

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, 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

LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES ESPACES VERTS
L'ACCÈS PUBLIC À LA MONTAGNE**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME II

Séance tenue le 5 mai 2009, 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 5 MAI 2009	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1

PRÉSENTATION DE LA VILLE

M. Gilles Dufort	3
Mme Françoise Caron	4
M. Ronald Delcourt	9

PRÉSENTATION DU PROMOTEUR

M. Claude Marcotte.....	11
Mme Mylène Carreau	14

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. François-Xavier Caron.....	17
M. André Porlier	24
Mme Nadia Alexandre	30
Mme Marie-Odile Trépanier.....	34
Mme Marilyn Aitken	47
M. Dinu Bumbaru	51
Mme Louise-Anne Poirier	56
Mme Kim Gomery	66
Mme Adrienne Danais	69
Mme Elizabeth Taylor	70
M. David Hopkins.....	73
M. Brett Miller	76
M. Vilmos Udvarhelyi	82
M. Pierre Bricault	84
Mme Teresa Maglietta	87

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette deuxième
séance de consultation publique sur le projet de construction et de transformation de
l'ancien Séminaire de philosophie.

10 Avant de vous faire part du déroulement de la soirée, j'ai un bref communiqué à
vous transmettre. La commission a été saisie d'un document qui circulerait depuis peu. Il
s'agit d'un avertissement qui comporte de larges extraits du dépliant, qui sont en fait des
parties de photocopie, le dépliant que vous avez pu prendre à la table d'accueil. En titre de
ce document, on peut lire, et je cite : « Warning ! Your property value and quality of life are
15 in immediate danger from a new proposed project right next door. Montreal has protected
this nearby green space for years, but now, it is in danger and needs your support and
voice. Attention! Vos biens de valeur et qualité de vie est en danger à partir de nouveaux
projets proposés à côté de vous. Montréal a protégé cet espace vert depuis des années,
mais maintenant, il est en danger et a besoin de votre soutien. »

20 La commission trouve inacceptable que le document donne l'impression, par les
larges extraits de photocopie qu'on y trouve, qu'il émane de l'Office. La commission tient
donc à préciser qu'elle n'est aucunement associée, ni à la préparation, ni à la diffusion de
ce pamphlet.

25 Je reprends. La thématique pour la soirée, alors le thème de nos échanges ce soir
est le suivant. Nous serons à même d'apprécier le 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, conséquemment, les cheminements à travers le site du projet.

30 Cette appréciation se fera notamment en référence au Plan de protection et de
mise en valeur du Mont-Royal dont le rapport de l'Office, suite à la consultation publique,
avait été rendu public le 26 avril 2008 et adopté en conseil municipal le 27 avril 2009. Le
26 août 2008, pardon, pour le rapport de l'Office et le 27 avril 2009 pour l'approbation.

35 Ladies and gentlemen, good evening. Welcome to today's second public
information session on the construction project located around the former Séminaire de
philosophie. Tonight, a second session is devoted to the protection of natural habitats and
green spaces, including the public access to the mountain, notably in reference to the
Mount-Royal Master Protection and Enhancement Plan.

40 Je me nomme Hélène Laperrière. 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. Je suis accompagnée à ma droite, de monsieur
Jean Burton, biologiste spécialisé en environnement et, à ma gauche, de monsieur Viateur

45 Chénard, avocat spécialisé en droit immobilier, tous deux également commissaires à l'Office. Monsieur Richard Brunelle, à la droite de monsieur Burton, complète l'équipe en agissant comme secrétaire de la commission. Madame Anik Pouliot est à la logistique, tandis qu'à l'accueil, nous avons ce soir Nhat Tan Le et Jose Fernando Diaz.

50 This session will be held in French. However, anyone who wishes to address the commission in English is welcome to do so.

55 Pour ceux et celles qui n'étaient pas là hier soir, je rappelle brièvement les règles. Si vous désirez poser des questions, vous devez vous inscrire au moment de la pause, soit après les présentations, au registre qui est disponible à la table d'accueil à l'arrière. Les questions sont toujours adressées à la présidente. 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 le promoteur et les représentants des différentes instances, dans le but de canaliser le questionnement et d'éviter qu'il y ait un débat, 60 puisque nous en sommes encore en phase d'information du public et non d'échanges. La commission peut intervenir en tout temps pour obtenir de l'information supplémentaire ou des clarifications.

65 Si une réponse ne peut être donnée au cours de la séance tenante, elle devra être fournie par écrit dans les meilleurs délais. 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 également disponibles dans le site internet de l'Office dans environ une semaine, mais souvent quelques jours après la séance même. Toute la documentation est également disponible au bureau de 70 l'Office à l'Hôtel de ville de la Ville de Montréal et au bureau de l'Arrondissement. Les adresses sont indiquées dans le dépliant.

75 Vous avez droit à deux questions par intervention. Je vous demanderais de garder au minimum les préambules, sauf bien sûr si c'est indispensable à la bonne compréhension de votre question, vous rappelant que nous sommes en séance d'information et non pas d'échanges ou de commentaires. En procédant de cette manière, on permet au plus grand nombre de s'exprimer. Le registre est ouvert jusqu'à 21 h 30. Vous aurez donc la possibilité éventuellement de vous réinscrire pour une deuxième fois pour avoir l'opportunité de poser à nouveau deux autres questions.

80 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 qu'un climat serein et de courtoisie. Pour cette raison, je ne permettrai à aucun moment quelque forme de manifestation que ce soit, qu'il s'agisse d'approbation ou de 85 désapprobation, ni de remarque désobligeante, cela va de soi, de propos diffamatoires ou d'attitude méprisante.

90 J'aimerais de plus 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 dont vous pouvez prendre connaissance également à la table d'accueil ou dans le site internet de l'Office.

95 Ces précisions étant faites, les présentations de ce soir se feront dans l'ordre suivant. Les représentants de la Ville qui sont à ma table ici, sous la responsabilité de monsieur Dufort qui, tout à l'heure, présentera l'équipe et les propos précis de cette soirée, donc les représentants de la Ville débiteront. Suivra la présentation du promoteur. Monsieur Marcotte, qui est responsable à la table de droite, se chargera de présenter son équipe ainsi que le contenu de la présentation.

100 Il s'ensuivra les présentations – et j'ajoute, *s'il vous plaît* devant – devraient durer 10 minutes et, par la suite, on aura une pause d'environ 15 minutes qui vous permettra de vous inscrire au registre.

105 J'invite donc 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, à présenter son équipe et les thèmes qui seront traités ce soir.

110 **M. GILLES DUFORT :**

115 Merci, Madame la présidente. Alors, je suis accompagné de Françoise Caron, qui est conseillère en aménagement au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise et de Ronald Delcourt, conseiller en aménagement à l'arrondissement Ville-Marie. J'aimerais également souligner la présence dans la salle de madame Céline Topp qui est la directrice du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Michel Devoy, qui est chef de la division à la Division des grands parcs et de la nature en ville, accompagné également de monsieur Claude Thiffault et également Philippe Onesson qui est ingénieur au Service des infrastructures, transport et environnement.

120 Au niveau de la présentation, au départ, madame Caron présentera la mise en contexte, donc tout ce qui est plan et politique au niveau des milieux naturels applicables à l'emplacement, suivie d'une présentation par Ronald Delcourt, de l'Arrondissement, sur l'encadrement du projet au niveau des trois instruments dont il a été question : donc le projet de règlement en vertu de l'article 89; la modification du Plan d'urbanisme; et le projet d'Accord de développement. Et, par la suite, la présentation de monsieur Marcotte sur les éléments du projet qui sont reliés au thème de ce soir, c'est-à-dire les milieux naturels et l'accessibilité.

130 Alors, madame Caron va débiter la présentation.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

135 **Mme FRANÇOISE CARON :**

Bonsoir. Alors, on va commencer avec une mise en contexte. On a différents instruments à vous présenter de façon très succincte pour chacun. Donc, on a avant tout la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels qui a été adoptée en 140 2004 et qui préconise la préservation des écosystèmes et des paysages naturels remarquables de Montréal.

La politique vise trois grands objectifs. Donc le premier : maximiser la biodiversité et augmenter la superficie des milieux naturels qui sont protégés. Le deuxième objectif : 145 assurer la pérennité des milieux naturels dans les parcs et favoriser la consolidation et la viabilité des écosystèmes. Troisième : favoriser une meilleure intégration des écosystèmes et des paysages naturels dans les milieux de vie.

La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels a identifié 150 différents écoterritoires pour l'ensemble de la Ville et le mont Royal est l'un d'eux. Il y a également des objectifs de conservation et d'aménagement qui sont associés à chacun de ces écoterritoires. Qu'est-ce qu'un écoterritoire? C'est en fait un large territoire qui regroupe des aires protégées et des espaces naturels de grande valeur écologique encore à protéger et qui compte plus de 15 hectares. Alors, vous avez ici une carte qui identifie 155 les 10 écoterritoires identifiés avec, entourés d'un trait rouge, les sommets et les flancs du mont Royal.

Un autre document important d'orientation qu'on a, c'est le Plan d'urbanisme de Montréal qui a aussi été adopté en 2004 et un de ses objectifs vise notamment la 160 préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel. Une action est identifiée à l'effet de les préserver et de les mettre en valeur en favorisant leur intégration au développement urbain. On peut lire un extrait du texte qui se retrouve dans cette action. Donc :

« La Ville entend assurer une plus grande place aux milieux naturels dans la 165 planification des projets de développement urbain. Elle préconise une approche visant une conciliation des bénéfiques environnementaux, sociaux et économiques découlant de la mise en valeur de ces milieux naturels. Le Plan d'urbanisme vient soutenir la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels en reconnaissant, notamment, les écoterritoires et les objectifs qui se rattachent à ces écoterritoires. »

Une des cartes du Plan d'urbanisme reprend donc les 10 écoterritoires qui avaient 170 été identifiées et on a entre autres celui-ci qui englobe l'écoterritoire des sommets et des flancs du mont Royal et, en tireté rouge, c'est la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie.

175

180 Il y a des objectifs donc qui sont identifiés pour les écoterritoires en général : assurer la protection des milieux naturels d'intérêt par leur prise en compte dans la planification des projets de développement. Et, ensuite, on a cinq objectifs qui sont particuliers à l'écoterritoire du mont Royal. Donc, en premier lieu : mettre à jour le plan de mise en valeur du mont Royal en intégrant entre autres des objectifs qui sont liés à la gestion écologique; ensuite, préserver la valeur emblématique des sommets et des flancs verts de la montagne; protéger les espaces forestiers constitués de trois strates végétales, c'est-à-dire herbacée, arbustive, arborescente, en tant que lieu d'alimentation et de nidification; maximiser les vues et les possibilités de contact avec la nature; et favoriser les liens verts entre les îlots naturels qui sont situés sur les trois sommets de la montagne.

190 Il y a une partie du Plan d'urbanisme qui s'appelle le Document complémentaire. C'est donc une partie intégrante du Plan et les dispositions qui sont inscrites là y sont inscrites pour assurer l'harmonisation des règlements d'arrondissement, pour s'assurer que les règlements d'arrondissement poursuivent les mêmes objectifs que les orientations qui sont inscrites au Plan d'urbanisme.

195 Alors, les dispositions qui s'appliquent aux milieux naturels incluent celle qui est identifiée ici, qui prévoit que la réglementation d'arrondissement doit prévoir, par critères, qu'une construction, un agrandissement, une opération de remblai et déblai qui est projetée à moins de 30 mètres d'un bois doit être réalisé de façon à rencontrer les objectifs qui sont identifiés; tendre à respecter les objectifs qu'on a présentés dans la diapositive précédente; maximiser la conservation des bois; intégrer l'utilisation du terrain ou la construction au bois en mettant ces caractéristiques en valeur; préserver la topographie naturelle en limitant les travaux de déblai et de remblai; et favoriser l'aménagement de corridors écologiques et récréatifs qui permettent de relier les bois.

205 À la suite ou même pendant l'élaboration de ces documents d'orientation, il y a plusieurs études qui ont été faites pour caractériser les milieux naturels de la montagne. Vous avez ici trois planches qui sont extraites de certaines de ces études. Donc, on a regardé entre autres les questions de géomorphologie et de drainage, où sont les escarpements, comment s'écoulent les eaux, la question du couvert végétal; et la question aussi de la flore – pardon – la végétation incluant la flore. Alors, on a fait aussi la caractérisation de la faune de la montagne.

210 En plus de ces études-là qui portaient sur l'ensemble du territoire de la montagne, dans le cadre d'une démarche de collaboration avec les Prêtres de Saint-Sulpice, qui étaient propriétaires du Séminaire de philosophie, le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine et pour accroître la connaissance qu'on avait donc du territoire et pouvoir permettre de mieux protéger et mettre en valeur le patrimoine de la montagne, il y a des inventaires floristiques et fauniques, donc la flore et la faune, qui ont été réalisés, mais spécifiques à la propriété de l'ancien séminaire.

220 Je vais vous présenter les grandes lignes de ces inventaires-là. C'est Primula
Environnement qui a procédé à ces études en 2006. Donc, le petit encadré, le plan que
vous avez, identifie les communautés végétales qui se retrouvent sur la propriété. Vous
avez le bâtiment de l'ancien séminaire et le gymnase. Donc en mauve, on retrouve une
225 érablière avec un érable de Norvège dominant; en orangé, une robineraie avec des
robiniers faux-acacia; en vert, une tilleuleraie à tilleul d'Amérique; et en jaune, une
peupleraie à peuplier deltoïde.

230 Les constats que Primula Environnement a apportés sur la question des arbres
sont les suivants. Donc, on retrouve sur la propriété des bois qui sont matures et les
arbres dominants sont des espèces qui ont été introduites, dont des espèces
envahissantes comme l'érable de Norvège. Les bois sont principalement constitués
d'arbres qui ont de gros diamètre et qui sont accompagnés de gaulis et de semis de
différentes espèces. Il y a quelques arbres d'intérêt qui ont été soulignés, notamment le
noyer cendré, qui est un des vestiges de ce qui se retrouvait sur la propriété de l'ancienne
235 Ferme sous les Noyers.

Au niveau des espèces arbustives et herbacées, on a compté 55 espèces dont le
nerprun qui est identifié dans cette photo, qui est très envahissant, mais il y avait aussi
une plante qui a été désignée vulnérable qui est la sanguinaire du Canada.

240 Pour l'avifaune, il y a 13 espèces d'oiseaux qui ont été comptées. Ce sont des
espèces qui sont relativement communes, mais on a aussi noté des parulines, bruants,
cardinaux, chardonnerets et moineaux. Et on en a souvent parlé dans d'autres contextes,
mais on a aussi dénoté la présence d'une couleuvre brune qui est une espèce qu'on
croyait disparue du mont Royal. Vous la devinez un petit peu entre des petites brindilles.

245 Alors, des critères ont été utilisés, qui ont été validés dans d'autres analyses
précédentes, donc pour déterminer les indices de qualité au niveau de la flore et de la
faune, ils sont identifiés là. Si vous voulez, on pourra y revenir par la suite. Mais il y a
ensuite des indices de qualité qui ont été identifiés. Donc, la conclusion à laquelle ils en
250 venaient au niveau de la qualité de la flore, il y a aucune des zones d'observation qui a
atteint la valeur moyenne qui est établie à 10 de cote et au niveau de la faune, la valeur
écologique atteint 11,9 en raison surtout de la présence de la couleuvre brune.

255 Ce que les consultants ont pris la peine de bien souligner, malgré les indices de
qualité qui étaient relativement bas, c'est que les boisés sont importants, surtout en raison
de leur présence dans le contexte urbain du centre-ville et en raison de leur relation avec
la montagne. Alors, ils ont nettement un apport positif au réseau vert de la montagne et un
bénéfique environnemental incontestable. Dans des termes généraux pour la propriété, il
est recommandé de planter des arbres fruitiers pour nourrir les oiseaux ainsi que des
260 conifères pour pouvoir les abriter.

265 L'étude a identifié – vous le voyez ici sur le plan – des zones qu'on appelle de conservation qui sont identifiées en rouge et qu'on nomme parfois donc le boisé nord-ouest et le boisé de l'escarpement. Donc, c'est des zones à l'intérieur desquelles il est recommandé d'augmenter la valeur écologique en choisissant bien les espèces qui seront plantées. On recommande aussi d'améliorer le sous-bois et d'éliminer le nerprun cathartique qui est très envahissant.

270 À l'endroit de l'escarpement, on recommande de continuer à limiter l'érosion – c'est, en fait, l'apport automatique du boisé – de limiter cette érosion-là, donc de l'aider à remplir cette tâche-là encore une fois en choisissant de façon très précise le type d'arbre qu'on y plante.

275 L'aire qui est juste au coin de De Ramezay et Cedar est identifiée comme une zone de consolidation. Donc, on recommande de planter des arbres et des arbustes pour consolider le secteur nord-ouest.

280 Il y a deux zones tampons qui ont été identifiées qui sont illustrées en jaune où on recommande d'intervenir pour limiter l'invasion des espèces envahissantes en augmentant la surface boisée, ce qui permettrait aussi d'établir un meilleur lien avec le parc du Mont-Royal.

285 Et il y a une semaine maintenant, on a adopté le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal qui est venu concrétiser en fait l'ensemble des démarches qui avaient été élaborées dans les cadres qu'on vient de vous présenter. Et les études de caractérisation qui avaient été réalisées ont mené, dans le cadre donc de ce nouveau plan, à l'identification d'un projet de conservation qui est basé sur deux volets : il y a le volet de la biodiversité et le volet de la biomasse.

290 Donc, le volet de biodiversité du projet de conservation s'articule autour de ce qu'on appelle le réseau écologique et le réseau écologique, en fait, vient définir des zones. Celles qui sont identifiées en vert sont les zones noyaux, c'est donc des foyers de biodiversité qu'on veut protéger; des zones tampons, les ceintures pour aider à les protéger; et des zones corridors les relie. Donc, ce réseau écologique a été appliqué à 295 l'ensemble de la montagne. Donc on pourra, si c'est nécessaire, passer à travers les différentes zones, mais on peut voir donc les boisés nord-ouest et de l'escarpement de l'ancien Séminaire de philosophie sont identifiés à cette carte, non pas comme composante directe du réseau écologique, mais plutôt comme un espace hors-réseau écologique. Ce sont des bois d'intérêt identifiés comme étant à valoriser.

300 C'est donc dire dans les faits que les constructions ne sont pas autorisées dans ces espaces-là et des mesures de protection de la biodiversité de ces bois sont identifiées dans le plan de mise en valeur du Mont-Royal. On a donc identifié des critères de gestion qui visent à mettre en application des mesures de gestion écologique, par exemple, en 305 éradiquant des plantes envahissantes, en maintenant les trois strates végétales et en

maintenant en place des chicots, c'est-à-dire des arbres morts qui servent notamment à la nourriture et à l'abri de la faune. Il n'est pas permis de construire. Il n'est pas permis non plus de réaliser des aménagements ou de modifier la topographie à moins que ce soit à des fins de mise en valeur et de conservation des milieux naturels.

310

On permet la plantation d'espèces horticoles non indigènes à la montagne, à la condition qu'elles ne soient pas des plantes envahissantes, seulement dans les espaces qui sont déjà aménagés avec des plantes horticoles ou encore dans les espaces non aménagés, les pelouses et les espaces de sol à nu. Elles doivent être végétalisées avec des plantes indigènes. Donc, il n'est pas permis d'avoir des plantes qui ne sont pas indigènes.

315

Par ailleurs, la protection des bois d'intérêt à valoriser a été convenue dans le cadre de ce qu'on appelle le Pacte patrimonial du Mont-Royal. Donc c'est une démarche qui s'est faite en parallèle. On a identifié différents objets d'engagement qui ont été communiqués à l'ensemble des propriétaires institutionnels de la montagne et qui avaient trait à la protection et à la mise en valeur de leur propriété, de leur patrimoine. Les Prêtres de Saint-Sulpice sont au nombre des institutions qui avaient été approchées puisqu'ils étaient propriétaires de la propriété de l'ancien séminaire.

320

325

L'ensemble des engagements volontaires qui ont été consentis par ces institutions constitue ce qu'on appelle le pacte patrimonial. Vous avez à gauche une carte qui illustre l'ensemble des engagements qui ont été pris par les institutions et un extrait qui vous présente qu'est-ce qui est arrivé dans le cas du Séminaire de philosophie. Donc les Prêtres de Saint-Sulpice se sont engagés à protéger l'intégrité des deux boisés et à faire en sorte que les boisés acquièrent un statut de protection et de mise en valeur à long terme pour consolider le réseau vert de la montagne. Ces engagements-là ont été aussi transcrits ou transmis au nouveau propriétaire qui va les respecter.

330

335

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que je peux vous demander, Madame Caron, d'accélérer un peu si vous voulez laisser la chance à votre collègue, monsieur Delcourt, de compléter.

340

Mme FRANÇOISE CARON :

Je pense que c'est ma dernière.

345

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

Mme FRANÇOISE CARON :

350 Alors, le deuxième volet du projet de conservation a trait à la biomasse. Donc
l'approche qui a été identifiée, c'est d'assurer que chaque projet d'aménagement ait, sur
un horizon de 15 ans, un effet positif sur la biomasse de la montagne. Et des mesures ont
été développées. Donc, on veut développer un cadre de gestion appropriée pour assurer
le maintien et le renforcement de la biomasse; et on veut développer un outil de référence
355 pour quantifier et qualifier cette biomasse. Dans l'attente du développement de ces outils-
là, dans le cadre de projet d'aménagement, on souhaite convenir avec les propriétaires de
mesures pour accroître la biomasse de leur propriété.

LA PRÉSIDENTE :

360 Je vous remercie, Madame Caron. Monsieur Delcourt.

M. RONALD DELCOURT :

365 Bonsoir ou re-bonsoir. Je pense qu'il y a déjà plusieurs visages qui étaient là hier.
Alors, il va y avoir un peu de répétition, mais on va essayer d'orienter ça sur le sujet de la
soirée. On a ici donc le plan qui zone la propriété. On se rappelle que les zones en rouge,
résidentielles de 1 jusqu'à 5, sont les zones où seront permises des constructions de
bâtiments. Les zones V1, V2 et V3 sont les zones où il ne sera pas permis de faire de
370 construction.

 Dans la zone V3, qui est celle qui a été identifiée comme le boisé de
l'escarpement, il ne sera permis aucune construction, aucune occupation et aucun
aménagement. Donc, ça doit rester à l'état naturel, point.

375 Pour ce qui est des deux autres zones, il n'y a aucune construction de bâtiment qui
peut être faite ou d'autres constructions de cette nature, à l'exception, par exemple, de
balcon, de terrasse, de saillie architecturale, ce qui peut être des corniches, des auvents,
des pare-soleil, des choses comme ça, des sentiers, des chemins et des clôtures.
380 Évidemment, à un certain nombre de conditions dont je n'entrerai pas dans le détail.

 Le règlement concernant le projet exige donc un plan paysager qui doit prévoir le
maintien des bois, donc qui ont déjà été identifiés tantôt, mais aussi de la plaine ou de
l'aire gazonnée qu'on trouve au nord-ouest du site, ainsi que des rangées et des
385 regroupements d'arbres existants sur le site.

