

PROJET DE MISE EN VALEUR DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE

SÉANCES DE PRÉSENTATION DES MÉMOIRES - RECTIFICATION DES FAITS

2 juin 2009



FAITS ALLÉGUÉS:

- Le site a un caractère public, il appartient à la communauté (Mme Anushree Varma, Mme Mania Bédikian, M. David Hopkins).
- Le site est un parc (M. Joseph Baker).
- Le site fait partie du parc du Mont-Royal (Mme Susan Nish).

RECTIFICATIONS:

- La propriété est privée depuis les débuts de la colonie.
- La propriété n'a jamais été un parc (accès au site seulement en vertu d'accords ou tolérance).
- Le site ne fait pas et n'a jamais fait partie du parc du Mont-Royal.
- Aucune institution ne s'est montrée intéressée à acquérir la propriété lors de l'appel de proposition de mars 2008.

FAITS ALLÉGUÉS:

- Le site devrait faire l'objet d'un moratoire (Héritage Montréal (M. Dinu Bumbaru), Mme Mania Bédikian, CRE).
- Le projet ne doit pas faire l'objet de procédures hâtives (Héritage Montréal (M. Dinu Bumbaru)).

RECTIFICATIONS:

- **2004:** Sur recommandation de M. Dinu Bumbaru, d'Héritage Montréal, les Sulpiciens décrètent un moratoire concernant la disposition de toutes les propriétés sulpiciennes, dans l'attente d'une politique globale à être définie par le comité des immeubles assisté d'experts-conseil.

RECTIFICATIONS:

- **2005-2006:**

- Les Sulpiciens embauchent le consortium Cardinal-Hardy et Devencore GVA pour planifier la stratégie immobilière des Prêtres.
- Formation d'un comité Ville-MCCCF-Sulpiciens et réalisation des études sur les valeurs patrimoniale, écologique et archéologique du Domaine de la Montagne commandées par le comité.
- Formation d'un comité élargi Ville-MCCCF-Sulpiciens afin de déterminer les orientations et les principes pour disposer de la propriété. Formulation des énoncés d'importance et de valeur en accord avec les études.

RECTIFICATIONS:

- **2007-2008:**
 - Diverses rencontres de planification du comité élargi et demande par le MCCCCF d'une nouvelle étude paysagère.
 - Réalisation de l'étude paysagère.
 - À la demande du maire Gérald Tremblay, adhésion des Sulpiciens au pacte patrimonial qui reconnaît la valeur patrimoniale des deux boisés qui se trouvent sur la propriété.
 - Appel de proposition pour l'achat de la propriété.

RECTIFICATIONS:

- Présentation publique du sommaire des études commandées :
 - 20 février 2007: Première présentation au grand public qui a eu lieu au Séminaire de philosophie.
 - 5 juin 2007: Présentation lors de l'assemblée annuelle d'Héritage Montréal.
 - En 2007:
 - Présentation au regroupement des citoyens de Peter-McGill.
 - Présentation aux Amis de la Montagne.
 - 28 mars 2008: Remise à Mme Sylvie Guilbault, directrice générale des Amis de la montagne, d'un CD contenant les informations relatives à l'appel de propositions et les études.

RECTIFICATIONS:

Conclusion:

- De toute évidence, le projet a fait l'objet d'une série d'études et de consultations auprès de l'ensemble des organismes impliqués depuis plus de 5 ans.
- Un nouveau moratoire causerait un grand préjudice à la mise en valeur de la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie (restauration du bâtiment, préservation des boisés, accès publics, etc.) et à la faisabilité économique du projet de Développement CATO.

FAITS ALLÉGUÉS:

- Le développement du site devrait se limiter à l'empreinte existante (Amis de la montagne, Mme Judith Kavanah, CRE, M. Alain Tremblay, M. David Hopkins, Mme Marie-Odile Trépanier)

RECTIFICATIONS:

- Le projet a été conçu en fonction des zones de construction identifiées par les études et conséquemment comporte peu de marge de manœuvre.
- Les gens qui mentionnent que le projet devrait se limiter à l'empreinte existante ne proposent aucune autre solution.
- En raison de la valeur du terrain (46 millions), le site ne peut pas être développé seulement sur l'empreinte existante (170 logements) car le projet ne serait pas rentable.

