

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine.

### Modification - Ancien séminaire de philosophie

A09-VM-01

Adresse :	3880, chemin de la Côte-des-Neiges
Arrondissement :	Ville-Marie
Lot (s) :	1 064 017
Reconnaissance municipale :	Site du patrimoine du Mont-Royal
Reconnaissance provinciale :	Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
Autres reconnaissances :	Écoterritoire <i>Les sommets et les flancs du mont Royal</i> Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Séminaire de philosophie (Cedar et Atwater)

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie et conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*<sup>1</sup>, au *Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement*<sup>2</sup>, ainsi qu'à la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*<sup>3</sup>.

---

## NATURE DES TRAVAUX

Le projet porte sur le recyclage, à des fins résidentielles, de l'ancien séminaire et la construction de 325 logements de divers types (unifamiliales isolées, maisons superposées et multiplex). La hauteur des nouveaux immeubles varierait de 3 à 9 étages. Le projet comprend aussi une clinique médicale de 2 000 m<sup>2</sup>, une piscine et d'autres espaces communs ainsi que 671 unités de stationnement souterrain. Il implique la démolition de la maison des employés et du complexe sportif.

Le projet entraîne des dérogations au plan d'urbanisme et au règlement de contrôle intérimaire de la Ville quant à l'usage (résidentiel et commercial au lieu d'institutionnel), à la hauteur et au taux d'implantation ainsi qu'au règlement d'urbanisme de l'arrondissement quant à l'usage, à la hauteur et au nombre maximal d'unités de stationnement permis.

---

## AUTRES INSTANCES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement fait une recommandation au conseil d'arrondissement.

Le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville émet un avis et l'Office de consultation publique de Montréal soumettra le projet à la consultation publique.

Le ministère de la Culture des Communications et de la Condition féminine du Québec (MCCCFQ) devra autoriser le projet.

---

## HISTORIQUE DES LIEUX

Le séminaire de philosophie est construit de 1890 à 1894, selon les plans des architectes Perrault, Mesnard et Venne. Il fait partie d'un vaste territoire sur le flanc sud-ouest du mont Royal, propriété des messieurs de Saint-Sulpice. L'institution contribue alors à la formation des prêtres donnée au Grand Séminaire (situé sur la rue Sherbrooke ouest, au sud-ouest du site). Implanté en contrebas du chemin de la Côte-des-Neiges, au centre d'un site abrupt et boisé, l'édifice est imposant. Aménagé selon un plan en U et comportant 4 étages, il est constitué de pierres grises et est surmonté d'une toiture en fausse mansarde recouverte d'ardoises et de cuivre. L'aile ouest plus longue, abrite la chapelle. La propriété est ceinte par l'avenue Cedar, le chemin de la Côte-des-Neiges, le chemin Saint-Sulpice et l'avenue de Ramezay et deux voies y donnent accès, soit le chemin de la Côte-des-Neiges, à l'est, et la Place de Ramezay, à l'ouest.

Au cours des années 1920, la propriété des messieurs de Saint-Sulpice est subdivisée par l'ouverture de la rue Atwater et des sections sont loties et vendues à des fins de développement urbain. Les premiers ensembles résidentiels sont construits peu après, profitant de la topographie du secteur. Toutefois, le séminaire de philosophie est l'une des institutions de la montagne qui a été le moins affectée par des constructions nouvelles ou autres aménagements. Une maison à l'intention des employés du séminaire est construite en 1954. Les Sulpiciens louent la propriété au Collège Marianopolis de 1975 à 2008, ce qui y assure le maintien de la vocation scolaire. Le Collège construit un centre sportif à l'arrière du bâtiment du séminaire au début des années 1980. La propriété est vendue en 2008 à des promoteurs privés.

Tout comme le site, les immeubles ont connu peu de modifications depuis leur construction. Lors de la vente, des conditions, relatives notamment à la conservation de certaines zones, ont été définies afin d'encadrer le redéveloppement de la propriété.

