

**Projet de développement du site de l'ancien Séminaire de Philosophie
(Collège Marianopolis) 3880, chemin de la Côte-des-Neiges
Article 89 5° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Dossier no 084400094
Arrondissement Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 JANVIER 2009

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les commentaires et les recommandations qui suivent.

1. Un site exceptionnel

Le site de l'ancien Séminaire de philosophie est exceptionnel. Grand espace vert au cœur duquel est implanté le bâtiment de l'ancien séminaire, le site présente des qualités paysagères remarquables en plus de profiter d'une localisation privilégiée sur le flanc du mont Royal. Il s'agit du dernier site de cette envergure sur la montagne. Son développement demande un soin particulier, attentif à ses multiples attraits, dans le respect de ses caractéristiques et de son histoire.

Un ensemble d'études ont été réalisées aux fins d'identifier les caractéristiques de l'emplacement et d'orienter l'élaboration des scénarios de sa mise en valeur. Ces études ont été prises en compte par les concepteurs.

Seul un projet d'une très grande qualité peut relever le défi que représente la mise en valeur d'un tel site. Dans sa forme actuelle, le projet déposé n'est pas satisfaisant. Un raffinement de la proposition s'impose.

2. Les zones à construire

Les études préalables ont mené à l'identification de secteurs propices à un développement immobilier. Ceux-ci sont situés de part et d'autre du séminaire, sur le plateau central. Les bâtiments sont implantés selon un axe est – ouest qui s'étend de l'accès du Chemin de la Côte-des-Neiges, à l'est, à un nouvel accès situé dans le prolongement de la rue Ramezay, située à Westmount. Le secteur ouest est réservé à des maisons unifamiliales de grandes dimensions tandis que le secteur est reçoit des bâtiments de type maisonnettes superposées (au sud) et des multiplex au nord. La démolition du centre sportif permet la réutilisation du site à des fins résidentielles, des immeubles de huit étages sont prévus.

Le Comité souscrit au découpage des zones mises à jour dans les études. Cependant, il déplore que les bâtiments montrés sur la proposition débordent des limites des zones identifiées à des fins de développement et compromettent la survie des arbres qui les bordent ou empiètent dans les talus. Un respect des caractéristiques qui ont amené à la délimitation des zones est critique.

**Projet de développement du site de l'ancien Séminaire de Philosophie
(Collège Marianopolis) 3880, chemin de la Côte-des-Neiges
Article 89 5° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Dossier no 084400094
Arrondissement Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 JANVIER 2009

L'étude de Version et Vlan paysages illustre clairement l'organisation paysagère de l'emplacement et délimite le plateau susceptible de développement. La référence à ce plan devrait être la base de toute stratégie d'implantation.

3. Une vision d'ensemble

À partir de ces contraintes, il est essentiel de développer une vision d'ensemble du projet. Dans sa forme actuelle, le design du projet ne comporte pas ce concept intégrateur qui unifierait ses composantes qui sont par ailleurs considérées comme trop disparates.

Une simplification s'impose. Le Comité recommande de revoir la proposition en établissant une structure qui s'articule mieux au bâtiment du séminaire.

Ainsi, la reconstruction d'un ensemble de bâtiments à l'emplacement du centre sportif qui sera démoli est appropriée, mais son implantation devrait s'inscrire dans l'axe qu'impose le séminaire. Ce désaxement doit être corrigé. Sans que les bâtiments soient nécessairement déplacés, il importe qu'un alignement des entrées soit réalisé pour qu'un dialogue intéressant puisse s'établir entre le Séminaire et le nouvel ensemble situé au nord.

Un axe est-ouest est également à structurer davantage de manière à produire un ensemble dont la lecture sera claire. Là encore, les éléments qui génèrent cet axe sont présents sur le site.

4. Les typologies résidentielles

Le Comité questionne la pertinence de la typologie retenue pour la partie ouest de la propriété.

Les maisons du projet de la « Ferme sous les noyers », situées au sud de l'emplacement du Séminaire ne constituent pas de l'avis du Comité un modèle valable à reproduire sur l'emplacement à l'étude. Ces bâtiments unifamiliaux de dimensions considérables sont implantés sans les superficies de terrain qui correspondent à cette typologie pavillonnaire qui demande des dégagements importants.

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 JANVIER 2009

Si cette typologie était retenue, elle devrait répondre aux exigences suivantes :

- être conçue dans le respect des formes constatées à Westmount, immédiatement à l'ouest (plus grands terrains, implantations pavillonnaires avec variations, variété dans la composition et l'expression architecturale qui doivent être d'une grande qualité);
- respecter les limites des zones de développement établies dans les études paysagères.

