



CONSEIL RÉGIONAL  
**ENVIRONNEMENT  
MONTREAL**

---

*Mémoire du Conseil régional de l'environnement de Montréal  
sur le projet de développement du site de l'ancien Séminaire de  
philosophie des prêtres de Saint-Sulpice*

---

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal  
Montréal, le 27 mai 2009

Fondé en 1996, le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal) a pour mission la protection de l'environnement ainsi que l'amélioration des pratiques et politiques qui l'affectent, pour le bénéfice des générations actuelles et futures. Pour ce faire, le CRE-Montréal regroupe plus d'une centaine de membres corporatifs qui adhèrent à sa mission et qui, dans un esprit de concertation et de partenariat, contribuent à la définition et à l'atteinte de ses objectifs. Le CRE-Montréal consacre ses efforts à travailler sur les grands enjeux environnementaux montréalais, comprenant entre autres le transport, les espaces verts et bleus, les matières résiduelles, les eaux usées et la pollution atmosphérique, dans un souci d'assurer et d'améliorer la qualité du milieu de vie de la population montréalaise.

Rédaction :

Coralie Deny, André Porlier et Daniel Bouchard

CRE-Montréal  
454, avenue Laurier Est  
Montréal (Québec) H2J 1E7  
Tél. : (514) 842-2890  
info@cremtl.qc.ca

©2009

Le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal) a pris connaissance du projet de développement immobilier du promoteur CATO inc. sur le site de l'ancien séminaire de Philosophie situé dans l'Arrondissement historique et naturel du mont Royal (AHNMR). Par la présente, nous souhaitons vous transmettre les raisons qui nous amènent à nous opposer à ce projet qui est soumis à votre commission de consultation publique.

### *Les citoyens ont à cœur une vraie protection du patrimoine naturel*

Avant toute chose, le CRE-Montréal souhaite rappeler à la Commission l'importance que revêt la protection du mont Royal aux yeux de la population québécoise, particulièrement pour les citoyens de Montréal. La montagne constitue très certainement l'un des plus importants emblèmes de la métropole et un bien collectif indéniable. En ce sens, le site, construit il y a plus de cent ans, représente un important héritage pour les montréalais ; l'ensemble des lieux a peu changé depuis l'établissement des Sulpiciens. Il représente aussi un lien vert très intéressant entre le centre ville et le parc du Mont-Royal, offrant une possibilité de corridor vert piétonnier et public. C'est pourquoi, il n'est pas surprenant que la grande majorité des Montréalais, soit plus de 90% des répondants au sondage de l'OCPM sur le projet de Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal, souhaitent que la Ville de Montréal mette en place les mesures les plus strictes pour empêcher toute perte ou dégradation du patrimoine naturel dans l'AHNMR.

Dans son avis émis en janvier 2009, le Conseil du patrimoine de Montréal exprime clairement sa perception de la valeur du site : « Localisée sur le flanc sud du mont Royal, à proximité du centre-ville qu'il domine, la propriété de l'ancien séminaire de philosophie des prêtres de Saint-Sulpice a une valeur exceptionnelle, due à la grande qualité de son architecture, de son milieu naturel et de ses paysages. »

Comme la majorité de la population montréalaise, nous souhaitons que la ville de Montréal agisse avec fermeté pour mettre à l'abri du développement les quatorze bois et les espaces verts encore existants sur le territoire de l'AHNMR. Il ne faut plus permettre de projets qui feraient disparaître petit à petit les espaces verts sur le mont Royal. Comme nous l'avons déjà dit à plusieurs reprises, à force de laisser partir un peu de vert au cours des années et au gré des projets, la montagne court le risque de devenir plutôt grise en quelques décennies, à l'exception du parc.

Selon le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal, « les enjeux et préoccupations soulevés à l'égard de la protection et de la mise en valeur de la Montagne et les interventions qui s'y sont réalisées au fil des ans font clairement ressortir l'importance de **prioriser sa protection** » (page 7).

Dans ce contexte, le projet de construction de plus de 324 unités de logements sur le site de l'un des plus importants espaces institutionnels de l'AHNMR, est inconcevable puisqu'il s'agit d'un site important du point de vue du patrimoine naturel et architectural de l'AHNMR, mais surtout puisqu'il s'agit du premier projet à être soumis au nouveau Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal depuis son adoption en avril dernier. Ce projet constitue donc un véritable test qui nous permettra d'évaluer la volonté de la ville de Montréal de véritablement protéger la Montagne et de mesurer l'efficacité du plan et des régimes de protection qui y sont associés.

### *Un projet qui va entraîner la destruction et le morcellement des bois et des espaces verts résiduels*

Le site possède l'un des quatorze derniers bois de l'AHNMR. Ce bois est lui-même composé de deux secteurs, soit le bois du nord-ouest et le bois de l'escarpement. Actuellement, les deux bois sont reliés par des espaces verts qui permettent à la flore et à la faune de jouir d'un corridor vert contribuant au maintien de la biodiversité du site et de l'AHNMR.

À ce sujet, le Plan directeur de développement du projet stipule que :

« En ce qui concerne la faune présente sur le site du collège Marianopolis, celle-ci est plutôt riche considérant le bon nombre d'espèces aviaires et la présence de la couleuvre brune, une espèce susceptible d'être désignée menacée ou vulnérable au Québec. » (page 10)  
« Le morcellement des milieux naturels en petites unités menace la viabilité des écosystèmes porteurs de vie animale » (page 20)

Malgré de tels constats, le promoteur propose de construire plus de 17 nouveaux bâtiments entre les deux bois, ce qui aurait pour graves conséquences le morcellement du site, l'isolement des deux bois et la coupe de nombreux arbres matures, et donc une détérioration de la biodiversité de l'AHNMR. Le CRE-Montréal considère donc un tel projet tout à fait inacceptable.