RECTIFICATIONS:

- La conséquence d'un moratoire ou d'une diminution substantielle du potentiel de développement de la propriété entraînerait :
 - L'abandon du projet et la perte d'un investissement privé important à Montréal.
 - La perte d'une opportunité de mettre en valeur un site exceptionnel.
 - L'interdiction de l'accès public au site.
 - La vacance et la dégradation des bâtiments existants.
 - Et ce, jusqu'à ce qu'une proposition financièrement plus acceptable soit retenue.

FAITS ALLÉGUÉS:

- Une zone tampon de 30 mètres aurait dû être déterminée autour des deux boisés.
- Le projet ne respecte pas le principe du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal sur la capacité limite de la montagne à accueillir de nouvelles constructions.
- Il est impossible de construire autour des bois sans affecter les espaces verts et la biodiversité du terrain.
(CRE cité par Sara Champagne)

RECTIFICATIONS:

Zone tampon

- Les boisés ne font pas partie du réseau écologique défini en vertu de la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels adoptée par la ville de Montréal en 2004.

RECTIFICATIONS:

- Les zones tampons de 30 m ont été déterminées autour des zones de noyaux primaires.
- Les boisés ne sont pas identifiés comme des zones de noyaux primaires mais plutôt comme des bois d'intérêts à valoriser.
- Selon l'étude de Primula environnement Inc., conduite sur la propriété en 2006, les boisés présentent une valeur écologique plutôt faible car ils sont caractérisés par la présence dominante d'espèces introduites envahissantes et leur intérêt réside plutôt dans le fait qu'ils sont constitués d'arbres matures.

RECTIFICATIONS:

Capacité limite de la montagne

- Le Plan de protection prévoit, pour les grands ensembles institutionnels, une approche qui « vise à concilier leurs croissance avec la protection des patrimoines de leurs propriétés et de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, cette conciliation devant constituer un des principaux objectifs de la planification concertée de leur développement ».
- Le Plan de protection ne propose aucune méthode de calcul de la capacité limite de la montagne, ce qui a été corroboré par madame Sylvie Guilbaut, des Amis de la montagne, en réponse à la question qui lui a été posée par les commissaires à cet égard.

RECTIFICATIONS:

Construction autour des bois

- L'utilisation du système de murs berlinois, permettant de procéder à des excavations verticales, limitera l'impact des travaux à 4,5 m à partir des limites de fondations des bâtiments.
- Une série de mesures de protection des arbres, validées par un ingénieur forestier, seront appliquées durant le déroulement du chantier sur l'ensemble des zones adjacents aux zones d'excavation à proprement dite.
- 361 nouveaux arbres seront plantés, dont 110 arbres d'espèces indigènes, voués à reboiser et à renaturaliser certaines sections des bois, permettant ainsi d'augmenter la biodiversité de la propriété.

