
• CONCLUSION	7
• ANNEXE 1 : reportage photographique du 2 novembre 2011	8

INTRODUCTION

Le site du domaine de la Montagne englobant le Grand Séminaire de Montréal et le Collège de Montréal, n'a plus à être présenté à l'Office de consultation publique de Montréal, les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal ayant déposé à l'Office un mémoire en avril 2011 suite à la consultation concernant le programme particulier d'urbanisme (PPU) du *Quartier* dit « *des grands jardins* ».

Qu'il suffise de dire que ce site est considéré comme le deuxième lieu en importance patrimoniale sur le territoire de l'île de Montréal et reconnu comme tel par le Ministère de la culture, des communications et de la condition féminine par la citation des deux tours du fort de la Montagne et de leur aire de protection.

La présente consultation, telle que son nom l'indique, traite de la limite des hauteurs et concerne spécifiquement la propriété dont il s'agit en abaissant la limite au Plan d'urbanisme de 25 mètres telle qu'elle était, à une nouvelle limite de 16 mètres.

Tel que l'indique le document déposé par la Ville de Montréal en juin 2011, l'intervention proposée vise à confirmer les hauteurs du bâti existant et à éviter des rehaussements qui pourraient réduire la présence de la Montagne dans le paysage du centre-ville (**cf.** la page 28 du document).

Selon les auteurs, l'abaissement ramène la hauteur au Plan à la même limite que la hauteur du règlement et confirme la volonté de la Ville de maintenir l'échelle actuelle du bâti dans cette partie du centre-ville où les enjeux patrimoniaux et paysagers sont particulièrement présents. De plus, un tableau consulté dans la documentation disponible sur le site de l'Office indique une autre considération motivant la modification, soit celle de l'objectif de raffiner les transitions de hauteurs.

Enfin, il semble que la diminution de hauteur du Plan d'urbanisme entraîne l'obligation de modifier le règlement de *zonage*, mais pas le « *rehaussement* ».

Notre présentation se déroulera en deux étapes, la première étant un reportage photographique effectué le 2 novembre 2011 entre les rues Guy et Atwater d'une part et entre les rues Sherbrooke et Sainte-Catherine d'autre part (**cf.** l'*annexe 1*). Comme une image vaut mille mots, cette présentation illustrera « in concreto » les différentes vues et les paysages en direction du site et de la Montagne. Suite à la visualisation des lieux, nous pourrons établir, en deuxième étape, la position des Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal, face à la proposition de la Ville.

Nous profitons ici de l'occasion qui nous est donnée de remercier chaleureusement les représentants de l'Office qui ont attiré l'attention des Prêtres sur la présente consultation, ce qui nous a permis de réagir.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Quelques constats se dégagent du reportage photographique présenté :

- **Constat 1 :** On remarque que le bâtiment principal du Grand Séminaire de Montréal, constitué de son pavillon principal et des ailes Saint-Marc, ouest 1 et ouest 2, a un gabarit de 5 étages et est bâti à au moins 3 mètres au-dessus du niveau de la rue Sherbrooke.
- **Constat 2 :** Le Grand Séminaire de Montréal et le Collège de Montréal sont érigés sur le piedmont du mont Royal et en font partie intégrante.
- **Constat 3 :** Pour le piéton circulant sur la rue Sherbrooke, la vue est principalement occupée par les façades du Grand Séminaire de Montréal et du Collège de Montréal et de leurs aménagements paysagers constitués d'arbres matures et de parterres de verdure.
- **Constat 4 :** En s'éloignant vers le sud sur les rues transversales situées entre Guy et Atwater, quelques rares percées visuelles de la végétation du mont Royal apparaissent à l'occasion au-dessus des bâtiments existants.
- **Constat 5 :** La plus belle percée visuelle sur la nature et la végétation se retrouve dans la partie ouest du domaine où sont localisés une bande de végétation « non aedificandi » le long du côté nord de la rue Sherbrooke, le grand bassin et un boisé assez dense.
- **Constat 6 :** Les occupations au sol situées à l'arrière de Grand Séminaire de Montréal et du Collège de Montréal sont complètement cachées des passants où qu'ils se trouvent dans le quadrilatère Sherbrooke, Atwater, Sainte-Catherine et Guy, ceci à cause du gabarit important des bâtiments longeant la rue Sherbrooke et de leurs aménagements paysagers.
- **Constat 7 :** Plusieurs bâtiments construits dans le quadrilatère où de part et d'autre, forment des écrans beaucoup plus importants que la propriété des Prêtres de Saint-Sulpice : mentionnons à titre d'exemple l'Hôpital Général de Montréal, le Seaforth Buiding ainsi que les tours d'immeubles résidentiels qui ont une hauteur excédant de beaucoup les 25 mètres.

