

Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal

L'avenir du Collège Villa Maria

Mémoire soumis dans le cadre des consultations publiques
prévues par l'Office de consultation publique de Montréal

19 septembre 2024

Préparé par Fahey et associés



TABLE DES MATIÈRES

1. Mise en contexte	3
1.1. L'objectif de ce mémoire.....	3
1.2. Le Collège Villa-Maria	3
2. Le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal	4
2.1. Affectation	4
2.2. Intensification	4
2.3. Patrimoine	5
3. Les besoins du Collège Villa Maria.....	5
3.1. Intensification (hauteurs et densités)	5
3.2. Patrimoine	8
4. Conclusion	8

1. Mise en contexte

1.1. L'objectif de ce mémoire

Le 11 juin 2024, la Ville de Montréal publiait en ligne¹ le premier projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050. Plusieurs orientations et paramètres réglementaires y sont énumérés, dans le but de guider l'aménagement du territoire de la Ville de Montréal d'ici 2050. Le présent mémoire vise à présenter, dans le cadre des consultations publiques menées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), le positionnement du Collège Villa Maria (ci-après le « **Collège** ») par rapport au projet de PUM 2050 et de mettre en lumière des pistes de réflexion sur certains des paramètres réglementaires proposés, afin d'assurer la pérennité du Collège Villa-Maria en tant qu'institution d'enseignement de choix pour les Montréalais et Montréalaises.

1.2. Le Collège Villa-Maria

Le site

Le campus du Collège Villa-Maria est établi sur le territoire de l'arrondissement Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et partage une frontière avec la limite ouest de la Ville de Westmount, tel que représenté à la figure ci-bas. Sa localisation centrale au sein de la métropole et son accès direct à la station de métro Villa-Maria (ligne orange) et à l'autoroute Décarie (A-15) confère au Collège un rayonnement suprarégional et nous permet d'avoir un vaste bassin d'élèves.



Figure 1, Localisation du Collège Villa-Maria

Le campus constitue l'un des rares grands espaces verts dans le secteur et est composé de 10 immeubles, la majorité datant du 19^e siècle. Initialement utilisé à des fins d'agriculture par la famille Décarie entre les 17^e et 19^e siècles, le site fut vendu à James Monk, procureur général de la province de Québec puis juge en chef

¹ Source : <https://montreal.ca/articles/demarche-du-plan-durbanisme-et-de-mobilite-2050-15575>

de la Cour du banc du roi à Montréal au 19^e siècle, qui construira la maison James-Monk (bien classé par le ministère de la Culture et des Communications) en 1803 (source : énoncé d'intérêt patrimonial, Patrimoine Montréal). Suit ensuite la fondation de l'institution Villa Maria en 1854, qui servira de pensionnat et d'école de filles de niveau primaire et secondaire jusqu'en 2017 où le Collège deviendra une école secondaire mixte et bilingue de près de 2 000 élèves et 150 employés.

Enjeux

Véritable institution de la collectivité montréalaise depuis sa fondation en 1854, le Collège Villa Maria constitue un lieu névralgique de l'enseignement et de la vie sociocommunautaire. Célébrant cette année son 170^e anniversaire, le Collège est déterminé à poursuivre sa mission et à surmonter les défis qui se dressent devant, notamment la nécessité d'investissements majeurs pour la réhabilitation du campus ainsi que l'annonce de la mise en vente du domaine par la congrégation Notre-Dame en juin 2023.

En effet, bien que locataire, nous avons investi plus de 70% de la mise à niveau des immeubles et des carnets de santé dans les 15 dernières années, et des sommes substantielles demeurent nécessaires afin d'assurer la pérennité de l'école et sa compétitivité dans le marché.

Par ailleurs, l'annonce de la vente du domaine Villa Maria par la congrégation Notre-Dame oblige le Collège à s'engager dans un processus de planification/acquisition immobilière et donc à aller au-delà de sa mission première qu'est l'éducation.

Dans ce contexte, le Collège accueille favorablement le projet de PUM 2050 et les paramètres réglementaires introduits, notamment la reconnaissance des lieux en tant que « ensemble patrimonial institutionnel » et la possibilité d'ajouter une composante résidentielle sur le site. Toutefois, le maintien du caractère institutionnel du site occupé par le Collège demeure essentiel.

