

Identification		Numéro de dossier : 1084400094
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	Chantier 2.3.4 - Patrimoine naturel - Plan de conservation de la montagne	
Contrat de ville	Ch. 4 - Sect. 4.2 - La culture et le patrimoine	
Projet	-	
Objet	Adoption d'un règlement autorisant la démolition, et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins résidentielles de l'ancien Séminaire de Philosophie (Collège (Marianopolis), situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu de l'article 89 paragraphe 5 de la Charte de Montréal	

Contenu

Contexte

Inclus dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, l'ancien Séminaire de Philosophie des prêtres de Saint-Sulpice occupe, au flanc de la montagne, un site compris entre les chemins Saint-Sulpice et de la Côte-des-Neiges, les avenues Cedar et de Ramezay. La propriété est principalement accessible par le chemin de la Côte-des-Neiges et accessoirement par l'avenue de Ramezay. Elle est desservie par une voie réservée d'autobus, alors que le stationnement sur les rues avoisinantes est fortement réglementé.

Depuis le lotissement intense de la Ferme sous les Noyers, il ne reste sur la montagne que trois témoins des principes d'aménagement d'un « paysage Sulpicien » : le cimetière Notre-Dame-des-Neiges, le Grand Séminaire/Collège de Montréal et le Séminaire de Philosophie. Le site de l'ancien Séminaire de Philosophie fait partie de « *la séquence des aménagements planifiés au Québec sous l'égide des Sulpiciens depuis le XVII^e siècle, lesquels sont marqués par la récurrence des dispositions axiales ou symétriques, des jardins formels et des alignements d'arbres au port aristocratique régulièrement espacé en bordure d'allées* » (Extrait de *Cimetière Notre-Dame-des-Neiges*, p. 51 , auteurs Pierre-Richard Bisson, Mario Brodeur et Daniel Drouin).

Les Prêtres de Saint-Sulpice, avec le départ du Collège Marianopolis, ont fait connaître leur intention de se départir de la propriété afin de subvenir à long terme aux besoins de la communauté, de leurs œuvres et de la protection/conservation du riche patrimoine dont ils demeurent les gardiens. Dans ce contexte, la Ville, le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec (MCCCFQ) et les Prêtres de Saint-Sulpice ont fait réaliser des études portant sur la flore et la faune ainsi que sur les valeurs patrimoniales archéologique, historique, architecturale et paysagère du site. Cet exercice a permis de cerner les caractéristiques et les qualités intrinsèques du site et de dégager une stratégie générale d'intervention. Celle-ci se traduit concrètement par la détermination de 8 zones dont deux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et une troisième contenant les bâtiments du Séminaire de Philosophie et du complexe sportif, ces derniers pouvant être recyclés ou transformés suivant leur intérêt patrimonial propre. Les autres zones, principalement constituées d'espaces verts naturels ou aménagés, sont pour l'essentiel à conserver et à consolider. La synthèse des études précitées a servi à définir par la suite les termes d'un appel de proposition lancé en mars 2008.

Des propositions reçues, celle du promoteur identifié par Développement CATO Inc. a été retenue par les Prêtres de Saint-Sulpice et la transaction a eu lieu en date du 30 octobre 2008.

Une demande d'autorisation réglementaire pour un projet de développement a été déposée le 29 octobre et complétée en novembre 2008 par le promoteur. Ce projet de développement peut être approuvé par règlement en vertu de l'article 89, paragraphe 5. Certaines dispositions de ce règlement peuvent devoir être soumises à la procédure référendaire, le cas échéant. L'adoption du règlement exige également l'adoption d'une modification au Plan d'urbanisme (1093751001) et est assortie d'un accord de développement (1093751002), ces deux dossiers étant préparés par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine.

Il est à noter que l'adoption finale du règlement permettant la réalisation d'un projet de développement sur le site est conditionnelle à la signature au préalable de l'accord de développement.

Décision(s) antérieure(s)

25 février 2008 : Adoption de la résolution CM08 0114 relative au projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et visant à introduire dans son Document complémentaire de nouvelles mesures de protection et de mise en valeur du mont Royal et à soumettre le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal pour qu'il tienne une assemblée de consultation conformément au paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 83 de la Charte de la Ville.

Description

Une première version d'un projet de développement a été déposée et soumise à l'attention des instances consultatives de l'Arrondissement et de la Ville. Ce projet comportait les principales caractéristiques suivantes :

- Démolition de l'ancienne maison des employés et du centre sportif.
- Aucun morcellement de la propriété et constitution de syndicats de copropriétés.
- Recyclage à des fins résidentielles de l'ancien Séminaire de Philosophie et construction par phases dans les zones prédéfinies :
 - 325 unités de logements de diverses typologies (unifamiliale isolée, maison superposée, multiplex) ;
 - volumes variant de 3 à 9 étages (maximum d'environ 28 m);
 - clinique médicale de 2 000 m²;
 - 671 unités de stationnement souterraines.
- Maintien et réaménagement des accès véhiculaires et piétons au site avec proposition d'ouverture au terre-plein du chemin de la Côte-des-Neiges.
- Concept paysager très élaboré prévoyant également le reboisement de la clairière dans la partie nord-ouest du site laquelle servait de terrain de jeux à une école voisine.