 On prévoit au niveau de la protection de la végétation, différentes dispositions.
D'une part, on exige dans le règlement qu'il y ait un plan identifiant le périmètre des
excavations qui sont projetées ainsi qu'un devis quant aux mesures qui seront prises lors
390 des travaux pour protéger les arbres et la végétation en général. On demande aussi à ce
qu'une étude soit faite sur la gestion des effets sur le drainage naturel à la suite de

l'aménagement des stationnements souterrains qui sont prévus dans le projet. Il est aussi exigé que chaque arbre qui devra être abattu devra être remplacé par au moins deux arbres ayant un diamètre minimal de 10 centimètres. Et, aussi, la végétation existante
395 devra faire l'objet d'un entretien sylvicole. On parle évidemment des bois dont il a été question tantôt.

Les différents critères d'évaluation du projet qui sont aussi inscrits au règlement. Donc le premier, c'est que l'implantation et la volumétrie des bâtiments doivent assurer la
400 protection des arbres, de la végétation et de la topographie. La conception des bâtiments doit favoriser l'aménagement de toit vert. L'aménagement paysager doit contribuer à la mise en valeur de la topographie, des alignements d'arbres qu'on y retrouve, des aires gazonnées, des espaces boisés et des repères géologiques. Évidemment, il s'agit des affleurements rocheux, ceux qu'on connaît et ceux qui pourraient être créés par les
405 travaux qui seront entrepris. Aussi, le captage et le contrôle des eaux de ruissellement doivent assurer le drainage adéquat du site ainsi que l'alimentation de la végétation qu'on y retrouve.

Au niveau de l'accessibilité publique, maintenant, le règlement prévoit le dépôt d'un
410 plan d'aménagement paysager qui devra inclure un réseau de sentiers reliant le site au parc du Mont-Royal et qui donnera accès aux lieux d'intérêt qu'on retrouve sur le site. Donc, les lieux d'intérêt qui sont, en fait, le jardin commémoratif dont on a parlé, qu'on a décrit hier, qui contient la statue du Sacré-Cœur, la croix ainsi que la grotte, mais aussi l'espace laissé libre qui est aussi un lieu d'intérêt, qui est donc toute la façade du
415 séminaire et le point de vue qu'on peut y avoir sur la ville en saison où il n'y a pas trop de feuillage.

Aussi, le règlement exige que les escaliers d'accès au site depuis la voie publique
420 doivent être maintenus, remplacés et entretenus, au besoin. Donc ce sont les trois cercles qui sont apparus au moment de cette phrase. L'aménagement des sentiers doit permettre un accès facile et sécuritaire tout en préservant le caractère privé des zones habitées.

Au niveau de l'Accord de développement dont on a parlé hier, en ce qui concerne
425 la protection et la mise en valeur des bois et de l'aire gazonnée, deux grandes zones ont été définies, qui devront faire l'objet d'une servitude de non-construction. Maintenant, c'est une servitude où la Ville est partie prenante, une servitude qui sera d'une durée totale de – il n'y a pas de durée? O.K. Donc ce qui fait en sorte que la servitude est maintenue et ne pourrait être retirée qu'avec l'accord de toutes les parties prenantes. Donc la Ville veille au grain. C'est une façon en quelque sorte d'assurer que la protection des bois soit
430 relativement pérenne.

Il sera aussi, dans les engagements inscrits à l'Accord de développement, il y a
435 aussi l'engagement d'adopter un programme d'intervention relatif à l'entretien des bois, inspiré du programme de gestion écologique de la Ville.

440 Enfin, il sera exigé – enfin, exigé – dans les engagements qui seront pris par le promoteur, qu'il sera inscrit dans la déclaration de copropriété : donc la réalisation du programme d'intervention sur les bois; le maintien et l'entretien de l'aire gazonnée au nord-ouest du site; et l'identification comme partie commune des bois et de l'aire gazonnée en question, ce qui fait en sorte que tous les copropriétaires sont donc responsables de l'entretien et des coûts d'entretien de ces espaces.

445 Au niveau de l'accessibilité publique, les engagements qui ont été pris, d'une part, c'est qu'il y aura le dépôt d'un plan d'aménagement des sentiers, qui pourrait ressembler à celui-ci ou qui pourrait être un autre, selon le plan paysager qui sera déposé finalement. Il y a aussi un engagement à maintenir et entretenir donc les trois escaliers d'accès et les sentiers. L'accès public, comme on l'a expliqué brièvement hier, il y aura un engagement de maintenir cet accès public entre le 15 mai et le 15 novembre, entre le lever et le coucher du soleil. Donc, pendant le jour.

450 Enfin, même chose, inscription dans la déclaration de copropriété du maintien et de l'entretien des escaliers et des sentiers et de l'identification comme partie commune de ces escaliers et de ces sentiers, toujours pour s'assurer qu'ils seront entretenus par l'ensemble des copropriétaires.

455 Enfin, en ce qui a trait au Plan d'urbanisme, il y a une carte qui traite des milieux naturels. La réglementation d'arrondissement doit prévoir qu'aucune des interventions suivantes n'est autorisée dans les secteurs A, donc les secteurs en vert sur le plan : donc des opérations de remblai ou de déblai; la construction, l'agrandissement, à l'exception d'une clôture ou d'un sentier non pavé d'une largeur maximum de 2 mètres; et l'élimination du couvert végétal existant; dans les secteurs B, donc ceux qui sont d'une couleur plutôt brunâtre, la réglementation d'arrondissement doit y interdire la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment, simplement.

465 Alors, c'est ce qui fait le tour des éléments réglementaires qui viennent mettre en application les éléments de politique et les éléments contenus dans les objectifs et orientations du plan. Ce qui termine la présentation, Madame la présidente.

470 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Delcourt, Madame Caron et Monsieur Dufort. C'est complété pour votre partie à ce moment-ci. J'inviterais monsieur Claude Marcotte, qui est associé principal chez Daniel Arbour et associés, à nous présenter son équipe et les thèmes qui seront traités ce soir.

475 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Merci, Madame la présidente. Je suis accompagné de Catherine Vachon qui s'occupe de tous les aspects réglementaires du projet, Mylène Carreau qui va vous

480 présenter tantôt l'aspect paysager du projet et la protection des milieux naturels. Et nous sommes accompagnés de Simon Péloquin qui est l'architecte principal pour la mise en œuvre du site et François Légaré qui est ingénieur forestier chez nous et qui a fait l'inventaire de l'ensemble du boisé et établi les mesures de protection.

485 Je vais passer, Madame la présidente, rapidement dans la présentation d'hier, mais en quelques secondes, juste pour se replacer. Rapidement, le contexte de planification et qui est Développement CATO, les promoteurs du projet. Ils ont réalisé deux projets assez exceptionnels : Unity 1, Unity 2 situés sur Viger près de Saint-Alexandre. C'est deux projets qui ont reçu des mentions honorifiques de patrimoine architectural de
490 Montréal et aussi du Gouverneur général en architecture et le Prix d'excellence de *Canadian Architect*. En plus, ils ont reçu la reconnaissance honorifique de la Charte du Mont-Royal pour leur contribution à l'égard de la protection et de la conservation du parc du Mont-Royal.

495 La démarche. En 2006, je pense que madame Caron en a fait la description très détaillée des études qui ont été réalisées, commanditées par les Prêtres de Saint-Sulpice, la Ville de Montréal et le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, afin de déterminer la valeur patrimoniale, écologique et archéologique du site. Par la suite, l'appel de propositions que les Sulpiciens ont mis de l'avant. C'est un appel
500 d'offres public. Tout le monde pouvait déposer une offre pour ça. Ils ont reçu une douzaine de propositions. Et il était clairement précisé dans le processus d'appel d'offres que les propositions devaient respecter les conclusions de l'ensemble des études, ce qui a été fait dans la proposition de CATO. Et c'est une des principales raisons, en plus prix payé de 46 M\$, de l'acceptation de leur proposition.

505 Par la suite, en 2009, il y a eu une analyse par les différents groupes – je vois sourire monsieur Bumbaru – de la proposition d'aménagement, que ce soit au niveau de la Ville de Montréal, du gouvernement provincial que des différents organismes et résidants. Plusieurs changements ont été apportés au plan de mise en valeur et c'est le plan qui
510 vous est soumis ce soir, qui a été soumis à partir d'hier à l'Office de consultation.

515 Depuis cette présentation, la Ville de Montréal a adopté le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. Ce plan-là était évidemment connu et a été utilisé pour la préparation de la proposition d'aménagement. Mais ce qu'on a pu constater de façon très claire depuis son adoption lundi dernier, c'est que la proposition respecte plusieurs éléments, sinon une grande partie des éléments du plan de protection, que ce soit au niveau du régime de protection du paysage, reconnaissance et mise en valeur des composantes marquantes du paysage, protection des vues d'intérêt – on les a vues hier, on ne les repassera pas en détail, mais s'il y a des questions, ça nous fera plaisir de vous
520 en parler – le milieu naturel au niveau de la conservation et de l'amélioration de la biodiversité et de la biomasse. Au niveau du milieu construit, on va aller voir tantôt les propositions au niveau de la protection et mise en valeur des aménagements paysagers.

525 Aussi, à l'article 2.1, 2.2, l'application des régimes de protection et de mise en
valeur pour les grands ensembles institutionnels. Il y a eu une planification concertée,
mais les propositions prévoient la préservation des éléments qui contribuent à la signature
visuelle du site; l'élimination des surfaces de stationnement; et l'application des régimes
de protection autant au niveau du paysage, biodiversité – je l'ai mentionnée –
aménagement paysager, les œuvres commémoratives, et cetera.

530 L'accessibilité à la montagne, qui est aussi un élément des discussions de ce soir,
encore là, il y a maintien et entretien des escaliers et sentiers permettant le cheminement
vers le mont Royal.

535 Finalement, les engagements qui avaient été proposés aux Prêtres de Saint-
Sulpice dans le cadre du Pacte patrimonial du Mont-Royal ont été poursuivis,
principalement au niveau de la protection des bois situés au nord-ouest de la propriété et
la conservation du bois de l'escarpement sud.

540 Je vais passer rapidement à la description du site. Ici, on a une vue assez
intéressante de la propriété où on voit bien l'ancien Séminaire de philosophie, la piscine
avec le gymnase qui a été construit en 84, qui sera éliminé et remplacé par une autre
piscine à l'extrémité est du site. Et on voit les aires de construction qui ont été identifiées
dans les différentes études, donc la partie est et dans la partie où est le stationnement et
545 les tennis actuellement.

Je vais aller directement au plan de mise en valeur – je m'excuse de passer vite
pour ceux qui n'étaient pas là hier, mais on pourra y revenir dans les questions, sinon
madame la présidente va me chicaner – je vais aller tout de suite au plan de mise en
550 valeur au niveau des critères LEED, et cetera.

Donc vous avez le plan de mise en valeur proposé. Donc, comme vous pouvez
constater, bon, principalement au niveau des accès, la rue Ramezay, la place De
Ramezay qui est prolongée en rue privée sur le site, mais qui arrête à la limite des 10
555 maisons, villas unifamiliales, faible densité à l'entrée. Et la rue est éliminée et ne connecte
pas avec Côte-des-Neiges comme c'est le cas actuellement. Donc, c'est pour la quiétude
et ça a été une représentation importante de gens de TRADAU et des résidents aussi de
Westmount et de la mairesse, et du groupe de planification de la Ville de Westmount
aussi.

560 Dans la partie arrière du site où est la piscine, la piscine est démolie avec les
gymnases et on reconstruit des unités résidentielles de sept étages, qui ne dépassent pas
et ne dépassent jamais la limite de construction du séminaire qui est de 122 mètres, la
cote altimétrique. Donc les bâtiments sont toujours plus bas ou équivalents à la hauteur
565 maximum du séminaire.

570 Ici, dans la partie est, on a des constructions de 7, 8 et 9 étages et des unités de
5 étages qui ont été dégagées – une des modifications entre autres – dégagées de
l'escarpement pour en préserver son intégrité. Des bâtiments qui ont été dégagés aussi du
corps principal du collège, une autre modification ici, avec un bâtiment d'un étage ici qu'est
la piscine. Le seul bâtiment qui dépasse légèrement la cote altimétrique prévue, c'est le
bâtiment à l'est qui a 9 étages, qui dépasse de 3 mètres. Donc, on voit très bien la
protection des zones de boisé, la clairière, les plantations d'alignement – Mylène va y
revenir tantôt – et évidemment, la protection de la grande cour devant le séminaire.

575 Je vais aller directement – je m'excuse de vous défiler ça – mais à la présentation
de Mylène au niveau des aménagements paysagers.

Mme MYLÈNE CARREAU :

580 Donc, évidemment, la protection des espaces verts du milieu naturel était une
composante très importante dans notre plan de développement et, en vue de respecter les
principes objectifs du Plan de mise en valeur et de protection du Mont-Royal, bien on a
protégé, on protège le boisé qui est situé dans le secteur nord-ouest, donc sous 1 ici, dans
son intégrité.

585 Au niveau des arbres de valeur, on les voit ici. Tous les arbres qui présentent un
intérêt fort pour la conservation ont été conservés dans notre proposition. Ensuite,
l'escarpement boisé, situé ici en 3, est aussi conservé. Aucun développement n'est
possible dans ce secteur-là. Et puis les zones tampons, c'est situé sous 4, ce secteur-ci, il
y a une bande végétale ici, il y a un autre secteur à l'est, seront revalorisées. On va y
planter des espèces indigènes pour améliorer la biodiversité du milieu.

590 Au niveau de l'inspiration pour l'aménagement paysager, on a étudié les gravures
595 et photos historiques pour s'inspirer des éléments qui ont marqué le domaine de la
montagne et pour un petit peu reprendre ou faire ressortir la mémoire du lieu. Alors, on a
des images qui montrent le site à vol d'oiseau avec les plantations horticoles sur le flanc
de la montagne; ici, une allée piétonne qui se situe sur le site de l'ancien séminaire, avec
les alignements d'arbres existants, qui sont toujours présents sur le site. Le bassin du
600 Grand séminaire, qui est aussi une inspiration pour nous, qui est un élément paysager qui
marque le paysage. Ensuite, on note que le site offre des vues d'exception vers le fleuve
Saint-Laurent et le sud de la ville. Et puis, un plan du fort de la montagne en 1847 qui
montre que les aménagements de l'enceinte incluaient des vergers, des jardins potagers,
des jardins d'ornementation.

605 Alors, au niveau du concept paysager, on a réintroduit certains des éléments qui
ont marqué les aménagements du domaine de la montagne. Donc, l'aménagement d'un
verger, un potager, un jardin d'ornementation. Ensuite, on préconise la mise en valeur des
composantes paysagères d'intérêt, donc les alignements d'arbres sont conservés et puis
610 on crée des nouveaux alignements d'arbres pour renforcer cette façon-là de traiter les

615 espaces que les Sulpiciens ont mis de l'avant au cours des années. Ensuite, on privilégie le maintien des vues d'exception. Donc à partir du séminaire, de l'ancien séminaire, la vue vers le sud est préservée. Aucun aménagement n'est proposé dans ce secteur. On garde les grands gazons ouverts, on préserve le bosquet d'arbres en créant un jardin d'ombre. Et puis on aménage plusieurs espaces communs qui seront disponibles pour tous les résidents pour apprécier les éléments paysagers du site.

620 Au niveau du plan d'ensemble, le plan comporte 85 % d'espaces verts, de jardins, de chemins piétons et de voies pavées en pavés architecturaux. Il n'y aura pas d'asphalte sur le site.

625 Il y a deux grands principes d'aménagement qui sont mis de l'avant. Dans un premier temps, la consolidation et la bonification des aires naturelles, donc des boisés, des zones tampons. Et ça se fait surtout dans les secteurs ici au nord-est et dans le secteur là où on a planté plusieurs arbres d'espèces indigènes qui sont compatibles avec les objectifs de biodiversité du mont Royal.

630 Ensuite, on propose aussi des aménagements plus formels de jardins et des prolongements d'allées d'arbres qui vont se situer dans les secteurs où on fait de la construction, donc dans le secteur ouest, dans le secteur est, légèrement au niveau de la devanture de l'ancien séminaire. De façon générale, les plantations vont être des espèces indigènes compatibles, surtout dans les espaces de naturalisation, mais on va aussi utiliser des espèces indigènes et des cultivars d'espèces indigènes dans les jardins aménagés.

635 Le secteur à l'ouest du site, c'est là qu'on retrouve les maisons unifamiliales. C'est dans ce secteur-là qu'on propose des vergers qui vont faire une zone tampon entre les unifamiliales et l'ancien séminaire, puis qui va rappeler la présence des vergers sur le flanc de la montagne qui avaient cours dans le domaine de la montagne.

640 Ensuite, on va préserver les rangées d'arbres – ici – de valeur. Alors on s'est assuré que les constructions n'étaient pas en conflit avec cette rangée d'arbres là qui contient plusieurs érables à sucre de qualité, des arbres matures. Et la même chose ici, au nord, ces rangées d'arbres là de valeur sont conservées.

645 Au niveau des aménagements durs, la rue privée va être traitée, encore une fois, avec des pavés architecturaux. Elle va avoir l'aspect d'une grande allée piétonne, alignée d'arbres. Et l'entrée va être marquée par des pilastres d'entrée qui vont s'intégrer à la paroi rocheuse qui va être mise en valeur.

650 Au niveau du parterre, en face de l'ancien séminaire, très peu d'aménagements sont proposés pour laisser libre la vue vers le panorama de la ville. On propose seulement des pierres au sol qui vont faire un lien entre la double rangée d'arbres qui se situe à

655 l'ouest et le bosquet d'arbres matures à l'est et qui souligne l'axe d'implantation du vieux séminaire.

660 Dans le secteur est, où les espaces sont très bien encadrés par des nouvelles constructions, on propose plusieurs jardins d'intérêt dont un potager, un jardin d'ornementation et puis un bassin linéaire qui évoque le bassin qui se situe au Grand séminaire et qui fait un petit peu aussi le lien avec le passé, la présence de sources d'eau qui étaient présentes sur le site avant le développement.

665 Finalement, les espaces près de l'entrée principale, l'entrée principale étant ici, vont être aménagés en jardins terrasses, des espaces qui vont permettre aux gens de profiter des vues, parce qu'on a une vue en plongée sur les jardins et encore sur le panorama à partir de ces trois espaces ici.

670 Finalement, les jardins qui sont attenants aux maisons, superposés en terrasses, sont aménagés de façon à encore une fois tirer avantage des vues dégagées sur le séminaire et aussi de renforcer le lien de l'axe d'implantation central de l'ancien séminaire.

675 On présente ici une synthèse de l'étude des arbres. Alors, on a évalué qu'il y avait près de 2000 arbres sur le site. Plusieurs de ces arbres-là ont été répertoriés par un arpenteur et puis il y a aussi une évaluation qui s'est faite dans l'escarpement pour déterminer le nombre d'arbres. Parmi ces arbres-là, on doit en couper 111 parce qu'ils sont situés dans les limites d'intervention. Il est à noter que sur ces 111 arbres à couper, il y en a au moins 70 qui sont dans un état plutôt passable ou faible quant à leur qualité de conservation. Et puis, il y en a 14 qui sont dans un état avancé de dépérissement, ce qui rend l'abattage nécessaire. Donc, en tout, on va avoir conservé 1855 arbres sur le site. À
680 cela s'ajoutent 361 arbres qu'on va planter pour un bilan positif de 250 arbres.

685 Le plan comporte donc 361 nouveaux arbres. Plusieurs de ces arbres-là, 110, seront utilisés pour la naturalisation et la bonification des secteurs tampons, donc ce secteur-ci, une amélioration de la bande végétale aux abords de la rue dans ce secteur-là. Tandis que dans l'aménagement des jardins, il va y avoir 100 arbres à grand déploiement, 139 arbres colonnaires et ornementaux pour les espaces plus restreints et puis 12 conifères qui vont être aménagés dans un secteur ici pour offrir une zone tampon entre la voie de la Côte-des-Neiges et le secteur en développement.

690 Les aménagements qu'on propose vont améliorer la biodiversité par l'introduction d'espèces indigènes et puis on va augmenter la biomasse en plantant davantage d'arbres qu'on en enlève.

695 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Je pense que les autres éléments au niveau des accès et tout ça ont été traités par la Ville. On pourra y revenir tantôt s'il y a des questions. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

700

Je vous remercie, Monsieur Marcotte. C'est terminé pour votre présentation?

M. CLAUDE MARCOTTE :

705

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

710

Je vous remercie de part et d'autre ainsi que vos collègues et j'inviterais tout le monde à prendre une courte pause d'une quinzaine de minutes de manière à vous permettre de vous inscrire au registre pour ceux et celles qui désireront poser des questions par la suite. Je vous remercie.

SUSPENSION DE LA SÉANCE

715

REPRISE DE LA SÉANCE

720

LA PRÉSIDENTE :

J'appellerais monsieur François-Xavier Caron. Bonsoir.

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

725

Bonsoir. Je représente Les Amis de la montagne. Ma première question porte sur les zones tampons. Dans le Document complémentaire, il est inscrit que dans les écoterritoires, les boisés doivent avoir des zones tampons autour des boisés, qui sont des zones de 30 mètres. Dans le cas du projet ici, dans le cas du site, si on applique cette zone-là, ça ne laisse pas beaucoup d'espace pour bâtir, parce qu'il est dit que dans une zone tampon, il faut éviter toute construction.

730

Alors, pour poursuivre dans les réflexions sémantiques de monsieur Bumbaru, j'aimerais savoir comment la Ville aborde cette question-là d'éviter toute construction sur ce site-là en particulier? Parce qu'il y a beaucoup de constructions qui sont effectivement dans ces zones tampons-là.

735

LA PRÉSIDENTE :

740

Est-ce que je peux demander à un représentant de la Ville de répondre?

Mme FRANÇOISE CARON :

745 Est-ce qu'on peut avoir l'écran, s'il vous plaît? Monsieur Caron, je pense que c'est à cette disposition-là que vous référez?

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

750 Oui, en partie. Dans le Plan de protection et de mise en valeur du territoire dans l'annexe, à la fin, sur la biodiversité, il y a pour les zones tampons, il est inscrit qu'il faut éviter toute construction dans les zones tampons. Donc je fais référence aussi à ce qui est marqué dans le plan de protection.

LA PRÉSIDENTE :

755 Alors, Madame Caron?

Mme FRANÇOISE CARON :

760 Alors, Monsieur Caron, je pense que vous faites référence à ce qui s'appelle l'Annexe 1 qui est la grande carte 11 x 17 qui se déplie, qui est à la toute fin du plan de mise en valeur, qui se rapporte au réseau écologique qui avait été développé pour l'ensemble de la montagne. Alors, c'est difficile de juste vous parler de ça en essayant de décrire l'autre zone, mais on avait une carte qui présentait pour l'ensemble de la montagne
765 les zones noyaux, les zones tampons, les zones corridors entre elles et de façon périphérique à ce réseau écologique, on avait les bois d'intérêt à valoriser qui étaient propres à la propriété du Séminaire de philosophie. Donc, ce qui est issu de ce tableau et qui concerne spécifiquement les bois d'intérêt à valoriser du Séminaire de philosophie, ce sont ces critères et ces indications-là.

