

**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
QUARTIER DES GRANDS JARDINS**

**UN PATRIMOINE INSTITUTIONNEL INESTIMABLE
*LE DOMAINE DE LA MONTAGNE***



**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
Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal
116, Notre-Dame Ouest
Montréal (Québec)
H2Y 1T2
Tél : 514 849-6561, p. 315
procureur@sulpc.org

M^E JEAN-PIERRE MORIN
Avocat
Dunton Rainville s.e.n.c.r.l.
1075, Firestone, bur. 3100
Joliette (Québec)
J6E 6X6
Tél : 450 759-8800
jpmorin@duntonrainville.com

20 AVRIL 2011

TABLE DES MATIÈRES

- Introduction
- Bref historique du domaine de la Montagne
- Éléments retenus par le PPU et affectant les institutions
- Les espaces verts du domaine de la Montagne
- Les principes et objectifs :
 - 1- définition élargie du patrimoine pour inclure les composantes paysagères et naturelles;
 - 2- l'appropriation populaire comme assise de la reconnaissance et de la conservation du patrimoine;
 - 3- maintien intégral des grandes caractéristiques des grands domaines institutionnels, notamment en ce qui concerne les composantes paysagères;
 - 4- s'assurer que lors de la requalification des domaines institutionnels, la conversion ne se fasse pas au détriment de la richesse patrimoniale qui doit idéalement être préservée dans son intégralité, tant le bâti que le paysage;
 - 5- selon les principes préconisés par les autorités gouvernementales, la requalification d'un lieu patrimonial doit avoir une viabilité financière;
 - 6- le PPU vise à accentuer la rigueur de la protection du caractère patrimonial des institutions;
 - 7- aider la Ville à respecter l'engagement qu'elle a pris de protéger 6 % du territoire terrestre montréalais;
 - 8- améliorer l'offre d'espaces verts en misant sur l'accès ouvert aux grands espaces institutionnels.
- Les moyens de mise en œuvre :
 - 1- les accords de développements;
 - 2- le cadre attentif du PIIA;
 - 3- encourager l'appropriation publique;
 - 4- favoriser la bonification d'espaces verts au public;
 - 5- amorcer des négociations avec les institutions.
- Conclusion

INTRODUCTION

Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal ont été propriétaires du domaine de la Montagne depuis le début de leur acquisition de l'île de Montréal en 1663. Ce domaine est aujourd'hui constitué du Grand Séminaire de Montréal, du Collège de Montréal et des vestiges paysagers, architecturaux et archéologiques du fort de la Montagne établi par François Vachon de Belmont. Avec le site du Séminaire de Saint-Sulpice, situé au 116, Notre-Dame Ouest à Montréal, il est considéré comme un site fondateur de Montréal.

La Ville de Montréal s'apprête à adopter un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le *Quartier* dit « *des grands jardins* » et il est important pour le propriétaire et fondateur du domaine de la Montagne, Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal, de manifester et faire partager sa position face au projet déposé.

Interviendront pour les Prêtres de Saint-Sulpice, M. Guy Charland, p.s.s., procureur provincial des Prêtres et porteur du dossier au sein de la communauté depuis plus de dix ans et M^e Jean-Pierre Morin, avocat et porte-parole des Prêtres.

BREF HISTORIQUE DU DOMAINE DE LA MONTAGNE

Établis à Montréal depuis 1657 et Seigneurs de l'île de Montréal depuis 1663, les Prêtres de Saint-Sulpice s'établirent au domaine de la Montagne en 1675 afin d'y installer une mission et d'y accueillir les amérindiens perturbés 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 européennes. Basses-cours, agriculture et vergers à la mode française sont développés sur le domaine.

En 1706, la population autochtone installée sur le domaine de la Montagne est relocalisée au Sault-au-Récollet et le domaine devient alors une résidence d'été pour les Sulpiciens. L'activité agricole y est maintenue pour subvenir aux besoins des Prêtres de Saint-Sulpice. C'est l'époque du château. Par la suite, à l'étroit dans le Séminaire du Vieux-Montréal, les Prêtres de Saint-Sulpice construisent le Grand Séminaire pour la formation des prêtres et y fondent le Collège de Montréal pour l'éducation (cours classique) des jeunes majoritairement francophones de l'époque.

En 1894, l'édifice connu sous le nom de 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 permettre aux candidats qui montrent des aptitudes particulières pour le sacerdoce, de pouvoir discerner leur vocation dans la quiétude.

Pendant le XX^e siècle, le domaine est morcelé en trois entités. Au sud-ouest, la ferme sous les Noyers passe aux mains du Gouvernement fédéral, la rue Atwater, au nord de la rue Sherbrooke, est ouverte coupant en deux le cœur du domaine 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 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 projet résidentiel lequel a fait couler beaucoup d'encre et dont on parle encore aujourd'hui. Il en fut de même du Séminaire de philosophie alors qu'un projet de transformation et d'occupation, à des fins d'habitation, a fait l'objet d'une consultation publique devant l'Office en 2009. Suite à un revirement de position inattendu des autorités de la Ville de Montréal au printemps 2010, les Prêtres se retrouvent actuellement dans une situation litigieuse.

