

Identification		Numéro de dossier : 1093751002
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	Niveau décisionnel modifié
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Approuver en principe le projet d'accord de développement avec 9202-0767 Québec Inc. relatif au projet de construction de bâtiments, de transformation et d'occupation à des fins d'habitation de la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie située au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie	

## Contenu

### Contexte

Un projet d'accord de développement est soumis au conseil municipal dans le cadre d'un projet de redéveloppement à des fins d'habitation de la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie, située au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges, dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. La propriété est mieux connue par la référence à son dernier occupant, le Collège Marianopolis.

Les Prêtres de Saint-Sulpice, qui en étaient propriétaires jusqu'à tout récemment, sont au nombre des grands propriétaires institutionnels ayant signé, le 7 février 2008, le Pacte patrimonial du Mont-Royal qui les engage avec la Ville dans un effort commun de préserver pour les générations actuelles et futures les patrimoines du mont Royal.

Le Pacte patrimonial identifie donc des engagements propres à la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie: les bois situés sur la partie nord-ouest du site et sur l'escarpement sud bordant le chemin Saint-Sulpice doivent être protégés et un statut de protection et de mise en valeur doit leur être attribué.

En octobre 2008, l'entreprise 9202-0767 Québec Inc. a acquis la propriété des Prêtres de Saint-Sulpice, avec le projet de transformer le bâtiment de l'ancien Séminaire en unités d'habitation et construire des bâtiments résidentiels sur des parties du terrain.

Considérant l'affectation institutionnelle de la propriété, le projet de redéveloppement envisagé requiert la modification des paramètres établis au *Plan d'urbanisme* et à la réglementation. Parallèlement au projet d'accord faisant l'objet des présentes, un projet de modification du *Plan d'urbanisme* visant notamment le changement d'affectation du site est donc mis de l'avant (sommaire décisionnel 1093751001) et un projet de règlement y autorisant la construction et l'occupation résidentielle en vertu des pouvoirs de l'article 89, 5° de la Charte de la Ville de Montréal a été préparé par l'Arrondissement de Ville-Marie (sommaire décisionnel 1084400094).

Dans l'esprit du Pacte patrimonial du Mont-Royal où l'engagement des grands propriétaires institutionnels est essentiel à la protection et à la mise en valeur des patrimoines présents sur leurs propriétés, il est proposé que le projet de règlement encadrant le redéveloppement de la propriété soit complété par un

accord de développement qui formalise les engagements du promoteur à mettre en valeur les éléments patrimoniaux de la propriété et à favoriser l'accessibilité à la montagne.

#### Décision(s) antérieure(s)

#### Description

Les deux projets de règlement et l'accord de développement entre le promoteur et la Ville concourent à la mise en place d'un encadrement qui fixe des balises visant la protection des composantes significatives de la propriété.

Le projet d'accord de développement comporte des modalités poursuivant les orientations énoncées au *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* et sera abordé dans le cadre de la consultation publique qui sera menée par l'Office de consultation publique sur les deux projets de règlements.

Les objets visés au projet d'accord de développement sont les suivants:

- la protection et la mise en valeur des bois d'intérêt de la propriété et de l'aire gazonnée située à l'angle des avenues Cedar et De Ramezay;
- l'accessibilité à la montagne;
- la conservation et la mise en valeur du patrimoine de la propriété;
- la démolition de l'ancienne maison des employés et du centre sportif.

#### La protection et la mise en valeur des bois d'intérêt et de l'aire gazonnée

Afin de donner suite aux engagements inscrits au Pacte patrimonial du Mont-Royal et aux orientations énoncées au *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* à l'égard des milieux naturels et paysagers, le projet d'accord de développement comprend les engagements suivants:

1. le promoteur s'engage à :
  - établir une servitude de non construction à l'endroit des bois d'intérêt situés sur la partie nord-ouest de la propriété et sur l'escarpement sud et de l'aire gazonnée située à l'angle Cedar/De Ramezay;
  - déposer un programme d'interventions relatif à l'entretien des bois d'intérêt, visant la conservation de la biodiversité et s'inspirant du Programme de gestion écologique élaboré par la Ville;
  - déposer à la Ville un projet de déclaration de copropriété comprenant des clauses établissant pour les futurs copropriétaires les obligations suivantes:
    - la réalisation du programme d'interventions relatif aux bois d'intérêt;
    - le maintien et l'entretien de l'aire gazonnée;
    - l'identification des bois et de l'aire gazonnée comme parties communes et l'établissement d'une destination d'"espace boisé" et d'"espace vert" à l'égard de ces espaces.
2. la Ville s'engage à mettre à la disposition du promoteur l'expertise dont elle dispose pour l'élaboration du programme d'interventions et la gestion des bois d'intérêt et de l'aire gazonnée.

Il est à mentionner que la servitude de non construction visera également une zone de conservation bordant du côté nord le secteur des maisons unifamiliales projetées dans la portion ouest du site et composée de talus paysagers et d'une surface gazonnée plantée d'arbres.

Par ailleurs, considérant que le projet de règlement portant sur l'approbation du projet de construction et d'occupation résidentielle contient des dispositions permettant que les constructions à venir puissent comporter des saillies d'au plus 1,5 mètres, tels des perrons, escaliers, terrasses, galeries et balcons, le secteur situé dans la partie nord du site et devant faire l'objet de la servitude de non construction serait distancé de 1,5 mètre des secteurs de construction adjacents.

