

Identification		Numéro de dossier : 1093751001
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	
Sommet	sectoriel - Mont Royal	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal quant à la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie située au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie et introduisant dans son Document complémentaire des paramètres tenant compte des mesures de protection et de mise en valeur élaborées à l'égard du mont Royal	

Contenu

Contexte

Une modification au *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* (04-047) est soumise 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. Un projet de modification du *Plan d'urbanisme* visant notamment le changement d'affectation du site est donc mis de l'avant 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 (sommaire décisionnel 1093751001).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Les modifications au *Plan* d'urbanisme visant l'établissement de balises pour la réalisation de ce projet de redéveloppement sont les suivantes :

- L'affectation du sol

La propriété identifiée comme « Grand équipement institutionnel » est plutôt incluse à l'intérieur du secteur d'affectation du sol « Secteur résidentiel » afin d'en permettre l'occupation à des fins d'habitation.

- Le schéma des secteurs d'emplois

Le *Plan d'urbanisme* identifiant le site comme « secteur d'emplois institutionnels », cette reconnaissance est retirée considérant la nouvelle affectation résidentielle. Il s'ensuit des modifications à la carte "Le schéma des secteurs d'emplois", ainsi qu'à quatre illustrations reprenant la même information.

- Le patrimoine bâti

La propriété à laquelle le *Plan d'urbanisme* attribue un statut patrimonial de « Grande propriété à caractère institutionnel » est plutôt incluse dans le « Secteur de valeur exceptionnelle », ce qui maintiendra la prise en compte de son caractère patrimonial lors de toute intervention.

- Le *Document complémentaire*

Des dispositions du *Document* complémentaire relatives à l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal sont modifiées:

1. Les milieux naturels et espaces verts protégés : dans la poursuite des engagements convenus au Pacte patrimonial à l'égard des bois d'intérêt de la propriété, des zones de conservation qui incluent l'aire gazonnée située à l'angle Cedar/De Ramezay sont enchâssées au *Plan d'urbanisme*, par leur inscription à la carte des milieux naturels et espaces verts protégés de toute construction. Il est à mentionner qu'étant donné 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 mètre, tels des perrons, escaliers, terrasses, galeries et balcons, la zone de conservation située dans la partie nord du site est distancée de 1,5 mètre des secteurs de construction adjacents où des hauteurs maximales seront établies.
2. Les limites de hauteurs : à l'extérieur des zones de conservation, des hauteurs maximales permises modulées en fonction des hauteurs inscrites au projet de règlement encadrant le redéveloppement de la propriété sont établies.
3. Les taux d'implantation : Un taux d'implantation maximum de 15,5 % est établi pour la propriété.

Justification

L'adoption du *Plan d'urbanisme* en 2004 est venue confirmer la vocation institutionnelle de la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie afin qu'une attention particulière soit portée à ses caractéristiques patrimoniales lors d'un éventuel changement d'usage. Le caractère lié à l'usage devenant caduc par la transformation de la propriété institutionnelle à des fins résidentielles, il est pertinent de modifier l'affectation du sol institutionnelle pour une affectation résidentielle, tout en maintenant la prise en compte de son caractère patrimonial.

Les modifications proposées au *Document complémentaire* , en vue de permettre la réalisation du projet de redéveloppement et sa bonification dans le sens d'une plus grande protection et mise en valeur des composantes significatives de la propriété, constituent l'instrument privilégié pour inscrire les nouvelles mesures de protection et de mise en valeur élaborées à l'égard du mont Royal.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape (s) subséquente(s)

Avis de motion et adoption d'un premier projet de règlement par le conseil municipal
Consultation publique par l'OCPM
Adoption du règlement par le conseil municipal

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

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)

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 09:42:05

Numéro de dossier : 1093751001