

Je dépose ce mémoire en tant que citoyenne résidante du secteur visé par le projet en question.

Diplômée en architecture et en philosophie, j'interviens afin d'exprimer ma désolation par rapport à l'élaboration de ce projet.

Le projet de transformation et d'occupation de l'ancien Séminaire de philosophie du domaine historique des sulpiciens (anciennement le Collège Marianapolis) à des fins d'habitation constitue une intervention majeure dans le tissu urbain montréalais qui aurait du faire l'objet d'un débat public et social plus profond sur le sort à réserver, collectivement, aux derniers ensembles institutionnels sur la montagne. La transformation de la vocation des lieux constitue un moment important et irréversible qui ne sera pas sans impacts sur le caractère et de tout le flanc sud du mont Royal.

Premièrement, nonobstant la question de son bien fondé et de sa légitimité, le projet proposé comporte plusieurs failles que nous souhaitons mettre en lumière.

a) Les accès piétons ne sont pas maintenus à l'année longue, car l'ensemble des escaliers et voies constituent un accès privilégié pour l'ensemble des résidents du secteur au patrimoine collectif de la montagne. De plus, ne pas les entretenir l'hiver pose un grave préjudice aux utilisateurs (l'entente actuelle exclue une accessibilité de ces cheminements du 15 novembre au 15 mars). Restreindre l'accès à des dates durant l'année causera assurément de la confusion chez les utilisateurs et empêchera que les habitudes se développent. Les gens seront donc portés à contourner le site qui en sera d'autant plus privé.

Dans l'immédiat, le propriétaire actuel qui laisse se dégrader les escaliers, devrait s'engager à effectuer les réparations nécessaires afin de remettre en état les lieux, car il s'agit de la sécurité des enfants du quartier ainsi que celle des participants au camp d'été qui sera à risque.

b) Un trop grand nombre de places de stationnement sont prévus pour la capacité du site. Il nous semble tout à fait anachronique que des logements situés au centre-ville en plein cœur du réseau de transports en commun et à distance de marche de plusieurs services soient dotés de plus d'un stationnement pour voiture. Pourquoi vouloir reproduire ici un mode de vie de la banlieue? Nous craignons que ces stationnements ne soient loués aux institutions avoisinantes et ne viennent s'ajouter à une circulation déjà trop intense dans le secteur qui dégrade notre qualité de vie.

c) L'analyse de la densité du projet proposé ne s'est pas faite selon un principe réfléchi au préalable par la Ville de Montréal, mais bien selon le projet proposé par le promoteur comme il a été expliqué en séance. Il est accablant de constater que les autorités en place, qui sont supposées défendre le bien commun, se basent sur les intérêts particuliers d'un promoteur immobilier dont la responsabilité sur les lieux ne se prolongera pas plus loin que la vente des unités construites. Établir des paramètres de développement aussi fondamentaux nécessite un cadre normatif plus élaboré.

De plus, puisque l'ensemble du territoire constitue un lot unique, la densité du projet proposé ne tient pas en compte dans son calcul actuel les terrains jugés non constructibles par les études mandatés par les sulpiciens. Le pourcentage de la surface du terrain occupé par ce projet peut-être perçu comme peu élevé si nous nous fions sur l'ensemble du lot (15% selon l'information communiquée en séance, dont 7% qui est déjà occupé par l'édifice de l'ancien séminaire de philosophie). Si nous extrayons l'ensemble des terrains jugés non constructibles, ce nouveau chiffre beaucoup plus élevé demeure plus fidèle à la densité réelle et perçue d'une telle proposition.

d) Une servitude à perpétuité n'est pas proposée, non plus qu'un don des terrains à la Ville pour être versés au domaine parc évitant ainsi toutes constructions ultérieures. Il nous apparaît naïf de penser que la conservation des boisés sera assurée par une telle mesure quand la question de la qualité des boisés a déjà été évoquée dans le passé et même en séance pour justifier la coupe d'arbres. Il nous semble que les montréalais veulent plus de garanties que ce simulacre de protection qui repousse à plus tard des décisions importantes et permettra, encore et toujours, le morcellement progressif des milieux naturels. Il nous apparaît clair que les montréalais exigent une conservation totale de tous les boisés sur la montagne et ce, pour la postérité.

Par contre, tous ces points sont sous-jacents à la question de fond qui entoure ce projet : Un terrain de cette importance tant de par sa superficie que son caractère patrimonial n'est pas uniquement un bien privé. Tout ce mécanisme qui est mis en place pour faire avancer ce projet et du coup le légitimer, repose sur la fausse prémisse que ce terrain peut se transiger au même titre que n'importe quel autre terrain privé. C'est de ce concept même de privauté dont nous souhaitons nous questionner.

