

Le projet de développement résidentiel
du site de l'ancien Séminaire de Philosophie
Le patrimoine bâti et la mémoire du lieu
Les paysages et les vues



Présentation de la Ville de Montréal
Office de consultation publique de Montréal
11 mai 2009

1. Mise en contexte
2. Étude des valeurs patrimoniales
3. Analyse paysagère
4. Évaluation
5. Encadrement du projet eu égard au patrimoine bâti, à la mémoire du lieu, aux paysages et aux vues
 - Règlement en vertu de l'article 89 de la Charte
 - Règlement modifiant le Plan d'urbanisme
 - Accord de développement

- Grande propriété institutionnelle localisée dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR) décrété en vertu de la *Loi sur les biens culturels* du Québec
- Départ du Collège Marianopolis en août 2007
- Appel de propositions, puis vente de la propriété par les Prêtres de Saint-Sulpice à Développement CATO le 29 octobre 2008
- Dépôt, par le nouveau propriétaire, d'une demande d'autorisation afin de permettre le redéveloppement projeté qui déroge, notamment quant à sa destination résidentielle, au Plan et à la réglementation d'urbanisme
- Analyse du projet par le «Guichet unique» (Ville – ministère)
- Autorisation requise de la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec

- Le Plan d'urbanisme (2004) préconise une démarche de planification concertée avec les grands propriétaires institutionnels afin de déterminer les enjeux d'aménagement.
- La Politique du Patrimoine (2005) recommande que dans le cadre d'une démarche proactive la Ville et ses partenaires (le ministère et notamment les grandes institutions dont les Prêtres de Saint-Sulpice) collaborent pour accroître la connaissance, protéger et mettre en valeur le patrimoine.
- Deux études de caractérisation ont ainsi été réalisées:
 - Étude des valeurs patrimoniales – *Beaupré et Michaud* (oct. 2006)
 - Analyse Paysagère – *Version & vlan paysages* (février 2008)

Étude des valeurs patrimoniales – Beaupré et Michaud (2006)

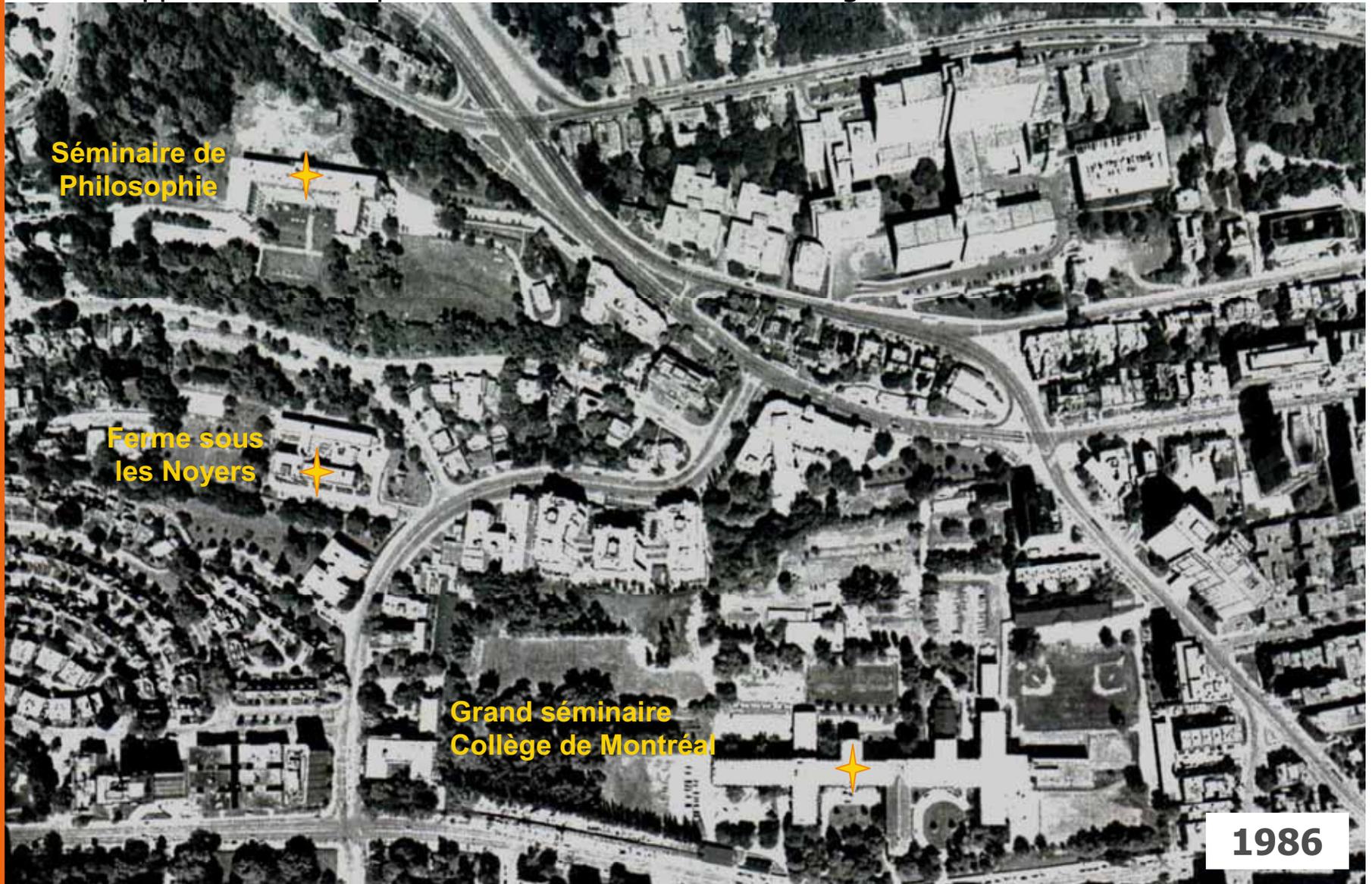
- Objectif: Énoncer les valeurs patrimoniales de la propriété
- Sur la base d'une analyse de l'histoire des Prêtres de Saint-Sulpice, du Domaine de la Montagne, et de l'évolution urbaine et architecturale de Montréal
- Des fiches illustrées et commentées présentent les diverses composantes de la propriété
- La partie haute du Domaine, peu favorable à l'agriculture à cause de ses pentes escarpées, était prisée pour les vues qu'elle offrait, et ses sources ont été mises à contribution dans l'alimentation en eau des faubourgs à la fin du 18^e siècle
- Les Prêtres de Saint-Sulpice ont fait ériger le Séminaire pour l'enseignement de Philo I et Philo II, les deux dernières années du cours classique, et comme résidence pour les séminaristes

Étude des valeurs patrimoniales – Beaupré et Michaud (2006)



Étude des valeurs patrimoniales – Beaupré et Michaud (2006)

La majeure partie des 420 arpents initiaux du Domaine a graduellement été cédée au développement urbain pour financer les oeuvres d'enseignement des Prêtres



Étude des valeurs patrimoniales – Beaupré et Michaud (2006)



SEMINARY OF PHILOSOPHY.