En conséquence, le nombre de maisons se trouvera réduit puisque l'application de ces critères ne permet d'implanter qu'une rangée de maisons, vraisemblablement au sud de la nouvelle voie qui devrait être légèrement déplacée vers le nord. Un encadrement visant à assurer une cohérence des différentes maisons devra être élaboré.

Une toute autre typologie plus dense, plus en relation avec les formes que l'on retrouvera dans la partie est pourrait également constituer un scénario acceptable. Cette solution semble d'autant plus appropriée que le choix de ne pas subdiviser le terrain ne permettra pas une privatisation par les résidences unifamiliales des terrains sur lesquels elles seraient implantées; or cette privatisation est presque inhérente au modèle.

5. Les usages

Le Comité est favorable à la nouvelle vocation résidentielle de l'emplacement. Toutefois, il questionne la pertinence d'une clinique médicale à cet endroit. L'accès au site par le Chemin de la Côte-des-Neiges, compte tenu de la configuration des lieux, demeurera difficile. Un usage attirant une clientèle extérieure n'est pas recommandé.

Cependant, le Comité est d'avis qu'il y a lieu de prévoir des commerces de desserte locale. Cet usage s'impose pour palier les comportements typiques de la banlieue qui impliquent l'usage de la voiture pour se procurer tout bien de première commodité.

6. Le vocabulaire architectural

Le Comité est d'avis que le vocabulaire architectural n'est pas acceptable. Il cherche trop à s'inscrire en continuité du vocabulaire du Séminaire. On doit ici opter pour une expression architecturale résolument contemporaine. Le Comité doute profondément de l'argument voulant que le marché soit à la recherche de ce type d'expression un peu « retro ». Il croit au contraire que le marché répondra très bien à un projet franchement contemporain dans ses formes et matériaux.

**Projet de développement du site de l'ancien Séminaire de Philosophie
(Collège Marianopolis) 3880, chemin de la Côte-des-Neiges
Article 89 5° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 JANVIER 2009

Le projet qui sera réalisé sur ce site exceptionnel du paysage montréalais se doit d'être d'une qualité tout aussi exceptionnelle. On ne saurait employer des formes et une expression qui ne seraient que « correctes », elles doivent être à la hauteur de la circonstance particulière. Le projet ne doit pas banaliser le paysage, il doit contribuer à le relever. Il s'agit d'une occasion unique de réaliser un projet « actuel » qui ajoutera au paysage du mont Royal comme d'autres bâtiments de grande qualité situés dans le secteur l'ont fait en leur temps.

7. Le stationnement

Le Comité est défavorable à la volonté d'offrir un nombre largement excédentaire de places de stationnement. Le site est au cœur de la ville, cette centralité doit se traduire par une place moindre accordée à la voiture. D'autres arrondissements centraux limitent de plus en plus la place de la voiture et ces positions conduiront à des changements d'habitudes hautement souhaitables. Le développement durable doit se traduire par des gestes concrets qui favoriseront la diminution du taux de possession de véhicules par ménage.

8. Les interventions paysagères

Encore là, le Comité recommande une simplification du plan. Le paysage doit appuyer la structure du bâti et faire écho aux caractéristiques paysagères de l'emplacement. Une composition d'ensemble simple et claire, utilisant de manière contemporaine certains motifs qui ont marqué la propriété, est à privilégier. Les alignements d'arbres sont à soutenir là où ils existent.

Par ailleurs, le Comité met en doute l'intérêt de reprendre la figure des vergers dans la partie ouest de la propriété. Ce parti n'est pas compatible avec les implantations prévues. Il ne sera pas perceptible en tant que « verger ».

La clairière située au nord de la propriété doit demeurer libre. Elle s'apparente à un parc d'où l'on profite d'un dégagement et d'un point de vue intéressant sur la ville. On ne devrait y envisager qu'un minimum de plantation.

**Projet de développement du site de l'ancien Séminaire de Philosophie
(Collège Marianopolis) 3880, chemin de la Côte-des-Neiges
Article 89 5° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Ville-Marie**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 16 JANVIER 2009

9. La mise en valeur de l'immeuble du Séminaire de philosophie

La mise en valeur du séminaire demande un soin particulier. Comment sera-t-il réhabilité? Qu'adviendra-t-il de la chapelle? Le projet est muet sur le projet de réaffectation du séminaire. Il s'agit d'une lacune importante; les intentions à ce sujet doivent être précisées.

En conclusion

Pour toutes les raisons qui précèdent, le Comité souhaite revoir le projet.

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 20 janvier 2009

Approuvé par :

Adrien Sheppard
Président

Le 20 janvier 2009