770 On n'est pas dans une zone tampon, on est dans un bois d'intérêt à valoriser. Ce n'est pas une zone tampon du réseau écologique.

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

775 O.K.

Mme FRANÇOISE CARON :

780 Je ne sais pas si ça répond à la question?

LA PRÉSIDENTE :

785 Juste avant, Monsieur Caron, peut-être dans le suivi, monsieur Marcotte aurait un complément de réponse pour vous.

M. CLAUDE MARCOTTE :

En fait, madame Caron a bien répondu. Le site est clairement à l'extérieur de la zone écologique identifiée au document réglementaire.

790

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Oui, Monsieur Caron?

795

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

Dans l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal, il était mentionné qu'il devait y avoir une zone tampon autour de ce boisé. Donc, vous pouvez me confirmer que le Conseil faisait erreur?

800

Mme FRANÇOISE CARON :

En fait, si je peux me permettre de revenir en 2004 au Plan d'urbanisme, on avait identifié l'écoterritoire des sommets et des flancs du mont Royal et, à l'intérieur de ça donc, les boisés de Marianopolis. Ce projet-là d'écoterritoire a été raffiné par le biais de l'exercice qui avait été identifié au Plan d'urbanisme comme le premier exercice à faire, c'est-à-dire la mise à jour du plan de mise en valeur du Mont-Royal. Alors, l'écoterritoire qui était identifié par une tache grise a été précisé et a mené, en 2009, donc à ce plan de conservation.

805

810

Donc, pour l'ensemble de la montagne, pour l'ensemble de l'écoterritoire, on est venu préciser quel rôle jouait chacune des composantes de la montagne au niveau écologique et ces composantes-là qu'on appelle du réseau écologique sont celles qui se retrouvent là, donc les six zones et, de façon excentrique à ça, il y a donc le bois d'intérêt du Séminaire de philosophie. Mais les zones tampons s'appliquent autour des zones noyaux qui font partie du réseau écologique. Alors, il y a peut-être ces deux appellations-là qui sont véhiculées.

815

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

820

D'accord. Je pensais que dans le Document complémentaire, c'était tous les boisés présents dans les écoterritoires qui méritaient la zone tampon, mais vous avez répondu à ma question. Merci.

825

Ma deuxième question porte sur le respect de la topographie existante sur le site. Je me demandais, est-ce que ce sont tous les éléments topographiques qui doivent être conservés sur le site ou on étudie la valeur d'un élément topographique? Les cinq villas, par exemple, qui sont construites, les cinq villas construites au nord dans l'alignement sont construites dans le talus du calvaire. Donc cet espace-là, ce n'est pas tout simplement une

830 zone de conservation, c'est aussi un calvaire dans lequel il y a une croix, le Sacré-Cœur, la grotte. Et, bon, les cinq villas sont construites dans le talus. Alors, je me demandais pourquoi il est permis de construire ces cinq villas-là dans le talus quand il faut limiter toute intervention sur la topographie existante.

835 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que votre question porte sur les exigences de la part de la Ville ou si elle porte également sur les éléments de proposition tels que proposés?

840 **M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

J'adresse plutôt ma question à la Ville, oui.

LA PRÉSIDENTE :

845

À la Ville. Donc, au niveau des exigences topographiques, de maintien de la topographie.

M. RONALD DELCOURT :

850

Madame la présidente, je répondrais de la façon suivante. Évidemment, lorsqu'on est sur la montagne, la topographie fait partie du milieu en tout lieu. Donc quand on veut construire, en fait, le critère qu'on essaie de suivre, c'est de tenter de construire en respectant le plus possible la topographie des lieux. Évidemment, on ne peut pas ne pas la changer lorsqu'on construit, évidemment.

855

Dans le cas qui nous occupe, on a bien mentionné hier qu'effectivement, il y avait eu un déplacement vers le nord du projet de développement, ce qui occasionne aussi un empiètement dans une partie de talus et ce déplacement est aussi occasionné par l'exigence aussi de respecter et de mettre en valeur la rangée d'arbres, la double rangée d'arbres qu'on trouve dans cette partie ouest aussi.

860

On a aussi expliqué qu'évidemment, l'implantation des bâtiments dans cette partie du territoire devra faire l'objet d'une attention particulière et c'est ce que le règlement prévoit en y indiquant des critères précis quant à l'implantation et le respect des éléments de la topographie et des éléments commémoratifs et des affleurements rocheux, par exemple.

865

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

870

Alors le fait que ça soit un talus d'ingénierie...

LA PRÉSIDENTE :

875 Un complément pour...

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

880 Le fait que ce soit un talus d'ingénierie, ça a moins de valeur, par exemple, qu'un élément topographique qui serait historique ou...

M. RONALD DELCOURT :

885 L'expression de « talus d'ingénierie » ne fait pas partie des études que nous avons fait faire. C'est un qualificatif qui est utilisé par le promoteur. Pour nous, c'est un élément paysager qui fait partie de l'inventaire qui a été fait.

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

890 D'accord. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

895 Je vous remercie, Monsieur Caron.

M. CLAUDE MARCOTTE :

900 Madame la présidente, on a une photo spécifique qui est précise. Je pense que ça pourrait être intéressant.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y, Monsieur Marcotte.

905 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

910 Comme on peut voir ici sur la première photo ici, c'est les talus situés dans la zone boisée qui seront conservés, qui sont les talus qui présentent une douce ondulation et qui comportent des arbres matures de plusieurs spécimens, dont des érables à sucre et argentés et qui représentent une grande valeur paysagère et vous êtes tout à fait en ligne avec ça. Et on tente de respecter et on respecte, en fait, d'emblée ces talus.

915 Le talus dont il est question, c'est le talus qu'on a qualifié d'ingénierie. C'est un terme consacré au niveau des architectes de paysage. Comme vous pouvez voir, c'est un talus qui a été fait lorsque la construction de la piscine a été réalisée en 84 et les tennis qu'on ne voit pas, qui sont juste à côté ici. Vous pouvez voir, c'est l'entrée vers Ramezay

et c'est le premier talus ici et c'est là qu'on insère les maisons dans le talus justement qui n'est pas, de l'avis de plusieurs, de quelque intérêt que ce soit par rapport au talus et aux ondulations douces au nord de cette portion-là.

920

M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :

Merci.

925

M. CLAUDE MARCOTTE :

Bienvenue.

LA PRÉSIDENTE :

930

Je vous remercie de cette précision, Monsieur Marcotte. J'ai indiqué hier que la commission pouvait intervenir à l'occasion de la même façon que vous le faites. Alors, ce soir, on intercalera parfois quelques questions qui sont exactement dans la prolongation du thème qu'on traite. J'inviterais monsieur Burton à poser sa question à la Ville.

935

M. JEAN BURTON, commissaire :

Je crois comprendre que le terrain dont on parle, donc la propriété du Séminaire de philosophie, fait partie de l'écoterritoire des sommets et des flancs du mont Royal. Donc on l'a vu sur la carte, ça en fait partie. Ma question : est-ce que ce qu'on retrouve au Plan d'urbanisme, notamment aux sections 6.4.1. et 6.4.2 qui imposent, lorsqu'on a la présence d'un bois – et c'est le cas ici – un certain nombre de contraintes en ce qui touche à la construction dans ces cas-là, notamment dans la zone de 30 mètres – donc la zone de 30 mètres revient, mais pas parce que c'est une zone tampon du système de réseau écologique du Mont-Royal – dans quelle mesure est-ce qu'on va appliquer les contraintes qui sont prévues au Plan d'urbanisme, aux sections 6.4.1, 6.4.2 puisqu'on est dans un écoterritoire et qu'on a des boisés situés à moins de 30 mètres des zones où il y aura possiblement remblai, déblai, et cetera?

940

945

950

Mme FRANÇOISE CARON :

On a bel et bien, au Plan d'urbanisme, les bois du Séminaire de philosophie identifiés à l'intérieur de l'écoterritoire. Et quand vous mentionnez les dispositions 6.4.1 et 6.4.2, ce sont entre autres celles-là. La première ayant trait à des opérations cadastrales, ce qui ne se fait pas dans ce cas-ci. Donc, je n'ai que la deuxième qui a trait à des travaux similaires à ceux qui se feraient dans le cadre du projet. Et on mentionne que – en fait, ce qu'on retrouve dans le Document complémentaire, ce sont des grandes lignes qui doivent se retrouver dans la réglementation d'arrondissement, donc ce ne sont pas des prescriptions directes. C'est en fait l'outil qui est utilisé pour s'assurer que dans la réglementation d'arrondissement, on va retrouver ces items-là.

960

965 Ce qu'on précise, c'est que le règlement d'arrondissement va devoir prévoir des critères, alors c'est-à-dire que lorsqu'un projet sera déposé, il devra être évalué en fonction de critères qui devront être ceux qui se présentent là, donc voir à ce qu'un projet qui se trouve à moins de 30 mètres d'un bois respecte les objectifs à l'égard des écoterritoires.

970 Ça, c'est ce qui se retrouve dans le Plan d'urbanisme de 2004. Et tout l'exercice propre à l'écoterritoire du mont Royal a été précisé avec le Plan de protection et de mise en valeur de la montagne qui a été adopté la semaine passée. Alors, l'écoterritoire a été précisé et il y a un réseau écologique qui comporte, entre autres, des zones noyaux et des zones tampons, qui a été donc mis en place, dessiné, et à l'extérieur de ce réseau écologique là, on a les bois du Séminaire de philosophie autour desquels il n'y a pas de zone tampon d'énoncée. Ce sont ces bois-là qui sont identifiés comme étant ceux à valoriser. Je ne sais pas si ça clarifie la chose?

975 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y aurait une question complémentaire.

980 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

985 On mentionne dans le programme de gestion écologique pour l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal un document intitulé : « Projet de conservation des milieux naturels et de l'écoterritoire des sommets et des flancs du mont Royal, avril 2007 ». Ça serait possible de le rendre disponible?

Mme FRANÇOISE CARON :

990 Je m'excuse, je suis lente à répondre, j'essaie de trouver dans ma tête de quel document il est question?

M. JEAN BURTON, commissaire :

995 Bien, c'est la question qu'on avait nous aussi.

LA PRÉSIDENTE :

On vous indiquera la référence.

1000 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

1005 À la page 4 du programme de gestion écologique – programme de gestion écologique, c'est le document 1.3.2 de la commission – à la page 4, on fait référence à ce projet de Projet de conservation des milieux naturels.

Mme FRANÇOISE CARON :

Ça sera rendu disponible. Les gens des parcs me le confirment.

1010 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1015

Merci. J'appellerais monsieur André Porlier, s'il vous plaît.

M. ANDRÉ PORLIER :

1020

Bonsoir. Mes questions s'adressent principalement à la Ville de Montréal. En fait, mes questions portent beaucoup sur, disons, la cohérence entre le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et le projet qui est soumis aujourd'hui.

1025

Je commencerai avec très simplement les objectifs du plan. Si on va avec la première page où on dit qu'au niveau des objectifs, le premier objectif, celui qui semble être prioritaire – je suis à la page 7 – on dit : « Les enjeux et préoccupations soulevés à l'égard de la protection et de la mise en valeur de la montagne et les interventions qui s'y sont réalisées au cours des ans font clairement ressortir l'importance de prioriser sa protection en raffinant les mesures permettant d'en protéger les éléments d'intérêt. »

1030

Évidemment, quand on va un peu plus loin dans le document, on voit les cartes – je ne sais pas si on les a sur internet – la carte à la page 19, on voit l'évolution des bois sur le mont Royal. Vous ne l'avez pas? Dommage. C'est une belle carte, en fait, qui nous présente l'évolution. On parle des années 30, 60, 80, 2002, sur l'évolution des bois. Vous l'avez sûrement vue.

1035

Donc, évidemment, on voit que le mont Royal a perdu beaucoup de plumes, sinon des boisés. Et un petit peu plus loin, on indique clairement que : « Une des menaces par rapport à cette biodiversité – je suis à la page 20 – c'est le morcellement des milieux naturels en petites unités qui menacent la viabilité des écosystèmes porteurs de vies animale et végétale. »

1040

Je ne sais pas si c'est possible d'avoir la carte du projet du site avant et après? Parce qu'à l'évidence, il y a deux boisés. On nous présente le boisé nord ou nord-ouest et le boisé de l'escarpement.

1045

LA PRÉSIDENTE :

Ça va nous permettre de formuler votre question.

1050

M. ANDRÉ PORLIER :

1055 Oui, c'est ça. Bien, j'essaie de voir en quoi, justement, quand on identifie dans le
plan « la menace du morcellement des milieux naturels », on a deux boisés qui sont
identifiés sur ce site-là. Actuellement, il y a trois bâtiments : le bâtiment principal, le
bâtiment des employés et l'aréna. Et ce qui nous est proposé, c'est une barrière de 15
1060 bâtiments qui vient carrément faire une barrière entre le boisé nord et le boisé de
l'escarpement. Compte tenu de l'objectif qu'on dit qu'il faut « éviter le morcellement des
milieux naturels », j'essaie de comprendre comment ce projet-là justement permet d'éviter
le morcellement des milieux naturels en petites unités, comme c'est présenté à la page 20
du plan de protection. Donc, c'est une question qui s'adresse évidemment à la Ville de
Montréal.

LA PRÉSIDENTE :

1065 Alors, la Ville, Madame Caron?

Mme FRANÇOISE CARON :

1070 Désolée. Avec tous nos outils informatiques, on essaie de s'organiser, mais on n'y
arrive pas.

LA PRÉSIDENTE :

1075 Monsieur Delcourt?

M. RONALD DELCOURT :

1080 Peut-être reformuler votre question parce qu'il y avait un long préambule et puis on
était occupés à essayer de trouver les plans desquels vous parlez. On n'a pas très bien
saisi votre question.

M. ANDRÉ PORLIER :

1085 Bon, bien, ça va être très simple. Si on regarde actuellement ce qu'on a sous les
yeux, il y a au moins une quinzaine de bâtiments supplémentaires qui viennent s'ajouter
entre le boisé nord-ouest et le boisé de l'escarpement. Est-ce qu'on n'assiste pas là à un
morcellement des deux boisés, alors que c'est une des menaces que le plan de protection
a justement identifiée et c'est ce à quoi on essaie de contrer avec le plan de protection?
1090 Donc, en quoi ce projet-là ne contribue pas au morcellement des milieux naturels des
boisés?

M. GILLES DUFORT :

1095 Monsieur Michel Devoy de la Direction des grands parcs et de la nature en ville va apporter une réponse.

LA PRÉSIDENTE :

1100 Merci.

M. MICHEL DEVOY :

1105 Écoutez, on a affaire ici à un boisé, effectivement. Par contre, c'est un boisé entropique. Autrement dit, qualifier ça d'un milieu naturel, on peut donner son intérêt au niveau des paysages, de la contribution qu'il apporte sur la montagne, mais comme on disait tout à l'heure, le projet de biodiversité sur la montagne ne comprenait pas le boisé qui est là actuellement. Si on regarde la composition de ce boisé-là, sans lui enlever sa valeur autrement dit au niveau de la part qu'il apporte à la montagne, il est constitué
1110 presque essentiellement d'espèces envahissantes.

Qu'est-ce que ça veut dire? C'est qu'on n'a pas affaire à un boisé qu'il faudrait protéger pour sa valeur au niveau de la biodiversité. Il faut le protéger en fonction de la valeur qu'il contribue à apporter sur la montagne, sa présence, le paysage, puis le cadre
1115 qu'il procure à cet ensemble-là.

Alors, prétendre – puis si vous regardez le plan de mise en valeur – prétendre qu'il fait partie du régime de protection, du régime de biodiversité, c'est pas tout à fait ça. Si vous regardez la carte, vous avez l'origine qui est très bien décrite et vous avez les deux
1120 éléments du bas, qu'il est clairement identifié comme ne faisant pas partie du régime de protection de la biodiversité, mais qui sont deux boisés d'intérêt à conserver : celui de Marianopolis et Bréboeuf.

LA PRÉSIDENTE :

1125 Je proposerais un court complément de réponse avec monsieur Marcotte.

M. CLAUDE MARCOTTE :

1130 Je pense que c'est intéressant que vous ayez fait référence à la page 19 du plan de protection. Malheureusement, on ne l'a pas, mais si on pouvait reproduire la photo, une des quatre photos auxquelles vous faites référence, la première qui est 1931, 1964, 1983 et 2002, on se rend compte que la photo de 2002, qui montre le site de l'ancien séminaire et ce qu'on projette sur l'écran en ce moment, c'est exactement la même information.
1135 C'est-à-dire que la proposition d'aménagement respecte d'emblée l'observation aérienne de ce qu'on a actuellement. Donc, contrairement à ce qui s'est fait les autres années, vous

avez entièrement raison qu'il y a eu perte de boisé sur l'ensemble du mont Royal, mais pour ce qui est du site à l'étude, les boisés sont respectés dans leur intégrité. Et comme vous avez pu voir, il y a même plantation supplémentaire qui est ajoutée.

1140

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie, Monsieur Marcotte. Vous aviez une deuxième question?

1145

M. ANDRÉ PORLIER :

Oui. En fait, je...

LA PRÉSIDENTE :

1150

Sans préambule.

M. ANDRÉ PORLIER :

1155

Oui, tout à fait. Écoutez, j'aimerais revenir justement à ce qui vient d'être évoqué. La question des boisés, j'aimerais comprendre, effectivement, je suis au projet de conservation. Pourquoi parmi les 14 bois du mont Royal – à moins que je me trompe – il y en a seulement deux qui ont été exclus du noyau, alors qu'on dit clairement que le noyau, les noyaux primaires, ce qui doit être protégé, les bois, c'est caractérisé par la présence de bois mature.

1160

Ce qu'on nous a montré tout à l'heure sur les cartes, on nous présente du bois mature. Je comprends qu'il peut y avoir des espèces envahissantes, mais j'aimerais savoir, est-ce que c'est le seul qui est victime des espèces envahissantes? J'ai l'impression qu'à Montréal, il ne doit plus y avoir beaucoup de boisés, disons, originels. Et, dans ce cas-là, comme on est sur le mont Royal, j'aimerais comprendre quels sont les critères qui ont amené la Ville à exclure le boisé numéro 10 – pour être plus précis – des zones tampons comme ça a été mentionné pour les autres? Parce que les 10 autres boisés, incluant celui dans le Cimetière Notre-Dame-des-Neiges, ont des zones tampons et comme par hasard, Marianopolis, le boisé numéro 10, n'a pas de zone tampon. Pourquoi? Quels sont les critères?

1170

M. GILLES DUFORT :

1175

C'est monsieur Thiffault qui va répondre à la question.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

1180

M. CLAUDE THIFFAULT :

1185 Quand on a fait le plan de conservation du Mont-Royal par rapport aux milieux
naturels, ici avec le réseau, on est allé, en fait, avec les connaissances qu'on avait au
niveau écologique sur la caractérisation des bois, principalement. Et en fait ce qui
distingue le bois Marianopolis des autres boisés qui sont dans le réseau écologique, c'est
1190 principalement que ce sont, en fait, de petites forêts qui sont dominées par des espèces
envahissantes carrément comme l'érable de Norvège, alors que dans le réseau
écologique, on retrouve des communautés végétales d'origine qui sont représentatives du
mont Royal, comme si on veut dans la famille des chênaies, chênaies rouges, érablières
sucrières.

1195 Et, en fait, dans cette approche-là donc sur les données écologiques, on a inclus
ce qui avait une valeur dans le réseau. Et les autres bois qui n'ont pas été considérés
également, à ce moment-là, ce qu'on leur accordait en fait, c'est de maintenir au moins
leur valeur au niveau paysager, environnemental et aussi au niveau de la biomasse que
cela représente. Donc, on est plus dans un volet de renforcement de biomasse par rapport
aux autres bois. Les autres bois qui ne sont pas compris dans les bois d'intérêt, c'est-à-
1200 dire autres que Marianopolis et Bréboeuf. Parce qu'ils ont aussi des superficies
intéressantes, ces deux bois-là, comparativement aux autres bois dans les 14 ou 15 qui
ont été décrits dans l'ensemble du mont Royal.

M. ANDRÉ PORLIER :

1205 Est-ce que c'est possible d'avoir dans ce cas-là la caractérisation de chacun des
boisés pour prendre connaissance évidemment de en quoi ces boisés-là ont peu d'intérêt
par rapport aux autres boisés? Parce que pour moi, j'ai...

LA PRÉSIDENTE :

1210 Je vous arrête là. Je vous arrête là. Vous êtes déjà à votre troisième question. Est-
ce que la caractérisation des boisés est une information disponible?

M. CLAUDE THIFFAULT :

1215 Oui. C'est une étude qui a été faite par madame Kim Marineau. Alors, le document
est disponible, est en édition finale depuis le début de janvier 2009. C'est une étude qui
est disponible sur la végétation.

M. ANDRÉ PORLIER :

1220 Si je peux juste me permettre, parce que dans l'étude sur les espaces verts qui a
été faite en mai 2006 à la demande du Bureau du Mont-Royal, on dit que pour le Collège

1225 Marianopolis, boisé numéro 10, c'est le critère numéro 1. Donc, il ne semble pas y avoir aux yeux de ce spécialiste-là, disons, une sous-catégorie de boisé.

LA PRÉSIDENTE :

1230 On ne spéculera pas sur la qualité. Je vous inviterais à vous réinscrire pour donner la chance à vos collègues de poser des questions.

M. ANDRÉ PORLIER :

1235 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Porlier. Monsieur Jean Burton aurait une question pour la Ville.

1240 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

1245 Excusez-moi. Tout à l'heure, quand on parlait du Plan d'urbanisme et des liens avec l'écoterritoire, on a mentionné que la réglementation d'arrondissement doit prévoir par critères. Ces critères, ils sont déjà définis? « Pour tout ce qui est des mesures de protection tendent à respecter les objectifs... », il y en a toute une liste, ces critères-là sont déjà définis et disponibles? Ce sont des critères objectifs que l'Arrondissement a déjà et qui lui permettent de voir dans quelle mesure le projet se conforme aux exigences du paragraphe 6.4.2.

1250 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Delcourt? Monsieur Dufort?

M. RONALD DELCOURT :

1255
1260
1265 Madame la présidente, la réponse à cette question est la suivante. Les travaux sur le plan de mise en valeur du Mont-Royal, le Plan de protection et de mise en valeur, sont entrepris depuis déjà quelques années, à la suite de l'adoption du Plan d'urbanisme en 2004. L'arrondissement Ville-Marie a tout récemment procédé à l'adoption d'un règlement de concordance intégrant différents éléments du Plan d'urbanisme de 2004, mais pour tout ce qui est du territoire de l'Arrondissement historique et naturel, sachant que le plan allait être modifié et le Document complémentaire également, l'Arrondissement n'a pas encore procédé à l'intégration de ces éléments-là dans sa réglementation. Ce qui évidemment n'empêche pas que, comme on l'a expliqué hier, dans le cadre de l'étude de ce projet, l'adoption d'un règlement par le Conseil municipal a tenu compte de tous les critères qui y sont inscrits au Plan d'urbanisme et qui ont été expliqués aujourd'hui.