1894, W.H. Carter



APSSM P1:11.5-5/5

Séminaire de Philosophie, Montréal. - Vue d'ensemble

Ancien Séminaire de philosophie

- 1890-1894
- Perrault, Mesnard et Venne, architectes
- charpente de bois, parement de pierre
- 2 600 m² x 5 étages
- enlèvement des pavillons de toiture
- espaces intérieurs d'une grande sobriété
 - mis à part les escaliers et la chapelle
- rénovations intensives (1974 +)
- interventions d'envergure requises à l'enveloppe extérieure (guillotines, mansardes ardoise/cuivre)
- valeur patrimoniale du Séminaire et de sa chapelle: excellente
- vacant depuis août 2007



Étude des valeurs patrimoniales – Beaupré et Michaud (2006)



Étude des valeurs patrimoniales – Beaupré et Michaud (2006)



Complexe sportif

- 1984
- Jodoin Lamarre Pratte, architectes
- béton, brique de béton et acier prépeint
- 2 étages, 3 000 m²
- gymnase double, piscine, salles d'exercice
- en bon état
- occupé notamment par The Study et St George en vertu d'un bail (juin 2010)



Maison des employés

- 1954
- J. Eugène Perron, architecte
- bois et brique 2 étages, 140 m²
- en bon état
- vacante

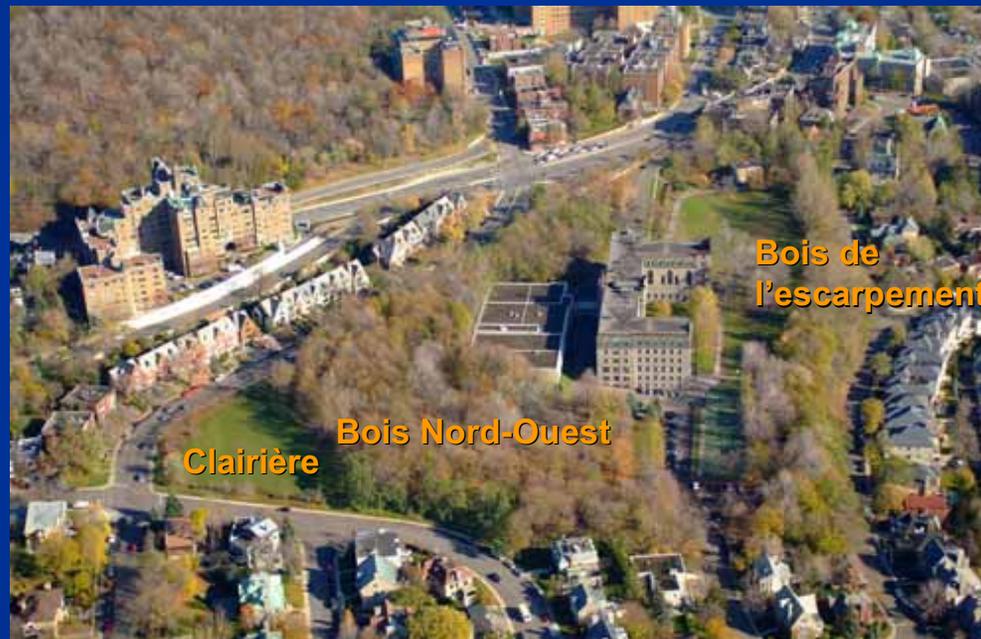
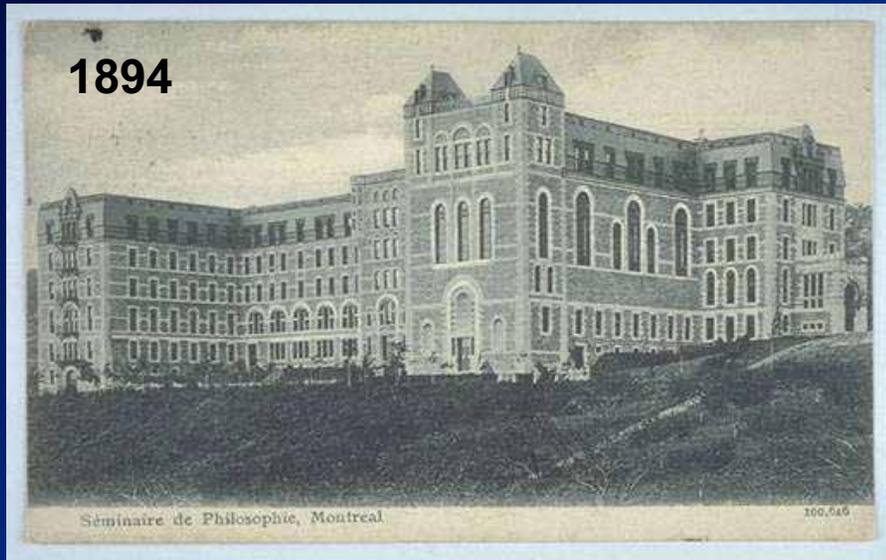
Étude des valeurs patrimoniales – Beaupré et Michaud (2006)

Recommandations

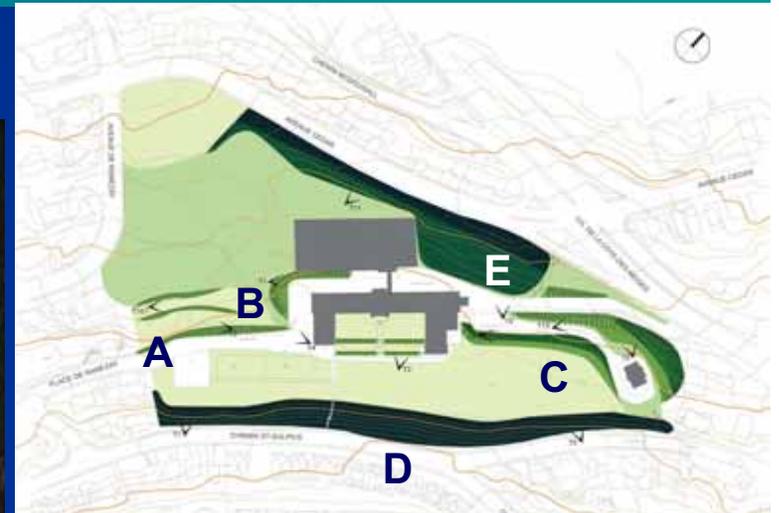
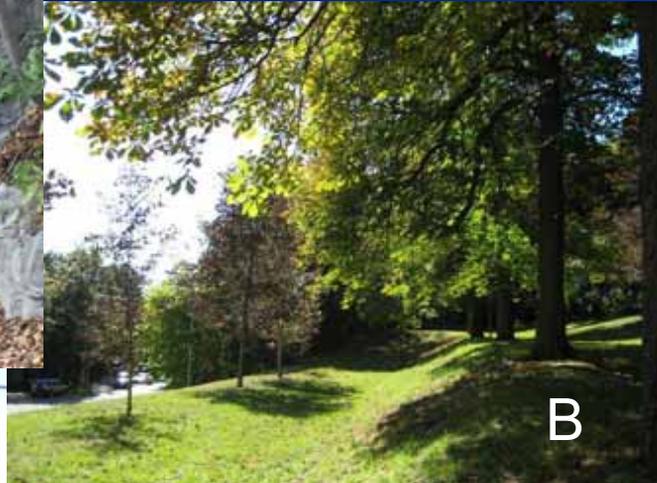
1. Maintien de ses vocations traditionnelles (sylvicole et horticole, vie collective, transmission des savoirs, esthétique et ludique)
2. Destination alternative: résidentielle collective
3. Limiter le réseau de rues et les espaces de stationnement
4. Constructions possibles sur les terrasses latérales du séminaire
5. Maintien et mise en valeur paysagère des deux boisés
6. Maintien de la croix, de la grotte et de la statue du Sacré-Cœur
7. Aménagement paysager plus organique de l'aire gazonnée