Il faut donc comprendre que c'est avec beaucoup d'hésitations que Saint-Sulpice dépose le présent mémoire et prend la parole en public pour faire valoir son point de vue. En effet, qu'une démarche qualifiée de responsable et d'exemplaire par tous les intervenants du milieu ait encore récemment été balayée du revers de la main par les autorités de la Ville de Montréal, laisse un goût amer et laisse présumer que quoiqu'on dise, le gouvernement municipal exerce son pouvoir de façon plus que discrétionnaire en matière d'aménagement et d'urbanisme.

ÉLÉMENTS RETENUS PAR LE PPU ET AFFECTANT LES INSTITUTIONS

Il nous faut, dans un premier temps, bien cerner les éléments du programme particulier d'urbanisme affectant les ensembles institutionnels dont la propriété des Prêtres. Pour ce faire, reprenons le texte du projet déposé afin d'en faire ressortir les principaux points :

1.2 Cohésion avec les politiques de la Ville

La Politique du patrimoine

Comme le stipule la Politique du patrimoine, le PPU du Quartier des grands jardins s'appuie sur une **définition élargie du patrimoine** qui va au-delà du patrimoine bâti pour inclure les composantes paysagères et naturelles. Le fait même d'intégrer au plan d'urbanisme le présent document et de traduire ses orientations dans la réglementation en matière d'urbanisme de l'arrondissement répond à un besoin de reconnaître concrètement l'importance des préoccupations patrimoniales.

La Politique du patrimoine souligne l'importance de **l'appropriation populaire, vue comme l'assise de la reconnaissance et de la conservation du patrimoine sous toutes ses formes. Cette appropriation populaire constitue donc une condition clé de la reconnaissance des qualités paysagères des grands jardins institutionnels du quartier.** Par ailleurs, l'inscription de cette dimension d'appropriation dans le PPU doit être couplée à l'intégration aux règlements des préoccupations sur la conservation.

La Politique du patrimoine considère également la conservation et la mise en valeur du **patrimoine religieux** comme des enjeux prioritaires. Le PPU doit viser le **maintien des grandes caractéristiques des grands domaines institutionnels**, notamment en ce qui a trait à leurs composantes paysagères.

3.1.1 Protéger et mettre en valeur le caractère patrimonial des grandes institutions du quartier

Le développement du Quartier des grands jardins repose sur la reconnaissance et la mise en valeur des institutions fondatrices qui ont marqué son territoire. Certaines institutions, dont le domaine des soeurs Grises, l'Hôpital de Montréal pour enfants, le domaine des franciscains, le domaine des petites soeurs des Pauvres et l'ancienne école Victoria, ont déjà signalé leur intention d'apporter des transformations à l'occupation de leur propriété. Dans ce contexte de requalification, il importe de s'assurer que la conversion de ces ensembles institutionnels ne se fasse pas au détriment de leur richesse patrimoniale, qui doit idéalement être préservée dans son intégrité, tant sur le plan architectural que paysager.

Il importe par ailleurs de rappeler que des statuts de protection existent déjà pour certaines institutions (voir plan 2). Les domaines des sulpiciens et des soeurs Grises, ainsi que le site du Collège Dawson, sont des sites historiques classés en vertu de la Loi sur les biens culturels. La maison Shaughnessy, rattachée au Centre Canadien d'Architecture, a été classée monument historique en vertu de la même loi. Il faut souligner que la décision par ces institutions d'entreprendre des travaux de transformation et d'agrandissement doit d'abord faire l'objet d'autorisations du Ministère de la culture, des communications et de la condition féminine pour tous travaux modifiant l'apparence extérieure de ces bâtiments. Finalement, une validation des autorités gouvernementales est requise afin d'assurer la viabilité financière des projets. Dans ce contexte, les interventions privilégiées dans le PPU visent à accentuer la rigueur de la protection du caractère patrimonial des grandes institutions du quartier.

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Évaluer toute demande de changement d'affectation du sol des propriétés institutionnelles selon des critères liés à la préservation et à la mise en valeur des espaces verts et, d'autre part, privilégier la signature d'accords de développement.
- Encadrer attentivement les interventions sur les sites institutionnels en soumettant toute modification des composantes architecturales et paysagère de ces sites en vertu d'un nouveau Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- Encourager l'appropriation publique des jardins institutionnels afin de bâtir une expérience collective des espaces.
- Assurer le rayonnement du patrimoine institutionnel du secteur auprès des résidents du quartier, mais aussi auprès de la population montréalaise dans son ensemble.

COHÉSION AVEC LES POLITIQUES DE LA VILLE

Politique du Patrimoine : Les moyens de mise en oeuvre proposés visent la protection et la mise en valeur des caractéristiques distinctives des ensembles institutionnels, principalement par l'entremise d'outils réglementaires. Ces moyens permettent de poser des actions en faveur de la conservation du patrimoine religieux, un enjeu prioritaire de cette politique. Ces actions sont particulièrement importantes dans le contexte d'une requalification imminente de plusieurs institutions.

Plan de développement durable de la collectivité montréalaise : En protégeant les grands jardins institutionnels, le PPU aide la Ville à respecter l'engagement qu'elle a pris de protéger 6% du territoire terrestre montréalais.