---

## RÉFÉRENCES

- Beaupré et Michaud, architectes (octobre 2006). *Empreintes et reliefs du Domaine de la Montagne. Étude des valeurs patrimoniales des propriétés des Prêtres de Saint-Sulpice – Domaine des Messieurs de Saint-Sulpice et Marianopolis*. 147 p. + annexes

- Développement CATO Inc. (janvier 2009). *Collège Marianopolis. Terre des Sulpiciens de la Province canadienne. Plan directeur de développement.* Rapport final déposé le 7 janvier 2009. Version abrégée pour dépôt aux comités. 28 p. + annexes.
- Ethnoscop (septembre 2006). *Domaine des Messieurs de Saint-Sulpice (BIFJ-6) et Collège Marianopolis. Évaluation du patrimoine écologique.* 85 p. + annexes
- Primula environnement Inc. (août 2006). *Inventaires floristiques et fauniques des milieux naturels des propriétés des Sulpiciens (Montréal).* 78 p. + annexes.
- Version + Vlan Paysages (février 2008). *Analyse paysagère du site du Séminaire de Philosophie. Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.* 125 p. + annexes.

---

## ANALYSE DU PROJET

La propriété de l'ancien séminaire de philosophie des prêtres de Saint-Sulpice est incluse à la fois dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR) et dans l'écoterritoire *Les sommets et les flancs du mont Royal* (un des 10 écoterritoires de Montréal constitués, en 2004, en vertu de la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*). Les implications pour son développement sont multiples et majeures. Le projet de transformation et de densification des lieux en complexe résidentiel a été présenté au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), le 12 janvier 2009, par Daniel Arbour et associés, pour le promoteur Développement Cato inc., ainsi que par des représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville (BPTÉ).

Le CPM apprécie l'analyse conjointe du projet réalisée, dans le cadre de la nouvelle procédure du guichet unique, par l'arrondissement, le BPTÉ et le MCCCFO. Il appuie les commentaires et conclusions qui en émanent (dans l'analyse en date du 8 janvier 2009). Toutefois, compte tenu de l'importance du site, de la qualité de son patrimoine naturel et construit et de l'envergure du développement proposé, il aurait souhaité avoir plus de temps pour analyser le projet.

L'analyse du CPM est structurée en fonction des aspects suivants : (1) le processus d'élaboration du projet ; (2) les caractéristiques de ce dernier ; (3) la mise en valeur du paysage ; (4) la conservation du milieu naturel et (5) la gestion du site.

### 1. Le processus d'élaboration du projet

Différentes études ont été réalisées pour caractériser la propriété et en évaluer l'intérêt, sur les plans historique, architectural, archéologique, paysager, floristique et faunique (voir la liste de références à la page 2). Le CPM constate que, de manière générale, le plan d'ensemble proposé s'appuie sur ces analyses pour l'implantation des nouveaux bâtiments. Par ailleurs, certaines études sont absentes ou incomplètes. De plus, les prescriptions et critères d'aménagement contenus dans les documents d'orientation encadrant les interventions dans l'AHNMR et dans l'écoterritoire *Les sommets et les flancs du mont Royal* ne sont que partiellement respectés. Les carences observées par le CPM sont les suivantes :

Premièrement, le relevé des immeubles n'a pas encore été réalisé. Il s'agit ici tout particulièrement de l'ancien séminaire, conservé et restauré, mais aussi du centre sportif de Marianopolis et de l'ancienne maison des employés du séminaire, tous deux considérés en bon état (Beaupré-Michaud, octobre 2006, p. 127-128) et prévus pour

démolition. Ce relevé permettrait de déterminer l'état de conservation et d'évaluer les usages potentiels ainsi que les propositions d'aménagement. Aucun inventaire des espaces intérieurs de l'ancien séminaire n'est non plus encore disponible, ce qui limite le développement d'hypothèses quant au réaménagement de ces espaces et, en conséquence, l'évaluation des propositions.

Deuxièmement, les orientations découlant de l'étude paysagère (Version + Vlan Paysages, 2008) ne sont pas encore vraiment intégrées dans le processus de projet.

Troisièmement, aucune étude de circulation n'a encore été présentée, ce qui rend difficile l'évaluation du réseau routier préconisé de même que l'impact de la localisation des accès, en particulier celui du chemin de la Côte-des-Neiges.