LA PRÉSIDENTE :

1270 Merci. J'inviterais madame Nadia Alexandre, s'il vous plaît.

Mme NADIA ALEXANDRE :

1275 Bonsoir, Madame la présidente. Je viens d'apprendre – je ne savais pas même qu'il y avait un projet – je viens d'apprendre ce matin en lisant la *Gazette*, j'ai trouvé un article de monsieur Howlett et là je me suis renseignée un peu de quoi il s'agit. J'ai deux questions.

1280 Premièrement, est-ce qu'on fait la consultation des citoyens après le fait même qu'on a donné l'approbation au projet d'aller? Et d'après ce que je vois là, on nous dit qu'on va protéger ceci, on va protéger cela, mais le fait reste qu'on est en train d'envahir l'habitation des animaux et je ne sais pas combien des arbres ils vont couper.

LA PRÉSIDENTE :

1285 Je retiens votre première question pour la Ville.

Mme NADIA ALEXANDRE :

1290 D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

1295 À quel moment intervient la consultation, et je vous demanderai de poser votre deuxième question par la suite.

Mme NADIA ALEXANDRE :

1300 D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

Alors pour la Ville, pouvez-vous préciser l'objet de la consultation?

1305 **M. GILLES DUFORT :**

Oui. Alors, nous sommes à l'étape d'un projet de règlement, donc à l'étape d'un projet qui a été adopté par le Conseil municipal qui fixe en fait les paramètres à l'intérieur d'un projet de règlement pour encadrer le développement de la propriété. Donc, en tenant compte des paramètres de développement au niveau des bâtiments, mais également des paramètres au niveau de la protection du milieu naturel.

1310

1315 Donc, c'est un projet adopté par le Conseil municipal et qui a mandaté l'Office de consultation pour entendre les représentations des citoyens, des associations par rapport au projet. Et, par la suite, l'Office fera rapport au Conseil municipal et il y a différentes étapes qui sont également prévues par la suite, le cas échéant, pour l'adoption du projet. Mais on est à une étape d'un projet qui n'est pas encore approuvé par le Conseil municipal et l'étape de consultation est pour entendre les représentations.

1320 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça répond à votre question, madame Alexandre?

1325 **Mme NADIA ALEXANDRE :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1330 Votre deuxième question?

Mme NADIA ALEXANDRE :

1335 Ma deuxième question, c'est qu'on est en train d'envahir quand même l'habitation des animaux, des arbres qui nous protègent de la pollution et on est en train de mettre des bâtiments, je ne sais pas combien il y en a, mais il y a des bâtiments de 7, 9 étages. Je suis choquée parce qu'il me semble que cette partie de notre héritage, on doit préserver l'intégrité et l'architecture et la nature. Notre plus grand trésor à Montréal, c'est la montagne, effectivement. Alors pourquoi est-ce qu'on est en train de le détruire avec des stationnements, avec des voitures? C'est sûr que tous ces bâtiments-là ont besoin de stationnements de voitures. Est-ce que ce qu'on fait là, c'est vraiment pour l'intégrité de la nature? Ou est-ce qu'on fait ça pour faire plaisir au promoteur? Moi, je ne comprends pas.

1345 **LA PRÉSIDENTE :**

Peut-être – vous n'étiez pas là donc hier soir à l'assemblée générale.

Mme NADIA ALEXANDRE :

1350 Non.

LA PRÉSIDENTE :

1355 Peut-être rappeler, parce qu'on en a parlé abondamment hier soir, très brièvement du pourquoi le terrain s'est vendu et avec quelles conditions et comment les Sulpiciens ont

travaillé avec la Ville et le ministère des Transports pour établir des conditions de vente. Donc, est-ce que vous pourriez expliquer très brièvement peut-être? Ce qui vous permettrait de comprendre le contexte dans lequel la vente a été réalisée.

1360 **Mme FRANÇOISE CARON :**

1365 Alors, il s'agit d'une propriété qui était institutionnelle, qui appartenait aux Prêtres de Saint-Sulpice. Les Prêtres de Saint-Sulpice sont au nombre des institutions qui sont sur la montagne, et avaient fait donc un appel de propositions pour la vente de leur propriété. Tous les encadrements qui sont en place par le Plan d'urbanisme, par le règlement d'urbanisme, reconnaissent la présence des prêtres à cet endroit-là, donc reconnaissent l'occupation institutionnelle de la propriété.

1370 Il y a eu une vente et les nouveaux promoteurs ont élaboré un projet qui n'est pas de nature institutionnelle, il est de nature résidentielle. Pour pouvoir être permis, il doit au préalable être autorisé par le biais notamment d'une modification au Plan d'urbanisme et d'une réglementation particulière qu'on appelle un règlement 89. Et c'est le but de la consultation qui est tenue par l'Office, de récolter les commentaires des citoyens à l'égard du projet pour bonifier l'exercice d'analyse qui a été mis en place.

1375

LA PRÉSIDENTE :

Ça répond à votre question?

1380 **Mme NADIA ALEXANDRE :**

Oui, ça va, mais encore, je me demande si les citoyens ne sont pas d'accord avec ce projet-là, est-ce qu'on a encore la chance de voir l'échec de ce projet?

1385 **LA PRÉSIDENTE :**

1390 La deuxième partie de la consultation. On est actuellement dans le premier bloc qui est le bloc d'information publique, donc on est là pour répondre à toutes les questions pour que vous soyez bien informés. À la fin du mois de mai, donc durant le mois de mai vous avez le loisir d'écrire un mémoire ou de faire une présentation verbale seulement, sans mémoire ou l'inverse, donc ça, ça a lieu à la fin du mois de mai. C'est à ce moment-là que vous pouvez faire part à la commission de votre point de vue, vos oppositions, vos inquiétudes, et cetera. Donc il y aura des soirées qui sont déjà déterminées – je n'ai pas les dates comme ça.

1395

Mme NADIA ALEXANDRE :

Oui, je vais m'informer.

1400 **LA PRÉSIDENTE :**

À la fin mai.

1405 **Mme NADIA ALEXANDRE :**

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

1410 Vous pourrez vous renseigner. Et à ce moment-là, vous pouvez exprimer vos préoccupations.

Mme NADIA ALEXANDRE :

1415 D'accord. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie.

1420

M. RONALD DELCOURT :

Madame la présidente, j'aimerais peut-être apporter une information supplémentaire?

1425

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui, bien sûr, Monsieur Delcourt.

1430 **M. RONALD DELCOURT :**

Évidemment, madame, compte tenu de la question qu'elle a posée, vous avez tout à fait raison qu'un des moyens de faire connaître son opinion, c'est de s'adresser à la commission. Mais évidemment, la loi nous oblige quand même à informer les gens sur le processus référendaire. Hier, on a quand même expliqué que les citoyens qui habitent les zones limitrophes peuvent demander la participation à un référendum. On a tout expliqué ça hier. Évidemment, je ne reviendrai pas là-dessus, mais je vous le souligne en passant.

1440 On va vous montrer ici le plan des zones. Vous allez peut-être pouvoir savoir si vous êtes concernée. Voilà. Vous avez à l'écran les zones. Si vous êtes capable de vous repérer, vous savez si vous habitez l'une de ces zones. Si c'est le cas, vous pouvez participer à une demande de participation à un référendum.

LA PRÉSIDENTE :

1445

Et vous avez bien expliqué – excusez-moi, j'étais distraite – le référendum porte sur quelques éléments du projet seulement et non pas sur le projet ou pas de projet.

M. RONALD DELCOURT :

1450

Bien, c'est-à-dire que dans un cas comme ça, c'est difficile de trancher, mais effectivement je ne veux pas rentrer trop dans les détails, il y a plusieurs éléments du règlement présenté qui sont susceptibles d'approbation référendaire. Ceux qui apparaissent à l'écran.

1455

LA PRÉSIDENTE :

Merci. J'inviterais monsieur Christopher Rogers, s'il vous plaît. Monsieur Rogers? J'inviterais madame Marie-Odile Trépanier. Bonsoir.

1460

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1465

Bonsoir, Madame la présidente, Messieurs les commissaires. Ma question concerne le lien avec la montagne et on pourrait dire la notion de coulée verte liée à toute la question des accès, des sentiers et l'espace central – j'aimerais ça avoir une carte, le plan peut-être – l'espace central, c'est devant le séminaire qu'on a décidé de conserver, mais je trouve que le lien avec la montagne, on ne le voit pas beaucoup. L'espace est très étroit et puis en plus on ne comprend pas très bien, même si j'étais là hier soir, on ne comprend pas très bien ce qui est accès public et ce qui est privatisé, ce qu'on appelle le lieu d'intérêt devant le séminaire. Est-ce que c'est public? Est-ce que c'est privé? Est-ce que c'est accès public? C'est quand même toutes des notions différentes du point de vue juridique. Et pourquoi est-ce qu'on n'a pas davantage – le lien rouge, là, pourquoi on ne l'a pas rendu directement devant le séminaire? Pourquoi on ne l'a pas descendu directement? Et pourquoi on n'a pas fait une vraie coulée verte entre la montagne, le belvédère qui va être en haut et le lieu d'intérêt qui va être l'espace vert devant le séminaire?

1470

1475

LA PRÉSIDENTE :

1480

Votre question s'adresse à la Ville ou au promoteur dans sa proposition d'abord? Ou les deux, dans l'ordre que vous voulez.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1485

Ceux qui veulent répondre.

LA PRÉSIDENTE :

1490 Peut-être demander au promoteur dans un premier temps d'expliquer peut-être son concept de cheminement, parce que ce dont il s'agit, ce sont les cheminements d'accès et ensuite, si la Ville a un complément de réponse à cet égard-là.

Mme MYLÈNE CARREAU :

1495 Les liens en rouge correspondent exactement à l'emplacement des escaliers existants. Donc, le cheminement qui est existant en ce moment sur le site institutionnel va demeurer le même dans le site quand il va être privatisé. Alors, le public va pouvoir emprunter sensiblement les mêmes chemins. Ils vont pouvoir apprécier l'ancien séminaire parce que la vue est ouverte. Ils vont pouvoir apprécier les œuvres commémoratives
1500 situées dans le boisé et puis ils vont pouvoir se diriger vers le parc du Mont-Royal en empruntant l'escalier qui est situé dans ce secteur-ci.

Les liens bleus ne seront pas complètement fermés. Il n'y a pas de clôture qui est prévue. Il n'y a pas d'aménagement dissuasif. C'est des liens plus privés parce qu'ils sont
1505 en lien avec les accès des habitations. Mais la majorité du public va pouvoir emprunter les mêmes liens qu'ils empruntent aujourd'hui sur le site.

LA PRÉSIDENTE :

1510 Est-ce que j'ai bien compris que les sentiers existants sont à quelque détail près...

Mme MYLÈNE CARREAU :

1515 Les mêmes.

LA PRÉSIDENTE :

... ce qu'on voit en tracé en tireté rouge sur le plan?

1520 **Mme MYLÈNE CARREAU :**

Oui. Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1525 Est-ce que la Ville a un complément?

M. RONALD DELCOURT :

1530 Juste mentionner que – peut-être que je peux essayer d'indiquer à l'écran –
effectivement à partir de cet escalier, il y a un sentier assez informel qui existe
actuellement. Il y a un sentier informel enfin qui traverse ici comme ça et qui vient passer
devant la croix, qu'il rejoint. Je ne suis pas sûr de celui-là mais enfin, peu importe. Mais ce
que je veux surtout mentionner, c'est que la position des escaliers, le règlement les gèle
1535 sur place pour la raison suivante.

D'une part, c'est pour qu'ils ne soient pas déplacés pour qu'on ne vienne pas
intervenir dans le bois de l'escarpement à un autre endroit, donc qu'on ne fasse pas
d'intervention pour favoriser l'érosion ou enlever des arbres existants, d'une part. Puis,
1540 d'autre part, bien celui qui est placé ici, il est placé stratégiquement au niveau de la
sécurité des piétons qui débarquent de l'autobus ou embarquent dans l'autobus, de telle
sorte qu'ils ne soient pas obligés de faire des traversées dangereuses à cette intersection
– que ma flèche ne veut pas pointer – qui est là. Monsieur Onesson qui est ici pourrait
élaborer là-dessus, mais il allait à l'époque travailler sur la localisation exacte de cet
1545 escalier.

Donc, par conséquent, les trois points d'accès nous semblent être des points qui
doivent demeurer comme tels. Donc, évidemment, le réseau qui va être planifié sur le site
part de là. J'ai mentionné hier tout de même que ce qui est présenté là est la proposition
conceptuelle du promoteur à cette étape-ci, mais le plan paysager va venir préciser le
1550 tracé exact de ces sentiers, c'est prévu, et il y a certains critères aussi pour en évaluer la
pertinence.

LA PRÉSIDENTE :

1555 Est-ce que madame Caron avait un complément de réponse?

Mme FRANÇOISE CARON :

1560 C'était un complément de réponse qui s'adressait à l'autre volet de la question, sur
la question de la création d'un lien vert, la coulée verte. Alors, en fait, le projet a été
élaboré en essayant de concilier différents objectifs. Il y avait en même temps la question
de la mise en valeur à des fins résidentielles, mais aussi tout le volet de conservation de la
biodiversité et de la biomasse.

1565 Les bois matures qui ont été répertoriés sur la propriété sont préservés, font partie
des zones de non-construction et s'il est nécessaire de présenter le plan qui a été préparé
par les architectes du promoteur, il y a des plantations qui sont prévues entre autres dans
cette partie du bois qui est conservée. Le bois qui est tout le long du chemin Saint-Sulpice
1570 l'est aussi et une des choses qui est mise de l'avant avec l'Accord de développement,
c'est que les interventions dans les bois vont se faire selon le programme de gestion

écologique. Donc, pour accroître la biodiversité et la qualité de la biodiversité de ces espaces-là, on va procéder à des plantations, mais en choisissant bien les espèces, les essences qui seront mises en place.

1575

Pour ce qui est de l'aire dégagée qui est ici, qui est une aire gazonnée, elle va demeurer comme ça. Il n'était pas question de venir planter massivement ou d'accroître le boisé à cet endroit-là.

1580

LA PRÉSIDENTE :

Une deuxième question?

1585

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

Non, en complément là. Je ne demandais pas de boiser ça. En fait, ma préoccupation, elle est plus paysagère et, bon, vous l'avez déjà dit hier, les études paysagères ne sont pas terminées, mais il ne faut pas les oublier. Il n'y a pas juste les critères écologiques, il n'y a pas juste la biomasse, il y a les paysages. Or, du point de vue des paysages, c'est quand même un des seuls paysages sur le flanc sud qui est encore ouvert. Et ma question, elle est : le lien entre la montagne et le parterre du séminaire, il est en train d'être fermé avec ce projet-là. Pourquoi vous ne l'avez pas ouvert davantage? Du point de vue paysage.

1590

1595

LA PRÉSIDENTE :

Le promoteur souhaite répondre?

1600

Mme MYLÈNE CARREAU :

Si vous regardez le plan d'aménagement d'ensemble ici, vous voyez l'escalier qui est situé dans ce secteur-là, il est vraiment très près du parterre et de ce qu'on a appelé le jardin de réflexion. Alors, en empruntant ce sentier-là, le public a vraiment la chance d'apprécier les éléments patrimoniaux du site et de se diriger vers les espaces boisés ici. Et il n'y a rien dans son cheminement qui va l'empêcher d'avancer ou même d'apprécier les éléments visuels des jardins qui seront proposés et qui intègrent les éléments patrimoniaux naturels et bâtis.

1605

1610

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

Sauf entre le 15 novembre et le 15 mai.

Mme MYLÈNE CARREAU :

1615 Il y a une question d'entretien pour les escaliers. L'hiver, ça les rend difficilement praticables.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1620 Mais il n'y a pas juste les escaliers.

LA PRÉSIDENTE :

1625 Vous aviez une deuxième question?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1630 Oui, j'ai une deuxième question qui est un peu plus technique. C'est la question de l'Accord de développement. L'Accord de développement, on parle de servitude relativement à la chapelle. Et hier, on a posé un certain nombre de questions sur l'entretien des terrains par la copropriété, le maintien des arbres, et cetera, et les réponses qu'on a eues hier, c'était : « La Charte de la copropriété va s'en occuper et les règlements vont s'en occuper. »

1635 Ma question, c'est pourquoi est-ce qu'on ne met pas une servitude sur les arbres, une servitude sur les sentiers, une servitude sur la terrasse en avant? Est-ce que j'en oublie? Une servitude sur les accès, mais bon. Pourquoi on se limite à la chapelle – et peut-être que j'en ai manqué –, mais pourquoi pas sur les autres éléments qui seraient dans le contrat, pas juste de la copropriété parce que tout ça peut changer, mais dans le
1640 contrat d'acquisition et dans les titres de propriété et qui seraient beaucoup plus solides que tous les règlements qu'on adopte et puis qui peuvent être changés n'importe quand? Voilà, c'est ma question.

LA PRÉSIDENTE :

1645 Merci. La Ville peut répondre à cette question-là?

M. GILLES DUFORT :

1650 Au niveau de l'Accord de développement, l'approche qu'on a privilégiée, c'est effectivement d'identifier au niveau des quatre objets, en fait – la chapelle, les zones boisées, l'accessibilité, la commémoration – d'identifier les éléments d'intérêt, donc la question de la chapelle, le maintien des accès, les sentiers, la question des bois, la question du projet de commémoration, la question du programme de gestion écologique et
1655 d'identifier ces éléments-là. Et au niveau des éléments physiques, de les identifier comme faisant partie des parties communes et, à ce moment-là, assujettis au fonds de

1660 prévoyance de la copropriété. Ça nous est apparu l'approche, une approche qui rencontre nos objectifs et qui est raisonnable également. Mais c'est la forme qu'on a privilégiée. Pour la chapelle, on ajoute la question de la servitude personnelle pour assurer la pérennité de la destination, c'est la proposition qu'on fait, et au niveau des bois, c'est la servitude de non-construction.

1665 Donc, avec l'ensemble de ces éléments-là, les deux servitudes – personnelle et de non-construction – l'identification des éléments, identification comme parties communes et couverture par le fonds de prévoyance, ça nous apparaissait une approche raisonnable pour rencontrer nos objectifs.

LA PRÉSIDENTE :

1670 Madame Trépanier, c'est une réponse satisfaisante?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1675 Moi, Madame la présidente, je vois le mot « servitude » à l'article 1 et je ne l'ai pas vu dans les autres articles de l'Accord de développement. Qu'on me corrige si je me trompe.

LA PRÉSIDENTE :

1680 Donc, il n'existerait une servitude que pour ce qui est mentionné à l'article 1...

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1685 De la chapelle.

LA PRÉSIDENTE :

... et pas pour les mêmes... En 2.1?

1690 **M. GILLES DUFORT :**

La servitude de non-construction en 2.1 et la chapelle dans le volet 1, dans l'article 1.

1695 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais, en fait, le point c'est qu'il n'y a pas des servitudes pour tout, alors que la Ville a, dans ce cas-ci, choisi d'autres moyens. Précision de monsieur Delcourt.

1700 **Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

1705 C'est ça. Mais c'est parce que servitude, ça peut être des servitudes d'accès, des servitudes de passage, des servitudes de maintien des arbres et des arbres remarquables, identifiés carrément. Je ne sais pas pourquoi vous vous êtes arrêtés en cours de route, vous étiez bien partis.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Delcourt?

1710

M. RONALD DELCOURT :

1715 Juste mentionner qu'effectivement, l'approche qui est prise, comme l'expliquait monsieur Dufort, c'est en fait le règlement vient obliger à ce qu'il y ait des sentiers, donc ça, le promoteur ne pourra pas ne pas les faire et il est obligé de maintenir des escaliers qui permettent l'accès à ses sentiers. Le reste est pris en charge par une entente entre le promoteur et la Ville. C'est l'approche qui est proposée, pour ce qui est de l'accessibilité.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

1720

Oui, mais tous les avocats vous diront que les meilleures servitudes sont celles qui sont confirmées – les meilleures ententes sont celles qui sont confirmées par des servitudes.

1725 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame Trépanier. Question complémentaire sur le même thème, puisqu'on a un avocat justement avec nous. Monsieur Chénard, en complément de question sur les servitudes, j'imagine.

1730

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1735 Merci. En fait, c'est certain que vous vous êtes entendus sur un certain nombre d'objectifs, c'est juste la technique. Alors, je ne vous tiens pas rigueur de ne pas me répondre ce soir précisément sur la technique, mais disons, c'est juste que la question se pose. La première est très simple. Si je regarde le règlement 25, cinquièmement, donc : « L'accès public au lieu d'intérêt du site mentionné au paragraphe... », donc ça, ça veut dire tous les boisés et les monuments commémoratifs, le public va avoir accès à ça. Parce que ce n'était pas clair. Peut-être, Monsieur Marcotte, je n'avais pas compris ça, alors je voudrais juste un éclaircissement.

1740

M. RONALD DELCOURT :

Puisque vous nous citez au texte, il va falloir qu'on sorte nos textes.

1745

M. CLAUDE MARCOTTE :

C'est les boisés, la partie gazonnée et les monuments commémoratifs.

1750

M. RONALD DELCOURT :

Bon, les aires gazonnées, bien...

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1755

Parce que dans les petits schémas, Monsieur Marcotte, que vous aviez circulés, on voit les sentiers en rouge, mais il semblait y avoir une volonté aussi de garder l'accès, enfin il y avait une formule élégante en préservant l'aspect privé, est-ce qu'il y a un accès au boisé comme tel?

1760

M. CLAUDE MARCOTTE :

Oui, si je reprends les sentiers, comme je dis, il y a des accès sur Ramezay, il y a un accès qui n'est pas formel actuellement, mais qui est utilisé, qui était utilisé par les étudiants et qui sera mis en valeur, qui permet d'avoir accès au Sacré-Cœur, à la croix, et à la grotte. Et en poursuivant – là, vous n'avez pas la proposition d'aménagement, je m'en excuse –, mais ce sentier-là sera poursuivi et permettra d'avoir l'accès à l'autre escalier existant qui mène vers le mont Royal, de même qu'un autre, le dernier, qui est dans la partie est de la propriété. Et tous ces sentiers-là – je ne voudrais pas trop me promener – mais seront rattachés au réseau du plan que vous avez vu tantôt. La même chose pour le grand escalier qui permet, en réponse à la question de madame Trépanier, d'avoir accès à des espaces publics et au grand boisé qui sera, lui, protégé par une servitude de non-construction de même que l'escarpement ici, le long de Saint-Sulpice.

1765

1770

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1775

Ça fait qu'en deux mots, les résidants et les non-résidants vont pouvoir circuler là un peu de la même façon.

M. CLAUDE MARCOTTE :

1780

Tout à fait.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1785

Dans ces zones conservées là.

M. CLAUDE MARCOTTE :

1790

Tout à fait.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1795

Bon. L'autre question, c'était plus sur la technique de protection. Vous avez au fond, quatre instruments : vous avez les règlements, vous avez la déclaration de copropriété, vous avez une servitude personnelle, puis une servitude réelle. Au niveau de la déclaration de copropriété, avec une certaine majorité – il y en a deux selon les cas – on peut modifier une déclaration de copropriété, puis la Ville ne sera pas partie à ça forcément. Donc, le syndicat de la copropriété peut faire faillite, il peut y avoir dissolution. Donc – je ne vous demande pas de me répondre ce soir comment – mais je veux juste m'assurer qu'au niveau des techniques, les gens chez vous ont obtenu les assurances que ça va survivre à ce genre d'événement-là.