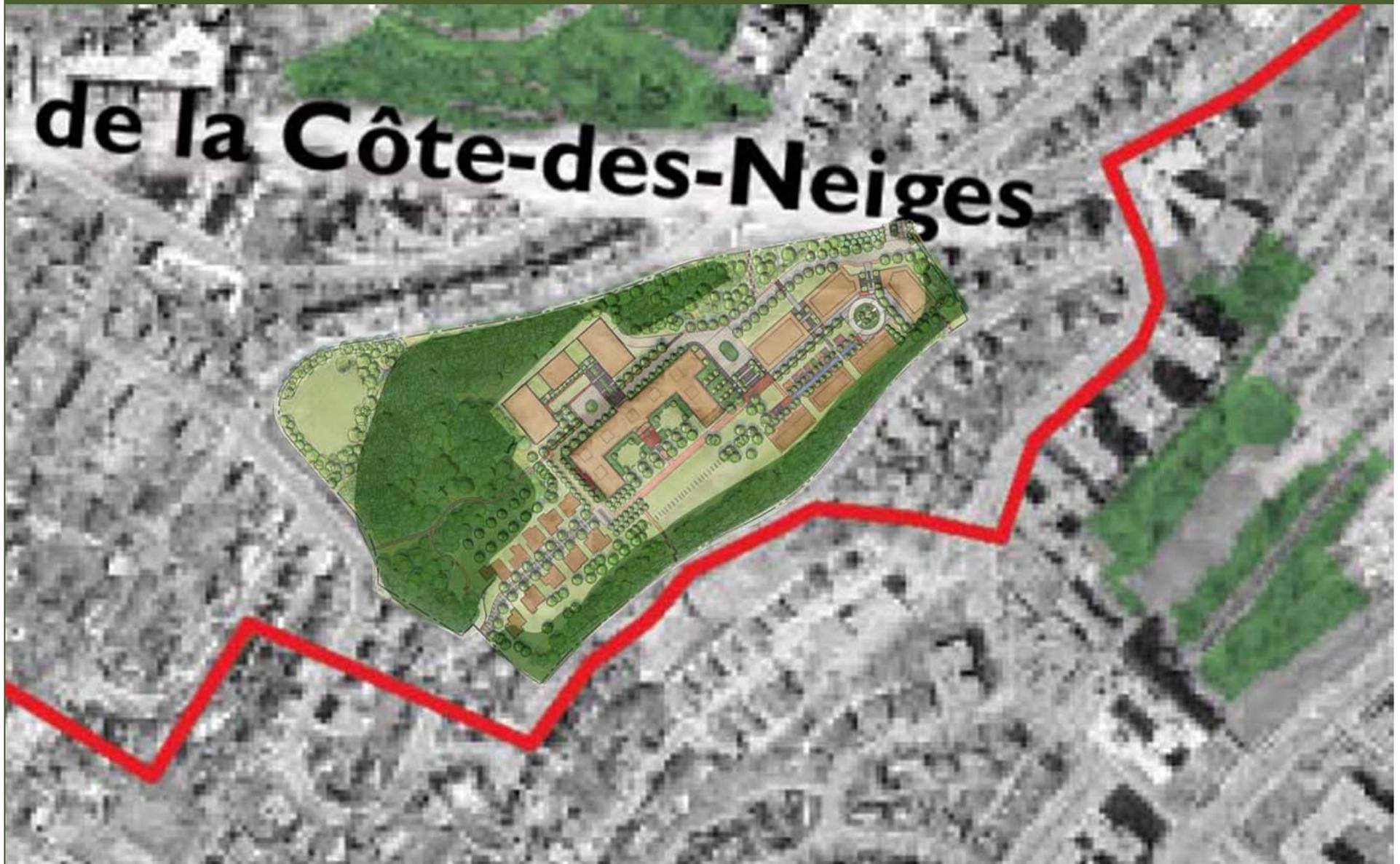
2002



Extrait du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

2002





FAITS ALLÉGUÉS:

- La vue à partir de l'arrêt d'autobus à l'intersection Cedar/Côte-des-Neiges est très importante et le projet la détruit (Héritage Montréal, Mme Anushree Varma, M. David Hopkins)

RECTIFICATIONS:

