

PROJET DE MISE EN VALEUR DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

4 mai 2009



- PLAN DE PRÉSENTATION
 - Contexte du projet
 - Description du site
 - Principes d'aménagement
 - Architecture
 - Aménagement paysager
 - Synthèse des modifications
 - Circulation
 - Étude d'impact des vues
 - Retombées économiques

- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Circulation
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques

DÉVELOPPEMENT CATO

- Entreprise québécoise qui a démontré sa capacité a réalisé des projets respectueux du patrimoine bâti :
 - Unity 1 : Prix de la mise en valeur du patrimoine Opération Patrimoine Architectural de Montréal
 - Unity 2 : Prix du Gouverneur général en architecture et prix d'excellence du Canadian Architect
 - Espace Beardmore (ancien consulat cubain)
- En novembre 2003, les promoteurs ont reçu la reconnaissance honorifique de la Charte du Mont-Royal pour leur contribution à l'égard de la protection et de la conservation du Parc du Mont-Royal.

2006:

- Démarche de planification concertée entre les prêtres de Saint-Sulpice, la Ville de Montréal et le MCCCCF afin de déterminer le potentiel de développement de la propriété.
- Études professionnelles commandées pour connaître la valeur patrimoniale, écologique et archéologique de la propriété.

2008:

- Étude professionnelle commandée pour connaître la valeur paysagère de la propriété.
- Appel de proposition lancé par le groupe GVA Devencore Worldwide qui s'appuie sur les études.
- Développement CATO dépose une proposition basée sur les conclusions des études qui retient la faveur des prêtres parmi une douzaine de propositions.
- Acquisition de la propriété par Développement CATO le 29 octobre 2008 pour un coût de 46 M\$.

2009:

- Analyse détaillé du projet par l'arrondissement Ville-Marie, la ville de Montréal, le ministère de la Culture, des Communications et la Condition féminine, les instances consultatives (conseil du patrimoine, CAU, CCU, Commission des biens culturels), les organismes (Héritage Montréal) et les résidants du quartier.
- Adoption par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, le comité exécutif et le conseil municipal du projet de règlement sur la base du sommaire décisionnel :

Attendu que le projet proposé comportant la conservation et la restauration de l'ancien séminaire et la construction de nouveaux bâtiments tient compte des mesures de protection prévu au plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, notamment en ce qui trait à l'intégrité du site, la protection des bois d'intérêt et le respect des caractéristiques paysagères et patrimoniales des lieux;

Attendu que la compagnie 9202-0767 Québec Inc. Souhaite respecter les engagements pris par les Sulpiciens dans le cadre du pacte patrimonial du Mont-Royal et s'engage, dans un accord de développement, à protéger et à mettre en valeur les lieux, notamment par l'établissement de servitudes de non construction, par la conservation de la Chapelle et des monuments commémoratifs et par le maintien, la réalisation et l'entretien de sentiers et d'escaliers accessibles au public;

Attendu que la vocation résidentielle proposée est compatible avec la nature de la propriété et apte à favoriser la conservation et la mise en valeur à long terme de l'ensemble des patrimoines présents sur le site;

- Mandat accordé à l'Office de consultation publique de Montréal

La proposition respecte les enjeux et orientations du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal adopté en avril 2009

Les régimes de protection sont respectés

- Le paysage (2.1.1.1)
 - Reconnaissance et mise en valeur des composantes marquantes du paysage
 - Protection des vues d'intérêt
- Le milieu naturel (2.1.1.2)
 - Conservation et amélioration de la biodiversité
 - Maintien et renforcement de la biomasse
- Le milieu construit et aménagé (2.1.1.3)
 - Évaluation et gestion du potentiel archéologique
 - Pérennité du patrimoine bâti
 - Protection et mise en valeur des aménagements paysagers
 - Protection, restauration, entretien et mise en valeur des monuments commémoratifs

L'application des régimes de protection et de mise en valeur pour les grands ensembles institutionnels est mise de l'avant (2.1.2.2)

- Planification concertée pour l'élaboration d'un plan de développement et soumission au processus de consultation publique
- La proposition inclut des mesures visant :
 - La préservation des éléments qui contribuent à la signature visuelle du site
 - L'élimination des surfaces de stationnement
 - L'application des régimes de protection (paysage, biodiversité, biomasse, cadre bâti, aménagements paysagers, oeuvres commémoratives et des vues)

L'accessibilité à la montagne est maintenue (2.2.1)

- Maintien et entretien des escaliers et sentiers permettant le cheminement vers le Mont-Royal

Les Engagements proposés aux Prêtres de Saint-Sulpice en mars 2007 dans le cadre du Pacte patrimonial du Mont-Royal sont poursuivis (3.2.2.2)

- La protection des bois situés au nord-ouest de la propriété
- La conservation du bois de l'escarpement sud

- Contexte du projet
- **Description du site**
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Circulation
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques



Superficie du site: **65 322 m²**

MONT-ROYAL

HÔPITAL GÉNÉRAL
DE MONTRÉAL







1 La façade de l'ancien Séminaire de philosophie (1894)



2 Ancienne maison des employés (1954)



3 Complexe sportif (1984)



4 Face latérale de l'ancien Séminaire de philosophie

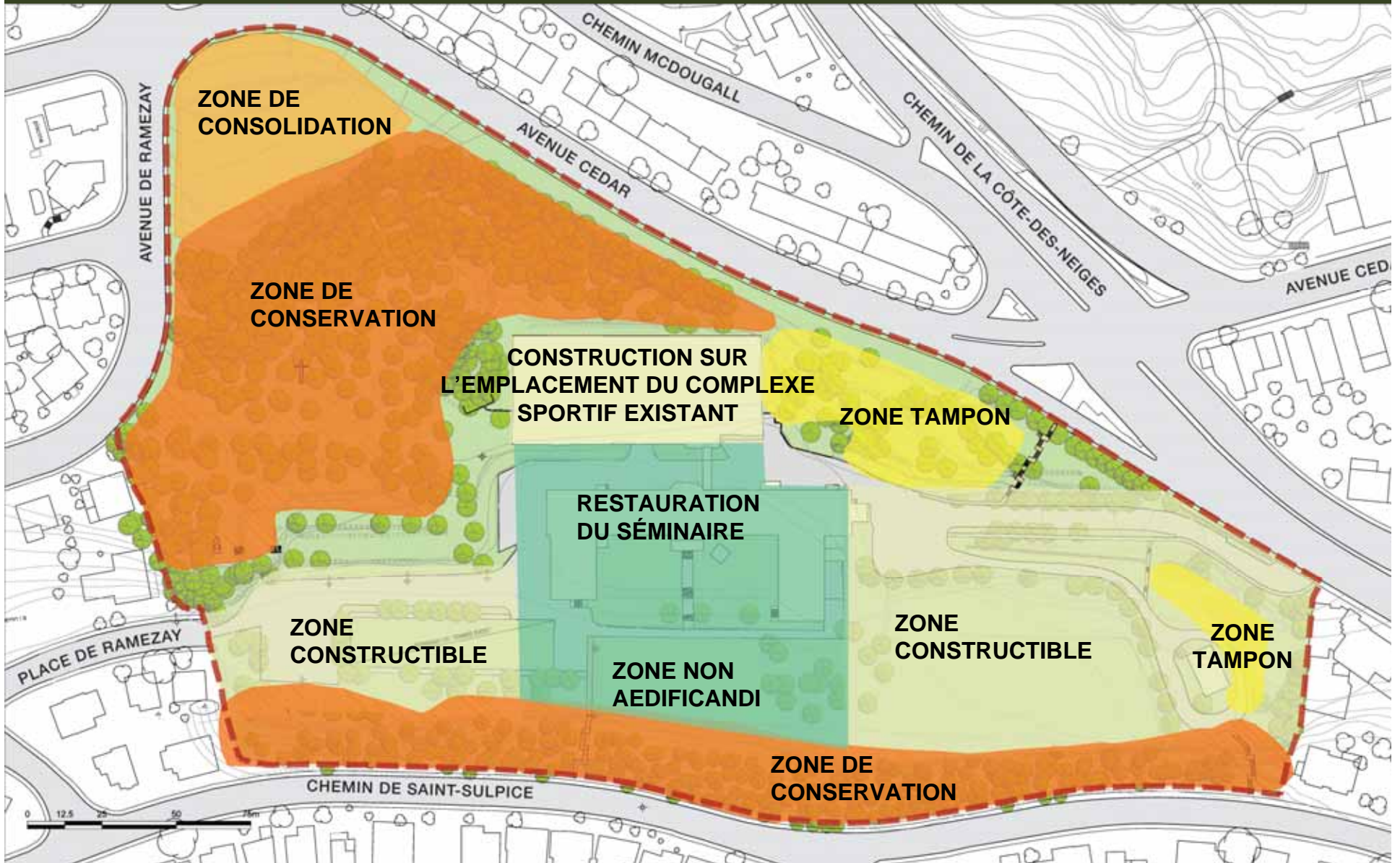


5 Terrain de sport



6 Boisé

- DOCUMENTS DE PLANIFICATIONS ET D'ENCADREMENT :
 - Le plan d'urbanisme de Montréal
 - Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal
 - Le document de travail préparé par le MCCCCF intitulé « Les valeurs et les patrimoines du mont Royal »
 - La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de la Ville de Montréal
- ÉTUDES PROFESSIONNELLES
 - Étude de la valeur patrimoniale, par Beaupré et Michaud, architectes
 - Inventaires floristiques et fauniques, par Primula environnement inc.
 - Évaluation du patrimoine archéologique, par Ethnoscope
 - Analyse paysagère, par Version et Vlan Paysages



- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Circulation
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques



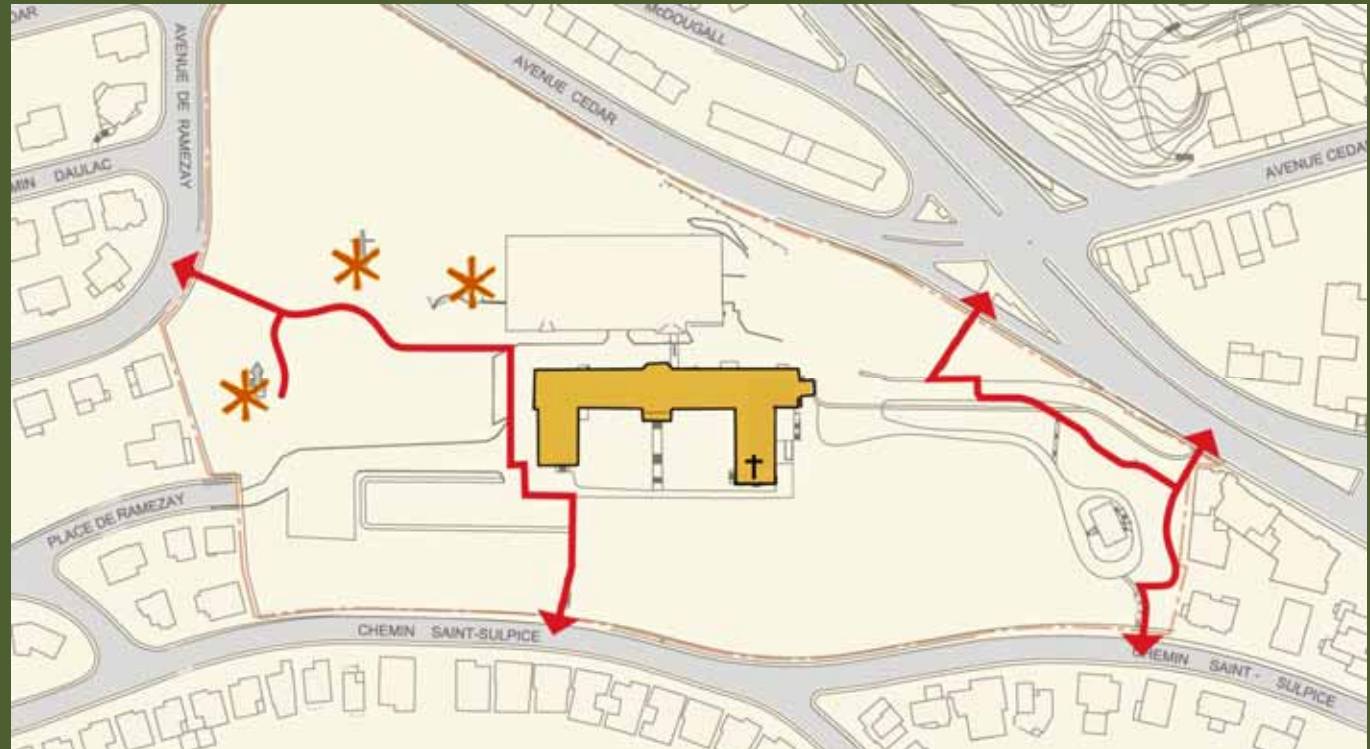
La croix en bois



La grotte



La statue du Sacré Cœur



L'ancien Séminaire de
philosophie

- Restauration de l'ancien séminaire de philosophie.
- Rénovation de la chapelle et intégration au projet
- Conservation et mise en valeur des monuments commémoratifs
- Maintien des accès et des sentiers publics

- Le projet respecte les grands principes de développement durable
- En se basant sur les systèmes de certification LEED ND, LEED-Nc et One Planet Living, la proposition intègre les principes suivants :
 - Préservation de l'environnement et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti
 - Site ouvert sur la communauté environnante
 - Milieu convivial à l'échelle humaine
 - Réduction des surfaces imperméables et des eaux de ruissellement
 - Réduction des îlots de chaleur

- Lors de la construction, le promoteur souhaite aussi intégrer les principes de développement durable relatifs aux technologies vertes et à l'utilisation efficace des ressources
 - Qualité des environnements intérieurs; air, lumière et vues
 - Mesures visant à minimiser les perturbations du site
 - Gestion efficace des eaux pluviales
 - Réduction de la consommation d'eau
 - Efficacité énergétique
 - Choix de matériaux judicieux
 - Réduction de la pollution lumineuse