3- Analyse paysagère - *Évolution*



3- Analyse paysagère - Topographie



3- Analyse paysagère - Végétation



A



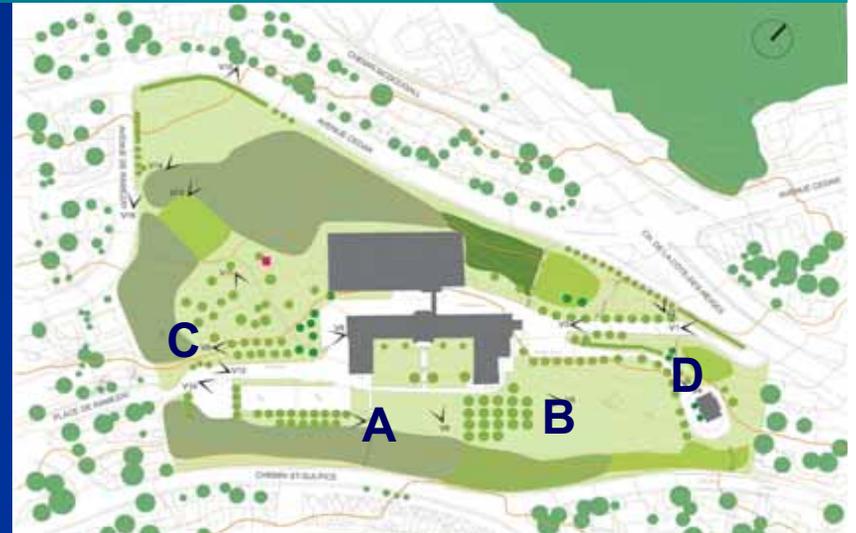
B



C



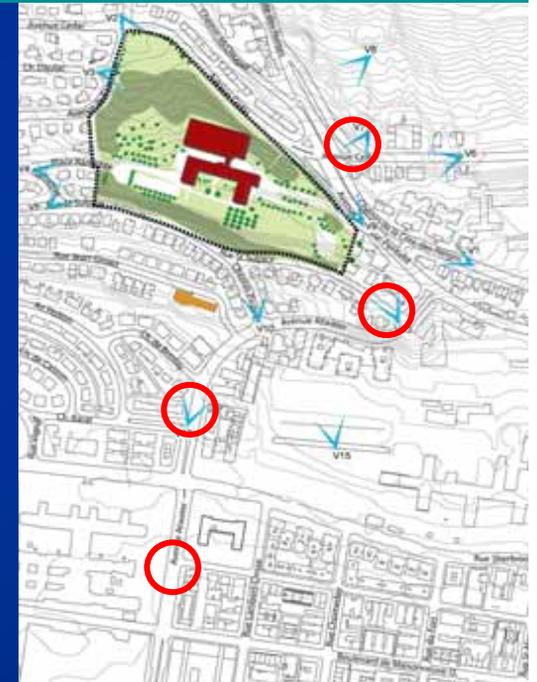
D



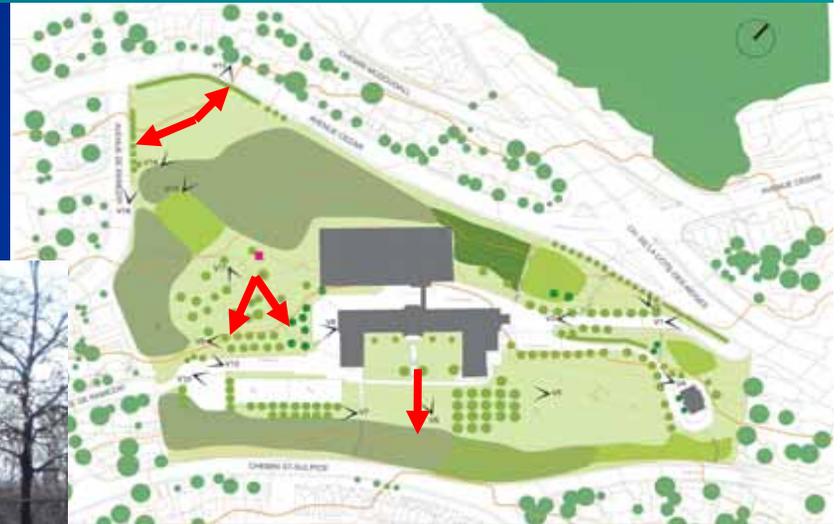
3- Analyse paysagère - Vues



3- Analyse paysagère - Vues vers le site



3- Analyse paysagère - Vues vers la ville



3- Analyse paysagère - Vues intérieures



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

3- Analyse paysagère - Unités de paysage



4- Évaluation – *Principes d'aménagement*

- **Conserver, restaurer et mettre en valeur l'ancien séminaire et les monuments commémoratifs**
- **Assurer la prédominance de l'ancien séminaire**
- **Préserver l'intégrité des éléments naturels et des principales composantes paysagères**
- **Adopter un concept d'aménagement paysager sobre ; composer avec les éléments naturels et paysagers du site et les mettre en valeur ; maintenir l'accès public**
- **Préserver les vues d'intérêt vers la ville, la montagne et le fleuve**

