



DESTINATAIRE(S) : Monsieur Richard Brunelle – Office de consultation publique de Montréal  
C.C. : Claude Marcotte – Groupe IBI/DAA  
EXPÉDITEUR : Catherine Vachon  
DATE : 27 mai 2009  
PROJET : ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE  
PROJET N<sup>o</sup> : 18034  
OBJET : Réponses aux questions des commissaires

---

Bonjour,

Vous trouverez à la suite les réponses aux questions des commissaires qui nous ont été adressées en date du 14 mai dernier.

#### 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 certain nombre d'arbres. La commission aimerait savoir ce qui justifie un tel empiètement, et s'il a envisagé d'autres alternatives susceptibles de mieux préserver cette zone tampon.

#### **Réponse :**

**La crête dont parle la Synthèse des études correspond au haut de l'escarpement boisé se trouvant le long du chemin Saint-Sulpice. Elle n'est pas touchée par le projet à l'exception d'un arbre qui est affecté par les travaux de construction du bâtiment E situé le plus à l'est.**

**En ce qui concerne la zone tampon derrière le bâtiment D, celle-ci n'a pas été considérée dans les commentaires d'ensemble du tableau synthèse de Beupré et Michaud. Ils parlent plutôt de la zone tampon 2C qui se trouve au nord de l'accès principal à partir du chemin de la Côte-des-Neiges. La zone tampon qui se trouve derrière le bâtiment D a été identifiée seulement dans l'étude de Primula comme une aire tampon servant à limiter les invasions des espèces indésirables tout en permettant d'augmenter la surface d'un bois et d'établir également un meilleur lien vert avec le parc du Mont-Royal. L'étude préconise d'intervenir dans cette aire afin d'augmenter les espèces indigènes au détriment des espèces envahissantes comme le Nerprun cathartique.**

**Dans la première version du projet, le bâtiment D empiétait très peu dans cette zone tampon. Toutefois, dans le cadre des négociations qui ont eues cours avec les représentants du Guichet unique (Ville et MCCCCF), ces derniers nous ont suggéré de déplacer les bâtiments C1, C2 et D vers l'est afin de permettre un meilleur dégagement du bâtiment du Séminaire, l'empiètement dans la zone tampon étant considéré comme un moindre mal. Nous avons donc déplacé les bâtiments en conséquence. Il est à noter par ailleurs, que la délimitation de la zone tampon dans l'étude de Primula nous apparaît schématique car elle ne prend en compte que certains arbres.**

**Les arbres qui se trouvent à la limite Est de la propriété, et qui font également partie selon nous de la zone tampon, seront conservés. De plus, des arbres indigènes seront plantés de façon à densifier le couvert forestier et favoriser l'augmentation de la valeur écologique de cette zone.**

## **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.

### **Réponse :**

**La superficie brute de plancher des bâtiments qui se trouvent actuellement sur le site est d'environ 16 950 m<sup>2</sup>.**

**La superficie occupée par les quasi-lots (espaces privés des villas) est de 6 425 m<sup>2</sup>.**

**La superficie de l'espace aménagé entre les bâtiments C1, C2, D et E est de 3 465 m<sup>2</sup>.**

**La superficie de l'espace entre le Séminaire et le bâtiment F est de 2 250 m<sup>2</sup>.**

**(voir plan ci-joint).**

## **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)

**Réponse :**

Les promoteurs sont actuellement en discussion avec la Ville de Montréal concernant l'accès public au site, dans le cadre de l'accord de développement à signer. Les conditions de cet accès ne sont donc pas encore complètement fixées.

Tel qu'illustré sur le plan des liens et accès piétons qui se trouvent dans le Plan directeur de développement daté du 20 avril 2009 (p. 65), des accès publics (illustrés en rouge) seront aménagés à partir des escaliers existants. À partir de ces sentiers, les promeneurs pourront accéder au boisé nord-ouest et à l'aire gazonnée nord-ouest, tel qu'il est actuellement possible de le faire.