2. Le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal

Le 11 juin 2024, la Ville de Montréal a publié en ligne les paramètres réglementaires préliminaires pour le projet de PUM 2050. Parmi les nombreux paramètres énumérés applicables au site, nous porterons notre attention sur les suivants :

2.1. Affectation

Pour le secteur de Villa Maria, une affectation **résidentielle** est prescrite. Toutefois, la disposition DC 7.6.4 restreint les usages autorisés dans le cas d'un ensemble patrimonial institutionnel (applicable au Collège) :

- *Un usage voué à une fin de santé et de services sociaux, d'**enseignement**, culturelle, culturelle, sportive, sociocommunautaire, d'agriculture urbaine ou résidentielle **ou une combinaison de ces usages**;*
- *Un usage commercial ou de bureau complémentaire.*

2.2. Intensification

Pour le secteur de Villa Maria, une intensification **douce** est prescrite. Toutefois, la disposition DC 7.6.2 restreint les paramètres d'intensification pour toute nouvelle construction ou agrandissement dans le cas d'un ensemble patrimonial institutionnel (applicable au Collège) :

- *Potentiel d'agrandissement d'un bâtiment inférieur à 20 % de l'empreinte au sol ou à 20 % du volume du bâtiment qu'il agrandit;*

- *La construction d'un bâtiment d'au plus 50 m² de superficie au sol.*

Le projet de PUM prévoit la possibilité de permettre à la réglementation d'urbanisme d'arrondissement la réalisation d'un projet dérogoire aux paramètres d'intensification ci-haut dans le cadre d'un outil discrétionnaire d'urbanisme, tel un règlement relatif au zonage incitatif ou un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), et ce, jusqu'à un niveau d'intensification intermédiaire.

2.3. Patrimoine

La maison James-Monk est classée en tant qu'**immeuble patrimonial exceptionnel** dans la liste des bâtiments patrimoniaux de l'annexe 3 du projet de PUM (DC 7.4) qui identifie les immeubles dont l'intérêt justifie des mesures de protection particulières de leurs caractéristiques patrimoniales. Le campus est également identifié en tant qu'**ensemble patrimonial institutionnel**. Ainsi, toute intervention sur la maison James Monk devra passer par un processus d'approbation discrétionnaire, et tout éventuel projet de redéveloppement ou d'intensification devra respecter les paramètres identifiés aux sections 2.1 et 2.2 du présent document.

Il nous paraît également intéressant de noter les objectifs de la Ville de Montréal quant à la protection et la mise en valeur du patrimoine montréalais. En effet, l'objectif 7.3 du chapitre 2 (stratégie montréalaise) vise à « **pérenniser les immeubles patrimoniaux, particulièrement les ensembles et les lieux de culte patrimoniaux** ».

3. Les besoins du Collège Villa Maria

Dans un premier temps, Villa Maria salue les efforts entrepris par la Ville de Montréal dans l'élaboration du PUM 2050 et accueille favorablement la possibilité de consolider et de diversifier les activités dans les ensembles patrimoniaux institutionnels par l'ajout de nouveaux usages.

Concernant les paramètres préliminaires présentés à la section précédente, nous souhaitons apporter certaines précisions et soulever certaines préoccupations, dans l'optique d'assurer la pérennité du Collège et des activités institutionnelles qui s'y déroulent afin de maintenir un milieu d'enseignement unique et à la hauteur des attentes de la population montréalaise.

3.1. Intensification (hauteurs et densités)

Les paramètres d'intensification prévus dans un ensemble patrimonial institutionnel nous paraissent appropriés considérant la volonté de la Ville de Montréal et de Villa Maria de préserver le caractère patrimonial institutionnel des lieux.

Par ailleurs, tout comme l'objectif 7.3 de la stratégie montréalaise (chapitre 2) du projet de PUM qui soutient que « *l'accueil de nouveaux usages et de projets peut s'avérer riche pour la protection du patrimoine* » (ch. 2, p.156), nous sommes d'avis que l'insertion de nouvelles constructions en harmonie avec le caractère patrimonial des lieux peut être bénéfique pour la protection du patrimoine. Toutefois, compte tenu de l'importance de la qualité paysagère du lieu, l'insertion d'une nouvelle construction devrait viser de façon prioritaire les espaces minéralisés et/ou qui n'impactent pas la qualité patrimoniale et paysagère du site, et se faire en hauteur par l'intermédiaire du zonage incitatif et de PPCMOI. Le site du Collège est d'autant plus propice à cette consolidation du cadre bâti de par sa localisation à proximité de la station de métro Villa-Maria, qui offre une option de mobilité durable non négligeable.