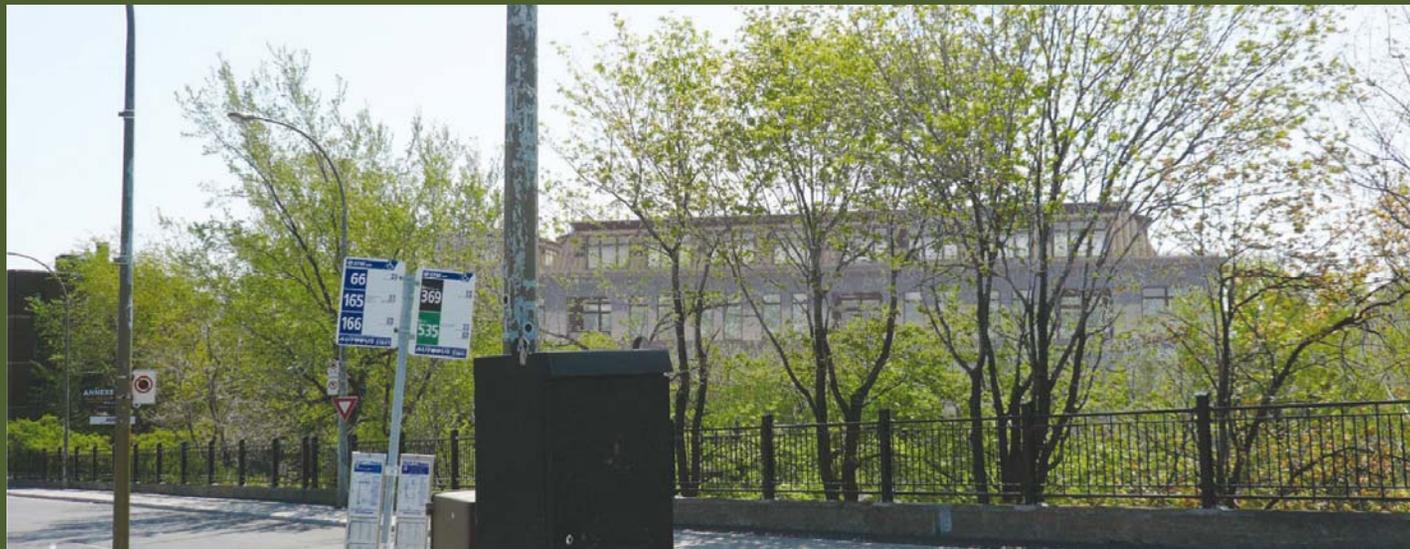
- Le projet ne compromet pas la vue (voir vues ci-après).

Vue de l'arrêt d'autobus

Avant



Après



FAITS ALLÉGUÉS:

- La démolition du complexe sportif et la construction sur le terrain de soccer serait une grande perte pour la communauté (Mme Adrienne Danais, M. Andrew Lindsay, M. David Hopkins, Dawson Community Group, École St Georges)

RECTIFICATIONS:

- Un bail est intervenu entre Les Prêtres de St-Sulpice et les écoles St George et The Study, deux écoles privées.
- Il s'agit d'un bail renouvelable annuellement.
- Le bail est un bail brute, sur lequel le bailleur assume tous les frais d'entretien relatifs au centre sportif.

RECTIFICATIONS:

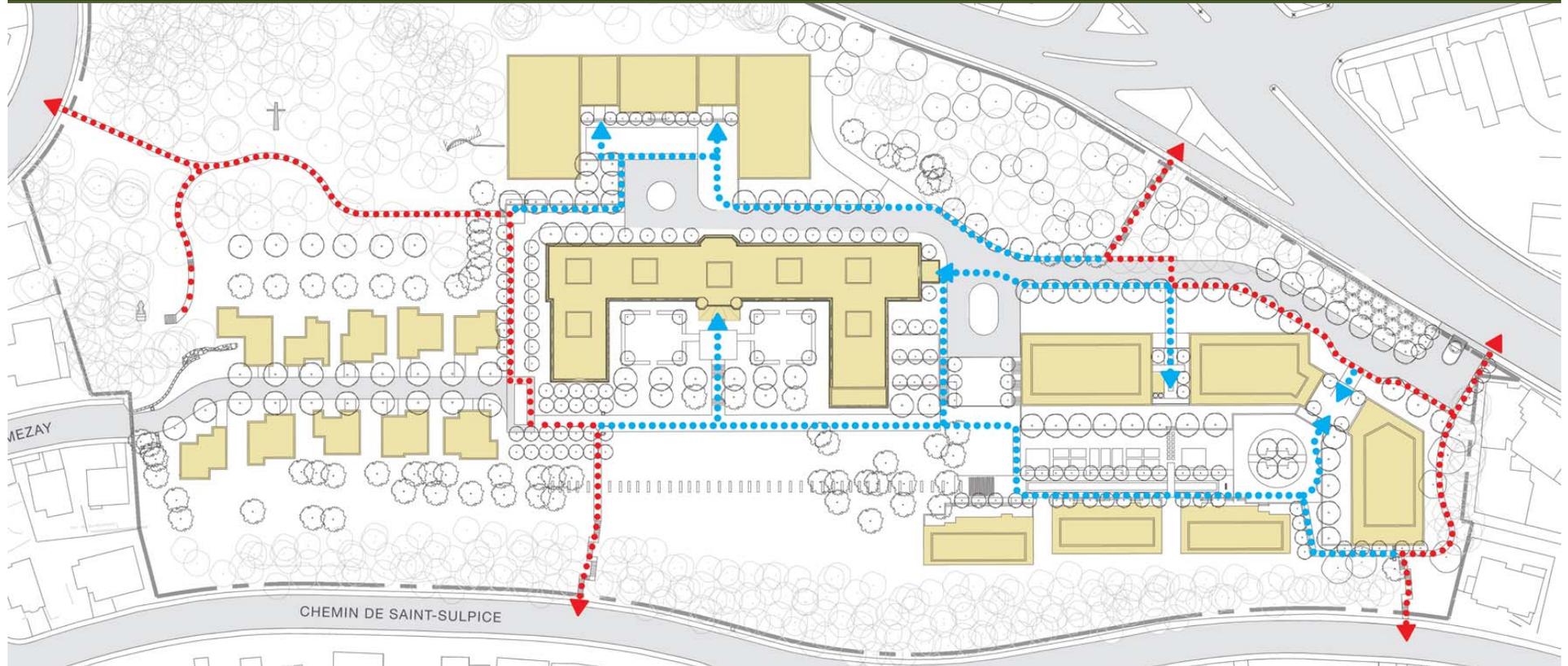
- Les dépenses relatives au centre sportif et au terrain sont nettement supérieures aux revenus de location qui sont générés.
- La seule raison pour laquelle les Sulpiciens auraient accepté un loyer si bas s'explique par le fait qu'ils étaient exemptés de taxes foncières.
- La responsabilité du propriétaire en titre se limite à l'entente de location en vigueur qui prend fin le 31 août 2009 et toute autre entente intervenue entre le locataire et une autre entité ne sont pas de sa responsabilité.
- Pour ce qui est de l'aménagement de la clairière, le promoteur a déjà modifié sa proposition suite à la recommandation d'un comité consultatif mais est prêt à la revoir si nécessaire.