STRATÉGIE D'IMPLANTATION DES NOUVEAUX BÂTIMENTS



Villa résidentielle unifamiliale



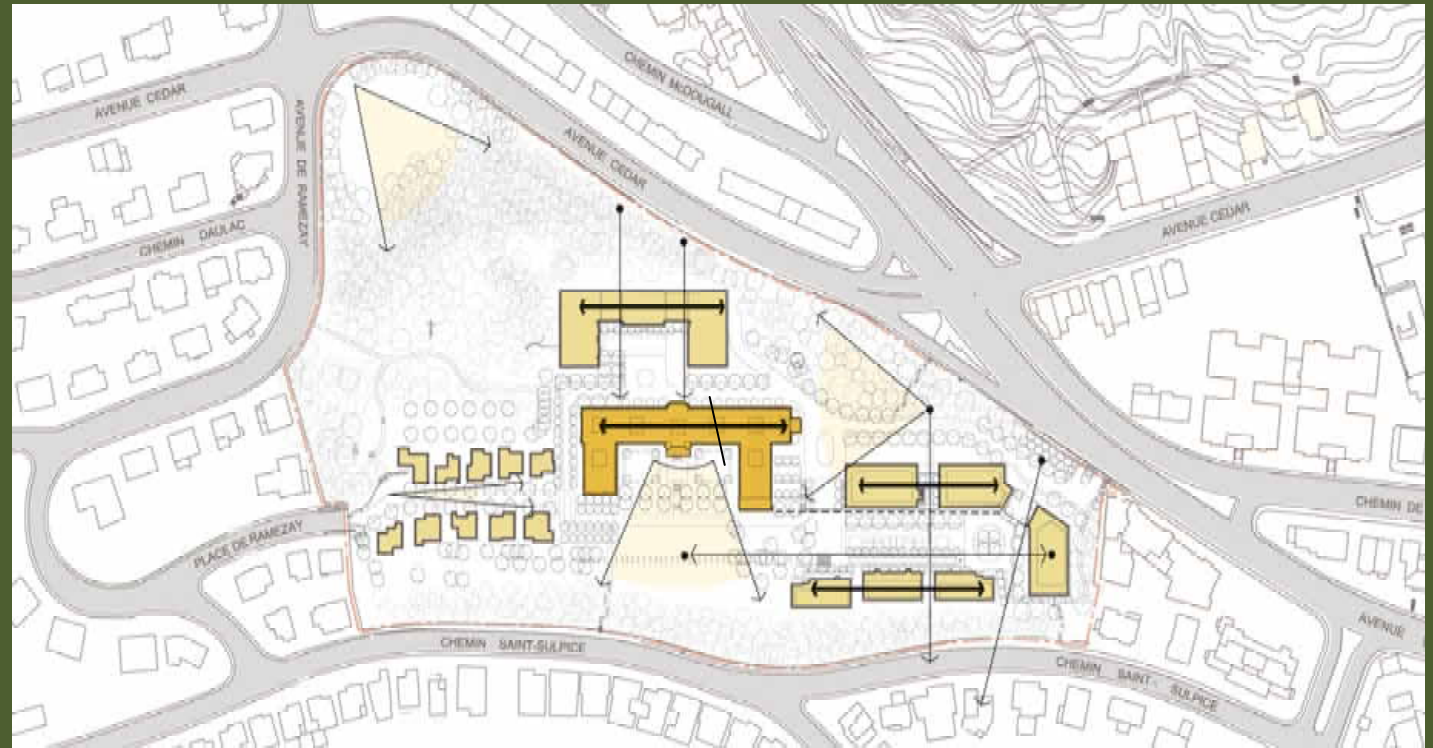
Villa résidentielle unifamiliale



Grands immeubles résidentiels



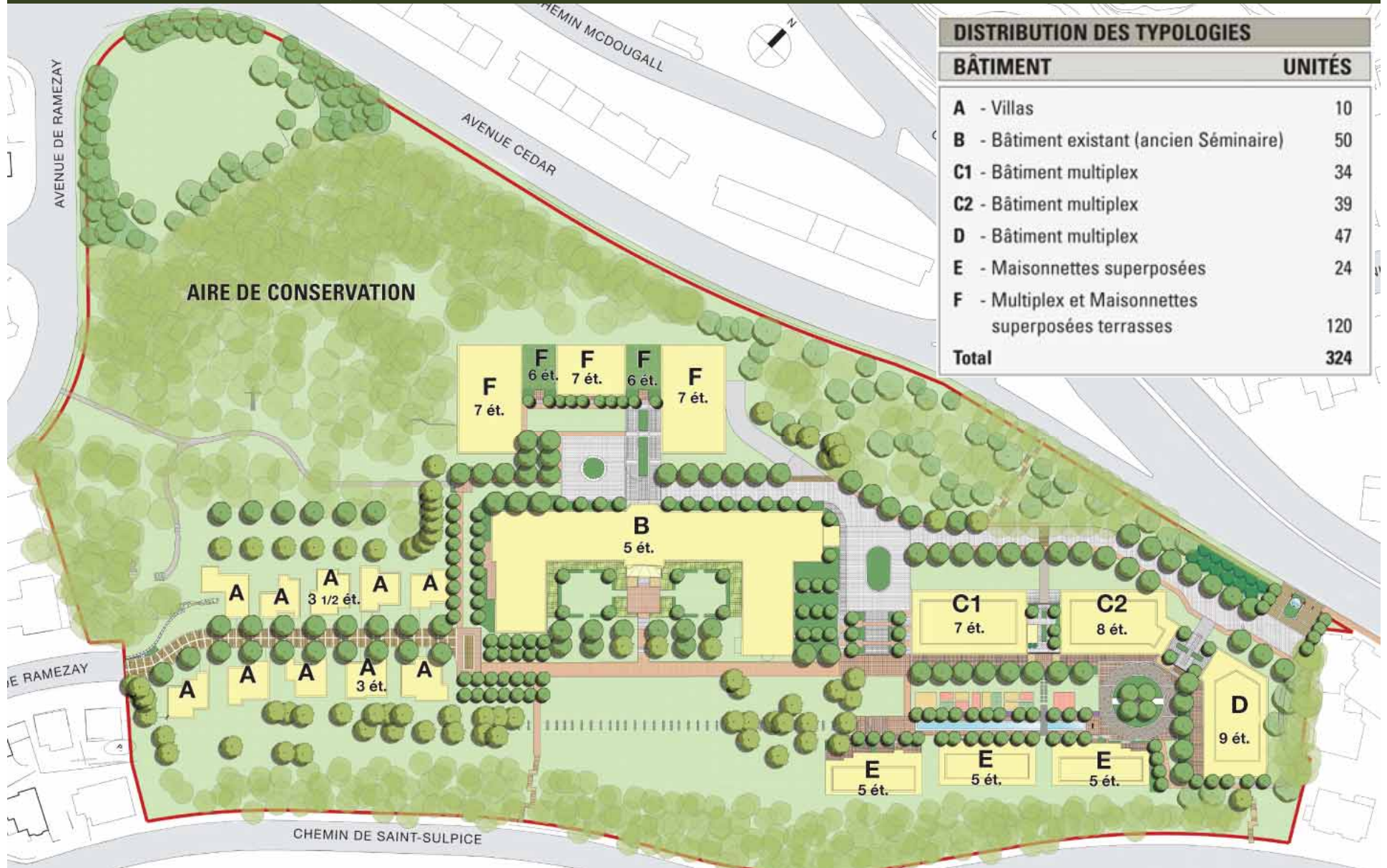
Maison de ville



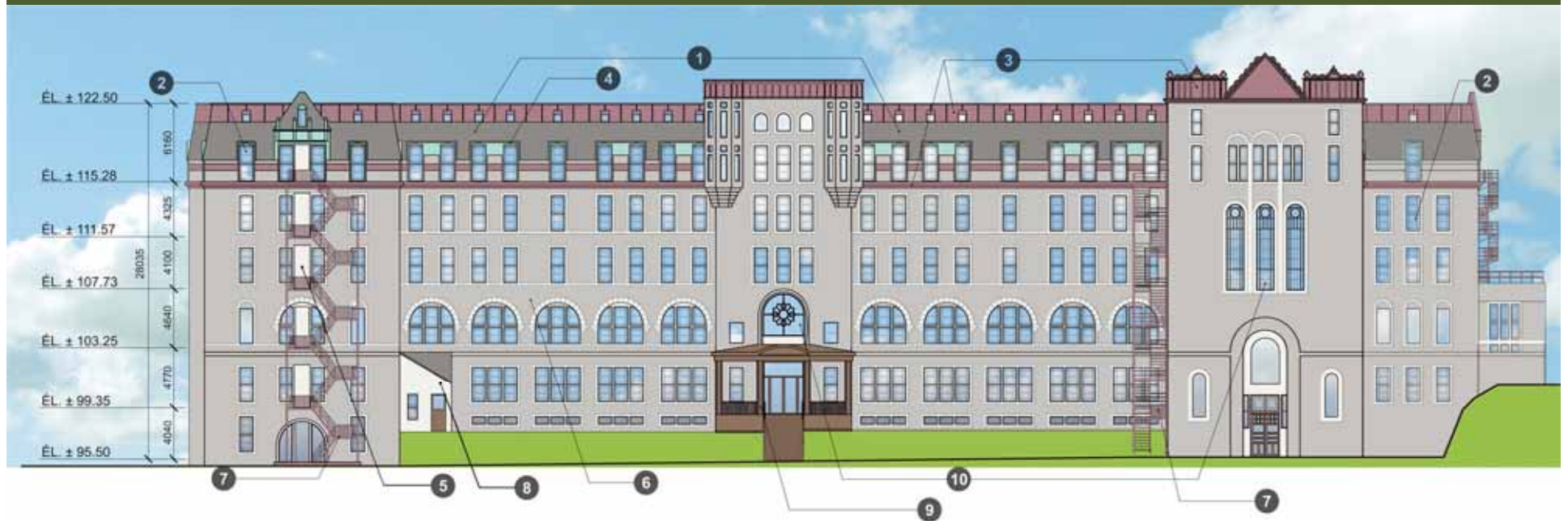
- Présence dominante de l'ancien séminaire de philosophie
- Respect des typologies voisines
- Percées visuelles vers et à partir du site
- Alignement des nouveaux bâtiments selon un axe est-ouest
- Stationnements entièrement souterrains



CONCEPT D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS



- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- **Architecture**
- Aménagement paysager
- Circulation
- Synthèse des modifications
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques



1 REVÊTEMENT EXISTANT DE TUILES D'ARDOISE À CONSERVER ET RESTAURER

2 REMPLACEMENT DE TOUTES LES FENÊTRES PAR AUTRES DE TYPE ARCHITECTURAL, DE MÊME DIMENSIONS ET RESPECTANT LES TYPES D'OUVERTURES EXISTANT