Enfin, puisque la propriété est située dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et dans l'écoterritoire *Les sommets et les flancs du mont Royal*, le projet doit suivre les orientations du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. Ces reconnaissances entraînent des exigences particulières quant au milieu naturel, lesquelles ne sont que partiellement respectées par le projet.

Ces divers aspects sont précisés dans les sections qui suivent.

## **2. Les caractéristiques du projet**

Le projet de développement a été analysé sous l'angle des éléments suivants : le plan d'ensemble de la partie construite (les secteurs conservés à l'état naturel étant analysés au point 4), la transformation du bâtiment de l'ancien séminaire, le vocabulaire architectural des nouvelles constructions, les usages, les accès et le stationnement.

### **2.1 Le plan d'ensemble de la partie construite**

La propriété de l'ancien séminaire de philosophie occupe un site exceptionnel, très abrupt et boisé, au centre duquel est implanté l'imposant édifice de six étages, auquel se greffe, au Nord, le centre sportif de Marianopolis, beaucoup plus bas (l'équivalent de trois étages). Si l'organisation du bâtiment est relativement symétrique, ce n'est pas le cas du site, compte tenu de la topographie mais aussi de la forme même du lot. À cause de ces facteurs, le bâtiment principal n'est pas très accessible visuellement, contrairement à plusieurs autres institutions. On ne le voit pas de face et on n'y accède pas directement à partir de l'avant. Par ailleurs, son implantation dans la pente de même que l'aménagement en talus successifs, marqués par des alignements, lui confèrent une position de dominance par rapport à la ville tout en ménageant des vues.

La densification de la propriété pose ainsi des enjeux majeurs, tant pour l'écologie du site que pour les vues qu'elle offre sur le paysage du centre-ville et sur celles qu'elle permet sur son patrimoine naturel et construit (à partir notamment du chemin de la Côte-des-Neiges). Ces aspects seront approfondis dans les analyses du paysage et du milieu naturel (points 3 et 4 de l'analyse).

La proposition de plan d'ensemble respecte globalement la délimitation des zones constructibles et non-constructibles définies par les diverses études. En effet, elle inscrit la majorité des nouveaux immeubles dans les zones identifiées comme pouvant être construites, localisées dans un axe est-ouest, sur les terrasses situées de part et d'autre du bâtiment de l'ancien séminaire, ce qui permet de conserver les zones jugées de grande qualité écologique et paysagère. Toutefois, plusieurs de ces bâtiments débordent les zones constructibles pour empiéter sur les talus et

entraîner l'abattage de rangées d'arbres, alors que ces caractéristiques sont très importantes pour l'identité et la valeur des lieux ainsi que pour la conservation du milieu naturel (voir le point 3 de l'analyse). Non seulement les bâtiments mais également certains aménagements, dont les rues, empiètent aussi sur des éléments naturels à préserver.

Le CPM estime que la localisation et le gabarit des nouveaux bâtiments doivent permettre de conserver la monumentalité de l'édifice de l'ancien séminaire. Il questionne, à cet égard, le regroupement des nouveaux bâtiments en trois ensembles indépendants qui ne forment pas, avec ce dernier, un véritable plan d'ensemble.

Les hauteurs des immeubles proposés, en particulier à l'emplacement du centre sportif mais aussi immédiatement à l'est du bâtiment principal, contribuent aussi à ce manque d'intégration. En effet, elles sont trop importantes pour assurer la prédominance de ce dernier.

En somme, le plan d'ensemble de la partie construite de la propriété comporte certaines qualités. La principale est la concentration des nouveaux immeubles sur le plateau formant un axe est-ouest. Toutefois, les constructions excèdent les limites des zones constructibles de sorte que le projet ne réussit pas à préserver ni même à rappeler l'image globale du site caractérisée par un bâti s'insérant dans un paysage sobre et simple marqué par l'alternance entre les pelouses sur talus, les alignements d'arbres et les secteurs boisés.

## **2.2 La transformation du bâtiment de l'ancien séminaire de philosophie**

L'immeuble de l'ancien séminaire logera des appartements en copropriété. Peu d'informations sont fournies sur les modifications nécessaires, alors qu'il s'agit d'un changement majeur d'usage. L'intention transmise par le promoteur est de conserver intactes les façades du bâtiment et de les restaurer. Les seuls changements envisagés sont de retirer les escaliers de secours, de remplacer les fenêtres par des fenêtres identiques et d'ajouter des Juliettes pour donner un meilleur accès à l'extérieur à partir des appartements.

