

2425 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors bonne fin de journée, merci.

2430

Mme CATHERINE MAHEU et M. BRIAN FAHEY

Collège Villa Maria

2435

LA PRÉSIDENTE :

Alors bonjour et bienvenue. Merci de vous présenter et de préciser l'organisation que vous représentez, s'il vous plaît, pour les fins de l'enregistrement.

2440

Mme CATHERINE MAHEU :

Oui, très bien. Alors mon nom est Catherine Maheu. Je suis la présidente du conseil d'administration du Collège Villa Maria. Je suis accompagnée aujourd'hui de monsieur Brian Fahey, de Fahey la firme d'urbanisme, que je pense que vous le connaissez un peu. Alors il est ici avec moi aujourd'hui puisqu'il travaille avec nous au soutien de la présentation que nous faisons aujourd'hui...

2445

LA PRÉSIDENTE :

Très bien.

2450

Mme CATHERINE MAHEU :

... devant l'OCPM.

LA PRÉSIDENTE :

2455

Alors je vous préciserai que vous disposez de dix minutes pour votre présentation et ce dix minutes est suivi d'un autre, d'une autre période de dix minutes pendant laquelle les commissaires peuvent vous poser des questions. Si vous avez besoin d'un petit rappel deux minutes avant la fin peut-être, pour conclure? Pour vous...

2460

Mme CATHERINE MAHEU :

Peut-être, oui. On va le prendre.

2465

LA PRÉSIDENTE :

Ça veut dire donc oui, vous allez le prendre.

Mme CATHERINE MAHEU :

2470

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2475

Et je vous préciserai que nous avons lu le document que vous nous avez fait parvenir.

Mme CATHERINE MAHEU :

2480

C'est parfait. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2485 Alors nous vous écoutons.

Mme CATHERINE MAHEU :

2490 Alors écoutez notre intervention ne sera pas peut-être pas longue, mais elle est certainement très importante pour notre institution et je commencerai par vous divulguer que je suis une ancienne du Collège Villa Maria, de la promotion 1987 suivant les traces de ma mère qui est une ancienne également, une diplômée de 1955.

2495 Et par la suite j'ai été moi-même suivie de ma sœur, qui est une diplômée de 1992. Donc, c'est une affaire de famille chez nous, mais je ne suis nullement la seule et cela témoigne à mon sens de l'enracinement très profond de notre institution au sein de notre communauté depuis plus d'un siècle.

2500 Donc, j'ai l'immense fierté aujourd'hui de comparaître devant vous pour vous faire part des recommandations du collège en lien avec le projet de PUM 2050. Pour ceux qui ne connaîtraient pas notre institution, vous êtes cordialement invités à vous y rendre pour constater la grande beauté de son emplacement. Un véritable écrin de verdure au cœur de l'arrondissement très animé et dynamique de notre ville qu'est Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

2505 Notre site est effectivement ouvert au public qui y est accueilli avec bonheur et fierté pour admirer les lieux. Notre institution a été fondée en 1854. Ce qui signifie que nous célébrons cette année 170 ans d'existence, notre 170^e anniversaire en tant qu'institution d'enseignement.

2510

Malgré notre vieil âge, nous sommes jeunes de cœur et d'esprit, et nous sommes animés de la très ferme intention de demeurer très actif pour encore 170 ans pour continuer à offrir le même merveilleux milieu d'apprentissage à encore plusieurs générations d'élèves.

2515

Nous accueillons chaque année près de 2 000 élèves sur notre campus, garçons et filles, depuis 2017. Nous avons à notre emploi 150 personnes environ et aux fins de réaliser nos objectifs et bien que nous soyons que locataire des lieux, nous avons investi depuis les 15 dernières années, plus de 70 % des coûts à partir de nos capitaux propres reliés à la mise à niveau de nos immeubles et au carnet de santé afférant; ce qui représente évidemment des millions de dollars.

2520

Il faut comprendre que notre institution est composée d'une dizaine d'immeubles qui datent pour la plupart du XIV^e siècle. La maison Monk que l'on voit au nord de l'allée principale, on la voit à l'écran présentement, elle date de 1803 et constitue un bien classé par le Ministère de la Culture et des Communications du Québec.

2525

Évidemment offrir un milieu d'apprentissage moderne qui répond au goût du jour dans des immeubles comme celui-ci, et donc relier le passé au présent, peut présenter de nombreux défis, mais je peux vous assurer que nous sommes prêts à tous les surmonter.