On peut donc, à la suite de ce reportage photographique, questionner sérieusement les principes sur lesquels les rédacteurs du *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* se sont appuyés pour faire les recommandations apparaissant audit projet.

PRINCIPES D'INTERVENTION DU CADRE

1. Confirmer les hauteurs du bâti existant

Nous sommes en mesure d'affirmer que le bâti actuel du Grand Séminaire de Montréal excède ou dépasse la norme actuelle de 25 mètres et que, dès lors, le bâti existant a donc une hauteur conforme à la norme en vigueur. Vouloir réduire à 16 mètres la hauteur permise de droit créerait une situation de « droits acquis » qui pourrait causer problème aux Prêtres de Saint-Sulpice en cas de reconstruction suite à un sinistre.

Ce secteur de la Ville a des bâtiments de hauteurs diverses et cela résulte peut-être d'une mauvaise planification dont les Prêtres de Saint-Sulpice ne sont nullement responsables. Chose certaine, ce ne sont sûrement pas les bâtiments du Grand Séminaire de Montréal et du Collège de Montréal qui sont les plus hauts dans le secteur. En fait, ces bâtiments ont été les premiers érigés sur la rue Sherbrooke et ont aidé à mettre en place l'allure générale des lieux. Il s'agit d'un site patrimonial exceptionnel pour l'île de Montréal et devrait servir de modèle pour les interventions futures. Vouloir rendre ce site sous le contrôle des droits acquis est une attaque injustifiée et sans fondement qui n'a comme objectif réel, croyons-nous, que d'asservir le site à un contrôle plus rigoureux de la Ville pour mettre en place ses principes d'accessibilité développés dans le programme particulier d'urbanisme (PPU) du *Quartier des grands jardins*. La volonté de la Ville de maintenir l'échelle actuelle du bâti telle qu'exprimée par les auteurs du document, nous semble ne reposer sur aucun argument factuel et n'a comme but que d'ajouter des restrictions aux contraintes déjà sérieuses pour ce site.

Nous référons les commissaires de l'Office aux contraintes découlant de droits acquis tels qu'énumérés à l'article 113, paragraphes 18 et 19 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2. Éviter les rehaussements qui pourraient réduire la présence de la Montagne dans le paysage du centre-ville

Nous avons fait la démonstration que la propriété des Prêtres de Saint-Sulpice fait partie intrinsèque du paysage de la Montagne étant établie sur le piedmont du mont Royal. Des constructions faites par la suite ont réduit la présence du site dans le paysage du centre-ville et annulé ce qui aurait pu être un site « phare » pour le secteur. Il ne reste que dans les rues transversales croisant la rue Sherbrooke où l'on peut apercevoir quelques petites parties du site. C'est là la réalité bien concrète des choses et, par ailleurs, le cadre proposé suggère une hauteur de 45 mètres en face du site des Prêtres, ce qui n'aidera pas la situation.