Le CPM n'a pas non plus d'informations sur l'état de conservation de l'édifice et l'intérêt patrimonial de ses composantes (en particulier la chapelle, les escaliers et les autres espaces communs). Des études doivent être réalisées à ces fins et la restauration ou la rénovation de l'immeuble devra être faite en conséquence. En particulier, l'usage de la chapelle devra permettre d'en conserver les caractéristiques.

## **2.3 Le vocabulaire architectural des nouvelles constructions**

Le vocabulaire proposé mise sur le mimétisme, ce qui ne met pas le bâtiment de l'ancien séminaire en valeur. L'exemple de la *Ferme sous les noyers* est, à cet égard, éloquent, l'architecture des nouvelles maisons ayant malheureusement eu pour effet de rendre invisible la maison de ferme rénovée. Le CPM signale que le vocabulaire architectural du projet est tout aussi majeur pour la conservation de la mémoire du lieu que l'organisation spatiale des nouveaux bâtiments par rapport à l'immeuble de l'ancien séminaire et aux atouts paysagers et naturels. Si la sobriété est de mise, un certain contraste contribuera mieux à la mise en valeur du bâtiment de l'ancien séminaire.

## **2.4 Les usages**

La propriété est transformée à des fins principalement résidentielles, avec en outre une clinique médicale. Nonobstant ses réserves quant à l'emplacement et aux hauteurs des nouveaux immeubles et ses interrogations quant au recyclage du bâtiment de l'ancien séminaire, le CPM estime qu'étant peu intensif, l'usage résidentiel est compatible

avec la nature de la propriété. Quant à l'absence de mixité tant des usages que sociale, il estime que la capacité d'accueil du site étant limitée, il est difficile d'assurer un équilibre à cet égard. Aussi, la proposition d'inclure une clinique médicale lui apparaît critiquable, compte tenu en outre de la proximité du CUSM et des difficultés probables d'accès à partir du chemin de la Côte-des-Neiges.

## **2.5 Les accès et le stationnement**

La question de l'accessibilité doit d'abord être posée en termes de la privatisation du site, découlant de la tenure proposée et du système d'accès en cul-de-sac. D'une part, la privatisation facilite la conservation du site mais, d'autre part, elle en limite les atouts aux seuls occupants. À cet égard, le CPM se réjouit que le promoteur propose de conserver l'accès public au moins à pied, notamment par les escaliers de bois existants sur le site. Cette problématique est discutée plus loin, dans le point 5, consacré à la gestion du site.

L'accessibilité doit aussi être examinée en termes de capacité des entrées et des voies. Le CPM se questionne sur les chemins d'accès privés et non communicants situés aux deux extrémités du site. Il estime que la viabilité de ce type d'organisation des espaces de circulation doit être analysée en détail mais ne peut se prononcer à ce sujet, aucune étude de circulation ne lui ayant été communiquée.

Le projet propose deux espaces de stationnement par logement, situés en souterrain ou dans des espaces intérieurs (dans le cas des maisons unifamiliales). En modifiant la topographie, la composition du sol et le drainage du site, la grande superficie de stationnement souterrain entraîne des impacts majeurs sur la conservation du milieu naturel sur le site (voir le point 4).

## **3. La mise en valeur du paysage**

Le plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal préconise, dans le cas des grands ensembles institutionnels, la préservation des éléments qui contribuent à la signature visuelle de ces institutions et de la montagne<sup>1</sup>. Il spécifie aussi l'intérêt d'identifier des emplacements sur ces propriétés qui mettraient en valeur les vues sur la montagne et d'en exploiter le potentiel par un accès public à ces points de vue. Ces principes interpellent l'impact sur le paysage du développement de la propriété à deux échelles, celle du paysage du flanc sud du mont Royal et celle du paysage du site.