#### L'accessibilité à la montagne

S'inscrivant dans la poursuite des objectifs du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

visant l'amélioration de l'accessibilité à la montagne, notamment en mettant en valeur les opportunités offertes par les différentes propriétés institutionnelles qui la ceinturent, le projet d'accord énonce les engagements suivants du promoteur relatifs à l'accessibilité :

1. maintien et entretien des escaliers d'accès au site et de sentiers piétons d'accès public reliant d'une part le chemin Saint-Sulpice et le chemin de la Côte-des-Neiges, et d'autre part, le chemin Saint-Sulpice, l'avenue De Ramezay et les monuments commémoratifs, en y permettant le libre accès au public de la levée du jour à la tombée de la nuit, entre le 15 mai et le 15 novembre;
2. dépôt d'un plan d'aménagement des sentiers piétons;
3. dépôt à la Ville d'un projet de déclaration de copropriété comprenant des clauses établissant pour les futurs copropriétaires les obligations suivantes:
  - maintien et entretien des escaliers d'accès et des sentiers piétons en vue de leur libre accès au public;
  - l'identification des escaliers d'accès et des sentiers piétons comme parties communes et l'établissement à leur égard d'une destination d'"espace accessible aux occupants de la propriété".

#### La conservation et la mise en valeur du patrimoine

Les plans esquissés à l'égard de la transformation du bâtiment de l'ancien Séminaire identifient l'espace de la chapelle « espace commun », l'intention étant de conserver la chapelle et d'en faire un espace à la disposition des futurs copropriétaires de la propriété. Des monuments commémoratifs s'ajoutent également comme témoins de l'histoire et de la présence des Sulpiciens.

Le projet d'accord comporte donc les engagements suivants du promoteur:

1. réalisation d'une étude patrimoniale de la chapelle et, le cas échéant, des mesures qui y seraient recommandées;
2. dépôt d'un projet commémorant la présence des Sulpiciens;
3. mise en valeur des monuments commémoratifs (la Croix, la grotte et la statue du Sacré Cœur);
4. dépôt à la Ville d'un projet de déclaration de copropriété comprenant des clauses établissant pour les futurs copropriétaires les obligations suivantes:
  - établissement d'une destination de « chapelle communautaire accessible aux occupants de la propriété »;
  - conservation et restauration des éléments identifiés le cas échéant à l'étude patrimoniale de la chapelle;
  - l'identification des monuments commémoratifs comme parties communes;
5. établissement d'une servitude en faveur de la Ville visant à assurer la pérennité de la chapelle et dont la durée sera limitée à la vie utile du bâtiment, sans excéder le terme de cent ans.

#### La démolition de l'ancienne maison des employés et du centre sportif

Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, à l'égard de la démolition de l'ancienne maison des employés et du centre sportif :

- une lettre d'engagement attestant que le demandeur retiendra les services d'une firme spécialisée dans la démolition sélective ;
- un devis identifiant les éléments et les matériaux à récupérer, leur réutilisation et précisant l'échéancier des travaux.

#### Lettre de garantie bancaire

Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, à la signature de l'accord, une lettre de garantie bancaire au montant de cent mille dollars afin de garantir l'exécution de l'ensemble de ces engagements. Elle sera maintenue en vigueur jusqu'au moment où il les aura exécutés et qu'il aura perdu, au sens de la loi, le contrôle sur le syndicat des copropriétaires.

#### **Justification**

Ce projet d'accord de développement comporte des engagements de nature contractuelle qui, combinés

aux dispositions du règlement portant sur l'approbation du projet de construction et d'occupation résidentielle, permettront d'assurer une plus grande protection de la valeur du site, notamment en garantissant la pérennité des bois d'intérêt, de l'aire gazonnée, et des composantes patrimoniales d'intérêt, dans un contexte de propriété et de gestion par un ensemble de copropriétaires. Les dispositions de l'accord permettent de mieux intégrer le projet au contexte particulier de la montagne en favorisant, entre autres, une plus grande accessibilité au site et au mont Royal conformément aux objectifs poursuivis par le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* .

**Aspect(s) financier(s)**

**Impact(s) majeur(s)**

**Opération(s) de communication**

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Le projet d'accord de développement sera soumis, pour approbation, à une séance ultérieure du conseil municipal, au moment de l'adoption du règlement autorisant le projet en vertu de l'article 89 de la Charte et du règlement modifiant le plan d'urbanisme.

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable :

Développement culturel / de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle , Bureau de la directrice générale adjointe (Gilles RIOUX)

Avis favorable avec commentaires :

Ville-Marie , Bureau du directeur d'arrondissement (Ronald DELCOURT)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires corporatives , Direction du contentieux (Patrick FLUET)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Responsable du dossier**

Françoise CARON  
Conseillère en aménagement  
Tél. : 514 872-4195  
Télécop. : 514 868-4912

Gilles DUFORT  
Chef de division  
Tél.: 872-1863

**Endossé par:**

Céline TOPP  
Directrice  
Tél. : 514 872-3111  
Télécop. : 514 872-1007  
Date d'endossement : 2009-03-19 09:41:39

Numéro de dossier : 1093751002