

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

**Dérogation mineure et révision architecturale - Ancien séminaire de philosophie
(collège Marianopolis)**

A11-VM-05

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

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis parce que la propriété est située dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et possède une valeur patrimoniale exceptionnelle.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste en un recyclage, à des fins résidentielles, de l'ancien séminaire de philosophie et la construction d'un nouvel immeuble résidentiel sur l'emplacement de l'ancien pavillon sportif situé immédiatement à l'arrière. Il comprend également, en sous-sol, une piscine intérieure, des espaces communs et un stationnement à l'usage des résidents et des visiteurs. Des jardins communs seront aménagés entre les deux bâtiments et de nouveaux accès sont prévus. Outre la démolition du complexe sportif datant du début des années 1980, le projet implique la démolition de la maison des employés, construite en 1954, située à l'extrémité sud-est de la propriété. Enfin, la propriété est clôturée.

PROCESSUS D'APPROBATION ET AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

En 2009, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, le Conseil du patrimoine de Montréal et le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville avaient émis des avis sur les changements au Plan d'urbanisme requis pour adopter le projet alors soumis et quant au règlement proposé en vertu de l'article 89 paragraphe 5 de la Charte

*Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

de la Ville de Montréal. L'Office de consultation publique de Montréal avait soumis ce projet à la consultation publique et déposé son rapport le 30 juillet 2009. Les modifications au Plan et au Règlement d'urbanisme en vue de la réalisation d'un nouveau projet ont été adoptées par le Conseil municipal en novembre 2010. Le projet est maintenant conforme, à l'exception d'une dérogation mineure en vue d'implanter un corridor de deux étages, appelé « galerie des vitraux », reliant l'ancien séminaire de philosophie et le nouveau bâtiment. La demande porte sur cette dérogation et vise également l'évaluation des interventions d'ordre architectural et paysager qui sont proposées.

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement a fait des recommandations. Le ministère de la Culture des Communications et de la Condition féminine du Québec (MCCCFO) doit autoriser le projet.

HISTORIQUE DES LIEUX

Le séminaire de philosophie est construit de 1890 à 1894 sur le flanc sud-ouest du mont Royal, selon les plans des architectes Perrault, Mesnard et Venne. Il fait partie d'une vaste 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, le séminaire de philosophie est imposant. Aménagé selon un plan en U et comportant quatre étages, l'édifice de pierres grises 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. Les immeubles ont connu peu de modifications depuis leur construction.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu le 17 octobre 2011 les architectes du projet, Martin et Marcotte / Beinhaker ainsi que des représentants de l'arrondissement de Ville-Marie. Ces derniers lui ont présenté les grandes lignes de l'évolution du projet depuis 2009 ainsi que le cadre réglementaire entourant la demande de permis du requérant. Le CPM avait émis un avis (avis A09-VM-01 daté du 28 janvier 2009) sur une version précédente du projet, présentée le 12 janvier 2009 par Daniel Arbour et associés pour le même promoteur.

Le CPM rappelle d'abord qu'il avait, pour diverses raisons, émis un avis défavorable à la première version du projet. Il avait par ailleurs indiqué qu'il pourrait se montrer favorable à un changement de vocation permettant de pérenniser

l'ancien séminaire, mais à certaines conditions que le projet ne rencontrait qu'en partie. Il est heureux de constater que la nouvelle version du projet possède plusieurs qualités, absentes du projet initial. Il apprécie tout particulièrement son caractère moins dense et le maintien de la prédominance de l'ancien séminaire et des éléments paysagers caractéristiques du site qui en découlent, la facture soignée et sobre du nouvel immeuble et la sensibilité manifestée à l'égard de l'ancien séminaire, de même que les jardins, terrasses et autres aménagements entre les deux bâtiments contribuant à les unifier. La proposition de localiser les vitraux de l'ancienne chapelle dans une « galerie des vitraux » créant un axe patrimonial et visible de l'extérieur lui semble également judicieuse dans un contexte où la chapelle n'est pas conservée. C'est pourquoi il est favorable à la dérogation mineure requise pour permettre l'implantation de cet axe. Le CPM apprécie également la simplification et la hiérarchisation des parcours sur le site, et salue tout particulièrement la remise en fonction de l'entrée principale de l'ancien séminaire qui deviendra l'adresse unique pour l'ensemble des unités d'habitation. Il se demande par ailleurs si le nombre de places de stationnement réservées aux visiteurs est suffisant. Enfin, il regrette que les accès public à la propriété aient été éliminés, compte tenu de la localisation de la propriété sur le mont Royal.