FAITS ALLÉGUÉS:

- Le site ne sera accessible que six mois par année au public (Mme Mania Bedikian)
- Il est difficile de réconcilier un terrain privé et les accès publics (Mme Morel D'Amour)
- Les différents accès publics ne seront pas véritablement connectés entre eux (M. David Hopkins)
- Accès du public ne sera pas suffisant (Mme Marie-Odile Trépanier)

RECTIFICATIONS:

- Actuellement, l'accès public est informel, i.e. toléré, les escaliers sont en mauvais état et ne sont pas entretenus l'hiver
- Les promoteurs s'engagent à formaliser les accès, à rénover les escaliers et à entretenir des sentiers esthétiques et sécuritaires (éclairage) reliés entre eux.



- L'accès public est permis sur les sentiers publics illustrés en rouge.
- L'accès aux sentiers semi-privés illustrés en bleu sera aussi permis.

FAITS ALLÉGUÉS:

- Le projet de Développement CATO s'inscrit en contradiction du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (Amis de la montagne, Héritage Montréal, CRE, Mme Adrienne Danais, Mme Marie-Odile Trépanier)

RECTIFICATIONS:

- Le projet de redéveloppement du site de l'ancien Séminaire de philosophie respecte entièrement le processus prévu pour les grands ensembles institutionnels au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, soit une démarche de planification concertée.
- Sans aucun projet, la conservation et l'entretien de la propriété ne pourrait être assurés, ce qui irait à l'encontre du Plan qui souhaite la protection du patrimoine naturel et bâti.

RECTIFICATIONS:

- Le projet respecte les engagements consentis par les Prêtres de Saint-Sulpice dans le cadre du Pacte patrimonial, soit la protection du boisé situé au nord-ouest de la propriété et la conservation du boisé de l'escarpement sud;
- Par la mise en place d'accès publics, le projet formalise un lien vers le parc dont l'entrée située à l'intersection Cedar/CDN est identifiée comme étant à améliorer.