3.2.1 Améliorer l'offre d'espaces verts en misant sur l'accès ouvert aux grands jardins institutionnels

Au sein de ce milieu densément peuplé et construit, on trouve tout de même près de 20 ha d'espaces verts. Or, seulement 10 % de cette superficie correspond à des parcs municipaux. Les jardins privés institutionnels, d'une qualité exceptionnelle, s'étendent sur 18 ha et comptent donc pour la plus grande part de l'offre locale d'espaces verts. Le PPU prévoit défendre le maintien des espaces verts institutionnels et encourager leur accessibilité au bénéfice de l'ensemble de la collectivité. Ces gestes sont posés non seulement pour améliorer la qualité de vie des résidents, mais aussi pour façonner une expérience collective essentielle à l'attribution d'une valeur patrimoniale à ces lieux. Cet objectif cadre

avec les visées du Plan d'urbanisme quant à la protection des grandes propriétés à caractère institutionnel et des lieux de culte d'intérêt patrimonial. Le plan stipule en effet que « tout projet de transformation, de construction ou de morcellement sur ces propriétés sera évalué en fonction de critères visant notamment à assurer un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels ».

MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Dans le cadre de la requalification des sites institutionnels nécessitant un changement d'affectation du sol, favoriser une bonification des espaces verts et, d'autre part, dans le cadre de la signature d'accords de développement, favoriser une accessibilité publique à ces espaces.
- Amorcer les négociations avec certaines institutions dans le but de conclure des ententes relativement à l'utilisation publique de leurs espaces verts, en fonction de modalités touchant notamment l'entretien, la sécurité et l'animation.

Voilà donc reproduits dans leur intégralité les passages du programme particulier d'urbanisme traitant des propriétés institutionnelles, dont le domaine de la Montagne.

Les éléments importants que nous retenons sont les suivants :

Les principes et objectifs :

- 1- définition élargie du patrimoine pour inclure les composantes paysagères et naturelles;
- 2- l'appropriation populaire comme assise de la reconnaissance et de la conservation du patrimoine;
- 3- maintien intégral des grandes caractéristiques des grands domaines institutionnels, notamment en ce qui concerne les composantes paysagères;
- 4- s'assurer que lors de la requalification des domaines institutionnels, la conversion ne se fasse pas au détriment de la richesse patrimoniale qui doit idéalement être préservée dans son intégralité, tant le bâti que le paysage;
- 5- selon les principes préconisés par les autorités gouvernementales, la requalification d'un lieu patrimonial doit avoir une viabilité financière;
- 6- le PPU vise à accentuer la rigueur de la protection du caractère patrimonial des institutions;
- 7- aider la Ville à respecter l'engagement qu'elle a pris de protéger 6 % du territoire terrestre montréalais;
- 8- améliorer l'offre d'espaces verts en misant sur l'accès ouvert aux grands espaces institutionnels.

Les moyens de mise en œuvre :

- 1- les accords de développements structurés autour des critères liés à la préservation et la mise en valeur des espaces verts;
- 2- soumettre toute modification au cadre attentif du règlement PIIA;
- 3- encourager l'appropriation publique des jardins institutionnels;
- 4- favoriser, en tout temps, une bonification de l'offre d'espaces verts au public;
- 5- amorcer des négociations pour conclure des ententes relatives à l'utilisation publique des jardins institutionnels en fonction des modalités touchant l'entretien, la sécurité et l'animation.

Nous procéderons ci-après à élaborer nos commentaires et remarques sur les principes et objectifs ainsi que sur les moyens de mise en œuvre, mais avant de ce faire, il nous faut établir un rapide constat de la propriété du domaine de la Montagne afin de dissiper certaines assertions que nous considérons inexactes dans le document présenté et, en particulier, au plan 6, page 27 du PPU.

LES ESPACES VERTS DU DOMAINE DE LA MONTAGNE

Bien que le plan 6 du PPU illustre le domaine de la Montagne comme une vaste étendue verte, il faut bien comprendre que ce terrain est tout d'abord occupé par 26 bâtiments de diverses dimensions dont les plus importants sont le Grand Séminaire, le Collège de Montréal et l'Ermitage. Au niveau du sol, bien que les talus et les alignements d'arbres aient été conservés, la plus grande superficie est pavée et occupée par des espaces de stationnement locatifs dédiés principalement aux employé(e)s de l'hôpital Général de Montréal. Des revenus bruts de plus de 500 000 \$ sont générés annuellement par l'activité de stationnement et les profits sont consacrés essentiellement à l'entretien, toujours déficitaire, du bâtiment du Grand Séminaire. De plus, des taxes foncières de l'ordre de 300 000 \$ sont perçues annuellement par la Ville : 68 500 \$ pour la résidence du 2065, Sherbrooke Ouest et de 136 600 \$, pour l'activité de stationnement et 93 974 \$, pour une taxe spéciale sur le stationnement.

Considérer donc le domaine de la Montagne comme un espace vert est une fiction de l'esprit qu'il nous faut dénoncer, car il y existe une activité qui est lucrative et pour le propriétaire et pour la Ville.

Cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'espaces verts significatifs sur le domaine. En effet, quatre espaces sont dignes de mention, à savoir le parterre des tours sur la rue Sherbrooke, là où sont situés les deux tours et les importants vestiges archéologiques du fort, le grand bassin, pièce unique en son genre à Montréal, la bande verte longeant la rue Sherbrooke à l'ouest du Grand Séminaire et, enfin, la plaine de jeu localisée dans la section nord-ouest de la propriété. Ces espaces ont été conservés parce qu'ils font partie du patrimoine historique du site et qu'ils ont un usage qui sert aux activités du séminaire, des séminaristes, des prêtres, des étudiants de l'Institut de formation théologique de Montréal (IFTM) et des étudiants du Collège de Montréal, que ce soit pour le jeu, la détente, ou la réflexion.