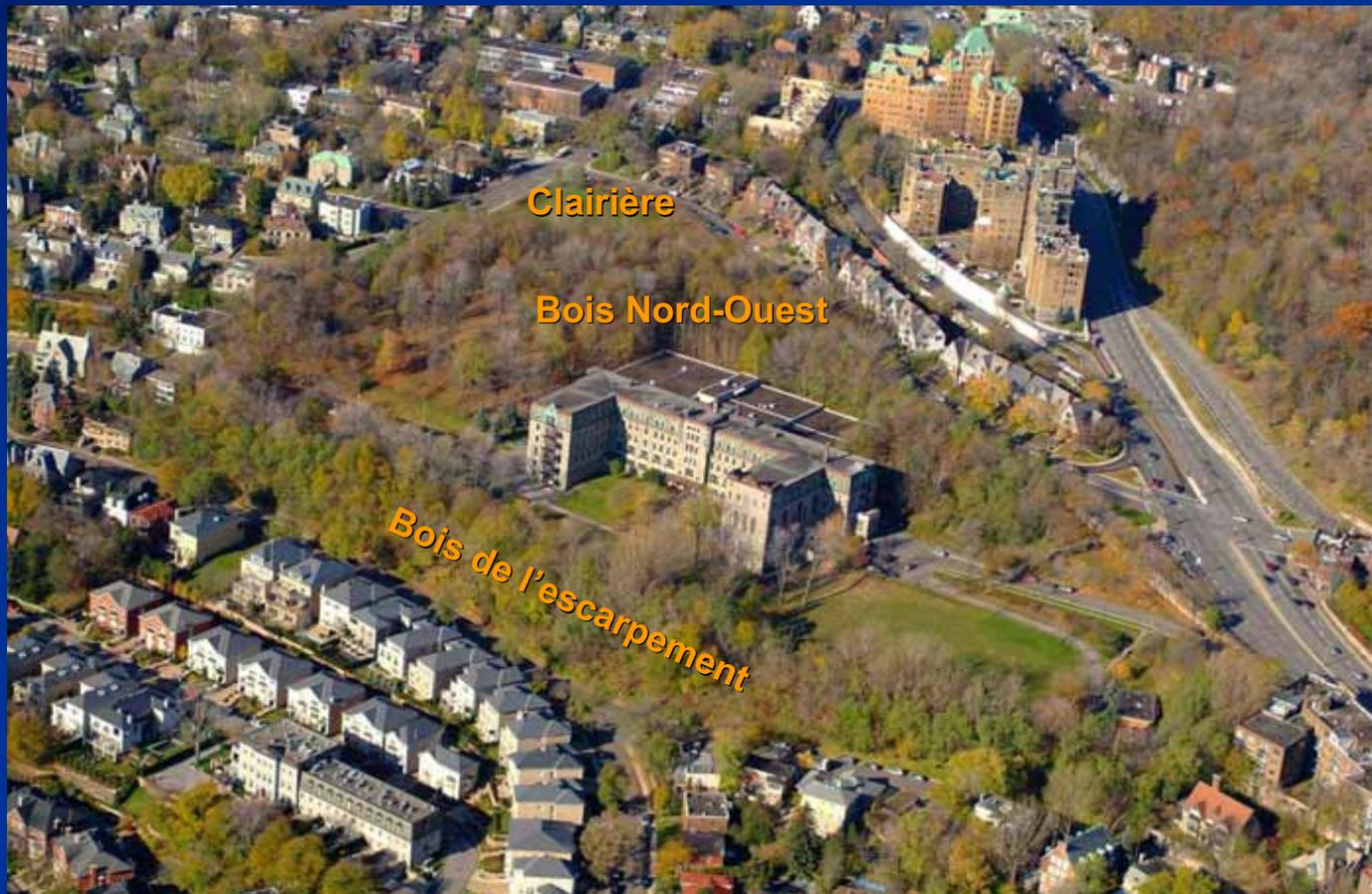
4- Évaluation – Performances du projet

- Conserver et restaurer les caractéristiques architecturales du séminaire et les monuments commémoratifs



4- Évaluation – Performances du projet

- Préserver l'intégrité des éléments naturels



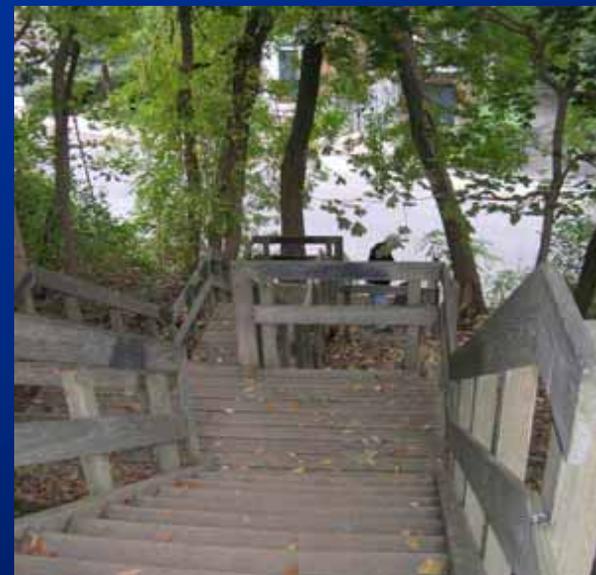
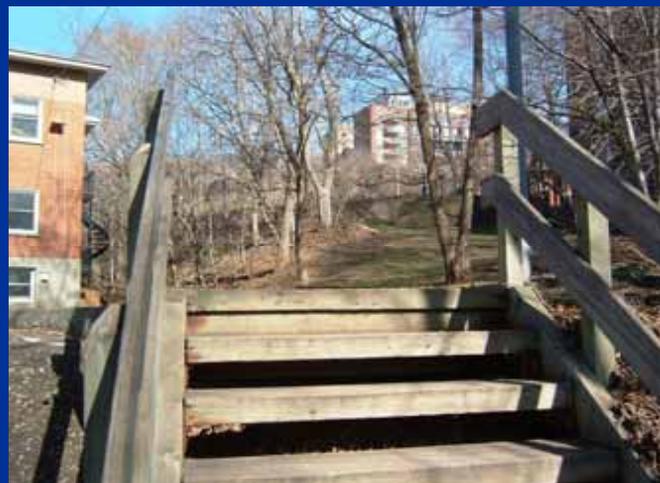
4- Évaluation – Performances du projet

- Concept paysager sobre inspiré des aménagements « Sulpiciens »
- Maintien de l'intégrité de certaines vues