1800

1805

Le deuxième aspect, c'était la servitude personnelle. En général, ce n'est pas la servitude qu'on va utiliser en premier lieu, parce qu'il y a certaines petites difficultés techniques avec ça, entre autres sa durée. Et on le voit d'ailleurs, elle est limitée, elle, à moins de 100 ans ou de la durée utile. Donc, je me demandais si on est assuré que... en tout cas, celle-là, définitivement 100 ans, on n'a pas la même pérennité que la servitude de non-construction.

1810

1815

Autre préoccupation. L'Accord semble prévoir que les textes des servitudes, les textes des clauses des déclarations de copropriété vont être faits après qu'on ait commencé les choses, après l'Accord de développement. Est-ce qu'il ne serait pas possible de s'entendre sur le normatif sans s'entendre nécessairement – c'est sûr que la servitude, ça prend une description technique, tout ça, ça peut être fait plus tard, mais au moins qu'il y ait une certaine entente sur les textes eux-mêmes avant les clauses cruciales. Je ne sais pas si c'est quelque chose de possible. On va commencer avec ça. O.K., plus tard? O.K., c'est bon. Correct.

1820

L'autre aspect, c'est sur l'aspect financier. Dans l'Accord de développement, on réfère à une annexe B qui est quand même assez complexe, qui est bien au-delà de mes compétences. Est-ce que c'est décrit de manière suffisamment précise, compte tenu de la volonté d'augmenter la biomasse, et cetera, pour qu'on puisse faire un budget de ce genre de coût-là?

1825

M. GILLES DUFORT :

En référence à?

1830 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Dans l'Accord de développement, quand on réfère à l'entretien des boisés, on a une Annexe B qui est un document quand même assez...

1835 **M. GILLES DUFORT :**

En fait, c'était la proposition d'origine, mais il y a eu effectivement un travail qui a été fait avec la Direction des grands parcs et de la nature en ville pour effectivement élaborer un projet spécifique de stratégie, en fait, de programme de gestion écologique. Donc, il y a eu un programme adapté à la propriété et les éléments qu'on y retrouve sont assez précis.

1840

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1845 O.K. Donc, il y a une façon pour le promoteur d'avoir un budget puis que ça soit dans...

M. GILLES DUFORT :

1850 Tout à fait. Il y a eu une étape de franchise par rapport à la production de ce programme, en fait. Ça fait partie, en fait, de la collaboration de la Ville aussi qui était exprimée dans l'Accord de développement.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1855

L'autre, c'est une préoccupation – puis c'est aussi pour monsieur Marcotte – on constate dans les grandes copropriétés dans le moment qui existent depuis 20, 25, 30 ans, un problème avec les fonds de prévoyance. Quand arrivent de grosses immobilisations, le mur de soutien, les stationnements avec le sel, la toiture, le mur rideau, le fonds de prévoyance est carrément insuffisant. Les gens se retrouvent avec des cotisations épouvantables. Est-ce que, dans le but d'assurer la pérennité de cet arrangement-là qu'on veut faire pour le site – parce que c'est un objectif du Plan de protection – il serait possible plutôt de procéder comme dans d'autres juridictions, un peu en Ontario, exiger ici que des experts disent : bon, pour faire un entretien réaliste, qu'il n'y ait pas d'entretien différé puis qu'on maintienne un bâti de qualité et faire toutes les interventions au boisé qui seront requises, qu'on fixe le fonds de prévoyance non pas à 5 % des dépenses annuelles, mais à un budget réaliste. Est-ce que c'est quelque chose qui a été considéré ou est-ce que ça serait possible?

1860

1865

1870 **M. GILLES DUFORT :**

En ce qui nous concerne, effectivement, ce n'est pas un niveau de détail qui a été apporté jusqu'à présent. C'est plus les intentions qui ont été formulées, alors... C'est sûr que l'objectif au départ, nous, de l'Accord de développement, c'est d'informer justement les futurs copropriétaires des obligations, en fait...

1875

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Qu'ils vont ramasser.

1880

M. GILLES DUFORT :

... qui sont reliées à la protection des patrimoines de l'emplacement. Alors, c'est pour ça qu'on demande l'identification de ces éléments-là à l'intérieur du projet de déclaration de copropriété, pour les informer qu'il y aura une incidence effectivement. Maintenant, quant au pourcentage et tout ça, maintenant ça relève peut-être davantage au niveau de l'organisation comme telle.

1885

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1890

Pour éviter les mauvaises surprises plus tard, monsieur. Je ne sais pas si monsieur Marcotte, si vous avez...

LA PRÉSIDENTE :

1895

Monsieur Marcotte, je ne sais pas si c'est pour une question ou une réponse, mais je pense qu'il y avait les deux.

M. CLAUDE MARCOTTE :

1900

Je pense que maître Chénard a amené une précision importante sur la question des servitudes. On a fait valoir à la Ville – et c'est en discussion – malheureusement, Me Serge Allard, qui est le notaire instrumentant dans le dossier et qui va faire la rédaction de tous les actes de servitude, a précisé clairement qu'une servitude personnelle n'était pas le meilleur outil – pour revenir à votre commentaire – et ça, on a fait des propositions à la Ville et on va la documenter de façon très claire pour avoir l'outil juridique pour faire référence aussi au commentaire de madame Trépanier tantôt, qui va permettre de protéger l'ensemble des boisés, la chapelle et les autres éléments qui vont être protégés par servitude. Ça, ça a été traité et on va le documenter dans les prochaines semaines. Ça, ça va de soi. C'est ça.

1905

1910

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

1915

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Pour la question du fonds de prévoyance, est-ce que c'est...

1920

M. CLAUDE MARCOTTE :

Oui. Évidemment, le fonds de prévoyance, c'est un budget qui sera à part du budget normal de la copropriété qui sera spécifiquement destiné à l'entretien des espaces communs. Et il sera élaboré en fonction de différentes interventions. L'ingénieur forestier pourra vous donner certains détails, mais on a déjà commencé à préparer le programme d'entretien des arbres et des boisés. C'est déjà documenté et ça a été déposé à la commission. Ça fait partie des documents qu'on vous a laissés.

1925

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

1930

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1935

Merci. Est-ce que monsieur Christopher Rogers est de retour? Non? J'appellerais donc madame Marilyn Aitken, s'il vous plaît. Bonsoir.

Mme MARILYN AITKEN :

1940

Bonsoir. Peut-être c'est mieux si je parle en anglais, si ça ne dérange pas les gens?

LA PRÉSIDENTE :

1945

Pas du tout. My question is specifically on the north-east corner of the project. If we could go to a view possibly from above, because I don't think there are any views looking from the east to the west, everything is looking from the west to the east which I think is more satisfactory for the Westmount residents, and also the building -- maybe, I'll just get up for a second, if I may?

1950

LA PRÉSIDENTE:

Sure.

1955 **Mme MARILYN AITKEN:**

To make it easier for everybody.

1960 **LA PRÉSIDENTE:**

Could you use the microphone though if you don't mind? Thank you.

1965 **Mme MARILYN AITKEN:**

I'm not going to sing, don't worry. I live right here, on the roof, okay? I have a beautiful view of the river, le fleuve Saint-Laurent, toutes les montagnes dans les États-Unis, sauf qu'il y a peut-être une quinzaine ou 17 personnes qui ont des appartements sur le côté ouest qui regardent tout ce terrain – lucky them! Et aussi, je vois dans les dessins que l'édifice qui sera le plus à l'est est le plus haut.

1970

Alors, je veux demander aux développeurs l'importance des arbres entre l'édifice qui est possiblement 9 étages et cet appartement ici qui est seulement 5 étages. Je sais parce que j'habite sur le 5^e étage. Sur le toit ici. Juste ici, il y a deux appartements sur le toit, il y a des appartements en avant qui ont une vue incroyable de toute la ville, mais sauf que ces personnes n'ont pas une vue sud. Ils ont simplement une vue vers ici avec des arbres, et je vois tous ces arbres dans tous les dessins et je veux savoir, par les développeurs, si ces arbres seront sauvés pour protéger les vues des personnes dans le nouvel édifice du 9^e étage, qui ne veut pas avoir ces personnes, parce que c'est tout des fenêtres et des balcons. C'est complètement plein de balcons, du sous-sol jusqu'au 5^e étage. Et s'il y a une piste qui sera là-bas, qui est continuée jusqu'aux marches, qui vont aller à Saint-Sulpice, le problème c'est que s'il n'y a pas une clôture aussi, parce que les développeurs ont dit qu'il n'y a pas une clôture autour de tout ça, qu'est-ce qui va arriver avec les personnes qui sont là? Est-ce que les arbres seront là? Est-ce que la piste sera ici entre le nouvel édifice et les arbres ou est-ce que la piste va aller dans les arbres et est-ce que tous les arbres seront sauvés pour ces personnes? Parce qu'ils sont les locataires, mais c'est un édifice qui est seulement des appartements parce que les personnes -- the owners of the building, it is a foundation and the building supposedly is never going to be turned into condos because the person who owned it, that was the importance of this building to be kept, because all the money that we pay goes to a foundation.

1975

1985

1990

LA PRÉSIDENTE :

O.K., merci. Monsieur Marcotte?

1995 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

2000 Merci. Comme vous pouvez voir, dans la partie entre les structures existantes de cinq étages et le bâtiment proposé sur le site, il y a une zone tampon qui est là, qui est prévue dans les différentes études de présentation, qui avait été identifiée comme la zone tampon. Et comme vous pouvez voir, elle est préservée. Elle sera mise en valeur. Il y a d'autres plantations qui sont prévues dans cette zone-là, donc en plus d'être maintenue telle qu'on la voit actuellement, il y aura des plantations additionnelles qui vont être mises dans cette zone-là.

2005 **Mme MARILYN AITKEN :**

Est-ce qu'il y a une distance qu'on peut donner entre les deux édifices? L'édifice qui existe maintenant, les appartements, et le nouvel édifice?

2010 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

On parle d'une vingtaine de mètres entre les deux édifices.

2015 **Mme MARILYN AITKEN :**

2020 L'autre chose qui m'intéresse c'est que s'il y a une piste pendant le soir, sauf si c'est ouvert de novembre à mai ou whatever, toutes ces personnes qui habitent dans cet édifice vont voir le public qui va traverser le côté devant tous ces appartements. Ils vont perdre toute la privacy du terrain, mais ils sont les locataires et je suis sur le toit, je n'ai pas un problème. Mais je pense à tout le monde qui sont là, qui ont seulement une vue.

LA PRÉSIDENTE :

Aux premiers étages, oui.

2025 **Mme MARILYN AITKEN :**

Et je sais que toutes ces personnes qui vont acheter ces condos, elles ne veulent pas avoir cet édifice non plus.

2030 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Marcotte?

2035 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui, Madame la présidente. Bien en fait, la zone, je reviens un petit peu à la même réponse, c'est la zone, c'est une zone boisée existante. Comme je dis, on va replanter en

2040 plus dans cette zone-là. Le sentier qui passe là permet le lien entre le mont Royal et les
escaliers et je pense que ça a été, à date, là, des représentations importantes du maintien
du lien entre les deux zones, mais aussi ces accès-là, et vous êtes inquiète parce que...
au niveau du soir, mais la réglementation de la Ville est assez stricte là-dessus sur l'usage
des sentiers et des espaces publics dans les heures bien spécifiques.

2045 **Mme MARILYN AITKEN :**

Légalement, pour la Ville de Montréal, est-ce qu'il y a une façon de respecter,
légalement, la vue des personnes dans les appartements? The people who own the
apartment building, do they have any legal right to ask -- because that building was
2050 constructed in the 40's, dans les années 40, is there any legal, you know, right of view, a
servitude for that building, for the owners of that building? Because it's a foundation -- I'm
not the person, you know, of the foundation.

2055 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, non, je comprends. Monsieur Dufort, est-ce qu'il existe, ou Monsieur Delcourt,
des mécanismes ou des droits ou...

2060 **M. RONALD DELCOURT :**

Non. Je pense qu'en matière de zonage, puisque là ce qu'on présente ce soir c'est
un règlement qui est un règlement de zonage, en quelque sorte. En matière de zonage,
évidemment, les processus qu'on vous a expliqués, si vous voulez vous opposer, il n'y a
pas de droit acquis à la vue sur le voisin, à moins qu'il y ait des actes notariés en ce sens.
2065 Évidemment, à ce moment-là, ce ne sont pas des points de droit qui nous concernent en
matière de zonage, mais la façon qu'on peut discuter de cela, c'est à travers ce forum-là et
à travers les consultations publiques.

2070 Le promoteur a un droit de demander à modifier le zonage et c'est ce qu'on fait ici
ce soir, c'est ce qu'on explique.

LA PRÉSIDENTE :

2075 Ça répond à votre question, Madame Aitken?

Mme MARILYN AITKEN :

Oui, merci.

2080 **M. DINU BUMBARU :**

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

2085

Bonsoir.

M. DINU BUMBARU :

2090

J'interviens au nom d'Héritage Montréal. On a deux questions, selon les règles du jeu. Comme les commissaires l'ont démontré avec éloquence, nous aussi, on a lu les documents, y compris les annexes, une annexe B de l'Accord de développement et on y a vu, par exemple, des mentions en page 7, un objectif : d'apporter des solutions aux conséquences des perturbations humaines et naturelles. On a vu en page 27, il y a une

2095 référence à la pollution lumineuse. Or, ce document devrait servir à gérer, donc à garantir d'une certaine façon la pérennité du boisé dont on vante la protection par la proposition devant nous. Et on se demande comment de telles mesures pourront être appliquées? Et c'est un peu dans la continuité de ce qui vient d'être mentionné où il y avait une entente qui semble avoir été négociée, plus précise, un cadre adapté, si on pouvait en avoir

2100 connaissance.

LA PRÉSIDENTE :

2105

La question s'adresse à la Ville. On va répondre à celle-ci avant de prendre votre deuxième question.

M. DINU BUMBARU :

2110

Oui. Vous comprenez, c'est parce que de la lumière, il y en aura dans chacune des fenêtres d'habitation, à moins qu'on exige que les gens habitent dans des bâtiments, des logements sans fenêtre donnant sur le boisé, ce qui peut être une solution. Mais, autrement, enfin, on regarde ça et puis on se pose la question : comment les HEC passeraient aisément à travers un écoterritoire, le nouveau bâtiment.

2115

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Dufort.

M. GILLES DUFORT :

2120

Effectivement, comme on le mentionnait tout à l'heure, il y a le programme de gestion qui a été précisé pour l'emplacement. Donc, ce qui est à considérer, c'est un document adapté à la propriété. Et, en fait, ce que l'accord mentionne, en fait, c'est la nécessité de déposer justement un plan de gestion. Il y a une expertise qui est offerte par

2125 la Ville et ça, c'est le document de base adapté à l'emplacement, mais c'est le début du travail, je dirais. Il y a un travail de collaboration qui doit se faire avec le promoteur pour définir, en fait, comment on traduit ce document spécifique pour la propriété.

2130 Alors, effectivement, le document va faire partie – peut faire partie de l'Accord de développement pour être disponible, mais c'est la proposition de départ. Ce n'est pas le résultat. Le travail reste à faire avec le promoteur.

M. DINU BUMBARU :

2135 Donc ce document n'est pas disponible? C'est ça qu'on comprend?

M. GILLES DUFORT :

2140 Bien, il sera annexé à l'Accord de développement. Donc, il pourra l'être. Je vais vérifier dans quelle mesure on peut le déposer. Oui? Bon, alors, on pourra le déposer sous peu.

LA PRÉSIDENTE :

2145 Ça sera déposé à la documentation, merci.

M. DINU BUMBARU :

On vous remercie.

2150 **LA PRÉSIDENTE :**

Votre deuxième question?

2155 **M. DINU BUMBARU :**

2160 Ma deuxième question. On parle du mont Royal, donc on s'insère dans un milieu naturel, j'imagine que c'est les trois règnes : minéral, végétal et animal. Mais nous, on aimerait aussi considérer ce terrain dans un autre règne, c'est le règne du régime seigneurial, puis ce n'est pas juste du terrain banal qui est un terme associé à cette période de notre histoire, c'est le domaine réservé du seigneur. Et on sait que dans le cas du – on consultait des documents fort intéressants, dont celui-ci : « Les Sulpiciens de Montréal ». Il y a toute une histoire de droit, de droit de propriété, de gestion foncière, de responsabilité, de règles, d'accès – qui est un sujet ce soir – qui sont associés à ces domaines-là. Et c'est une réalité qui s'est traduite par une occupation de l'espace, dont on
2165 a plus ou moins des éléments dans les documents historiques et les analyses, quoiqu'on n'ait pas encore beaucoup d'information sur le choix des seigneurs de planter ou de ne pas planter certains arbres. Enfin, les arbres sont là, monsieur Devoy l'a mentionné, c'est une création humaine, on n'est pas dans un milieu naturel, naturel. C'est un milieu vert mais peut-être conçu et c'est un élément. Mais c'est aussi une question de dominer
2170 l'espace.

Et la position de cet édifice dans le flanc de la montagne est très significative, l'installation sur un plateau, enfin on en parlera davantage dans la deuxième partie de la consultation, mais notre question est la suivante à ce sujet-là. Nous, on n'habite pas à côté et on respecte les gens qui y habitent, mais au nom de l'intérêt public, il y a des vues d'intérêt public qui sont là. On a observé – et la partie municipale nous a indiqué à quel point ça avait été long et périlleux, presque, de trouver un point de vue où on arrive à voir l'horizon. Mais nous, on dit les gens prennent la 165 aux 7 minutes dans la journée. Ils ont des points de vue publics, d'accès public, depuis Côte-des-Neiges côté sud, et on aimerait d'abord voir s'il est envisageable d'avoir des simulations depuis ce point de vue réel et fréquenté – la ligne 165 est une des lignes d'autobus les plus fréquentées par le public montréalais, la citoyenneté de notre belle cité – mais d'autre part, comment est-ce qu'on entend compenser pour les éventuelles pertes...

LA PRÉSIDENTE :

Pertes de vue.

M. DINU BUMBARU :

... de vue d'intérêt public depuis le domaine public clairement identifié – la rue, le trottoir le sont – il y a des avancées sur des... un panorama depuis le parterre, mais depuis la Côte-des-Neiges, comment est-ce que ça va être géré tout ça? Surtout qu'on annonce une zone tampon en conifères, donc opaque à l'année. Alors, est-ce qu'il y a des compensations? On revient, Madame la présidente, à cette idée d'un tableau à deux colonnes : les coûts, les bénéfices.

LA PRÉSIDENTE :

Avant, peut-être, est-ce que du côté du promoteur on a un élément de réponse?

M. CLAUDE MARCOTTE :

Oui. En fait, on a établi, il y avait les vues officielles qui étaient identifiées à la réglementation municipale, dont on a traité et on l'a regardé hier, il y avait cinq, six vues. Il y a évidemment d'autres vues effectivement, que ce soit à un arrêt d'autobus ou à une lumière rouge, il y a des véhicules qui sont arrêtés. On a pris une série de photos et on a fait des simulations qu'on pourra certainement partager à des points bien distincts autour du site.

M. DINU BUMBARU :

Peut-être pour le bénéfice, pour soulager les promoteurs, les conducteurs ne sont pas supposés apprécier le paysage, mais s'occuper de la route, de la voie publique. Mais les piétons, par contre...

LA PRÉSIDENTE :

Mais dans le 165, on peut.

2220

M. DINU BUMBARU :

Absolument. Surtout qu'elle est très chargée.

2225

LA PRÉSIDENTE :

Sauf le conducteur.

M. DINU BUMBARU :

2230

Oui, absolument. Mais nous, on prend comme référence la « promenabilité » urbaine et l'être citoyen, dans sa plus citoyenne des expressions, même pas en vélo, à pied.

2235

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que la Ville a un élément ou pas de complément de réponse?

M. RONALD DELCOURT :

2240

Bien, on va présenter lundi prochain l'étude de paysage, la version « grands paysages », qui a fait aussi un repérage des différentes vues qu'on peut avoir du domaine public. Mais, évidemment, nous, ce dont on a tenu compte, c'est ce qui est inscrit dans le Plan d'urbanisme, enfin qui était dans le plan de mise en valeur et qui sera maintenant dans le Plan d'urbanisme. C'est donc la vue dont on a parlé, qui est la vue officiellement à protéger selon les règles qu'on doit appliquer.

2245

Hier aussi, on a mentionné des vues qui ont été répertoriées dans l'étude de grands paysages, qui sont préservées par le projet, donc celles qu'on a à partir du site. On n'a pas beaucoup élaboré. On a montré aussi quelques images d'intégration urbaine du projet depuis certains points de vue à l'intérieur de la trame pour montrer un peu l'impact que peut avoir le projet dans le paysage. C'est une dimension qu'effectivement on aura l'occasion de regarder plus attentivement lundi prochain.

2250

LA PRÉSIDENTE :

Lundi prochain, qui fera partie avec la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager ainsi que la mémoire des lieux. Donc, je vous invite à garder votre question des vues, parce qu'on aura l'occasion d'élaborer.

2260

M. DINU BUMBARU :

Mais c'est une question d'accessibilité aussi, puisque...

2265 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est difficile de départager, mais comme on ne peut pas rouler jusqu'à 3 h du matin, on a dû faire les accès ce soir et les vues lundi.

2270 **M. DINU BUMBARU :**

Non, non, non. Ce n'est pas notre objectif, le métro ferme à 3 h. Mais aussi, vous comprenez qu'on nous a donné un élément de vue, d'après un point de vue qui a été déclaré difficilement accessible.

2275 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Bumbaru.

2280 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Madame la présidente, peut-être juste en complément...

2285 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, Monsieur Marcotte.

M. CLAUDE MARCOTTE :

2290 ... des vues, Monsieur Bumbaru, qui nous avaient été mentionnées. On a fait une série de vues, comme vous pouvez voir ici, vous avez le petit plan clé à droite, où on a une vue, par exemple, vers l'ouest et là, on a la situation actuelle. Et en bas, je ne sais pas si vous avez la petite croix, on voit la simulation derrière. Ici donc, on voit la situation actuelle et la proposition d'aménagement ici. Donc, on s'est promené sur le site un petit peu partout, si on se dirige là sur Saint-Sulpice, situation actuelle, situation proposée. Et
2295 ces photos-là ont été prises il y a une dizaine de jours, donc sans feuille dans les arbres. Ça commençait à bourgeonner. Je pense que c'est par honnêteté des vues. Donc, une autre vue ici qui est un petit peu plus dans la partie ouest. Donc, on se promène tout le long du site. Les résidences unifamiliales qu'on pourrait percevoir de Saint-Sulpice en bas.
2300 Donc, on a fait le tour sans s'attarder, je pense, Madame la présidente, mais ça a été couvert.