Quant au parterre des tours, en plus d'isoler les résidents du séminaire du tohu-bohu de la Ville, des visites de découvertes historiques et archéologiques planifiées sont offertes tous les étés au grand public avec des guides-accompagnateurs.

Ceci étant dit, passons maintenant aux commentaires sur les principes et objectifs d'une part et sur les moyens de mise en œuvre d'autre part.

LES PRINCIPES ET OBJECTIFS

1- DÉFINITION ÉLARGIE DU PATRIMOINE POUR INCLURE LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES ET NATURELLES

Dans le projet de loi 82 déposé en 2010 et actuellement en consultation, la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine a défini, pour la première fois dans l'histoire législative du Ministère, ce qu'est un paysage patrimonial :

« paysage culturel patrimonial » : tout territoire reconnu par une collectivité pour ses caractéristiques paysagères remarquables résultant de l'interrelation de facteurs naturels et humains qui méritent d'être conservées et, le cas échéant, mises en valeur en raison de leur intérêt historique, emblématique ou identitaire;

Afin d'obtenir un tel statut, la procédure établie par le projet de loi édicte :

SECTION III

DÉSIGNATION DE PAYSAGES CULTURELS PATRIMONIAUX

17. Le gouvernement peut, sur la recommandation du ministre, désigner un paysage culturel patrimonial.

18. La désignation d'un paysage culturel patrimonial doit être demandée par l'ensemble des municipalités locales, des municipalités régionales de comté et des communautés métropolitaines dont le territoire comprend tout ou partie du territoire du paysage visé. La demande est adressée au ministre et doit être accompagnée :

1° de la délimitation du territoire visé

2° d'un diagnostic paysager constitué :

a) d'analyses quantitatives et qualitatives établissant, de façon détaillée, les caractéristiques paysagères du territoire visé sous l'angle physique et socioculturel;

b) d'un exposé des caractéristiques de ce paysage qui, selon les demanderesses, sont remarquables et résultent de l'interrelation de facteurs naturels et humains;

c) d'une démonstration de la reconnaissance par la collectivité concernée de ces caractéristiques paysagères remarquables;

3° d'une charte du paysage culturel patrimonial, adoptée par les demanderesses, qui présente les principes et les engagements pris par le milieu pour sa protection et sa mise en valeur.

19. Après avoir pris l'avis du Conseil, le ministre établit si, à son avis, la demande se qualifie ou non pour l'élaboration par les demanderesses d'un plan de conservation; le ministre avise de sa décision le greffier ou le secrétaire-trésorier de toute municipalité locale, municipalité régionale de comté et communauté métropolitaine demanderesse.

20. Les demanderessees qui ont reçu l'avis de qualification positif du ministre pour l'élaboration d'un plan de conservation ne peuvent obtenir la désignation du paysage culturel patrimonial que si elles élaborent et soumettent au ministre, à sa satisfaction, le plan de conservation qu'elles entendent mettre en oeuvre et appliquer en cas de désignation. Celui-ci doit comprendre l'identification du territoire concerné, la description des usages économiques, sociaux et culturels autorisés, les mesures de protection et, le cas échéant, de mise en valeur du paysage.

Afin d'aider les demanderessees dans l'élaboration de leur plan de conservation, le ministre sollicite les autres ministères qui lui prêtent leur concours.

21. Le ministre peut, après avoir pris l'avis du Conseil sur le plan de conservation élaboré par les demanderessees, recommander au gouvernement de désigner le paysage culturel patrimonial.

22. Un décret pris en vertu de l'article 17 contient la délimitation du territoire visé et doit être publié à la *Gazette officielle du Québec*. Une copie du décret doit être transmise pour information au greffier ou secrétaire-trésorier de chaque municipalité locale, municipalité régionale de comté et communauté métropolitaine concernée.

Le décret prend effet à compter de la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*. Le registraire inscrit ensuite le paysage culturel patrimonial désigné au registre du patrimoine culturel.

En outre, le ministre publie un avis de la prise du décret dans un journal diffusé sur le territoire visé au décret, ou à défaut de journal diffusé dans ce territoire, dans un journal diffusé dans la région la plus voisine.

23. Malgré toute disposition inconciliable, une modification, par le conseil d'une municipalité régionale de comté ou d'une communauté métropolitaine, de son schéma d'aménagement et de développement dans le seul but d'y décrire le paysage désigné se fait par un règlement adopté sans formalités et qui entre en vigueur le jour de son adoption. Le plus tôt possible, copie certifiée conforme en est signifiée, de la manière prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

24. Toute municipalité locale concernée qui a demandé et obtenu la désignation de paysage culturel patrimonial doit, à tous les cinq ans, produire au ministre un rapport de la mise en oeuvre du plan de conservation. Elle doit également aviser le ministre de toute modification apportée au plan de conservation.

25. Sur la recommandation du ministre qui prend l'avis du Conseil, le gouvernement peut retirer la désignation de paysage culturel patrimonial s'il est d'avis que, selon le cas :

1° les mesures du plan de conservation ne sont pas appliquées;

2° le plan de conservation a été modifié de manière à compromettre les objectifs de protection et, le cas échéant, de mise en valeur du paysage.

Une copie du décret doit être transmise pour information au greffier ou secrétaire-trésorier de chaque municipalité locale, municipalité régionale de comté et communauté métropolitaine concernée.