Dans le premier cas, le CPM constate que certaines des vues jugées importantes dans le Plan d'urbanisme ne sont pas préservées ; par exemple la vue sur le bâtiment de l'ancien séminaire à partir de l'avenue Cedar sera cachée par les nouveaux immeubles proposés sur l'emplacement du centre sportif, beaucoup plus hauts que ce dernier. Il s'interroge ainsi sur la densité et les hauteurs proposées en regard de la préservation de la qualité globale du paysage dans ce secteur. Il signale également que les bois, les alignements et les bandes boisées au pourtour du site sont essentiels à la conservation d'un certain équilibre entre la végétation, le bâti et le paysage plus global du mont Royal.

Le promoteur propose de reboiser la pelouse située à l'extrémité nord-ouest du site. Même si le CPM est globalement en accord avec les initiatives visant le reboisement, tout particulièrement sur le mont Royal, il rappelle que cette pelouse fait partie d'un ensemble de pelouses arborées, composantes prédominantes du paysage de la propriété des

---

<sup>1</sup> Ville de Montréal, (2008) *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal - PROJET*.

Sulpiciens. Comme le projet fait disparaître plusieurs d'entre elles, il faut au moins conserver celle-là, d'autant plus qu'elle permet de conserver un cône visuel important vers le centre-ville.

Dans le cas du paysage à l'échelle du site, le CPM est d'avis que le promoteur a sans doute de bonnes intentions quant à l'aménagement paysager des espaces jouxtant les immeubles (divers jardins et aménagements voulant rappeler le passé de ses propriétés : verger, ...). Toutefois, l'aménagement proposé manque de sobriété et d'unité et, surtout, minimise l'importance de plusieurs composantes paysagères prédominantes sur le site, soit les terrasses engazonnées, la topographie en talus réguliers, les grandes pelouses, les alignements d'arbres et, en particulier les doubles rangées d'arbres, ainsi que le lien entre les pelouses et les bois. Aussi, le CPM craint que le projet n'entraîne la perte de la simplicité de l'aménagement d'ensemble et de la vastitude des espaces ouverts mettant les arbres d'alignement et les bois en valeur, alors que ces éléments contribuent à l'histoire des prêtres de Saint-Sulpice et de leur occupation du flanc du mont Royal. Enfin, il signale que les éléments d'intérêt que sont la grotte, la statue et la croix ne sont pas de simples objets disséminés sur un site mais font partie de la promenade dans le bois aménagée par la société des prêtres. Le CPM se soucie de la conservation de ces éléments et souhaite en connaître l'état ainsi que les intentions du promoteur à leur sujet.

#### 4. La conservation du milieu naturel

Le pacte patrimonial du Mont-Royal conclu avec les Prêtres de Saint-Sulpice pour la propriété de l'ancien séminaire de philosophie vise la protection du bois situé dans la partie nord-ouest de la propriété, la protection du bois sur l'escarpement sud de la propriété de même que l'acquisition, après entente avec les autorités compétentes, d'un statut de protection et de mise en valeur pour ces bois d'intérêt<sup>2</sup>. Les conditions de cette entente ont été transférées lors de la vente de la propriété.

L'intérêt du bois situé au nord-ouest du bâtiment est confirmé par son statut dans l'AHNMR. Bien qu'il soit situé à l'extérieur du parc du mont Royal, il fait partie des treize bois identifiés de l'AHNMR. Ce bois de même que le talus qui longe la propriété au sud sont également considérés comme bois d'intérêt dans le modèle de réseau écologique en vue de la délimitation du projet de conservation du mont Royal<sup>3</sup>. Enfin, leur valeur écologique est reconnue dans les inventaires floristiques et fauniques du site (Primula environnement Inc., 2006). Le CPM se réjouit que ces deux boisés soient globalement épargnés dans le projet résidentiel proposé. Toutefois, il note que plusieurs questions ne sont pas résolues quant à la conservation des éléments naturels sur le site.

D'abord, ce dernier étant non seulement situé dans l'AHNMR mais aussi dans l'écoterritoire *Les sommets et les flancs du mont Royal*, il est aussi soumis aux règles sur les écoterritoires. En vertu du Document complémentaire au Plan d'urbanisme (disposition 6.4.2), tout projet situé à moins de 30 mètres d'un milieu naturel dans un écoterritoire doit tendre à respecter un certain nombre de critères. Aussi, tout particulièrement, la topographie naturelle des lieux doit y être préservée en limitant les travaux de déblai et de remblai. Or, les deux sections boisées de la propriété, soit le bois situé au nord-ouest du bâtiment et le talus boisé situé au sud, sont entourées de zones tampon de 30 mètres, la première en périphérie du site et la seconde, en périphérie de la zone actuellement construite, où le projet prévoit localiser la plupart des nouveaux immeubles. Ceci alimente aussi le questionnement, grandissant, à l'effet que les

---

<sup>2</sup> Direction des grands parcs et de la nature en ville, Ville de Montréal, *Engagements des institutions en matière de protection des patrimoines*, février 2008.