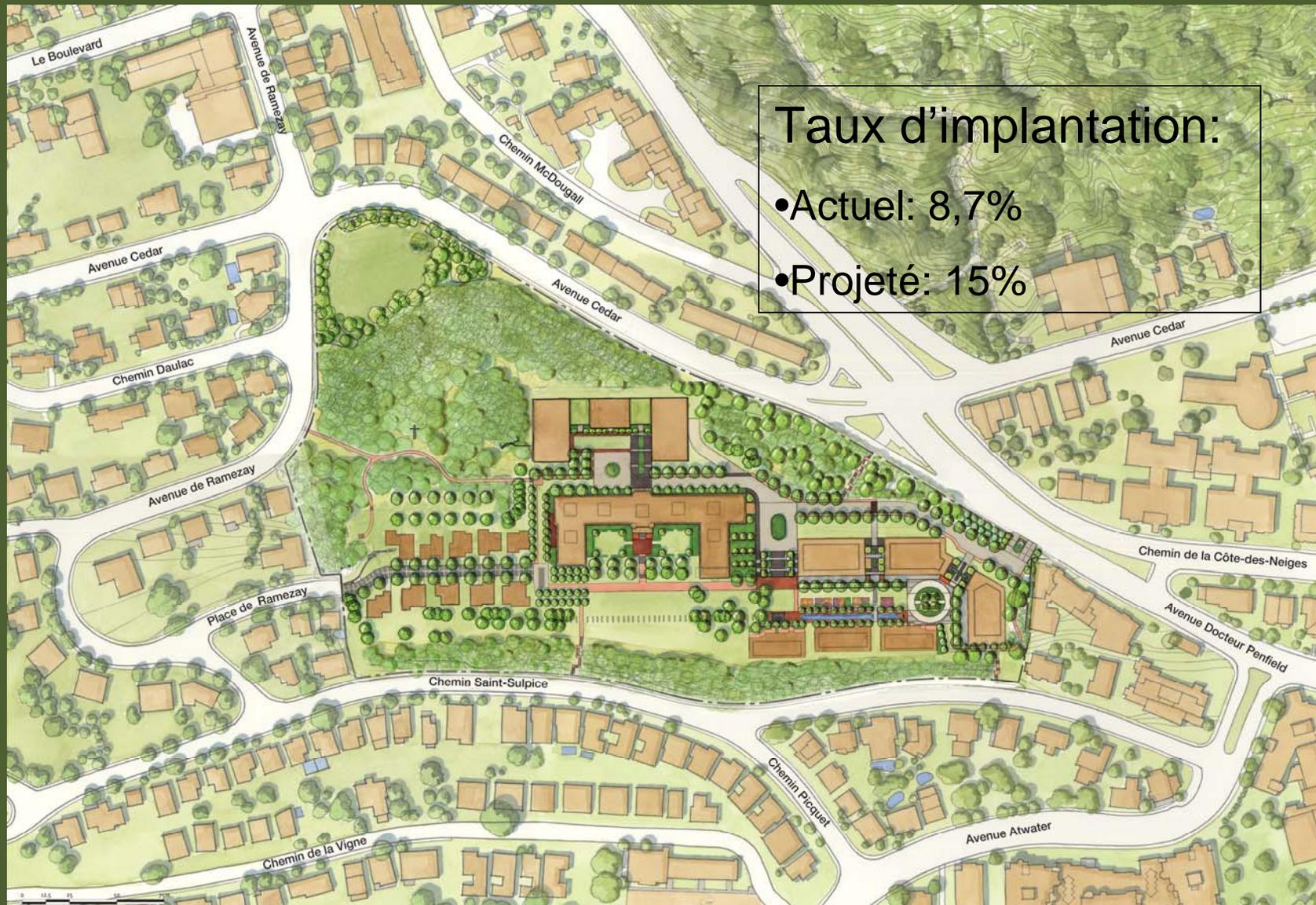
FAITS ALLÉGUÉS:

- L'implantation des bâtiments ne respecte pas la capacité limite de la montagne (Amis de la montagne, Héritage Montréal, CRE, Marie-Odile Trépanier)

RECTIFICATIONS:

- L'implantation des bâtiments a été conçue en fonction des zones de construction déterminées dans le cadre des études commandées par la Ville de Montréal, le MCCCCF et les Sulpiciens.
- Le calcul des surfaces en dur (actuelles et projetées) démontre que le projet ne les augmente pas.