LA PRÉSIDENTE :

2305 Merci. J'appellerais madame Louise-Anne Poirier, s'il vous plaît. Bonsoir !

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

2310 Bonsoir! Moi, j'aurais juste une – ma première question au niveau des plans de servitude, surtout au côté nord-ouest, sur l'Accord de développement, c'était indiqué qu'au niveau de la servitude, c'était à modifier dans les deux cas. Et on parle d'une aire de conservation et d'une servitude de non-construction. Je voulais juste savoir si on s'adresse surtout au niveau du boisé ou si ça comprend l'aire qui est gazonnée en ce moment, où il y a moins d'arbres. Comment ça doit fonctionner au niveau de la servitude si ça va être
2315 une aire où il n'y aura pas de construction? Aussi, qui est en charge? Quand on parle de servitude, est-ce que c'est la Ville qui administre à ce niveau-là?

LA PRÉSIDENTE :

2320 Madame Caron.

Mme FRANÇOISE CARON :

2325 En fait, il y a différentes dispositions dans les différents outils qui sont mis de l'avant. Donc ça, c'est l'entente, l'accord, le document qui est contractuel qui identifie en bleu les espaces qui font l'objet d'une servitude de non-construction, donc qui sont les boisés, auxquels on ajoute l'aire gazonnée au coin de Cedar et de Ramezay. L'aire qui est dégagée en avant du séminaire n'est pas visée par ces servitudes de non-construction.

2330 L'autre outil qu'on a, c'est l'identification dans le Plan d'urbanisme de ces secteurs verts qui correspondent aux zones bleues qui sont dans l'Accord de développement, comme secteurs où la construction est interdite, mais où on interdit aussi le remblai, le déblai, l'élimination du couvert végétal. Ça fait que c'est comme la plus grande protection qu'on pourrait retrouver là, qui vise les secteurs verts. Et les secteurs qui sont en rosé, qui
2335 incluent donc le dégagement devant le séminaire, sont identifiés secteur B, la réglementation doit interdire la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment à cet endroit-là.

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

2340 O.K. Donc, si on regarde, le secteur vert inclut alors tout, jusqu'au bout de la rue.

Mme FRANÇOISE CARON :

2345 Jusqu'à Cedar et De Ramezay.

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

Ce n'est pas tout simplement les boisés.

2350

Mme FRANÇOISE CARON :

C'est ça.

2355

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

Et sur ce que vous nous avez montré tantôt dans l'Accord de développement où c'est écrit : « à modifier », on ne s'attend pas à ce qu'il y ait une modification au niveau du droit de construction.

2360

Mme FRANÇOISE CARON :

C'est un détail, en fait, et je ne sais pas si l'animation se fait encore dans la diapositive? Bon, vous voyez? Avez-vous vu le changement? Non? Je recommence. C'est subtil.

2365

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

Je l'ai manqué.

2370

LA PRÉSIDENTE :

C'est subtil. C'est subtil, regardez bien.

2375

Mme FRANÇOISE CARON :

La modification, c'est là où il y a un encerclé rouge.

2380

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

Oui?

Mme FRANÇOISE CARON :

2385

Donc la zone de non-construction, c'est tout ce qui se retrouve avec le périmètre en bleu. La modification, la signification du mot « à modifier »...

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

2390

C'est en rouge.

Mme FRANÇOISE CARON :

... c'est ça.

2395

LA PRÉSIDENTE :

Vous l'avez vue?

2400

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

Je l'ai manquée encore. Ah! O.K., je l'ai vue. Ça fait que ça ne touche pas mon petit bout en haut, là.

2405

Mme FRANÇOISE CARON :

Non. Ce que ça touche, en fait, c'est qu'on vient retrancher juste la petite pointe parce que ça ne permettait pas la voie de circulation pour l'accès au stationnement.

2410

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

O.K. Et puis au niveau de la servitude, est-ce que c'est la Ville, à ce moment-là, qui administre ce territoire-là qui est la propriété du développeur?

2415

Mme FRANÇOISE CARON :

Ça demeure la propriété du développeur, mais la servitude, elle est faite à la Ville.

2420

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

Alors, qui administre? Qui s'occupe des boisés? Qui s'occupe de...

M. GILLES DUFORT :

2425

Au niveau des obligations prévues dans l'accord, c'est que l'entretien, à ce moment-là, relève des propriétaires, des copropriétaires.

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

2430

O.K. Ça fait que la servitude, c'est seulement au niveau de la construction...

M. GILLES DUFORT :

2435

De la non-construction de servitude en faveur de la Ville.

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

2440 O.K. Parfait. Ma deuxième question – puis ça, c'est parce que je ne suis pas
nécessairement au courant des développements pour le Plan de protection et de mise en
valeur du Mont-Royal qui a été adopté dans les dernières semaines – je me demandais si
dans la dernière année, je sais que ça fait plusieurs années que ce plan-là est en
discussion, si dans la dernière année et suite à la vente et au projet de développement, il y
a eu des changements faits à ce plan-là avant l'adoption?

2445 **M. GILLES DUFORT :**

Bien, le plan lui-même, le projet de plan a été adopté en janvier, je crois, 2008, a
fait l'objet des consultations à partir de mars 2008 et établissait, en fait, les propositions de
régime de protection dont on a parlé. Parallèlement à ça, il y avait un règlement de
2450 contrôle intérimaire qui a également été adopté en même temps pour s'assurer que les
interventions ne compromettent pas les objectifs de ce projet-là. Parallèlement à ça, je
dirais, ou durant le processus de consultation et suite au rapport de l'Office également,
durant la période qui nous a amenés jusqu'à l'adoption du plan la semaine dernière par le
Conseil municipal, il y a des planifications concertées qui ont été réalisées pour certaines
2455 institutions, comme le prévoyait, comme le prévoit le plan de protection – à ce moment-là
le projet de plan de protection.

Donc, il y a une planification qui a été adoptée pour Bréboeuf, pour le CUSM,
Campus de la montagne, également ce qui est en discussion actuellement pour le 1420,
2460 boulevard Mont-Royal. Donc, il y a eu l'adoption de certains règlements spécifiques,
modifications du plan, Accord de développement pour ces emplacements-là, mais toujours
dans le respect des orientations et des régimes de protection prévus dans le plan de
protection.

2465 **Mme LOUISE-ANNE POIRIER :**

Ma question peut-être plus spécifique, mais est-ce que les changements entre
janvier 2008 et le plan tel qu'adopté dernièrement font suite à des discussions avec le
2470 promoteur au niveau de changements qui pourraient affecter le milieu de conservation?

M. GILLES DUFORT :

Par rapport au plan de protection?

2475 **Mme LOUISE-ANNE POIRIER :**

Oui. Du milieu naturel, parce que c'est de ça qu'on parle.

M. GILLES DUFORT :

2480

En fait, les régimes de protection étaient clairement établis au départ et c'est à partir de ce que contenait le projet, en fait, que les discussions ont été faites. Et le plan actuel maintient les mêmes régimes de protection. C'est la même approche d'ajustement.

2485 **LA PRÉSIDENTE :**

J'ajouterais à ça que suite à la consultation publique tenue par l'Office, il y a un certain nombre évidemment de recommandations qui se sont traduites par des modifications.

2490

M. GILLES DUFORT :

Oui, effectivement, suite au dépôt du rapport, il y a eu des ajustements au niveau des textes, au niveau de la cartographie. Mais c'est des précisions ou des ajustements, compte tenu qu'il y avait aussi – l'Office mentionnait, en fait, l'intérêt des propositions qui étaient à l'intérieur du projet de plan de protection.

2495

LA PRÉSIDENTE :

2500 Merci. Ça répond à vos questions?

Mme LOUISE-ANNE POIRIER :

2505 Merci. Oui. J'inviterais monsieur Burton – pour la Ville – à vous poser une question.

2510

M. JEAN BURTON, commissaire :

Je pense que ce serait d'intérêt, à la fois pour la commission et pour les citoyens, de pouvoir avoir, superposé, un certain nombre d'évolutions cartographiques. Si j'ai bien compris, on part comme carte de base en termes de zonage, de conservation, tampon, consolidation du plan qui apparaît dans le document « Synthèse des études ». Si j'ai compris, c'est ça qui est le point de départ. Mais quand on regarde un peu dans le détail ce qu'on retrouve à l'annexe C, par exemple, du projet de règlement ou la carte qu'on a juste là au Plan d'urbanisme, il y a toujours des petites différences entre le document de départ, et ce serait intéressant de pouvoir voir si on maintient, en termes de superficie, les zones qu'on avait décidé, au départ, de conserver ou bien si avec l'évolution des différents outils réglementaires, on coupe un petit peu là pour faire passer vers le stationnement, on coupe un petit peu là... Ce serait bien de pouvoir superposer ça à notre document de base et voir un peu où est-ce qu'on s'en va.

2520

2525 Et j'aurais une question similaire pour le promoteur tout à l'heure en ce qui touche les liens entre ce document de zonage – appelons-le comme ça – de départ et les emplacements construits. On s'y perd un peu. Il y a toujours des petites différences. Mais ce serait simple de superposer et nous dire : bien, voilà ce qui a été changé par rapport au concept de départ.

M. RONALD DELCOURT :

2530 Écoutez, on pourrait faire cet exercice. Je l'ai montré hier dans une diapo qu'on pourrait peut-être voir là, la distinction qu'il y avait entre les zones de construction que nous prévoyions, qui sont plus petites à certains égards que les zones qui étaient dans le plan de départ, comme vous dites. C'est les seules différences. S'il y a des différences qui ont été montrées par rapport au Plan d'urbanisme, c'est que parfois, le Plan d'urbanisme, il faut comprendre que la cartographie s'adresse à l'ensemble de la Ville et que parfois – on
2535 dit, par exemple, pas de remblai et déblai. Les seules constructions possibles, c'est un sentier de 2 mètres de large. Mais vous comprenez bien que dans ce cas-là, ça ne s'appliquait pas à ce projet particulier parce qu'il faut quand même faire une voie d'accès vers le stationnement. Donc, on a apporté une petite distinction là qu'on n'a pas faite dans les zones de construction en rouge parce que c'est des zones de construction de
2540 bâtiment. C'est des petites distinctions, là, à la limite comme ça.

M. JEAN BURTON, commissaire :

2545 Juste pour qu'on s'assure qu'en bout de piste, l'impression de départ qu'on a donnée dans tout ce projet est qu'on conservait grosso modo 80 % du site, qu'on est toujours à l'aise avec cette avancée-là. Et que si on a fait des modifications, bien qu'on puisse les pointer où et pourquoi on les a faites. C'est simplement qu'on ait toujours cette vision que 80 % du site demeure en zone de conservation tout au long. Je me disais qu'avec les instruments géomatiques modernes, ça ne devait pas poser de grandes
2550 difficultés.

M. GILLES DUFORT :

2555 Ces éléments de réponse là existent, ces superpositions. Si vous souhaitez qu'il y ait une présentation de tout ça, le temps d'aller chercher les informations, on peut également le faire.

M. JEAN BURTON, commissaire :

2560 Ça pourrait être déposé. On n'a pas besoin d'avoir ça là maintenant, mais je pense que ça rappellerait tout au long qu'on est parti avec un concept de départ et qu'avec tous les aménagements qu'on fait en cours de route, ça tient la route. Tout simplement.

LA PRÉSIDENTE :

2565

Monsieur Burton, vous aviez une question pour le promoteur? Avant, un élément de réponse?

M. CLAUDE MARCOTTE :

2570

Oui. Je pense que j'ai bien compris la question tantôt. Si on peut avoir peut-être l'écran, s'il vous plaît? On a tenté d'une façon – c'est sûr que, puis je pense que le commentaire de monsieur Delcourt, quand on passe d'une échelle à l'autre et d'un plan à l'autre, c'est toujours difficile de faire une interprétation précise et du niveau de détail. Mais si on regardait les zones de non-construction de protection des études d'origine, évidemment, c'est une ligne qui est un peu organique, qui suit les boisés existants. Mais ici, ça montre le secteur où il y a eu une légère modification de la zone, puis on a eu la discussion tantôt sur le fameux talus qui est situé ici, le talus d'ingénierie. Et on a en noir ici, le secteur, la zone d'origine. Et d'une façon la plus précise possible au niveau graphique, la zone proposée. On s'est permis un petit exercice de superficie qui était la zone *construisible* était de près de 5000 mètres carrés; la zone modifiée est similaire au niveau de la superficie, légèrement moindre. Et ce changement a été fait pour une raison assez claire. C'était la préservation de l'alignement de boisé, de boisé mature – on identifiait des érables à sucre, des érables argentés, je crois, dans cette zone-là. Donc, c'est pour ça qu'on a remonté la zone de construction. Et on peut voir que c'est sensiblement la même superficie de l'aire de construction.

2575

2580

2585

LA PRÉSIDENTE :

2590

Est-ce que c'est la première fois qu'on voit cette carte-là?

M. CLAUDE MARCOTTE :

2595

Elle était dans la présentation. Hier, j'ai dû arrêter avant ça. C'était peut-être un peu trop technique, mais c'est dans notre présentation.

LA PRÉSIDENTE :

2600

C'est très intéressant. Oui, Monsieur Burton?

M. JEAN BURTON, commissaire :

2605

Tandis qu'on y est et qu'on a une jolie carte, ce serait intéressant de voir les cours arrière...

LA PRÉSIDENTE :

Des villas.

2610 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

2615 Des villas. Parce qu'il y a toute une série d'éléments – je crois que c'est à l'article 16 du projet de règlement – où on mentionne un certain nombre de choses possibles et impossibles. Mais ce serait bien aussi – et moi, je suis visuel – de voir. Et qu'on mette aussi dans les cours arrière où sont les arbres d'intérêt fort qu'on veut protéger. Ça serait intéressant d'avoir ça sur un plan, avoir le pourtour des cours arrière.

M. CLAUDE MARCOTTE :

2620 Oui, effectivement, je pourrais aller fouiller dans l'informatique, on va chercher, trouver quelque chose de plus précis, mais on a un trait rouge très, très fin que vous ne voyez peut-être pas sur l'écran, qui délimite de façon approximative les zones privatives, les cours arrière, que ce soit au nord ou au sud. Évidemment, à l'intérieur de ces cours-là, il y a une série d'arbres, d'éléments à préserver. On voyait les talus tantôt, les talus
2625 légèrement ondulés. Donc, c'est tout des secteurs qui devront être préservés.

Comme je disais, je pense hier, en réponse à une question d'un acheteur potentiel, seulement quelques cours pourraient recevoir des aménagements un petit peu plus intenses. On parlait d'une piscine. Évidemment, le projet de règlement qui a été adopté ne
2630 le permet pas actuellement, mais c'est des changements, Madame la présidente, qu'on aimerait discuter avec la Ville au niveau de certains aménagements.

LA PRÉSIDENTE :

2635 Est-ce qu'on pourrait vous demander de déposer éventuellement cette carte en la continuant avec le positionnement des arbres?

M. CLAUDE MARCOTTE :

2640 Oui. Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2645 Ça serait un document qui serait fort utile.

M. CLAUDE MARCOTTE :

On l'aura lundi prochain sans faute.

2650 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Point d'information de monsieur Dufort.

2655 **M. GILLES DUFORT :**

En fait, il y aurait quelques images, si vous permettez, qu'on pourrait vous montrer, compte tenu de la question qui a été posée par monsieur Burton. On pourrait apporter certains éléments de réponse déjà maintenant, si vous le souhaitez.

2660 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

2665 **Mme FRANÇOISE CARON :**

On voulait juste prendre le temps de pouvoir les mettre en séquence, l'une à la suite de l'autre, pour ne pas avoir à vous faire attendre entre deux images. Donc l'inventaire floristique qui a été fait par Primula a identifié la délimitation des bois matures de la propriété. Ce sont toutes les taches qui sont colorées sur la diapositive. Et ils ont ajouté à ça, dans l'identification des zones de conservation, de consolidation et tampon donc cet espace qui est l'aire gazonnée identifiée en orange au coin de De Ramezay et Cedar. Alors, c'est ce qui s'est ajouté au secteur des bois matures.

2670
2675
2680 Dans nos trois outils qui sont mis de l'avant, ces espaces-là sont représentés de la même façon. Donc, à l'annexe qui est jointe à l'Accord de développement, les zones en bleu sont délimitées comme aire de non-construction et dans la modification au Plan d'urbanisme, ces mêmes zones bleues sont identifiées en vert et on ajoute à ça, cet espace rosé qui est identifié comme espace de non-construction. Puis au niveau du règlement, on traduit les espaces de non-construction avec les lettres V1 et V3, puis le rose correspond exactement au V2. Je ne sais pas si...

LA PRÉSIDENTE :

2685
2690 Merci. Dépendamment de la matière, ce serait fort intéressant d'avoir toutes ces diapos superposées. À ce moment-là, on les fait un petit peu plus grandes et on joue avec les traits et les couleurs. Vous connaissez tout ça. En matière d'urbanisme. Merci pour votre réponse. Monsieur Burton?

2690 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

Pour la Ville, sur l'article 16 du règlement, il y a un élément quand même qui m'a surpris un peu. Bon, des saillies à 1,5 mètre, c'est pas si mal, mais les verrières à 4 mètres, ça commence à être impressionnant là. Dans quelle mesure – c'est le 2^e

2695 paragraphe de l'article 16 – à quelque part, est-ce que par rapport à l'ensemble, par rapport disons à l'homogénéité du concept, on va s'attendre – bon, je disais que des saillies, des petits balcons, 1,5 mètre, ça va, mais là, j'ai un peu sursauté avec la verrière à 4 mètres.

2700 **M. RONALD DELCOURT :**

2705 La façon que c'est écrit, c'est qu'en principe, il n'y a aucune de ces verrières-là qui pouvait être construite du côté des espaces naturels ou des boisés, puisque ça dit que ça ne doit pas être construit. Il y a seulement 1,5 mètre de possibilité derrière les zones de construction, selon ce qui nous est présenté actuellement. Donc les verrières, en fait, ne seraient pas possibles nécessairement dans les zones à préserver.

M. JEAN BURTON, commissaire :

2710 Mais on dit ici juste pour bien lire : « sur un mur qui n'est pas du même côté que le mur comportant une entrée principale ». L'entrée principale est du côté de la rue. Et là, il n'y a plus, il ne reste pas « entre les maisons ». Moi, j'avais l'impression qu'automatiquement, compte tenu de ce qui est libellé, c'était dans la cour arrière. C'est à la page...

2715 **M. RONALD DELCOURT :**

2720 Ce qu'il faut remarquer, c'est qu'à la fin de cet article – parce que là, vous nous prenez beaucoup au texte, c'est un peu technique, vos questions, mais on va essayer d'y répondre. C'est écrit à la fin de cet article : « Malgré le premier alinéa, les constructions identifiées aux paragraphes 1, 2... », je pense que ça, ça comprend les verrières, « ... ne sont pas autorisées dans les zones V1, V2. » Voilà. C'est un peu ce que je voulais dire tantôt.

2725 **M. JEAN BURTON, commissaire :**

2730 Non, ce qui m'inquiète, ce n'est pas que ça déborde dans les zones de conservation, c'est qu'en termes d'ensemble paysager, ça fait un peu curieux d'avoir dans la cour arrière, parce que c'est dans la cour arrière et non pas sur l'entrée principale, une verrière. C'est quand même assez impressionnant. On est à 4 mètres là. On n'est plus dans les petits balcons de 1,5 mètre. Je me demandais s'il y avait une raison existentielle pour que ça ait été mis là, une demande du promoteur ou...

M. RONALD DELCOURT :

2735 Non. C'est des choses qui sont d'ordinaire permises dans la réglementation.

M. JEAN BURTON, commissaire :

Ah! D'accord.

2740

M. RONALD DELCOURT :

Ici, on a repris les choses qui sont permises par ailleurs partout dans l'arrondissement Ville-Marie à ces conditions, puis on les a adaptées à la condition des cours qui se présente ici. Il n'y a pas de demande particulière. C'est simplement que la réglementation usuelle ici a été transcrite, parce que ça nous semble bien être quelque chose de possible.

2745

M. JEAN BURTON, commissaire :

Je comprends. D'accord.

2750

LA PRÉSIDENTE :

Merci, monsieur Delcourt. J'appellerais madame Kim Gomery. Bonsoir.

2755

Mme KIM GOMERY :

Bonsoir. Ma question, c'est pour les promoteurs, d'abord. Je ne me rappelle pas d'avoir vu parmi toutes les belles diapositives de toutes les présentations devant que vous avez faites celle qui démontre le stationnement souterrain pour 671 véhicules.

2760

M. CLAUDE MARCOTTE :

Les deux zones de stationnement, vous les voyez ici en coupe, mais en plan. Vous voyez l'empreinte du bâtiment du séminaire. Ça, c'est le premier niveau. Et les deux niveaux de stationnement, c'est un premier niveau et un deuxième niveau. Ça, ça correspond à 240, plus 248 cases sous les constructions éventuelles, donc évidemment pas dans les zones boisées. Et l'autre secteur de stationnement qui est situé dans l'empreinte au sol ici de la piscine, la piscine existante, est dans la route derrière et sur le côté du séminaire. Donc, c'est ces endroits-là qui vont recevoir les stationnements souterrains, le stationnement des résidences et aussi le stationnement des visiteurs.

2765

2770

Mme KIM GOMERY :

Alors, il y a combien actuellement de stationnement souterrain sur le site?

2775

M. CLAUDE MARCOTTE :

Non, il n'y a aucun stationnement souterrain.

2780

Mme KIM GOMERY :

Alors, ça serait tout ajouté ces 671 unités de stationnement.

2785

M. CLAUDE MARCOTTE :

Oui, tout le stationnement de surface sur le site sera éliminé pour être remplacé par du stationnement intérieur.

2790

Mme KIM GOMERY :

O.K. Deux questions. Pourquoi vous avez prévu faire 671 unités de stationnement pour 325 unités d'habitation?

2795

M. CLAUDE MARCOTTE :

Les réponses qu'on a données hier là-dessus sont à deux niveaux. Premièrement, selon la dimension des unités et le type d'unité, on prévoit 2 cases de stationnement par unité. La Ville a baissé la réglementation pour autoriser 1.7 véhicule par logement, ce qui inclut...

2800

Mme KIM GOMERY :

Ça correspond à 2.06 par logement.

2805

M. CLAUDE MARCOTTE :

Oui, ça, c'est la proposition du promoteur. La réglementation de la Ville, le projet de règlement qui a été adopté prévoit 1,7 case incluant, si ma mémoire est bonne, 15 % pour les stationnements de visiteurs qui sont eux aussi entièrement à l'intérieur.

2810

Mme KIM GOMERY :

Je comprends mal parce que vous dites que vous prévoyez 1.7 véhicule par maison, mais si on calcule 325 maisons, c'est 671. Ça fait 2.06 véhicules. Alors, je comprends pas, je comprends mal.

2815

M. CLAUDE MARCOTTE :

Madame la présidente, dans la présentation qui a été faite hier, ça a été adressé de façon très claire. Monsieur Delcourt...

2820

Mme KIM GOMERY :

2825

J'étais pas ici hier, pardon.

M. CLAUDE MARCOTTE :

2830

Monsieur Delcourt a mis ça très clairement. La proposition et les demandes du promoteur versus le projet de règlement qui a été adopté. Je me répète. Ça a été baissé de 2 cases, un peu plus de 2 cases à 1.7 case.

