

**OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL**

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

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

**LE PATRIMOINE BÂTI, LE PATRIMOINE PAYSAGER  
ET LA MÉMOIRE DU LIEU, LA PROTECTION DES VUES**

**PREMIÈRE PARTIE**

**VOLUME 3**

Séance tenue le 11 mai 2009, 19 h  
Au 1550, rue Metcalfe, 14<sup>e</sup> étage  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 11 MAI 2009 .....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE .....	1

**PRÉSENTATION DE LA VILLE:**

M. Gilles Dufort .....	3
Mme Françoise Caron .....	3
M. Ronald Delcourt .....	6
Mme Françoise Caron .....	11

**PRÉSENTATION DU PROMOTEUR:**

M. Claude Marcotte.....	13
M. Simon Péloquin.....	16

**PÉRIODE DE QUESTIONS:**

M. Leonard Mandell .....	21
M. Tim Carsley .....	23
M. Jean-François Hallé.....	25
M. Alain Tremblay .....	30
M. Edward Goldberg .....	34
M. Jean-Pierre Morin .....	36
M. James Taylor .....	38
M. Beryl Baron .....	40
M. François-Xavier Caron.....	42
M. Pasquale Ruffolo.....	45
Mme France DeVerteuil.....	46
Mme Adrienne Danais .....	48
M. Peter Howlett .....	50
M. Dinu Bumbaru .....	55
Mme Sylvie Guilbault .....	59
M. Joseph Baker .....	63
M. Tony Meti .....	68
M. Vilmos Udvarhelyi .....	72
Mme Susan Nish.....	77
M. David Hopkins.....	80
Mme Lucy Fellows .....	83
M. François Laurin .....	85
M. Peter Hhowlett .....	89

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### LA PRÉSIDENTE :

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

10 Je vous rappelle que le thème de nos échanges ce soir est le suivant : l'appréciation du projet à la lumière des objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, des vues et de la mémoire du lieu.

15 Ladies and Gentlemen, good evening. Welcome to today's third public information session on the construction project located around former Séminaire de philosophie.

20 Tonight, the session is devoted to the built heritage, landscape and memory of the site, including the protection of the views.

25 Je me nomme Hélène Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation 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 Chénard, avocat spécialisé en droit immobilier, tous deux également commissaires à l'Office de consultation de Montréal; 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 et, à l'accueil, à l'entrée, nous sommes assistés ce soir de Christelle Lollier et de José Fernando Diaz.

30 This session will be held in French; however, anyone who wishes to address the Commission in English is welcome to do so.

35 Pour ceux et celles qui n'étaient pas là les 4 et 5 mai derniers, je rappelle brièvement les règles : à la suite des présentations des représentants de la Ville, la table à ma gauche, ainsi que des représentants du promoteur, à ma droite, si vous désirez poser des questions, vous devez vous inscrire au registre qui est disponible à la table d'accueil située à l'entrée de la salle, et ce, durant la courte pause qui précédera la période de questions.

40 Je rappelle également que les questions sont toujours adressées à la présidente, toutes les réponses fournies par le promoteur ou les représentants de la Ville doivent également 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, justement, de canaliser le questionnement et d'éviter qu'il y ait un débat, puisqu'on en est encore, je vous le rappelle, en phase d'information, troisième séance et dernière ce soir.

45 La commission peut intervenir en tout temps pour obtenir de l'information  
supplémentaire ou des clarifications. Si une réponse ne peut être donnée 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  
50 disponibles dans le site Internet de l'Office dans environ une semaine, mais généralement  
quelques jours suivant la séance.

Bien sûr toute la documentation est également disponible au bureau de l'Office, à  
l'hôtel de ville de la Ville de Montréal et au bureau de l'arrondissement, les adresses sont  
55 dans le dépliant que vous avez récupéré à la table d'accueil.

Pour la période de questions, vous avez droit à deux questions par personne, donc  
par intervention. Je vous demanderais de garder les préambules le plus court possible,  
sauf bien sûr si c'est indispensable pour comprendre la question. En procédant ainsi, on  
60 permet au plus grand nombre possible de personnes de s'informer sur le projet.

Le registre demeure ouvert jusqu'à 21 h 30, ce qui veut dire que vous pouvez, vous  
avez la possibilité, jusqu'à 21 h 30, de vous réinscrire pour une deuxième intervention de  
deux questions.

65 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,  
des formes de manifestation que ce soit d'approbation ou de désapprobation ni de  
70 remarques désobligeantes, de propos diffamatoires ou d'attitudes méprisantes.

J'aimerais porter également 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  
75 le Code de déontologie des commissaires de l'Office; vous pouvez prendre connaissance  
de ce Code à la table d'accueil ou dans le site Internet de l'Office.

Ces précisions étant faites, les présentations de ce soir se feront dans l'ordre  
suivant : en premier lieu, les représentants de la Ville débiteront; suivra la présentation du  
80 promoteur. On s'en tient, en règle générale, à une dizaine de minutes, en évitant autant  
que possible, et j'invite autant les représentants Ville que du promoteur à éviter de nous  
rappeler des informations générales qui ont été dites la première soirée et même parfois  
répétées. Donc, gardons l'essentiel de la présentation de ce soir pour notre thème de  
protection et de mise en valeur du patrimoine bâti, paysager, des vues et de la mémoire du  
85 lieu. Il s'ensuivra donc une courte pause d'une quinzaine de minutes pour vous permettre  
de vous inscrire au registre, pour ceux et celles qui désireront poser des questions.

90 J'inviterai maintenant monsieur Gilles Dufort, chef de division du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, à présenter l'équipe qui l'accompagne, éventuellement, les experts, et les thèmes qui seront traités ce soir.

**M. GILLES DUFORT :**

95 Merci, Madame la présidente. Alors, je suis accompagné de madame Françoise Caron, qui est conseillère en aménagement au Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise, également monsieur Ronald Delcourt, conseiller en aménagement à l'arrondissement de Ville-Marie. Je voudrais également souligner la présence dans la salle de madame Céline Topp, qui est la directrice du Bureau du patrimoine, toponymie et  
100 expertise, également madame Shoiry, qui est la directrice de l'Aménagement urbain, service aux entreprises de l'arrondissement Ville-Marie.

Pour ce qui est de la présentation de ce soir, il y aura d'abord un bref rappel au niveau de la mise en contexte par madame Caron. Par la suite, l'étude des valeurs  
105 patrimoniales qui a été réalisée, présentée également par madame Caron.

Par la suite, monsieur Delcourt présentera l'analyse paysagère, également l'évaluation du projet et, par la suite, l'encadrement du projet selon les trois instruments dont on a déjà parlé. D'abord, monsieur Delcourt pour ce qui est du projet de règlement, madame Caron pour ce qui est de l'Accord de développement et du projet de modification  
110 du Plan d'urbanisme et, par la suite, on terminera avec la présentation des représentants du promoteur.

**LA PRÉSIDENTE :**

115 Merci.

**Mme FRANÇOISE CARON :**

120 Alors, bonsoir. Juste une courte mise en contexte. Donc, il s'agit d'une grande propriété institutionnelle qui se trouve dans l'arrondissement historique et naturelle du Mont-Royal, qui était occupée, jusqu'en août 2007, par le Collège Marianopolis. Au départ du Collège, les propriétaires, les Prêtres de Saint-Sulpice, ont procédé à un appel de propositions et ont retenu celle qui avait été déposée par Développement CATO, à qui ils  
125 ont vendu la propriété.

Le nouveau propriétaire, Développement CATO, a élaboré un projet de redéveloppement qui déroge au Plan et au Règlement d'urbanisme, d'où une demande d'autorisation qui donne suite donc à la présentation de ce soir.

130

Le projet a été analysé par le Guichet unique, c'est-à-dire une collaboration entre la Ville et le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, et une autorisation est requise de la part du ministre.

135 En amont de la vente par les Sulpiciens, deux études ont été réalisées en collaboration, par le Ministère, la Ville et les Prêtres de Saint-Sulpice. Donc, une première étude qui visait les valeurs patrimoniales – je vais vous la présenter succinctement, et mon collègue présentera celle qui avait trait au paysage de la propriété.

140 Donc, une étude des valeurs patrimoniales a été réalisée par le bureau Beaupré et Michaud, architectes. L'objectif de cette étude était d'énoncer les valeurs patrimoniales de la propriété sur la base au préalable d'une analyse de l'histoire des Prêtres, du Domaine de la montagne, qui était leur grande propriété, et de l'évolution urbaine et architecturale de la ville. Des fiches illustrées et commentées ont été colligées pour les différentes  
145 composantes de la propriété.

Par cette étude, donc on apprend que la partie haute de ce qui s'appelait le Domaine de la montagne n'était pas favorable à l'agriculture en raison des fortes pentes qu'on y retrouve, mais elle était prisée pour les vues qu'elle offrait et aussi en raison de  
150 ses sources d'eau qui ont été mises à contribution pour alimenter la ville.

Les Prêtres de Saint-Sulpice ont fait construire le séminaire pour l'enseignement de philo 1 et philo 2, qui étaient les deux dernières années du cours classique, et aussi comme résidence pour les séminaristes. Alors, on a donc, en bordure de la rue  
155 Sherbrooke, le Grand Séminaire et le Collège de Montréal, la Ferme sous les Noyers, et plus haut, le Séminaire de philosophie, qui est ensuite occupé par Marianopolis.

La majeure partie des propriétés du Domaine de la montagne ont graduellement été cédées pour donner lieu au développement urbain, afin de financer les œuvres  
160 d'enseignements des prêtres. Alors, on peut donc constater tout le développement qui s'est fait le long du chemin de la Côte-des-Neiges, Atwater, autour des propriétés, notamment du Séminaire de philosophie.

L'ancien Séminaire de philosophie a été construit entre 1890 et 1894, selon les  
165 plans de Perrault, Mesnard et Venne, architectes; il a une charpente de bois et un parement de pierre, une superficie de 2 600 mètres carrés par étage, cinq étages. Au début, il comportait également des pavillons, deux sur l'aile est et aussi au centre, qu'on n'aperçoit pas, mais ces pavillons et la toiture ont dû être enlevés pour des raisons de structure. Donc, on voit donc plus tard le remplacement de ces pavillons-là. Les espaces  
170 intérieurs du séminaire sont très sobres, presque austères, mis à part les escaliers et la chapelle - vous avez ici une vue de l'escalier.

175 À partir de l'occupation par le Collège Marianopolis, il y a des rénovations intensives qui se sont faites dans le bâtiment, À l'heure actuelle, il y a des interventions très importantes qui sont requises à l'enveloppe extérieure, entre autres, les fenêtres sont des fenêtres à guillotine, en bois, et les mansardes, en ardoise et en cuivre, ont aussi besoin de travaux.

180 On concluait par l'identification d'une valeur patrimoniale du séminaire et de sa chapelle comme étant excellente, et le bâtiment est vacant depuis août 2007.

185 L'étude notait également la présence de monuments commémoratifs. Donc, on voit ici une photo qui avait été prise en 1948 de la grotte, qu'on peut apercevoir ici, qui est là depuis 1909; on a également une croix de bois et la statue du Sacré-Cœur qui a été réalisée autour de 1950 – on l'aperçoit ici, à l'époque, avec des séminaristes.

190 Le complexe sportif, qui se trouve juste au nord du séminaire, a été construit en 1904, suivant des plans de Jodoin, Lamarre, Pratte. C'est une construction en béton avec un revêtement de brique, de béton et d'acier prépeint, qui comporte deux étages pour une superficie totale de 3 000 mètres carrés; on y retrouve un gymnase double, une piscine et des salles d'exercices. L'ensemble est en bon état et occupé, notamment, par The Study et St.George, deux écoles du quartier, en vertu d'un bail qui est honoré par les nouveaux propriétaires et qui doit se terminer aux environs de juin 2010.

195 On retrouve également, dans l'extrémité est de la propriété, une ancienne maison d'employés, construite en 1954; l'architecte était Eugène Perron. Donc, c'est une petite construction de deux étages, en bon état, et vacante.

200 Les recommandations qui sont énoncées à l'étude des valeurs patrimoniales : donc, on recommande de maintenir les vocations traditionnelles et, alternativement, comme destination, on identifie la possibilité d'y faire une occupation résidentielle collective; on souligne l'importance de limiter le réseau de rues et les espaces de stationnement; on identifie la possibilité de construire sur les terrasses latérales du séminaire; on doit également maintenir et mettre en valeur les paysages des deux boisés; 205 on doit maintenir la croix, la grotte et la statue du Sacré-Cœur et, à l'endroit de l'aire gazonnée qui est au coin de Cedar et l'avenue De Ramezay, on recommande un aménagement plus organique.

210 Mon collègue va vous présenter l'étude paysagère.

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie, Madame Caron.

215 **M. RONALD DELCOURT :**

Alors, bonsoir. Je poursuis. On voit ici une photo des environs de 1894 qui montre un peu l'état de la propriété au niveau de la végétation. Ici, une image aérienne montrant, aux environs de 1930, l'évolution qui avait eu lieu depuis ce temps. On voit déjà  
220 qu'apparaissent les premières allées, les premiers alignements d'arbres sur la propriété; on voit que les boisés ont repris de la vigueur et, en quelque sorte, c'est un peu ce qu'on retrouve aujourd'hui, donc le bois de l'escarpement, le bois nord-ouest ainsi que la clairière qui est demeurée.

L'analyse paysagère du site nous révèle aussi des éléments de topographie d'intérêt tels que les affleurements rocheux qu'on retrouve à l'entrée ouest de la propriété. Aussi, un talus en terrasse gazonné et planté d'arbres, aussi à l'entrée de la propriété, entrée ouest; aussi des talus, le talus important qu'on voyait sur la première photo historique, tantôt, qui, aujourd'hui, est occupé par les chemins d'accès à la maison des  
230 employés et qui borde le terrain sportif; et enfin, l'escarpement le long du chemin Saint-Sulpice, et l'autre talus d'importance qui est le long du chemin Cedar/Côtes-des-Neiges.

Au niveau de la végétation, on trouve de grands alignements d'arbres qui datent de l'époque dont on parlait tantôt, donc de 1930 ou les environs. Donc, il y a des grandes rangées d'arbres, doubles rangées qui ont été maintenues, et qui, comme vous l'avez vu  
235 au départ, faisaient toute la propriété en façade du séminaire, mais qui maintenant est réduite à cet alignement-là.

Il y a aussi un résidu de l'alignement qu'on a vu au tout début, qui est devenu un regroupement d'arbres d'importance, matures; d'autres alignements d'arbres qui sont sur le talus à l'ouest, donc qui font partie du jardin commémoratif, et enfin, des alignements qui bordent les différentes allées de circulation sur le site, notamment dans la partie est.

L'analyse paysagère a révélé différentes vues. Enfin, on a fait l'inventaire des vues que l'on a de loin vers le site, du site vers l'extérieur et à l'intérieur du site – on va faire un survol rapide de ça. On a donc des vues qui sont déjà identifiées dans le Plan d'urbanisme. Donc, la vue dans l'axe de l'avenue Atwater; le long d'Atwater, lorsqu'on chemine vers le site, on a aussi des vues où on peut encore percevoir des parties du séminaire; lorsqu'on se retrouve Atwater et chemin Saint-Sulpice, on a cette vue, où  
250 encore le séminaire peut être perceptible à travers les bois, et enfin, du point identifié au Plan d'urbanisme, à l'angle Cedar et Côtes-des-Neiges, où on a une vue sur la ville à travers le site.

Les vues vers la ville depuis le site, il y a les vues vers la montagne, donc les grandes propriétés d'intérêt qu'on retrouve dans l'arrondissement historique, et des vues vers le fleuve et la Rive-Sud depuis la clairière, et d'autres vues que l'on a, des vues panoramiques sur le centre-ville à travers le bois ou le talus gazonné qu'on trouve dans la



partie ouest, et enfin, devant le séminaire où on peut aussi avoir une vue importante sur la ville en bas.

260

Il y a des vues intérieures d'intérêt, évidemment la vue où on peut capter l'ensemble du séminaire, les grandes allées d'arbres, bordées d'arbres. Enfin, le talus à l'entrée ouest, avec une vue sur le mur est du séminaire, une vue intérieure du jardin commémoratif et d'autres vues donnant derrière la cour arrière, en fait, de la maison des employés.

265

En conclusion, l'analyse paysagère identifiait une quinzaine d'unités de paysages. Évidemment, le projet prenant place dans la partie ouest, ici, et dans la partie est, ce sont surtout ces unités de paysages là qui vont être modifiées.

270

Dans l'évaluation du projet, à l'égard des études qu'on vient de présenter, on a retenu un certain nombre de principes d'aménagement, que je vais passer rapidement, parce qu'ils ont déjà été mentionnés. Donc, ça concerne la conservation, restauration de l'ancien séminaire et des monuments; assurer la prédominance de l'ancien séminaire; préserver l'intégrité des éléments naturels et des principales composantes paysagères; adopter un concept d'aménagement paysager sobre; composer avec les éléments naturels et paysagers du site, les mettre en valeur; maintenir l'accès public; enfin, préserver les buts d'intérêt.

275

Au niveau des performances du projet, donc le projet remplit parfaitement les attentes en ce qui a trait à la conservation et la restauration des caractéristiques architecturales du séminaire et des monuments commémoratifs. On parle ici, évidemment, du bâtiment principal, mais aussi de la chapelle qu'on trouve à l'intérieur.

280

Au niveau de l'intégrité de certains des éléments naturels, la clairière sera préservée, le bois nord-ouest, ainsi que le bois d'escarpement.

285

Le concept paysager qui est proposé s'inspire grandement aussi des aménagements sulpiciens en ce qu'il reprend un certain nombre d'alignements d'arbres bordant les allées de circulation, aussi réinterprète un potager et il y a certaines plantations aussi qui rappellent les vergers de l'époque. Aussi, on maintient l'intégrité de certaines vues, donc celle qu'on aura devant le séminaire vers le centre-ville, celle qu'on a depuis la clairière, soit vers la montagne ou vers le fleuve. Et finalement, on maintient l'accès public par les trois escaliers existant qui sont maintenus.

290

295

Évidemment, le projet n'est pas sans impact. Au premier chef, évidemment, il y a un certain nombre d'alignements d'arbres qui devront être sacrifiés pour permettre la construction. Il y a cet alignement d'arbres ici, il y en a d'autres le long des voies d'accès, et évidemment les talus, particulièrement dans l'est, devront être réinterprétés ou remaniés.

300

305 Au niveau de la volumétrie et de l'implantation du bâtiment, il y a certains éléments encore qui restent à bonifier. On peut voir ici l'implantation et la hauteur de la rangée de bâtiments à l'entrée, qui ne permettent pas d'avoir les mêmes vues sur le site qu'on avait auparavant. Donc, il y aura un travail à faire à ce niveau-là, notamment, comme on peut voir à ce niveau-là de l'entrée, on n'aura pas la même perception sur le séminaire, donc d'améliorer les vues sur le séminaire reste des éléments de bonification du projet. On peut voir ici que la vue complète du séminaire sera possible vraiment lorsqu'on sera rendu à peu près à l'escalier d'accès.

310 Au niveau de l'entrée ouest, bien, l'introduction de nouveaux bâtiments, une nouvelle allée de circulation permettra quand même de dégager une perception du couronnement du séminaire, la façade sera moins perceptible, mais on pourra la découvrir, on découvrira aussi le jardin de façade lorsqu'on arrive dans l'allée entre les maisons.

320 Le long de l'avenue Cedar, c'est la vue qu'on a actuellement en haut, on voit ici le toit du centre sportif actuel et la perception qu'on a de l'ensemble de la volumétrie du séminaire. Évidemment, le projet, si on se met sur l'axe à la hauteur de l'avenue Cedar, on n'aura pas exactement la même perception qu'on a actuellement.

325 Au niveau de l'intégrité des éléments naturels et des principales composantes paysagères, l'implantation des bâtiments, dans la partie est ou sud-est du projet, le long du bois de l'escarpement, nécessite une certaine distanciation pour permettre la mise en valeur et le maintien de ce bois. On peut dire la même chose aussi de cette partie, qu'on considère comme un espace tampon, qui va connaître des aménagements au niveau d'un sentier et aussi l'implantation d'un bâtiment de grande hauteur.

330 De la même façon, dans la partie ouest, l'implantation des bâtiments va venir modifier considérablement la configuration des talus et les alignements d'arbres, et aussi la façon de cheminer vers le Sacré-Cœur, qui devra être tout repensée. On peut dire la même chose aussi de l'affleurement rocheux dont on devra protéger l'intégrité au moment de la construction des bâtiments qui sont montrés à l'écran.

335 Au niveau de la préservation de certaines vues, comme il est prévu de faire des constructions hors toit sur le séminaire, donc qu'on voit ici, donc il faudra porter une attention particulière à l'intégration de ces éléments-là. Même chose pour ce qui est de la vue Cedar/Côtes-des-Neiges, où on a... et j'ai remarqué que certains bâtiments pourront être perceptibles à la ligne d'horizon, perceptibles de ce point d'observation.

340 Là, on avait aussi une simulation qui a été faite récemment par les promoteurs, enfin par les consultants du promoteur, nous montrant lorsqu'on se trouverait sur le coin nord-est de l'intersection Cedar, c'est-à-dire au niveau du trottoir, en quelque sorte, c'est la vue qu'on aurait sur le projet.

345

Ici, on est sur la rue Saint-Sulpice, chemin Saint-Sulpice, et on peut percevoir, là, les bâtiments à travers la rangée d'arbres, enfin les arbres, ici, à l'arrière-plan. Enfin, cette vue qu'on avait, panoramique, depuis le jardin commémoratif, évidemment va devoir maintenant composer avec de nouveaux bâtiments et il y aura d'autres perspectives à créer à travers ces implantations-là.

Au niveau de l'encadrement réglementaire ou de l'encadrement tout court, il y a trois instruments qui sont présentés : il y a le règlement en vertu de l'article 89, il y a le règlement modifiant le Plan d'urbanisme et aussi l'Accord de développement qui vient, qui sera présenté par ma collègue tantôt.

Donc, on a prévu, compte tenu de ce que je viens d'expliquer au niveau de l'évaluation du projet, on a prévu un règlement flexible qui ne fixe pas nécessairement le projet qui est présenté, mais qui permet, de sa réalisation, un certain nombre d'accommodements au niveau de l'usage, au niveau des hauteurs maximales, qui vont varier de 14 à 30 mètres, au niveau de la densité ou plutôt de l'implantation au sol de 15,5 %, et évidemment, on va autoriser la démolition des bâtiments qui n'ont pas de valeur reconnue au niveau patrimonial, c'est-à-dire la maison des employés et le centre sportif.

Donc, on prévoit un zonage à l'intérieur du site qui a cette allure. J'ai reproduit ici la carte qui est en fait la carte synthèse qui indiquait que, au moment de l'appel d'offres lancé par les Sulpiciens, il était permis, si on peut dire, dans l'appel d'offres, de construire à l'intérieur de la zone 4A, à l'intérieur de la zone 4C et dans la zone 4B, il était évidemment possible de reconverter le séminaire et, éventuellement, de démolir, réutiliser le centre sportif. Toutes les autres zones en fait étaient des zones où on devait conserver les éléments naturels qui s'y trouvent.

Alors, on peut voir rapidement que les zones R sont les zones où sont permises les constructions, alors que les zones en vert, V, sont les zones où les constructions ne sont pas permises. Donc, le redécoupage des zones a permis de préserver les implantations de rangées d'arbres, des deux côtés, notamment. Par contre, il y a des petits changements qui ont été apportés : pour préserver cette rangée d'arbres, il a fallu un peu décaler la zone de construction qui maintenant arrive dans le talus qui devait être préservé dans la zone 2B.

