

# Projet de développement de l'ancien Séminaire de Philosophie

## Réponses de la Ville aux questions de la commission de l'Office de consultation publique de Montréal

QUESTIONS	RÉPONSES										
<p><b>1. Les dispositions relatives aux écoterritoires</b></p> <p>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).</p> <p>Toutefois, la commission aimerait des clarifications à l'égard de la réponse à la question qu'elle avait alors posée. 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 »?</p> <p>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?</p>	<p>En effet, le site du Séminaire de philosophie se trouve dans l'écoterritoire du mont Royal identifié en 2004 à la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (PPMVMN) et au Plan d'urbanisme de Montréal (PU), et le Document complémentaire (DC) au PU indique à l'article 6.4.2 (élaboré de façon générale pour l'ensemble des écoterritoires) que « La réglementation d'arrondissement doit prévoir, <u>par critères</u>, qu'une construction d'un bâtiment (...) sur un terrain situé en tout ou en partie à moins de 30 mètres (...) d'un bois doit être réalisé de manière à (...) préserver la topographie naturelle des lieux en limitant les travaux de déblai et de remblai (...) ». La réglementation de l'arrondissement n'a pas encore été modifiée pour identifier la prise en compte de ces critères. Cependant, ces critères ont été appliqués aux circonstances particulières du site.</p> <p>Conformément aux orientations de la PPMVMN et sur la base de travaux de caractérisation propres au territoire de la montagne réalisés depuis 2004, les composantes de l'écoterritoire du mont Royal ont été précisées par un projet de conservation s'articulant autour d'un réseau écologique. Il est présenté au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR). Les bois du site du Séminaire de philosophie y sont identifiés comme des bois d'intérêt à valoriser situés <u>hors</u> du réseau écologique. Ils n'en font pas partie intégrante en raison notamment de leur éloignement des zones noyaux, de leur morcellement et de la dominance des espèces végétales envahissantes. Cependant, l'annexe 1 du PPMVMR qui présente les mesures de protection de la biodiversité établit que celles s'appliquant à l'endroit des bois d'intérêt sont les mêmes que celles visant les noyaux à consolider. Ces mesures, résumées ci-après, sont plus restrictives que les critères énoncés à l'article 6.4.2 du DC :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Critères de gestion</td> <td style="padding: 5px;">Mise en application de mesures de gestion écologique (p. ex. éradication des plantes envahissantes, maintien des trois strates végétales, maintien de chicots)</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Construction de bâtiment</td> <td style="padding: 5px;">Non</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Réalisation d'aménagements *</td> <td style="padding: 5px;">Non</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Modification de topographie *</td> <td style="padding: 5px;">Non</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Plantation d'espèces horticoles non indigènes et non envahissantes</td> <td style="padding: 5px;">                     Oui selon des critères :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ seulement dans les espaces déjà aménagés avec des plantes horticoles,</li> <li>▪ les espaces non aménagés (pelouse et sols à nu) doivent être végétalisés avec des plantes indigènes</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">* autres qu'à des fins de mise en valeur ou de conservation des milieux naturels</p>	Critères de gestion	Mise en application de mesures de gestion écologique (p. ex. éradication des plantes envahissantes, maintien des trois strates végétales, maintien de chicots)	Construction de bâtiment	Non	Réalisation d'aménagements *	Non	Modification de topographie *	Non	Plantation d'espèces horticoles non indigènes et non envahissantes	Oui selon des critères : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ seulement dans les espaces déjà aménagés avec des plantes horticoles,</li> <li>▪ les espaces non aménagés (pelouse et sols à nu) doivent être végétalisés avec des plantes indigènes</li> </ul>
Critères de gestion	Mise en application de mesures de gestion écologique (p. ex. éradication des plantes envahissantes, maintien des trois strates végétales, maintien de chicots)										
Construction de bâtiment	Non										
Réalisation d'aménagements *	Non										
Modification de topographie *	Non										
Plantation d'espèces horticoles non indigènes et non envahissantes	Oui selon des critères : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ seulement dans les espaces déjà aménagés avec des plantes horticoles,</li> <li>▪ les espaces non aménagés (pelouse et sols à nu) doivent être végétalisés avec des plantes indigènes</li> </ul>										

**Projet de développement de l'ancien Séminaire de Philosophie**  
**Réponses de la Ville aux questions de la commission de l'Office de consultation publique de Montréal**