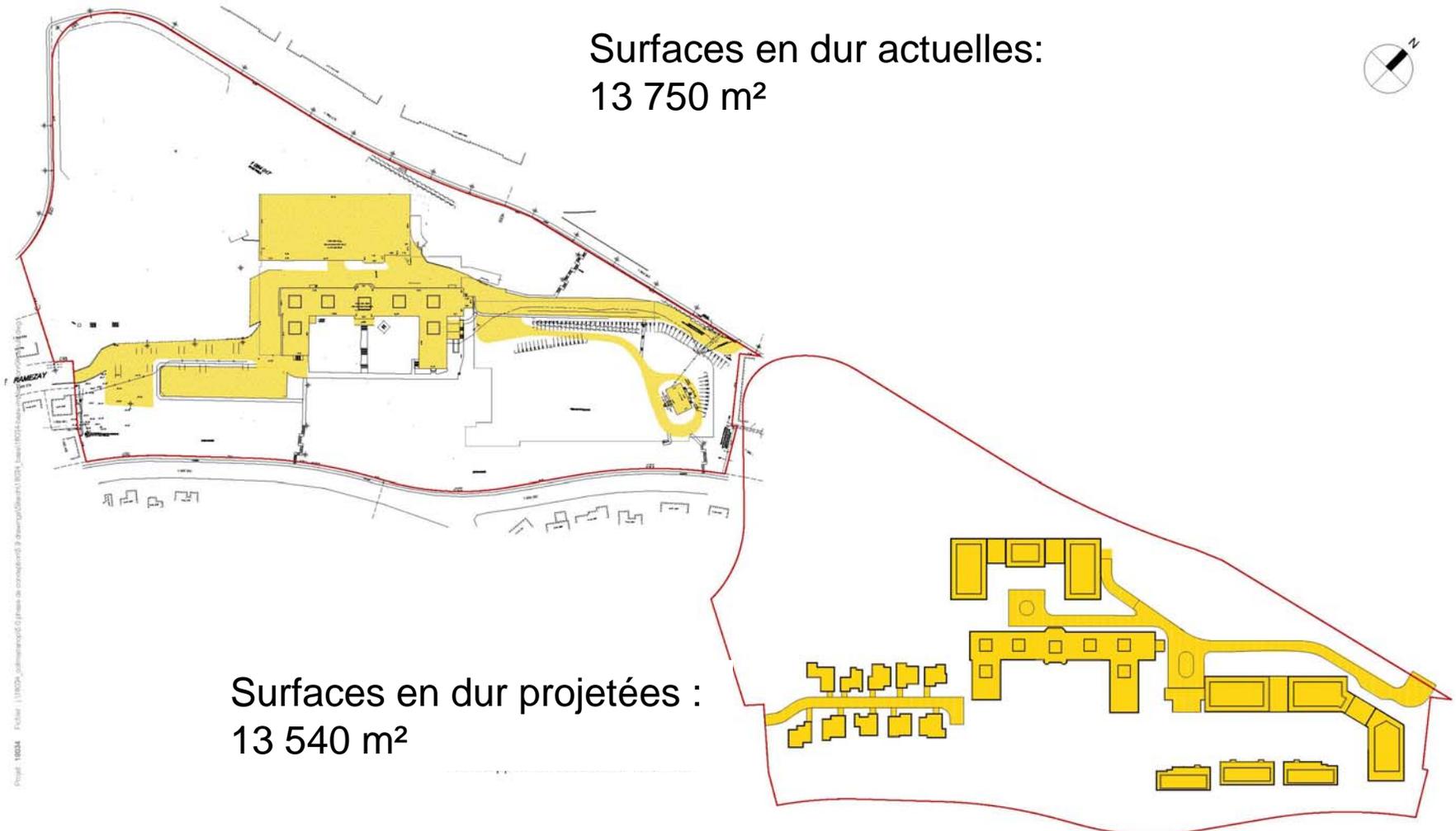
IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



Taux d'implantation:

- Actuel: 8,7%
- Projeté: 15%

Surfaces en dur actuelles:
13 750 m²



Surfaces en dur projetées :
13 540 m²

Développement CATO Inc.
9202-0767 Québec Inc.

ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE | MONTRÉAL
Développement résidentiel
Superficies d'occupation du sol

01 juin 2009





Merci!