<sup>3</sup> [ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/nature\\_en\\_ville\\_fr/media/documents/4106-000ReseauEcologique\\_EspaceVegetal\\_070525FinalReduit.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/nature_en_ville_fr/media/documents/4106-000ReseauEcologique_EspaceVegetal_070525FinalReduit.pdf)

flancs du mont Royal, de plus en plus remaniés, se voient grignoter peu à peu leurs caractéristiques naturelles.

Deuxièmement, les constructions proposées au sud-est du site sont situées à proximité immédiate du talus boisé, ce qu'illustre d'ailleurs clairement le plan des secteurs d'excavation. Les travaux d'excavation sont susceptibles de porter atteinte aux arbres situés au sommet du talus en raison de leur proximité. Or, le système racinaire de ces arbres est de première importance pour contrer l'érosion dans ce secteur et ces arbres jouent un important rôle de filtre visuel entre les bâtiments proposés et les propriétés situées en contrebas.

Troisièmement, tout en notant l'effort fait pour conserver sur place un grand nombre d'arbres, le CPM constate que plus d'une centaine d'arbres seraient abattus, selon l'inventaire des arbres à abattre situés dans les limites d'intervention (DAA, annexe 7b, étude d'impact sur la foresterie). Notamment, l'implantation des maisons unifamiliales du côté ouest entraîne la coupe d'arbres et, entre autres, la disparition de rangées d'arbres typiques du site. Le CPM signale qu'aucune information ne lui a été fournie sur les mesures de compensation eu égard au nombre important d'arbres matures à abattre ni quant à la nature des espèces retenues. Il rappelle que, dans des projets similaires dans l'AHNMR, on a retenu que 2,5 arbres étaient replantés pour chaque arbre abattu.

Enfin, concernant le reboisement proposé de la zone tampon située dans le secteur nord-est du site, le CPM rappelle que cette zone est intégrée au bois dans la carte de l'écoterritoire du sommet et des flancs du mont Royal. N'ayant toutefois pas été informé des espèces et du nombre d'arbres proposés, il n'est donc pas en mesure de prendre position.

## 5. La gestion du site

Le CPM a deux préoccupations complémentaires à l'égard de la gestion du site. La première concerne le degré de privatisation qu'entraîneraient les nouveaux usages. Compte tenu de l'intérêt patrimonial de la propriété conjugué à son appartenance à l'AHNMR, le CPM estime que la privatisation ne peut être complète et que l'accès public par les escaliers existants (de même que la restauration conséquente de ces derniers et leur entretien) constitue un minimum. La seconde concerne la conservation adéquate du bois situé au nord-ouest de la propriété. À cet effet, le CPM réfère au volet du pacte patrimonial du Mont-Royal conclu avec les Prêtres de Saint-Sulpice visant l'acquisition d'un statut de protection et de mise en valeur pour les bois d'intérêt sur le site. D'une part, il constate que le promoteur n'a pas fourni d'informations claires sur les aménagements proposés pour définir et séparer adéquatement les espaces publics, semi-privés et privés de même que sur les accès publics (incluant le rôle des escaliers existants). D'autre part, il estime que l'acquisition d'un statut de protection et de mise en valeur doit intégrer des modalités de partage de la gestion du site entre les co-propriétaires et la Ville et, concomitamment, d'utilisation par les résidents et par le public.

Les recherches menées et l'expérience acquise par la Direction des grands parcs et de la nature en ville pour concilier la protection du milieu naturel et le développement immobilier dans les écoterritoires seraient sans doute utiles à cette fin. Le CPM est également d'avis qu'il y aurait lieu d'explorer des outils comme le *transfert des droits de développement* de la propriété à un autre site (permettant un bonus de densité sur un autre site en échange de la conservation d'une partie du site à des fins « publiques »).