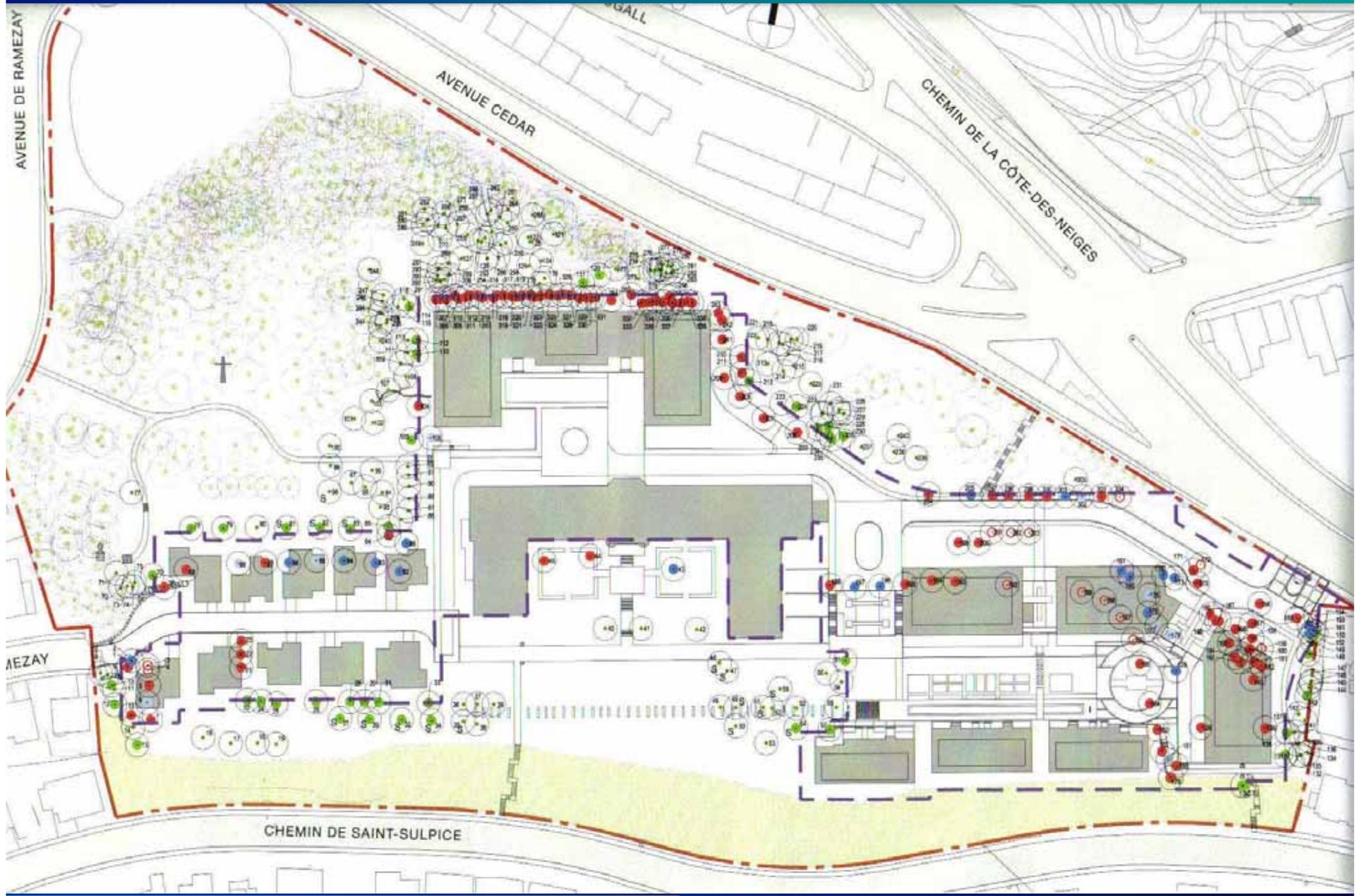


4- Évaluation – Performances du projet

- Maintien d'un accès public

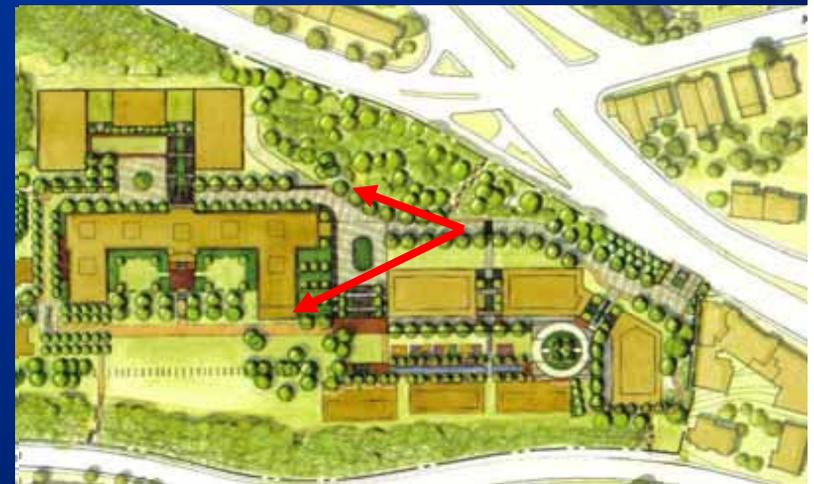
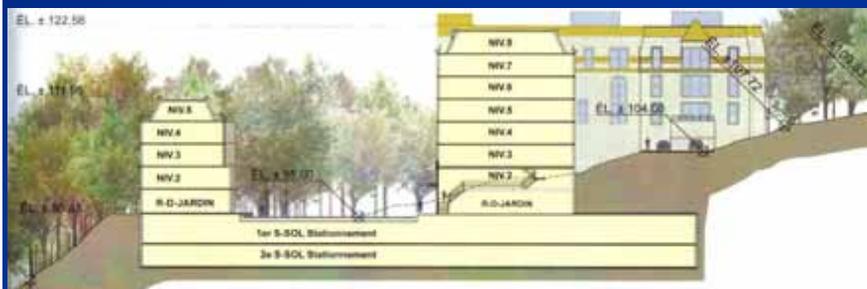
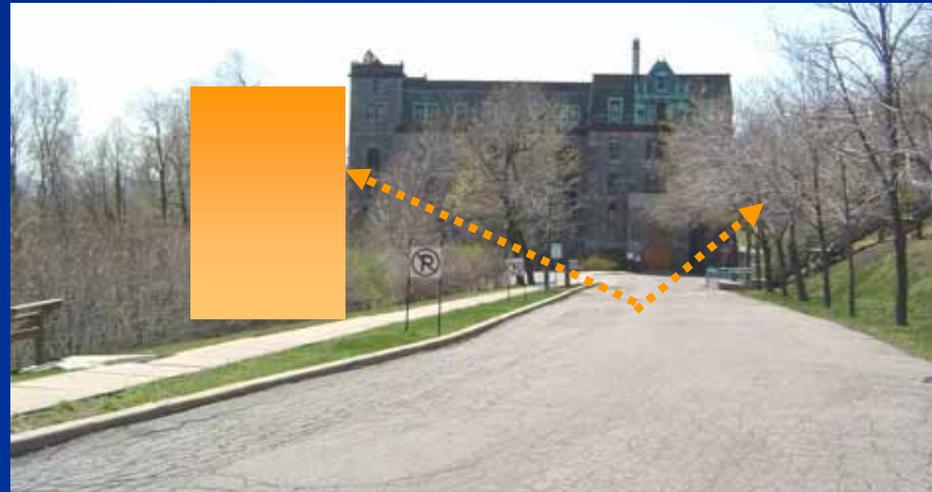
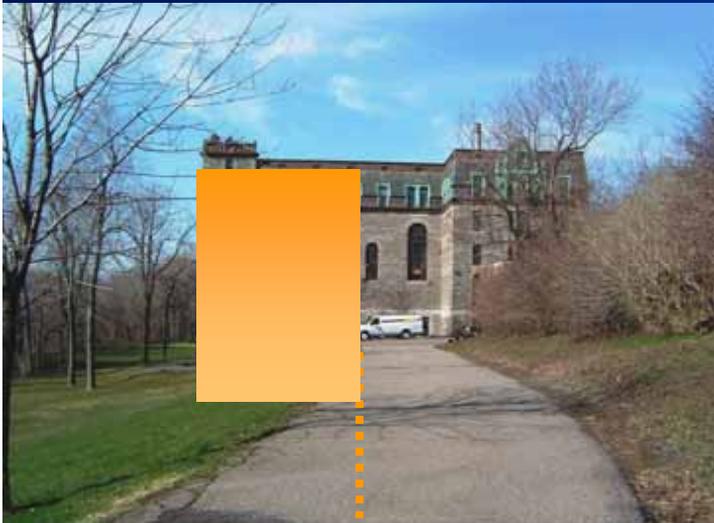


