

# Questions de la commission au promoteur et à la Ville de Montréal

14 mai 2009

## Questions à la Ville de Montréal

### **1. Les dispositions relatives aux écoterritoires**

Au cours de la séance d'information de la semaine dernière, il a été établi clairement que le site du Séminaire de philosophie fait partie de l'écoterritoire « Les sommets et les flancs du mont Royal » (page 22 de la transcription de la séance du 5 mai).

Toutefois, la commission aimerait des clarifications à l'égard de la réponse à la question qu'elle avait alors posé à ce sujet. Cette question était la suivante : comment s'appliquent les dispositions prévues par l'article 6.4.2 du document complémentaire au plan d'urbanisme, qui prescrivent que la construction d'un bâtiment sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres d'un bois doit « préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai »?

Compte tenu de la réponse fournie par la représentante de la Ville, doit-on comprendre que cette prescription ne s'applique pas telle quelle, puisqu'elle n'est pas encore directement traduite dans la réglementation de l'arrondissement? Doit-on également comprendre que les dispositions qui visent à traduire cette même prescription dans le présent dossier se retrouvent dans l'un et l'autre des deux projets de règlement à l'étude? Si tel est le cas, où retrouve-t-on l'équivalent de cette prescription en vertu de laquelle la construction d'un bâtiment situé à moins de 30 mètres d'un bois doit préserver la topographie naturelle du lieu et limiter les opérations de remblai et de déblai?

### **2. Bonifications jugées souhaitables**

Dans le Mémoire décisionnel de l'arrondissement Ville-Marie, on lit à la page 4 la phrase suivante : « Le projet doit être bonifié en ce qui a trait notamment à l'implantation, la volumétrie et à la protection de la végétation ». La commission aimerait obtenir des précisions sur ces bonifications au projet jugées souhaitables par la Ville.

### **3. Les vues**

Le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* présente, au tableau de la page 14, les vues d'intérêt depuis le mont Royal, et il affirme l'importance de les protéger et de les mettre en valeur. Deux de ces vues concernent le dossier à l'étude : celle à partir de l'intersection des rues Cedar et de Ramezay, et celle à partir de l'intersection des rues Cedar et Côte-des-Neiges. Le Plan note d'ailleurs que cette dernière vue est considérée comme menacée.

Les membres de la commission croyaient que l'élévation à partir de laquelle il y avait lieu de protéger les vues en question se situait à la hauteur des chaussées, c'est-à-dire à partir d'une

cote altimétrique oscillant autour de 110-115 mètres. Il semble que ce ne soit pas le cas, et que les objectifs de protection s'appliqueraient plutôt à partir d'un point plus élevé que le niveau des chaussées, qui correspondrait à une cote altimétrique d'environ 124 mètres, hauteur à laquelle un éventuel belvédère serait érigé.

Le seuil minimal de protection des vues en cause correspond-il vraiment à une cote altimétrique de 124 mètres? Si oui, pourquoi ne pas avoir pris en compte les vues à partir du niveau de la chaussée? Si non, à partir de quelle élévation les critères d'évaluation de l'impact du projet sur les vues s'appliquent-ils?

#### **4. La zone 4c**

En février 2007, la firme Beaupré et Michaud a réalisé une synthèse des études produites en 2006 sur la propriété des prêtres de Saint-Sulpice. De cette synthèse découle la proposition de découper le site de l'ancien Séminaire en 8 zones, dont 2 susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. La zone 4c est l'une de ces deux sections où la construction est jugée possible. D'après les auteurs de la *Synthèse des études*, un tel changement d'affectation au sein de la zone 4c semble découler du niveau d'intérêt relativement faible suscité par celle-ci à la lumière des études de 2006, et du fait qu'elle repose sur un talus résultant de terrassements intensifs.

Pourtant l'étude paysagère produite en 2008 par la firme Version & Vlan semble au contraire accorder à cette zone une importance plus grande, compte tenu de sa valeur paysagère. Cette valeur reposerait notamment sur sa topographie et sur la qualité des vues internes qu'elle rend possibles. Pour les auteurs de l'étude de version & Vlan, la zone 4c forme l'un des « ensembles cohérents » du site du séminaire, et ils en suggèrent la mise en valeur.

La question de la commission est la suivante : de quelles façons les constats et les conclusions de cette étude ont-ils été pris en compte dans l'évaluation du projet de construction au sein de la zone 4c?

#### **5. Les dispositions relatives aux clôtures**

Le quatrième alinéa de l'article 17 du projet de règlement P-09-22 permet la pose de clôture « aux limites d'un lot bâti adjacent au territoire d'application du présent règlement ». Pour sa part, l'alinéa 5a de l'article 17 autorise la pose d'une clôture sur ou à proximité d'une emprise de rue.

Doit-on comprendre qu'il serait ainsi possible de clôturer l'ensemble du pourtour du site, y compris l'aire gazonnée située dans la portion nord-ouest de celui-ci, et que la seule contrainte porterait sur la hauteur et la facture de l'éventuelle clôture?