Ces avenues ne devraient pas mener à une utilisation intensive du site mais à sa prise en compte comme patrimoine collectif. À cet effet, le CPM prévoit que la conservation, l'entretien et la mise en valeur des immeubles, des jardins et, éventuellement de l'ensemble des espaces naturels, dont les deux boisés, représenteront un travail somme toute

considérable. Si la gestion du site est entièrement assumée par les copropriétaires, le CPM craint que ces tâches s'avèrent trop lourdes à la longue et qu'en conséquence, des éléments d'intérêt majeur tels que le bois, le talus et les alignements soient menacés.

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Localisée sur le flanc sud du mont Royal, à proximité du centre-ville qu'il domine, la propriété de l'ancien séminaire de philosophie des prêtres de Saint-Sulpice a une valeur exceptionnelle, due à la grande qualité de son architecture, de son milieu naturel et de ses paysages. Cette valeur est confirmée par sa localisation dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, qui lui confère une importance nationale, et dans l'écoterritoire *Les sommets et les flancs du mont Royal*, valorisé à l'échelle de la Ville pour son intérêt écologique. Aussi, tout projet impliquant un changement d'usage, surtout s'il s'accompagne d'une densification des lieux, doit être d'une qualité exceptionnelle et mettre en valeur les atouts de la propriété.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) aurait préféré que la propriété conserve un usage institutionnel ou public. Il pourrait toutefois être d'accord avec un changement de vocation, mais à certaines conditions que le projet proposé par le promoteur, Développement Cato inc., ne rencontre qu'en partie. Le CPM apprécie certes la concentration des nouveaux immeubles de part et d'autre de l'ancien séminaire, sur un plateau dont les caractéristiques permettent un certain développement. Toutefois, le projet est trop dense compte tenu de la capacité des lieux, portant ainsi atteinte à leur mémoire, à la relation exceptionnelle entre le patrimoine bâti, le patrimoine naturel et le paysage. Le CPM appuie les recommandations faites conjointement par l'arrondissement, le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville et le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (dans le document en date du 8 janvier 2009).

Le CPM émet donc un avis défavorable au projet, tel que présenté, et recommande que celui-ci soit modifié. Il propose certaines recommandations portant non seulement sur le projet en soi mais également sur la gestion du site, ainsi que sur les études non réalisées et qu'il juge nécessaires à l'élaboration tant du projet que pour la gestion du site.

### 1. Le projet

#### La localisation, la hauteur et l'architecture des nouvelles constructions

- Revoir le plan d'ensemble afin de limiter l'implantation des nouvelles constructions et des nouvelles voies aux zones définies comme constructibles, en n'empiétant pas sur les talus, en évitant de déboiser à proximité immédiate du talus situé au sud du site et en réduisant le nombre d'arbres abattus. Tenir compte de la disposition 6.4.2 du Document complémentaire au Plan d'urbanisme qui stipule qu'un projet situé à moins de 30 mètres d'un bois compris dans un écoterritoire doit être réalisé de manière à préserver la topographie naturelle des lieux. Notamment, limiter au maximum les espaces de stationnement souterrain.
- Lors de la révision du plan d'ensemble, assurer que l'implantation et les hauteurs des nouveaux immeubles, notamment ceux situés sur l'emplacement du centre sportif et à l'est du bâtiment de l'ancien séminaire,

permettront de conserver la monumentalité de ce dernier et les vues jugées importantes (dans le Plan d'urbanisme) à partir de l'extérieur du site et vers celui-ci.

- Utiliser, dans le cas des nouveaux bâtiments, un vocabulaire architectural contemporain qui mette en valeur le bâtiment de l'ancien séminaire tout en lui permettant d'affirmer sa dominance sur le site.
- Limiter le nombre d'espaces de stationnement au nombre maximal permis par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.
- Tenir compte, dans l'aménagement paysager du site, des recommandations de l'étude paysagère réalisée par Version + Vlan Paysages (février 2008) sur les composantes paysagères prépondérantes, les qualités paysagères du lieu et la contribution du site au patrimoine paysager de Montréal.
- Conserver et restaurer au besoin les escaliers de bois existants sur le site et en assurer l'accès public, notamment par leur entretien régulier.

