

**PROJET DE TRANSFORMATION ET D'OCCUPATION DE L'ANCIEN
SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE À DES FINS D'HABITATION**

UNE DÉMARCHE RESPONSABLE ET EXEMPLAIRE

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À

L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

AU NOM DE

LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL

PAR

M. Guy Charland p.s.s.
Procureur provincial
Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal
116, rue Notre-Dame Ouest
Montréal (Québec)
H2Y 1T2
Tél. : 514 849-6561, p. 315

procureurpss@videotron.ca

Me Jean-Pierre Morin
Avocat
Dunton Rainville sencrl
800, Square Victoria
Montréal (Québec)
H4Z 1H1
Tél. : 514866-6743, p.424

jpmorin@duntonrainville.com

21 MAI 2009

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
- INTRODUCTION.....	1
- BRÈVE HISTORIQUE DU DOMAINE DU FORT DE LA MONTAGNE.....	1
- LA DÉMARCHE DE MISE EN VENTE DE LA PROPRIÉTÉ	4
- LES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION.....	4
- L'APPEL DE PROPOSITIONS.....	5
- LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU MONT ROYAL	5
- LE PACTE PATRIMONIAL	6
- SOMMAIRE DES CANDIDATURES.....	7
- LE PROJET RETENU PAR SAINT-SULPICE.....	7
- LE PROJET DÉPOSÉ PAR DÉVELOPPEMENT CATO INC.....	8
- LA NOTION D'ÉTUDE D'IMPACT PATRIMONIAL.....	10
- LA NOTION DE TRANSFERT DES DROITS PATRIMONIAUX.....	10
- CONCLUSION.....	11

INTRODUCTION

Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal ont été propriétaires du Fort de la Montagne depuis le début de la colonie. Ils ont disposé de l'ancien Séminaire de Philosophie en octobre 2008 après une longue démarche publique de caractérisation des lieux. Des appels de propositions publics ont été faits en mars 2008 et Développement CATO inc. a été le candidat retenu pour la qualité de son concept, le respect du patrimoine sulpicien et les conditions de son offre. Les Prêtres de Saint-Sulpice désirent intervenir dans le débat autour du projet soumis à la consultation afin de supporter le promoteur.

Interviendront pour Les Prêtres de Saint-Sulpice, M. Guy Charland p.s.s., procureur provincial des Prêtres, et Me Jean-Pierre Morin, avocat et porte-parole des Prêtres.

BRÈVE HISTORIQUE DU DOMAINE DU FORT DE LA MONTAGNE

Le site du 3880, Côte-des-Neiges constituait la partie haute du domaine du Fort de la Montagne des Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal. Les seigneurs de Montréal s'établirent au domaine du Fort en 1675 afin d'y installer des missions amérindiennes, perturbées alors par la proximité des colons français. C'est après 1680 que la mission prend son essor avec l'arrivée de François Vachon de Belmont, qui avec sa fortune personnelle, fait construire un fort, une chapelle et une maison pour les prêtres. Des activités agricoles y sont menées afin d'initier les amérindiens aux méthodes de culture européenne. Basses-cours, instruments aratoires, cultures et vergers à la mode française sont développés sur le domaine.

En 1706, la Montagne est vidée de sa population autochtone et le domaine devient alors une résidence d'été pour les Sulpiciens. C'est l'époque du château. Par la suite, à l'étroit dans le Séminaire du Vieux Montréal, on y installe en 1857 le Grand Séminaire puis le Collège de Montréal. Saint-Sulpice s'occupe alors de la formation des prêtres diocésains et de l'éducation des jeunes catholiques canadiens-français par la méthode dite du cours classique.

En 1894, l'édifice connu sous le nom du Séminaire de Philosophie est inauguré. Il s'agit d'une vaste bâtisse pourvue de 170 chambres, bientôt équipées d'eau courante, chaude et froide. On veut y isoler les candidats qui montrent des aptitudes particulières pour la prêtrise et la vie y est calquée sur celle du Grand Séminaire.

Pendant le XXe siècle, le domaine est morcelé en trois entités. La ferme sous les Noyers passe aux mains du Gouvernement fédéral, la rue Atwater au nord de Sherbrooke est ouverte, isolant le cœur du domaine du Fort de la Montagne de ses deux autres composantes. Puis le Séminaire de Philosophie perd sa vocation au début des années 1970 suite à la réforme de l'enseignement et est loué aux Sœurs de la Congrégation de Notre-Dame qui y installent un CEGEP privé anglophone, le Collège Marianopolis. Par la suite, les arsenaux canadiens disposent de la propriété de la ferme sous les Noyers à un promoteur qui y développe un secteur résidentiel qui a fait couler beaucoup d'encre.