QUESTIONS	RÉPONSES
	<p>Les deux projets de règlement à l'étude comportent des dispositions découlant de l'article 6.4.2 du DCPU et des mesures de protection de la biodiversité contenues au PPMVMR :</p> <p>a. règlement modifiant le PU : article 10 modifiant l'annexe K du Document complémentaire afin d'inclure en « secteur A » deux zones, qui incluent les bois, de sorte que la réglementation d'arrondissement devra y interdire toute opération de remblai ou de déblai, toute construction et agrandissement, à l'exception d'une clôture ou d'un sentier piétonnier aménagé non pavé d'une largeur maximum de 2 mètres, ainsi que l'élimination du couvert végétal, sauf pour la réalisation d'une construction autorisée; et afin d'introduire à cette même annexe un nouveau « secteur B » où la construction et l'agrandissement d'un bâtiment ne sont pas autorisés ;</p> <p>b. règlement en vertu de l'article 89 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- article 15 : aucune construction, aucun aménagement et aucune occupation n'est autorisé dans le bois de l'escarpement identifié « zone de conservation » V-3 ; (secteur A)</li> <li>- articles 16 et 17 : seules quelques interventions bien précises peuvent être réalisées à l'endroit du bois nord-ouest identifié « zone de conservation » V-1 ; (secteur A)</li> <li>- articles 16 et 17 : seules quelques interventions bien précises peuvent être réalisées dans la « zone de conservation » V-2, adjacente aux bois protégés. (secteur B)</li> </ul> <p>Par ailleurs, il est à noter que les bois sont inclus au secteur identifié au projet d'accord de développement comme devant faire l'objet d'une servitude de non-construction.</p>
<p><b>2. Bonifications jugées souhaitables</b></p> <p>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.</p>	<p>Le sommaire décisionnel fait écho à l'analyse du « <i>guichet unique</i> » et conclut sur la nécessité de bonifier le projet en considérant que malgré certaines améliorations, sensibles ou notables, apportées à la première version analysée du projet, les commentaires mentionnés aux 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> sous paragraphes de la section « <i>Analyse</i> » de ce sommaire restent pertinents et peuvent être revisités ainsi :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La typologie unifamiliale occupe de façon extensive l'espace ce qui entraîne le débordement des constructions projetées dans la zone du jardin commémoratif et soulève des inquiétudes quant à l'usage des espaces libres autour et quant à l'intégrité des composantes paysagères qu'on y retrouve actuellement.</li> <li>2. La hauteur et la dimension des volumes derrière et à l'est du séminaire sont importantes et la prédominance de ce dernier n'est pas assurée.</li> <li>3. L'implantation, la hauteur et la dimension des volumes dans la partie est du site n'offrent pas un dégagement optimal du séminaire et ce faisant de la vue que l'on en a depuis la voie d'accès par le chemin de la Côte-des-Neiges.</li> </ol>

**Projet de développement de l'ancien Séminaire de Philosophie**  
**Réponses de la Ville aux questions de la commission de l'Office de consultation publique de Montréal**