4- Évaluation – Végétation



4- Évaluation – Volumétrie et implantation

- La prédominance de l'ancien séminaire



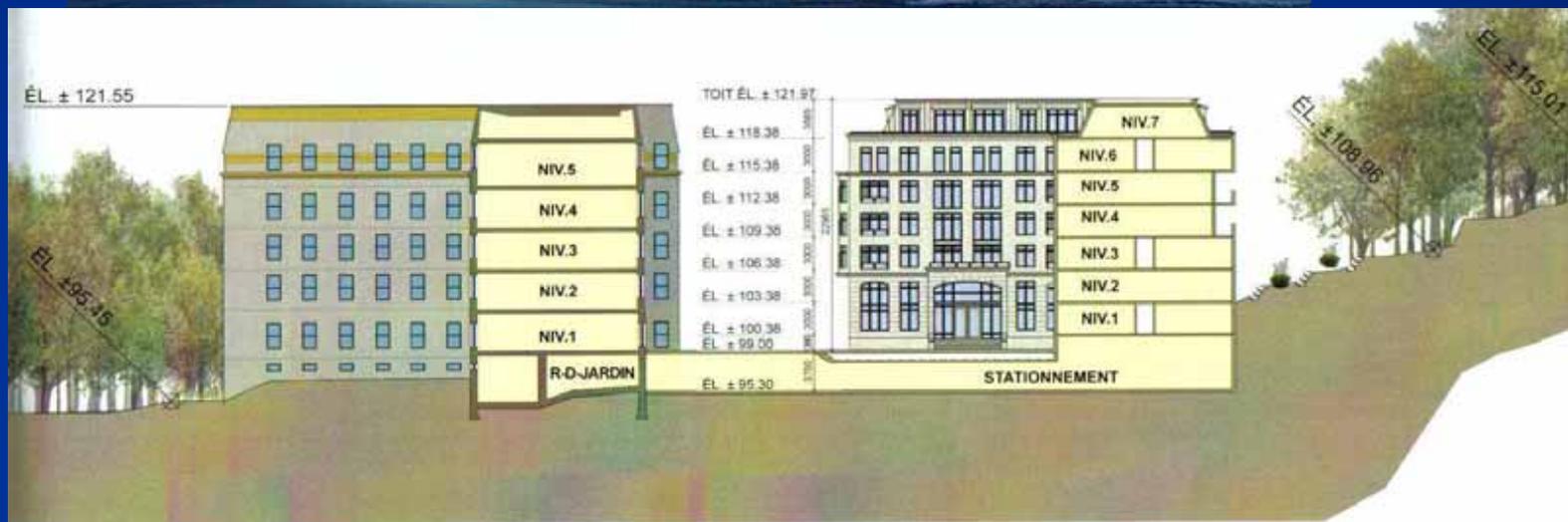
4- Évaluation – Volumétrie et implantation

- La prédominance de l'ancien séminaire



4- Évaluation – Volumétrie et implantation

- La prédominance de l'ancien séminaire



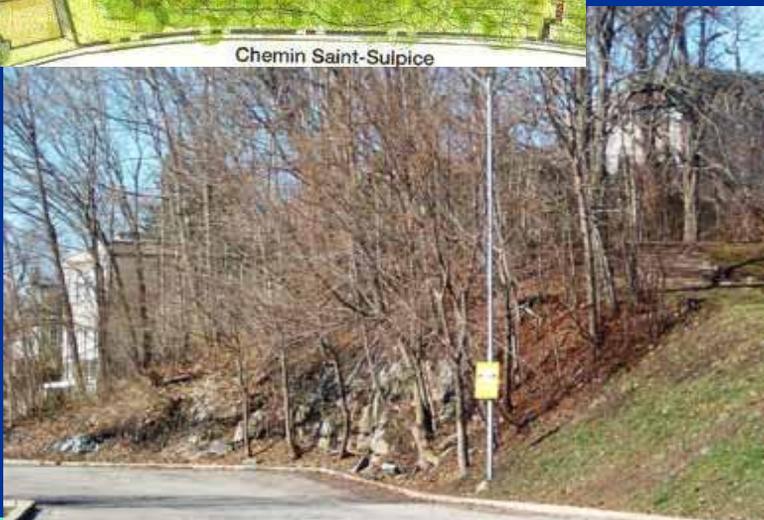
4- Évaluation – Composantes paysagères

- L'intégrité des éléments naturels et des principales composantes paysagères



4- Évaluation – Composantes paysagères

- L'intégrité des éléments naturels et des principales composantes paysagères



4- Évaluation – *Les vues*

- Préservation de certaines vues



5- Encadrement

Trois instruments pour encadrer le projet de redéveloppement :

- Règlement en vertu de l'article 89,5 de la Charte de Montréal
 - approbation par règlement adopté par le conseil municipal
 - consultation publique requise, par l'OCPM
 - approbation référendaire (AHNMR)

- Règlement modifiant le plan d'urbanisme
 - inclut modification au Document complémentaire pour y enchâsser des mesures de protection et de mise en valeur
 - règlement adopté par le conseil municipal