Le site du domaine de la Montagne est fortement réglementé en vertu du classement des deux tours du fort. De plus, les subventions pour la réfection du grand bassin faite par le Gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont permis de déclarer « zone non construisible » une partie importante du domaine dans le secteur ouest. Il serait, dès lors, illusoire de croire que les bâtiments puissent être rehaussés si ce n'est que pour des aménagements mineurs, tels ascenseurs ou unités de chauffage qui ne changeraient rien aux lieux ou à la présence de la Montagne dans le paysage du centre-ville.

Enfin, dans l'éventualité où les Prêtres voudraient construire des immeubles en arrière du Grand Séminaire ou du Collège de Montréal, pour leurs besoins ou pour les besoins d'un acquéreur éventuel, des immeubles d'un gabarit de 25 mètres ne changeraient rien aux perspectives du piéton circulant dans le quadrilatère ci-haut mentionné et n'auraient aucun impact sur la présence de la Montagne dans le paysage du centre-ville.

3. Raffiner les transitions de hauteurs

La zone bordant le site est fixé à 45 mètres selon le Cadre proposé. Dans la réalité des choses, le site de la propriété des Prêtres est à plus ou moins 25 mètres, soit 20 mètres de moins que le site voisin. Cette transition nous semble tout à fait appropriée dans la perspective de la courbe descendante nous menant à la Montagne. Par la suite, la courbe naturelle des lieux rehausse la perspective et il y a là, selon nous, une cohérence qui ne nécessite aucun raffinement.

CONCLUSION

Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal sont conscients que le Plan d'urbanisme ne constitue qu'un des trois outils permettant à la Ville d'aménager son territoire et d'en définir les usages. **Les Prêtres, invités à la consultation publique, s'opposent fermement à la réduction de 25 à 16 mètres de la hauteur affectant leur propriété.** Ils ont démontré par des arguments simples et concrets que cette proposition de la Ville ne repose sur aucun principe et que, dès lors, elle repose sur un agenda secret ou inavoué de la part des autorités municipales. À titre d'illustration, les Prêtres de Saint-Sulpice se questionnent sur le paragraphe suivant du Cadre proposé, au chapitre « Autres recommandations » que l'on retrouve à la page 49 du document :

« Dans le cas des espaces verts, selon les dispositions actuelles du Plan d'urbanisme, il faudrait procéder à plusieurs expropriations déguisées en attribuant la fonction « parc » à des propriétés privées sur lesquelles il n'y a jamais eu de réserve foncière ».

Quand on sait que la Ville veut, dans son programme particulier d'urbanisme (PPU) du *Quartier des grands jardins*, donner accès aux propriétés institutionnelles au grand public par la voie d'accords négociés, on comprend mieux que la Ville veuille s'équiper d'outils de négociation plus contraignants. **Les Prêtres suggèrent donc que les principes de la présomption de bonne foi sont ici écartés et que la Ville agit à dessein pour suggérer cette intervention inacceptable et irrecevable dans notre société de droits.**

LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL



JACQUES D'ARCY, p.s.s.
Supérieur provincial

SIGNÉ EN DATE DU 25 NOVEMBRE 2011.