Dans le même ordre d'idées, le CRE-Montréal considère également injustifiée l'absence de zones tampons de 30 mètres autour des deux bois. Comme pour les autres bois de l'AHNMR, nous croyons en effet qu'il est capital que la Ville de Montréal impose une telle zone tampon, essentielle pour la protection du couvert végétal et pour le maintien de la biodiversité.

Dans un site aussi exceptionnel et fragile que le site du collège Marianopolis, il n'est tout simplement pas possible de construire de nouveaux bâtiments sans compromettre la viabilité des espaces verts et naturels de l'un des plus importants sites au sud du mont Royal.

***Un projet qui ne respecte pas le principe de la capacité limite de la Montagne à de nouvelles constructions***

Il ne s'agit pas ici de remettre en question la capacité du promoteur de proposer à la ville de Montréal un projet de qualité mais plutôt de rappeler l'obligation d'appliquer le principe, énoncé dans le projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont Royal, de la « capacité limite » de la montagne à recevoir de nouvelles constructions.

Comme le souligne le Plan de protection et de mise en valeur, « *La multiplication des constructions qui se sont ajoutées, de même que leur impact sur le caractère du mont royal, amènent aujourd'hui à s'interroger non plus seulement sur la qualité des constructions, mais également, en quelques sorte, sur la limite de la capacité de la montagne à accueillir de nouvelles constructions* » page 19.

Or, l'ensemble des intervenants qui ont participé aux consultations publiques sur le projet de Plan de protection et de mise en valeur ont clairement énoncé leur souhait de protéger ce qu'il reste de patrimoine naturel (boisés, espaces verts, paysages) et bâti de la Montagne.

De son côté, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) soulignait dans son rapport, « L'OCPM est favorable à l'application du concept de la capacité limite de la montagne à accueillir de nouvelles constructions. L'approche retenue a l'avantage d'être claire et de s'appliquer de manière uniforme ».

Le CRE-Montréal abonde dans le même sens et considère que nous avons clairement atteint la capacité limite de la Montagne à recevoir de nouvelles constructions. Le CRE-Montréal s'oppose donc à une approche de négociation au cas par cas qui se traduirait inévitablement au gré des concessions par une perte du couvert végétal, une dégradation du paysage et des vues.

***La ville de Montréal doit être conséquente avec les principes énoncés***

La ville de Montréal doit respecter ce principe de capacité limite et doit profiter de ce projet pour lancer un message clair à l'endroit de l'ensemble des promoteurs sur les limites du développement dans l'AHNMR. Le CRE-Montréal souhaite donc que la ville de Montréal affirme clairement que, selon le principe de capacité limite sur le site de l'AHNMR, il n'est plus possible

de construire si cela conduit à une perte de milieux naturels et d'espaces verts, à une détérioration du paysage et des vues sur et depuis la montagne.

Par ailleurs, il est important de mentionner que la Ville est aussi associée à plusieurs démarches visant la protection, la mise en valeur et l'augmentation du milieu végétal en milieu urbain, dont la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, la *Politique de l'arbre* et l'élaboration d'une *Stratégie de verdissement*. Outre la valeur exceptionnelle du mont Royal, l'importance générale des espaces verts en ville est convenue de tous et les études sont nombreuses à le démontrer. De nombreux arguments, environnementaux, sociaux, de santé et même économiques pèsent en faveur d'une plus grande place accordée aux espaces verts dans la métropole.

### ***Un projet qui favoriserait l'utilisation de l'automobile***

Le projet de développement du site de l'ancien séminaire de Philosophie dans l'arrondissement Ville-Marie propose de réaliser 656 cases de stationnement pour les résidents des 325 unités d'habitation et de leurs visiteurs. C'est plus de deux unités de stationnement par unité d'habitation dans un secteur pourtant bien desservi par le transport collectif via les lignes d'autobus 165, 166, 66, 535, situé à moins d'un km des stations de métro Atwater et Guy-Concordia, et très proche du centre-ville. À titre de comparaison, l'arrondissement Plateau Mont-Royal a une exigence maximale de 0,67 stationnement par unité d'habitation<sup>1</sup>. Des études montrent que « Le stationnement est l'outil le plus intéressant dans les pouvoirs publics pour gérer la mobilité urbaine »<sup>2</sup>. La diminution de l'offre de stationnement permet de diminuer la pression automobile sur le réseau routier, de favoriser l'usage du transport collectif comme mode alternatif à l'usage de l'automobile et d'améliorer la qualité de vie dans les milieux résidentiels (sentiment de sécurité, bruit, pollution etc.). Le CRE-Montréal est donc d'avis que pour cet aspect, la Ville doit également être conséquente avec ses orientations prises dans le domaine du transport, et donc obliger que l'exigence maximale soit revue à la baisse en suivant l'exemple de l'arrondissement Plateau Mont-Royal. Bien entendu, le CRE-Montréal considère que cette évaluation devrait se faire sur la base d'un projet résidentiel n'occupant que les espaces bâtis existants.

Pour le bénéfice de la population actuelle et future, tout concourt donc à favoriser la protection de l'ensemble des espaces verts du site de l'ancien séminaire de Philosophie au détriment d'un développement à l'extérieur des limites des bâtiments existants.

---

<sup>1</sup> Arrondissement Le Plateau Mont-Royal : Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Plateau Mont-Royal

<sup>2</sup> Union des Villes et Communes de Wallonie, 2002 - La problématique du stationnement. Actes du colloque de Liège le 12 décembre 2002, p. 211