QUESTIONS	RÉPONSES
	<p>4. L'implantation, voire la hauteur des volumes au sud de la partie est, en dessous desquels se trouve un stationnement sous terrain de 2 étages, situés très près du bois de l'escarpement, ne semblent pas assurer sinon sa mise en valeur du moins sa préservation.</p> <p>5. Le concept d'aménagement paysager, inspiré des éléments ayant occupé le domaine de la montagne, ne met cependant pas pleinement en valeur certains des éléments que l'on y trouve déjà : doubles rangées d'arbres à l'Ouest, talus et bois de l'escarpement à l'Est, vues internes et depuis le site.</p> <p>6. La hauteur, voire la dimension du volume le plus haut de la partie Est ont un certain impact sur la vue protégée depuis l'intersection Cedar/Côte-des-Neiges de laquelle ils soustraient une partie de la ligne d'horizon constituée du fleuve et de sa rive sud. Une situation limite qui mérite que l'on s'y attarde une fois que le projet, la nature et l'emplacement du point de vue (belvédère à venir) seront plus clairement définis.</p> <p>Ainsi, comme le précise la lettre produite par le MCCCCF, citant la <i>Commission des biens culturels</i>, le projet « n'a pas encore atteint le niveau de maturité qui le rendrait intégralement acceptable ... ». Conséquemment, le projet de règlement adopté en vue de la consultation publique fixe les principaux paramètres (usage, hauteur, densité, taux d'implantation) mais ne fige pas le projet, tel que présenté par le promoteur, et offre la possibilité de l'améliorer sur les aspects mentionnés plus haut, en collaboration étroite avec le MCCCCF.</p> <p>L'implantation des bâtiments et des volumes, leur répartition, leur nombre et leur dimension, de même que le plan paysager et le réseau d'accès public peuvent donc évoluer vers un niveau d'acceptabilité optimal.</p>
<p><b>3. Les vues</b></p> <p>Le <i>Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal</i> 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.</p> <p>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</p>	<p>Quatre des « vues d'intérêt depuis le mont Royal » identifiées au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR) sont interpellées par le projet : intersection Cedar et Côte-des-Neiges, Summit sud, escalier Trafalgar, intersection De Ramezay et Cedar. La pérennité de l'une d'entre elles y est identifiée comme pouvant être menacée (i.e. obstruée par d'éventuelles constructions) soit celle nommée « intersection Cedar et Côte-des-Neiges ».</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PPMVMR et la précision des régimes de protection de la montagne, l'exercice d'identification des vues à protéger et mettre en valeur s'est attardé à celles pouvant être mises en valeur lors de travaux d'amélioration du domaine public. Considérant l'emprise excédentaire du réseau viaire à l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges, la Ville prévoit procéder à un réaménagement qui permettrait notamment d'éliminer la bretelle Côte-des-Neiges et d'y agrandir le parc du Mont-Royal. Ce réaménagement permettrait également de mettre en valeur, de façon optimale, la vue s'offrant de ce point en réalisant un belvédère qui, afin de bien servir son propos, serait aménagé un peu plus haut que le niveau actuel de la bretelle, sans pour autant prendre la forme d'un promontoire marqué.</p>

**Projet de développement de l'ancien Séminaire de Philosophie**  
**Réponses de la Ville aux questions de la commission de l'Office de consultation publique de Montréal**

QUESTIONS	RÉPONSES
<p>chaussées, qui correspondrait à une cote altimétrique d'environ 124 mètres, hauteur à laquelle un éventuel belvédère serait érigé.</p> <p>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? Sinon, à partir de quelle élévation les critères d'évaluation de l'impact du projet sur les vues s'appliquent-ils?</p>	<p>Afin de protéger les vues menacées, la Ville a calculé pour tous les terrains se trouvant entre le point d'observation et le fleuve, les cotes altimétriques à partir desquelles les vues pourraient être obstruées par d'éventuelles constructions. Dans le cas où une construction projetée excéderait cette cote, un exercice devra être fait afin de tendre à préserver la vue, par exemple en modifiant la modulation de la volumétrie projetée.</p> <p>Pour générer les cotes sur les terrains se trouvant entre le futur belvédère et le fleuve, une cote altimétrique a dû être identifiée pour ce futur point d'observation. La cote retenue est celle de 124 mètres (la bretelle est à 118 m) et à partir de cette donnée il a été calculé qu'une construction sur le site du Séminaire de philosophie commencerait à obstruer cette future vue à compter d'une cote de 122 mètres.</p>
<p><b>4. La zone 4c</b></p> <p>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 <i>Synthèse des études</i>, 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.</p> <p>Pourtant l'étude paysagère produite en 2008 par la firme Version &amp; 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 &amp; Vlan, la zone 4c forme l'un des « ensembles cohérents » du site du séminaire, et ils en suggèrent la mise en valeur.</p> <p>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?</p>	<p>En juin 2007, à la suite du dépôt notamment de la synthèse réalisée par Beaupré et Michaud, le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine et la Ville de Montréal ont convenu de l'importance de bien cerner les valeurs paysagères du site du Séminaire de philosophie et ont commandé une étude approfondie de la question. Les objectifs de cette étude visaient à dresser un portrait précis des qualités paysagères rattachées au site et à créer un outil de référence pour les professionnels qui auraient à y proposer des interventions et à ceux qui auraient à se prononcer sur ces interventions.</p> <p>Dans son analyse paysagère, la firme Version &amp; Vlan paysages — architectes paysagistes a identifié quatre « ensembles cohérents » qui couvrent l'ensemble du site. L'ensemble C inclut les plateaux ouverts de part et d'autre du Séminaire et donc aussi la zone 4c identifiée à la synthèse de Beaupré et Michaud. Ces « ensembles cohérents » témoignent des liens entre les différentes parties du site et visent à mettre en valeur la composition des unités paysagères et leur lien avec le contexte environnant.</p> <p>Tel qu'indiqué en page 122 de l'analyse paysagère, les recommandations spécifiques qui y sont proposées « sont formulées comme des principes permettant d'assurer la mise en valeur du caractère paysager et patrimonial de chaque unité, dans l'optique d'une conservation intégrale de l'ensemble ou de l'une de ces unités. Elles devraient également être prises en considération dans l'optique d'une intervention éventuelle touchant une ou plusieurs de ces unités. »</p>