2530

Quelques mots donc sur le projet PUM 2050. Le collège accueille favorablement le projet du PUM 2050, notamment en ce qui concerne la reconnaissance des lieux que nous occupons en tant qu'ensemble patrimoniale institutionnel.

2535

Toutefois, aucun paramètre dans le projet de PUM 2050 ne vise à assurer la protection d'un usage institutionnel dans les immeubles. En effet, les paramètres de protection du patrimoine dans le PUM ne touchent que les immeubles et le site. Il nous apparaît évident qu'un usage institutionnel qui se déroule à l'intérieur d'un immeuble à

2540 caractère patrimonial depuis 170 ans, a tout autant d'importance historique et de valeur patrimoniale pour la collectivité que l'immeuble lui-même.

2545 Ça s'inscrit d'ailleurs dans l'objectif 7.3 du chapitre 2 qui reconnaît l'importance de l'enseignement dans les immeubles patrimoniaux institutionnels, mais pour lequel il n'y a pas vraiment de paramètres qui en découlent. Je me permets de le citer : « Les ensembles patrimoniaux institutionnels sont des lieux incontournables du territoire et du paysage de Montréal, historiquement voués à la religion, à l'éducation... », ce qui est évidemment notre cas, « ... ou à la santé et aux services sociaux. »

2550 Plusieurs de ces ensembles constituent toujours de hauts lieux de la vie publique collective ou communautaire. Ils forment encore aujourd'hui de vastes propriétés de grandes qualités architecturales, entourées d'espaces libres, souvent verts et paysagers, que l'on se doit de conserver et de mettre en valeur pour le bien de la collectivité, notamment en matière d'enseignement, de santé et de services sociaux, de services sociaux communautaires, culturels et d'hébergement.

2560 La diversification et l'intensification des activités doivent tendre à conserver une dimension publique et favoriser l'accès public à ces lieux. C'est également un objectif qui s'inscrit dans l'énoncé patrimonial pour le site Villa Maria, d'ailleurs et ainsi dans la continuité des objectifs de la ville de préserver et de mettre en valeur les ensembles patrimoniaux institutionnels pour le bien de la collectivité, notamment en matière d'enseignement, nous sommes d'avis que l'usage institutionnel devrait être associé au Collège Villa Maria en reconnaissance de l'usage institutionnel et du nom Villa Maria qui ont tout autant de valeur patrimoniale pour la collectivité que l'immeuble lui-même.

2565 Ainsi, nous avons formulé la recommandation 2, dans notre mémoire, pour le site du collège rattacher le nom de Villa Maria à cet ensemble institutionnel patrimonial spécifique et donc identifier Villa Maria à la carte de 2-22 chapitre 2, page 143,

2570 similairement à ce qui a été fait pour le site patrimonial du mont Royal qui est aussi
identifié sur une carte spécifique. Sur ce, je cède la parole à monsieur Fahey.

M. BRIAN FAHEY :

2575 Merci. Donc moi je veux vous entretenir d'un volume un peu plus technique en lien
avec le Collège Villa Maria. L'ensemble, pour plusieurs de ces ensembles institutionnels
là, pour assurer la pérennité, souvent il y a une question de transformation qui peut arriver
dans le temps et on voudrait s'assurer que les outils règlementaires qui sont proposés
dans le PUM, puissent se donner le maximum de flexibilité.

2580 Le fait d'être un ensemble patrimonial institutionnel, nécessairement le PUM le
considère dans une séquence urbaine dite douce. Douce, ça veut dire qu'on peut ajouter à
peu près un étage au-dessus, comme vous le savez. On peut également utiliser – puis là
je vous réfère au document complémentaire – on peut également utiliser soit le zonage
incitatif ou un PPCMOI pour augmenter le niveau d'intensification, c'est-à-dire
2585 intermédiaire.

Et finalement, on mentionne qu'on pourra aller encore au-delà pour atteindre le
niveau élevé par le zonage incitatif. Vous le savez, le zonage incitatif n'est pas un
règlement obligatoire qui va découler du PUM. Les arrondissements auront la discrétion
2590 d'adopter un tel règlement ou non.

Notre recommandation c'est de faire en sorte que ce troisième niveau
d'intensification là élevé puisse également être possible par l'usage du PPCMOI et non
pas seulement pas l'usage du zonage incitatif.

2595

Donc, dans l'éventualité où un arrondissement n'adopterait pas le règlement de zonage incitatif, il y aurait toujours la possibilité par un PPCMOI d'augmenter ce niveau d'intensification là.