L'encadrement réglementaire va permettre aussi de préciser l'implantation et la volumétrie des bâtiments en fonction de critères. Donc, des critères qui reviennent un peu à ce qu'on a... les principes d'aménagement qu'on avait mentionnés au tout début, c'est-à-dire la protection des arbres et de la végétation, prédominance du séminaire, préservation et mise en valeur des rangées d'arbres, maintien, mise en valeur des monuments commémoratifs et aussi qualité des vues vers le séminaire et des vues vers le mont Royal, la ville et le fleuve.

On a dû aussi redéfinir la façon d'occuper les cours et les usages qu'on peut y permettre, afin de protéger les composantes paysagères et commémoratives du site. On sait que dans le projet, il est prévu que les maisons unifamiliales se voient définir des aires

390 privatives, en fait, comme des terrains, et, à l'intérieur de ces terrains-là, ce que le Règlement  
va venir interdire pour préserver donc ces éléments paysagers là, c'est l'implantation de  
clôtures au nord de ces maisons et aussi la construction de cabanons ou de piscines dans les  
cours de ces bâtiments, notamment. Alors, ce qu'on vise à préserver donc, c'est l'intégrité de  
ce qu'on voit ici à l'écran, à la fois au nord du site et au sud de la zone R1.

395 On prévoit aussi que le Règlement va exiger qu'un plan d'aménagement paysager soit  
produit et qui devra inclure les éléments qu'on voit ici à l'écran. Donc, le maintien des talus, le  
maintien des aires gazonnées, le rétablissement des aménagements associés aux monuments  
commémoratifs, l'aménagement d'un réseau de sentiers et de circulation à l'intérieur du site, et  
400 une signalisation identifiant les espaces accessibles au public et les espaces privés.

Au niveau du patrimoine bâti, ce qui est prévu dans le Règlement, c'est la conservation  
et la restauration du séminaire, au niveau : conserver donc sa structure, les escaliers  
intérieurs, ainsi que la chapelle. Je rappelle que le seul usage possible pour la chapelle, dans  
405 le Règlement, c'est un usage complémentaire ou accessoire à l'habitation. Donc, la chapelle  
ne peut pas être transformée à des fins de logement. Aussi, l'enveloppe extérieure devra donc  
être conservée et restaurée dans sa totalité, les vitraux seront conservés et aussi toutes les  
entrées principales.

410 Au niveau des monuments commémoratifs, ils devront eux aussi être conservés et  
restaurés.

Il y a une garantie bancaire qui est attachée à la réalisation de ces éléments-là, selon  
les règles de l'art, donc il y a une garantie de 1M \$ qui figure au Règlement.

415 Enfin, il y a une liste de critères qui sont inscrits dans ce même Règlement, afin  
d'évaluer la qualité du projet au moment de délivrer les autorisations requises. Donc, la qualité  
du projet au niveau de l'aménagement paysager, au niveau de la qualité des accès publics, et  
aussi au niveau de l'intégration architecturale à des nouvelles constructions, notamment.

420 Donc, je passe en revue très rapidement ces critères, sans tous les nommer, j'en ai  
pris quelques-uns au hasard : les aménagements au toit et les constructions hors toit doivent  
minimiser leur visibilité depuis la voie publique qui est à l'intérieur des vues protégées vers et  
depuis le mont Royal, puisque c'est un élément important à l'intérieur de ce projet.

425 Aussi, les interventions relatives au recyclage du séminaire doivent tendre à respecter  
les principes de composition des façades existantes par le respect de la symétrie et de la  
dimension des ouvertures, le choix des portes, des fenêtres et l'introduction discrète  
d'éléments associés au nouvel usage du bâtiment – on pense, par exemple, à des balcons ou  
430 à des Juliettes aux fenêtres.

435 Le traitement architectural des nouvelles constructions, cette fois, doit, par le choix d'un vocabulaire contemporain, sans qu'il soit résolument contemporain, marquer le contraste des époques et ainsi mettre en évidence le séminaire; il doit également tendre à assurer une harmonie d'ensemble à travers la variété des typologies qui peuvent être réalisées à l'intérieur de ce projet.

440 L'aménagement paysager du site doit contribuer à la mise en valeur des éléments paysagers naturels existants; ils doivent être intégrés comme des éléments structurant du paysage, auxquels les nouveaux éléments induits par la nouvelle fonction doivent s'insérer avec sobriété.

445 Enfin, un dernier élément qui peut paraître anodin, mais qui a quand même son importance : une clôture le long d'une voie publique ou délimitant un espace privatif doit tendre à être d'une facture ornementale – compte tenu de la qualité du site, on s'entend –, installée et conçue de manière à offrir un maximum de transparence et à conserver l'intégrité des rangées d'arbres, des allées et des monuments commémoratifs.

450 Je termine en mentionnant qu'il y a quand même déjà dans le Règlement d'urbanisme actuellement en application, des critères qui s'appliquent pour tous projets qui se font à l'intérieur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, à savoir que nul ne peut, sans avoir préalablement obtenu un permis, effectuer un aménagement paysager incluant la plantation d'un arbre ou d'un arbuste d'une essence pouvant atteindre une hauteur supérieure à un mètre. Donc, ces travaux-là doivent être approuvés en tenant compte de l'expression et  
455 de la composition du paysage naturel ou aménagé et aussi l'aménagement paysager d'origine du terrain à aménager doit aussi être pris en considération.

460 Alors, ma collègue va poursuivre à l'intérieur du temps, du peu de temps qui nous est alloué.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Delcourt. Bienvenue brièvement, Madame Caron?

465 **Mme FRANÇOISE CARON :**

470 Oui, très rapidement. Alors, parallèlement au projet de règlement en vertu de l'article 89 que mon collègue vient de vous présenter, on a un règlement pour modifier le Plan d'urbanisme. Alors, on viendrait enchâsser au document complémentaire au Plan d'urbanisme des dispositions très spécifiques pour la propriété : donc, des hauteurs maximales, identifiées dans les secteurs en bleu, qui représentent également ce que le Règlement en vertu de l'article 89 propose, et un taux d'implantation maximum fixé à 15,5 %, qui est aussi l'image de ce qui se retrouve dans le règlement de l'article 89.

475 Le dernier instrument d'encadrement, c'est un accord de développement, donc qui  
vient compléter les deux premiers instruments; il doit être approuvé par le Conseil municipal. Il  
s'agit donc d'un contrat qui comprend différentes dispositions dont certaines visent  
l'encadrement des démolitions, la conservation, la mise en valeur de la chapelle et la  
commémoration.

480 Donc, les mesures qui encadrent les démolitions : on demande qu'une lettre  
d'engagement soit déposée pour attester que les services d'une firme spécialisée en  
démolition sélective seront retenus et un devis devra être déposé pour identifier des éléments  
et les matériaux qui pourront être récupérés, comment et dans quel échéancier.

485 Pour ce qui est de la conservation et la mise en valeur du patrimoine, une étude  
patrimoniale de la chapelle doit être réalisée, des mesures recommandées par cette étude  
devront être réalisées également; un projet commémorant la présence des Sulpiciens sur la  
propriété devra être déposé; la croix, la grotte et la statue devront être mises en valeur et au  
490 projet de Déclaration de copropriété, on devra retrouver une destination d'espace  
communautaire accessible aux occupants, identifiée pour la chapelle; la conservation et la  
restauration de la chapelle devront être indiquées aussi à la Déclaration de copropriété et les  
monuments commémoratifs y seront identifiés comme partie commune.

495 La Ville a demandé l'établissement, à l'égard de la chapelle, d'une servitude en faveur  
de la Ville et une lettre de garantie bancaire de 100 000 \$ s'ajoute à celle demandée en vertu  
du règlement de l'article 89, pour réaliser certains des engagements.

500 Une étude patrimoniale de la chapelle a donc été réalisée tout dernièrement. On y note  
que le bâtiment a été réalisé en 1894, les architectes qui ont fait le bâtiment sont les mêmes  
qui ont fait la chapelle. Vous avez ici donc, de l'extérieur, l'identification du niveau qui est  
occupé par la chapelle, troisième et quatrième étages de l'aile est du bâtiment; vous avez ici  
une photo d'époque, donc elle a perdu quelques-unes de ses caractéristiques, elles y sont  
encore, mais plutôt cachées, donc on a un chevet plat qui est au fond, qui est constitué d'une  
505 paroi intérieure qui est complètement indépendante de la face extérieure. Le plafond plat aux  
rebords cintrés, qu'on aperçoit dans la photo du bas, est dissimulé sous un plafond acoustique.  
On note encore cependant les qualités du décor intérieur; il y a beaucoup de boiseries, les  
vitraux y sont toujours, ainsi que des œuvres d'art religieux, et la chapelle est vacante depuis  
août 2007.

510 L'élaboration de l'intervention à l'endroit de la chapelle sera basée sur un énoncé de  
son intérêt patrimonial. Donc, cet intérêt patrimonial se lit comme suit et repose principalement  
sur sa valeur artistique, en raison de la simplicité et de l'ampleur de son volume et la qualité de  
son décor intérieur, sur sa valeur historique dans la documentation de l'œuvre des Prêtres de  
515 Saint-Sulpice, et sur sa valeur symbolique pour son caractère spirituel et introverti. En tenant  
compte de cet énoncé, les orientations de conservation et de mise en valeur sont dégagées  
pour encadrer les interventions futures. Donc, rapidement : assurer un accès semi-public à la  
chapelle, préserver l'ensemble du décor intérieur, maintenir son volume, restaurer le plafond

520 d'origine et commémorer la chapelle à l'intérieur d'un projet général de commémoration. C'est ce qui fait le tour de notre présentation.

**LA PRÉSIDENTE :**

525 Je vous remercie, Madame Caron, ainsi que Messieurs Dufort et Delcourt. J'inviterai maintenant monsieur Claude Marcotte de la firme Daniel Arbour, représentant du promoteur, Développement CATO, à présenter l'équipe qui l'accompagne et les thèmes qui seront traités ce soir.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

530 Rapidement, Mylène Carreau, architecte paysagiste, qui a travaillé sur l'ensemble des composantes paysagères de la propriété; Simon Péloquin, architecte qui a dirigé l'équipe de design; Catherine Vachon, qui est derrière, qui s'est occupée de tout le volet réglementaire; il y a aussi Joseph Michaud qui est avec nous ce soir, qui avait réalisé, à l'époque, l'étude valeur patrimoniale pour le compte des Sulpiciens, du Ministère et de la Ville, à qui on a donné un mandat pour l'analyse de la chapelle, des valeurs patrimoniales de la chapelle, étude qui est 535 en cours et qui sera discutée avec les représentant de la Ville dans les prochaines semaines.

540 Rapidement, là, je pense qu'ils ont, l'équipe de la Ville, ont passé en détail les principales composantes, le contexte, description. Principes d'aménagement, Simon va commencer assez rapidement sur le patrimoine bâti. Juste avant, juste préciser, vous aviez, la semaine dernière, dénoncé la manœuvre de distribution de tracts avec votre logo, vos informations; ça a été redistribué hier, porte à porte, aux résidences. C'est un petit plate, la seule chose qui est un peu achalant, Madame la présidente, c'est qu'il y a de l'information 545 erronée qui est présentée sur le projet assez importante, et ça amène les gens à signer sur un site, là, une pétition qui ne représente pas les vraies informations, et ça, c'est un petit peu délicat, et comme c'est des soirées d'information, bien on aimerait peut-être juste rappeler certains éléments, entre autres, si on regarde la recommandation...

550 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais juste, je vais vous interrompre, Monsieur Marcotte, si vous permettez, pour refaire, pour les gens qui n'étaient pas là le 5 mai dernier, refaire le même, noter le même mot que j'avais noté. La Commission a donc été saisie d'un document qui circulerait, dont je vous 555 lirai les trois lignes frontispices, il s'agit d'un avertissement – entre guillemets – qui comporte de larges extraits du dépliant que vous avez entre les mains, qui sont en fait des extraits photocopiés et, en titre, on peut y lire :

560 « *Warning Your Property Value and Quality of Life are 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.* »

Et le même avertissement est également en français sous le libellé suivant, et je cite :

565           *« Attention, vos biens de valeur et qualité de vie est en danger à partir d'un nouveau  
projet proposé 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. »*

570           La commission trouve évidemment inacceptable que le document donne l'impression qu'il  
émane de l'Office et qu'il comporte, comme monsieur Marcotte vient de le dire, des  
informations erronées et nous tenons à préciser que nous n'avons été aucunement associés à  
sa préparation non plus qu'à sa diffusion. Je vous repasse la parole, Monsieur Marcotte.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

575           Merci. Un des éléments importants qui est véhiculé dans ces documents et les  
informations, c'est entre autres que le projet ne respecte pas le Plan de protection et de mise  
en valeur du Mont-Royal. Bon, évidemment, là, après analyse détaillée au cours de la  
conception et suite à son adoption, il y a deux, trois semaines maintenant, et je veux juste vous  
580 lire rapidement un des attendus qui faisait partie du sommaire exécutif de l'arrondissement  
Ville-Marie, du Comité exécutif et du Conseil municipal, qui... c'est le troisième, c'est le point  
juste ici qui dit clairement :

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

590           Bon. Il y a une série d'autres informations que je peux vous faire part. On a analysé de  
façon détaillée l'ensemble du Plan de protection, et sur plusieurs éléments, sinon la totalité, la  
proposition d'aménagement respecte autant au niveau du paysage, milieu naturel, milieu  
construit, l'application des régimes de protection et aussi les engagements proposés, le dernier  
point en bas, aux Prêtes de Saint-Sulpice, en mars 2007, dans le cadre du Pacte patrimonial  
595 du Mont-Royal, sont poursuivis. Monsieur Delcourt l'a bien présenté tantôt, la protection des  
bois situés au nord-ouest de la propriété et la conservation du bois de l'escarpement sud.

600           D'autres types de commentaires qu'on voit écrits dans ce document-là, c'est entre  
autres : « L'ancien site du collège Marianopolis est le dernier grand ensemble institutionnel  
encore intact du domaine des Sulpiciens sur la montagne », mais je pense qu'encore là  
monsieur Delcourt a bien présenté qu'il y aura la piscine et le bâtiment, là, des employés qui  
couvrent presque la totalité, 50 % des bâtiments construits, et suite aux interventions au niveau  
d'une propriété institutionnelle.



605 Un autre élément important, je vais y arriver sur l'autre page, je m'excuse. Ah oui, sur  
la... Le projet déroge au Plan d'urbanisme. Évidemment, ces outils-là avaient été faits dans  
une période d'un intervalle de façon à respecter les recommandations du Plan de protection,  
c'est-à-dire de faire une planification détaillée qui s'inscrit, en fait, je le lis, là, qui s'inscrit dans  
le cadre de celui-ci, qui prévoit un processus de planification concertée pour les propriétés  
610 institutionnelles.

Un autre élément important...

**LA PRÉSIDENTE :**

615 Est-ce que je peux me permettre de vous interrompre, Monsieur Marcotte?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

620 Oui?

**LA PRÉSIDENTE :**

625 Étant donné que le temps est précieux, et j'apprécie que vous ayez introduit votre... en  
parlant de certains éléments des informations, mais je n'aimerais pas que la présentation  
tourne sur ces éléments de... plutôt sur votre présentation de projet, parce qu'on n'a pas à  
répondre d'abord à un pamphlet, et je n'aimerais pas que ça porte essentiellement sur ça,  
puisque vous n'avez que 10, 15 minutes.

630 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Non, vous avez tout à fait raison. En tout cas, on a plusieurs interventions, puis on peut  
les rendre disponibles de façon à ce que les gens aient la bonne information, puis réagissent  
en conséquence.

635 **LA PRÉSIDENTE :**

Maintenant, si vous souhaitez la déposer comme documentation à la commission sur  
certains éléments, des informations, mais j'aimerais bien que vous reveniez à votre  
640 présentation.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

645 D'accord, aucun problème. Bien on va aller directement à la présentation – je m'excuse  
de vous passer tout ça, mais il en restait beaucoup – sur l'architecture, excusez-moi,  
patrimoine bâti et architecture. Monsieur Péloquin.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

650            Bonsoir. La présentation qui suit porte véritablement sur l'analyse du patrimoine bâti. Il y a plusieurs points qui sont présentés qui ont déjà été présentés dans l'étude de la Ville, l'éclairage particulier qu'on lui donne, c'est comment ces éléments-là s'intègrent au projet.

655            Comme rappel historique - c'est des choses qui viennent d'être dites, donc, je vais passer vite là-dessus : le bâtiment ayant été construit par les architectes Perrault, Mesnard et Venne et mis en œuvre entre 1890 et 1894, édifié dans la partie nord de la propriété, donc on voit sur la carte, dans la partie à gauche, en haut, l'implantation donc sur la partie en terrasse du mont Royal, en haut, comme une annexe.

660            Le bâtiment a été construit comme Séminaire de philo, on y retrouvait la philo 1 et la philo 2, donc, c'était vraiment un collège pour la préparation de l'enseignement pour le Grand Séminaire.

665            On sait aussi que ce collège avait un rayonnement plus grand que local, donc il avait un rayonnement provincial important. C'est là qu'étaient formés les gens en philo, et il avait même un rayonnement national, les gens, les Canadiens, les français de l'Ontario, des provinces maritimes et même des États-Unis venaient étudier là. Donc, c'est un édifice qui a une importance historique assez importante.

670            Il y a aussi que cet édifice-là représente un peu l'apogée de l'enseignement religieux au Québec, ayant été une annexe, donc on peut en conclure que les besoins étaient grands, que le Grand Séminaire ne suffisait plus. Aussi, sa transformation, en 1974, marque un peu le déclin de ce même apogée.

675            Donc, entre 1974 et 2006, le bâtiment a servi pour le Collège Marianopolis, et ce qui est important de dire, c'est qu'en 1974, pour accueillir le Collège Marianopolis, il y a d'importantes transformations qui ont été faites à l'intérieur du bâtiment, effaçant à peu près tout intérêt des espaces intérieurs, pour ne conserver intacts que les trois grands escaliers et la chapelle.

680            Donc, c'est un bâtiment en maçonnerie, en maçonnerie murs porteurs et charpente de bois. L'immeuble est un immeuble de cinq étages avec un plan en U. Un immeuble d'une composition assez stricte, quelques éléments historicismes un peu moyenâgeux qu'on peut retrouver dans l'axe central avec les deux tourelles et les deux tourelles intégrées. On est en parement de pierre rustiquée avec des chaînages et des bandeaux de pierre bouchardée, donc une architecture assez sobre, somme toute. La partie du couronnement est faite d'une fausse mansarde, recouverte de tuiles d'ardoise et d'un couronnement linéaire en cuivre. On a encore des questionnements sur la partie supérieure du couronnement de cuivre ayant été fait en 1974, lors des rénovations, et n'ayant pas encore acquis la patine verte traditionnelle, donc il y a des investigations à faire à ce niveau-là pour vraiment comprendre l'intégrité du parapet qui est plus un parapet qu'un couronnement, là.

685

690

695 Aussi, une des caractéristiques architecturales, c'est l'utilisation des fenêtres en plein cintre pour marquer la base du bâtiment, qui rappelle beaucoup le développement architectonique du Monument national, ayant été fait par les mêmes architectes, à peu près aux mêmes époques. Et aussi, c'est un bâtiment qui est marqué par des aménagements intérieurs très sobres. Donc, c'était l'architecture des collèges et des couvents à l'époque, très sévère et très peu décorée.

700 Les conditions actuelles de l'immeuble : on peut dire que c'est un immeuble qui est généralement en bonne condition, ayant déjà eu une importante opération de rénovation en 1974. Les espaces intérieurs sont devenus banalisés et c'est des espaces de gypse et de plafonds suspendus; il y a très peu d'éléments qui rappellent l'architecture de l'époque quand on est à l'intérieur, et toutes les opérations de conformité aux incendies et ce genre d'opérations ont fait que, maintenant, l'intérieur ne représente, mis à part le potentiel de ses  
705 espaces et de ses volumes, pas grand intérêt en termes d'éléments décoratifs.

L'enveloppe extérieure, bon, pour ce qui est parement de pierre, je pense que c'est généralement en bonne condition. Par contre, tout ce qui est fenêtres, portes est manifestement d'origine ou date et beaucoup de ces éléments de fenêtres de bois, de grande  
710 dimension, on a des fenêtres qui font à peu près 1 mètre par 2 mètres 80, donc c'est des éléments de très grande dimension – fenêtres à guillotine – ont dans l'ensemble tous besoin d'être remplacés. Il y a certains éléments aussi, comme je disais, au couronnement dans la mansarde qui sont à investiguer et à comprendre un peu plus lors de la construction.

715 Compte tenu de l'état, bon, le bâtiment va être transformé pour y accueillir des logements. Il faut dire que le bâtiment représente des portées d'une quinzaine de mètres, ce qui rend l'opération pour faire des logements à l'intérieur un peu particulière dans le sens que beaucoup de ces logements-là vont avoir une simple orientation et on n'aura pas nécessairement des corridors qui distribuent des logements de chacun des côtés.

720 Les interventions qui sont prévues à l'immeuble : 1) c'est d'enlever tous les éléments extérieurs non nécessaires, qui ont été inclus au bâtiment pour des raisons de sécurité, comme les escaliers de secours qu'on voit; il y a un appentis qui était une entrée pour les étudiants qui est à démolir. Bon, il y a la restauration au toit, la restauration des fenêtres, un  
725 ensemble d'éléments, la restauration de l'entrée de la galerie de bois dans l'axe principal, la conservation des vitraux et tous les éléments qui font que le collège va être dégagé de tous ces éléments un peu qui polluent la composition architecturale pour lui redonner une deuxième vie.

730 Évidemment, la passerelle qui mène à l'actuel gymnase va être démolie, et le gymnase lui-même va être démolie. Donc, l'immeuble va devenir dégagé de ses rapports avec les autres immeubles et va être présenté comme la pièce maîtresse de l'ensemble des bâtiments.

735 Ceci représente un peu les nouvelles interventions à l'immeuble. Les fenêtres... les  
fenêtres, comme je disais, c'est des fenêtres de très grande dimension, donc on va permettre  
une ouverture de ces fenêtres-là pour les logements : ça fait presque des espaces extérieurs  
en soi, ça donne presque un accès à l'extérieur. Certaines de ces fenêtres-là vont être  
encadrées par des Juliettes, et ce qu'on montre ici, c'est le principe un peu de composition qui  
740 permet à la fois de distribuer – les Juliettes, c'est les grilles qu'on voit devant les fenêtres. Il est  
possible de faire une composition qui respecte la composition générale du bâtiment et de  
distribuer ces éléments-là de façon à conserver les différents axes de symétrie et de  
composition.

745 Maintenant, on va regarder, on va rentrer à l'intérieur du bâtiment et on va regarder la  
question de la chapelle. Je dois dire, en introduction, qu'on vient de terminer une étude de  
valeur patrimoniale avec l'équipe de Beaupré, Michaud, sur la valeur patrimoniale de la  
chapelle, et cette étude-là a été menée avec l'équipe du patrimoine de la Ville et les différentes  
personnes impliquées au projet. Les conclusions de cette étude ont été données d'une façon  
préliminaire par madame Caron.

750 La chapelle actuellement occupe l'aile est de l'immeuble du séminaire. Elle occupe,  
elle se déploie sur trois niveaux : le niveau 2, 3 et 4. La chapelle occupe ce niveau-ci, le niveau  
2, le niveau 3 et le niveau 4 de l'immeuble. La composition des murs extérieurs est  
caractérisée par ces grandes fenêtres-là ici qui occupent, qui donnent la définition intérieure  
755 aussi au volume, et par un mur aveugle qui se déploie sur tout le deuxième niveau.