ANNEXE 1

**REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE
DU 2 NOVEMBRE 2011**

rue Sherbrooke



1. avenue Atwater



2. rue Lambert-Closse



3. rue Chomedey



4. rue du Fort



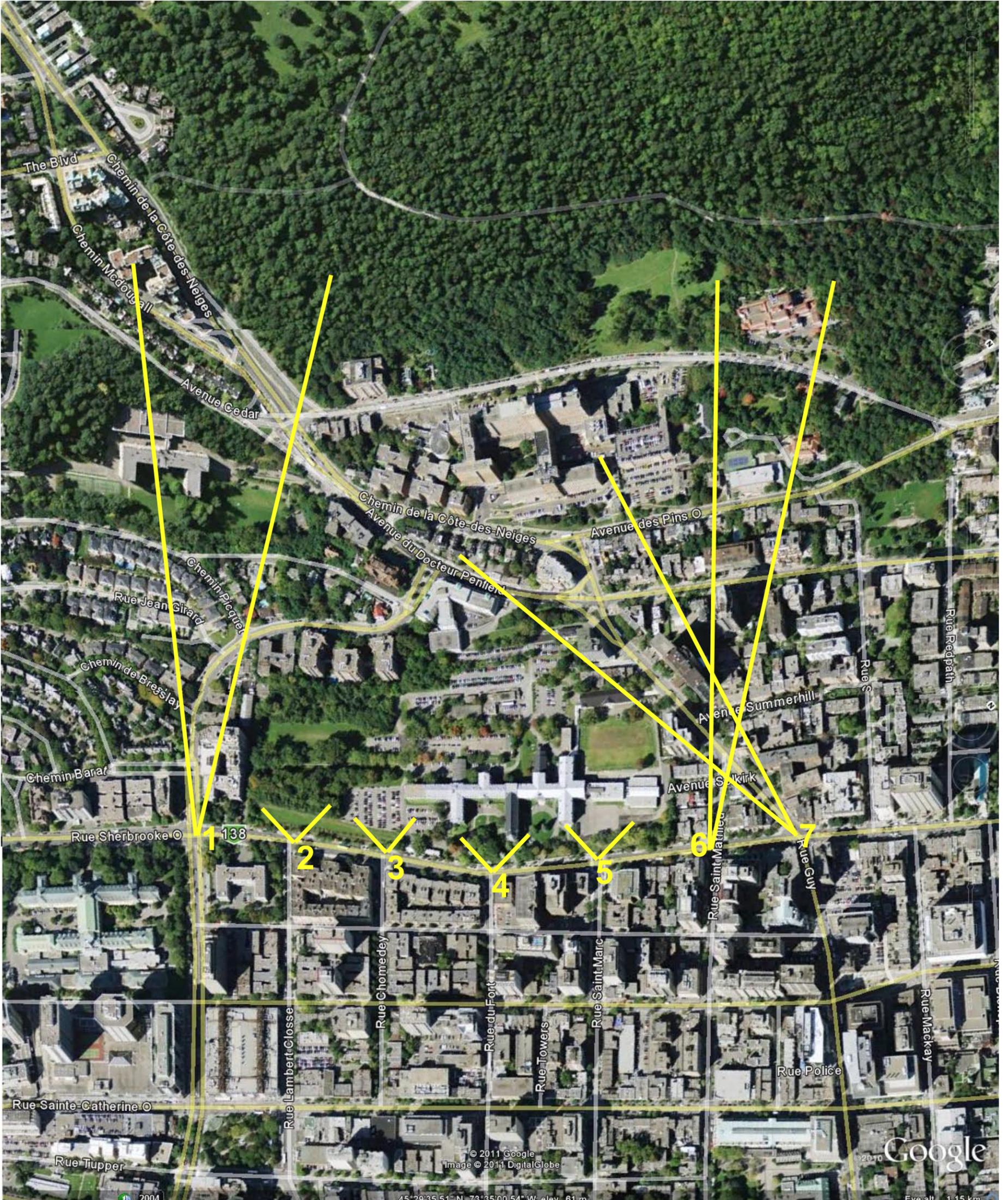
5. rue Saint-Marc



6. rue Saint-Mathieu



7. rue Guy