**Projet de développement de l'ancien Séminaire de Philosophie**  
**Réponses de la Ville aux questions de la commission de l'Office de consultation publique de Montréal**

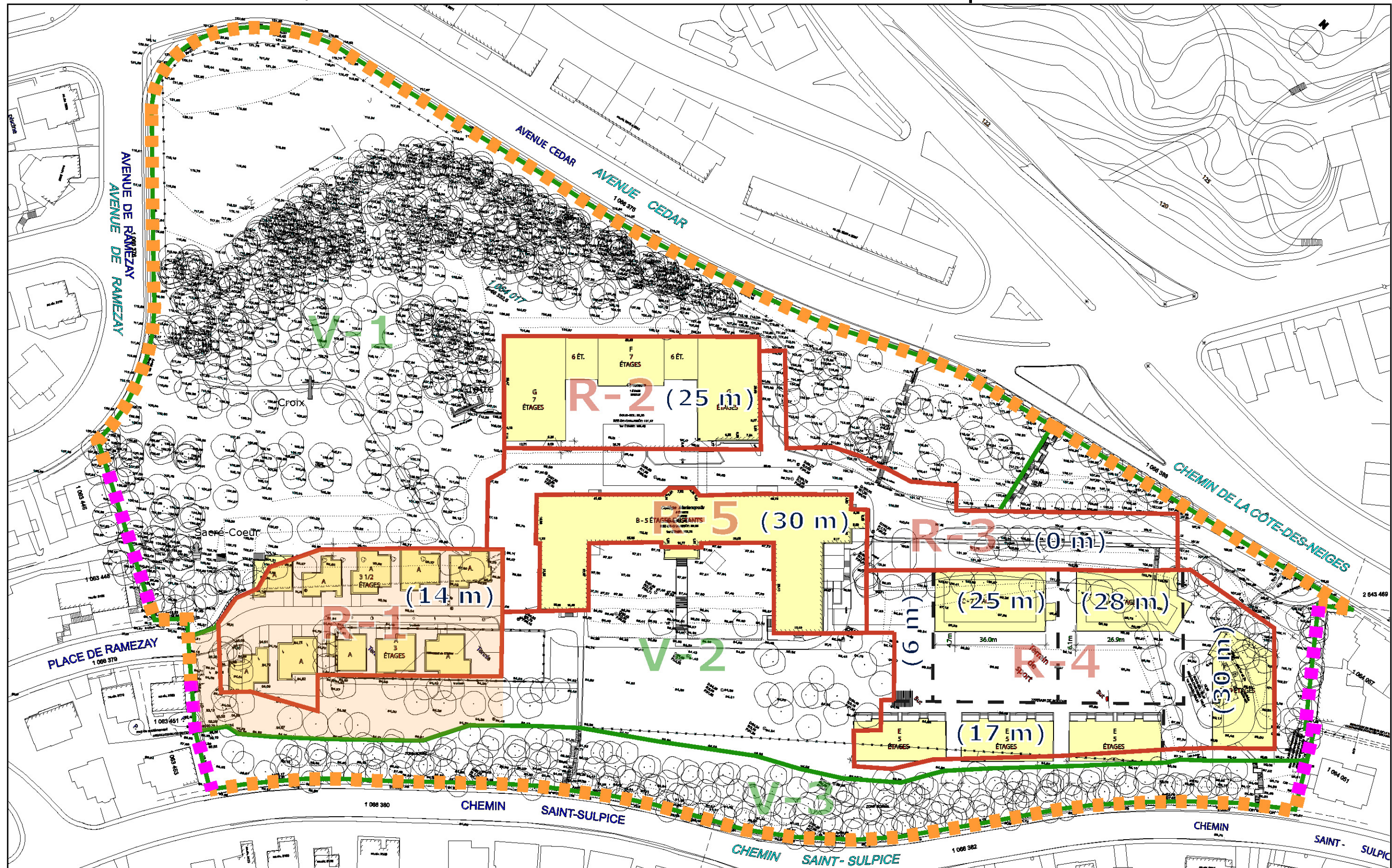
QUESTIONS	RÉPONSES
<p><b>5. Les dispositions relatives aux clôtures</b></p> <p>Le quatrième alinéa de l'article 17 du projet de règlement P-09-22 permet la pose de clôture « aux limites d'un lot bâti adjacent au territoire d'application du présent règlement ». Pour sa part, l'alinéa 5a de l'article 17 autorise la pose d'une clôture sur ou à proximité d'une emprise de rue.</p> <p>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?</p> <p>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'enclorre 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 »).</p> <p>Enfin, est-ce que d'autres dispositions réglementaires existantes et applicables au site autoriseraient d'autres types de clôtures sur le site?</p>	<p>À la première interrogation, la réponse est oui. Il serait possible que le site soit entièrement clôturé étant entendu qu'une clôture peut comporter des portes aux points d'accès.</p> <p>À la seconde interrogation, nous répondons effectivement par une illustration jointe au présent document (voir fichier « <i>Clôture Réponse – Séminaire de philo 05-2009</i> ). Il est à noter que le libellé du paragraphe 5° b) de l'article 17 pourrait être plus explicite quant à la surface du territoire pouvant comporter une clôture de 1 m, nous en convenons.</p> <p>Il est bon de rappeler cependant que la disposition des maisons, leur nombre et leurs dimensions ne sont pas connus, tout comme la configuration des « lots privatifs » qui leur seront attribués. Les représentations proposées ne sont encore que conceptuelles et indicatives. De plus, le règlement ne fige ni la typologie, ni l'implantation dans la zone de construction R-1.</p> <p>Toutefois, sur la base de l'illustration fournie, on peut affirmer que les « lots privatifs » au sud de l'allée d'accès projetée dans l'axe de la Place de Ramezay pourront être entièrement clôturés alors que ceux au nord de cette allée ne pourront l'être que dans la portion comprise à l'intérieur de la zone R-1.</p> <p>Quant à la troisième interrogation, l'article 7 du Règlement sur les clôtures prévoit quelques exceptions relativement à la hauteur des clôtures notamment lorsqu'il s'agit de lieux présentant un danger pour la sécurité publique. Circonstance où la hauteur peut être augmentée.</p>