Deux dimensions du projet ont soulevé des questions de la part du CPM, soit les interventions sur l'ancien séminaire et la gestion du patrimoine naturel et paysager de la propriété.

1. Les interventions sur l'ancien séminaire

Le CPM souhaite que tous les détails techniques modifiant les façades, les fenêtres et l'installation des loggias soient traités avec une grande attention et un souci de qualité. Ainsi, il appuie la volonté des concepteurs de préserver la lecture du bâtiment en dépit des interventions nécessaires pour assurer le confort des logements qui seront aménagés dans l'ancien séminaire. Il comprend les enjeux techniques considérables que représente l'objectif de concilier l'éclairage naturel et le caractère du bâtiment. Ainsi, il apprécie ainsi qu'on veuille conserver le plus possible le profil des ouvertures existantes et concevoir les loggias les plus transparentes possible. Il suggère d'ailleurs d'étudier la possibilité que les loggias puissent, sans perdre l'objectif de transparence, s'ouvrir jusqu'au plancher afin d'augmenter la qualité des espaces de vie.

Le CPM apprécie que la majorité des autres ouvertures soient conservées sans modification. Il comprend que les fenêtres doivent être remplacées en raison de leur niveau de dégradation. La profondeur des murs peut rendre difficile à opérer des fenêtres à guillottes de très grandes superficies, ce qui soulève des questions particulières maintenant que l'immeuble est utilisé à des fins résidentielles. Dans ce contexte très spécifique, le CPM appuie la proposition d'installer des fausses fenêtres à guillottes à deux plans de manière à obtenir la ligne d'ombre, le profilé et la profondeur ainsi que la subdivision des ouvertures existantes. Cette solution factice serait certainement jugée inappropriée dans une autre situation mais le CPM accepte les arguments fournis par le requérant considérant que l'horizontalité créée par le meneau central des fenêtres existantes constitue un élément caractéristique de l'immeuble et de sa composition qu'il importe de conserver pour maintenir la qualité d'ensemble de l'ancien séminaire.

Par ailleurs, le CPM n'est pas convaincu de l'à-propos de la recommandation du CCU à l'effet de rappeler de manière contemporaine, la complexité et la finesse des vitraux retirés des ouvertures de la Chapelle. Les vitraux étant réintégrés dans une section commune de l'immeuble, il semble inopportun de commémorer un objet que l'on déplace sciemment.

Le document élaboré par les architectes contient de nombreuses informations relatives à la restauration de l'ancien séminaire mais plusieurs travaux sont présentés comme étant à effectuer si nécessaire, sans qu'un diagnostic de la

situation actuelle n'ait été présenté. Le CPM souhaite que soient précisées davantage, sur la base de ce diagnostic, les interventions qui seront effectivement réalisées. Il lui apparaît en effet important d'assurer que l'ensemble des éléments de l'enveloppe extérieure qui nécessitent d'être réparés ou remplacés l'auront été lorsque l'immeuble sera transféré aux futurs copropriétaires.

2. La gestion du paysage et du patrimoine naturel

Les aménagements paysagers proposés sont concentrés dans le périmètre immédiat des deux bâtiments. Le CPM apprécie le soin ayant présidé à leur conception et au choix des végétaux et des matériaux. Il souhaite, par ailleurs, qu'on s'assure que les nouveaux groupes et rangées d'arbres proposés ne viennent pas diminuer la prépondérance visuelle de ceux qui sont déjà présents. De plus, s'il apprécie la simplicité d'une approche minimale sur le reste de la propriété, il s'inquiète de la perte patrimoniale graduelle au fil du temps qui pourrait résulter d'une connaissance et d'une gestion insuffisantes des éléments paysagers. Ainsi, il appuie la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement qu'en plus de conserver les éléments paysagers caractéristiques de la fonction institutionnelle (rangées d'arbres, surfaces gazonnées et espaces boisés), il faudrait les mettre en scène dans le projet paysager (sentiers de promenade et points d'observation des vues intérieures).