Mme KIM GOMERY :

2835

O.K. Deuxième question. Est-ce qu'une étude de circulation a été faite? Et où est-elle? Et est-ce qu'elle est disponible pour le grand public? Et est-ce que ça va faire l'objet de ce referendum qu'on pourrait attendre sur plusieurs aspects du projet? C'est toute la question.

2840

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Je vais me permettre de répondre au nom de l'Office. Toute la documentation, dont cette étude de circulation, est disponible sur le site de l'Office. Alors, dans le petit dépliant que vous avez, vous avez notamment ces études de circulation et toutes les autres.

2845

Mme KIM GOMERY :

2850

Alors, on fait juste imaginer 671 véhicules comme ça se promenant et...

M. RONALD DELCOURT :

2855

C'est une diapositive qui montre ce que le règlement permet. C'est 565 unités. Donc, en fait, on n'avalise pas la demande du promoteur dans le projet de règlement qui est 565 unités. Et non pas les 676 ou 671 qui figurent dans les documents présentés.

Mme KIM GOMERY :

2860

Mais ils peuvent demander n'importe quoi.

LA PRÉSIDENTE :

2865

C'est ça. C'est que présentement...

M. RONALD DELCOURT :

C'est ce qui est demandé.

2870 **LA PRÉSIDENTE :**

... c'est ce qui est demandé. Et ce qui est autorisé, vous l'avez là, c'est 565. Pour la documentation, donc je vous disais, en communiquant sur le site web de l'Office, vous avez toutes les études.

2875

Mme KIM GOMERY :

Et ça va faire l'objet d'un referendum?

2880 **LA PRÉSIDENTE :**

Certains éléments et monsieur Delcourt pourrait répondre, certains éléments.

M. RONALD DELCOURT :

2885

Dont le stationnement.

LA PRÉSIDENTE :

2890

Dont le stationnement.

Mme KIM GOMERY :

Dont le stationnement. Merci.

2895

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous. J'appellerais madame Adrienne Danaïs. Bonsoir, madame.

2900 **Mme ADRIANNE DANAÏS :**

Bonsoir, Madame la présidente. Ma question est que dans tout grand projet, il arrive des changements importants en cours de route. Est-ce qu'il y a de garanti que les espaces verts proposés ici ce soir seront protégés?

2905

LA PRÉSIDENTE :

J'imagine que la question s'adresse à la Ville au premier chef pour la question de la pérennité.

2910

M. GILLES DUFORT :

2915 Oui, les espaces verts sont protégés. Il y a plusieurs façons d'y arriver, en fait,
plusieurs instruments pour y arriver et on les utilise en fait tous. Il y a le projet de
règlement comme tel qui vient dire, en fait, identifier les zones où les constructions sont
2920 autorisées et les zones où les constructions sont interdites, dont les zones boisées. Il y a
également l'Accord de développement qui vient demander aussi – en fait, qui exige des
engagements au niveau de la protection des boisés, des servitudes de non-construction
également qui font en sorte qu'aucune construction ne pourra être faite à l'intérieur de ces
2925 espaces-là. Et il y a également la modification du Plan d'urbanisme dans lequel on
enchâsse en fait les zones boisées qu'on a identifiées et la réglementation d'urbanisme.
L'Arrondissement a une obligation de traduire cette exigence-là à l'intérieur de sa
réglementation d'urbanisme. Donc, il y a plusieurs moyens qui sont utilisés pour arriver à
la protection des bois.

Mme ADRIANNE DANAIS :

2930 Alors, vous me dites qu'en cours de construction, ce sera protégé? Il faut s'y
attendre à 150 %.

LA PRÉSIDENTE :

En cours de construction et au-delà.

Mme ADRIANNE DANAIS :

Et au-delà, merci. Oui, bien dit. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2940 Ça me fait plaisir. J'appellerais madame Elizabeth Taylor, s'il vous plaît.

Mme ELIZABETH TAYLOR :

2945 Bonsoir, Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, Madame.

2950 **Mme ELIZABETH TAYLOR :**

Je suis une voisine, nous sommes des voisins de la construction. Nous habitons
l'avenue Cedar depuis presque 30 ans, alors on apprécie beaucoup tout l'endroit et on

2955 aimerait protéger ce qu'on peut. Alors, j'ai deux questions. La première, et c'est un peu
répétitif, madame Trépanier, monsieur Chénard y ont déjà fait référence, mais ce qui nous
concerne, c'est d'assurer l'aménagement continu des espaces verts, les tampons et les
2960 espaces plus grands, les boisés. Et je ne sais pas si c'est à la Ville que je dois adresser
cette question, mais est-ce que vous comptez avoir des paysagistes ou des – on n'attend
pas le parc de Versailles ou quelque chose comme ça, on aime l'aspect assez en fait
informel, sauvage de ce qu'on a. Mais pour que ça continue, est-ce qu'on a le projet pour
les inspecteurs paysagistes?

LA PRÉSIDENTE :

2965 Ce qui réfère au programme de gestion.

Mme ELIZABETH TAYLOR :

2970 En plus que les servitudes.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Delcourt.

2975

M. RONALD DELCOURT :

Madame la présidente, je vais juste ajouter un petit point d'information. Hier, on a
présenté... dans l'Accord de développement, il y a aussi un engagement de la Ville dans
2980 cet Accord de développement qui est celui de fournir aux futurs propriétaires ou au
promoteur actuel son expertise en matière de gestion des bois.

Mme ELIZABETH TAYLOR :

2985 Et ma deuxième question concerne, c'est un peu géophysique. Je ne sais pas s'il y
aura la nécessité de dynamitage – est-ce qu'on dit ça – pour le souterrain? Est-ce qu'on a
planifié géologiquement qu'il n'y aura aucun dommage au site?

LA PRÉSIDENTE :

2990 Est-ce qu'il y a des tests de sols ou est-ce que le promoteur peut...

M. CLAUDE MARCOTTE :

2995 Je vais peut-être demander à monsieur Péloquin, l'architecte, qui a eu des
discussions assez détaillées avec les ingénieurs en sols à ce niveau-là.

LA PRÉSIDENTE :

3000 Merci. Monsieur Péloquin.

M. SIMON PÉLOQUIN :

3005 Je vais essayer d'avoir une réponse simple à un sujet un peu technique.
Effectivement, on est dans la montagne. Je dois dire que dans cette section-ci, c'est la
section centrale où se trouve le séminaire. C'est déjà une section où il y avait une source
et où il y avait un talweg. Donc il y avait de l'eau qui s'écoulait là. On est dans une zone de
roc fragmenté. Dans la partie est du site, c'est une partie du site où il y a eu beaucoup de
3010 remblai, mais c'est une partie où au niveau des stationnements, on a du roc solide. Donc
ça nécessitera du dynamitage dans cette zone-là. Dans la zone ouest, les niveaux de
sous-sol sont à peu près au niveau du roc, donc il y aura très peu, il va y avoir un petit peu
de dynamitage dans la section nord.

3015 Le dynamitage est une chose qui se contrôle lors de la construction. Actuellement,
à Westmount, il y a un règlement de construction qui dit que lorsqu'on fait du dynamitage à
proximité des maisons, la vitesse de propagation ne doit pas être de plus de 10 millimètres
par seconde – c'est très technique. À Montréal, la norme est de 25 et dans le Code de
construction, la norme est de 50. Il est sûr qu'on va appliquer les mesures qui s'imposent
pour qu'il n'y ait aucune vibration perceptible et aucun dommage aux bâtiments adjacents
3020 dans les zones où il y a des bâtiments à proximité. Donc, la force de la charge de
dynamitage sera adaptée. Évidemment, on a à préserver les fondations même du
séminaire parce qu'on s'en sert et on a à préserver les bâtiments autour. Il y a une
responsabilité civile dans la construction. Donc il y a des mesures qui sont applicables
pour garantir qu'il n'y aura aucun dommage.

3025 L'autre chose, c'est que dans la pratique courante, les heures de dynamitage,
habituellement se font entre 9 h le matin et 2 h de l'après-midi. Donc, après que le... le
chantier commençant à 7 h du matin, le temps d'installer les charges et ainsi de suite.
3030 Donc, il y aura dynamitage, mais les mesures d'atténuation seront appliquées pour avoir le
moins de dérangement sur le voisinage.

Mme ELIZABETH TAYLOR :

3035 Et pour le site aussi, le terrain?

M. SIMON PÉLOQUIN :

Exactement.

3040 **Mme ELIZABETH TAYLOR :**

La source et l'ancien...

3045 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

Je pense que cette mesure-là s'applique pour protéger les gens qui habitent autour et s'applique aussi pour protéger les intérêts même de ceux qui possèdent le terrain. Ça va dans les deux sens.

3050 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à vos questions, Madame Taylor?

3055 **Mme ELIZABETH TAYLOR :**

C'est tout. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3060 Merci à vous. J'appellerais monsieur David Hopkins. Bonsoir.

M. DAVID HOPKINS :

3065 Bonsoir. Je vais parler en anglais pour que ce soit plus précis. When we're discussing the green spaces, one of the aspects that were just likely touched at one moment was the social aspect of green spaces. And as a new resident to that area, I was certainly struck by the current unofficial use of the space by people who play soccer, children who I've seen with their tricycles in front of the Seminaire, people who walk their dogs and things like that. And I was especially impressed by the people who play sports on
3070 the field, the unofficial use of a green space, and then I started reflecting on the mountain and wondering, in terms of green spaces that are used for sport activities and leisure activities that are more physically oriented, unlike the mountain where it's all trees and things like that, what consideration has the City given to this proposal in the light of the fact that in the surrounding area of this part of the City, especially on such proximity to dense
3075 areas like the downtown area, where there is a shortage, in fact, of locations to do sports and things like that – which is different from walking on the mountain – are they considering this proposal in light of the shortage of activities space for citizens who want to play, children and adults, in an outdoor space?

3080 **M. RONALD DELCOURT:**

La réponse est fort simple. C'est non, c'est pas une considération qui a été prise en compte dans l'étude de ce projet.

LA PRÉSIDENTE :

3085

Donc, on a pris en compte la question du cheminement...

M. GILLES DUFORT :

3090

C'est ce que j'allais ajouter, effectivement. Ce qui a été demandé, en fait, c'est la question des accès. Donc, les accès du... en fait, l'accès de Saint-Sulpice jusqu'à Côte-des-Neiges jusqu'à De Ramezay et l'accès également au monument commémoratif. Donc, c'est ce qui a été exigé comme engagement de la part du promoteur.

3095

LA PRÉSIDENTE :

3100

Je me permettrais de demander au promoteur, un, s'il a considéré la présence de ces activités spontanées et, deux, s'il sera possible, pour faire suite à la question qui vous a été posée, est-ce qu'il sera possible de poursuivre ces activités-là, ce qui réfère au cheminement versus moment d'arrêt?

M. CLAUDE MARCOTTE :

3105

3110

Madame la présidente, c'est un commentaire pertinent. Effectivement dans, bon, toutes les zones naturelles et les accès et les sentiers, je pense qu'on en a discuté beaucoup. Pour ce qui est de la clairière, une des premières propositions du promoteur était de reboiser la clairière de façon... pour des raisons de consolidation et de mise en valeur, et le commentaire d'une des commissions, je ne m'avancerai pas laquelle, était au contraire de laisser la plaine entièrement dégagée de façon à ce qu'elle soit utilisée comme elle est utilisée actuellement, diverses activités qui ne se pratiquent pas vraiment dans un boisé. Donc, c'est un changement important qui a été fait depuis la proposition d'origine.

LA PRÉSIDENTE :

3115

Vous avez une réponse claire?

M. DAVID HOPKINS :

3120

Oui, merci.

LA PRÉSIDENTE :

3125

Merci, Monsieur Macotte.

M. DAVID HOPKINS :

3130 And my second question relates to the referendum, the concept of a referendum.
I'm honestly shocked, and I will need clarification because I'm shocked, that the
referendum, the people who can participate in the referendum are limited to the people
who surround that property while, in fact, as we have seen from many comments and from
the very concern of the City of vantage points, that in fact the entire population of the City
of Montreal are implicated in this development and only a handful of people – and luckily
I'm one of them – in the immediate surround get to do this referendum while, in fact, the
3135 entire citizenry of Montreal are implicated in this change. It's Montreal's history, yet you'll
limit the number of people who can participate in the referendum. I'd like a clarification of
why that occurs.

M. RONALD DELCOURT:

3140 Madame la présidente – en fait, Monsieur vous comprenez le français?

M. DAVID HOPKINS :

3145 Oui, oui.

M. RONALD DELCOURT :

3150 La Ville applique les lois qui la régissent. La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*
maintenant s'applique à la nouvelle ville de Montréal et on applique donc les règles qu'on
doit appliquer.

3155 Les zones qui sont définies là sont définies par l'homogénéité du zonage à
l'intérieur de chacune des zones. Alors, ce n'est pas défini de façon arbitraire, c'est défini
en fonction de ces critères.

M. DAVID HOPKINS :

3160 Une clarification?

LA PRÉSIDENTE :

3165 Oui, je mettrais juste une précision d'urbanisme. La loi, quand on dit les zones
adjacentes, ça ne réfère pas à l'échelle de l'élément. Donc, vous dites le mont Royal, et
vous avez raison, concerne l'entièreté de la population, malheureusement la *Loi sur*
l'aménagement et l'urbanisme ne considère pas le degré d'échelle locale ou régionale ou
métropolitaine du sujet du référendum, mais plutôt sa localisation. Peu importe sa
signification.

3170 **M. DAVID HOPKINS :**

Can I just... just a clarification on that.

3175 **LA PRÉSIDENTE :**

Sure.

M. DAVID HOPKINS:

3180 With due respect, I find it interesting that the City can change regulations to its and
the promoter's advantage when it runs into stumbling blocks in terms of something that is
in the law that gets in the way – the height of properties – and I won't comment, but I think
I've already implicated what I'm suggesting, that they can change it. Where now to the
3185 advantage of the citizenry of Montreal, we are now limited by a law that we can't change.
You can change the game, the play game, we can't change it. It seems a little unjust.
Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3190 Thank you. Monsieur Brett Miller, s'il vous plaît.

M. BRETT MILLER :

3195 Bonsoir, madame la présidente. D'abord, j'ai une question sur la circulation. Si on
pourrait afficher le plan du site?

LA PRÉSIDENTE :

3200 Ça vous convient, celui-ci?

M. BRETT MILLER :

3205 Oui, ça me convient. Alors, on peut imaginer que la plupart des résidants dans le
projet ou un grand nombre vont travailler au centre-ville. Alors, ma question concerne la
circulation pour l'accès de Côte-des-Neiges, car quand les gens viennent du centre-ville, si
je ne me trompe pas, l'automobiliste ne peut pas tourner à gauche de Côte-des-Neiges.
L'automobiliste sera obligé de dépasser avenue Cèdres, monter jusqu'au boulevard, puis
tourner à gauche et redescendre. Et on sait très bien que Côte-des-Neiges est une voie
qui est très chargée. Ça, ça implique peut-être un autre 10 minutes de déplacement pour
3210 un résidant qui souhaite accès au site.

3215 Parce que je suis un résidant du secteur, ce qui est facile à faire, c'est de prolonger la rue Sherbrooke, remonter Atwater et, bien sûr, tourner à gauche sur chemin Saint-Sulpice. Ce qui veut dire qu'il y aura une augmentation assez importante de trafic, de circulation, surtout l'heure de pointe à la fin de la journée, 5 h à 7 h ou 17 h à 19 h. Et comment est-ce que le promoteur ou la Ville prennent en considération...

LA PRÉSIDENTE :

3220 Simplement vous préciser qu'il n'y a plus de connexion directe de l'ouest à l'est sur le site. Alors, on a De Ramezay...

M. BRETT MILLER :

3225 Mais l'automobiliste va contourner le site entier, remonter Ramezay et redescendre Cedar pour approcher côté droit.

LA PRÉSIDENTE :

3230 Ah! oui, faire le tour en sens inverse.

M. BRETT MILLER :

3235 Bien, évidemment, c'est un grand détour, mais il n'y a pas de feu rouge...

LA PRÉSIDENTE :

Et ce n'est pas Côte-des-Neiges.

3240 **M. BRETT MILLER :**

... ça circule facilement, c'est pas Côte-des-Neiges. Alors, forcément, il y a une économie de temps, en faisant un grand détour, que de passer par Côte-des-Neiges.

3245 **LA PRÉSIDENTE :**

Par Côte-des-Neiges. Vous souhaitez que le promoteur réponde d'abord?

M. CLAUDE MARCOTTE :

3250 En fait, il y a plusieurs éléments qui ont été regardés. De un, si ça peut vous rassurer au niveau de la densité, vous avez vu au niveau de l'étude de circulation que l'ajout du nombre de véhicules est à peu près équivalent ou moindre que l'achalandage qu'il y avait quand le collège était en opération. Mais on parle d'un ajout de 1,3 % de volume de circulation sur Côte-des-Neiges.

3255

3260 On a regardé dans l'étude de circulation la possibilité de virage à gauche sur Côte-des-Neiges au point où est la flèche. Ce n'était pas recommandé par les ingénieurs en circulation compte tenu du fait que c'est en descente et que c'est un virage qui pouvait être dangereux à cause de la courbe.

3265 Comme vous savez, vous êtes résidant du secteur, une grosse partie des déplacements peut se faire soit de la façon que vous l'avez décrite ou en montant Peel ou une des rues du centre-ville pour venir chercher Cedar et là faire le virage pour rentrer sur la propriété. Madame la présidente l'a précisé, la place de Ramezay ne sera pas poursuivie vers Côte-des-Neiges. Donc ça, ce mouvement-là qui est possible actuellement ne se fera plus.

3270 **M. BRETT MILLER :**

Mais vous êtes d'accord qu'il y a un risque d'augmentation de circulation sur chemin Saint-Sulpice?

3275 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui, mais ça demeure marginal comme volume, compte tenu de la densité qui est proposée sur la propriété dans le projet de développement. Et des alternatives au niveau des accès. Et le troisième élément que je viens de mentionner est d'éviter le transfert d'un secteur à l'autre.

3280 **M. BRETT MILLER :**

3285 J'aimerais juste signaler que quand il y avait des travaux effectués l'été passé sur Côte-des-Neiges, c'était fermé trois voies sur deux, il y avait un détournement de trafic sur Ramezay et c'était une situation insupportable pendant les six mois des travaux. Alors, en espérant qu'on n'aura pas le même achalandage dans le secteur.

3290 Deuxième question, c'est juste à titre d'information, en ce qui concerne les maisons unifamiliales, c'est quoi la superficie de ces maisons? Superficie habitable.

M. CLAUDE MARCOTTE :

3295 Madame la présidente, on n'a pas encore défini clairement la superficie, mais c'est des maisons assez importantes au niveau de l'implantation au sol. Celle-ci représente combien, Simon?

M. SIMON PÉLOQUIN :

3300 450 mètres carrés.

M. CLAUDE MARCOTTE :

Donc, de l'ordre de 5000 pieds carrés, plus ou moins, par résidence.

3305 **LA PRÉSIDENTE :**

Sur trois niveaux.

3310 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Sur trois niveaux.

M. BRETT MILLER :

3315 Puis une hauteur maximale de 14 mètres, si j'ai compris?

M. CLAUDE MARCOTTE :

C'est ça. Prévu à la réglementation d'urbanisme.

3320

M. BRETT MILLER :

3325 Puis une autre question pour le promoteur. En ce qui concerne la durée du développement, on est en pleine crise économique. On sait peut-être lorsque le site était acheté, on n'était pas dans la même situation économique et j'aimerais mieux comprendre un peu les prévisions de vente et surtout si personne veut vivre dans un chantier de construction pendant 10 ans, est-ce qu'il y aura une limitation par rapport à la Ville en ce qui concerne le plan de développement sur une durée de permission de construction? Alors, c'est-à-dire que si le promoteur n'est pas capable d'achever l'ensemble de son projet sur une période de trois à cinq ans, mettons, qu'à un moment donné, le promoteur va perdre ses droits de développement.

3330

LA PRÉSIDENTE :

3335 Est-ce que vous préférez que la Ville réponde en termes d'outils disponibles?

M. BRETT MILLER :

Oui, peut-être. Oui.

3340

M. RONALD DELCOURT :

3345 Actuellement, les règlements qu'on fait en cette matière comportent toujours une clause de caducité, si je peux m'exprimer ainsi, du règlement, si dans les 5 ans ou dans les délais précisés, le projet n'a pas débuté.

M. BRETT MILLER :

3350 Débuté.

M. RONALD DELCOURT :

3355 Une fois qu'il a débuté, le règlement – c'est-à-dire que l'utilisation de ce règlement pour développer le site va continuer de s'appliquer. C'est la seule... Quand il a commencé, on le laisse poursuivre.

M. BRETT MILLER :

3360 Ça veut dire qu'on pourrait construire une seule maison, puis le projet a débuté.

M. RONALD DELCOURT :

3365 Je pense que ce n'est pas dans l'intérêt du promoteur de faire ça, mais... c'est très hypothétique.

M. BRETT MILLER :

Puis en ce qui concerne le promoteur?

3370 **LA PRÉSIDENTE :**

Peut-être qu'on peut demander au promoteur, la séquence de développement?

M. BRETT MILLER :

3375 On voit un peu le volume de vente des grosses maisons à Westmount, ça a faibli énormément.

M. CLAUDE MARCOTTE :

3380 Non. Je pense que votre préoccupation, elle est légitime. Deux choses sur ça. Juste au niveau technique, au niveau de la construction, on l'a précisé, je ne sais pas si vous étiez là à ce moment-là, mais on commence dans les phases au niveau de la rénovation et de la restauration du collège et les constructions derrière le collège principal

3385 et toute la construction se fait par Côte-des-Neiges. Donc, cette portion-là. Et les
résidences vont être entièrement construites à partir de Côte-des-Neiges. Donc ça, c'est la
première phase. Donc ça, c'est des ensembles qui seront terminés et les accès seront
toujours prévus via Côte-des-Neiges pour ces bâtiments-là. Cette phase-là qui est la
dernière sera complétée, encore là, à partir de Côte-des-Neiges.

3390

Au niveau du rythme de construction, on prévoit un rythme de trois à cinq ans. Il
faut comprendre qu'on ne commence pas demain matin. De toute façon, le projet n'est pas
autorisé sur la réglementation. Au mieux, les occupations vont se faire tard l'année
prochaine ou au début de 2010, 2011. Donc, si l'économie mondiale n'est pas en meilleur
3395 état à ce moment-là, je pense qu'on va avoir d'autres genres de préoccupations. Ce que je
peux vous dire, c'est qu'on a des démonstrations d'intérêt importantes, que ce soit au
niveau des résidences unifamiliales que du condominium, principalement dans l'ancien
séminaire et à l'arrière. Déjà, actuellement, compte tenu que le projet est rendu public et
fait l'objet de plusieurs représentations, il y a beaucoup d'intérêt pour le projet, c'est un site
3400 exceptionnel et je pense que tout le monde s'entend là-dessus.

M. BRETT MILLER :

Puis j'aurais une dernière question, si vous me permettez, rapidement.

3405

LA PRÉSIDENTE :

Courte.

3410

M. BRETT MILLER :

Si j'ai bien compris, les résidents de Westmount n'auraient pas un droit de
participer dans le référendum?

3415

LA PRÉSIDENTE :

Limite municipale, oui.