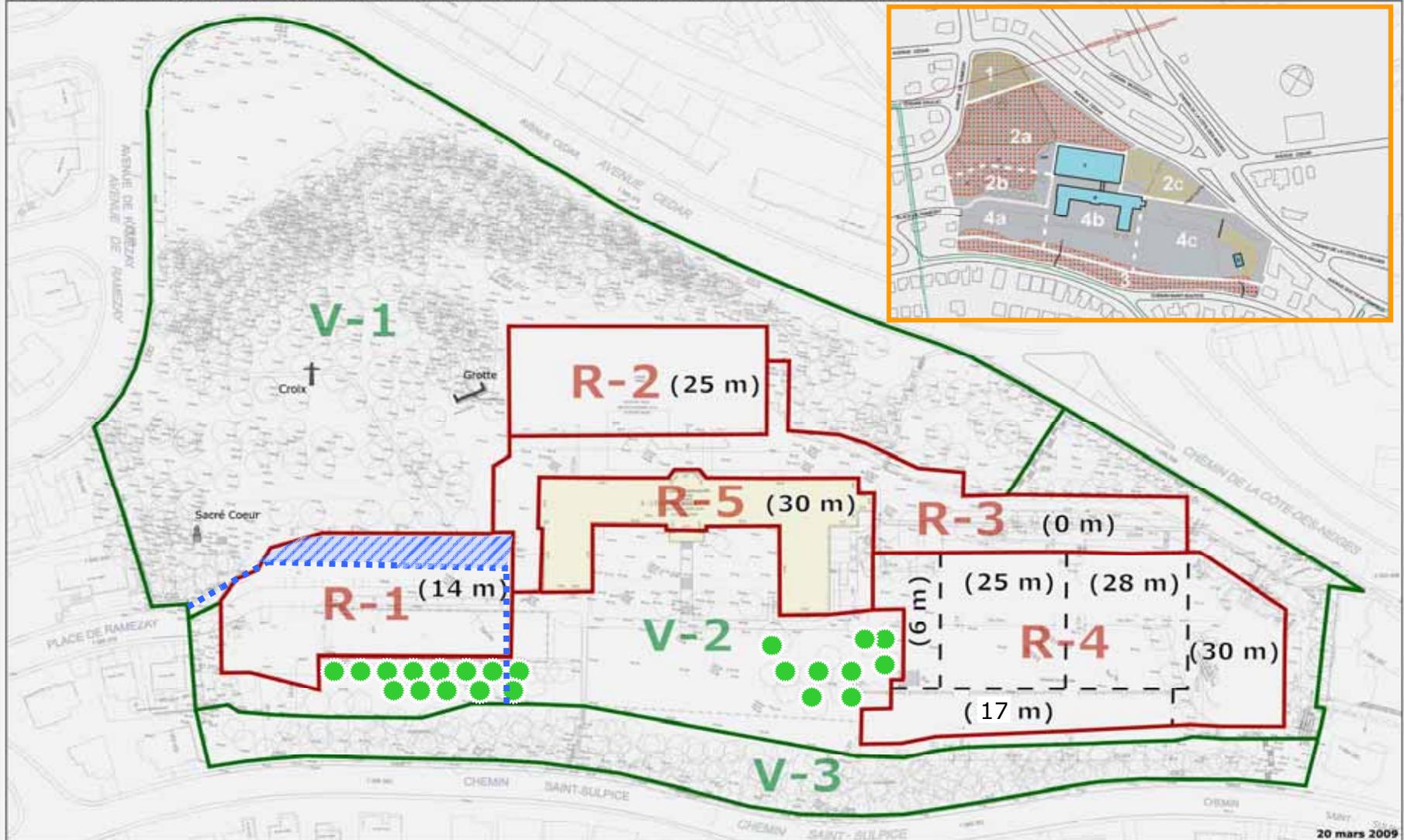
- Accord de développement
 - dispositions de nature contractuelle en complément du règlement
 - approbation du contrat par le conseil municipal

5- Encadrement réglementaire

- Un encadrement flexible qui ne fixe pas le projet
- Offre des paramètres de base permettant sa réalisation :
 - Usage - *habitation*
 - Hauteurs maximales - *14 m à 30 m*
 - Densité maximale - *COS 1,0*
 - Taux maximum d'occupation du sol - *15,5 %*
 - L'autorisation de démolir le centre sportif et la maison des employés

5- Encadrement réglementaire

Zones de conservation, zones de construction et secteurs de hauteur



V-1 Zone de conservation
 R-1 (14 m) Zone de construction et secteur de hauteur
 (14 m) Secteur de hauteur
 Monuments commémoratifs

Ville-Marie
Montréal

Annexe C

Dossier: 1084400094

5- Encadrement réglementaire

- Prévoit un cadre qui permet de préciser l'implantation et la volumétrie des bâtiments en fonction des critères suivants :
 - Protection des arbres, de la végétation et de la topographie
 - Prédominance du séminaire
 - Préservation et mise en valeur des rangées d'arbres
 - Maintien et mise en valeur de monuments commémoratifs
 - Qualité des vues vers le séminaire, des vues vers le mont Royal, la ville et le fleuve

5- Encadrement réglementaire

- Redéfinit les occupations et usages des cours afin de protéger les composantes paysagères et commémoratives

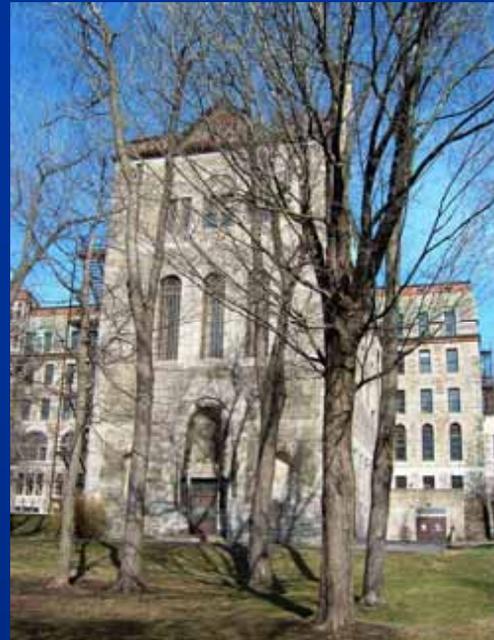


5- Encadrement réglementaire

- Plan d'aménagement paysager devant inclure :
 1. le maintien ou le rétablissement en tout ou en partie des talus situés de part et d'autre du séminaire;
 2. le maintien des aires gazonnées, des rangées et des regroupements d'arbres ainsi que des surfaces boisées;
 3. le maintien ou le rétablissement des aménagements associés aux monuments commémoratifs (la Croix, la Grotte et la statue du Sacré-Cœur);
 4. l'aménagement d'un réseau principal et secondaire de voies de circulation véhiculaire et de leurs abords;
 5. l'aménagement d'un réseau de sentiers permettant de maintenir un lien vers le parc du mont Royal, ainsi que l'accès public aux lieux d'intérêt du site mentionnés aux paragraphes 1, 2 et 3;
 6. l'installation d'une signalisation identifiant les espaces accessibles au public et les espaces privés, et d'un mobilier assurant le confort, la propreté et la sécurité des lieux.