760 La chapelle, fait à noter, la chapelle était plutôt un chœur qu'une chapelle. J'explique la  
différence entre les deux : une chapelle, c'est un lieu religieux qui se divise du chœur et de la  
nef, dans ce cas-ci – et la nef est destinée à accueillir le public. Dans le cas des lieux religieux  
qu'on nomme chœur, c'est un lieu religieux qui est tout entier destiné à la célébration du culte.  
Sa caractéristique, c'est qu'il n'y a pas de bancs qui regardent l'autel, les bancs sont parallèles  
et en vis-à-vis, et c'est des célébrants. Donc, ce qu'on peut imaginer, dans ce cas-ci, c'est que  
le Séminaire de philo formait des futurs prêtres, et déjà l'assistance était, l'assistance aux  
765 offices religieux reprenait le modèle de la célébration plutôt que de l'assistance à la  
célébration. Donc, ce qui fait aussi qu'il n'y a pas d'accès directement à cette chapelle-là; la  
chapelle n'est accessible qu'à partir de l'intérieur, il n'y a pas de porte extérieure qui mène à la  
chapelle et qui en influence la composition.

770 À l'intérieur de la chapelle, comme je disais, l'intérieur se présente comme un lieu sans  
transept, avec un chevet plat dans l'axe sud. Actuellement, il y a un plafond suspendu à la  
charpente du plancher du cinquième niveau. Le volume est un volume rectangulaire parfait, et  
son déploiement fait 36 pieds de hauteur ou une dizaine de mètres de hauteur.

775 Le plafond d'origine, comme on voit dans la deuxième photo, était un plafond  
d'inspiration Beaux-arts tout à fait typique de l'époque, et actuellement, il est dissimulé sous un  
faux plafond acoustique, probablement dû à des installations techniques comme des gicleurs  
ou certains éléments de sécurité, quand la chapelle a été transformée pour devenir une salle

780 de cours ou pour le Collège Marianopolis. On voit, le plafond d'origine est sensiblement, est probablement déjà encore existant, on ne sait pas trop dans quel état, sous le plafond suspendu – c'est à investiguer.

785 Le chevet – donc l'axe sud, dans l'axe sud – prend la forme d'une grande ouverture en plein cintre, qui supportait une toile représentant la Passion du Christ; cette toile a été enlevée pour être restituée aux Sulpiciens peu après la vente de l'immeuble.

790 On voit ici quatre vues qui nous montrent les principales caractéristiques et certains changements qui ont eu lieu dans la chapelle; on voit nettement ce dont je parlais dans la photo en bas, à droite, la disposition des bancs qui en fait un lieu de célébration plutôt qu'un lieu où on assiste à un office religieux, séparé des célébrants; et on voit aussi la fresque qui occupait le plein cintre du chevet.

795 Il faut souligner aussi que derrière ce chevet, derrière la fresque, il y a le mur avec les trois fenêtres de la façade sud, ces trois fenêtres-là ne donnant aucune lumière à l'intérieur. Donc, la composition même de la chapelle est marquée par cette curiosité au niveau de la composition architecturale où, de l'extérieur, on a ces trois fenêtres et où, de l'intérieur, ces trois fenêtres n'ont jamais participé à l'éclairage de l'intérieur. C'est une curiosité architecturale qu'il faut relever et qui a certains précédents, entre autres, à la chapelle Sacré-Cœur où il y avait eu une erreur de conception, découverte par la suite, où l'éclairage au sud éblouissait les gens qui assistaient. Donc, peut-être qu'on était presque en train de recommettre la même  
800 erreur et qu'on a trouvé un truc architectural pour y compenser. Tout compte fait, c'est une particularité de la chapelle.

805 À l'intérieur de la chapelle, il y a des éléments d'intérêt qui ont été soulevés par madame Caron et que je répète ici. Les fenêtres sont dotées de vitraux qui datent vraisemblablement du début du 20<sup>ième</sup> siècle. Ces vitraux sont relativement en bon état. Par contre, on n'a pas découvert encore quels pouvaient être leurs auteurs ou quelle pouvait être leur importance artistique relative. La partie basse des murs est lambrissée de panneaux de bois qui sont aussi généralement en bonne condition.

810 Les éléments décoratifs les plus caractéristiques, c'est ces espèces de niches, il y a quatre niches qui sont à l'effigie des quatre évangélistes et qui... bon, chacun est surmonté par une statue – probablement en plâtre – de chacun des évangélistes. On doit dire aussi que l'autel et station de chemin de croix et les bancs du chœur ont été enlevés lors de la transformation de 1974, et que la chapelle, depuis lors, est désacralisée, dans le sens qu'elle  
815 ne remplit plus aucune fonction de culte.

Dans les intentions et les engagements pris par le promoteur, la chapelle, évidemment, sera conservée et mise en valeur pour en situer les qualités architecturales d'origine.

820 En accord avec l'Accord de développement conclu avec la Ville, ou à conclure, et avec  
les recommandations de l'étude de valeur patrimoniale faite par la firme Beaupré et Michaud,  
architectes, des interventions de préservation, de réhabilitation et de restauration – c'est trois  
façons différentes d'intervenir sur des éléments différents – y seront faites et visent la  
conservation intégrale du volume des caractéristiques architecturales de même que la mise en  
825 valeur des éléments décoratifs d'intérêt.

Le nouvel usage qui doit être compatible avec la nature particulière du projet résidentiel  
– je donne à titre d'exemple qu'il serait assez impensable de transformer cet espace-là en salle  
de concerts permanents, la salle de concerts permanents amenant sur le site une quantité de  
830 voitures qu'il serait peut-être difficile à concilier avec la nature particulière du site et du projet.  
Donc, le nouvel usage reste à déterminer. Donc, ça, c'est les conclusions... je pense que je l'ai  
dit, ça, bon.

Maintenant, on peut parler de l'architecture, brièvement de l'architecture des bâtiments.  
835 L'architecture des bâtiments se veut un dialogue avec...

**LA PRÉSIDENTE :**

840 Est-ce que je peux vous demander, Monsieur Péloquin, de... parce que le temps roule  
et il y a deux obligations.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

845 Oui. J'en ai pour deux minutes. Deux minutes.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, d'insister sur les éléments d'architecture que vous proposez.

850 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

Oui, exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

855 Merci.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

860 Je veux juste dire les principes de développement architectural qu'on a ici.  
L'architecture des nouveaux bâtiments, c'est sûr que c'est une architecture contemporaine  
remplissant un programme contemporain avec des besoins contemporains. L'expression qu'on  
veut développer s'appuie sur une connaissance du langage classique et se veut aussi une

865 réinterprétation de ce langage avec des éléments plus simples, mais en conservant une  
expression de qualité par ses matériaux et par sa composition.

Voilà, je pense que ça couvre le sujet.

**LA PRÉSIDENTE :**

870 Je vous remercie, Monsieur Péloquin et Monsieur Marcotte, est-ce que ça complète  
votre présentation?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

875 Ça va. Oui, ça complète.

**LA PRÉSIDENTE :**

880 J'inviterais tout le monde à faire une courte pause vous permettant de vous inscrire au  
registre; dans 15 minutes, on reprend avec la période des questions. Merci.

J'inviterais tout d'abord monsieur Leonard Mandell à venir adresser ses questions.  
Bonsoir.

885 **M. LEONARD MANDELL :**

890 Bonsoir. With your permission, I would like to direct my question to the developer. I  
would like to know, prior to putting the project, the property up for sale, what the general  
protocol was that was followed, and number 2, were there other institutions that were  
interested in the purchase?

**LA PRÉSIDENTE :**

895 Monsieur Marcotte?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

900 Si je peux me permettre, Madame la Présidente, il y a monsieur Jean-Pierre Morin qui  
est avec nous ce soir, qui est avocat, qui est l'avocat des Sulpiciens, qui pourrait expliquer de  
façon plus précise l'ensemble du processus, si vous me permettez?

**LA PRÉSIDENTE :**

905 Oui. Maître Morin?

**M. LEONARD MANDELL :**

Je vais attendre.

910

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, vous pouvez venir à la table ici.

915

**Me JEAN-PIERRE MORIN :**

Bonjour, Madame la présidente, Messieurs les commissaires. Alors, effectivement, les Prêtres de Saint-Sulpice ont été informés aux alentours de l'an 2000 que les religieuses quittaient le collège, et nous avons, dès ce moment-là, mis sur pied un comité de réflexion pour savoir ce qu'on ferait des propriétés en général des Prêtres de Saint-Sulpice, dont le Grand Séminaire, dont également la propriété du 116.

920

Cette propriété du Marianopolis est une propriété qui a été laissée pour compte, en ce qui concerne Saint-Sulpice, depuis le début des années 70 alors que le Collège Marianopolis a acquis, a loué la propriété pour en faire un cégep privé.

925

Alors, il y avait peu d'intérêt pour Saint-Sulpice dans la conservation de ce bâtiment et, compte tenu des autres problèmes que pouvait éprouver Saint-Sulpice au niveau de ses capacités financières et de sa viabilité, on a donc, dans un premier temps, en 2004, fait un moratoire pour la disposition de l'ensemble des propriétés de Saint-Sulpice et, ensuite, formé un comité d'étude, aidé par les gens du ministère de la Culture, des Communications et Condition féminine, ainsi que la Ville de Montréal, et dans le cours de la réflexion, nous avons été... on nous a proposé de faire faire des études pour connaître la nature des caractéristiques patrimoniales de l'ensemble des propriétés, du Grand Séminaire et de Marianopolis.

930

935

Ces études-là ont été expliquées, là, je pense d'une façon assez détaillée par les représentants de la Ville ce soir et je n'y reviendrai pas, mais ce que je peux vous dire c'est que, ces études-là en mains, nous avons bien publicisé partout que nous faisons la mise en vente de cette propriété-là à des conditions qui étaient équivalentes donc à l'évaluation municipale, qui était alors de 45 millions, en mettant comme condition essentielle la préservation, les études patrimoniales qui étaient des conditions au proposant, imposées au proposant, et comme choix ou comme priorité pour les Prêtres de Saint-Sulpice, il avait été clairement mentionné également que nous privilégions un usage institutionnel.

940

945

D'ailleurs, dans le processus, dans le cours de processus, la majorité des institutions d'enseignement supérieur de Montréal sont venues voir sur les lieux le site, ils nous ont posé des questions sur le type de réaménagement, le type de construction qu'ils pourraient faire, et cetera. Alors, c'était bien clair que nous avons à disposer de cette propriété et nous avons invité l'ensemble de la population à faire ça.



950 D'ailleurs, les études ont été données à l'ensemble de la population, nous avons donné  
personnellement des conférences à Héritage Montréal, à Les Amis de la montagne, à  
TRADAU, aux gens du quartier Peter-McGill, je pense, qui étaient intéressés à savoir ce qui se  
faisait. Alors, on a publicisé les études et les grandes lignes qui étaient retenues. Ces études-  
là ont été données et on n'a pas eu jamais de réactions défavorables à ces études-là  
955 concernant en particulier, donc, Marianopolis.

La vente a eu lieu, l'appel de propositions a eu lieu au mois de mars 2008, on a donné  
trois mois pour vérifier la propriété et nous avons reçu 13 propositions variant entre 10 et 65  
millions. La propriété, la proposition qui nous a été présentée par le présent développeur était  
960 la proposition qui était, selon nous, la plus adéquate et la plus respectueuse des études et  
nous n'avons malheureusement pas eu de propositions ni des gouvernements supérieurs ni de  
la Ville de Montréal, malgré le fait que plusieurs prétendent aujourd'hui que ces gens-là  
auraient dû faire quelque chose. Bien, ils ne l'ont pas fait, et ne l'ayant pas fait, on est rendu  
dans la situation où un promoteur a mis des sommes importantes pour faire le développement  
965 qui, d'après nous, les Prêtres de Saint-Sulpice, sont très respectueuses des études qui avaient  
été faites.

Alors, si ça répond aux questions de monsieur?

970 **M. LEONARD MANDELL :**

Oui, parfait. Merci.

**M. JEAN-PIERRE MORIN :**

975

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

980 Merci à vous. Monsieur Marcotte, quelque chose à rajouter, non? Merci, Maître Morin.  
J'appellerais monsieur Tim Carsley, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Carsley.

**M. TIM CARSLEY :**

985 Bonsoir and thank you. I have a question which I'm not sure I should be addressing to  
the City of Montreal or the representatives of the developer, perhaps both. What plans have  
been made for the disposal of sewage from the residences that will be built on the site, given  
my understanding that the Atwater basin is already operating to full capacity because of the  
development already constructed on the old armoury property immediately to the south of the  
990 proposed development?

**LA PRÉSIDENTE :**

995 On pourrait demander d'abord à la Ville, peut-être avec l'usage précédent du Collège Marianopolis qui comptait un certain nombre d'élèves, donc une population X, qu'en est-il d'une capacité à l'autre?

**M. RONALD DELCOURT :**

1000 Je vais donc répondre en français. On avait répondu un peu à une question similaire à une soirée précédente. De la façon que ça fonctionne, un site, un nouveau développement comme celui-ci va comporter évidemment des toitures qui vont capter l'eau de pluie, donc qui pourraient donc peser plus lourd sur les égouts pluviaux de la municipalité, mais dans ces cas-là, la réglementation prévoit que les projets doivent faire de la rétention sur les toits, sur le site, avant d'arriver à l'égout. Donc, il ne devrait pas y avoir de problèmes de capacité.

**LA PRÉSIDENTE :**

1010 Est-ce que le promoteur aurait quelque chose à compléter en complément de réponse?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1015 Peut-être deux précisions, là. Bon, évidemment, dans la conception, on a déjà démarré la conception des espaces pour contrôler surtout le pluvial, qui est un élément très important, le sanitaire, compte tenu des usages précédents qui étaient le Collège, avait un besoin assez important. Donc, à ce niveau-là, on est à compléter les études, c'est la firme Genivar qui complète les études, mais au niveau de la conception, on limite de façon assez importante les débits de pluvial par le système en période de pointe, on fait circuler les eaux de ruissellement sur les aires végétalisées; on construit des bassins de rétention pour retenir, stocker temporairement les eaux pluviales sur le site avant de les rejeter dans le système, une fois traitées.

**M. TIM CARSLEY :**

1025 So will the sewage then flow through the existing system on Atwater or will, or where will it go?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1030 Well, at this point, we don't have the detail of that design, this design is in progress with Genivar, so we don't have a specific answer. So what we'll do for the Commission, we'll make sure we'll see with Genivar where they are in terms of the analysis of the existing system, but the preliminary conclusion was to use the existing system that has a capacity to receive the amount of water that will come from the site, but we will confirm that with specific analysis in 10 days from now on.

1035

**LA PRÉSIDENTE :**

1040 Pour ce qui est de l'intérieur du site, peut-être en complément de réponse pour la Ville, est-ce que, en dehors du site, est-ce qu'on rejoint Atwater?

**M. RONALD DELCOURT:**

1045 Mais je ne sais pas exactement, je ne connais pas le réseau d'infrastructure aux abords du site, ces questions-là ont été posées au promoteur au tout début du développement du projet, à savoir s'il avait vérifié si son projet pouvait être pris par le réseau d'infrastructure, et il n'est pas prévu à ce stade-ci qu'il y ait des travaux hors site pour la Ville ni pour le promoteur, si c'est ça votre question.

1050 Comme je l'ai expliqué tantôt, de la façon dont on voit les choses, à la Ville, c'est qu'on ne fait pas de travaux hors site seulement pour un développement, c'est le développement qui doit s'accommoder de ses eaux, et donc avoir les infrastructures nécessaires sur son site pour que lorsqu'on rejoint l'égout municipal le débit reste le même qu'auparavant.

1055 **M. TIM CARSLEY :**

Yes, but my understanding is that the, as I said before, the Atwater system is already operating to full capacity; therefore, I do not see how there can be no change in the sewage system once this project is constructed.

1060

**M. ROLAND DELCOURT :**

1065 S'il y a des changements hors site, ils seront aux frais des promoteurs. Mais pour l'instant, on n'a pas fait ces études-là et il ne nous est pas possible de répondre à cette question en détail.

**LA PRÉSIDENTE :**

1070 Ça répond à vos questions, Monsieur Carsley? Merci. J'inviterais monsieur Jean-François Hallé, s'il vous plaît? Bonsoir.

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

1075 Bonsoir, Madame la présidente, Messieurs. Ma première question concerne la densité et s'adresse à la Ville. Je n'ai pas assisté à toutes les présentations, mais j'aimerais ça savoir comment on a déterminé la densité de construction sur le site ou, en fait, comment on a évalué celle proposée par le promoteur.

**LA PRÉSIDENTE :**

1080 On va prendre votre première question pour la Ville.

**M. RONALD DELCOURT :**

1085 Dans votre esprit, la densité, c'est...? C'est important, est-ce le taux d'implantation au sol, autrement dit l'empreinte au sol de tous les bâtiments projetés?

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

1090 Et la hauteur, évidemment.

**M. RONALD DELCOURT :**

1095 Bon, la hauteur, il n'y a pas de notion de densité pour nous, là, mais si vous voulez parler, par exemple, de la densité de construction, c'est-à-dire la quantité de surfaces de planchers par rapport au terrain, on l'a identifiée dans le règlement comme étant un maximum de 1,0, donc, une fois la superficie totale du terrain en planchers. Pour ce qui est du taux d'implantation, c'est 15,5 % du site. Donc, de tous les volumes hors sol.

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

1100 Mais comment ça a été déterminé?

**M. RONALD DELCOURT :**

1105 En fait, on se fie sur les calculs donnés par le requérant et on fera des vérifications au moment de la demande de permis, et si ses chiffres sont erronés, on va avoir un problème, parce que les chiffres, les maximums qu'on autorise sont ceux du projet présenté par le promoteur. Si jamais ils sont plus élevés que ça, il va y avoir un problème parce qu'on ne pourra pas émettre de permis. Donc, il a tout intérêt à nous donner des chiffres qui sont corrects.

1110 Donc, pour calculer tous les planchers, il aurait fallu évaluer toutes les surfaces de planchers du bâtiment, excluant les cages d'escalier. C'est un niveau de détails auquel on ne va pas à ce niveau-ci des changements réglementaires.

1115 **M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

1120 Donc, si je comprends bien, vous vous êtes basés sur le projet du promoteur pour établir la densité.

**M. RONALD DELCOURT :**

Bien, comme on se base sur le projet présenté lors d'une demande de permis pour calculer la densité, c'est la même chose; on se base sur ce qui nous est présenté.

1125

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

Mais je comprends comment ça se calcule, là, je pense juste que dans la question de la présence dans le paysage, là, on devrait tenir compte en même temps de la hauteur, pas juste de l'empreinte au sol, parce qu'il y a des volumes, là, puis en même temps, je suis un peu surpris, je pensais qu'on aurait peut-être essayé de retisser la densité qu'il y avait dans le quartier autour du bâtiment, autour du domaine, dans les secteurs résidentiels pour y trouver quelque chose de similaire.

1130

1135

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous demanderais, Monsieur Hallé, si vous avez une question à formuler, parce qu'on est malheureusement encore en période d'information.

1140

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

Tout à fait. Alors, ma deuxième question s'adresse plutôt au promoteur, mais, en fait, la Ville pourra sûrement ajouter un complément : j'ai compris que les boisés allaient devenir inconstruisibles (sic), c'est-à-dire on ne pourra plus y construire, et je ne comprends pas vraiment pourquoi la corporation garderait alors la propriété de ces boisés-là. Je comprends que pour les propriétés institutionnelles, ça fait partie de leurs avoirs et de leur capacité d'emprunt et tout ça, mais dans le cas d'une corporation privée de propriétaires...

1145

**LA PRÉSIDENTE :**

1150

Ce sera une copropriété, en fait.

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

1155

Voilà. Je ne comprends pas comment, pourquoi ils vont avoir la charge, est-ce qu'ils vont payer des impôts là-dessus et pourquoi ils ne lèguent pas ça tout de suite à la Ville avec, par exemple, le droit de construire le projet?

**LA PRÉSIDENTE :**

1160

Monsieur le promoteur d'abord?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1165 Madame la présidente, peut-être une précision sur première question, si vous me permettez : pour l'établissement – je ne sais pas si on peut avoir le plan, Monsieur le technicien? Merci.

1170 Pour établir la densité et l'implantation au sol, une partie de la réponse de monsieur Delcourt, clairement, l'implantation a été faite en respect des études qui ont été élaborées par les Sulpiciens, le gouvernement provincial et la Ville de Montréal, c'est-à-dire que seulement 15,5 % du site est occupé à des fins au niveau de la construction des bâtiments et 85 % du site est laissé en espace libre. On compare ça à des projets de... même en banlieue, on est à 70 % développable allant jusqu'à 100 % à Montréal; ici, on parle de 15 % développable. Ça, c'est 1175 une chose au niveau de la densité.

Pour ce qui est de la hauteur, qui est juste un élément peut-être moins en rapport à la densité, toutes les hauteurs ont été établies en respect du plan de mise en valeur du Mont-Royal et des différentes études sur les cotes altimétriques, donc la hauteur maximum qu'on 1180 pouvait construire. Même si dans la partie ouest, les bâtiments n'ont que trois étages, trois, quatre étages, dans la partie centrale, on est toujours sous la cote altimétrique de 122 mètres, qui est la hauteur maximum du séminaire.

1185 Pour ce qui est des implantations, bien, comme on a dit, ça se localise, là, sur une partie de la piscine, comme vous pouvez voir, une partie a été dégagée, et dans la partie est, où on pouvait construire. Premier élément de réponse.

1190 Pour ce qui est de la propriété, bien, évidemment, là, ce qui a été acheté, c'est la totalité du site par le promoteur. De la façon qu'on gère l'utilisation des zones, les bois d'intérêt, là, qui sont le bois nord-est, les zones tampons et certainement l'escarpement sud le long de Saint-Sulpice, bien, ça sera par servitude. C'est les discussions qu'on a eues avec la Ville, il y a des taxes qui vont être payées sur ça par le promoteur, les discussions avec la Ville, c'est de travailler avec un Accord de développement accepté par le Conseil municipal et le promoteur, et en plus de lier, au niveau des titres de la propriété, un droit de non-construction, 1195 c'est-à-dire une servitude de non-construction. Donc, il n'y aura pas possibilité de construire sur ces propriétés-là et la servitude ne sera pas en faveur des copropriétaires qui pourraient peut-être la changer, elle sera en faveur de la Ville.

**LA PRÉSIDENTE :**

1200 Est-ce que ça répond à votre deuxième question?

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

1205 Pas du tout. C'est exactement ça que j'ai dit, je comprends, mais qu'est-ce que c'est l'intérêt de conserver la propriété de ces bois-là si vous ne pouvez rien faire avec sauf payer des taxes?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1210 Bien, écoutez, il faut comprendre que la propriété a été achetée par le promoteur à 46 millions. Ce qu'il fait comme intervention, c'est justement d'éviter qu'il y ait de la construction, et pour que le site soit accessible, bien, l'ensemble des accès au site vont être aussi prévus en servitude. Donc, le site demeurera d'accès public pour l'ensemble des résidents qui vont soit  
1215 sur le Mont-Royal ou ailleurs. Donc, en plus de non-construction, il y aura des servitudes en faveur de la Ville qui vont autoriser ou permettre de maintenir l'ensemble des accès à la propriété, la visite des sites, là, d'intérêt, dont la croix, le Sacré-Cœur, la grotte et le bâtiment principal du séminaire, et le reste des aménagements proposés.