2600 Alors c'est notre recommandation. J'attire votre attention sur le haut de la page à droite, dans les ensembles institutionnels, il est mentionné que si on veut procéder à certains travaux de démolition ou de transformation, que 85 % du volume existant des bâtiments qui présentent des éléments patrimoniaux, soient conservés. On aimerait qu'on ajoute à cette phrase-là, que quand on parle des bâtiments, on réfère à ceux qui sont
2605 identifiés à l'annexe 3 du PUM.

L'annexe 3, vous le savez, identifie une liste de bâtiment patrimoniaux parce qu'on considère que « qui présentent des éléments caractéristiques patrimoniaux », c'est très large et très ambigu et très peu objectif, donc l'appréciation peut être très large.

2610 Si on réfère cependant aux bâtiments identifiés à l'annexe 3, bien là on a une référence formelle. Pour ces bâtiments-là, on devrait donc conserver 85 % des volumes. Donc, c'est notre recommandation et la directive 763, fait référence à la même ambiguïté, on vous la réfère également. Voilà.

2615

LA PRÉSIDENTE :

Bien. Merci. Merci beaucoup. Vous avez éclairci un certain nombre de choses, cependant de quel projet s'agit-il? Il est de notoriété public que Villa Maria est à vendre,
2620 alors en fait pourquoi vous voulez avoir un nouveau zonage? Qu'est-ce que vous voulez construire? Où voulez-vous construire? De quoi s'agit-il en fait?

2625 **Mme CATHERINE MAHEU :**

Nous ne voulons pas construire.

2630 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2635 **Mme CATHERINE MAHEU :**

O.K. Nous voulons continuer à vivre et évoluer dans l'édifice, les bâtiments, les immeubles tels qu'ils existent actuellement. Donc, c'est une école qui est déjà très très très vivante dans les bâtiments actuels. Donc, nous voulons demeurer sur le site et continuer l'œuvre qui a été commencée en 1854 dans le même établissement. C'est la volonté que nous avons que le domaine soit à vendre ou non.

2640

M. BRIAN FAHEY :

2645 Dans le fond, dans l'éventualité où il y aurait un projet, nous voulons nous assurer que la pérennité de l'institution soit préservée. Il existe des espaces minéralisés sur la propriété qui pourraient être l'objet d'une transformation, d'où la nécessité d'aller chercher des outils beaucoup plus flexibles parce que les espaces sont très restreints, on ne sait pas ce qui pourrait arriver. Donc, plus de flexibilité on va avoir, plus la garantie que ça nous donne pour assurer la pérennité du caractère institutionnel du lieu et paysager.

2650 Donc c'est une recherche d'outils, mais en même temps d'assurer la vocation du lieu, de par ses caractéristiques patrimoniales et paysagères.

Mme CATHERINE MAHEU :

2655

Je pense que j'avais peut-être mal compris votre question d'où l'intérêt de la réponse que monsieur Fahey vous a donnée, effectivement.

LA PRÉSIDENTE :

2660

Le détail ajouté.

Mme CATHERINE MAHEU :

2665

Oui c'est ça, oui, oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2670

Donc dans un langage plus simple et de tous les jours, vous préférez, vous voulez prévenir?

M. BRIAN FAHEY :

2675

Oui, on est dans la prévention, donc notre intervention aujourd'hui s'inscrit dans cette démarche-là. Il n'est pas dit que Villa Maria ne serait pas un acteur dans cette démarche-là, dans cette transformation-là, mais à l'étape à laquelle où on est, et qu'on a l'opportunité d'avoir le PUM sur la table devant nous, on se dit pourquoi pas adopter les outils pour le futur en fonction d'une parfaite connaissance des lieux et des enjeux qui sont en cause.

2680

LA PRÉSIDENTE :

2685 Excellent. Merci beaucoup. Christian je crois que tu as...

LE COMMISSAIRE :

2690 Oui, et je serais tenté de faire un petit peu de pouce sur cette idée de transformation, donc on sait qu'il y a cette transformation. Il y a un contexte particulier, celui du PUM, O.K. Donc on comprend. Donc, mais vous nous parlez des espaces minéralisés donc qui pourraient accueillir cette transformation-là éventuelle?

M. BRIAN FAHEY :

2695 Dans le fond ce qu'on mentionne c'est que le PUM prévoit déjà à la directive 762 que pour des ensembles patrimoniaux, si on veut agrandir des bâtiments d'intérêt patrimonial, les directives sont déjà là, la nomenclature est déjà faite.