Au début des années 2000, les religieuses voulant relocaliser leur collège sur leur propriété de Villa Maria annoncent aux Sulpiciens qu'elles ne renouvelleront pas le bail de la propriété et qu'elles quitteront les lieux à la fin de l'année scolaire 2006-2007. Il faut dire que les religieuses avaient fait effectuer une évaluation de l'immeuble principal et des coûts rattachés à son entretien et à sa rénovation. Ces estimés de plusieurs millions de dollars ont incité les religieuses à investir ces sommes importantes sur leur propre propriété de Villa Maria plutôt que d'investir sur celle des Prêtres.

Saint-Sulpice n'ayant exercé aucune activité depuis plus de trente ans, n'avait aucun lien affectif ou fonctionnel avec la propriété. C'est alors que Saint-Sulpice, considérant les événements survenus à l'ancienne propriété dite de la Ferme, considérant le décret concernant l'arrondissement historique et naturel du mont Royal qui incorporait le 3880 dans le site, considérant les difficultés financières subies par les Prêtres pour maintenir leurs missions et les résultats des études actuarielles sur son avenir, s'engage dans une réflexion importante et développe un plan stratégique pour assurer la pérennité de ses œuvres.

Pendant cette période de réflexion, en 2004, un moratoire est décrété pour l'ensemble des propriétés sulpiciennes et à la fin de l'exercice, le statut de propriété excédentaire du 3880, Côte-des-Neiges est confirmé. La propriété doit, dès lors, faire l'objet d'une disposition à la fois rentable pour Saint-Sulpice, mais respectueuse de son insertion au sein de l'ensemble patrimonial qu'est le mont Royal.

La préservation de son patrimoine est une des trois missions que s'est donné Saint-Sulpice et ce devoir de mémoire se reflète dans de nombreuses activités tant au Vieux Séminaire de la rue Notre-Dame à Montréal qu'au Grand Séminaire de la rue Sherbrooke, le cœur du Fort de la Montagne. En 2007, lors de son 350^e anniversaire en terre d'Amérique, Saint Sulpice a tenu une foule d'activités commémoratives, telles des expositions de ses collections au Musée des beaux-arts de Montréal ou au Château Ramezay ou encore la publication d'un ouvrage historique par des experts de l'Université de Montréal. Dans ce contexte, on comprendra le souci de Saint-Sulpice que son patrimoine soit protégé même lors de la disposition de ses propriétés.

Enfin, ce trop bref survol de l'histoire du site démontre que le lieu a bien changé au cours des siècles. D'un beau point de vue (belvédère) au début de la colonie, passant par une source d'approvisionnement en eau potable d'un des premiers aqueducs de la Ville de Montréal, à une maison d'enseignement traditionnelle puis à un CEGEP privé, la morphologie du site a évolué en s'accélégrant au XXe siècle pour devenir le lieu que l'on connaît aujourd'hui. Comme une image vaut souvent mille mots, il est intéressant d'examiner une photo datant des années 1900.

On remarque sur cette photographie prise de la rue Sherbrooke que la falaise en face du bâtiment est complètement dégagée. Elle est douce et se grimpe à pied par un sentier bien apparent. Le Séminaire domine le lieu et aucune végétation de type arborescente ne l'entoure. Entre la rue Sherbrooke et la maison de ferme, des champs en culture. C'est une preuve éloquente qu'en quelque cent ans les paysages changent. Ils évoluent pour répondre aux besoins de l'urbanisation qui s'est accélérée dans ce secteur de l'île au cours du dernier siècle.



En terminant cette entrée en matière, il nous faut enfin rappeler que la propriété du 3880, Côte-des-Neiges a, jusqu'à sa disposition, toujours été la propriété privée des Prêtres de Saint-Sulpice qui y ont mené des activités pour leurs propres fins éducatrices. Jamais cette propriété n'a fait partie du domaine public et ce, même si le patrimoine de Saint-Sulpice pouvait être considéré d'intérêt collectif. Prétendre que cette propriété est un bien collectif est un sophisme qu'il nous faut dénoncer. Les exemptions de taxes municipales prévues par la loi pour des œuvres de bienfaisance, de culte, d'enseignement et de santé ne font pas de ces propriétés des biens publics. Le législateur a reconnu le caractère social des œuvres qui y sont menées en les exemptant de taxes foncières, sans plus. Voilà le cadre législatif dans lequel nous vivons à moins de changer la loi.