3 NOUVEAU RECouvreMENT DE CUIVRE À LA PARTIE SUPÉRIEURE DE LA MANSARDE, ET À LA CORNICHE INFÉRIEURE

4 NOUVEAU RECouvreMENT DE CUIVRE AUX CHAMBRANLES DES FENÊTRES DE LA MANSARDE

5 REMPLACEMENT DES PORTES D'ISSUES PAR DE NOUVELLES FENÊTRES

6 RÉPARATION ET RAGRÉAGE DE TOUTE LA MAÇONNERIE EXISTANTE

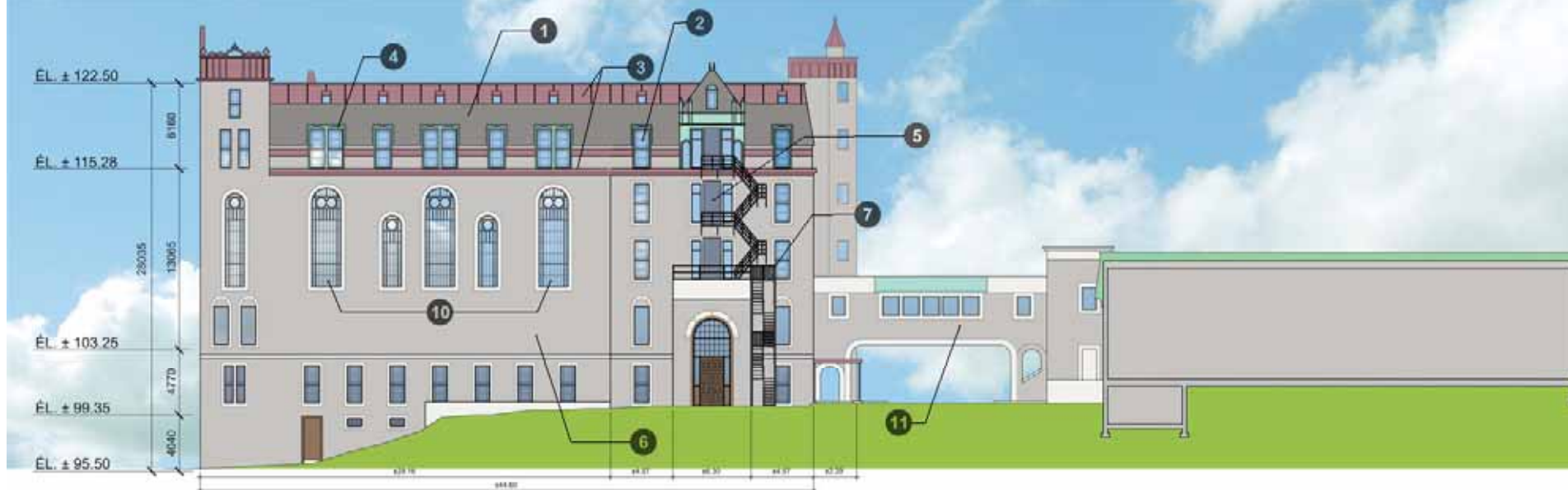
7 DÉMOLITION DE L'ESCALIER EXTÉRIEUR EXISTANT

8 DÉMOLITION DE L'APPENTIS

9 RÉPARATION DES MENUISERIES ARCHITECTURALES DE L'ENTRÉE PRINCIPALE

10 CONSERVATION DES VITRAUX EXISTANTS

11 DÉMOLITION DE LA PASSERELLE



- 1 REVÊTEMENT EXISTANT DE TUILES D'ARDOISE À CONSERVER ET RESTAURER
- 2 REMPLACEMENT DE TOUTES LES FENÊTRES PAR AUTRES DE TYPE ARCHITECTURAL, DE MÊME DIMENSIONS ET RESPECTANT LES TYPES D'OUVERTURES EXISTANT

- 3 NOUVEAU RECOUVREMENT DE CUIVRE À LA PARTIE SUPÉRIEURE DE LA MANSARDE, ET À LA CORNICHE INFÉRIEURE
- 4 NOUVEAU RECOUVREMENT DE CUIVRE AUX CHAMBRANLES DES FENÊTRES DE LA MANSARDE
- 5 REMPLACEMENT DES PORTES D'ISSUES PAR DE NOUVELLES FENÊTRES

- 6 RÉPARATION ET RAGRÉAGE DE TOUTE LA MAÇONNERIE EXISTANTE
- 7 DÉMOLITION DE L'ESCALIER EXTÉRIEUR EXISTANT
- 8 DÉMOLITION DE L'APPENTIS

- 9 RÉPARATION DES MENUISERIES ARCHITECTURALES DE L'ENTRÉE PRINCIPALE
- 10 CONSERVATION DES VITRAUX EXISTANTS
- 11 DÉMOLITION DE LA PASSERELLE

- Conservation de l'intégrité et de la mémoire du lieu
- Rénovation et mise en valeur de la chapelle en conservant ses caractéristiques architecturales
- Intégration de la chapelle au projet global de reconversion, selon un usage compatible avec la nature résidentielle dominante du projet



Façade est



1978



2009

- Une architecture contemporaine d'inspiration classique
- Une architecture respectueuse de la grande valeur de l'ancien Séminaire de philosophie
- Une architecture ouverte sur le paysage par la générosité de sa fenestration
- Revêtement de maçonnerie sur toutes les façades
- Entrée privée pour toutes les unités du rez-de-jardin
- Niveau penthouse en retrait afin de permettre l'aménagement de toitures terrasses au périmètre
- Variété de typologies d'habitations afin de satisfaire la diversité de la demande