Le décret prend effet à compter de la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*. Le registraire inscrit ensuite une mention du retrait de la désignation de paysage culturel patrimonial et la date de ce retrait.

En outre, le ministre publie un avis de la prise du décret dans un journal diffusé sur le territoire visé au décret, ou à défaut de journal diffusé dans ce territoire, dans un journal diffusé dans la région la plus voisine.

La lecture des articles pertinents pour la reconnaissance d'un paysage culturel patrimonial par le gouvernement, nous apprend que le processus n'est pas aussi simple que de mettre une lettre à la poste.

On nous fait prendre conscience aux articles 18 à 20 des conditions qui doivent être rencontrées par une ville requérante pour qualifier un paysage et pour l'adoption d'un plan de conservation concret. Ces modalités au niveau du diagnostic paysager constitué et les éléments constituant le plan de conservation nous démontrent que le processus n'est pas arbitraire ou discrétionnaire et nécessite la reconnaissance par la collectivité des caractéristiques paysagères remarquables.

Cette approche est à l'opposé de celle présentée par la Ville de Montréal qui décrète unilatéralement que toutes les institutions dans le Quartier des grands jardins sont des paysages patrimoniaux.

Nous soumettons qu'avant d'élargir la notion de patrimoine aux paysages et aux espaces naturels, la Ville doit franchir les étapes nécessaires au diagnostic paysager, ce qui évidemment n'est pas encore le cas dans cette affaire.

2- L'APPROPRIATION POPULAIRE COMME ASSISE DE LA RECONNAISSANCE ET DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

La reconnaissance par la collectivité des caractéristiques paysagères remarquables ne repose pas sur une notion d'appropriation. Le terme même utilisé par la Ville est équivoque. À notre sens, il n'est pas synonyme de « convenable », mais plutôt de « se donner la propriété, s'attribuer, de faire sien ».

Il nous faut souligner que les propriétés institutionnelles ne sont pas dans le domaine public. Il s'agit de domaines de tenure privée soumis aux règles usuelles de propriété au sens du Code civil du Québec. Suivre la position de la Ville serait la reconnaissance d'une idéologie collectiviste où tout ce qui est à l'un est à l'autre. Nous ne sommes pas rendus là dans notre société démocratique et ce, quoiqu'en dise les porte-paroles censés représenter la collectivité pour sauver et protéger, l'un le patrimoine, l'autre les paysages, un troisième les espaces verts, un quatrième qui veut s'ingérer dans l'administration de la propriété d'autrui.

Le législateur a donné des pouvoirs aux municipalités en vertu de la loi de procéder au zonage et à définir des usages. Il peut y avoir confrontation entre le droit public et le droit privé, mais les règles établies par la loi ont l'avantage d'être écrites et permettent, en cas d'ambiguïté, de soumettre le tout à l'interprétation des tribunaux.

Dans le cas qui nous occupe, les modalités de la reconnaissance d'un paysage patrimonial sont inexistantes dans le PPU proposé. Questionné sur ce sujet lors de la soirée d'information du 28 mars dernier, le porte-parole de la Ville n'a pu donner un seul critère et a tout simplement dit qu'il y aurait des ententes négociées et des PIIA.

3- MAINTIEN INTÉGRAL DES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DES GRANDS DOMAINES INSTITUTIONNELS, NOTAMMENT EN CE QUI CONCERNE LES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Il nous faut souligner ici que si des caractéristiques patrimoniales existent sur les grands domaines institutionnels, c'est d'abord et avant tout grâce aux propriétaires qui les ont aménagés, entretenus et transmis de générations en générations jusqu'à aujourd'hui. Ces institutions ont à cœur le maintien des caractéristiques de leur domaine, tout en étant conscientes que leurs besoins évoluent et que des adaptations et transformations devront être faites à l'avenir comme ce fut le cas dans le passé. Les caractéristiques patrimoniales pour plusieurs restent à être définies et précisées. Quant au domaine de la Montagne, plusieurs études de caractérisations ont déjà été faites et encore tout récemment en 2006. Toutefois, la caractérisation paysagère reste à faire.

Or, le PPU proposé décrète péremptoirement le maintien des grandes caractéristiques des domaines institutionnels en ce qui concerne leurs composantes paysagères.

Sur quoi repose ce décret? Comment et qui a fait le diagnostic? Où sont les analyses quantitatives et qualitatives établissant de façon détaillée les caractéristiques sous l'angle physique et socioculturel des paysages? Où est l'exposé des caractéristiques qui, aux yeux de la Ville, font de ces paysages un ensemble remarquable résultant de l'interrelation des facteurs naturels et humains?

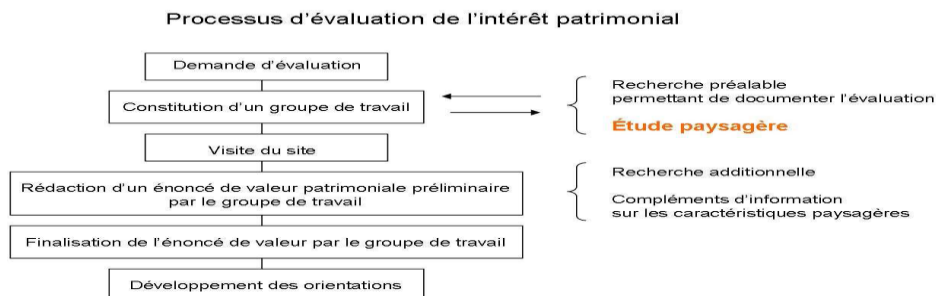
ET SURTOUT OÙ SONT LES ENGAGEMENTS ADOPTÉS PAR LA VILLE POUR CONTRIBUER À LA PROTECTION ET À LA MISE EN VALEUR DE CES PAYSAGES?