LA DÉMARCHE DE MISE EN VENTE DE LA PROPRIÉTÉ

LES ÉTUDES DE CARACTÉRISATION :

Soucieux de leur patrimoine, les Prêtres de Saint-Sulpice ont, avec la collaboration de la Ville de Montréal et du Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, commandé trois études et autorisé une quatrième qui ont permis de caractériser la propriété selon l'approche « Connaître avant d'agir ».

- Étude de *Beaupré Michaud* sur le patrimoine historique;
- Étude de *Primula Environnement* sur le patrimoine naturel;
- Étude de *Ethnoscope* sur le patrimoine archéologique;
- Étude de *Version et Vlan Paysages* sur le paysage du site.

Ces études ont constaté, entre autres, les points majeurs suivants :

- La propriété est définitivement détachée physiquement du domaine du Fort de la Montagne.
- Le bâtiment principal, bien que de belle facture, n'a pas un caractère patrimonial important.
- Le bâtiment principal de type institutionnel devrait continuer à dominer le site et l'ensemble devrait lui être tributaire.
- Le pavillon sportif n'a aucun intérêt patrimonial et pourrait être démolé et remplacé par un autre sur son empreinte.
- La maison des employés peut être aussi démolie.
- La terrasse devant le bâtiment principal devrait demeurer dégagée.
- Les boisés de l'escarpement et de la section ouest devraient être préservés.

- Des zones de consolidations de la végétation devraient être mises en place.
- Au niveau de l'archéologie, aucune trace significative n'a été identifiée, mais comme dans tous les sites situés dans l'AHNMR, des examens devraient être faits avant tous travaux majeurs.
- Enfin, l'étude paysagère a révélé certains paysages d'intérêts à préserver à l'intérieur comme à l'extérieur du site.

L'APPEL DE PROPOSITIONS :

Forts de ces études et les acceptant dans leur intégralité, les Prêtres de Saint-Sulpice ont alors procédé à la diffusion des études auprès des organismes de protection du patrimoine et de citoyens du quartier. Ainsi des soirées d'informations ont été données auprès des Amis de la montagne, de Héritage Montréal, de Tradau et du regroupement des citoyens de Peter McGill. À chaque fois, les questions sur les études et les commentaires faits ont démontré que la population semblait d'accord avec les études et applaudissait la démarche de Saint-Sulpice.

À la même époque, Saint-Sulpice a sollicité l'intérêt des universités montréalaises et des centres hospitaliers universitaires afin de voir si la propriété pouvait les intéresser. De nombreuses visites eurent lieu, mais jamais une offre n'a été déposée par le milieu institutionnel.

Saint-Sulpice a alors procédé à un appel d'offres public en mars 2008 demandant des propositions d'aménagement et un prix convenable pour la disposition de la propriété. Lors de la conférence de presse tenue en mars 2008, Saint-Sulpice réitéra qu'il privilégierait la continuation de la vocation institutionnelle de la propriété et accorda une période de vérification de trois mois jugée suffisante pour permettre à tout intéressé de déposer sa candidature et son projet.

Il faut souligner ici **qu'aucun corps gouvernemental public ou semi-public** n'a manifesté d'intérêt pour la propriété et, dès lors, Saint-Sulpice a dû se tourner vers le privé pour obtenir des propositions intéressantes. D'autre part, les protecteurs de la Montagne, à notre connaissance, n'ont entrepris aucune démarche publique pour sauver la vocation institutionnelle de la propriété.

LE PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU MONT ROYAL

Pendant que Saint-Sulpice cheminait dans sa démarche et suite à l'adoption du décret concernant l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, une

table de concertation constituée de représentants des milieux associatif, institutionnel et municipal a été mise sur pied par la Ville de Montréal à laquelle Saint-Sulpice a été invitée et où il a joué un rôle important. En mai 2007, un projet de plan de protection et de mise en valeur du mont Royal a été déposé par la table aux autorités municipales, ce plan résultant des consensus développés par les membres de la table au cours des deux années précédentes. En décembre 2007, la Ville de Montréal adoptait en première lecture le plan et décrétait un régime de contrôle intérimaire pour le territoire sous sa juridiction. En vertu de ces règlements, tout grand ensemble institutionnel doit faire l'objet de plan d'aménagement et convenir de ce plan avec les autorités compétentes. Pour les institutions qui n'ont pas de telles ententes, comme Saint-Sulpice pour le site du 3880, Côte-des-Neiges, il est proposé qu'un plan d'ensemble soit élaboré et soumis à la consultation publique. C'est le résultat de cette réglementation qui amène le projet actuel en consultation devant l'Office.