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

1220 Je suis un peu déçu, je n'ai pas eu réponse à ma question, mais, bon.

**LA PRÉSIDENTE :**

1225 Ça sera l'occasion de déposer votre...

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

1230 Oui, merci.

**M. GILLES DUFORT :**

1235 Un complément, si vous permettez. L'approche qui a été développée, en fait, qui était un objectif de protection et de mise en valeur de ces bois-là, en fait, et la façon d'y arriver, ça a été de discuter avec le promoteur au niveau des trois instruments qu'on a présentés, donc les trois instruments assurent les objectifs qu'on s'était visés au départ.

1240 Donc, d'un point de vue réglementaire au niveau des zones de développement et des zones de conservation, au point de vue de la modification du Plan d'urbanisme, on vient enchâsser, dans le Plan d'urbanisme, en fait cette protection ou cette interdiction de construire, et au niveau de l'Accord de développement où on vient demander au promoteur de déposer, en fait, une servitude de non-construction, comme telle, et d'inclure également, dans la protection, d'inclure en fait la protection des boisés et l'entretien des boisés à l'intérieur des...  
1245 de les identifier, en fait, comme des éléments communs de la copropriété et de s'assurer qu'ils soient assujettis au niveau du fonds de prévoyance.

Donc, tous ces éléments-là, pour nous, assurent les objectifs de base qui sont la conservation et la mise en valeur des bois, sans nécessairement aller dans une acquisition.

1250 **M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ :**

Je comprends tout ça. Merci.

1255 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Hallé. J'appellerais monsieur Alain Tremblay, s'il vous plaît?

**M. ALAIN TREMBLAY :**

1260 Bonjour, Madame, Messieurs. J'aurais deux questions. La première, ça concerne la mise en valeur des patrimoines autour du bâtiment, on parle de la croix, on parle de la grotte et on parle de la statue. Alors, dans mon esprit, ces trois éléments-là, ils forment un tout, et puis dans mon esprit, on parle d'un calvaire. Mais le mot n'est jamais mentionné. Alors, j'aimerais savoir, est-ce que, dans l'esprit des promoteurs, il s'agit bien d'un calvaire ou dans les gens qui  
1265 ont fait une étude patrimoniale, est-ce qu'il s'agit d'un calvaire? Et si c'est un calvaire, dans le projet de construction, là, il y a des petites maisons de ville de chaque côté de la rue. Alors, s'il y a un calvaire, là, le calvaire va se retrouver dans la cour arrière des bâtiments de ville qu'on voit à la deuxième... la deuxième série de maisons. Alors, je me demandais, est-ce que le propriétaire, par exemple, a considéré qu'il s'agissait d'un calvaire et puis est-ce qu'il a  
1270 considéré de faire seulement des constructions sur un côté de la rue, au risque de le faire plus élevé? Alors, c'est ma première question.

**LA PRÉSIDENTE :**

1275 On va répondre à celle-ci. Monsieur Marcotte?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1280 Oui, monsieur Péloquin peut répondre sur la question des éléments commémoratifs et le calvaire.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1285 Justement, ce matin, je checkais dans... j'ai vérifié, pas checké, j'ai vérifié dans le dictionnaire, parce qu'on a eu cette discussion-là. Un calvaire, c'est un cheminement religieux qui vise à remémorer la mort du Christ; calvaire, c'est synonyme de Golgotha, donc le mont sur lequel le Christ a été crucifié. Il y a des calvaires qui... En fait, un vrai calvaire serait un chemin de croix à l'extérieur pour remémorer la Passion du Christ.



1290 Dans ce cas-ci, et peut-être l'expression a été utilisée par extension parce qu'on a trois  
éléments commémoratifs religieux à l'extérieur, mais prenons-les un par un : il y a la croix. La  
croix, selon les recherches historiques qui ont été faites, serait une croix qui remémorerait  
l'arrivée des Français sur la montagne; c'est un peu vague sa signification; c'est une croix de  
bois qui n'est pas une croix des chemins, donc c'est un élément symbolique par lui-même qui a  
1295 probablement, qui tire probablement sa signification d'une histoire, mais qu'on ne connaît pas.

Deuxièmement, il y a une représentation du Sacré-Cœur qui est une autre référence  
religieuse, mais qui est dissociée du premier. Des fois, il y a des représentations des croix de  
chemin avec le cœur, le Sacré-Cœur dessus, mais dans ce cas-là, il n'y a pas de relation; et le  
1300 troisième élément, c'est une grotte à l'effigie de la Vierge qui est probablement en fonction  
d'une représentation de ce que pouvait avoir été l'apparition à Lourdes, selon les documents  
historiques.

Donc, ces trois effigies religieuses qui ont, somme toute... qui ne sont pas reliées par  
1305 une histoire commune : c'est trois éléments différents avec des destinés différentes et qui,  
selon la compréhension qu'on a d'un calvaire, ne forment pas un calvaire, qui n'ont pas  
référence à la Passion du Christ, non, mais ces trois éléments intéressants dans un milieu  
naturel, et avec leur logique propre.

1310 **M. ALAIN TREMBLAY :**

Donc, ce n'est pas un ensemble. Donc, on peut...

1315 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

D'après ma lecture des études historiques, je ne sais pas si madame Michaud, qui a  
conduit cette étude-là, aurait des précisions à apporter, mais...

1320 **Mme JOSETTE MICHAUD :**

Il faudrait remettre la question : d'où vient l'idée, d'où vient l'idée qu'il s'agirait d'un  
calvaire? Je n'ai jamais entendu dire qu'il s'agissait d'un calvaire.

1325 **M. ALAIN TREMBLAY :**

J'ai posé la question : est-ce qu'il s'agit d'un calvaire?

1330 **Mme JOSETTE MICHAUD :**

Non, il ne s'agit pas d'un calvaire.

**M. ALAIN TREMBLAY :**

Donc, c'est bien, alors, ça répond à ma question.

1335

**LA PRÉSIDENTE :**

On a la réponse. Merci, Madame Michaud. Votre deuxième question.

1340

**M. ALAIN TREMBLAY :**

Ma deuxième question concerne la protection des vues. Alors, tout à l'heure, il y a eu une simulation, là, de quoi, des constructions des gros édifices, là, qui vont bloquer la vue à partir de Cedar et puis – je ne sais pas si on peut revoir la diapositive, mais ma question, c'est : on voit que, à partir de la simulation qui a été préparée par le promoteur, que les édifices vont bloquer complètement la vue sur le fleuve, mais, par contre, la Ville nous a parlé qu'elle allait construire un belvédère, donc on comprend que la Ville veut, malgré tout, protéger les vues. Alors, ma question s'adresse à la Ville : j'aimerais savoir l'ampleur du belvédère qui va devoir être construit pour protéger la vue; est-ce qu'on veut protéger la vue? Si oui, bien, l'ampleur de ce belvédère-là, est-ce que vous comprenez ma question?

1345

1350

**LA PRÉSIDENTE :**

Dans la question de l'ampleur, je comprends qu'il y a la question de la hauteur également.

1355

**M. ALAIN TREMBLAY :**

Bien, l'ampleur du belvédère pour maintenir la vue. Mais alors, si on ne veut pas maintenir la vue, pourquoi on ferait un belvédère?

1360

**LA PRÉSIDENTE :**

On va apprécier la question. Monsieur Delcourt?

1365

**M. RONALD DELCOURT :**

Bon. Ici, on a... ça, c'est la vue depuis le point déterminé au Plan de mise en valeur, et maintenant au Document complémentaire du Plan d'urbanisme.

1370

On a expliqué l'autre jour que c'était un point qui était encore difficile à situer précisément puisqu'il n'existait pas : c'est un belvédère à construire. Tandis que cette vue qu'on a montrée, c'est une vue qui est prise plutôt du niveau du trottoir du chemin de la Côte-des-Neiges, donc plus bas.

1375

**M. ALAIN TREMBLAY :**

Vous dites qu'il est pris, cette vue-là est prise de... moi, enfin, ce que je vois...

1380 **M. RONALD DELCOURT :**

C'est ce que nous a fourni, aujourd'hui, le promoteur; il pourrait peut-être, lui, montrer exactement la localisation de la prise de vue.

1385 **LA PRÉSIDENTE :**

On va demander au promoteur en complément de réponse, s'il vous plaît?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1390

Oui, merci. Ici, on a eu des discussions, effectivement, avec la Ville de ce qui est de situer exactement où sera le belvédère qui est... je pense qu'on a implanté à 3 mètres une cote altimétrique de 124 mètres, donc 2, 3 mètres plus haut que le collège, qui serait – je pense, madame Caron, là, le niveau qui a été établi pour le belvédère, ça sera de le situer précisément, mais si on se met à ce niveau-là, il y en a des braves qui ont grimpé sur un escabeau pour aller prendre la photo à un étage, à un niveau bien spécifique, et on voit bien, à 1395 ce niveau-là, en préservant les arbres, on ne les a pas coupés, de maintenir... On voit ici le haut des bâtiments construits, ici, où on voit bien soit le fleuve ou la Montérégie derrière, ici, ça cache certains bâtiments, mais on a encore les lignes d'horizon, et il y a le dernier bâtiment où 1400 on a ici, je ne sais pas si vous êtes capables de le voir, là, on dépasserait légèrement, là, la cote altimétrique de 3, 4 mètres ici. Donc, ces bâtiments-là, l'impact est mineur, là, mais encore là, est-ce que c'est l'endroit exact? C'est à déterminer selon les aménagements, quand la Ville refera l'ensemble de l'intersection à cet endroit-là.

1405 **M. ALAIN TREMBLAY :**

Une sous-question, là, c'est juste pour savoir...

**LA PRÉSIDENTE :**

1410

Rapide s'il vous plaît.

**M. ALAIN TREMBLAY :**

1415

... est-ce qu'il y avait eu une, au niveau de la distribution des masses, est-ce qu'il y avait eu des études, par exemple, pour faire seulement une tour pour protéger le maximum des vues?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1420

Non. Ce qui est indiqué clairement dans les documents, c'était les zones où il pouvait y avoir du développement et le respect de la cote altimétrique de 122 mètres. En fait, ce n'est pas un respect, ce n'est pas une lumière rouge, c'est une lumière jaune, c'est-à-dire ça doit tendre à respecter la cote altimétrique de 122 mètres, c'est pour ça que dans un des bâtiments

1425

on est à 125 mètres, parce qu'on a diminué les bâtiments qui sont près du collège, soit par des résidences unifamiliales ou les multiplex à sept étages, de façon à dégager et à mettre en valeur le séminaire. Donc, dans les choix qu'on a eu à faire, on a préféré diminuer la densité près du séminaire et en augmentant légèrement dans la partie est du site, où les impacts sont, à notre avis, moindres au niveau des vues.

1430

**M. ALAIN TREMBLAY :**

Merci.

1435

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. Merci, Monsieur Marcotte. J'appellerais monsieur Edward Goldberg, s'il vous plaît.

1440

**M. EDWARD GOLDBERG :**

Good evening. I read in the newspapers that the developer is putting up 19 buildings on the site, if that's correct, I'd like to get a little clarification of what that entails in buildings.

1445

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Marcotte, pour le nombre?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1450

Deux petites secondes, je vais retrouver mon document.

**LA PRÉSIDENTE :**

1455

Ces 19 édifices comprennent des résidences unifamiliales.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1460

Bon, je vais commencer à répondre. Bon, effectivement, j'avais commencé un élément d'information tantôt, si je peux retrouver le plan, c'est un petit peu long, je ne devrais pas être loin.

1465 Just to start, do 19 buildings...? It's not like we, again, saw in some of the information that's distributed to the people that it's 19 new buildings, it's not the case; there's 10 houses, single family detached houses, at the entry of the property, right here, which Ramezay Street will be closed at this point.

1470 Those three buildings are built on the existing pool that will be demolished, and obviously, as you can see, the footprint of those three buildings is smaller than the existing pool.

1475 Then, another new building they're mentioning is the Séminaire, I think that building has been there for a while, and those are really the new buildings, the 7, 8 and 9-story buildings. Those buildings here are single stacked townhouses, in this case, of 5-story. So it's 10 plus, well, building on the existing and those are really the new buildings with the 10 homes at the entrance.

**UNE VOIX :**

1480 (INAUDIBLE – HORS MICRO)

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

1485 That's one, these ones, yes. And these ones like one single family.

**LA MÊME VOIX :**

(INAUDIBLE – HORS MICRO)

1490 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Yes, but the one on the pool is one building, obviously, we're building on the one...

**LA PRÉSIDENTE :**

1495 Est-ce que je pourrais vous demander, Madame, s'il vous plaît, d'attendre votre tour pour poser des questions? Monsieur Goldberg?

**M. EDWARD GOLDBERG :**

1500 Thank you, that was just the first part of the question. I see that the main construction is on the towers, on the three towers for the new development.

1505 I have a concern about protecting green spaces. I've seen zoning and bylaws created that, over a period of time, they changed the zoning bylaws. I've heard mention of the servitude; would it not be the certain way to preserve the green space by having the servitude

imposed as a condition of development, and would that not assure the green spaces never being built upon?

1510 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que votre question s'adresse peut-être d'abord à la Ville pour des questions...?

1515 **M. RONALD DELCOURT :**

Effectivement, les boisés, en fait ce que vous appelez les espaces verts, c'est donc les espaces boisés, seront grevés d'une servitude de non-construction.

1520 **M. EDWARD GOLDBERG :**

It's a condition of construction now?

**M. RONALD DELCOURT :**

1525 C'est une condition. En fait, c'est une entente entre le promoteur et la Ville. Il n'y a pas d'obligation réglementaire de le faire, mais c'est un accord de développement lié au projet.

**M. EDWARD GOLDBERG :**

1530 I understood that the developer proposed to create the servitude.

**M. RONALD DELCOURT :**

1535 On peut peut-être dire ça, mais disons que c'est le fruit d'une discussion entre la Ville et le promoteur.

**M. EDWARD GOLDBERG :**

Thank you.

1540

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'appellerais monsieur Jean-Pierre Morin?

1545 **M. JEAN-PIERRE MORIN :**

1550 Bonjour, Madame la présidente, Messieurs les commissaires. J'avais une question concernant la chapelle. J'ai été surpris de voir la préoccupation dans le projet pour la préservation de cette chapelle, d'autant plus qu'on sait qu'au niveau du patrimoine religieux, au Québec, on a des carences importantes qui existent et qu'on perd actuellement de nombreux

lieux de culte, à cause du manque de ressources financières et des gouvernements et de la population.

1555 Alors, là, maintenant, on a une chapelle qui a perdu sa fonction depuis 1970, à peu près, qui sert de lieu, qui a servi de lieu de salle de projections, salle de réunions, et cetera. Je comprends qu'il reste des éléments patrimoniaux intéressants, comme les boiseries, les vitraux, mais je me demande si l'espace comme tel, ayant perdu sa sacralisation, nécessite qu'il conserve une fonction de chapelle, d'autant plus que c'est une chapelle qui était, comme l'a expliqué monsieur Péloquin, un chœur qui servait les usages des personnes à l'intérieur du

1560 séminaire.

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, je vais adresser votre question à la Ville.

1565

**M. GILLES DUFORT :**

1570 La question s'est posée, effectivement, sur l'intérêt de la chapelle dans l'ensemble du projet de développement, alors c'est pour ça que dans l'Accord de développement, ce qui avait été demandé, ce qui est demandé, c'est de préparer une étude, justement, de la valeur patrimoniale de la chapelle, c'était une exigence qui apparaissait à l'intérieur de l'Accord de développement. Par ailleurs, cette exigence-là, elle a été rencontrée, l'étude a été réalisée selon les procédures qui sont établies par le Bureau du patrimoine, toponymie et expertise, pour, en fait, déterminer la valeur, l'intérêt d'un lieu ou d'un ensemble, et les conclusions du

1575 groupe de travail qui a été formé pour évaluer justement l'intérêt en est arrivé à la conclusion qu'il y avait plusieurs éléments de valeur.

Ce qu'on regarde, c'est l'ensemble des valeurs : valeur artistique, la valeur symbolique, la valeur architecturale, et il y a eu une identification de l'ensemble des éléments qui

1580 présentaient un intérêt et on est arrivé à la conclusion, effectivement, suite à la réalisation de cette étude-là, qu'il y avait un intérêt à maintenir les caractéristiques de la chapelle et ce qui a été proposé, dans le projet de règlement, entre autres, c'est d'en faire un espace à l'usage des copropriétaires. Donc, ce qui permet à la fois de maintenir les grandes caractéristiques et d'en permettre une accessibilité à l'ensemble des résidents du complexe.

1585

Alors, c'est basé vraiment sur une étude de la valeur et les conclusions du groupe de travail en sont arrivées à déterminer qu'il y avait une valeur à la chapelle elle-même.

**M. JEAN-PIERRE MORIN :**

1590

Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

1595 Je vous remercie, Monsieur Morin. J'appellerais monsieur James Taylor, s'il vous plaît?

**M. JAMES TAYLOR :**

1600 Je n'ai qu'une question, Madame la présidente, qui s'adresse à la Ville : quelles  
garanties est-ce qu'a pu obtenir la Ville que la bonne gestion de ces trésors soit assurée, suite  
à la fin de la phase de construction, y compris l'entretien, la réparation et la protection des  
domaines historiques et des aires voisines? Plus précisément, quel est le régime de  
gouvernance prévu pour l'administration collective des propriétés? Est-ce que chaque  
1605 propriétaire des maisons et des condos sera lié par une clause quelconque dans l'acte de  
propriété qui l'obligera légalement à contribuer financièrement à l'entretien de ces domaines  
historiques? Est-ce qu'il y aura des vérifications ponctuelles, par la Ville, de l'état et de  
l'entretien des aires historiques et boisées et par qui? Un paysagiste, un architecte, un  
archéologue?

1610 Finalement, dans l'éventualité où les aires historiques et boisées seraient négligées,  
comment est-ce que la Ville compte-t-elle exiger la conformité aux prévisions de l'acte de  
vente?

**LA PRÉSIDENTE :**

1615 Merci. Pouvez-vous nous dire, du côté de la Ville, à ce moment-ci, quels instruments  
sont prévus pour la garantie de pérennité, en fait?

**M. GILLES DUFORT :**

1620 Oui. En fait, on est au niveau effectivement du projet d'Accord de développement qui a  
été présenté, dans lequel on a identifié, en fait, quatre objets principaux : la protection du  
patrimoine, la chapelle, l'accessibilité, les zones boisées et la démolition, et on a demandé que  
le promoteur dépose le projet de Déclaration de copropriété dans lequel vont être identifiés  
1625 l'ensemble de ces éléments-là, identifiés comme étant, faisant partie des éléments communs,  
des parties communes de la copropriété.

Donc, tout ce qui est accessibilité, tout ce qui est bois, tout ce qui est chapelle, en fait,  
qu'on les identifie comme éléments communs et à ce moment-là on est assujetti au fonds de  
1630 prévoyance au niveau de l'entretien de ces différents éléments-là. Donc, c'est la mécanique  
qui est prévue, de façon générale, au niveau de la Déclaration de copropriété.

**M. JAMES TAYLOR :**

1635 Mais ça concerne seulement le promoteur, après le départ du développement.

**LA PRÉSIDENTE :**



Du promoteur...?

1640 **M. JAMES TAYLOR :**

Qu'est-ce qui se passe? Ça, je n'ai pas compris. Comment la Ville prévoit assurer une gestion, parce qu'on sait très bien que des boisés doivent être gérés, doivent être ménagés.

1645 **M. GILLES DUFORT :**

Par rapport aux boisés, ce qui est demandé au promoteur de déposer, c'est la réalisation d'un programme d'intervention, en vertu des programmes de gestion écologique, qui se fait en collaboration avec la Ville, donc ce travail-là se fait...

1650

**M. JAMES TAYLOR :**

Mais c'est encore le promoteur.

1655 **M. GILLES DUFORT :**

Oui. Bien, en fait, c'est les exigences qui sont demandées au promoteur, de les déposer.

1660 **M. JAMES TAYLOR :**

Mais il n'y a plus de promoteur, il est parti.

**M. GILLES DUFORT :**

1665

Et par la suite, il y a toujours une expertise de la Ville qui est possible, un suivi de la Ville qui peut être possible, et il y a également...

**LA PRÉSIDENTE :**

1670

Si je peux me permettre, ce qui préoccupe peut-être monsieur, c'est au moment où le promoteur transfère à la copropriété...

**M. JAMES TAYLOR :**

1675

Exactement.

**LA PRÉSIDENTE :**

1680

... quelles sont, si je comprends bien votre question, quelles sont les garanties que la copropriété respectera en tous points les engagements pris entre le promoteur et la Ville? C'est le sens de votre question.

1685

**M. GILLES DUFORT :**

1690

Bien, en fait, ce qu'on demande, c'est d'inscrire, en fait, ces différents éléments-là à l'intérieur de la Déclaration de copropriété, que la Ville le voie, que la Ville voie que ces éléments-là sont identifiés comme partie commune, tous les éléments qu'on demande de protéger et de mettre en valeur et, à ce moment-là, le fonds de prévoyance va automatiquement s'appliquer à ces éléments-là.

**LA PRÉSIDENTE :**

1695

Monsieur Delcourt, en complément?

**M. RONALD DELCOURT :**

1700

Tout ce processus-là où le promoteur doit présenter à la Ville son projet d'acte de convention de copropriété, incluant tous les éléments qui sont inclus dans l'Accord que monsieur Dufort vient de mentionner, cette obligation lui est faite au moment de la demande d'un permis de construire. Donc, il ne peut pas avoir d'autres intervenants avant qu'on sache quelle sera la Déclaration de copropriété. Et évidemment, la Déclaration de copropriété, c'est celle qui sera proposée à tous les acheteurs à laquelle ils seront tenus, par la suite.

1705

**M. JAMES TAYLOR :**

Ce n'est pas une réponse à la question, mais j'ai soupçonné ce que c'était...

1710

**M. RONALD DELCOURT :**

En tout cas, on a essayé plusieurs...

**LA PRÉSIDENTE :**

1715

Je vous remercie, Monsieur Taylor. J'appellerais monsieur Beryl Baron, s'il vous plaît?

**M. BERYL BARON :**

1720

Good evening, Madam President. First of all, I thank the members representing the City and the developer for a very informative presentation.

1725 My concern, Madam President, has been raised earlier, with respect to information that  
has been poorly and wrongly disseminated to clearly mislead people, and in particular with  
1730 respect to the green space and the use and integrity of the property as it currently is. I  
understand that it is private property; I understand, as well, that there are no servitudes  
currently in place or legal obligations upon the vendor that has provided access and use of the  
property for the public. So I'm asking either the City or the developer, as a consequence of the  
agreement in place, how will the public be able to now use and benefit from access to and the  
nature of the property? We have servitudes that will assist people with respect to access to the  
property, is that not right?

1735 Nous avons maintenant des servitudes qui vont encourager l'accès à la propriété,  
comme une conséquence de l'entente en place?

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que je peux vous demander une réponse brève quant à ses garanties?

1740 **M. GILLES DUFORT :**

1745 En fait, ce n'est pas au niveau des servitudes comme telles. Il y a des exigences qui  
sont prévues à l'intérieur du règlement comme tel sur l'obligation de maintenir les accès et de  
maintenir également, de prévoir les sentiers piétons au niveau du règlement. Et au niveau de  
l'Accord de développement, on retrouve également les mêmes engagements à prévoir, à  
maintenir ces accès-là et à prévoir les cheminements et à les inclure dans l'Acte de  
copropriété.