En ce qui concerne plus particulièrement l'aire gazonnée située au nord-ouest, des discussions sont présentement en cours avec les écoles St-George et The Study quant à son utilisation à des fins scolaires, ce qui pourrait avoir un impact sur les heures d'accès public à cet espace.

Pour ce qui est de la plaine gazonnée devant le Séminaire (parterre), l'accès public sera encouragé sur le sentier semi-privé illustré en bleu sur le plan des liens et accès piétons.

De façon plus générale, les espaces publics correspondront aux sentiers illustrés en rouge sur le plan des liens et accès piétons. Les espaces semi-privés correspondront aux sentiers illustrés en bleu sur le même plan, au boisé nord-ouest et à la plaine gazonnée nord-ouest. Finalement, les espaces privés correspondront aux espaces privatifs des villas et aux jardins aménagés pour les copropriétés.

**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?

**Réponse :**
**Construction hors toit de l'ancien Séminaire de philosophie :**

Les appentis hors toit illustrés sur nos planches, constituent les accès privés aux terrasses aménagées sur les toits de l'ancien Séminaire. Chaque édicule est à l'usage exclusif des logements qu'il surplombe, et sera constitué de 4 parois vitrées, chapeautées d'une toiture plate aux débords inexistantes de manière à minimiser au maximum l'impact visuel à partir des voies publiques environnantes.

L'ancien Séminaire de philosophie a une toiture plate, de laquelle excèdent quelques parapets et couronnements décoratifs liés aux façades principales. De plus, l'ensemble du dernier étage (5ième) ayant ses murs extérieurs recouverts d'une mansarde de tuiles d'ardoises, nous reprenons cet élément significatif architectural dans le traitement des toitures des nouvelles constructions.

### Traitement architectural des toits des nouvelles constructions:

Tous les nouveaux bâtiments auront des toitures plates, et les unités en « penthouses » auront également la possibilité de profiter de terrasses privées accessibles de plein pied. Ainsi, le traitement architectural de la mansarde existante du dernier étage de l'ancien Séminaire de philosophie, mentionné précédemment, vient suggérer par la même occasion un traitement similaire pour les constructions hors toit.

Le dernier étage de tous les nouveaux bâtiments est donc implanté en retrait, et un revêtement, d'acier ou de zinc, viendra recouvrir les murs extérieurs de ces volumes dont la géométrie des murs sera légèrement inclinée, afin de reprendre l'expression mansardée du dernier étage du Vieux Séminaire. Le couronnement des volumes principaux sera marqué par des corniches légèrement moulurées, composées d'éléments de maçonnerie préformée.

#### 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?

#### *Réponse :*

L'ingénieur forestier qui a réalisé l'étude sur les arbres de la propriété a déjà commencé à élaborer un programme d'entretien des arbres qui sera basé sur le programme de gestion écologique de la Ville de Montréal. Toutefois, les coûts liés à ce programme n'ont pas encore été évalués. Ils seront cependant inclus au budget de fonctionnement annuel de la copropriété.