De plus, il nous importe ici de souligner un des éléments des plus novateurs du plan proposé concernant les vues « de » et « vers » le mont Royal. Le plan propose un nombre important de vues encadrées qui permettront de conserver à la Montagne une présence dans la ville et qui permettront également au promeneur sur la Montagne de conserver des vues sur la ville et ses environs. Un relevé de cotes altimétriques a été proposé pour assurer la pérennité des vues. Le plan de protection et de mise en valeur a été adopté en avril 2009 et la réglementation qui en découle a été également adoptée. Nous soulignons immédiatement que le projet sous étude respecte entièrement la vue identifiée au plan à l'intersection de Côte-des-Neiges et de la rue Cedar quoique certains groupes associatifs semblent nier cette réalité.

LE PACTE PATRIMONIAL

En février 2008, la Ville de Montréal sollicita des institutions installées dans l'AHNMR, des engagements de protection sous l'appellation Pacte patrimonial. Les Prêtres de Saint-Sulpice adhérèrent au pacte en y versant un engagement concernant les boisés de l'escarpement et le boisé de l'ouest, espaces reconnus comme boisés d'intérêt au Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal. Il faut donc souligner ici que les autorités municipales ont reconnu que pour le 3880, Côte-des-Neiges, la richesse patrimoniale consistait en ces deux boisés. De son côté, Saint-Sulpice lors de la disposition de la propriété, s'est assuré que l'acquéreur soit lié par cet engagement au Pacte patrimonial. Il faut souligner enfin que lors des discussions entourant le Pacte patrimonial entre la Ville et Saint-Sulpice, il a été clairement énoncé aux Prêtres que la Ville n'avait nullement l'intention d'acquérir comme parc les espaces boisés à protéger. Sur cette question, le débat ne fut pas terminé puisque la vente est survenue entre-temps.

SOMMAIRE DES CANDIDATURES

C'est en tenant compte des études de caractérisation, du projet de Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal et du Pacte patrimonial que des offres furent reçues en juin 2008 de divers promoteurs. Pas moins de 13 propositions ont été déposées et analysées par un comité aviseur pour Saint-Sulpice pour des montants variant entre 10 et plus de 55 millions. Bien qu'il nous soit impossible de dévoiler l'identité des offrants et le détail de leurs offres, nous pouvons affirmer que des huit candidats sérieux retenus en deuxième ronde, le proposant choisi s'est classé premier tant pour les conditions de vente, le financement et l'expertise que pour le respect des contraintes imposées par le site. Dans les faits, le concept de Développement CATO inc. se démarquait des autres propositions car il tenait compte des différentes études dans une approche harmonieuse et respectueuse. Il importait alors à Saint-Sulpice et il est toujours important que les éléments distinctifs du patrimoine de ce site soient préservés pour la postérité, et nous sommes d'avis que le projet retenu atteint ces objectifs.

LE PROJET RETENU PAR SAINT-SULPICE

Le projet de Développement CATO inc. se décline en trois ensembles qui s'adaptent au milieu environnant.

En premier lieu, en partant de la rue Ramezay à l'ouest, il est proposé une dizaine d'unités résidentielles se terminant par une impasse. C'est en fait un prolongement naturel de ce qui est existant sur la rue Ramezay et dans le quartier environnant. Outre ces unités résidentielles, le boisé de l'ouest est complètement préservé ainsi que la morphologie des lieux telle qu'on la trouve aujourd'hui.

Quant au bâtiment principal, celui-ci conserve son enveloppe extérieure et est converti en unités d'habitations. Ainsi le volume est préservé et l'édifice conserve sa prédominance et son aspect institutionnel. Aucune construction n'est permise sur la terrasse avant et la vue sur Montréal et la Rive-Sud demeure intacte. Quant aux bâtiments projetés sur l'empreinte du pavillon sportif, ceux-ci respectent le gabarit de l'ancien édifice et permettent une percée visuelle intéressante du nord au sud.

Enfin, l'agencement des immeubles situés dans la section est, quoique plus imposante, a un impact négligeable sinon inexistant sur le quartier environnant compte tenu du profil des rues Cedar et Côte-des-Neiges. De plus, le cône de vision identifié au Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal est

respecté. Bien sûr, une certaine densité est créée sur cet espace actuellement libre de toute construction. En ce sens, il y a modification de l'ensemble de la Montagne, mais il faut bien souligner que selon les études cet espace a été identifié comme constructible. De plus, n'est-ce pas là le fardeau nécessaire à la préservation des deux boisés patrimoniaux identifiés par les études et le Pacte patrimonial? Nous croyons que poser la question, c'est y répondre!