ÉLÉVATIONS - BÂTIMENTS A Villas



Élévation côté nord de la voie de circulation



Élévation côté sud de la voie de circulation

ÉLÉVATIONS - BÂTIMENTS C ET D Multiplex



Zoom

ÉLÉVATION - BÂTIMENTS E Maisonnettes superposées

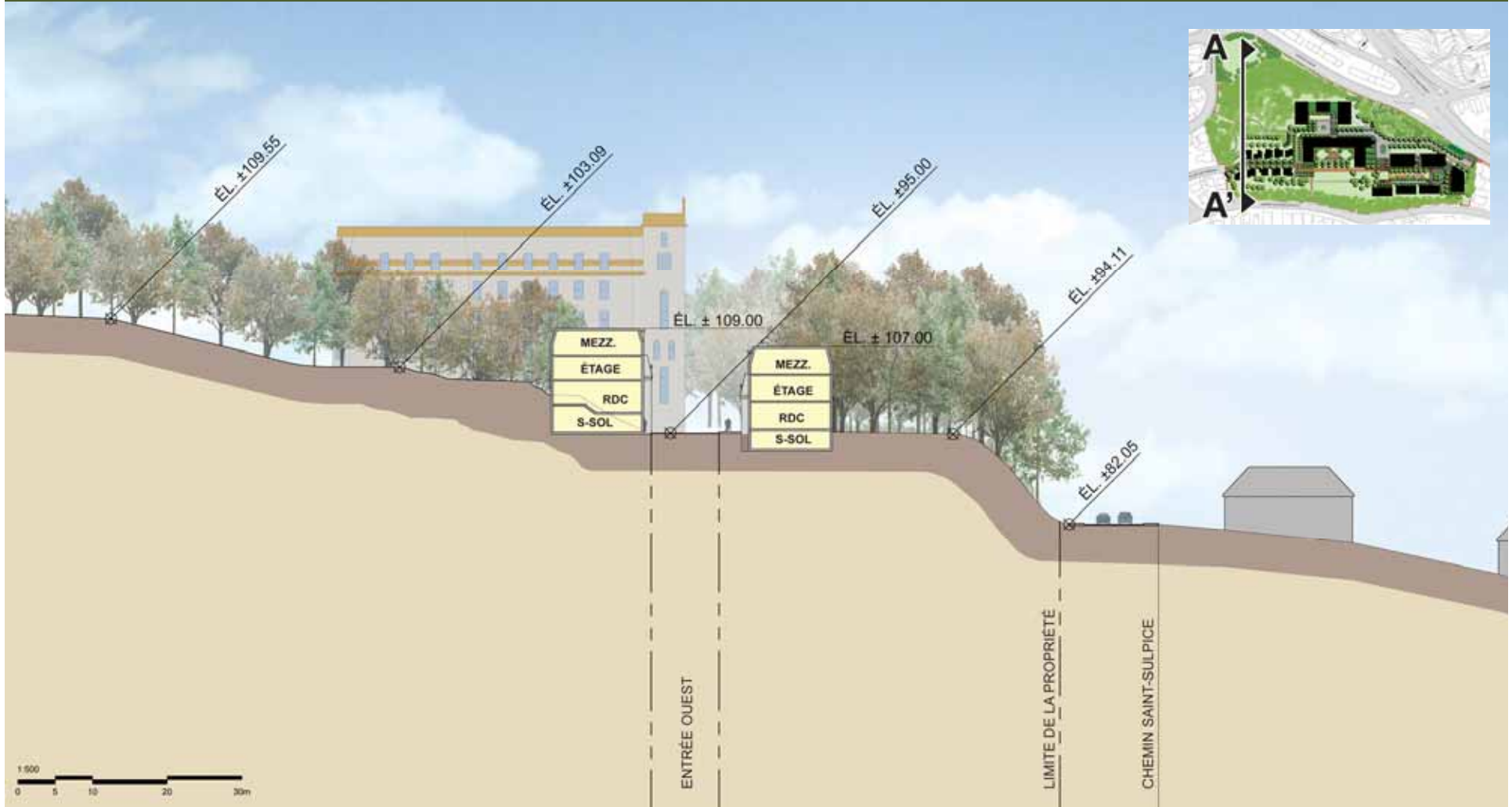


ELEVATION - BATIMENT F

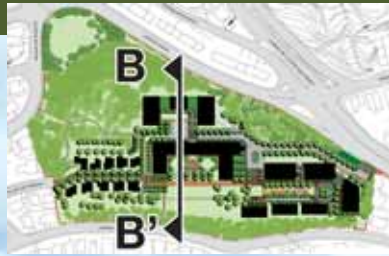
Maisonnettes superposées et multiplex en terrasse