L'exemple ci-dessous présente le redéveloppement d'une partie de site appartenant à une institution d'enseignement, le Collège Jésus-Marie de Sillery, qui accueille aujourd'hui plus de 1 000 élèves des niveaux primaire et secondaire². Devant composer avec le vieillissement des effectifs et des coûts de santé importants, les Religieuses de Jésus-Marie ont dû vendre une portion de lot vacante et sous-utilisée au sud de leur propriété³. Aujourd'hui, cette portion de site accueille un projet résidentiel de 4 à 6 étages (projet Domaine Sous les Bois) qui a été implanté de manière à protéger les vues du Collège vers le Fleuve Saint-Laurent et les grandes plaines institutionnelles au sud de la propriété. Qui plus est, ces nouvelles constructions n'ont pas été implantées en front de lot sur le chemin Saint-Louis, afin de ne pas dénaturer la qualité paysagère de l'entrée monumentale sur le site institutionnel.



Figure 2, Insertion d'une nouvelle construction de plus haute densité sur un site institutionnel, respectant les gabarits existants et préservant la vue vers le Fleuve et les plaines institutionnelles au sud du collège. Projet du Domaine Sous les Bois (identifié avec une étoile) (Sillery, Québec). Source : Google Earth 2024.

² Source : Ville de Québec (<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/patrimoine/quartiers/sillery/interet/religieuses-de-jesus-marie.aspx#>)

³ Source : Idem.

À quelques pas vers l'ouest, l'exemple ci-dessous démontre l'ajout d'une composante résidentielle à un site comportant un bâtiment à caractère patrimonial datant de 1850. Le projet d'insertion de plus haute densité ne dénature pas le milieu d'insertion et se fait dans le respect de la qualité paysagère du lieu, de l'architecture et du gabarit de l'immeuble existant par une modulation des hauteurs, comme en témoignent les figures ci-dessous.

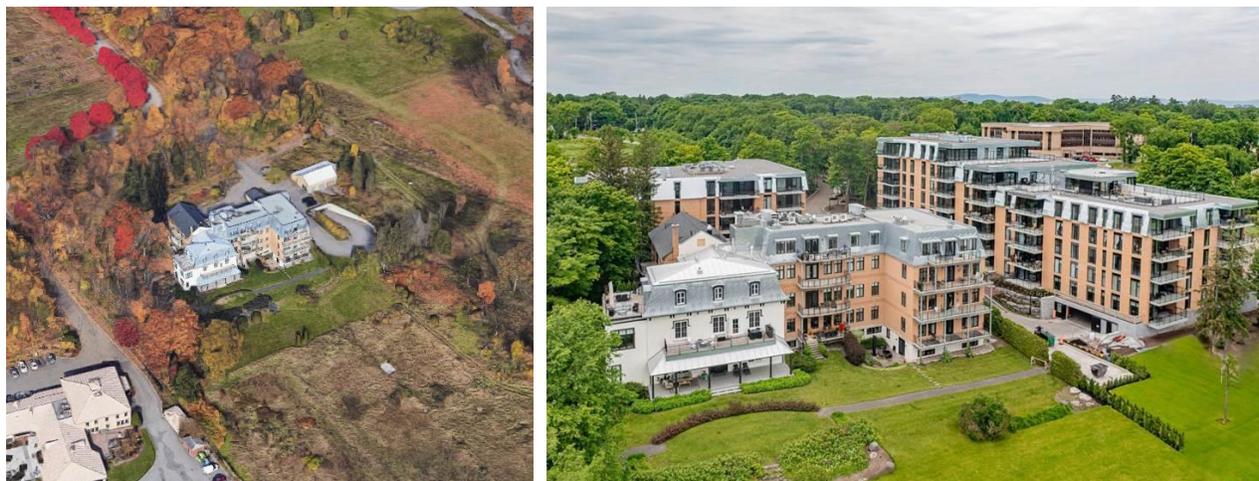


Figure 3, le Bois du Domaine Benmore (Sillery, Québec); Avant et après insertion d'une composante résidentielle que l'on qualifierait d'intensité intermédiaire. Source: BGLA Architectes et Google Earth 2024.