1750 **M. BERYL BARON :**

Et ça, c'est une amélioration, n'est-ce pas?

**M. GILLES DUFORT :**

1755 C'est une formalisation par rapport à ce qu'on retrouve actuellement. En fait, il n'y a  
pas de...

**M. BERYL BARON :**

1760 Et aujourd'hui, est-ce qu'on a quelque chose?

**M. GILLES DUFORT :**

1765 Il n'y a pas d'entente, il n'y a pas de servitude particulière par rapport à ça.

**M. BERYL BARON :**

O.k. So comme une conséquence du projet qu'on discute ce soir, il y a une amélioration, il y a une entente, aujourd'hui, qu'il va permettre l'usage au public, effectivement.

1770

**M. GILLES DUFORT :**

Il y a effectivement des obligations qui sont prévues maintenant dans les projets qui sont proposés.

1775

**M. BERYL BARON :**

C'est ça. Et aujourd'hui, ça n'existe pas.

1780

**M. GILLES DUFORT :**

Non.

**M. BERYL BARON :**

1785

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1790

Merci à vous. J'appellerais monsieur François-Xavier Caron, s'il vous plaît. Oui, bonsoir.

**M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

1795

Bonsoir, Madame la présidente, Messieurs les commissaires. Oui, d'abord, la protection des milieux naturels, c'est un aspect important du Plan de protection et mise en valeur du Mont-Royal. Il y a une étude sur la faune et la flore qui a été réalisée, là, on est en train de lire toutes ces études-là. J'aimerais savoir, est-ce qu'on nous garantit qu'il n'y a aucune des plantes rares à protéger qui est compromise par le projet présenté ici ce soir?

1800

**LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais à la Ville peut-être avant en termes de garanties ou d'éléments indiqués à l'Accord de développement, et au promoteur par la suite d'apporter certaines précisions.

1805

**Mme FRANÇOISE CARON :**

1810 Mais en fait, dans les essences d'arbres rares, celles qui ont été répertoriées, il y a des micocouliers, il y a aussi des noyers qui étaient les descendants des anciens noyers de la Ferme sous les Noyers, donc ces essences d'arbres là ne sont pas touchées par les interventions qui sont liées au projet de construction.

1815 Il y a aussi la sanguinaire du Canada qui a été relevée dans le boisé de l'escarpement sud et qui se retrouve à des endroits où on n'a pas en ce moment les accès par les escaliers, et une des choses que... l'encadrement qu'on met en place précise, c'est que les escaliers vont devoir demeurer où ils sont, justement pour qu'il n'y ait pas de passage là où on retrouve cette essence particulière, protégée. Alors, on a couvert ces aspects-là de cette façon.

1820 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Marcotte, en complément?

**Mme MYLÈNE CARREAU :**

1825 Je n'ai rien à ajouter à l'intervention de madame Caron, elle a bien cité l'étude de Primula. Au niveau des nouveaux aménagements, par contre, on va introduire des espèces indigènes qui ont des bonnes valeurs de conservation, puis qui sont des espèces qui sont en lien avec l'amélioration de la biodiversité du mont Royal. Je pense que notre projet va  
1830 seulement améliorer la situation.

**M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

Merci.

1835

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez une deuxième question?

1840 **M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

1845 Oui. Dans le tout dernier rapport de l'Office de consultation publique qui a été rendu public justement aujourd'hui, là, sur le réaménagement du couvent des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, à Outremont, la commission évalue l'acceptabilité du projet à la lumière du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, et elle s'inspire de la notion de capacité limite pour juger le projet et elle fait mention, entre autres choses, que le fait que ce soit simplement une restauration du bâtiment existant, qu'il n'y a pas de nouvelles constructions, ça contribue à ne pas... je n'ai pas les mots exacts, là, mais densifier le pourtour de la montagne, selon elle. J'aimerais savoir, bien, d'ailleurs, j'aimerais attirer votre attention  
1850 sur cette notion de capacité limite là, et ma question s'adresse à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

Votre question?

1855 **M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

Est-ce que vous comptez utiliser cette notion comme critère d'évaluation du projet présenté ce soir?

1860 **LA PRÉSIDENTE :**

Je renverrais la question à la Ville dans la définition de cette capacité de la montagne, la commission n'ayant pas, à ce moment-ci, à prendre parti ou position.

1865 **M. GILLES DUFORT :**

1870 La capacité limite. Bon, comme on l'a vu, le Plan de protection, c'est différents régimes de protection, là, avec le réseau de conservation, et tout ça, mais par rapport à la capacité limite, ce qui a été introduit à l'intérieur du Plan de protection, au niveau des milieux construits résidentiels, ce qui a été fait, c'est un resserrement des paramètres applicables à ces propriétés-là. Donc, au niveau des paramètres de hauteur, d'implantation, il y a eu des resserrements par rapport à ce qui s'appliquait jusqu'à présent.

1875 Et par rapport aux propriétés institutionnelles, ce qui a été retenu comme approche, c'est en fait la même approche, de reconnaître l'existant pour les propriétés qui n'avaient pas fait l'objet d'une planification concertée ou qui n'avaient pas de règlement spécifique. Donc, de reconnaître l'existant pour celles-là et d'assujettir en fait toute intervention ou toute proposition, dans ces milieux-là, à une planification concertée, en fonction des différents objectifs, des différents éléments qui apparaissent dans le Plan de protection, par exemple la question des  
1880 milieux naturels, la question du réseau de conservation, les voies d'intérêt, et tout ça, et l'ensemble des principes et objectifs qu'on retrouve à l'intérieur du Plan de protection. Donc, d'évaluer toute intervention en fonction de ces éléments-là, à l'intérieur d'une planification concertée, soumise à l'Office de consultation publique. Donc, c'est la façon dont les notions de capacité limite s'appliquent en vertu du Plan de protection.

1885

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie. Ça répond à vos questions?

1890 **M. FRANÇOIS-XAVIER CARON :**

Bien, j'espérais une réponse de votre part. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1895

J'appellerais monsieur Pasquale Ruffolo, s'il vous plaît.

**M. PASQUALE RUFFOLO :**

1900

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

1905

**M. PASQUALE RUFFOLO :**

Donc, je me présente, je suis un acheteur potentiel sur le projet. Donc, je suis un petit peu déçu de toutes les informations que je lis surtout dans les médias, des informations préjugées et négatives.

1910

Ma question, évidemment, s'adresse à la Commission, l'Office de consultation publique : n'est-ce pas le travail de l'Office de s'assurer que l'information factuelle soit rendue au public?

1915

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est pour ça qu'on est là pour trois soirs consécutifs, ouverts à tout le monde; le site documentaire, le site web de l'Office comporte toute la documentation; il y a des transcriptions verbatim, et tout. Donc, c'est effectivement le rôle de l'Office que tout soit le plus clair possible.

1920

**M. PASQUALE RUFFOLO :**

Mais ça ne se rend pas aux médias, parce que les médias...

1925

**LA PRÉSIDENTE :**

Les médias s'adressent à l'Office quand ils le désirent, ce n'est pas à l'Office à rencontrer des médias pour rencontrer des médias.

1930

**M. PASQUALE RUFFOLO :**

Donc, il n'y a pas d'autres moyens de s'assurer que l'information factuelle...

**LA PRÉSIDENTE :**

1935

Tous les moyens sont déployés, vous pouvez me croire, là, pour que la plus grande information soit publique.

**M. PAQUALE RUFFOLO :**

1940

Parfait, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1945

Merci. J'appellerais madame Frances DeVerteuil, s'il vous plaît.

**Mme FRANCES DEVERTEUIL :**

1950

Good evening. I have two questions, the first question is : there's been a lot of talks about public access, I would like the City of Montreal or the Developer to assure me that public access will be available the 12 months of the year, from January to December, and who will be responsible for cleaning the staircases that assure public access?

**LA PRÉSIDENTE :**

1955

Merci. À la Ville d'abord sur la période d'ouverture?

**M. GILLES DUFORT :**

1960

Comme on le mentionnait, l'obligation apparaît à la fois dans le projet de règlement, sur le maintien des accès, les cheminements également, et à la fois dans le projet d'Accord de développement au niveau de l'obligation d'assurer les liens entre les différentes artères qui relient, en fait, qui entourent le site, et le maintien et l'entretien également des escaliers. Donc, on a dit que dans l'Accord de développement ces éléments-là allaient apparaître dans la

1965

Déclaration de copropriété comme partie commune, donc le fonds de prévoyance s'y appliquant.

Pour ce qui est de la question de la durée, ce qui apparaissait raisonnable, en fait, comme exigences auprès du promoteur, qu'on demandait au promoteur, c'est d'assurer ça

1970

durant une période entre le 15 mai et le 15 novembre, et non pas durant la période hivernale.

**Mme FRANCES DEVERTEUIL :**

1975

Okay. So that, to summarize, you mean the public will not have access from the... in the winter period; in other words, from the 15th of November to the 14th of May, every year.



**M. GILLES DUFORT :**

L'obligation qui est faite est entre le 15 mai et le 15 novembre.

1980

**Mme FRANCES DEVERTEUIL :**

Okay, this has not been publicized, when you're talking, you're giving the impression that the access is year round, and a lot of people, including myself, walk through there year round.

1985

**M. GILLES DUFORT :**

L'accès, effectivement, peut se faire à l'année et ces éléments-là sont dans les éléments d'information qui ont été communiqués, mais l'obligation qui est faite de le maintenir, en fait, et d'entretien, c'est d'une période qui est entre le 15 mai et le 15 novembre.

1990

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Marcotte?

1995

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

Il n'y pas une information, il faut réaliser qu'actuellement, légalement, il n'y a pas d'accès 12 mois par année. Ce qui est proposé là, ce sont des accès dans les périodes où le site est accessible et sécuritaire. Donc l'hiver, ce n'est pas entretenu à la grandeur, mais évidemment si quelqu'un traverse, bien, évidemment, à ses risques, mais si vous le faites actuellement, vous allez encore être capable de le faire lorsque le projet sera réalisé.

2000

**Mme FRANCES DEVERTEUIL :**

And my second question is, and this is addressed to the City : did the City ever consider making, I understand not, but I would like the City to say no if they did not do it, clearly, of taking over the site, to have it as a community center and a sporting area, the gymnasium, to be opened to the public, given that we do not have, in the City of Montreal, public gymnasium, swimming pools, et cetera, in the area, sporting facilities? There's a great lack of it in the Ville-Marie upper Côte-des-Neiges area.

2010

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui, s'il vous plaît, la Ville?

2015

**M. RONALD DELCOURT :**

2020 La réponse à cette question, c'est non. Dans l'évaluation de ce projet, on n'a pris en compte que les éléments d'urbanisme qu'on inclut dans le Plan de mise en valeur, le projet du promoteur, et l'évaluation s'est faite sur cette base-là, il n'y a pas eu de réflexion quant à savoir la disponibilité d'espaces publics ou d'équipements sportifs dans le secteur.

2025 **Mme FRANCES DEVERTEUIL :**

So the City is quite happy to see about a value of 5 to 10 million dollars worth, which is what it would cost to build sporting facilities, to be just destroyed.

2030 **M. RONALD DELCOURT :**

Il s'agit d'un commentaire, Madame la présidente.

**Mme FRANCES DEVERTEUIL :**

2035

I would like to add, I would like, for the record, for you to say : yes, you're quite willing to do this.

**LA PRÉSIDENTE :**

2040

Unfortunately... J'appellerais madame Adrienne Danaïs, s'il vous plaît. Bonsoir.

**Mme ADRIENNE DANAIS :**

2045

Bonsoir, Madame la présidente. Compte tenu que le séminaire – j'ai une question : compte tenu que le séminaire est construit entièrement sur un remblai et que l'on sait que ce sol est excessivement fragile, je veux savoir, au moment du dynamitage pour les six étages de stationnement, tel que planifié dans les plans architecturaux, est-ce qu'il y a possibilité ou ça a été envisagé qu'il n'y aurait pas de dommages faits à l'édifice?

2050

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'on connaît l'état des lieux sur les études de sols?

2055 **M. GILLES DUFORT :**

Bien, je laisserai monsieur Marcotte.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2060

Oui. Monsieur Pélouquin peut répondre clairement à la question.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

2065 Effectivement, les études de sols nous disent qu'il y a du remblai sur le site. Je précise que ce n'est pas six étages de stationnement, il y a deux plaques de stationnement, il y a une plaque de deux étages, il y a une plaque de un étage. Et c'est dans la partie ouest du site, on va devoir enlever du... La partie centrale ici, c'est effectivement du remblai et c'est aussi du roc fracturé sous le remblai, qui s'enlève sans dynamitage.

2070 La partie à l'est du site, et où on a les niveaux pour le stationnement, ça sera sur du roc solide, c'est de la pierre grise typique de Montréal, et puis on va devoir dynamiter.

2075 Comme j'ai expliqué à la dernière séance, il y a des mesures applicables et il y a des règlements qui entourent ces méthodes de dynamitage là : il y a des règlements sur les heures de chantier; il y a des règlements sur la puissance du dynamitage. Le dynamitage sera fait en fonction de la charge, la puissance de la charge sera faite en fonction de l'éloignement des bâtiments. Il est très possible de dynamiter pour ces petites quantités-là avec des charges de moins de... des déplacements de moins de 10 centimètres/seconde et ça ne provoque aucune vibration ni aucun dommage sur les bâtiments environnants.

2080

**Mme ADRIENNE DANAIS :**

2085 Oui. Moi, ce que je voudrais rappeler, c'est que justement dans votre étude des valeurs patrimoniales des propriétés des Prêtres de Saint-Sulpice, à la page 125, à l'item Description, troisième paragraphe, on dit, c'est textuel :

*« Au tout début de son existence, le bâtiment a été libéré de différents pavillons de toiture en raison de difficultés structurales qu'ils causaient à l'immeuble. »*

2090

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Ces difficultés structurales étaient surtout à la charpente du toit, à cause des poids que certains éléments supplémentaires, on a vu dans les photos historiques, je ne sais pas si vous avez remarqué, il y avait des tourelles qui étaient rajoutées.

2095

**Mme ADRIENNE DANAIS :**

Oui, c'est de ça que je parle.

2100

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Et c'était des surcharges sur les charpentes de toit dont on parle sur les difficultés et non pas des problèmes de fondation.

2105 **Mme ADRIENNE DANAIS :**

Alors maintenant, comment se fait-il que la bibliothèque...

2110 **LA PRÉSIDENTE :**

Une dernière question rapide?

**Mme ADRIENNE DANAIS :**

2115 Oui. Alors, je pense que la bibliothèque a présenté des difficultés structurales importantes aussi, à tel point qu'on a dû rajouter un mur de béton pour le protéger.

**LA PRÉSIDENTE :**

2120 Vous voulez savoir si tel est le cas?

**Mme ADRIENNE DANAIS :**

C'est dans le même secteur quand même.

2125

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

2130 Il y a de la charpente de béton qui a été rajoutée. Il faut comprendre que quand on a une bibliothèque, on a des charges mortes sur les planchers qui sont énormes, et ce qui n'était pas le cas avant.

**Mme ADRIENNE DANAIS :**

Ah, bon. Merci beaucoup.

2135

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à vos questions? Merci. J'appellerais monsieur Peter Howlett, s'il vous plaît. Bonsoir.

2140

**M. PETER HOWLETT :**

2145 Bonsoir, Madame, Commissaires. Je vais commencer, Madame, en exprimant mes sympathies au développeur pour la désinformation circulée récemment. It doesn't help anybody that misinformation is circulated. I'm happy to say that we're not familiar with this, and that the information that is appeared on the Les Amis website has been taken from the developer's own written documentation. Nonetheless, you have my sympathies.

2150 Under the heading of Misinformation, Les Amis has been in existence almost 25 years,  
I believe its reputation for integrity, transparency and competence has been well-established,  
and so that the... Also its consistent opposition to projects such as this on the green space on  
the mountain are well-known, and its vigorous opposition to the project right next door, which  
has tremendous similarities to the present project, an opposition that was engaged in by the  
City, as well as a number of other -- by the planning department of the City, as well as a very  
2155 wide range of the population.

**LA PRÉSIDENTE :**

2160 Je peux vous demander de formuler votre question?

**M. PETER HOWLETT :**

2165 Yes. I just think that, however, that under the information, the absurd and childish  
personal attacks in the press over the last two days are just that, they're absurd and they're  
childish, and we should try our best to recognize that most opposition and support of this  
project are legitimate positions for people to take.

2170 Moving on, I have a question for you, Madame, and your colleagues: the guidelines, as  
I understand it, the guidelines for this consultation include the possibility, the possibility that you  
would conclude that the project is not justified on this critical site, and you may recommend that  
the justification provided, to reject the justification provided for the project, and recommend  
against zoning and regulatory changes which would not then permit the project to proceed, if  
accepted; is that a correct assumption?

2175 **LA PRÉSIDENTE :**

2180 Je ne répondrai pas par oui ou par non, parce que c'est plus complexe que ça, il y a un  
certain nombre de matières qui sont, qui peuvent, qui sont soumises à des amendements sur  
l'usage ainsi que d'autres choses. La commission va se pencher sur l'ensemble de ces  
questions-là à la lumière des documents tels que vous avez dans le dépliant de l'Office; les  
matières soumises à consultation sont, et là la Ville pourrait peut-être le dire rapidement, quel  
règlement, l'Accord de développement, et cetera, là. La consultation porte sur ces matières-là.  
On n'est pas, à ce moment-ci, à faire des hypothèses sur l'acceptabilité ou non du projet; on  
est là pour étudier, point par point, avec tous les détails possibles, sur les points de règlement  
2185 – si monsieur Delcourt voulait les rappeler rapidement, là –, donc la Commission va porter sur  
ces matières-là.

**M. PETER HOWLETT :**

2190 I can appreciate just a follow-up to clarification, because I can't... Je n'ai pas bien  
compris votre réponse, parce que si quelqu'un est contre, contre le projet, non seulement

comme il est défini, mais sur un projet sur cet espace vert, est-ce que vous êtes en mesure, selon vos guidelines, de rejeter n'importe quel projet sur le site?

2195 **LA PRÉSIDENTE :**

2200 La question n'est pas de rejeter le projet. La question est de répondre à la commande du Comité exécutif, ce que j'ai expliqué à la toute première soirée, portant sur les matières que monsieur Delcourt pourrait nous nommer rapidement, et non pas faire une hypothèse sur quelle serait, selon les interprétations ou les propos que les citoyens ou organismes pourraient tenir, quelle serait alors la position de la commission. On n'en est pas là. On est à répondre à une commande du Comité exécutif sur des matières que monsieur Delcourt va nous citer.

2205 **M. RONALD DELCOURT :**

2210 Si vous souhaitez que je les cite? Oui? Alors, comme disait madame la présidente, ce qui est soumis à la consultation publique, c'est le règlement en vertu de l'article 89, et le règlement modifiant le document complémentaire. L'Accord de développement lui-même n'est pas soumis à la consultation puisqu'il s'agit s'une entente contractuelle entre le promoteur et la Ville.

2215 Le Conseil municipal, en adoptant à la première lecture, le projet, les projets de règlement que je viens de mentionner, a soumis à l'Office de consultation les préoccupations suivantes dont elle doit tenir compte dans sa consultation publique, à savoir l'intégrité et la mise en valeur des composantes paysagères dont les talus et les alignements d'arbres, la prédominance de l'ancien Séminaire par rapport aux hauteurs, aux volumes et à l'implantation des constructions proposées, la qualité des vues internes et externes au site, l'offre de stationnement eu égard aux orientations du Plan de transport, l'accessibilité du site au public et sa gestion, donc la gestion de cette accessibilité, la protection des végétaux durant et après la construction, le respect du patrimoine bâti et la mémoire du lieu, et enfin, la conservation et l'aménagement d'espaces verts correspondant à plus de 80 % de la superficie de la propriété. Donc, ce sont les préoccupations que le Conseil municipal a adressées ou a soumises à la Commission.

2225 **LA PRÉSIDENTE :**

Et qui seront les matières précises qui seront étudiées.

2230 **M. PETER HOWLETT :**

2235 Est-ce que c'est-à-dire que la possibilité de rejeter ce projet est devant nous? Si j'ai bien compris, Ronald vient d'identifier plusieurs aspects du projet, évaluation des aspects d'un plan qui vient du promoteur, est-ce qu'il y a une possibilité de dire non au projet complètement?

**LA PRÉSIDENTE :**

2240 Je vais vous répéter, Monsieur Howlett, et on va devoir s'arrêter là-dessus, mais que la commission n'est pas, n'a pas à se prononcer sur quelque spéculation que ce soit. Les règles, les règlements et les préoccupations, on vient de vous les citer. Alors, on ne peut pas, à ce moment-ci, spéculer sur une issue potentielle.

**M. RONALD DELCOURT :**

2245 Madame la présidente, je fais juste vous mentionner que parmi les façons de pouvoir contester le projet, il y a évidemment le processus référendaire qui, lui, s'adresse aux personnes qui habitent les zones avoisinantes du projet.

**LA PRÉSIDENTE :**

2250 Et qui comporte certains éléments précis que vous pourriez peut-être rappeler, Monsieur Delcourt, s'il vous plaît.

**M. RONALD DELCOURT :**

2255 Oui. Essentiellement, ce qui est d'approbation référendaire, c'est la plupart des éléments du projet, à l'exception de l'usage qui sera autorisé, et du taux d'implantation qui eux seront adoptés en vertu du règlement 89, mais par concordance au Plan d'urbanisme.

**M. PETER HOWLETT :**

2260 J'ai posé... O.k. J'ai posé une question le 5 mai quand j'ai demandé si ce projet est prédisposé, predisposed, I think I got my answer tonight, tonight, I'm receiving an answer. Mr. Dufort did not answer the question on the 5th, now, the question is answered.

2265

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander de...

2270 **M. PETER HOWLETT :**

So this project is not at risk. This project is not at risk; elements of it may be changed, but this project is not at risk before this consultation.

2275 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous inviterai au moment de l'audition des mémoires pour tout commentaire ou suggestion. Pour l'instant, nous sommes encore en période de questions.

2280 **M. PETER HOWLETT :**

There was a question, but now it has been answered with clarity, which is extremely disappointing, but it's been answered now.

2285 I have one last question.

**LA PRÉSIDENTE :**

Vous avez une autre question?

2290

**M. PETER HOWLETT :**

Oui, oui.

2295 **LA PRÉSIDENTE :**

Rapidement, s'il vous plaît.

2300 **M. PETER HOWLETT :**

2300

On a parlé d'un plan, une étude, un pacte patrimonial, on a parlé des offres qui étaient constantes avec un appel d'offres. The question is : do any of these, or for that matter, do elements of the project that happen to be consistent with guidelines or criteria with the Plan de protection, do any of these things is constant reference to étude, pacte and these other things which are essentially done by the vendor and the developer with some financial support from the public sector, do any of them provide legal legitimisation of this project which is countered to the urban Plan, countered to the zoning, inconsistent with the décret and inconsistent with the platform adopted by our élus in the last election, and provide for a virtual total eradication of the open green space on the site, where does the justification lie? There's reference to an etude that was done, les etudes that were... they don't provide or do they, in your view, Mr. Delcourt, do they provide the justification on their own?

2305

2310

**M. RONALD DELCOURT :**

2315

Je pense que monsieur Dufort va peut-être répondre à cette question, mais je crois, Madame la présidente, que la question qui est posée, c'est une demande d'opinion, là. C'est plus un commentaire qu'une question d'information.

**LA PRÉSIDENTE :**

2320

Je vous répondrais la même chose. À retenir : en audition de mémoires pour les commentaires. Monsieur Dufort, si vous avez un point d'information?