5- Encadrement réglementaire

- Conservation et restauration du séminaire
 - Structure, escaliers et chapelle (usage)
 - Enveloppe extérieure, vitraux et entrées principales
- Conservation et restauration des monuments commémoratifs
- Garantie de 1 M \$



5- Encadrement réglementaire

- Une liste de critères permettant d'évaluer la qualité du projet au moment de délivrer les autorisations requises



5- Encadrement réglementaire - Critères

- *les aménagements au toit et les constructions hors toit doivent ... minimiser leur visibilité depuis la voie publique et à l'intérieur des vues protégées vers et depuis le mont Royal;*
 - les aménagements au toit et les constructions hors toit du séminaire ... doivent minimiser également leur impact sur la volumétrie et l'architecture du bâtiment;
 - les éléments mécaniques et techniques doivent tendre à être intégrés à la volumétrie des nouveaux bâtiments et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;
- *les interventions relatives au recyclage du séminaire doivent tendre à respecter les principes de composition des façades existantes, par le respect de la symétrie et de la dimension des ouvertures, le choix des portes et des fenêtres et l'introduction discrète d'éléments associés au nouvel usage du bâtiment;*

5- Encadrement réglementaire - Critères

- *le traitement architectural des nouvelles constructions doit, par le choix d'un vocabulaire contemporain, marquer le contraste des époques et ainsi mettre en évidence le séminaire. Il doit également tendre à assurer une harmonie d'ensemble à travers la variété des typologies qui peuvent être réalisées;*
- les portes de garages doivent être localisées de façon à minimiser leur visibilité et les accès aux garages doivent avoir une dimension minimale de manière à maximiser les surfaces végétales;
- *l'aménagement paysager du site doit contribuer à la mise en valeur des éléments paysagers et naturels existants Ils doivent être intégrés comme éléments structurants du paysage auxquels les nouveaux éléments induits par la nouvelle fonction doivent s'insérer avec sobriété;*
- l'aménagement de sentiers d'accès public doit permettre un accès facile et sécuritaire vers le parc du mont Royal et les lieux d'intérêt ..., tout en préservant le caractère privé des zones habitées du site;

5- Encadrement réglementaire - Critères

- la délimitation des espaces publics et semi publics doit tendre à être obtenue par l'agencement des aménagements paysagers et des plantations et la signalisation qui y est associée, intégrée avec sobriété;
 - l'aménagement de l'accès par le chemin de la Côte-des-Neiges, des voies de circulation, des accès aux stationnements souterrains et des débarcadères doit favoriser la sécurité des usagers, minimiser leurs dimensions et favoriser l'utilisation de matériaux perméables;
 - le captage et le contrôle des eaux de ruissellement doivent assurer le drainage adéquat du site et l'alimentation adéquate des arbres d'alignement existants, des bois et des nouvelles plantations;
 - l'aménagement paysager doit mettre en valeur les repères géologiques du lieu;
- *une clôture le long d'une voie publique ou délimitant un espace privatif doit tendre à être d'une facture ornementale, installée et conçue de manière à offrir un maximum de transparence et à conserver l'intégrité des rangées d'arbres, des allées et des monuments commémoratifs.*

5- Encadrement réglementaire - Critères

Dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, nul ne peut, sans avoir préalablement obtenu un permis, effectuer un aménagement paysager incluant la plantation d'un arbuste d'une essence pouvant atteindre une hauteur supérieure à 1 m ou d'un arbre.

Les travaux doivent être approuvés en tenant compte de :

1° l'expression et la composition du paysage naturel ou aménagé;

2° l'aménagement paysager d'origine du terrain à aménager.

(Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie)

Trois instruments d'encadrement :

- Règlement en vertu de l'article 89,5 de la Charte de Montréal
- **Règlement modifiant le plan d'urbanisme**
- Accord de développement

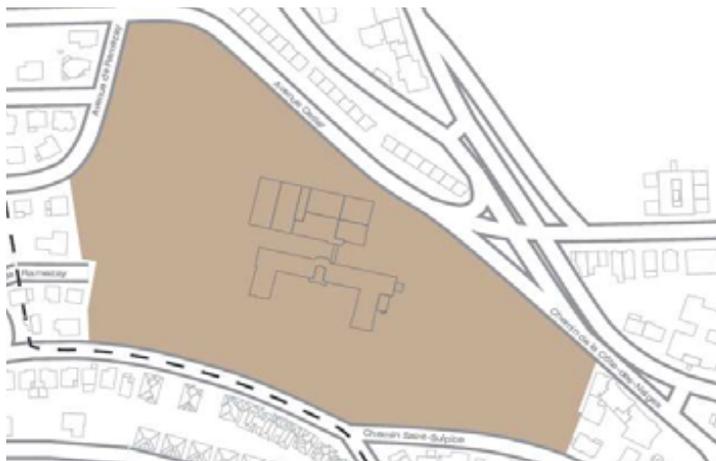
Enchâssement au Document complémentaire au Plan d'urbanisme de dispositions spécifiques à la propriété



Hauteurs maximales

Hauteurs maximales en mètres

Non applicable



Taux d'implantation maximum

15,5%

Trois instruments d'encadrement :

- Règlement en vertu de l'article 89,5 de la Charte de Montréal
- Règlement modifiant le plan d'urbanisme
- **Accord de développement**
 - Complémentaire aux deux premiers instruments
 - Approbation par le conseil municipal
 - Dispositions de nature contractuelle visant entre autres:
 - l'encadrement des démolitions
 - la conservation et la mise en valeur de la chapelle
 - la commémoration

Mesures encadrant les démolitions



- Dépôt d'une lettre d'engagement attestant que les services d'une firme spécialisée dans la démolition sélective seront retenus
- Dépôt d'un devis identifiant les éléments et les matériaux à récupérer, leur réutilisation et précisant l'échéancier des travaux

Conservation et mise en valeur du patrimoine



- Réalisation d'une étude patrimoniale de la chapelle et des mesures recommandées
- Dépôt d'un projet commémorant la présence des Sulpiciens
- Mise en valeur de la Croix, la grotte et la statue du Sacré Cœur
- Obligations au projet de déclaration de copropriété:
 - établissement d'une destination d' «espace communautaire accessible aux occupants» pour la chapelle
 - conservation et restauration de la chapelle
 - identification des monuments commémoratifs comme parties communes
- Établissement à l'égard de la chapelle d'une servitude en faveur de la Ville
- Lettre de garantie bancaire (100 000\$) liée à la réalisation d'engagements

- 1894
- Perrault, Mesnard et Venne, architectes
- 460 m², aux 3^e et 4^e étages de l'aile est
- sans transept
- chevet plat constitué d'une paroi intérieure indépendante de la façade extérieure
- plafond plat aux rebords cintrés dissimulé sous un plafond acoustique
- décor de qualité (boiseries, vitraux, œuvres d'art religieux)
- vacante depuis août 2007



L'élaboration d'interventions à l'endroit de la chapelle sera basée sur un énoncé de son intérêt patrimonial

« Son intérêt patrimonial repose principalement sur sa valeur artistique pour la simplicité et l'ampleur de son volume et la qualité de son décor intérieur, sur sa valeur historique dans la documentation de l'œuvre des Sulpiciens et sur sa valeur symbolique pour son caractère spirituel et introverti. »

En tenant compte de cet énoncé, des orientations de conservation et de mise en valeur sont dégagées pour encadrer les interventions futures:

- assurer un accès semi-public
- préserver l'ensemble du décor intérieur
- maintenir le volume
- restaurer le plafond d'origine
- commémorer la chapelle à l'intérieur d'un projet général de commémoration





MERCI

Montréal 