Figure 4, le Bois du Domaine Benmore (Sillery, Québec); Insertion de nouvelles constructions respectant la qualité paysagère des lieux, les gabarits et l'architecture du bien patrimonial (Villa Benmore). Photos prises sur Centris.

Ainsi, nous sommes d'avis que la disposition DC 7.6.2. devrait être modifiée afin que l'atteinte d'un niveau d'intensification élevée soit autorisé pour le site du Collège Villa Maria par le biais d'une approbation par PPCMOI également (et non seulement zonage incitatif), afin de permettre le développement de projets de plus grande densité sur les portions de site sous-utilisées (stationnement de surface, lots vacants, immeubles en mauvais état) et sur les portions du terrain qui n'impactent pas le caractère institutionnel du site et sa valeur patrimoniale et paysagère élevée, dans une optique de consolidation harmonieuse, tout en profitant de co-bénéfices qui permettraient d'assurer la pérennité du Collège.

- **Recommandation 1** : Qu'un niveau d'intensification élevé puisse être autorisé sur le site du Collège par le biais d'un PPCMOI également, et non seulement par zonage incitatif;

3.2. Patrimoine

L'ensemble des paramètres relatifs à la protection et la mise en valeur du patrimoine montréalais énuméré dans le projet de PUM 2050 visent d'abord et avant tout le cadre bâti et les espaces verts d'intérêt. Dans un ensemble patrimonial *institutionnel*, aucun paramètre ne vise à assurer la protection d'un usage institutionnel dans le projet de PUM 2050.

Or, il nous paraît évident qu'un usage *institutionnel* qui se déroule à l'intérieur d'un immeuble à caractère patrimonial *institutionnel depuis 170 ans* a tout autant d'importance historique et de valeur patrimoniale pour la collectivité que l'immeuble lui-même.

Par ailleurs, l'objectif 7.3 du chapitre 2 reconnaît l'importance de l'enseignement dans les ensembles patrimoniaux institutionnels :

« Les ensembles patrimoniaux institutionnels sont des lieux incontournables du territoire et du paysage de Montréal. Historiquement voués à la religion, à l'éducation ou à la santé et aux services sociaux, plusieurs de ces ensembles constituent toujours de hauts lieux de la vie publique, collective ou communautaire. [...] Ils forment encore aujourd'hui de vastes propriétés de grande qualité architecturale, entourées d'espaces libres, souvent verts et paysagers que l'on se doit de conserver et de mettre en valeur pour le bien de la collectivité, notamment en matière d'enseignement, de santé et de services sociaux, de services sociocommunautaires, culturels et d'hébergement. La diversification et l'intensification des activités doivent tendre à conserver une dimension publique et favoriser l'accès public à ces lieux. » (Ch.2, p.156)

Ainsi, dans la continuité des objectifs de la Ville de Montréal de préserver et de mettre en valeur les ensembles patrimoniaux institutionnels pour le bien de la collectivité, notamment en matière d'enseignement, nous sommes d'avis que l'usage institutionnel devrait être associé au collège Villa Maria, car l'usage institutionnel et le nom *Villa Maria* ont tout autant de valeur patrimoniale pour la collectivité que l'immeuble lui-même.

- **Recommandation 2 :** Pour le site du Collège, rattacher le nom de Villa Maria à cet ensemble institutionnel patrimonial spécifique.

4. Conclusion

Afin d'assurer la pérennité des activités de Villa Maria en tant qu'institution d'enseignement incontournable pour la collectivité montréalaise depuis 170 ans, Villa Maria formule deux recommandations à considérer dans l'adoption du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 :

- **Recommandation 1 :** Qu'un niveau d'intensification élevé puisse être autorisé sur le site du Collège par le biais d'un PPCMOI également, et non seulement par zonage incitatif;
- **Recommandation 2 :** Pour le site du Collège, rattacher le nom de Villa Maria à cet ensemble institutionnel patrimonial spécifique.