Aspects réglementaires

Le projet déroge notamment aux dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et mettre en valeur le mont Royal (RCI)*, du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (RU)*, du *Plan d'urbanisme de Montréal (PU)*. Les principales dérogations ont trait à :

- L'usage : résidentiel et commercial au lieu d'institutionnel (RU et PU).
- La hauteur en mètres et en étages : plus de 23 m (RCI, RU) ; plus de 25 m (PU), moins de 4 et plus de 5 étages (RU).
- Le taux d'implantation : plus que l'existant (RCI).
- Le nombre maximum d'unités de stationnement : 671 unités au lieu de 500 (RU).

- Ne respecte pas le critère d'éloignement de 30 m d'une construction à l'égard d'un bois situé dans une écoterritoire (PU).

Analyse

Tout projet de développement déposé pour étude dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR) est maintenant étudié selon la formule du « *guichet unique* ». C'est à dire que l'analyse du projet est réalisée, en collaboration, par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'Arrondissement, le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville et la Direction du patrimoine et de la muséologie du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec.

Considérant les paramètres énoncés dans les documents de l'appel d'offres pour la vente et l'éventuelle mise en valeur de la propriété des Prêtres de Saint-Sulpice, les études préalablement réalisées, les orientations du Plan d'urbanisme et du Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal ainsi que ceux du MCCCFC, relatés dans le document « *Les valeurs et les patrimoines du mont Royal* », l'analyse transmise au requérant et aux instances consultatives de la Ville se résume ainsi :

- Dans l'ensemble, le projet tient compte des préoccupations relatives à la protection des bois et espaces naturels adjacents, du potentiel archéologique, des éléments patrimoniaux répertoriés (bâties, religieux ou commémoratifs) et du maintien d'une zone de non-construction devant l'ancien séminaire. La proposition respecte généralement les vues vers le fleuve et la montagne identifiées au *Plan d'urbanisme*.
- Le non-morcellement de la propriété et le maintien d'un seul accès principal par le chemin de la Côte-des-Neiges permettent de conserver l'intégrité du site et de minimiser l'impact de la circulation induite par le projet.
- Le recyclage de l'ancien Séminaire de Philosophie à des fins résidentielles offre la possibilité de conserver l'intégrité architecturale du bâtiment, mais la chapelle doit faire l'objet d'une analyse plus approfondie.
- L'accès public au site est maintenu, mais reste à être précisée.
- Les unifamiliales projetées dans la portion ouest du site sont disposées de telle sorte qu'une rangée d'arbres est sacrifiée et que certaines débordent de la zone de construction prédéfinie et menacent l'intégrité des aménagements paysagers de la zone de conservation adjacente.
- La typologie d'unifamiliale est source d'inquiétude quant à l'usage et l'aménagement des espaces extérieurs induits par un tel mode d'occupation.
- La hauteur des volumes de la construction remplaçant le centre sportif ne permet pas de dégager la vue sur le bâtiment du Séminaire et d'en assurer la prédominance.
- L'implantation et la hauteur des volumes dans la partie est ne permettent pas d'assurer la prédominance du Séminaire et imposent une présence importante aux abords immédiats du bois de l'escarpement le long du chemin Saint-Sulpice.
- La présence dans la partie est d'une clinique médicale, un équipement à caractère régional, n'est pas souhaitable notamment à cause de la génération de circulation produite sur un site déjà difficile d'accès.
- Le nombre d'unités de stationnement projeté excède de façon importante (30 %) le maximum autorisé.
- Le concept d'aménagement paysager ne met pas en valeur les éléments existants et il est trop complexe en regard de la sobriété caractéristique des jardins Sulpiciens.
- De manière à bien marquer le contraste des époques, il est suggéré d'adopter dans la foulée d'une architecture durable, un vocabulaire contemporain plus affirmé.

Avis CCU, CAU et CPM

À la suite de la présentation du projet, les diverses instances consultatives ont repris dans leurs avis, à des degrés divers, la plupart des préoccupations du guichet unique et fait quelques suggestions relativement au concept d'implantation, à l'accessibilité publique, à la protection de la végétation et à la gestion future du site.

Un projet révisé a été élaboré par la suite lequel comporte les modifications suivantes :

- L'implantation des maisons unifamiliale est modifiée pour préserver la rangée d'arbres, mais en empiétant davantage dans les talus de la zone de conservation.
- La volumétrie de la construction remplaçant le centre sportif est légèrement modifiée améliorant sensiblement la vue sur le Séminaire.
- Dans la partie est, l'implantation et la hauteur de certains volumes sont révisées ce qui permet un plus grand retrait par rapport au Séminaire et une amélioration notable quant à sa prédominance au sein de l'ensemble.
- On ne projette plus de clinique médicale.
- L'aménagement des voies de circulation consomme moins d'espace.
- Le concept paysager est simplifié et la clairière au nord-ouest du site demeure gazonnée.