Dans son évaluation du projet, Saint-Sulpice s'est assuré que son devoir de mémoire et le respect des caractéristiques patrimoniales de la propriété soient respectés.

LE PROJET DÉPOSÉ PAR DÉVELOPPEMENT CATO INC.

Depuis la vente de la propriété en octobre 2008, le promoteur a rencontré les autorités municipales et a procédé à une démarche concertée de développement. Bien que toutes les caractéristiques importantes du projet retenu par Saint-Sulpice aient été conservées, il faut constater que le projet initial a été bonifié sous plusieurs aspects.

Ainsi, dans un effort de mitigation et pour en faire un projet de grande valeur, le promoteur n'a pas hésité à inclure plusieurs éléments qui créeront une richesse patrimoniale au site. À cet effet, pensons aux éléments suivants :

- A) Le boisé de l'escarpement est protégé comme l'est le boisé de l'ouest par des servitudes octroyées au bénéfice de Ville de Montréal assurant une pérennité aux boisés.
- B) Des sentiers pédestres sont aménagés pour permettre la « coulée verte » entre la Ville et la Montagne (d'ailleurs un effort serait apprécié de la Ville afin que la circulation piétonne soit mieux encadrée à l'intersection des rues Cedar et Côte-des-Neiges). Ceci est un élément nouveau qu'il faut verser au crédit du promoteur qui consent à permettre un accès public au domaine. Ainsi ce qui n'était qu'une tolérance devient un droit.
- C) Les zones de consolidations végétales sont également protégées et mises en valeur et le concept d'aménagement paysager mis de l'avant par le promoteur, fait un rappel des caractéristiques du domaine des Sulpiciens. Tous les arbres sur le site ont été identifiés par un ingénieur forestier. On connaît maintenant l'état de ces arbres et un projet important de plantation est mis de l'avant. Les talus qui sont une façon traditionnelle et surtout fonctionnelle pour Saint-Sulpice d'aménager ses propriétés, sont respectés.

- D) L'entretien des boisés, négligé pendant des décennies, fera l'objet d'un plan d'intervention et l'élimination des plantes envahissantes sera préconisée.
- E) Les stationnements sont souterrains. L'impact de la circulation véhiculaire sur Ramezay sera négligeable et il en sera de même sur Côte-des-Neiges si on le compare à l'affluence créée par les déplacements des étudiants du CEGEP quand Marianopolis était en pleine activité.
- F) Le projet a été revu pour assurer la prédominance du Séminaire que ce soit de l'approche ouest ou est.
- G) La vue identifiée au Plan de protection et de mise en valeur de l'ANHMR a été respectée et d'autres vues résultant de l'étude paysagère, seront également protégées.
- H) Le projet n'occupe qu'un peu plus de 15 % du domaine et ainsi les zones naturelles n'en sont que bonifiées.
- I) La mémoire du lieu est préservée par la protection des trois éléments religieux maintenus dans le boisé de l'ouest. À cet effet, la rumeur veut que la croix de bois ait été installée à cet endroit lorsque la Ville a réaménagé la rue McDougall pour la circulation des tramways au siècle dernier. Ainsi Saint-Sulpice a récupéré ce symbole de la fondation de Montréal et l'a intégré à son domaine. La protection de cette croix est donc essentielle et le projet en tient compte.
- J) En ce qui concerne la protection de l'espace de l'ancienne chapelle, Saint-Sulpice questionne ce fardeau en prenant en considération l'ampleur du patrimoine religieux au Québec, le fait que l'espace a été désacralisé par la fonction de salle de réunion pendant l'occupation du Collège et surtout par le fait qu'à l'époque ce chœur n'était accessible seulement qu'aux résidents du Séminaire.

Nous sommes d'avis, dès lors, que les préoccupations soumises par le conseil de Ville à l'Office ont été très bien gérées et résolues par le projet déposé par le promoteur Développement CATO.

On peut théoriquement déplorer que le site ne soit pas demeuré institutionnel, mais telle est la volonté des autorités gouvernementales qui n'ont manifesté aucun intérêt pour l'acquisition de la propriété. D'ailleurs des coûts de rénovation et d'entretien importants de quelques millions de dollars ont fait reculer les religieuses et tout projet institutionnel aurait dû faire face aux mêmes contraintes et ce, sans considérer les besoins nouveaux de tout nouvel occupant pour aménager les lieux et les possibilités d'expansion future.