À ce propos il n'y a rien, ni au PPU, ni dans le discours des autorités municipales, sauf quelques vœux pieux. On peut, sans crainte, affirmer que les énoncés de principes ne sont pas supportés par des gestes concrets des autorités en place.

Il existe bien des fiches constituées par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine sur les bâtiments qui composent le domaine de la Montagne, mais ces fiches ne font pas état des composantes paysagères si ce n'est que de considérer le grand bassin comme un bâtiment. Pour le reste des composantes paysagères dont nous avons fait état précédemment, la documentation est rare sinon inexistante.

À cet effet, il est bon de mentionner que dans ce domaine de l'analyse paysagère, les outils d'évaluation sont rares ou inexistant, la notion de protection des paysages étant relativement nouvelle dans le domaine de l'aménagement du territoire. À titre d'exemple, pour le territoire de l'Arrondissement historique et naturel du mont Royal, un projet de devis standardisé pour la réalisation d'études paysagères n'a été élaboré qu'en septembre 2009 et la Ville n'en est qu'à une démarche préliminaire qui ne semble pas avoir été validée dans un projet concret. C'est du moins ce qu'on en conclut en examinant la documentation sur le sujet.

Nous reproduisons ci-après un schéma démontrant le processus envisagé par le devis standardisé. On y remarquera certaines étapes cruciales qui n'ont pas encore été amorcées pour les propriétés institutionnelles du Quartier des grands jardins. Ainsi nous pouvons conclure que la prise de position de la Ville sur la protection des composantes paysagères des domaines institutionnels est pour le moins prématurée.



4- S'ASSURER QUE LORS DE LA REQUALIFICATION DES DOMAINES INSTITUTIONNELS, LA CONVERSION NE SE FASSE PAS AU DÉTRIMENT DE LA RICHESSE PATRIMONIALE QUI DOIT IDÉALEMENT ÊTRE PRÉSERVÉE DANS SON INTÉGRALITÉ, TANT LE BÂTI QUE LE PAYSAGE

Nous sommes complètement en accord avec ce principe. Les Prêtres de Saint-Sulpice ont d'ailleurs adopté une telle démarche avec l'aide du MCCCCF et de la Ville de Montréal, lors de la requalification de sa propriété du Séminaire de

philosophie (Collège Marianopolis). Des études ont été réalisées en 2006 et la synthèse a été déposée comme document d'information par la Ville pour la présente consultation publique. Cette démarche exemplaire et responsable a tiré des conclusions claires qui ont servi d'éléments de référence pour la disposition de la propriété.

Or, poussés par des groupes de pression ou par des intérêts politiques à courte vue, le Maire de Montréal, son Comité exécutif et le Conseil de Ville n'ont tenu aucunement compte de ces études.

Notre question est donc la suivante : pourquoi accepter de participer à ces études si l'autorité qui se croit omnipotente ne les respecte pas?

Demander aux institutions de participer à une requalification respectueuse de son patrimoine est un objectif louable, mais encore faut-il que le décideur en tienne compte. Comme nous le rappelions plus haut, l'expérience vécue par les Prêtres de Saint-Sulpice dans le dossier de la disposition du Séminaire de philosophie laisse un goût amer et remet en question la démarche municipale qui élabore de beaux principes, mais agit à sa guise.

5- SELON LES PRINCIPES PRÉCONISÉS PAR LES AUTORITÉS GOUVERNEMENTALES, LA REQUALIFICATION D'UN LIEU PATRIMONIAL DOIT AVOIR UNE VIABILITÉ FINANCIÈRE

Les domaines institutionnels ont été constitués au cours des siècles derniers par des femmes et des hommes soucieux de créer des espaces permettant l'épanouissement de l'être humain. Dans la société actuelle, les valeurs ont changé et le maintien de ces grandes propriétés est devenu de plus en plus lourd financièrement. De son côté, la Cité s'est développée et n'a pas su, dans sa croissance, assurer à sa population des espaces publics qui permettent d'atteindre une qualité de vie qui soit à la hauteur des attentes de la population. Tentant de combler ses lacunes, la Cité veut faire porter le fardeau par les grandes institutions privées qui se sont mieux acquittées de cette tâche que la Cité elle-même, en donnant accès au domaine privé à sa population.

Le projet de PPU est clairement orienté vers cet objectif, mais rien ne laisse présager que la Cité est prête à investir les sommes nécessaires pour l'atteindre. Ce n'est pas en élaborant des ententes de la nature de celles prévues au PPU sur l'entretien, la sécurité et l'animation que la Ville s'acquittera de ses obligations.

Le capital constitué des domaines institutionnels leur appartient en propre. Si la Ville veut en faire bénéficier ses citoyens, elle doit premièrement reconnaître ce capital et offrir une compensation qui soit à la hauteur de la valeur de l'usage réclamé. Elle doit ensuite s'enquérir des intentions des Prêtres à l'égard de son patrimoine avant de songer à y inclure ses propres objectifs. L'appropriation publique n'est pas une garantie de conservation car elle implique elle-même une transformation ou une altération des sites pour y créer un nouvel usage. L'usus, le fructus et l'abusus sont les éléments fondamentaux de la propriété. Si la Ville veut acquérir un élément du droit de propriété, elle doit en payer le coût.