Rappelons que ce domaine fait partie d'un patrimoine constitué et maintenu au cours des ans par des donations, que les sulpiciens ont été mis en tutelle pendant de longues années pour éviter leur faillite au 20^{ème} siècle et que le dégrèvement de taxes dont le domaine a fait l'objet depuis sa création, à lui seul, permet de croire que le patrimoine mis en vente par les sulpiciens renferme une composante collective importante impossible à ignorer dans la présente réflexion.

D'autre part, les sulpiciens ne peuvent affirmer que ce terrain constitue un bien privé qui peut se transiger de manière privée pour légitimiser cette vente par le financement de leur œuvre. Sur ce point, permettez-nous une petite digression au texte de ce présent mémoire afin de souligner ma grande surprise et déception lors de l'audience d'hier soir, lorsque les pères de Saint-Sulpice et leur avocat évoquaient l'absence de 'liens affectifs' ou un certain 'détachement' envers le site comme critère justifiant l'importance secondaire de ce domaine par rapport à l'ensemble des propriétés dont ils disposent. Il me semble un

argument bien faible et peu rigoureux de la part de ceux dont la mission est de former la pensée et sens critique des générations de séminaristes.

Le gouvernement confie donc, de facto, par une telle vente, aux communautés religieuses, le droit de décider de faire de l'urbanisme avec la vente de terrains patrimoniaux. Il y a une obligation de la part des élus de tous les paliers de gouvernement de réglementer le processus. Il s'agit d'un des derniers grands terrains institutionnels au centre-ville après tout qui passe à l'usage proprement privé. Par le changement de vocation et du règlement d'urbanisme, la ville confirme une façon de faire qui menace toutes les propriétés patrimoniales. On pense au Grand séminaire notamment....

Est-ce qu'on peut comme collectivité laisser un bien patrimonial de cette importance qui a toujours eu un usage patrimonial devenir un bien privé?

Du temps de Marianapolis, le terrain était déjà un parc. La vie urbaine avait décidé de facto de son usage en l'utilisant pour des fins récréatives. C'est le dernier grand terrain sur la montagne qui, en toute logique, doit être versé au parc du Mont-Royal. Compte tenu du coût peu élevé de ce terrain, le coût d'achat pour en faire un parc aurait été ridicule compte tenu des coûts initiaux pour une construction de l'établissement du parc du Mont-Royal à l'époque de sa fondation. Sans oublier le prix de tout l'équipement public et récréatif en place qui sera à relocaliser, car il s'agit d'équipements et d'infrastructures qui seront maintenant supprimés.

Est-ce que la ville qui par manque d'argent laissera partir de manière irréversible ce dernier des grands terrains qui transcende amplement la simple définition d'un espace vert : il s'agit d'un terrain quasiment inexploité occupé depuis le début de la nouvelle France et qui comporte plusieurs traces de la protohistoire amérindienne devrait être considéré en soi comme du patrimoine au même titre que le patrimoine bâti (nous nous référons aux études déposées en 2006). Il nous reste très peu de signes des passages des amérindiens sur le territoire. Afin de respecter la vocation des lieux, plusieurs fonctions publiques vouées à l'éducation et l'archéologie auraient pu être envisageables également.

Il est lieu de remettre en question la responsabilité des pouvoirs politique devant l'utilisation des biens patrimoniaux appartenant au clergé depuis le début de la nouvelle France toujours servant à la formation et à l'éducation. La ville aurait pu faire preuve de leadership plutôt que de laisser ce domaine à l'appétit des constructeurs de condos.

Il nous semble donc évident que les autorités municipales ne peuvent pas éviter cette épineuse question et se ranger derrière la logique de l'unique contrat privé. Au même titre qu'il serait impensable que la ville puisse vendre le parc du Mont-Royal, ou que les pères de St-Croix ne vendent l'Oratoire pour en faire des condos. Ces grands domaines comportent inévitablement un aspect qui appartient à l'identité et à la mémoire collective.

Cette question ne regarde pas seulement les résidents de la ville de Montréal, mais toute société québécoise vu la reconnaissance par le conseil des ministres d'Arrondissement historique et naturel du mont Royal.

Il faut aller au-delà d'une gestion technocratique de la densité urbaine.

Nous recommandons donc, un moratoire sur le projet en cours ainsi qu'à toute recommandations d'apporter des changements au règlement d'urbanisme afin de permettre un réexamen collectif sur la vocation de ce domaine institutionnel sur la montagne, car il s'agit d'un bien public et non privé.

Mania Bedikian