Quant au patrimoine naturel, le CPM rappelle que les prêtres de Saint-Sulpice avaient pris l'engagement, dans le cadre du Pacte patrimonial du Mont-Royal, de protéger les bois situés sur la partie nord-ouest de leur propriété (le bois de Marianopolis, un des treize bois d'intérêt autour du parc du Mont-Royal). Tout en regrettant que cet engagement soit disparu avec la vente de la propriété, il estime que cette situation n'enlève rien à la valeur de ce patrimoine naturel qui doit être conservé et mis en valeur. C'est un défi important, la propriété contenant près de 2 000 arbres matures (selon les chiffres fournis par le promoteur). À partir des informations qui lui ont été transmises sur les espèces d'arbres, leur taille, leur condition générale, leur localisation et certaines interventions à réaliser (abattage ou transplantation), le CPM constate que, dans les zones à développer et sur la base d'une liste partielle de 339 arbres, 70 arbres sont à abattre et 9 arbres à transplanter. Quant aux arbres qui sont situés hors de la zone d'impact des travaux, ils n'ont pas été inspectés¹. Or, le bois de Marianopolis contient un grand nombre d'espèces végétales indésirables, notamment des érables de Norvège, une des essences prohibées sur le Mont-Royal. Il apparaît donc souhaitable de réaliser un plan de gestion visant le maintien de la biomasse dans les boisés de la propriété et de diminuer graduellement la place des espèces indésirables sur le site. Ce plan devrait être intégré à la convention de copropriété afin d'en assurer la pérennité. Le CPM signale l'intérêt de l'approche retenue pour le Plan de gestion des arbres et des bois réalisé en 2008 par la Fabrique du Cimetière Notre-Dame-des-Neiges. Combinant la préservation du paysage patrimonial et l'amélioration de la biodiversité végétale, ce plan permet de déterminer la séquence des arbres à abattre et les essences de remplacement, de localiser les secteurs à consolider, etc. Il est également utile pour définir les expertises et les ressources requises.

¹ Il s'agit de la plupart des arbres du bois de Marianopolis et des arbres situés sur le talus longeant le chemin Saint-Sulpice, soit 1 627 arbres représentant près de 83 % de tous les arbres du site.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable à la demande de dérogation mineure en vue d'implanter un corridor de deux étages, appelé « galerie des vitraux », reliant l'immeuble existant et le nouveau bâtiment proposé sur le site de l'ancien séminaire de philosophie (3880, chemin de la Côte-des-Neiges). Il est aussi favorable aux interventions d'ordre architectural et paysager proposées. Il fait les recommandations suivantes :

- S'assurer que les interventions sur les façades de l'ancien séminaire conservent le plus possible le profil des ouvertures existantes et que les loggias proposées soient les plus transparentes possible afin de conserver la lecture de l'immeuble. S'assurer que tous les détails techniques modifiant les façades, les fenêtres et l'installation des loggias soient traités avec une grande attention et un souci de qualité.
- Préciser, en fonction d'un diagnostic de la situation actuelle, les interventions à réaliser sur l'ensemble des éléments de l'enveloppe extérieure qui nécessitent d'être réparés ou remplacés. Assurer que ces interventions auront été réalisées lorsque l'immeuble sera transmis aux futurs copropriétaires.
- Réaliser une évaluation de l'ensemble des arbres de la propriété et déposer un plan de gestion du patrimoine naturel et paysager, à intégrer à la convention de copropriété, visant le maintien de sa valeur paysagère et l'amélioration de la qualité du milieu naturel et de la biodiversité.

Le CPM appuie également les recommandations suivantes du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (octobre 2011) :

- En plus de conserver les éléments paysagers caractéristiques de la fonction institutionnelle (rangées d'arbres, surfaces gazonnées et espaces boisés), les mettre en scène dans le projet paysager (sentiers de promenade et points d'observation des vues intérieures).
- Prévoir un point de contact piétonnier avec le domaine public, préférablement vers le parc du Mont-Royal, de manière à atténuer l'effet de fermeture produit par l'ajout de clôtures et de barrières.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard
Le 21 octobre 2011