avenue Lincoln



8. avenue Atwater



9. rue Lambert-Closse



10. rue Chomedey



11. rue du Fort



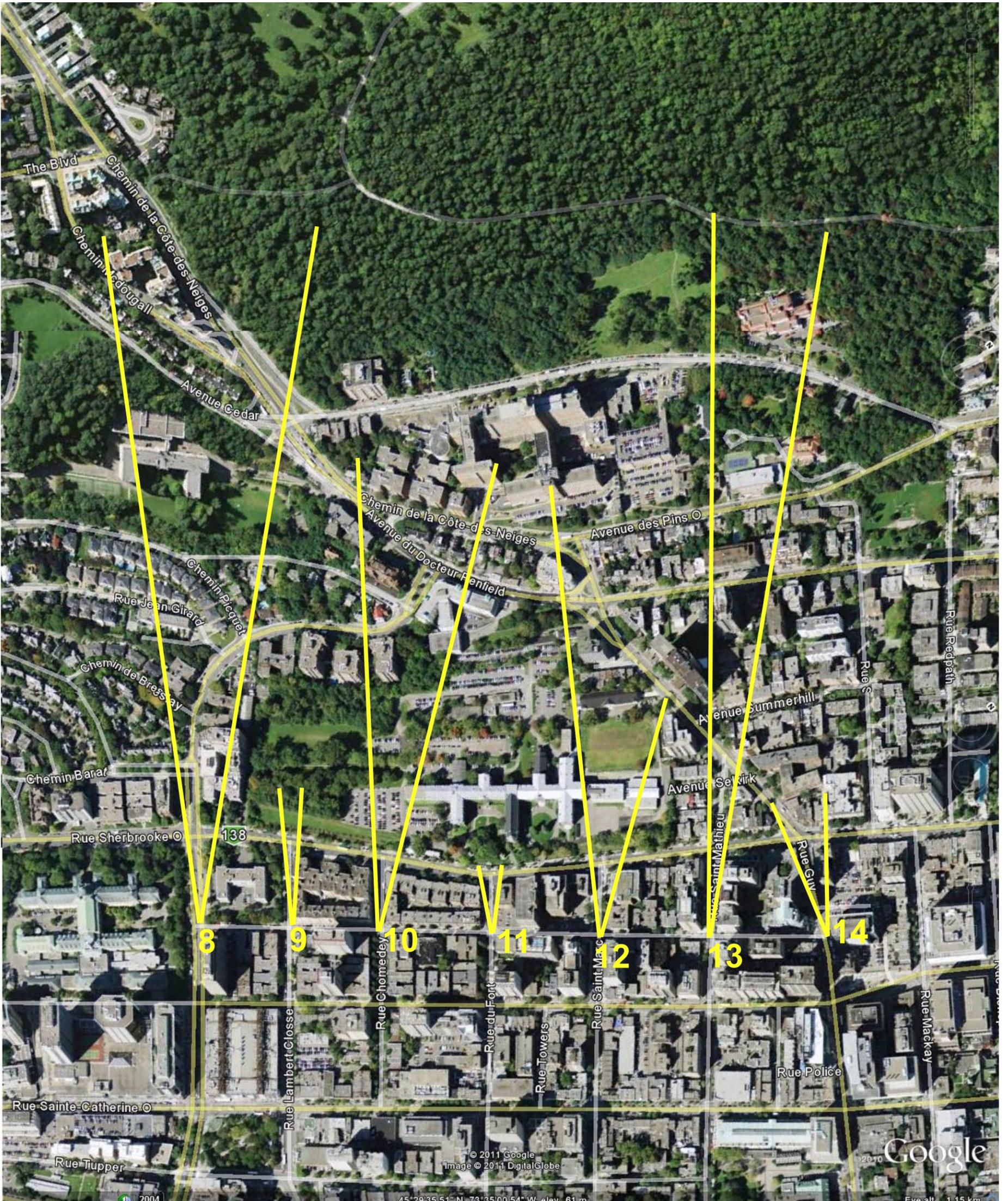
12. rue Saint-Marc



13. rue Saint-Mathieu



14. rue Guy



boulevard de Maisonneuve



15. avenue Atwater



16. rue Lambert-Closse



17. rue Chomedey