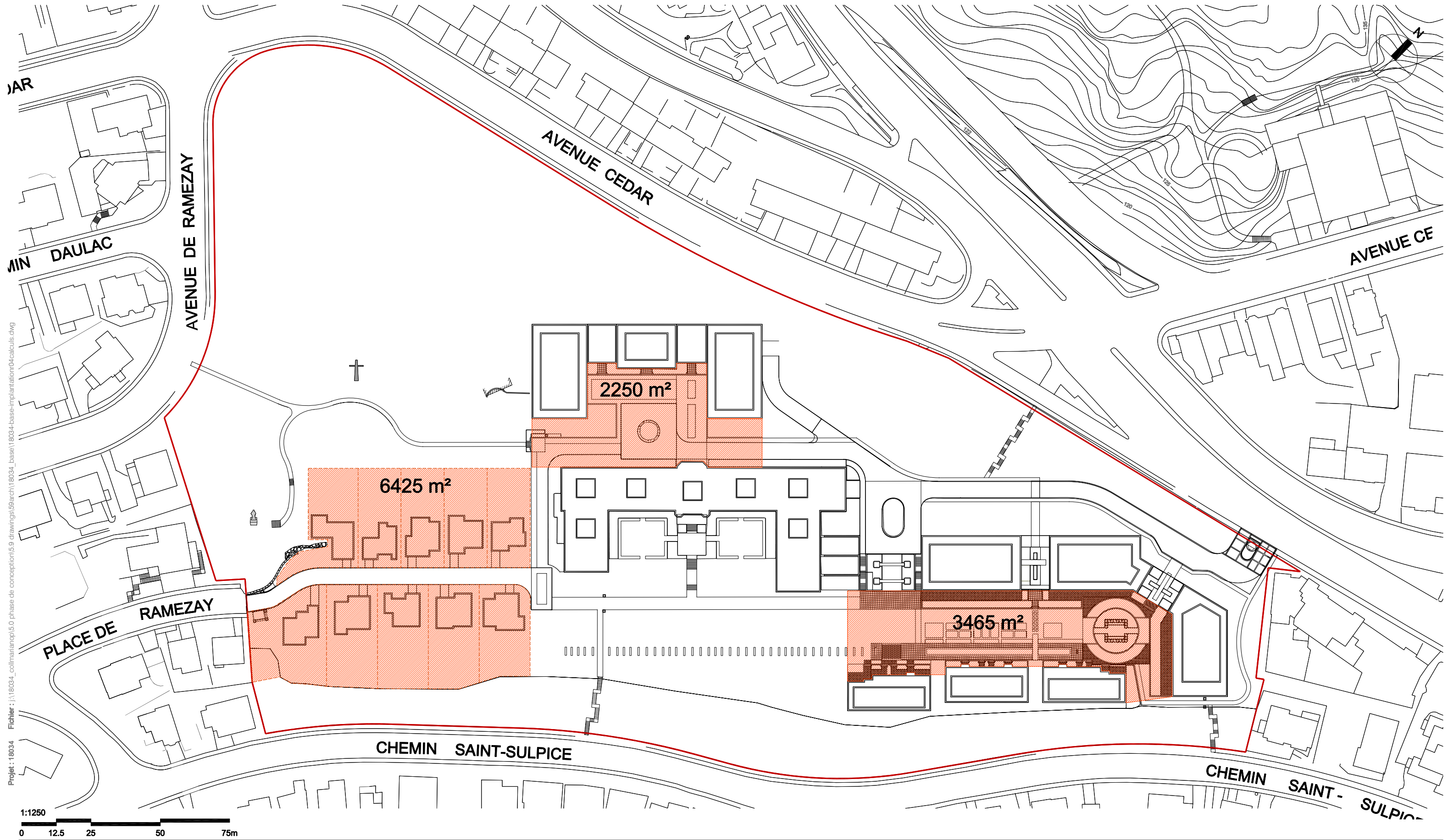
À noter par ailleurs, que dans le cadre de l'accord de développement, la Ville de Montréal mettra à la disposition des copropriétaires l'expertise de la Ville à cet égard.

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

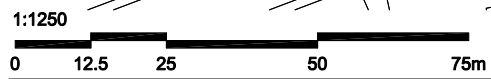
L'étude des impacts sur les arbres du Plan directeur de développement (document 3.4) préconise diverses mesures de protection et de mitigation de dommages à son paragraphe 3.3 et à plusieurs paragraphes de son article 5, y compris une zone d'impacts directs de 4,5 mètres autour de toute excavation. De 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?

#### *Réponse :*

Le promoteur a l'intention d'appliquer intégralement les recommandations du rapport. Ce rapport a d'ailleurs servi d'assises à la conception du projet de développement.



Projet : 18034  
 Fichier : I:\18034\_collmatranop\5.0 phase de conception\5.9 drawings\59arch\18034\_base\18034-base-implantation04calculs.dwg



Développement CATO Inc.  
 9202-0767 Québec Inc.

**ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE | MONTRÉAL**  
 Concept de développement  
 Superficies

25 mai 2009