**M. PETER HOWLETT :**

2325

So the answer, I think, is no. Thank you.

**LA PRÉSIDENTE :**

2330

Merci, Monsieur Howlett.

**LA PRÉSIDENTE :**

2335

Monsieur Dinu Bumbaru, s'il vous plaît? Bonsoir.

**M. DINU BUMBARU :**

2340

Bonsoir, Madame la présidente. Dinu Bumbaru, Héritage Montréal. Comme on l'avait mentionné l'autre soir, on a affaire à un ancien séminaire de philosophie, donc soyons concrets et faisons le point sur les aspects philosophiques. Et une des choses qui est intéressante avec la philosophie, c'est que ça nous permet de connaître et de définir notre objet et son sens de façon à porter un jugement et donc, avoir une action qui est plus juste à son égard, une action qui convient, surtout qu'on travaille sur l'avenir ici.

2345

Une chose qui est importante peut-être, j'arriverais à ma question rapidement, Madame la présidente, on est tout aussi conscient du temps comme vous, là, ce n'est pas parce qu'on n'a pas de parcomètres qu'on ne l'est pas, mais c'est qu'il y a des termes qui sont confus. J'observais ce qui faisait partie des éléments plus spécifiques de votre mandat, là, qui est qualifié de préoccupations. Or, ce qu'on lit plutôt à travers des mots comme qualité, offre, intégrité, protection, ça a plutôt l'air, au niveau sémantique, des convictions du Comité exécutif qu'on essaie de tester ici.

2350

2355

Alors, pour le commun des mortels, ce n'est pas évident que ce soit des dimensions à explorer avec toute la latitude qui est utile à une commission consultative, mais plutôt des convictions d'administration, négociées peut-être très sérieusement, mais ce ne sont pas des préoccupations, sinon on aurait dit pas l'accessibilité du site ou la conservation de 80 %, on aurait dit : l'avenir des espaces verts ou la publicité de l'accès aux lieux.

2360

2365

Vous comprendrez qu'il y a quand même des nuances importantes que les mots nous apportent, mais au niveau de la question, on a vu et on a entendu avec grand intérêt le fait que la chapelle faisait l'objet d'un exercice complexe, raffiné et érudit, éduqué, méthodique de définition des valeurs patrimoniales, pour en produire un énoncé; on a même identifié des champs de qualités artistiques, historiques, symboliques. Pourquoi est-ce qu'on n'a pas un tel énoncé pour le site au complet? Pourquoi, par exemple, est-ce que l'analyse paysagère nous décrit des talus, des modifications de topographie, des objets isolés et non pas les parcours que les séminaristes pouvaient faire dans ce lieu? Quelle est l'importance qu'on reconnaît et

quelle est la déférence qu'on accorde à ce site qui fait quand même partie de l'ancien domaine des seigneurs de Montréal?

2370 Alors, on aimerait comprendre ça pour être en mesure de comprendre qu'est-ce qui a animé le cerveau de cette administration qui a négocié quelque chose et les promoteurs qui apportent une proposition dont on imagine qu'il y a des convictions en arrière.

**LA PRÉSIDENTE :**

2375 On peut adresser votre première question concernant la chapelle et le désir d'avoir de l'information plus fine à la Ville. Pourquoi, par exemple, la question de monsieur Bumbaru, cette précision souhaitée pour la chapelle ne l'a-t-elle pas été pour l'ensemble du site?

2380 **M. GILLES DUFORT :**

Pour l'ensemble du site, en fait, on a considéré qu'il y avait effectivement plusieurs études qui avaient été réalisées, notamment celle de Beaupré et Michaud au niveau de l'ensemble de l'étude historique. Et les études qui ont été réalisées, là, les études spécifiques de caractérisation de Primula et tout ça, donc on considérerait qu'on avait quand même l'ensemble de l'information pour cerner, en fait, les enjeux au niveau patrimonial sur l'ensemble de la propriété.

2390 On s'est rendu compte, par ailleurs, qu'au niveau du projet lui-même, par rapport à la chapelle, il y avait peu d'éléments qui nous permettraient de conclure, au moment où les discussions se faisaient, à l'opportunité ou non de maintenir la chapelle. C'est pour ça que dans l'Accord il y a eu l'exigence de réaliser cette étude-là et pour connaître davantage et voir quel élément était à conserver, le cas échéant, et quelle destination aussi pouvait être envisagée pour la chapelle. Et cette étude-là, elle a été faite en fonction, comme je le mentionnais, du processus, là, qui est en cours d'élaboration, application, si on veut, au niveau du Bureau, sur la question des énoncés d'intérêt. Donc, c'est la démarche qui a été apportée spécifiquement à la chapelle, mais on considérerait avoir plusieurs études déjà disponibles qui donnaient vraiment l'ensemble de l'information, considérant le caractère, au niveau du caractère patrimonial de la propriété.

2400

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à votre deuxième question?

2405 **M. DINU BUMBARU :**

Bien, ce qu'on comprend, c'est qu'il n'y a pas d'énoncés de valeur patrimoniale pour le site lui-même, et notamment le paysage comme un espace construit. On se rappellera de toute la découverte qu'on avait faite avec la Ferme sous les Noyers, sur le travail que les Sulpiciens – là, tantôt, j'ai entendu l'architecture sulpicienne, là, ou l'esprit sulpicien, enfin ce n'est pas du

2410

Jésuite, au moins – sur l'aménagement du territoire, là, ce n'est pas des topographies naturelles, c'est des topographies aménagées. Cette architecture, elle n'est pas expliquée, on n'en sait rien. On la décrit dans des zones, les 18 zones, mais pourquoi est-ce qu'il y a une allée d'arbres ici plutôt qu'ailleurs?

2415

Il faut peut-être... Mais nous, on s'attend à ce qu'il y ait autre chose de plus que juste un empilage de données historiques. L'analyse de la valeur, c'est une analyse, c'est une synthèse.

2420

**LA PRÉSIDENTE :**

Votre question?

2425

**M. DINU BUMBARU :**

Alors, la deuxième question, c'est : faute de ça, comment est-ce qu'on va faire l'arbitrage, par exemple, entre le cadre de gestion écologique qui vient d'être sur le site de l'Office, qu'on a consulté avec intérêt, et qui fait moult références aux espèces indigènes, alors que le représentant de la Ville a dit, la dernière fois, que c'était un idéal irréaliste par rapport à ce site, qui est surtout un site de plantation envahissante, enfin, exotique, pour employer le terme technique, alors comment est-ce que cet arbitrage va être fait? Nous sommes préoccupés et nous voulons être rassurés par la base scientifique qui anime le travail sur l'aménagement du site et son histoire, ses valeurs, sa mémoire, finalement, la mémoire des lieux, elle est présente par les alignements d'arbres et les parcours et tout ça, puis on a très peu de matière pour nous aider à comprendre et apporter un jugement, Madame la présidente.

2430

2435

**LA PRÉSIDENTE :**

La Ville, à ce niveau-là?

2440

**M. RONALD DELCOURT :**

Je veux dire, je n'ai pas vraiment de réponse à cette... à cette question. Je ne sais pas si, Gilles, toi, tu en as?

2445

**LA PRÉSIDENTE :**

Ce qui vous préoccupe, Monsieur Bumbaru, c'est la résonance historique dans les types d'aménagement qui seront faits?

2450

**M. DINU BUMBARU :**

Oui.

2455 **LA PRÉSIDENTE :**

Outre la préservation dont on convient qu'on a entendu parler. Or, la Ville a prévu un certain nombre d'outils pour qu'un plan d'aménagement soit déposé, soit respecté et qu'il y ait de l'entretien, et tout.

2460

Est-ce que la Ville a une prescription particulière en regard de la... permettez-moi d'appeler ça comme ça, la résonance historique du lieu, la mémoire du lieu dans l'aménagement? Le promoteur pourra compléter tout à l'heure, s'il le souhaite, pour vous répondre sur cet aspect, qu'a-t-il retenu de la manière de faire sulpicienne au niveau de l'aménagement paysager proposé, mais si la Ville a un élément de précision, auparavant?

2465

**M. GILLES DUFORT :**

Certains éléments de réponse, effectivement, là, il y a des processus de révision également qui vont s'appliquer au niveau des interventions plus précises. Donc, au niveau du patrimoine bâti, comme il a été appliqué en fait au niveau de l'énoncé d'intérêt pour la chapelle, c'est des groupes de travail aussi qui sont formés avec des historiens, avec des architectes, avec des architectes de paysage, qui peuvent évaluer les propositions, qui vont évaluer en fait les propositions qui leur seront faites.

2470

2475

Au niveau du patrimoine naturel, paysage, il y a l'obligation de déposer le devis de gestion écologique, et ça, avec la collaboration et l'expertise continue de la Ville également. Donc, il y a un support qui existe par les professionnels des services concernés à l'évaluation des propositions qui seront faites, selon les critères qu'on retrouve à l'intérieur des différents instruments et des obligations qu'on retrouve à l'intérieur des instruments qu'on propose.

2480

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Marcotte, en complément de réponse?

2485

**Mme MYLÈNE CARREAU :**

Oui. Au niveau de l'inspiration historique, on a étudié les études patrimoniales, l'étude paysagère de Vlan et puis on a essayé de faire, de remémorer les éléments qui avaient marqués le domaine de la montagne, donc les alignements d'arbres qu'on prolonge; on a réintroduit les vergers qui avaient lieu sur le flan de la montagne, là, le Piedmont, à l'origine. On a aussi introduit certains éléments, dont le bassin rectangulaire qui fait référence au bassin qui se retrouve dans le Grand Séminaire.

2490

2495

Au niveau de la thématique, vous voyez, toutes les lignes vert pâle sont des alignements d'arbres qu'on répète et qui sont parallèles aux alignements d'arbres existants. Au niveau de l'ancien Séminaire, le parterre est conservé, et puis on essaie de renforcer le lien entre les arbres existants à l'ouest et à l'est avec un marquage au sol, dans le gazon, qui fait

2500 référence à l'ancien alignement, parce qu'en ce moment, l'alignement n'est pas très perceptible, il y a des rangées d'arbres doubles, mais elles sont difficiles à voir à moins vraiment de se mettre en face. Alors, on a vraiment orienté nos aménagements pour mettre en valeur les doubles rangées d'arbres. À cet effet, le bassin qui est proposé dans le jardin est centré sur les rangées d'arbres doubles, pour les mettre en valeur aussi.

2505 Alors, on a fait une série d'interventions qui visent à mettre en valeur les éléments en les renforçant ou en renforçant les liens visuels qui sont un petit peu manquants entre eux, à cause des différentes interventions qui ont eu lieu au cours des années, dont le tennis qui a été construit et les terrains de sport. Alors, on essaie de reconsolider les éléments d'intérêt.

2510 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça répond à votre question?

2515 **M. DINU BUMBARA :**

Ce qu'on comprend, c'est que du côté du promoteur c'est basé un peu sur une observation empirique des lieux, et du côté du cadre général de protection, bien, on est dans le cantique plutôt que même dans l'empirique, là, on se dirige théoriquement vers quelque chose, mais il nous manque cette synthèse, Madame. On observerait que ce serait très utile pour pouvoir apporter une opinion constructive d'avoir les motivations derrière les négociations.

2520 **LA PRÉSIDENTE :**

2525 Je vous inviterais à en prendre note pour votre mémoire, que la commission ne l'oublie pas.

**M. DINU BUMBARU :**

2530 On a l'habitude. Malheureusement, on espérait qu'avec le mont Royal et le site des Seigneurs de Montréal, on ait monté la barre un petit peu plus haut. Vous savez, la déférence, ce n'est pas juste un mot du dictionnaire. En tous les cas, on vous remercie, puis on va suivre ça.

2535 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Bumbaru. J'appellerais madame Sylvie Guilbault, s'il vous plaît.

**Mme SYLVIE GUILBAULT :**

2540 Merci. Bonsoir, Madame la présidente, Messieurs les commissaires.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

2545

**Mme SYLVIE GUILBAULT :**

Alors, j'aurais deux questions, la première question porte sur les avis d'experts qui sont sur le site de l'Office de consultation publique.

2550

On parle d'un projet d'envergure sur un site exceptionnel, et pour avoir participé depuis longtemps aux audiences publiques et être moi-même, avoir une formation en urbanisme, on a un vocabulaire d'experts assez pointu pour le citoyen qui souhaite comprendre et participer, et même pour les finissants, les diplômés d'urbanisme, parfois, ça devient même compliqué. Donc, on se fie beaucoup, les citoyens vont se fier beaucoup au document d'experts, les avis qui sont donnés par les spécialistes de la Ville soit au Ministère ou à la Ville.

2555

Sur le site de l'Office, ce qu'on retrouve, bon, il y a l'avis du Conseil du patrimoine en date du 28 janvier, qui, même dans son avis, reconnaît l'importance du site et même a émis, enfin dans son avis, a identifié que même ce site-là ne devrait pas être construit.

2560

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous inviterais à poser votre question, s'il vous plaît. Il y a encore beaucoup...

2565

**Mme SYLVIE GUILBAULT :**

Juste pour faire le tour, parce qu'il y a trois avis très importants, et même quatre, ou celui où le Conseil du patrimoine dit : on ne devrait pas construire sur ce site, et sur plusieurs pages, on demande des modifications au projet.

2570

L'avis du Comité consultatif d'urbanisme, en janvier, dit également qu'il y a eu des discussions importantes parmi les membres de ce Comité consultatif, où les opinions étaient très partagées; ils ont recommandé plusieurs changements au projet. La même chose pour le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, où il y avait également plusieurs remarques et même il demandait de revoir le projet.

2575

Sur le site, donc, si on se fie à ces avis...

2580

**LA PRÉSIDENTE :**

Tout ça est sur le site web de l'Office, et donc public.

**Mme SYLVIE GUILBAULT :**

2585

Exactement. Mais on n'a pas le deuxième avis. Donc, on dit que le projet a été changé, mais c'est trois instances de consultation qui aident les élus à prendre position et aident les citoyens à bien comprendre ce dont on parle, le deuxième avis, ou enfin on n'a pas d'avis complémentaire à ce qui a été dit. Si on nous dit que le projet a été changé depuis le mois de janvier, comment peut-on avoir l'information sur ces instances de consultation, qu'est-ce qu'elles en pensent maintenant, avant que les citoyens puissent se prononcer?

2590

**LA PRÉSIDENTE :**

2595

Bien, d'abord, si on est en séance d'information publique, c'est précisément pour ça, c'est-à-dire que le projet nous est soumis en date de maintenant, le promoteur a fait des modifications. Il y a eu des rencontres, sans doute nombreuses, entre les différents services de la Ville et le promoteur, donc les avis, on les prend au moment où ils arrivent. On n'a pas stoppé le processus pour dire : ah, on veut un deuxième avis sur un projet qui est encore en analyse et en modification. Donc, s'il y a lieu d'avoir un deuxième avis, je demanderais au secrétaire de la commission : est-ce qu'il est prévu qu'il y ait un deuxième avis de la part des CCU et autres?

2600

**M. RICHARD BRUNELLE :**

2605

C'est la Ville, là. C'est la Ville qui donne...

**LA PRÉSIDENTE :**

2610

Bon. Je demanderais à la Ville d'indiquer s'il y a un deuxième avis qui est prévu suite aux modifications apportées.

**M. RONALD DELCOURT :**

2615

Bien, il arrive parfois que les comités consultatifs qui se voient présenter un projet dans sa première version, souhaitent le voir dans ses versions subséquentes, mais dans ce cas-ci, l'évolution du projet est allé jusqu'à un dernier avis de la Commission des biens culturels, dont les principales conclusions ont été rapportées dans une lettre du Ministère au promoteur, et c'est ce qui a un peu clos l'étape des consultations. Puis on a fait rapport aux élus, Comité exécutif, et, par la suite, le projet est allé de l'avant. Comme là, il a été expliqué dans les présentations, ce projet a quand même connu un certain nombre de modifications à la suite de l'avis de ces comités. Et donc, il n'y a pas eu de deuxième avis, tel qu'il est mentionné dans les vœux de ces comités.

2620

2625 **Mme SYLVIE GUILBAULT :**

Et si je comprends bien, l'avis de la Commission des biens culturels, dont la lettre a été déposée sur le site de l'Office, qui mentionne également que le projet n'a pas encore atteint le niveau de maturité qui le rendrait intégralement acceptable pour ce site exceptionnel, donc on parle au niveau de la volumétrie, l'implantation, la protection de la végétation, les citoyens qui souhaitent connaître davantage où est-ce que les experts du Ministère et de la Ville se situent en date du début mai, cette information-là n'est pas écrite.

2630 **LA PRÉSIDENTE :**

2635 Non, parce que le Ministère, par la Commission des biens culturels, a indiqué qu'il donnerait son avis à la suite des consultations publiques.

2640 **Mme SYLVIE GUILBAULT :**

Mais tout le monde, avec les documents qu'on a présentement, reconnaît que le projet n'était pas arrivé à maturité, au moment où on a les documents.

2645 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est l'avis...

**M. RONALD DELCOURT :**

2650 Je peux peut-être faire le commentaire suivant : dans toutes les explications qu'on a données et du cadre réglementaire que nous proposons, nous tenions compte de cet aspect du projet qui restait à bonifier, et c'est pourquoi on n'a pas fait un règlement qui fixe le projet, mais qui comporte un certain nombre de dispositions pour l'améliorer au moment où il sera, il évoluera jusqu'au moment de se réaliser et où les comités en question seront à nouveau invités à faire des commentaires sur les propositions qui viendront par la suite, si le projet va de l'avant.

2655 **Mme SYLVIE GUILBAULT :**

2660 Une question plus technique : on parle que le projet couvre 15 % du territoire du site; on comprend également, dans la présentation, que les boisés et le talus, c'était des espaces non construisibles (sic), donc qui ne pouvaient pas être touchés par un projet de développement. Donc, si on enlève ces parties où le promoteur ne pouvait pas construire, quel pourcentage peut-on dire que le projet occupe du site où il était possible de construire?

2665



**M. RONALD DELCOURT :**

2670 On pourrait toujours faire ce calcul, mais c'est parce que ça a dû, sur le plan réglementaire, ça n'a pas vraiment d'intérêt. Sur le plan réglementaire, je le mentionne bien, puisque cette propriété demeure un lot. Donc, techniquement, réglementairement, la densité, le taux d'implantation se calculent sur la superficie du lot sur lequel les propriétés se trouvent.

2675 Évidemment, le 15,5 %, c'est la somme de tous les toits que l'on voit actuellement sur l'écran. C'est ce qui représente 15,5 % d'implantation au sol.

**Mme SYLVIE GUILBAULT :**

Avec des toits.

2680 **M. RONALD DELCOURT :**

Oui, des toits qu'on voit à l'écran.

**Mme SYLVIE GUILBAULT :**

2685 D'accord. Donc, c'est une information qui n'est pas disponible ou qui n'est jamais calculée, qui n'est pas calculée dans le cas de ce projet-là.

**M. RONALD DELCOURT :**

2690 Elle n'a pas été calculée parce que l'intérêt de la calculer, d'un point de vue réglementaire, n'existe pas.

**Mme SYLVIE GUILBAULT :**

2695 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2700 Merci à vous. J'appellerais monsieur Marc Zimmerman, s'il vous plaît? Monsieur Zimmerman nous a quittés. Monsieur Joseph Baker, s'il vous plaît?

**M. JOSEPH BAKER :**

2705 Madame la présidente, j'étais pas dans la ville lors de la première séance de cette commission, et c'est possible qu'il y aurait eu les explications, à cette réunion, qui me manquent maintenant. Mais pour moi, le patrimoine, ce n'est pas un bâtiment; le patrimoine n'est pas quelques statues ou objets; le patrimoine est plus large que ça. Il me semble que le terrain de ce terrain, c'est un élément patrimonial. Alors, des éléments patrimoniaux

2710 appartiennent à la population. Et pour assurer la survie de ces éléments de patrimoine, on oblige la Ville d'agir d'une certaine façon, de faire de la planification, de faire de l'urbanisme. Et je me demande, parce que j'ai entendu au début de la séance que le projet proposé exige une modification du Plan d'urbanisme approuvé par la Ville.

2715 Pitié pour les promoteurs, parce qu'ils sont obligés d'agir, mais ils ne savent pas exactement quelles sont les règles du jeu. Il me semble que lorsqu'on a déclaré ce terrain un élément patrimonial, il faut le protéger. Ça veut dire qu'il ne faut pas bâtir nécessairement là-dessus, parce que ce n'est pas seulement le bâtiment principal qui est le bâtiment, mais c'est tout l'ensemble.

2720

**LA PRÉSIDENTE :**

Je suis obligée de vous inviter à poser votre question, Monsieur Baker, on est en session d'information. Alors, c'est tout point d'information qui doit être reçu, s'il vous plaît.

2725

**M. JOPEPH BAKER :**

Oui. Une question très directe : avec tous les espaces vacants dans notre ville, dans notre centre-ville, avec tous les terrains qui ne sont pas l'objet de construction, pourquoi la Ville a permis ce terrain d'être visé par un promoteur pour le développement d'une série de bâtiments sur quelque chose qui est une valeur patrimoniale extraordinaire? Le terrain, le parc qui existent, les arbres qui existent, toute la verdure qui existe et qui est précieux, pourquoi la Ville a adopté cette attitude?

2730

2735 **(APPLAUDISSEMENTS)**

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Dufort?

2740

**M. GILLES DUFORT :**

Effectivement, le Plan d'urbanisme qui a été adopté en 2004 a confirmé l'affectation institutionnelle de la propriété, parce qu'elle reconnaissait en fait l'existence, ce qui existait comme activité, comme fonction. Il y a eu, pour différentes raisons qu'on a expliquées, transaction, et la propriété a été vendue à un promoteur qui veut changer l'affectation d'institutionnelle, parce que ce n'est plus institutionnel, et d'en faire une affectation résidentielle.

2745

La Ville reçoit ce projet-là et doit l'évaluer, et il y a quand même un ensemble de règles qui sont fixées pour l'étude d'un projet comme celui-là. Entre autres, le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, qui est venu fixer, en fait, les différentes régimes de protection, les différents éléments considérés au niveau du patrimoine bâti, au niveau de l'ensemble des patrimoines que vous mentionnez, ce n'est pas uniquement le patrimoine bâti, effectivement,

2750

2755 les éléments, la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, le patrimoine naturel avec  
les éléments d'intérêt qui ont été identifiés suite aux différentes études sur le réseau  
écologique, donc les éléments d'intérêt sur cette propriété-là qui sont à conserver, au niveau  
des vues qui sont à protéger, au niveau de l'accessibilité à maintenir à la montagne. Donc, les  
règles sont fixées à l'intérieur du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, et le  
projet qui est déposé pour changer l'affectation a été étudié à la lumière de ces  
2760 recommandations et de ces mesures qui sont prévues dans le Plan de protection.

Alors, c'est dans ce cadre-là que l'évaluation du projet se fait, et la recommandation qui  
a été faite était de soumettre, en fait, le projet au Conseil municipal, qui l'a soumis à l'Office  
pour étude, mais en mentionnant le fait que le projet a été évalué et rencontre les différents  
2765 éléments à l'intérieur du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. Donc, c'est la  
façon dont on fait l'évaluation d'un projet comme celui-là, suite à une transaction qui s'est faite  
entre deux parties.