18. rue du Fort



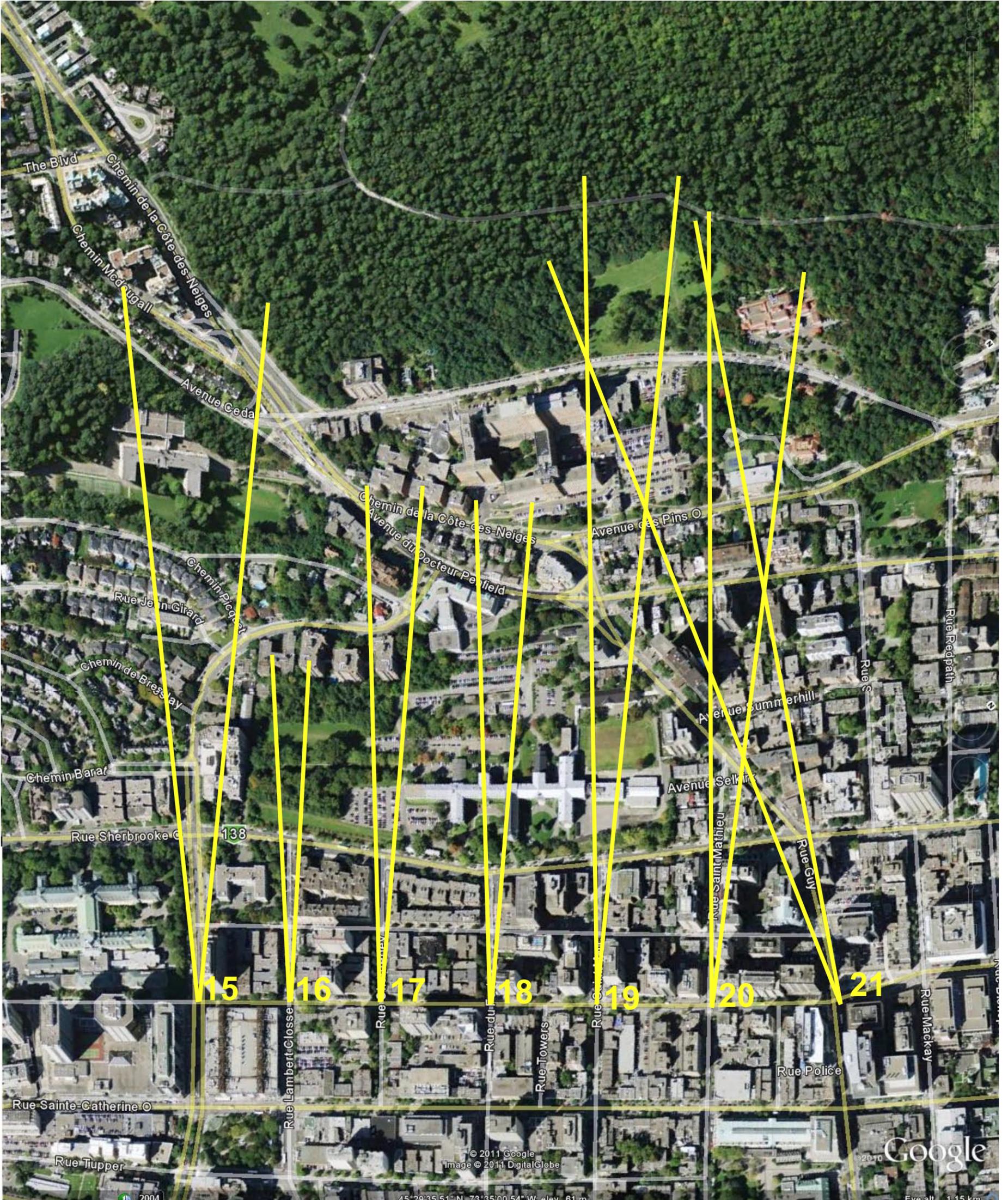
19. rue Saint-Marc



20. rue Saint-Mathieu



21. rue Guy



rue Sainte-Catherine



22. avenue Atwater



23. rue Lambert-Closse



24. rue Chomedey



25. rue du Fort



26. rue Saint-Marc



27. rue Saint-Mathieu



28. rue Guy