M. BRETT MILLER :

3420

Alors, je me demandais, je vois que la mairesse Marks est là ce soir, comment est-
ce que les citoyens de Westmount peuvent participer et s'exprimer sur ce projet?

LA PRÉSIDENTE :

3425

Il y a toujours la possibilité, la consultation publique après la phase d'information,
on est à la fin du mois en phase de réception de mémoires. Donc, il y a moyen d'exprimer
ses préoccupations à cette occasion-là.

3430 **M. BRETT MILLER :**

Par la Ville ou par...

3435 **LA PRÉSIDENTE :**

Dans le cadre de la commission qui se tient présentement. Alors, à la fin mai, il y aura deux ou trois soirées d'audition de mémoires. Donc, quiconque est intéressé à déposer, quelle que soit sa limite municipale ou son arrondissement ou sa zone, tout le monde est invité soit à déposer un mémoire écrit, soit à faire une représentation.

3440

M. BRETT MILLER :

Merci beaucoup.

3445 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. Monsieur Vilmos Udvarhelyi, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur.

M. VILMOS UDVARHELYI :

3450

Bonsoir. Mon français, c'est pas beau assez pour une conversation, mais je vais essayer.

LA PRÉSIDENTE :

3455

Feel free to...

M. VILMOS UDVARHELYI :

3460

Je demeure dans le bâtiment près du coin nord-ouest du projet. La madame et le monsieur qui a parlé ici plus avant a mentionné déjà quelques problèmes avec le projet de construction, le dynamitage. Par exemple, pour la plupart des constructions, le dynamitage, c'est dans les trois bâtiments appartements près de notre bâtiment. Ça fait *shaker* la terre. C'est pas bon pour les bâtiments. Pour notre bâtiment et aussi les autres bâtiments qui sont dans le même endroit.

3465

Et une autre chose, pour la plupart, les personnes qui parlent ici parlent de vue de place. Mais c'est une importante chose aussi, les bâtiments d'appartements qui est le plus haut bâtiment sera le plus près de notre bâtiment.

3470

LA PRÉSIDENTE :

Du côté est, c'est ça.

3475 **M. VILMOS UDVARHELYI :**

C'est peut-être deux fois plus haut que notre bâtiment et la distance entre notre bâtiment et l'appartement, c'est quelque 8 à 10 mètres, quelque chose comme ça. C'est pas de question de vue, mais si les deux bâtiments sont trop près, tout le monde qui demeure dans notre bâtiment, leur fenêtre regarde l'autre bâtiment, l'autre bâtiment c'est trop haut. Ça bloque la lumière naturelle et les bâtiments, les appartements de notre bâtiment, ce sont trop sombres tout le temps. Aussi, durant le jour, besoin utiliser la lumière parce que l'intérieur de l'appartement c'est sombre. C'est pas de lumière assez pour lire un livre ou papier journal. Ou pour les enfants quand eux autres viennent de l'école pour travailler à la maison, ça bloque la lumière.

Je pense d'ailleurs, si possible, les bâtiments qui ont plus d'appartements, c'est pas plus augmenté, mais plus réduit les hauteurs de bâtiment, et considérer les appartements qui demeurent dans les vieux bâtiments, si possible.

3490

LA PRÉSIDENTE :

Oui. J'aimerais d'abord vous préciser que la question des vues sera traitée plus spécifiquement lundi prochain, donc à la troisième séance d'information. À ce moment-ci on est donc en séance d'information où il vous est permis de poser des questions. Maintenant, je vous inviterais, pour la question des vues, puisque c'est ce qui semble vous préoccuper de façon principale, à assister à la séance de lundi prochain.

Pour la question de distance, monsieur Marcotte du côté du promoteur, a répondu un peu plus tôt qu'il y aurait une distance de 20 mètres entre votre bâtiment situé du côté est et le nouveau bâtiment qui est prévu à 9 étages.

Maintenant, je vais également vous inviter à vous représenter à la fin du mois de mai pour, soit par un mémoire ou une représentation comme vous venez de le faire, pour faire part à la commission de vos préoccupations en regard de la hauteur et des vues, et cetera.

3505 **M. VILMOS UDVARHELYI :**

3510 Lundi prochain?

LA PRÉSIDENTE :

Lundi prochain, il y aura la troisième séance d'information concernant les vues spécifiquement.

3515

M. VILMOS UDVARHELYI :

O.K. Merci beaucoup.

3520

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous. J'inviterais monsieur Pierre Bricault. Bonsoir.

3525

M. PIERRE BRICAULT :

Bonsoir. J'ai été sensible à ce que Me Chénard et puis ce que madame Trépanier nous a exprimé comme crainte, comme préoccupation et finalement, ça vient rejoindre un peu – et il y avait le monsieur là-bas aussi qui me rejoint beaucoup. Donc, on parle des milieux naturels et des milieux verts protégés. Alors, je suis sensible que le promoteur a choisi une espèce d'aménagement très classique, très formel, qui va bien probablement avec cette construction fin 19^e, première moitié du 20^e siècle dans le secteur. Donc les étangs très carrés, puis les allées très propres, très dégagées. En même temps, moi, ça me préoccupe. Tantôt, notre camarade citoyen parlait de cette importance des milieux verts pour les personnes. On n'est pas juste des êtres urbains qui vivent dans le béton. Il y en a de moins en moins à Montréal justement du vert.

3530

3535

Et peut-être qu'il y aurait un aménagement différent qui pourrait être envisagé et, à ce moment-là, si un aménagement différent était envisagé, peut-être qu'il aurait une influence sur le projet qui s'en vient. Je vais donner un exemple.

3540

LA PRÉSIDENTE :

Votre question.

3545

M. PIERRE BRICAULT :

Très rapidement, oui, c'est ça. Ça s'adresse à la Ville. Est-ce qu'il ne serait pas possible pour ce secteur-là du mont Royal, qui est un secteur qui est spécial, on a beau dire que ça appartient à Ville-Marie, c'est purement une décision administrative. Ça n'appartient pas à Ville-Marie dans le sens que c'est le mont Royal.

3550

LA PRÉSIDENTE :

Ça appartient à tous, on s'entend.

3555

M. PIERRE BRICAULT :

Oui, et ce que je veux dire, c'est que c'est plus qu'appartenir à tous. C'est une formation géologique spéciale à Montréal. C'est pas une plaine, là.

3560

LA PRÉSIDENTE :

Votre question à la Ville?

3565

M. PIERRE BRICAULT :

Et, finalement, ce que je disais, est-ce qu'il ne serait pas possible de choisir un aménagement qui serait beaucoup plus proche de la nature, plus sauvage? On revient encore un petit peu à ce que je disais hier. Donc, la disparition des milieux verts à Montréal, les milieux naturels, pour avoir un système de plus en plus bas house (sic), urbanisé, plus ou moins vivable dépendant de la sensibilité des gens, est-ce qu'il ne serait pas possible d'essayer au moins de sauver ce qu'il reste d'espaces verts en orientant l'aménagement paysager des lieux pour en faire quelque chose qui se rapprocherait de la nature? Par exemple...

3570

3575

LA PRÉSIDENTE :

On va demander à monsieur Dufort de répondre à cette première question-là d'abord.

3580

M. PIERRE BRICAULT :

Permettez-moi, non, non. Permettez-moi de compléter par une image claire ce que je veux dire.

3585

LA PRÉSIDENTE :

Bien, on a bien compris votre question, je pense.

3590

M. PIERRE BRICAULT :

Je ne suis pas sûr. Pour ceux et celles qui connaissent le Jardin botanique, bon, les serres, de la manière qu'elles sont aménagées, vous avez des aménagements qui imitent la nature, des espèces de construction de béton, mais qui imitent la pierre. Ou le Biodôme, par exemple, où vous avez des plantations de fleurs et de plantes et d'arbustes, mais qui sont dans un contexte, un aménagement qui tend, qui vise à imiter la nature. Je ne sais pas s'il y en a qui connaissent, qui sont familiers avec le Jardin botanique? Pas vraiment, malheureusement. Alors, vous avez des...

3595

3600

LA PRÉSIDENTE :

Oui, on est au courant. Monsieur Dufort – pour répondre à votre question...

3605 **M. PIERRE BRICAULT :**

C'est non linéaire. Finalement, est-ce qu'on parle d'un aménagement non linéaire, non formel et beaucoup plus souple, beaucoup plus proche de la nature? Alors, c'est évident que par rapport à vos constructions, j'ai vu vos dessins, ça invite à une construction, à un aménagement très formel. Mais est-ce qu'on pourrait avoir quelque chose de moins linéaire?

LA PRÉSIDENTE :

3615 Monsieur Dufort ou Madame Caron?

M. GILLES DUFORT :

Au niveau du projet de règlement, ce qui est prévu, en fait, c'est le dépôt d'un plan d'aménagement paysager. Donc ce n'est pas nécessairement l'image qu'on voit là au niveau du plan, mais il y a une obligation de déposer, lors d'une demande de permis, un plan d'aménagement avec certains critères. Donc, des critères au niveau du maintien évidemment des zones, des aires gazonnées, les éléments commémoratifs, les sentiers et tout ça. Donc l'image finale, elle reste à être déterminée, en fait, le concept comme tel. Donc, c'est au niveau des critères qu'on a à l'intérieur du projet de règlement qui vont orienter, en fait, le plan d'aménagement. Donc, s'il y a des critères additionnels à considérer, c'est peut-être des éléments qui peuvent aussi être ajoutés.

M. PIERRE BRICAULT :

3630 Deuxième question très rapide. Est-ce qu'on pourrait faire, donner une signature à toute cette zone du mont Royal? Parce que tant qu'il n'y a pas de signature, on parle de plaque de signalisation... Prenons comme exemples certaines villes de villégiature qui se sont donné une signature au niveau des rues et c'est un peu spécial. On sent qu'on rentre dans une zone spéciale. Est-ce qu'on pourrait donner une signature propre au mont Royal qui ferait que quand on rentre dans la zone du mont Royal, même en tenant compte de tout ce qui a été bâti depuis la fin 19^e, début 20^e, qu'on rentre dans une zone spéciale, des panneaux de rue différents.

3640 Par exemple, dans le cas de vos étangs, de vos bassins, des étangs qui imitent plus la nature plutôt que d'avoir des étangs très, très formels. Donc, une espèce de signature qui serait décidée par l'Arrondissement, qui ferait qu'aussitôt que dès qu'on rentre dans le mont Royal, il y a une atmosphère qui apparaît et que tous ceux qui viennent construire par après soient plus ou moins influencés par cette chose-là. Finalement, construire pour le futur.

3645 Je vais vous donner un exemple un peu spécial parce que peut-être que vous ne comprendrez pas.

LA PRÉSIDENTE :

3650

Là, c'est une suggestion que vous faites, mais est-ce que vous avez une question?

M. PIERRE BRICAULT :

3655

Bien, c'est que d'avoir une vision à long terme sur l'aménagement, la signalisation des rues, un *trafic calming* au début des rues, qui augmenterait encore l'aménagement paysager, mais un aménagement qui se veut comme semi-sauvage. Je vais vous donner un exemple très rapide. Quand je suis allé au Japon il y a plusieurs années, je suis allé voir un château qui s'appelait le château Hirosaki – ça vous dira strictement rien – mais le propriétaire du château, un noble, il y a très, très longtemps a eu la bonne idée de planter sur son château des cerisiers. C'est plein de cerisiers. Lui, à l'époque, il a travaillé pour son affaire, il y a quoi 100 ans, 200 ans, 300 ans, sauf que ceux qui vivent aujourd'hui, 100 ans plus tard, 150 ans plus tard, viennent voir ses terrains parce qu'ils ont le temps, ils ont l'argent...

3660

3665

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Bricault, je suis sûr que c'est passionnant le Japon, puis certains sont allés, mais je retiens votre suggestion, mais peut-être revenir à l'époque des dépôts de mémoire pour faire vos suggestions formellement.

3670

M. PIERRE BRICAULT :

En fait, ce que je veux dire, madame, c'est qu'un aménagement qui serait propre pour Montréal augmenterait la plus-value de tout le secteur.

3675

LA PRÉSIDENTE :

On a bien compris. Je vous remercie, Monsieur Bricault. J'appellerais madame Teresa Maglietta.

3680

Mme TERESA MAGLIETTA :

Bonsoir, Madame la présidente.

3685

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir.

3690 **Mme TERESA MAGLIETTA :**

La question, ça va peut-être retourner un peu dans le sujet déjà traité, mais comme je n'étais pas là hier soir...

3695 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

3700 **Mme TERESA MAGLIETTA :**

... j'ai encore quelques doutes.

LA PRÉSIDENTE :

3705 Allez-y, soyez bien à l'aise.

Mme TERESA MAGLIETTA :

3710 Donc, c'est plutôt vers la question du voisinage, comment protéger le voisinage. J'habite sur la rue Cedar côté nord, donc je serai directement affectée par tout ce qui va arriver dans la propriété des Sulpiciens et donc le trafic, la quantité d'unités et les hauteurs. Les hauteurs me fait vraiment très peur. Pourquoi des bâtiments de 9 étages quand tout autour dans le quartier il n'y a que des villas, des petites maisons, des maisons de ville? Ça me choque un peu de savoir qu'on a besoin de faire des étages, des
3715 bâtiments de telle hauteur. Et puis, je me dis, bon, d'accord, il y a déjà le bâtiment du collège, mais pourquoi alors en bâtir d'autres? On ne pourrait pas garder juste celui-là et puis faire des maisons...

LA PRÉSIDENTE :

3720 Là, je comprends que c'est plutôt une suggestion qu'une question. Alors, je ne sais pas si...

Mme TERESA MAGLIETTA :

3725 Je demande pourquoi on doit nécessairement avoir des choses comme ça? Est-ce que la Ville ne devrait pas avoir à dire sur comment, l'utilisation de cet espace?

LA PRÉSIDENTE :

3730 On peut demander à la Ville de préciser pour quelle raison – parce qu'on imagine d'un point de vue de promoteur, on imagine aisément la raison, mais du point de vue

réglementaire à la Ville, quelles ont été vos motivations de départ pour que les hauteurs soient respectivement 6, 7, 8 et 9 étages à l'est?

3735

M. RONALD DELCOURT :

Bien, je vais simplement réexpliquer les processus qui nous guident. Le promoteur a le droit, une fois qu'il a acquis une propriété et qu'il veut en changer la destination, de faire une demande et de présenter un projet. Donc, on a étudié ce projet-là à son mérite en appliquant les critères et les règles qui nous permettent d'évaluer les projets. On a présenté le projet à différentes instances consultatives, un comité d'urbanisme, le Conseil du patrimoine, le Ministère a été aussi mis à contribution, le ministère de la Culture et des Communications et on vient ici, ce soir et lundi aussi, poursuivre en présentant le projet de règlement que la Ville a décidé de présenter à l'appui de ce projet, avec évidemment toutes les préoccupations qu'elle a soumises à la commission pour que ces sujets-là soient discutés. Et ça comprend effectivement la question des hauteurs, la question des stationnements, la question de la protection des bois. Entre autres choses.

3740

3745

3750

Mme TERESA MAGLIETTA :

Et encore une toute petite question?

LA PRÉSIDENTE :

3755

Oui, bien sûr.

Mme TERESA MAGLIETTA :

C'est au sujet du style. Bon, nous, on a des maisons de ville des années 20, 1929 pour la précision, qui sont toutes bâties en stucco, des toits d'ardoise et quand on a dû faire des changements, la Ville nous a demandé même de garder la couleur exacte du toit. Alors, je me dis : est-ce que dans ce nouveau développement, est-ce qu'on aura une attention pareille aux détails esthétiques des bâtiments?

3765

LA PRÉSIDENTE :

Je peux laisser la Ville répondre, mais la réponse est certainement oui.

3770

M. RONALD DELCOURT :

J'imagine que votre question concerne surtout les nouvelles constructions?

Mme TERESA MAGLIETTA :

3775

Oui, oui, bien sûr.

M. RONALD DELCOURT :

3780 Bon, c'est sûr que ce qu'on recherche, c'est que les nouvelles constructions aient un style architectural qui se démarque des styles anciens, de façon à ce que le bâtiment ancien sur le site soit mis en valeur par contraste, en quelque sorte. Donc, on espère que les constructions seront d'un style contemporain.

3785 Les obligations qu'ont tous les propriétaires d'immeuble à l'intérieur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal vont s'appliquer aux nouveaux bâtiments aussi. Donc, ils devront conserver l'intégrité de l'architecture de leur bâtiment lorsqu'ils feront des réparations, des modifications mineures sur ce qui est visible et ils devront aussi suivre les mêmes règles que les bâtiments plus anciens.

3790

Mme TERESA MAGLIETTA :

Mais si vous dites que les nouveaux bâtiments seront faits d'une façon contrastante avec le vieux, est-ce que ça, ça veut dire qu'ils ont toute la liberté de faire n'importe quoi, des bâtiments de verre ou des bâtiments de, je ne sais pas, de plastique?

3795

LA PRÉSIDENTE :

Je vois monsieur Dufort sourciller. Alors à ça, la réponse est certainement non.

3800

M. GILLES DUFORT :

Vous voulez dire de verre : V-E-R-R-E, c'est ça?

3805

M. RONALD DELCOURT :

En fait, le choix des matériaux, dans la réglementation, on dit quand même que par le choix des matériaux, on doit quand même s'intégrer aux bâtiments anciens du territoire adjacent et particulièrement au séminaire. De là à dire qu'on va contrôler – c'est sûr qu'en langage contemporain, les prémisses habituelles qu'on applique aux bâtiments anciens ne seront pas les mêmes. Mais ça reste une question, la question d'architecture est une question qualitative qui est appréciée par les comités consultatifs formés d'experts que sont entre autres le Conseil du patrimoine et la Commission des biens culturels dans le cas qui nous occupe.

3810

Mme TERESA MAGLIETTA :

D'accord. Mais les citoyens, est-ce qu'on aura...

3820 **M. RONALD DELCOURT :**

Non.

3825 **Mme TERESA MAGLIETTA :**

... un impact sur ça?

M. RONALD DELCOURT :

3830 La réponse est non. La question, l'évaluation au niveau de l'architecture, ça se fait lors des demandes de permis et c'est traité administrativement. C'est comme ça. Vous êtes passée par là, c'est comme ça. On n'est pas allé en public discuter du changement de l'ardoise de votre toit.

3835 **Mme TERESA MAGLIETTA :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3840 Merci à vous. Je demanderais à mon collègue, monsieur Chénard, qui a une question à adresser à propos des clôtures, une question à la Ville, je crois.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

3845 Oui. La présence de clôture, est-ce que je comprends bien qu'il peut y avoir une clôture jusqu'à 2 mètres en périphérie du lot? Donc comme on a un seul lot...

M. RONALD DELCOURT :

3850 Je peux expliquer toute la question des clôtures sans me référer au règlement. Je vais vous l'expliquer de mémoire. Alors, ce qui est dit dans le règlement, c'est qu'on peut avoir des clôtures tout le long de la propriété lorsqu'on est adjacent à une rue et il y a des conditions. La clôture doit avoir une certaine hauteur, un certain modèle de clôture. On
3855 peut aussi avoir des clôtures lorsqu'on est adjacent à un terrain bâti voisin, on peut avoir les clôtures comme c'est actuellement dans la réglementation d'urbanisme, jusqu'à 2 mètres de haut, sans exigence particulière quant à la transparence de cette clôture. Elle peut donc être opaque.

3860 À l'intérieur de cette zone, bon, qui n'est pas très bien définie, mais la zone R1, donc à partir de la limite nord qui est à peu près en dessous de la rangée d'arbres ici et à la limite est, jusqu'à la limite de la zone V3, il est possible d'installer des clôtures pour définir les espaces privatifs des villas qui sont là, mais des clôtures qui ne pourront pas

3865 avoir plus de 1 mètre de haut, qui devront être confectionnées en métal et avec une certaine transparence, de façon à ce que ça ne constitue pas des barrières visuelles pour permettre d'apprécier toute la perspective des éléments paysagers.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

3870 Excellent, merci.

LA PRÉSIDENTE :

3875 Une question de mon collègue Burton cette fois.

M. JEAN BURTON, commissaire :

3880 Très brève. Les mesures compensatoires, dans le projet, on voit qu'on va planter 2 arbres pour chaque arbre qu'on abat. J'aimerais reprendre l'interrogation du Conseil du patrimoine qui demande pourquoi est-ce qu'on n'a pas utilisé ce qui a été utilisé ailleurs dans l'arrondissement, à savoir 2,5 ou d'autres normes? Pourquoi ce choix de mesure?

M. RONALD DELCOURT :

3885 Je ne me souviens pas exactement à quel projet on faisait référence, c'est peut-être dans le cas de l'Oratoire, dans le cas du cimetière, dans d'autres cas similaires. Ici, on a quand même demandé à doubler la mise, mais on tenait quand même en considération, on tenait compte plutôt du fait qu'on conserve quand même deux zones boisées d'importance.

3890

M. JEAN BURTON, commissaire :

D'accord.

3895 **LA PRÉSIDENTE :**

Satisfaisant? Une dernière question que je poserais sur les infrastructures. Le site permet-il, tel que doté des infrastructures actuelles, d'accueillir le développement en hauteur de la densité proposée? Oui?

3900

M. RONALD DELCOURT :

Vous voulez dire en termes d'infrastructure souterraine, d'égouts?

3905 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui. Les aqueduc, égouts, oui.

M. RONALD DELCOURT :

3910

L'aqueduc, je ne pense pas qu'il y ait de problème. Habituellement, c'est au niveau des égouts. Le promoteur n'a pas fait ces vérifications-là à ce jour, je crois. Évidemment, il va les faire. Mais a priori, on ne voit pas de problème particulier étant donné qu'il va quand même être conservée sur le site une quantité – on parle de 80 % d'espace non construit –

3915

alors, évidemment, il y a de l'espace minéralisé un petit peu là-dedans, mais il y a quand même beaucoup d'espace pour absorber les eaux pluviales. Donc comme c'est surtout les eaux pluviales qui posent problème au niveau des égouts, on n'anticipe pas de problème particulier.

3920

Cela dit, s'il devait y en avoir au niveau des égouts, il y a toujours des règles à la Ville comme dans les autres villes qu'il doit y avoir de la rétention d'eau sur les toits, donc sur les constructions, de telle sorte de ne pas avoir d'influence négative sur le réseau des égouts.

3925

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Cette dernière question ferme la session pour ce soir. Je vous remercie à tous. J'aimerais remercier particulièrement les représentants du promoteur, Développement CATO, Claude et ses collègues, ainsi que les représentants de la Ville de Montréal, l'ensemble des collègues et experts de ce soir et de l'arrondissement Ville-Marie pour leur présentation et leurs réponses et explications.

3930

Je remercie également toute l'équipe de l'Office qui a assuré le soutien et la logistique de cette séance, de même que notre sténographe, madame Teasdale, et notre preneur de son, Jérémie Gagnon.

3935

Cette assemblée est maintenant terminée. Nous continuons lundi soir prochain le 11 mai, même heure, même salle. Merci de votre présence à tous et de votre participation.

3940

Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifie 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 d'un sténomasque, le tout conformément à la loi.

3945

Et, j'ai signé :

3950

YOLANDE TEASDALE, s.o.