**LA PRÉSIDENTE :**

2770 Je vous remercie. Ça répond à votre question?

**M. JOSEPH BAKER :**

2775 Pour répondre, moi, j'aimerais savoir si lorsque le projet est présenté à la Ville, est-ce  
que la Ville n'a pas encore une politique qu'il y a des espaces précieux, espaces verts dans la  
ville, donc tout projet proposé contre cette notion, que ces terrains sont précieux, et qu'on ne  
veut pas changer ou transformer la nature parce que, une fois changée, ils ne sont jamais  
récupérables.

2780 **LA PRÉSIDENTE :**

Votre question, en réponse, Monsieur Dufort, est-ce que la Ville détient une politique  
concernant les espaces précieux?

2785 **M. GILLES DUFORT :**

Bien, en fait, l'intérêt de la propriété ou des éléments de cette propriété-là ont été  
identifiés à l'intérieur du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, entre autres,  
2790 par le réseau écologique qui a été proposé, et plus spécifiquement, cet emplacement-là a  
aussi fait l'objet, comme on l'a mentionné à quelques reprises, d'études de caractérisation sur  
les différentes composantes, différentes caractéristiques de la propriété, que ce soit au niveau  
du milieu bâti, au niveau du milieu naturel, au niveau du paysage qui ont permis de déterminer  
que sur cette propriété-là, il y avait des éléments à conserver, ce qui est fait par le projet, et  
2795 qu'il y avait certaines zones qui pouvaient également recevoir du développement. Et c'est  
l'ensemble de ces éléments-là, les zones possibles de développement, l'ensemble des  
considérations qu'on retrouve dans le Plan d'urbanisme, dans le Plan de protection et de mise

2800 en valeur du Mont-Royal qui ont été intégrées à l'intérieur du document d'appel de propositions, et également l'ensemble des procédures, les références au document du ministère de la Culture, donc tous ces éléments-là ont été identifiés comme devant être pris en compte dans l'élaboration d'un projet sur cette propriété.

**LA PRÉSIDENTE :**

2805 Merci, Monsieur Dufort.

**M. JOSEPH BAKER :**

2810 Deuxième question.

**LA PRÉSIDENTE :**

2815 Il me semble que vous êtes déjà à la troisième, là. Alors, une courte, très courte question, sans commentaires, s'il vous plaît.

2820 Je rappelle à l'audience, et c'est vrai pour monsieur Baker également, j'ai indiqué au début que je ne tolérerai pas des mouvements de désapprobation, c'est vrai pour les mouvements d'approbation. Alors, d'abord, je vous inviterais d'éviter d'applaudir lors d'une information que quelqu'un nous transmet ou d'un propos et, encore une fois et j'insisterai, et comme il y a encore beaucoup de monde, je serai extrêmement stricte; tout commentaire, je vous inviterais à les réserver pour la période des mémoires. Nous sommes en période d'information, ceci doit prendre la forme de questions, si vous voulez avoir des réponses. Est-ce que c'est clair?

2825 **M. JOSEPH BAKER :**

2830 Pour une deuxième question, je vais poser un autre chapeau, chapeau d'architecte. Nous avons eu une présentation sur le projet, mais on a parlé seulement de l'édifice existant, le grand bâtiment existant. On a vu les vues intérieures, les vues extérieures, des propos, et cetera, de ce bâtiment, mais on n'a pas parlé de l'architecture qui est proposée par le promoteur. On n'a pas vu une exposition de cette architecture.

**LA PRÉSIDENTE :**

2835 Pour les autres bâtiments.

**M. JOSEPH BAKER :**

2840 Pour les autres bâtiments.

**LA PRÉSIDENTE :**

La question au promoteur. Monsieur Péloquin?

2845 **M. JOSEPH BAKER :**

Donc, ça serait le patrimoine du futur.

**LA PRÉSIDENTE :**

2850

Monsieur Péloquin va vous répondre.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

2855

Je peux répondre à cette question. La présente, les présentes séances de l'Office sont divisées en trois sections et on a eu, somme toute, des temps de présentation relativement courts, le thème de ce soir était le Patrimoine bâti, ce qui fait qu'on ne peut porter de temps à la présentation des nouveaux bâtiments, c'est ce qui explique notre présentation, mais si le temps m'est donné, je pourrai présenter ces bâtiments.

2860

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous êtes capable, tout de même en quelques mots, sans faire une présentation complète, d'indiquer les grands paramètres du parti architectural pour les autres bâtiments que le Séminaire de philosophie?

2865

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

2870

Exactement, oui. On va montrer une image, en tant qu'architecte, je pense qu'une image va parler plus.

2875

Ce qui a été retenu au niveau du parti architectural, évidemment, on a différents types d'immeubles qui sont proposés, on a différents types d'habitations. Ce qu'on a voulu, c'est avoir une image d'ensemble intègre pour l'ensemble de ces bâtiments-là, pour justement que ça reflète l'esprit d'une seule propriété intégrée au séminaire. Donc, l'architecture qui a été développée est une architecture qui est en dialogue avec l'architecture du séminaire, avec des éléments de langage plus modernes, plus simplifiés que ceux du séminaire, quoique le langage du séminaire en est déjà un simplifié. Donc, il y a recours aux éléments de composition classique dans l'élaboration des immeubles, avec une base bien marquée, avec un fût développé et avec un toit qui s'affirme dans le paysage urbain.

2880

2885 Les matériaux proposés sont de la maçonnerie qui respecte l'esprit même du séminaire et dans les tons et dans le développement de l'appareillage, et on propose ici que le dernier étage soit en cuivre, comme un élément de couverture significatif. Je pourrais élaborer plus longuement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2890 Ça répond à vos questions?

**M. JOSEPH BAKER :**

2895 Ancien professeur d'architecture, je demanderais plus de mes étudiants, que ce que j'ai vu ce soir.

**LA PRÉSIDENTE :**

2900 Je vous demanderais de... Oui, merci. Et également, encore une fois, à l'assistance d'éviter les manifestations. Monsieur Tony Méti, s'il vous plaît? On vous attendait.

**M. TONY MÉTI :**

2905 Merci, merci beaucoup. I am very proud of our democratic system, and I'm also in respect of our democracy, and in order to avoid emotional judgements, it is my firm belief that we should relay and stick to the facts; therefore, I will do my part in asking for clarification of facts.

An article appeared in the Journal de Montréal last Friday...

2910 **LA PRÉSIDENTE :**

J'aimerais vous rappeler que...

**M. TONY METI :**

2915 Oui, oui, mais je fais le point.

**LA PRÉSIDENTE :**

2920 Oui, mais commentaires et préambules courts.

**M. TONY METI :**

2925 Mais vous avez permis à beaucoup d'autres gens de faire des commentaires aussi, Madame la présidente.

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, mais nous sommes en période de questions.

2930 **M. TONY METI :**

C'est ça que je fais, je pose ma question.

**LA PRÉSIDENTE :**

2935

S'il vous plaît.

**M. TONY METI :**

2940

Donc, il y a un article qui a été écrit par monsieur Jean-Pierre Morin, conseiller juridique des Prêtres de Saint-Sulpice, who states very clearly that several groups were consulted prior to the sale of the property. A list of five key recommendations were presented, I will not quote them to respect the time.

2945

Madame la Présidente, I would ask you to direct this question to the City to confirm that the statements that were made by monsieur Morin, who stipulates that four of the five recommendations are being respected by the developer.

**LA PRÉSIDENTE :**

2950

Il faudrait référer à ces quatre des cinq recommandations.

**M. GILLES DUFORT :**

2955

Bien, moi, je les connais, là, mais monsieur Morin les avait citées dans sa communication précédemment, ce sont des recommandations qui ont été faites dans le cadre d'un forum qui n'a rien à voir avec la Ville : c'est des recommandations dont nous n'avons pas tenu compte, qui n'ont pas été portées à notre attention dans le cadre de l'évaluation de ce projet. C'est ma réponse.

2960

**M. TONY METI :**

2965

Dont ma deuxième question : est-ce que quelqu'un peut me confirmer de qui était composé ce comité, quand on parle de ce comité-là? Je ne parle pas de la Ville, mais apparemment il y a eu des consultations qui ont été faites à cinq différents ou six différents organismes.

**LA PRÉSIDENTE :**

2970 Monsieur Marcotte pour le promoteur?

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

2975 Bon, bien, peut-être sur la précision sur la note de monsieur Morin, comme il est ici, je ne sais pas si on peut permettre à monsieur Morin de répondre sur la précision?

**LA PRÉSIDENTE :**

2980 De demander à monsieur Morin de répondre directement qui faisait partie ou qui ont été ces gens consultés?

**M. JEAN-PIERRE MORIN :**

2985 Bien, au moment des présentations...

**LA PRÉSIDENTE :**

2990 Je vais vous demander de parler dans le micro pour le bénéfice de l'enregistrement, s'il vous plaît, Monsieur Morin.

**M. JEAN-PIERRE MORIN :**

2995 Au niveau des consultations préalables qui ont été faites, avec les études patrimoniales qui ont été faites par madame Michaud, par Primula, par Ethnoscop, par tous ces gens-là, Vlan & Version Paysages, pas cette dernière-là, parce que celle-là n'était pas disponible à l'époque, mais les gens qui ont été consultés, qui ont été informés, il y avait le Groupe TRADAU, qui sont les citoyens du quartier, on avait Les Amis de la montagne, Héritage Montréal, à leur assemblée annuelle de l'année 2008, si ma mémoire est bonne, également... il m'en manque un, les gens du quartier Peter-McGill qui sont également des résidents du quartier.

3000

3005 Alors, ces gens-là, on leur a donné la présentation complète des études patrimoniales qui avaient lieu, afin de les informer de la situation et d'avoir leurs réactions. Et, effectivement, il y a eu des réactions, comme il apparaît dans l'article que j'ai publié, une réaction qui a été faite lors du forum du 1<sup>er</sup> octobre 2009 par Les Amis... 2008, par Les Amis de la montagne, qui ont fait un comité d'experts à l'intérieur du groupe des Amis de la montagne, qui ont fait cinq recommandations concernant le site de Marianopolis, dont la première était l'échangeur Cedar... Cedar/Côtes-des-Neiges. Cette recommandation-là, bien, on n'en est pas responsable, mais c'est la Ville, mais on veut, puisque le promoteur fait des sentiers d'accès piétonniers à l'intersection, qu'elle se réalise. La question des unités unifamiliales à l'ouest, qui se terminait en impasse, c'était une des recommandations du comité interne des Amis de la

3010



montagne, le dégagement en avant de la propriété est également un des éléments qui étaient recommandés et préservés. Alors, tous ces éléments-là...

3015 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Morin, je pense que ce n'était pas tellement la liste des éléments – corrigez-moi, Monsieur Meti, mais vous vouliez savoir qui étaient les sept spécialistes dont faisait partie... il y a un groupe d'experts composé de sept spécialistes dont deux personnes des Amis de la montagne, vous voudriez savoir qui étaient les autres spécialistes.

3020

**M. TONY METI :**

C'est bien ça.

3025

**M. JEAN-PIERRE MORIN :**

L'identité de ces gens-là?

3030

**M. TONY METI :**

Oui.

**M. JEAN-PIERRE MORIN :**

3035

Ces gens-là dont l'identité a été donnée lors de l'assemblée du forum étaient Mr. Peter Howlett, qui est ici ce soir, madame Sylvie Guilbault, madame Marie-Odile Trépanier, qui est professeure à l'Université, à l'École d'aménagement, Université de Montréal, monsieur Alain Tremblay, monsieur Dinu Bumbaru et, pour terminer, monsieur Jean Décary. Alors, c'était le comité de penseurs des Amis de la montagne qui ont déposé ce rapport qui a été présenté lors du dernier forum animé par monsieur Jean-François Hallé, qui était ici ce soir.

3040

**M. TONY METI :**

3045

Et dont quatre des recommandations sont respectées.

**M. JEAN-PIERRE MORIN :**

C'est la seule chose qui...

3050

**M. TONY METI :**

C'est ça que je demande.

3055 **M. JEAN-PIERRE MORIN :**

Bon, en fait, même la dernière recommandation qui disait de ne pas construire du tout dans le cône de vision situé à l'ouest, c'est que les gens avaient compris que le cône de vision devait toucher jusqu'au sol, alors que ce n'est pas le cas, le cône de vision devait partir à partir de 122 mètres, et c'était la seule différence, là, qui avait été mal comprise, mais le cône de vision respecte les cotes altimétriques.

3060 **LA PRÉSIDENTE :**

3065 Merci, Monsieur Morin. Ça répond à vos questions, Monsieur Meti?

**M. TONY METI :**

Oui. Le but, c'était de clarifier les faits. Merci beaucoup.

3070

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est gentil, merci.

3075 **M. PETER HOWLETT :**

(INAUDIBLE – HORS MICRO).

**LA PRÉSIDENTE :**

3080

Le registre est malheureusement fermé, et je dois rouler, j'ai encore passablement de personnes. Alors, je ne peux pas m'adresser à vous directement.

Je vais appeler madame Anushree Varna, s'il vous plaît. Madame Varna?

3085

**Mme ANUSHREE VARNA :**

Ça va, la question a déjà été posée, merci beaucoup. Je vous remercie.

3090 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Monsieur Vilmus Udvarhelyi, s'il vous plaît? Bonsoir.

**M. VILMUS UDVARHELYI :**

3095

Bonsoir. Mon français, c'est très faible.

**LA PRÉSIDENTE :**

3100 It's okay.

**M. VILMUS UDVARHELYI :**

3105 Mais je vais essayer de faire mon meilleur. Je demeure près de coin du nord-est du projet, dans un bâtiment d'appartements. J'ai regardé aussi le modèle juste dans l'antichambre. C'est le bâtiment d'appartements, c'est le plus haut, c'est le plus près de notre appartement. Notre appartement, notre bâtiment d'appartements a quatre étages, une petite partie de cinq étages, le bâtiment le plus haut, je regarde là, c'est autour 10 mètres de notre bâtiment. Mardi passé, dernier, Madame présidente suppose au moins 20 mètres, mais  
3110 regarde le modèle, c'est 10 mètres seulement.

**LA PRÉSIDENTE :**

3115 On demandera la précision tout à l'heure.

**M. VILUS UDVARHELYI :**

3120 Et une autre chose que la hauteur du bâtiment, c'est le plus haut entre les autres bâtiments. Je ne sais pas... je regarde la hauteur du bâtiment serait, et c'est un règlement de Ville de Montréal, et je pense que le constructeur ne regarde pas les règlements. Je pense que chaque fois quelqu'un a une idée de bâtir un haut bâtiment, chaque fois, on change le règlement de Ville de Montréal. Est-ce que c'est possible de rester le même règlement, tout le monde reste, agit le règlement de Ville de Montréal?

3125 **LA PRÉSIDENTE :**

On va demander la précision concernant le... j'avais entendu ou compris que c'était plutôt 20 mètres entre... du côté est du site?

3130 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

3135 On va clarifier cette situation-là. C'est la relation qu'on voit ici entre les deux bâtiments. Le bâtiment que vous habitez, c'est celui-ci, sur la diapo, là. La ligne de propriété de ce bâtiment-là, c'est celle-ci, et le bâtiment qu'on propose, disons la cote altimétrique, la cote la plus élevée de votre bâtiment, c'est 121,2 et la cote du bâtiment proposée sera de 125; il y a une différence de 4 mètres entre la hauteur des deux bâtiments.

3140 On va regarder maintenant en plan. C'est la situation du plan. L'éloignement du bâtiment, contrairement à ce qu'on avait dit, il y a eu une erreur d'interprétation et je m'en excuse, la distance du bâtiment varie de 15,9 mètres, 16 mètres à 13 mètres dans la partie... les bâtiments ne sont pas parallèles et alignés.

3145 Ce qu'on voit dans le plan d'implantation ici, c'est que les parties de bâtiments qui vont être en vis-à-vis, ça ne concerne qu'un tiers du bâtiment ici, le bâtiment, le nouveau bâtiment implanté étant en angle et préservant la vue vers la montagne d'à peu près le deux tiers de la façade de ce bâtiment.

**M. VILMUS UDVARHELYI :**

3150 C'est tout le monde, beaucoup de monde parle de la vue, mais le nouveau bâtiment va bloquer la lumière de notre appartement...

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

3155 C'est ce que je vais vous présenter maintenant.

**LA PRÉSIDENTE :**

Ce serait intéressant que ces plans soient déposés.

3160 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

Oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

3165 Merci.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

3170 Ceci est la simulation de l'ensoleillement pour le 21 juin. On a fait la simulation de l'ensoleillement pour chacune des heures, à partir de 9 h le matin. Ce qu'on voit, c'est qu'en matinée, évidemment, le soleil se levant de ce côté ici, l'ombre est projetée vers les nouveaux immeubles. Le bâtiment, il est dans ce... cette façade-ci dont on parle est dans son propre ombre.

3175 Là, on va poursuivre d'heure en heure : à 10 h du matin, on est encore dans la même situation, et les nouveaux bâtiments ne projettent absolument pas d'ombre de ce côté-là, évidemment, le soleil provenant de l'autre côté; on est 11 h, si vous comprenez les dessins qu'on projette, on voit la projection de l'ombre du bâtiment ici qui va se changer.

3180 Évidemment, à midi, le soleil étant plein sud, l'espace est complètement ensoleillé, l'espace entre les deux bâtiments est complètement ensoleillé, le bâtiment, le nouveau bâtiment ne projetant aucune ombre; on est à 13 h, 14 h; 14 h, toute l'ombre est contenue sur le terrain du projet; à 15 h, on est encore sur notre terrain; à 16 h, on est affleurant les arbres. À  
3185 partir de 17 h, il a projection d'ombre sur le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment, et à partir

de 18 h, là, il y a affectation du bâtiment sur à peu près un quart de la surface de la façade, la façade étant du côté sud, et à partir de 19 h, 20 h, bien, là, il commence à faire nuit, donc il n'y a pas de...

3190           Donc, ce qu'on peut conclure, c'est qu'une partie, une très grande partie de ce bâtiment-là va conserver ses vues, et la question d'ensoleillement affecte le bâtiment pour la deuxième partie de l'après-midi jusqu'au crépuscule.

**LA PRÉSIDENTE :**

3195

Merci.

**M. CLAUDE MARCOTTE :**

3200

On va le déposer, Madame la présidente, aujourd'hui.

**LA PRÉSIDENTE :**

3205

Oui, s'il vous plaît.

**M. VILMUS UDVARHELYI :**

Une autre chose...

3210

**LA PRÉSIDENTE :**

Une autre question?

**M. VILMUS UDVARHELYI :**

3215

Oui. Le garage souterrain qu'on veut bâtir là, besoin de dynamitage de terre. Il y a tous les bâtiments autour dans cet endroit vont affecter par le dynamitage, c'est avec la terre et aussi les fondations des autres bâtiments qui sont tous dans l'endroit. Si c'est une possibilité de réduire le dynamitage et les effets n'affectent pas les autres bâtiments dans cet endroit.

3220

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vais inviter le promoteur à apporter les précisions qu'il a apportées un peu plus tôt?

3225

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Bien, je pense qu'on peut...

**LA PRÉSIDENTE :**

3230

Eu égard aux méthodes et aux mesures, bien sûr, de protection.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

3235

On peut répéter : les méthodes de dynamitage vont être adaptées en fonction de l'éloignement des projets voisins. Il est tout à fait possible de mettre en œuvre un projet et de ne pas affecter les bâtiments voisins en termes de vibrations ou de dommages causés aux bâtiments voisins. Ce sont des techniques de construction qui sont employées couramment, sans porter préjudice. Il suffit de mesurer la charge du dynamitage, ça prend plus de temps, mais c'est des méthodes qui sont éprouvées et solides, sérieuses.

3240

**LA PRÉSIDENTE :**

Ça répond à vos questions?

3245

**M. VILMUS UDVARHELYI :**

Je vais faire une... à la fin du mois, je vais mettre quelques autres...

3250

**LA PRÉSIDENTE :**

Quelques commentaires et suggestions, ce serait bienvenu, merci.

**M. VILMUS UDVARHELYI :**

3255

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

3260

Oui, peut-être une précision de la Ville, excusez-moi.

**M. RONALD DELCOURT :**

3265

Sur l'étude d'ensoleillement qui a été présentée, vous avez fait une étude d'ensoleillement au 21 juin? Le 21 juin, est-ce que ce n'est pas le solstice d'été?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

3270

J'ai l'étude d'ensoleillement que je pourrais présenter aussi à l'équinoxe, qui arrive sensément aux mêmes conclusions.

**M. RONALD DELCOURT :**

3275 Pour respecter les règles de l'art en matière d'ensoleillement, ce serait... merci,  
Monsieur Péloquin.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

3280 Bien, on peut procéder ou on dépose...

**M. GILLES DUFORT :**

Vous le déposez, j'imagine.

3285 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

C'est fait.

**LA PRÉSIDENTE :**

3290 Madame Marylin Aitken, s'il vous plaît.

**Mme MARYLIN AITKEN :**

3295 (INAUDIBLE – HORS MICRO)

**LA PRÉSIDENTE :**

3300 Ça été répondu? D'accord. Susan Nish, madame Susan Nish. Bonsoir.

**Mme SUSAN NISH :**

3305 Bonsoir. In the list of preoccupations, one of the things was that the main building was  
to predominate, but when I look at the picture and see that, for example, a nine-story building is  
being allowed, I don't see that it's predominating at all, I think that it's just one of a bunch of  
buildings, and I'm wondering why, it is a beautiful building and it should predominate, why has  
it been allowed to just be one of a bunch with all the other ones, in particular one nine stories  
high, they're all huge and immense, why is it not predominating as it's supposed to be?

3310 **LA PRÉSIDENTE :**

Une réponse attendue du promoteur?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

3315

La question de la prédominance des bâtiments ne tient pas qu'à la hauteur des bâtiments; la prédominance du séminaire est affirmée premièrement par l'implantation des bâtiments, par la forme générale de l'ensemble des composantes. Donc, l'axe central du séminaire, les vues du séminaire d'à partir le parterre sont des éléments qui assurent la

3320

prédominance.

Le fait que le bâtiment de neuf étages, au niveau du sol, et de sept étages sur... parce qu'on est en milieu topographique, là, la question des étages est toujours relative à la topographie complexe du site, qu'il soit éloigné le plus possible du bâtiment principal est un autre élément qui assure la prédominance, dans son implantation, de l'immeuble du séminaire.

3325

En aucun cas, on pense que la prédominance veut dire l'élimination des bâtiments autour ou que les bâtiments qui composent le projet soient 1) de hauteur différente; c'est évident que si les bâtiments de grande hauteur étaient, entouraient complètement le séminaire, ce qui n'est pas le cas, on aurait un débalancement dans la composition d'ensemble et on aurait, on enlèverait cette idée de dominance.

3330

**Mme SUSAN NISH :**

3335

Thank you.

**LA PRÉSIDENTE :**

3340

Avez-vous une deuxième question?

**Mme SUSAN NISH :**

3345

Yes. I was pleased, thank you very much for showing a drawing or an image of what it would look like from the street with the buildings, because last week, we did not have that. And I understand that the protected view did not, was not... originally, the protected view was from the street level, and I gather that that idea lost out, and so the protected view was from something like a 122 meters up, I'm not just too sure how many people are going to be a 122 meters up to appreciate the view. So my question is: why, because the view from the street is just a tunnel of concrete, why was that view from the street not valued and why was that changed so that...?

3350

**LA PRÉSIDENTE :**

3355

Une précision d'abord du côté du promoteur, pour l'explication des niveaux?



**M. SIMON PÉLOQUIN :**

3360 En fait, pour situer la vue, cette vue-là est inscrite au règlement et elle stipule qu'on doit se mettre au niveau altimétrique 124, niveau auquel serait éventuellement construit un belvédère à l'angle de Cedar et de Côte-des-Neiges. Donc, en faisant cette vue-là à ce niveau-là, on ne fait que suivre les prescriptions du règlement.