**Projet de développement de l'ancien Séminaire de Philosophie**  
**Réponses de la Ville aux questions de la commission de l'Office de consultation publique de Montréal**

QUESTIONS	RÉPONSES
<p><b>6. Approbation référendaire</b></p> <p>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, si bien que celle-ci demeure susceptible d'approbation référendaire. Pourquoi cette apparente contradiction?</p>	<p>Le principe de concordance ne s'applique que lorsque pour être <b>conforme</b> au document complémentaire du Plan d'urbanisme, la réglementation de zonage <b>doit</b> être modifiée. Ainsi, même si la hauteur maximale est portée à 25, 28 et 30 m au Plan d'urbanisme, le règlement de zonage reste conforme puisque la hauteur maximale est de 23 m.</p> <p>Par contre dans les secteurs où la hauteur maximale est de 0, 14 et 17 m, le règlement de zonage n'est plus conforme et pourrait ouvrir la porte à la notion de concordance. Cependant, deux raisons rendent la chose inapplicable : 1— Il s'agit d'une propriété unique et d'une seule zone « référendaire ». 2— Un article unique dispose des hauteurs maximales dans le projet de règlement et seul un article peut être soumis à l'approbation référendaire, non pas une partie du texte qu'il contient.</p> <p>Conséquemment, la notion de hauteur maximale est ici insécable du point de vue de l'approbation référendaire.</p>



# Zones de conservation, zones de construction et secteurs de hauteur - Emplacement des clôtures



V-1 Zone de conservation   
 R-1 (14 m) Zone de construction et secteur de hauteur   
 (14 m) Secteur de hauteur   
 Monuments commémoratifs

Clôture de 2 mètres   
 Clôture de 1 mètre