Dans l'éventualité de la requalification des lieux, la Ville demande ou plutôt exige une obligation d'accès public. Si telle est sa position, elle doit examiner, de concert avec le propriétaire foncier, la viabilité financière et fonctionnelle du projet à réaliser tout en tenant compte des impacts financiers de ses demandes.

La rhétorique doit inclure dans son discours des engagements financiers. Or, c'est ici que nous faisons face au vide. Il n'y a aucun engagement de la part de la Ville à compenser les institutions pour les exigences mises en place par le projet de PPU. Il faut avoir les moyens de ses rêves.

Certes, les « ténors » diront que la Ville a participé à la constitution du capital de ces domaines à cause des exemptions de taxes, dons publics et autres allègements fiscaux de toute nature. Nous ne voulons pas, dans le cadre de ce mémoire, ouvrir ce débat, mais qu'il suffise de rappeler qu'à travers les siècles, les femmes et les hommes des communautés religieuses se sont acquittés de l'aspect social, éducatif et hospitalier alors que l'état n'avait pas la capacité ni la volonté de le faire. De plus, comme démontré précédemment, des taxes importantes sont payées par les Prêtres à la Ville pour des activités de stationnement et de résidence.

6- LE PPU VISE À ACCENTUER LA RIGUEUR DE LA PROTECTION DU CARACTÈRE PATRIMONIAL DES INSTITUTIONS

Il s'agit d'un objectif louable auquel adhèrent les Prêtres de Saint-Sulpice depuis leur arrivée à Montréal. Bien que l'ensemble du domaine de la Montagne soit déjà protégé par le MCCCCF en vertu de la Loi sur les biens culturels, il est judicieux que la Ville déclare aussi son souci de préserver le caractère patrimonial des lieux. D'autres ensembles institutionnels ne bénéficient pas de la même protection et il est nécessaire de renforcer cette protection municipale.

7- AIDER LA VILLE À RESPECTER L'ENGAGEMENT QU'ELLE A PRIS DE PROTÉGER 6 % DU TERRITOIRE TERRESTRE MONTRÉALAIS

Cet objectif résulte d'un engagement pris par les autorités municipales et nous les en félicitons. Il appartient donc à la Ville de réaliser cet engagement qui est nécessaire pour l'environnement et la qualité de vie des citoyens actuels et futurs. Cet engagement ne doit pas toutefois être concrétisé au détriment des propriétaires privés qui bénéficient de terrains pour leurs propres fins et leur propre développement.

Si la Ville est sérieuse et veut atteindre l'objectif qu'elle vise dans le Quartier, elle doit adopter une politique d'acquisition du territoire terrestre à sa juste valeur marchande ou tout au moins au prix de sa propre évaluation foncière.

Demander aux institutions de renoncer à leur droit à une emprise au sol plus étendue nécessite un accord de gré à gré et, le cas échéant, une compensation; sinon nous tombons dans une situation d'expropriation déguisée.

8- AMÉLIORER L'OFFRE D'ESPACES VERTS EN MISANT SUR L'ACCÈS OUVERT AUX GRANDS ESPACES INSTITUTIONNELS

Nous croyons avoir démontré que la position de la Ville ne respecte aucunement la propriété privée des institutions. Nous n'y reviendrons pas tout en affirmant que cet objectif d'amélioration des espaces verts est, en soi, louable. Là où le bât blesse, c'est lorsque la Ville veut faire porter le poids financier de cet objectif sur des partenaires non consultés et non consentants.

De plus, rappelons que la Ville éprouve elle-même de grandes difficultés concernant la sécurité des citoyens dans les parcs et espaces publics sous sa juridiction. Rappelons, à cet effet, les propos des citoyens lors des séances d'information de fin mars. Ouvrir les domaines institutionnels au grand public risque de mettre en danger les usagers et résidents des institutions, sans parler de l'impact sur le patrimoine paysager, architectural et archéologique qu'on prétend vouloir protéger. C'est tout simplement déplacer la responsabilité municipale à l'égard de l'itinérance, de l'exclusion et de la délinquance.

À cet effet, soulignons que les Prêtres de Saint-Sulpice, conscients du problème d'itinérance à Montréal, ont et continuent de supporter discrètement, mais efficacement, des institutions, telles l'Accueil Bonneau pour les hommes et Le Chaînon, pour les femmes. Des sommes importantes ont été consacrées par les Prêtres à ces œuvres et ceux-ci considèrent s'acquitter ainsi de leurs devoirs envers les plus démunis.

Ceci étant, les Prêtres continuent leur mission principale, soit celle de former des prêtres et des agents de pastorale pour le diocèse de Montréal. Cette mission s'effectue au domaine de la Montagne et doit s'accomplir dans un certain détachement du monde. La conservation et la protection du patrimoine sulpicien est une autre des missions dont les Prêtres s'acquittent, année après année, à grands frais et avec un certain support des autorités gouvernementales supérieures.

En outre, la mission éducative des lieux est appelée à prendre, dans les prochaines années, une certaine expansion (par ex., à travers l'IFTM) et, dès lors, il serait hasardeux de renoncer purement et simplement à des aménagements futurs sur ce site à cause d'un accès public qui serait considéré comme un acquis par la population découlant de son appropriation des lieux.

LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

1- LES ACCORDS DE DÉVELOPPEMENTS STRUCTURÉS AUTOUR DES CRITÈRES LIÉS À LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES VERTS

Nous avons vu les limites de tels accords avec les autorités municipales. Rappelons simplement le Pacte patrimonial du mont Royal signé de bonne foi par les Prêtres de Saint-Sulpice s'engageant à protéger les boisés de la colline et du secteur nord-ouest de la propriété du Séminaire de philosophie. Au moment du changement de vocation des lieux, la Ville unilatéralement et à l'encontre des

études patrimoniales effectuées de concert avec la Ville et le MCCCCF, a exigé une conservation totale des espaces verts sans compensation. Pourquoi la Ville n'a-t-elle pas eu tout simplement le courage politique d'acquérir ce site pour les générations futures, à sa juste valeur marchande, pour en faire un parc public à l'instar du parc du mont Royal ainsi constitué au 19^e siècle, si tel est le souhait de la population? Poser la question démontre l'inconsistance du propos municipal.

De plus, rien dans le projet de PPU déposé, n'élabore ou n'énumère les critères liés à la préservation et mise en valeur des espaces verts.

En somme, ce premier moyen est une suite de mots qui ne repose sur rien.

2- SOUMETTRE TOUTE MODIFICATION AU CADRE ATTENTIF DU RÈGLEMENT PIIA

Que contiendra le règlement relatif à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains pour le secteur visé? Nul ne le sait au moment d'écrire ces mots. La Loi sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire énumère en son article 145.16 ce que doit contenir un tel règlement. Soulignons que ce règlement doit déterminer des objectifs applicables aux zones visées ainsi que les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints.

Aucun projet de règlement n'a été soumis pour consultation avec le projet de PPU. Nous restons sur notre faim en constatant une fois de plus qu'au-delà des mots, le contenu est pratiquement inexistant.

3- ENCOURAGER L'APPROPRIATION PUBLIQUE DES JARDINS INSTITUTIONNELS

Pour les raisons expliquées précédemment, nous ne pouvons être d'accord avec le moyen choisi qui consiste à exiger un engagement total des institutions sur un principe qui aura un impact sur l'occupation, la valeur marchande et la vocation même de leurs domaines sans aucune précision et sans, en contrepartie, de quelques ébauches d'engagement au niveau de la Ville.

4- FAVORISER, EN TOUT TEMPS, UNE BONIFICATION DE L'OFFRE D'ESPACES VERTS AU PUBLIC

Il ne s'agit pas ici d'un moyen de mise en œuvre, mais d'un principe ou d'un objectif. Il y a confusion des genres, mais on y voit bien que la position de la Ville est claire sur le sujet, même si les institutions concernées n'ont pas été consultées. De plus, la Ville ne mentionne pas que l'offre d'espaces verts au public commanderait le réaménagement complet des lieux. On ne peut soudainement ouvrir au public un paysage, un jardin, un bassin sans devoir en revoir la nature et l'aménagement au complet.

5- AMORCER DES NÉGOCIATIONS POUR CONCLURE DES ENTENTES RELATIVES À L'UTILISATION PUBLIQUE DES JARDINS INSTITUTIONNELS EN FONCTION DES MODALITÉS TOUCHANT L'ENTRETIEN, LA SÉCURITÉ ET L'ANIMATION

On perçoit ici encore l'approche unilatérale de la Ville qui décide pour autrui ce qui est bon pour eux. Les institutions qui, de bonne foi, entreprendraient de telles négociations, verraient leur propriété envahie par des gens qui croyant être sur le domaine public ne pourraient, par la suite, renoncer aux droits acquis de fréquentation. C'est ainsi que s'accomplit l'appropriation visée par le projet de PPU et cela nous semble inacceptable pour les institutions qui ont leurs propres missions à accomplir.

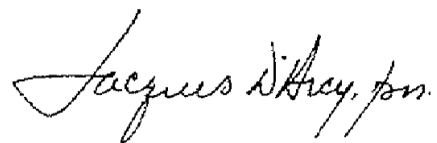
CONCLUSION

Bien qu'il présente de bonnes intentions, le projet de PPU repose sur des principes et objectifs non vérifiés et sur des moyens de mise en œuvre que l'on pourrait qualifier de peu engageants pour la Ville. Dans son projet, la Ville souhaite forcer des mesures de conservation et d'appropriation publique et utilise pour ce faire, l'obligation pour les institutions de se conformer à ses diktats en échange de droits de développements. Cette approche est inacceptable. On exige des institutions des limitations importantes à leur droit de propriété et on n'offre rien en contrepartie.

Les Prêtres de Saint-Sulpice demandent donc le retrait du PPU qui, tel que formulé représente une menace à l'intégrité de son patrimoine.

Du même souffle, les Prêtres, comme ils l'ont prouvé dans le passé, sont prêts à participer à une table institutionnelle afin de partager dans le respect des droits de chacun, les préoccupations concernant l'amélioration des conditions de vie dans le Quartier et développer un consensus qui permettra un développement harmonieux du Quartier des grands jardins.

LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL



JACQUES D'ARCY, p.s.s.
Supérieur provincial

SIGNÉ EN DATE DU 14 AVRIL 2011.