**Mme SUSAN NISH :**

3365 Well, it doesn't protect the view for ordinary individuals, unless you go up to the belvedere.

**LA PRÉSIDENTE :**

3370 La Ville a un élément, un complément de réponse pour vous.

**Mme SUSAN NISH :**

3375 I think we've lost something.

**Mme FRANÇOISE CARON :**

3380 Oui, en fait, je voulais juste resituer cette vue-là dont on avait parlé lors de la première présentation. Dans le cadre du travail qui s'est fait pour élaborer le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, il y a une série de vues qui ont été répertoriées, des vues qui s'offraient depuis, par exemple, des belvédères existants, notamment dans le parc du Mont-Royal, sur le sommet de Westmount, à Summit, et cetera, et le travail d'inventaire qu'on a fait s'est attardé aussi à regarder depuis les voies publiques, là où des réaménagements étaient projetés, est-ce qu'il y a des vues qui, éventuellement, pourraient être mises en valeur? Et si 3385 oui, de voir quels outils pourraient être mis en place pour ne pas les compromettre le jour où ces réaménagements-là se feraient.

3390 Alors, c'est cette vue-là qui a été répertoriée quand on a fait l'inventaire des vues s'offrant de la montagne jusqu'au fleuve ou jusqu'au quartier environnant. Et ce qu'on expliquait, c'était que la vue ne s'offre pas encore, il y a tout un réaménagement à faire au coin de Cedar et Côte-des-Neiges, parce qu'il y a une emprise de rue qui est beaucoup trop importante, on est vraiment dans l'univers du béton, et ce qu'on va faire, à plus long terme, ça va être de réduire ces emprises-là véhiculaires pour pouvoir récupérer de l'espace, entre autres, pour le parc. Alors, tout ce qui est occupé par la bretelle, qui est au premier plan sur 3395 l'image, serait intégré à même le parc, et il y aura un jour l'aménagement d'un belvédère qui sera réalisé.

Maintenant, à quel niveau? Il fallait se donner un point pour déterminer quelles seraient donc les hauteurs à respecter pour dégager une éventuelle vue, et c'est une cote de terrain qui

3400 a été déterminée comme étant à 125 mètres. Donc, ce n'est pas tout à fait là où il y a un  
observatoire dans le parc et ce n'est pas tout à fait au niveau de la rue, là où est la bretelle,  
c'est entre les deux, et de là, on a généré donc des cônes qui vont du point de vue éventuel  
jusqu'au fleuve pour déterminer quelle hauteur devait être respectée. La cote qui était générée  
comme ça, c'était 122, et ce qu'on indiquait, c'était que le projet excédait donc la cote à cet  
3405 endroit-ci, à peu près, si c'est cette même, même vue-là qui va s'offrir le jour où le belvédère  
va être réalisé. C'est confus, là, mais c'est comme ça que ça s'explique.

Et dans le cadre de l'évaluation du projet, d'autres vues ont été regardées, parce que  
dans le cadre de l'évaluation du projet, on ne parle pas juste de la mise en valeur des vues qui  
3410 s'offrent du domaine public, là. Alors, d'autres vues ont été regardées pour voir comment le  
projet pourrait s'inscrire à l'intérieur du site.

**LA PRÉSIDENTE :**

3415 Ça répond aux questions? Merci. Monsieur David Hopkins, s'il vous plaît?

**M. DAVID HOPKINS :**

Bonsoir, Madame la présidente.

3420

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

3425 **M. DAVID HOPKINS :**

I have two questions. So one, again, I'm not an architect, I'm not an expert and a lot of  
the discussions comes from the perspective of experts, and as an average citizen who walks  
the streets and things, we have our own perspective.

3430

One thing that was explained was that there's a servitude of some kind, which I don't  
always understand the details of, on the green space, and my question is, and it relates to the  
City of Montreal, is that: is that green space protected in perpetuity or given that the owner  
actually owns it, is there any possibility in the future that the owner could sell that property, and  
3435 does the protection go with that property in the future?

**LA PRÉSIDENTE :**

Les garanties de pérennité encore une fois?

3440

**Mme FRANÇOISE CARON :**

3445 Vous avez à l'écran un plan qui a été déposé suite à des périodes de questions qui se sont tenues la semaine passée, et qui donc se retrouvent, là, depuis peu sur le site de l'Office. C'était une tentative pour essayer de rendre plus claire l'intervention qu'on faisait avec nos différents outils d'encadrement.

3450 Alors, si je peux essayer d'expliquer : tout ce qu'on voit en pointillées sur le plan, ce sont des espaces qui ont été répertoriés par Primula Environnement qui avait fait l'inventaire pour déterminer quels étaient les boisés de la propriété qui valaient la peine d'être préservés, ou quelles étaient les zones de conservation et de consolidation à inventorier. Donc, tout ce qui était picoté, là, a été identifié comme étant d'intérêt.

3455 Ce qu'on a fait c'est avec les trois outils dont on parlait, donc le règlement qui modifie le Plan d'urbanisme, mais pas seulement le Plan d'urbanisme, mais son Document complémentaire, là où on vient vraiment cerner des choses très précises pour s'assurer qu'elles soient transcrites dans la réglementation. Donc, dans la modification au Plan d'urbanisme, dans l'Accord de développement et dans le Règlement adopté en vertu de l'article 89, on vient cerner des secteurs.

3460 Tout ce qui est identifié en taches vertes, donc le boisé de l'escarpement, le boisé nord-ouest et l'espace gazonné se retrouvent identifiés dans le Document complémentaire comme zones de non-construction; on ne peut pas construire, on ne peut pas faire du remblai, on ne peut pas non plus faire l'élimination du couvert végétal. Ça, c'est dans le Document complémentaire au Plan. Quelle que soit l'identité du propriétaire, ça reste là.

3470 Ensuite, on a rajouté, en rosé uni, les espaces, toujours dans le Plan d'urbanisme, dans le Document complémentaire, des espaces où il n'y aura pas de construction : c'est essentiellement le parterre devant le séminaire.

3475 Ensuite, dans l'Accord de développement, tout ce qui est en vert, donc les deux boisés plus le parterre sont identifiés espaces de servitude de non-construction. Donc, il y a une servitude en faveur de la Ville qui est enregistrée sur ces espaces-là. Et dans le Règlement de l'article 89, on vient identifier, là encore, en liséré vert et en liséré beige, ce qu'on appelle les zones de conservation.

Alors, il y a comme un overlap des trois modes d'encadrement, là, qui visent à assurer la pérennité de ces espaces-là.

3480 **M. RONALD DELCOURT :**

Juste pour rajouter, pour ce qui est de la perpétuité, en fait, pourquoi il y a les trois façons de faire? C'est que ce qui est perpétuel, c'est la servitude, parce qu'elle ne peut pas être changée sans l'accord des parties. C'est ça qui est perpétuel. C'est pour ça qu'on a mis

3485 les trois instruments. À ce moment-là, c'est certain que ça va demeurer non constructible,  
parce que c'est des servitudes de non-construction qui sont liées au foncier, donc qui sont  
enregistrées au Bureau foncier. Et comment c'est fait? C'est fait, en fait, la Ville possède les  
rues aux abords du site, et c'est donc les fonds dominants ou servants, je ne sais trop, c'est  
3490 comme ça que s'est fait. Le fond servant, c'est la partie verte, l'espace vert, et en vertu de la  
propriété que la Ville a des rues, ce terrain-là ne peut pas être modifié dans sa destination,  
c'est inscrit dans les actes notariés.

**LA PRÉSIDENTE :**

3495 Ça répond à votre question?

**M. DAVID HOPKINS :**

Oui. The second question relates to the views, and this is how I started with that idea  
3500 that there are experts who determine heights and views, and things like that, and then there are  
the citizens of Montreal who walk the streets and who take the buses along Côte-des-Neiges,  
and from a citizen's perspective, in terms of the volume of people who pass by the buses that  
go along Côte-des-Neiges and the pedestrians that go along Côtés-des-Neiges, have a unique  
and very special view at the moment, and I would even suggest that the people who take the  
3505 bus coming from further north, in fact, they don't have any view on the open area until they hit  
that point, and then from the point of view of a bus, and how many people go through there,  
there's an awful lot, they get that glimpse of a space, and I'm wondering that... would the City  
take into consideration that kind of thing when they're determining points of view? Because the  
reality is it's one thing to do it from a mountain, where a number of people might walk,  
3510 compared to the citizenry that travel along that road who get that view. So I find, in terms of the  
relative population of a view, of benefiting from a view, the people transported by public  
transportation. So my question is: why was that not one of the considerations taken when  
determining a view?

3515 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Delcourt?

**M. RONALD DELCOURT :**

3520 Bien, pour répondre à votre question, c'est qu'on a exposé aujourd'hui, ce soir, toutes  
les vues que nous avons répertoriées à travers l'étude de l'analyse paysagère, et quand on dit  
dans le Règlement qu'on doit protéger la qualité des vues vers la ville, vers le fleuve, ça  
comprend toutes les vues qui ont été répertoriées, pas seulement celles qui sont inscrites au  
3525 Plan d'urbanisme. Puisqu'on est dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal,  
l'ensemble des vues qu'il est possible de conserver, et de conserver une certaine qualité, sont  
prises en considération.

**M. DAVID HOPKINS :**

3530

Just a clarification, my understanding is it will now take the construction of a belvedere facility, which nobody is going to access on a bus, to actually get the equivalent view.

**M. RONALD DELCOURT :**

3535

Je m'excuse, je n'ai pas bien saisi votre question.

**M. DAVID HOPKINS :**

3540

La question c'est que avec la construction du belvédère, il va falloir avoir un belvédère maintenant d'avoir le point de vue qu'on a déjà avec un autobus qui passe, comme ça, les gens, il va falloir aller... c'est ça que je demande : est-ce que c'est ça, la réalité?

**M. RONALD DELCOURT :**

3545

Comme je l'ai expliqué, le projet qui vous est montré n'est pas nécessairement le projet qui sera construit tel quel. Le Règlement comporte un certain nombre de critères avant l'émission des permis pour tenir compte de l'ensemble des vues que nous avons répertoriées. Est-ce que le bâtiment de neuf étages sera construit de cette façon, est-ce qu'il aura cette volumétrie? C'est ce qu'on indique dans le Règlement que la volumétrie et la localisation exacte des bâtiments sera étudiée plus finement en fonction de la protection et de la qualité des vues que l'on aura.

3550

**M. DAVID HOPKINS :**

3555

O.k. Mais c'est les deux autres édifices en face que j'ai les *concerns*. Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

3560

Merci. J'inviterais madame Lucy Fellows, s'il vous plaît.

**Mme LUCY FELLOWS :**

3565

Bonsoir, Madame. Following up, I have two requests following up on the questions we've just heard. As the gentleman has just said, a view is, for many of us, a very hard thing to quantify and the slides don't really help; what we're looking at is kind of an open space on a slide. I wonder if the developers could, for next time, provide a kind of simulation of the masses that would be occupied, that view, in particular from Côtes-des-Neiges, for the pedestrians, the bus travellers that was just described. There were only a couple of slides where we saw a kind of shopped-in, a pale yellow mass of proposed buildings, and it doesn't give us the information we need.

3570

3575 Secondly, on the light simulations, it's already been noted that we saw the simulation for June 21<sup>st</sup>, the summer solstice, the longest day and the most light, first of all, it's... there's a little more to it than saying: well, from late afternoon to dusk, it will begin to impact the building. That's a lot of time in a long summer. I would like to suggest, in addition, I think somebody said they'll show us the equinox, let's see the Winter solstice, let's see December 21<sup>st</sup> in light simulations as well.

3580 My, I guess my third request is the question about the maintenance of these extensive grounds, which we've already noted, are an historic site, and have flora and fauna that have to be respected, and it's a vast enterprise, I'm wondering if the City ever considered, if this kind of development has to happen, why would we not say: lease the land for a limited use by development while maintaining the rest of the actuals, the natural landscape, which is actually priceless, it really shouldn't be bought and sold, but, you know, who's going to be the specialist landscapers and gardeners and nature people who actually care for this huge perimeter?  
3585 Because if you have, if it's in your Co-prop. Agreement, we all know you might hire someone to kind of rake your leaves and mow your lawn, but we're talking of a big natural site here, who does it?

3590 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, on va demander à la Ville de répondre à cette question-là.

3595 **M. RONALD DELCOURT :**

Pour ce qui est des aménagements, donc des transformations sur le site, j'ai mentionné que tous travaux nécessitant la plantation d'un arbuste qui peut croître à plus d'un mètre de hauteur nécessitent l'obtention d'un permis qui est vu à la fois par le ministère de la Culture et par l'arrondissement Ville-Marie, dans ce cas-ci. Donc, il y a un certain contrôle de la  
3600 qualité qui va se faire en fonction des dispositions réglementaires applicables. Donc, on doit respecter l'aménagement du site, l'aménagement passé du site, le cas échéant.

Pour ce qui est de l'entretien, bien on a expliqué qu'il y avait un accord de développement entre le promoteur et donc les futurs propriétaires et la Ville, à l'effet que l'Acte de copropriété ou la Déclaration de copropriété comporte des engagements à maintenir le site  
3605 au niveau sylvicole et d'entretenir cette grande propriété qui comporte effectivement de grands espaces verts.

Dans l'Accord de développement, la Ville aussi propose les services des experts de la  
3610 Ville à titre conseil auprès des futurs propriétaires ou du promoteur actuel, pour qu'ils mettent en place ce qu'on a appelé, au début de la présentation, un programme d'intervention ou d'entretien ou de gestion écologique –j je n'ai pas toujours les termes exacts – des boisés qui font partie de la propriété. Ce sont les moyens qui sont mis en place.

3615 **Mme LUCY FELLOWS :**

And once the site is developed though, who is the City, with whom is the City engaging to ensure that this goes on in perpetuity? Who is your partner in that, once the developer has walked?

3620

**M. RONALD DELCOURT :**

3625 L'Accord de développement demande à ce que la Déclaration de copropriété soit présentée à la Ville au moment d'une demande de permis et dans l'Accord de développement, il est prévu que cette Déclaration de copropriété contienne les éléments nécessaires pour que les propriétaires continuent, par la suite, à mettre en place le programme d'intervention pour la gestion écologique des boisés.

3630

**Mme LUCY FELLOWS :**

By copropriété, do you mean each of the individual owners?

**M. RONALD DELCOURT :**

3635 No, not each of them, but la copropriété, les responsables de la copropriété.

**Mme LUCY FELLOWS :**

3640 Oh, there's going to be a sort of consortium.

3640

**M. RONALD DELCOURT :**

3645 Oui. Il est prévu que ce site formera une seule copropriété avec différents syndicats, selon la typologie des bâtiments et des ensembles.

3645

**Mme LUCY FELLOWS :**

Merci.

3650 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. J'appellerais monsieur François Laurin?

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

3655

Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

3660           Bonsoir.

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

3665           Première question : concernant les installations sportives, vous avez mentionné tantôt, puis je vous parle en tant que parent d'enfants qui utilisent cette facilité-là pour certaines activités, dont la natation, avec leur école et sans leur école, parce que c'est un lieu qui est occupé et dans le jour et dans la soirée; sur quels critères vous êtes-vous basés pour déterminer que ce n'était plus nécessaire de garder ce lieu d'activités sportives qui dessert la population de tout âge?

3670

**LA PRÉSIDENTE :**

              Monsieur Dufort?

3675

**M. GILLES DUFORT :**

3680           Les informations dont on dispose, en fait, c'est qu'il n'y a pas d'entente spécifique avec la Ville pour l'utilisation de ces espaces-là, ce sont plutôt des ententes entre les, en fait, anciennement les Sulpiciens et les maisons d'enseignement qui sont dans le secteur, donc pour l'utilisation de leur plateau ou de la piscine, en fait.

3685

              L'Arrondissement procède davantage par ententes. Il y a des ententes qui ont été conclues, par exemple, avec le Collège de Montréal, avec le YMCA, donc pour desservir en fait ce qu'ils ont évalué comme besoins, au niveau de la population au niveau du secteur de Peter-McGill.

3690

              Il y a également l'université, les universités, en fait, qu'on retrouve dans l'ensemble du territoire, qui desservent bien également leur population étudiante. Donc, c'est davantage par le biais d'ententes spécifiques, là, que l'Arrondissement offre les services à la population.

3695           Un autre élément d'information également, c'est qu'il y a eu, en 2007, une étude qui a été faite par l'Arrondissement sur l'évaluation des besoins au niveau de Peter-McGill, qui devrait amener, en 2009, à un projet pilote au niveau d'un centre, en fait, une programmation de services au niveau de l'Arrondissement et également une... enfin, l'étude qui se continue, en fait, sur l'évaluation des besoins au niveau de la population Peter-McGill.

3700

              Donc, c'est un peu l'approche qui est retenue par l'Arrondissement, mais il n'y avait pas d'entente spécifique par rapport à l'utilisation de l'équipement en question sur la propriété des Sulpiciens.



**M. FRANÇOIS LAURIN :**

3705 Est-ce que je comprends, ce que vous dites, c'est qu'on démolit, on va étudier, puis on va peut-être reconstruire à un autre endroit où les écoles, ces maisons d'enseignement là qui, en majorité, sont sur le Mont-Royal pourraient vouloir agrandir leur superficie sportive en voulant construire eux-mêmes et on va se retrouver encore ici pour discuter de ces... Est-ce que la Ville a une vision plus grande et plus loin, puis est-ce que des ententes ont été faites avec ces maisons d'enseignement là, à partir du moment où la construction devrait débiter?

3710 **M. GILLES DUFORT :**

Là, il y a toujours une évaluation des besoins qui se fait de façon régulière de la part de l'Arrondissement.

3715 **M. FRANÇOIS LAURIN :**

Mais est-ce qu'il aurait... mais est-ce que ça mènerait... Oui, vous m'avez répondu qu'il y avait une évaluation, mais est-ce que ça mènerait à une construction potentielle? Parce que dans le secteur McGill, il y a l'Université.

3720

**M. GILLES DUFORT :**

Oui, je ne suis pas en mesure de répondre à cette question-là, c'est un travail qui se fait par l'Arrondissement actuellement depuis 2007, sur une évaluation continue des besoins, qui devrait amener à une évaluation plus précise également dans les prochains mois, mais c'est une évaluation qui se fait de façon continue par l'Arrondissement.

3725

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

3730 Et quand vous dites dans les prochains mois, il y a une date de tombée prévue ou c'est un souhait?

**M. GILLES DUFORT :**

3735 On prévoit, l'information dont on dispose, parce que là je me fais le relai de l'information de l'Arrondissement, c'est que l'étude a été réalisée en 2007. En 2009, il y aura un projet pilote au niveau d'une programmation particulière, et également la poursuite de l'identification des besoins au niveau de la population Peter-McGill. Mais je ne peux pas vous mentionner de date particulière de dépôt de documents ou de rapports.

3740

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

Mon deuxième point, c'est en tant que membre du Conseil d'administration des Amis de la montagne et gouverneur depuis plus de huit, neuf ans, depuis neuf ans pour Les Amis.

3745 Tantôt, dans un effort d'éclaircissement de la part de monsieur Morin, maître Morin  
répond à une question, j'aimerais préciser que Les Amis de la montagne, dont le mandat est la  
protection et l'éducation pour le parc et le site historique du Mont-Royal, et se fait le porte-  
parole, et une de ses priorités, c'est d'avoir des forums d'échanges, continuellement, sur ce  
projet-ci comme sur les dizaines d'autres de projets qui ont lieu sur le site historique du Mont-  
3750 Royal, et même un petit peu plus grand, parce que le souhait des Amis, c'était d'avoir un site  
plus élaboré.

Alors, oui, il y a eu des rencontres régulières avec le promoteur, même je pense  
jusqu'à trois, mais en aucun temps, Les Amis ont dit et ont mentionné qu'ils étaient d'accord  
3755 avec le projet que nous voyons présentement devant nos yeux. Les Amis ont toujours dit qu'ils  
étaient prêts, on a toujours été préparés à discuter avec tout promoteur et toute institution, que  
ce soit privé ou public, d'améliorations et de tenir les projets. Et sur ce projet, nous avons dit  
que nous souhaitions et nous visions que l'intégralité des lieux soit maintenue. Que des  
améliorations aux bâtiments actuels soient apportées, soit, mais pas de construction  
3760 additionnelle, ce qui va dans la ligne de pensées. Depuis 20 ans qu'on commence Les Amis,  
pour ceux qui veulent un peu d'histoire, qui a été inauguré avec un défunt maire qui voulait  
construire une méchante tour sur cette montagne, et a prolongé depuis ce temps sur différents  
projets.

3765 Alors, je crois que l'opinion a toujours été claire, ce n'est pas une question, mais je  
crois que nous étions interpellés tantôt par la question, et la version officielle des Amis, vous  
allez la retrouver dans notre mémoire qui sera déposé le 27 mai.

**LA PRÉSIDENTE :**

3770 Bien, je vous remercie de ces précisions, Monsieur Laurin, parce qu'il se trouve que  
vous étiez le dernier intervenant inscrit, et j'avais pris une note d'inviter monsieur Howlett ou  
quelqu'un des Amis de la montagne à venir profiter de cette tribune pour nous apporter, à la  
commission et aux gens, certains éléments de rectification, suite à ce qui s'est dit un petit plus  
3775 tôt. Je comprends que vous l'avez fait.

**M. FRANÇOIS LAURIN :**

3780 Mais si vous invitez monsieur Howlett, ça me fera plaisir de lui prêter la parole, qui est  
un expert bien meilleur que moi en la matière.

**LA PRÉSIDENTE :**

3785 Étant donné que c'était monsieur Howlett tout à l'heure qui s'est interpellé. Alors, si  
monsieur Howlett a quelques précisions à ajouter, je vous céderais la parole pour quelques  
minutes. J'aurai besoin du micro, s'il vous plaît. En complément de ce que monsieur Laurin  
vient d'apporter comme éléments de rectification et de fait, et je l'en remercie.

**M. PETER HOWLETT :**

3790

Je pense que monsieur Laurin a très bien expliqué le rôle des Amis. It just remains for me to say how sorry I am to see Tony Meti join the dark side, but apart from that, thank you very much, Madame.

3795

**LA PRÉSIDENTE :**

3800

Avant de vous laisser, quelques petits mots rapidement avant de vous laisser aller. D'abord, je vous remercie, bien sûr, tous et toutes, les représentants du promoteur, Développement CATO, ainsi que ceux de la Ville, et des différentes instances; les gens de l'Office, bien sûr, pour la logistique, ça inclut madame Yolande Teasdale, notre sténotypiste, ainsi que Jérémie Gagnon, notre technicien du son. Bien sûr, à vous tous également d'avoir été patients.

3805

Je vous invite à communiquer avec l'Office, monsieur Gilles Vézina, le nom indiqué sur le dépliant, pour signaler votre intention de soumettre un mémoire ou de faire une présentation orale, nous allons ainsi établir le calendrier des séances de présentation en fonction du nombre d'intervenants pressentis. Évidemment, le mieux nous connaissons vos intentions, le mieux nous sommes capables de confectionner un calendrier qui vous conviendra. Je rappelle que la date butoir ultime est le 21 mai prochain, de telle sorte qu'on puisse se retrouver ici même le 27 mai prochain, dans cette même salle, à 19 h. Je vous remercie de votre attention.

3810

**AJOURNEMENT**

3815

\* \* \* \* \*

3820

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

Et, j'ai signé :

3825

\_\_\_\_\_  
**YOLANDE TEASDALE, s.o.**