Par ailleurs l'alinéa 5b permet la pose de clôtures à l'intérieur de la zone R-1 ou sur ses limites est et nord. Comment interpréter concrètement cette disposition? Serait-il possible de délimiter en totalité par des clôtures les propriétés unifamiliales? Serait-il possible d'enclore les « quasi-lots » (ou espaces à usage privatif) qui entourent ces propriétés, tout au moins du côté nord et du côté est, y compris à proximité de la statue du Sacré-Cœur? Qu'en est-il des « quasi-lots » qui entourent les propriétés prévues au sud du prolongement de Ramezay? En

d'autres termes, qu'est-ce qu'il sera possible de clôturer et qu'est-ce qu'il ne sera pas possible de clôturer? Pour faciliter la compréhension, la réponse pourrait prendre la forme d'une illustration (en utilisant le plan montrant les « lots »).

Enfin, est-ce que d'autres dispositions réglementaires existantes et applicables au site autoriseraient d'autres types de clôtures sur le site?

## **6. Approbation référendaire**

La Ville a exposé le 4 mai dernier la mécanique du recours référendaire de même que les éléments du projet de règlement P-09-022 qui seraient susceptibles d'approbation référendaire. La commission aimerait obtenir des explications supplémentaires sur la question des hauteurs. Tout comme le taux d'implantation et l'usage habitation, la hauteur permise sur le site est déterminée par le projet de Règlement modifiant le plan d'urbanisme (P-04-047-78). Pourtant, si la règle de la concordance s'applique à ces deux premiers éléments, elle semble ne pas s'appliquer pour la question de la hauteur, qui demeurerait susceptible d'approbation référendaire. Comment expliquer ceci?

### **Questions au promoteur**

#### **1. La zone 4c**

La *Synthèse des études* pose comme condition à tout projet de construction au sein de la zone 4c « de conserver boisée la crête (cassure du plateau) au nord de la zone 3 ». Il s'agit en l'occurrence du secteur boisé derrière l'ancienne maison des employés et au nord de celle-ci. Pourtant, il semble que certains des bâtiments projetés empiètent dans ce secteur, notamment le bâtiment « D », et cela entraînerait l'abattage d'un bon nombre d'arbres. La commission aimerait savoir ce qui justifie un tel empiètement, et si d'autres alternatives susceptibles de mieux préserver cette zone tampon ont été envisagées.

#### **2. Données statistiques**

À la page 3 du *Plan directeur de développement*, le promoteur fournit un certain nombre de données de base sur le projet. La commission aimerait obtenir deux renseignements supplémentaires :

La superficie totale de plancher brute projetée est de 50 263 mètres carrés. Pour fins de comparaison, à combien évalue-t-on la superficie totale de plancher brute actuelle, compte tenu des trois bâtiments en place?

La superficie totale d'implantation au sol des bâtiments, une fois le projet complété, serait de 9 823 mètres carrés. À combien de mètres carrés supplémentaires évalue-t-on :

- La superficie occupée par les « quasi-lots », ou espaces à usage privatif, adjacents aux habitations unifamiliales?

- La superficie de l'espace aménagé entre les bâtiments C1, C2, D et E, qui forme en quelque sorte une cour intérieure ouverte vers l'ouest?
- La superficie de l'espace situé entre l'immeuble du séminaire et le futur immeuble F?

Pour cette dernière question, ce dont la commission aurait besoin, ce sont des ordres de grandeur.

### **3. Accès du public aux espaces et au boisé**

L'étude paysagère de Version & Vlan recommande de conserver l'accès public à certaines parties gazonnées ou boisées. En d'autres termes, selon les auteurs de cette étude, il faudrait non seulement permettre l'usage public des sentiers pour traverser la propriété, mais aussi pour avoir accès et pour jouir de certaines de ses composantes : notamment le boisé, l'aire gazonnée face au séminaire, et à l'aire gazonnée située au nord-ouest de la propriété. Le promoteur peut-il confirmer que l'accès public à ces trois zones sera maintenu, de telle sorte qu'il soit possible d'y cheminer, mais aussi de s'y attarder? De façon plus générale, serait-il possible de préciser à la commission la délimitation des espaces publics, des espaces semi-privés et des espaces privés, tel que le recommandait le rapport du conseil du Patrimoine (document 2.4.6)

### **4. Le traitement des toitures**

À la lumière des dispositions prévues au projet de règlement P-09-022, notamment l'article 42, comment le promoteur prévoit-il aménager les toitures et les couronnements des nouvelles constructions?

### **5. Coût d'entretien des espaces verts**

Compte tenu du programme de gestion écologique auquel il devra se conformer pour l'entretien de ses boisés, le promoteur a-t-il évalué le coût d'exploitation des activités liées à la mise en valeur des boisés et des autres espaces verts de la propriété, à leur entretien et aux mesures de suivi recommandées?

### **6. Impact sur les arbres des travaux de construction**

L'étude des impacts sur les arbres du Plan directeur de développement (document 3.4) préconise diverses mesures de protection et de mitigation de dommages à son paragraphe 3.3 et à plusieurs paragraphes de son article 5, y compris une zone d'impacts directs de 4,5 mètres autour de toute excavation. De quelles façons le promoteur a-t-il l'intention de prendre en compte les suggestions de ce rapport quant aux mesures de mitigation à mettre en place?