2700 Ce qui est moins clair c'est s'il y doit y avoir, s'il peut y avoir une transformation. Dans ce cas-là, nous ce qu'on dit c'est plus de flexibilité qu'on va avoir, parce qu'on ne sait pas au moment où on se parle, à quel endroit et comment pourrait se déployer cette transformation future là. Ce n'est certainement pas par la démolition des bâtiments institutionnels; on en cherche la pérennité.

2705 Donc, ceci étant dit, on cherche à ce que les outils puissent donner le maximum de moyens à être le plus créatif possible, tout en... Comment je dirais? Il y a toujours des enjeux financiers qui sont en cause dans tout cela, donc comment atteindre les objectifs financiers tout en assurant notre patrimoine bâti?

2710 Donc comment d'un côté on peut avec un développement, quel qu'il soit, utiliser ce développement-là pour en même temps pérenniser un patrimoine qui est bien vivant et utilisé par 2 000 enfants à l'année longue.

LE COMMISSAIRE :

2715 Et assurer la mission de...

M. BRIAN FAHEY :

2720 Et assurer la mission de Villa Maria.

Mme CATHERINE MAHEU :

2725 Par la même occasion, absolument.

M. BRIAN FAHEY :

... d'où le nom de reconnaître le lieu comme étant le site de Villa Maria.

2730 **LE COMMISSAIRE :**

Donc qui inclut l'ensemble des bâtiments, ce qui n'est pas le cas actuellement?

M. BRIAN FAHEY :

2735 Le site patrimonial englobe l'ensemble des bâtiments, toutefois on voudrait lui accoler ce nom-là à Villa Maria.

Mme CATHERINE MAHEU :

2740

Effectivement, ça m'apparaît ne pas être le cas actuellement puisqu'on le demande.

M. BRIAN FAHEY :

2745

C'est ça.

Mme CATHERINE MAHEU :

2750

Donc oui, accoler le nom Villa Maria, effectivement.

LA PRÉSIDENTE :

2755

Une petite dernière question, je crois que... oui, j'ai le temps. En fait, l'intensification actuelle, elle est douce. Via PPCMOI on pourrait arriver à l'intermédiaire et via un zonage incitatif éventuel on pourrait arriver à élevée?

M. BRIAN FAHEY :

2760

Exact.

LA PRÉSIDENTE :

2765

Si dans l'arrondissement on adopte le zonage incitatif?

M. BRIAN FAHEY :

2770 Exact.

LA PRÉSIDENTE :

2775 Alors pourquoi c'est si important d'avoir le zonage, d'avoir le niveau d'intensification élevé?

M. BRIAN FAHEY :

2780 Dans le fond ce que l'on cherche c'est que d'avoir, d'essayer de minimiser l'emprunte au sol et donc ne sachant pas, il n'y a aucun projet, ne sachant pas comment on va pouvoir déployer cette transformation-là, plus on a de facilité, plus on est capable de respecter la dimension paysagère du lieu en minimisant l'emprunte au sol et le niveau d'intensification élevé, nous ouvre cette possibilité-là.

2785 On ne cherche pas à faire une tour de 30 étages sur le site de Villa Maria, mais ce que l'on cherche c'est d'avoir les outils les plus flexibles possibles pour être capable d'être le plus créatif et d'assurer la finalité recherchée, soit de préserver le caractère patrimonial institutionnel de ce lieu-là.

2790 **LA PRÉSIDENTE :**

2795 Donc on est toujours dans l'ordre du prévenir, comme on était tout à l'heure? On prévient au cas où?

M. BRIAN FAHEY :

Exact.

2800

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Est-ce que... d'autres questions? Alors, merci beaucoup.

2805

Mme CATHERINE MAHEU :

Merci. Merci de nous avoir reçus.

LA PRÉSIDENTE :

2810

C'était un plaisir.

M. BRIAN FAHEY :

2815

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

Merci et bonne fin de journée.

2820

Mme CATHERINE MAHEU :

Merci.

2825

LA PRÉSIDENTE :

Alors...

2830 **M. BRIAN FAHEY :**

Si la commission le désire, je peux laisser les extraits.

LA PRÉSIDENTE :

2835

Oui, s'il vous plaît. Nous disposons maintenant d'une pause de 15 minutes.

PAUSE

2840

M. CHARLES BERGERON et Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ

Les Amis de la Montagne

2845 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour. Bienvenue et ce que, je vous demanderais d'abord de vous présenter et de préciser l'organisation que vous représentez, s'il vous plaît.

2850 **M. CHARLES BERGERON :**

Merci. Je vais te laisser la parole.