

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
SÉANCE DU 15 JANVIER 2009
1084400094
4.1.1

Objet :	ARTICLE 89
Endroit :	3880, chemin de la Côte-des-Neiges
Présentation du dossier :	Ronald Delcourt et DAA, consultant du promoteur
Description du dossier :	La demande vise la transformation de l'ancien Séminaire de Philosophie (Collège Marianopolis) en unités d'habitation, la démolition de l'ancienne maison des employés et du centre sportif, ainsi que la construction de plusieurs immeubles résidentiels et d'un espace commercial pour une clinique.
Élément particulier :	Le projet est situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et est, avec le site du Grand Séminaire de la rue Sherbrooke, le dernier grand ensemble institutionnel encore intact du domaine des Sulpiciens sur la montagne. Plusieurs études portant sur la flore et la faune, ainsi que sur les valeurs patrimoniales archéologique, historique, architecturale et paysagère du site ont été effectuées.
Remarque importante :	Le projet déroge aux dispositions du Règlement de contrôle intérimaire limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et mettre en valeur le mont Royal, du Règlement d'urbanisme 01-282, du Plan d'urbanisme et du projet de règlement amendant le Plan d'urbanisme en cours d'adoption suite à l'élaboration d'un Plan de protection et de mise en valeur.
Délibérations :	Les opinions sont partagées sur le projet, elles vont de complètement en faveur du projet à complètement en défaveur. D'un côté, le projet apparaît tout à fait sensible à la nature du site par sa volumétrie, son envergure, son architecture classique de nature prestigieuse en lien avec l'ancien Séminaire de Philosophie et l'aménagement proposé de ses jardins, tout en étant pratiquement invisible à partir du pourtour du site. De l'autre, le projet soumis compromet la préservation intégrale d'espaces verts situés dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et aucun développement ne devrait y être permis pour sauvegarder ces espaces et éviter de gruger le mont Royal. Toutefois, le comité en arrive à formuler la proposition qui suit.
Considérant que :	Le projet soumis présente des caractéristiques architecturales trop classiques ou inspirées du bâtiment de l'ancien Séminaire de Philosophie et une facture plus contemporaine ou un contraste plus marqué, mais respectueux, permettraient de mieux situer l'intervention dans son époque et de mettre le bâtiment ancien en valeur.
Considérant que :	Le projet ne maintient pas suffisamment de vues sur le bâtiment de l'ancien Séminaire de Philosophie, qu'il devient presque invisible de

l'avenue Cedar et que sa mise en valeur n'est pas assurée à cause de la proximité et de la hauteur de certains volumes proposés

Considérant que : Les accès au site, escaliers et sentiers doivent conserver un caractère public et les aménagements prévus ne doivent pas intimider les gens à entrer sur le site.

Considérant que : Le plan d'aménagement paysager proposé bien qu'intéressant par le rappel de certaines thématiques associées aux Sulpiciens, ne met pas suffisamment en valeur les caractéristiques paysagères existantes du site.

Considérant que : Les tracés de circulation automobile à travers le site devraient faire l'objet d'une étude d'impact, ainsi que la quantité d'unités de stationnement proposées qui est supérieure à ce que la réglementation prévoit.

Considérant que : L'aménagement d'une clinique médicale est un service utile aux résidents du secteur et acceptable dans ce projet.

Par conséquent, la proposition ayant été
Dûment proposée et appuyée
Et résolue majoritairement par les membres présents lors du vote

DE RECOMMANDER :

De donner une suite favorable à cette demande aux conditions suivantes :

- **Respecter exactement les zones de développement, telles que déterminées dans les études pour l'implantation des constructions projetées, afin de sauvegarder la végétation en place.**
- **Assurer la prédominance du bâtiment de l'ancien Séminaire de philosophie en augmentant les dégagements autour du bâtiment et en modulant la hauteur des constructions projetées.**
- **Proposer un aspect architectural plus contemporain afin de distinguer le projet de l'ancien Séminaire de philosophie et mettre en valeur ce dernier.**
- **Proposer un aménagement paysager simplifié, basé sur l'utilisation et la mise en valeur de la végétation et des caractéristiques paysagères existantes sur le site.**
- **Maintenir l'accès public au site.**
- **Favoriser l'intégration de principes de développement durable dans le projet.**

De plus, il est suggéré de revoir au besoin l'aménagement des accès véhiculaires et des stationnements en fonction d'une étude de circulation permettant d'évaluer les impacts sur la sécurité, le stationnement sur rue et la quiétude du voisinage.



Karim Boulos
président



Étienne Longtin
secrétaire