Toutefois, la superficie de plancher construite et le nombre de logements demeurent sensiblement le même, ainsi que le nombre d'unités de stationnement.

Le projet révisé présente donc les mêmes dérogations et les caractéristiques suivantes :

- Démolition de l'ancienne maison des employés et du centre sportif.
- Aucun morcellement de la propriété et constitution de syndicats de copropriétés.
- Recyclage à des fins résidentielles de l'ancien Séminaire de Philosophie et construction par phases dans les zones prédéfinies.
- 345 unités de logements de diverses typologies (unifamiliales isolées, maison superposée, multiplex).
- Volumes variant de 3 à 9 étages (maximum d'environ 30 m).
- Stationnement souterrain de 676 unités.
- Maintien et réaménagement des accès véhiculaires et piétons au site.
- Concept paysager plus sobre.

Avis préliminaire de la commission des biens culturels

Ce projet modifié a été présenté à la commission des biens culturels du Québec qui a émis un avis dont les points saillants ont été communiqués au requérant par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine. Cet avis est plutôt favorable au projet, mais considère qu'il « *n'a pas encore atteint le niveau de maturité qui le rendrait intégralement acceptable pour ce site exceptionnel qui commande un développement exemplaire* ».

Justification

À l'instar de la commission des biens culturels du Québec, les services représentant le guichet unique considèrent que :

- le projet répond aux attentes en ce qui a trait à la protection des bois de la propriété, conformément au pacte patrimonial du mont Royal;
- le développement du site aux fins projetées offre la possibilité, à travers l'accord de développement, d'assurer la prise en charge de l'entretien et de la préservation de ces bois et des aménagements paysagers au bénéfice des propriétaires et de la collectivité;
- le recyclage du bâtiment de l'ancien Séminaire de Philosophie permet de préserver et de restaurer ce bâtiment significatif du patrimoine montréalais, incluant certains éléments intérieurs telle la chapelle ;
- le projet n'a pas d'impact plus important sur la circulation aux abords du site que l'occupation précédente (Collège Marianopolis)
- le projet prévoit une part de stationnement intérieur pour les visiteurs pour palier la rareté du stationnement sur rue ;
- le projet maintient les accès publics existants au site.

Toutefois, le projet doit être bonifié en ce qui a trait notamment à l'implantation, à la volumétrie et à la protection de la végétation.

Le projet de règlement proposé ne fixe pas le projet déposé par le promoteur, mais vise à permettre son évolution à l'intérieur d'un cadre réglementaire qui offre des balises quant aux limites précises des zones où peuvent être construits les bâtiments et quant aux hauteurs maximales permises.

La forme finale de la volumétrie, de la répartition des hauteurs et l'implantation des bâtiments pourront se définir plus finement en fonction des critères prévus au projet de règlement :

- la protection des arbres, de la végétation et de la topographie ;
- la prédominance et la mise en valeur du bâtiment de l'ancien Séminaire de Philosophie ;
- la préservation et la mise en valeur des rangées d'arbres existantes ;
- le maintien et la mise en valeur des monuments commémoratifs et des aménagements les mettant en scène ;
- la qualité des vues intérieures vers l'ancien Séminaire de Philosophie et des vues panoramiques vers la montagne, la ville et le fleuve.

Il y est aussi prévu :

- que le nombre total d'unités de stationnement autorisé par le Règlement d'urbanisme soit majoré de 15 % pour tenir compte de l'absence de rue sur le site et du peu de stationnements disponibles sur les rues avoisinantes ;
- que le plan d'aménagement paysager doit inclure et mettre en valeur les principales composantes paysagères du site et respecter la sobriété caractéristique des jardins « Sulpiciens » ;
- que les usages et les occupations dans les espaces libres, notamment où des unifamiliales sont projetées, soient limités afin de préserver l'intégrité des composantes paysagères ;
- que le bâtiment de l'ancien Séminaire soit restauré ;
- que la chapelle soit conservée et utilisée comme espace commun compatible avec ses caractéristiques patrimoniale ;
- que les monuments commémoratifs soient conservés et restaurés.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie recommande donc l'adoption du projet de règlement ci-haut résumé.

Aspect(s) financier(s)

NA

Impact(s) majeur(s)

Investissement estimé à 300 M \$

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

23 mars : Adoption d'une résolution du CA de Ville-Marie demandant au conseil municipal d'adopter le projet de règlement

30 mars : Avis de motion et adoption du premier projet de règlement par le conseil municipal

Consultation publique par l'OCPM

Adoption d'un second projet de règlement

Procédure référendaire

Registre s'il y a lieu

Adoption finale du règlement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de l'article 89, 5° de la Charte de la Ville de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU: Favorable avec réserves / CAU : Favorable avec réserves, CPM : Défavorable

Responsable du dossier

Ronald DELCOURT
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-9850
Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Nancy SHOIRY
Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises
Tél. : 514 872-5484
Télécop. : 514 872-4819
Date d'endossement : 2009-03-19 13:26:24

Numéro de dossier : 1084400094