Geler la propriété à son état actuel est un non sens et met en péril la mise en valeur harmonieuse de ce lieu. La réalité des choses veut qu'il y ait disposition de la propriété au secteur privé. Mais cette disposition est respectueuse des éléments patrimoniaux collectifs. L'intérêt collectif dans la protection du mont Royal est assuré par ce projet.

LA NOTION D'ÉTUDE D'IMPACT PATRIMONIAL

La Commission des biens culturels du Québec publiait récemment un texte de réflexion portant sur l'application de la méthode d'étude d'impact en matière de patrimoine. Nous saluons cette initiative de la Commission qui a su faire une synthèse des idées et concepts développés sur la question. En fait, tout au long des travaux de la table de concertation du mont Royal, cette notion d'étude d'impact patrimonial a circulé dans les discussions des ateliers. Quant à eux, les Prêtres de Saint-Sulpice dans leur mémoire adressé à la Commission lors des audiences concernant la protection du mont Royal, parlaient déjà de l'expérience française des CAUE qui, par un processus différent, atteignent un résultat similaire, à savoir l'impact d'un projet sur la collectivité et ses valeurs. Nous nous devons de réitérer ici que le processus mis de l'avant par Saint-Sulpice avec le support de la Ville de Montréal et du MCCCCFQ pour la disposition de la propriété, a bien identifié les éléments patrimoniaux du site en lui-même et dans son contexte géographique et historique. Les valeurs ont été quantifiées et qualifiées. On a su mettre une échelle de valeurs sur les éléments composant la propriété et en déterminer ce qui en était essentiel, soit les boisés, le dégagement du bâtiment à caractère institutionnel de ce qui devait se traiter, soit les paysages et les atmosphères.

LA NOTION DE TRANSFERT DES DROITS PATRIMONIAUX

Au cours du mois de mars 2009, la Commission publiait une autre étude tentant de circonscrire la notion de transfert des droits patrimoniaux. Cette étude intéressante en soi relate les expériences américaines et étrangères de l'application de ce concept. Essentiellement, l'émetteur de droits patrimoniaux échange pour une considération monétaire et de façon définitive et perpétuelle le droit de construire sur sa propriété patrimoniale à un récepteur qui pourra utiliser les droits de constructions sur un site qui est sien et qui autrement ne pourrait être construit.

Ce concept n'est pas importable dans notre société québécoise sans des modifications importantes aux notions de droit de propriété, de législation sur

l'urbanisme et sur l'aménagement du territoire et dans la législation sur le zonage. En effet, le territoire québécois est zoné en différents secteurs d'affectation et des transferts du type de ceux proposés par le transfert des droits patrimoniaux n'y sont pas facilement applicables.

Toutefois, cette notion a l'avantage de traiter de mitigation et nous croyons que le projet proposé par Développement CATO est un bon exemple de cet accommodement. Il est de notoriété publique que l'investisseur privé cherche un profit. Une opération sera économiquement rentable si le promoteur y trouve son compte et réalise un profit pour le risque qu'il court. Dans le projet sous étude, de vastes espaces ont été laissés dans leur état naturel, en fait près de 85 % de la propriété. En contrepartie, il est raisonnable que le propriétaire puisse amortir cette immobilisation par un nombre de constructions qui lui permettent de faire ses frais et son profit. Ainsi en échange de droits patrimoniaux sur son terrain, le promoteur se voit accorder des droits de constructions qui ultimement rentabilisent l'investissement. Cette approche nous semble correcte et permet de conserver une vitalité aux lieux patrimoniaux.

CONCLUSION

Tout au long de son cheminement, la démarche des Prêtres de Saint-Sulpice a été qualifiée de responsable et exemplaire. Les Prêtres de Saint-Sulpice tiennent ici à remercier publiquement la Ville de Montréal et le MCCCCFQ ainsi que ses fonctionnaires qui ont permis de dresser un parcours exemplaire et qui pourra, nous l'espérons, aider les autres institutions de la Montagne à protéger leur patrimoine tout en le mettant en valeur.

Le projet sous étude proposé par Développement CATO inc. est le résultat de cette démarche et en est l'aboutissement. Nous sommes persuadés que ce projet est un exemple d'une bonne pratique de protection et de mise en valeur du patrimoine du mont Royal.