#### Les interventions sur le bâtiment de l'ancien séminaire

- Développer une stratégie de conservation du bâtiment de l'ancien séminaire et, plus particulièrement pour la chapelle et des autres espaces jugés d'intérêt patrimonial. Fonder les propositions de rénovation et de restauration sur ces travaux.

#### La mise en œuvre du projet

- Élaborer des mesures de compensation des arbres abattus selon un ratio de remplacement significatif, choisir les essences parmi les espèces recommandées pour le mont Royal et localiser les espèces à replanter en fonction des caractéristiques écologiques et paysagères du site.
- Prendre des mesures adéquates avant et pendant la construction des bâtiments et des espaces de stationnement souterrain pour limiter l'impact des travaux sur les arbres existants à proximité, par exemple la précoupe des racines, l'humidification des racines laissées à l'air libre et la délimitation d'un périmètre élargi autour des arbres où seraient prohibés la circulation de la machinerie lourde et le dépôt de matériaux.

## **2. La gestion du site**

#### De la part du promoteur et de la Ville

- Élaborer une stratégie en vue de l'acquisition d'un statut de protection et de mise en valeur des bois d'intérêt sur le site, tel que convenu dans le pacte patrimonial du Mont-Royal conclu avec les prêtres de Saint-Sulpice. Notamment, y intégrer des modalités de partage de la gestion du site entre les co-propriétaires et la Ville et des règles d'utilisation des lieux par les résidents et par le public.

## **3. Les études à faire**

#### De la part du promoteur

- Faire une analyse de l'état de conservation du bâtiment de l'ancien séminaire et de l'intérêt patrimonial de ses composantes (en particulier la chapelle, les escaliers et les autres espaces communs) ainsi que de la grotte, de la

statue et de la croix situées dans le boisé. Inclure des comparables dans l'analyse de l'intérêt patrimonial afin de mieux mesurer l'importance des éléments en cause. Fonder les propositions de rénovation et de restauration sur ces analyses.

- Faire une étude de circulation afin d'évaluer l'impact et la pertinence des chemins d'accès privés et non communicants à partir du chemin de la Côte-des-Neiges et de la Place de Ramezay.
- Évaluer les coûts associés à la conservation, l'entretien et la mise en valeur des immeubles, des jardins et des espaces naturels.

#### De la part de la Ville de Montréal

- Faire une analyse de la valeur du centre sportif de Marianopolis et de l'ancienne maison des employés du séminaire, tous deux considérés en bon état (Beaupré-Michaud, octobre 2006, p. 127-128) avant de statuer sur leur démolition.
- Élaborer des options permettant d'assurer l'accès public au site et la conservation adéquate du bois situé au nord-ouest de la propriété, telles que déclaration d'intention, entente de gestion, servitude de conservation, transfert des droits de développement, etc.



La présidente

Le 28 janvier 2009

<sup>1</sup> Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal 02-136 (codification administrative) :

[...]

13. Le Conseil exerce également les fonctions suivantes :

2° il fournit, de sa propre initiative ou à la demande du conseil de la ville, du comité exécutif, d'un conseil d'arrondissement ou d'un service de la Ville, des avis sur toute question relative à la protection et la mise en valeur du patrimoine.

[...]

<sup>2</sup> Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement 02-002 (codification administrative) :

[...]

Pour l'application des pouvoirs qui lui sont délégués en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa :

1° le conseil d'arrondissement doit informer le Conseil du patrimoine de Montréal de toute demande de permis ou certificats visée à ce paragraphe en même temps qu'il transmet la demande au comité consultatif de l'arrondissement.

[...]

<sup>3</sup> Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels

#### 2. Cadre réglementaire des politiques et des actions municipales en appui à la protection des milieux naturels (p.14)

« Conformément au cadre réglementaire découlant du Plan d'urbanisme, les décisions du conseil d'arrondissement qui concernent les projets qui se réaliseront dans un écoterritoire feront l'objet d'un avis du comité consultatif d'urbanisme. Le Conseil du patrimoine de Montréal sera également mis à contribution pour l'évaluation des projets qui se réalisent dans un écoterritoire. »