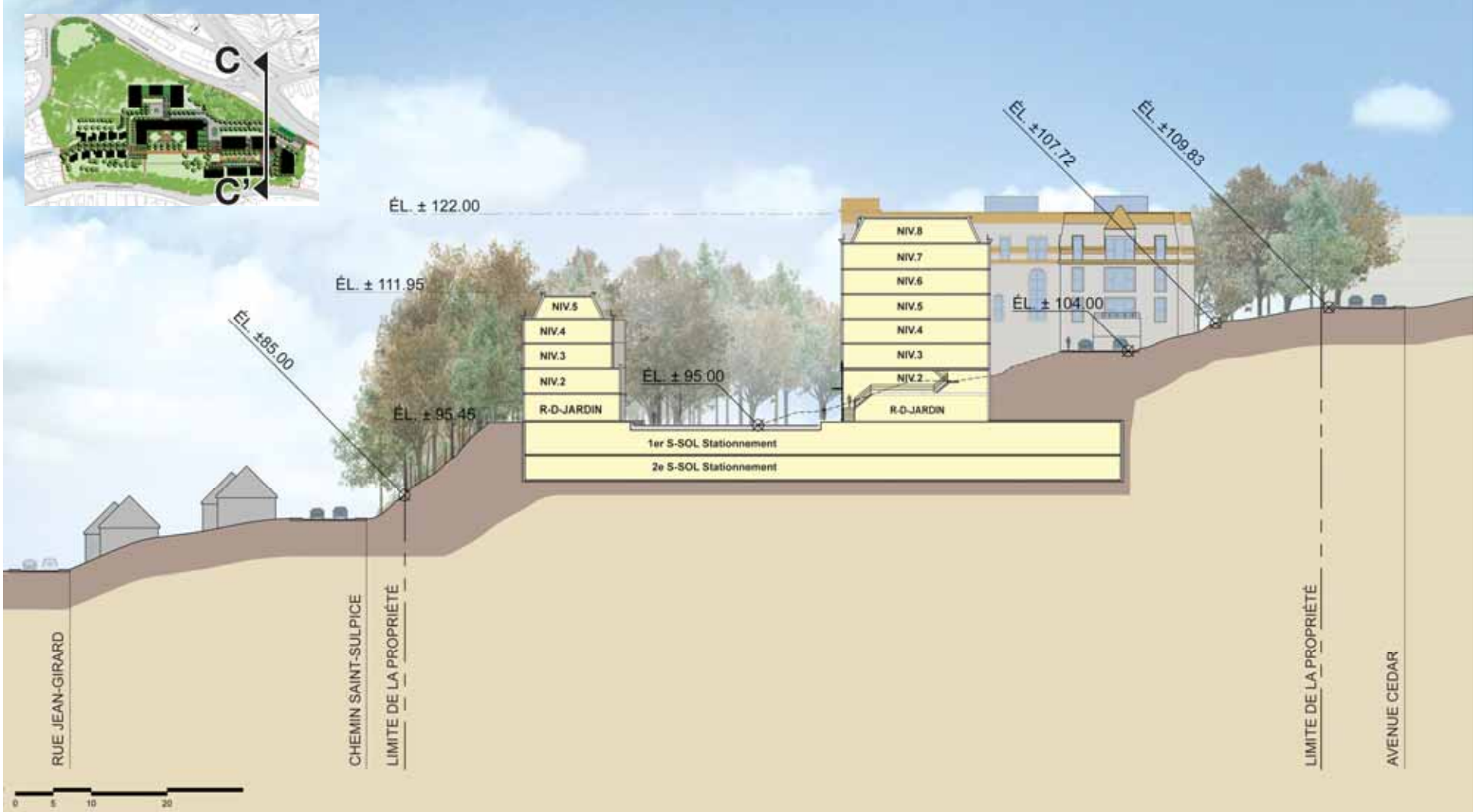
COUPE SCHÉMATIQUE A-A'

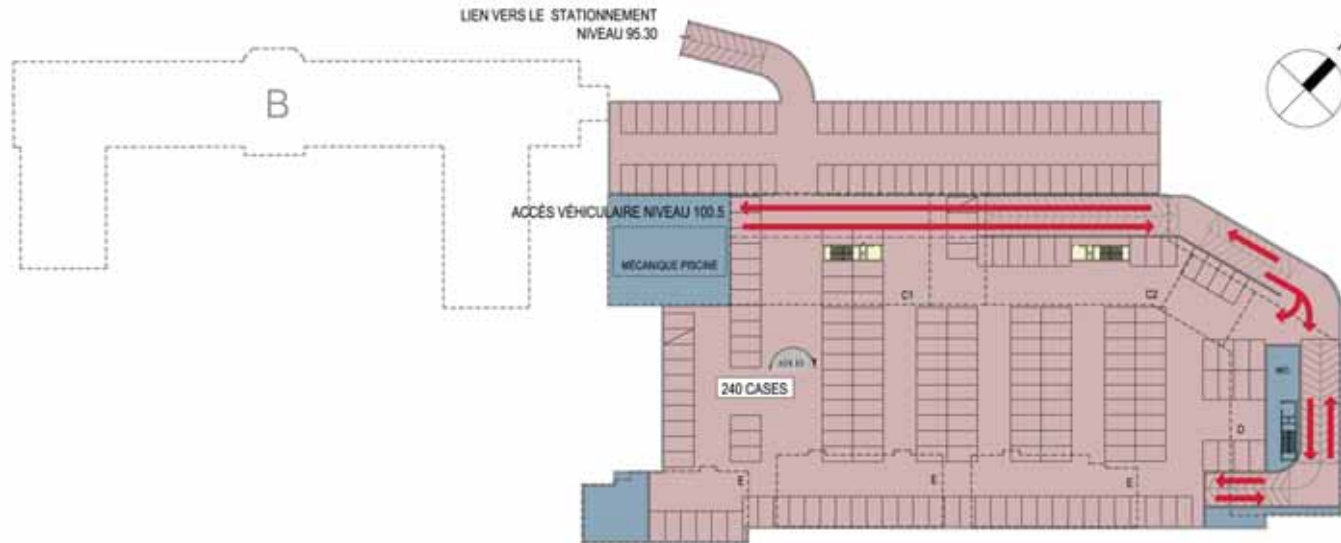


COUPE SCHÉMATIQUE B-B'



COUPE SCHÉMATIQUE C-C'



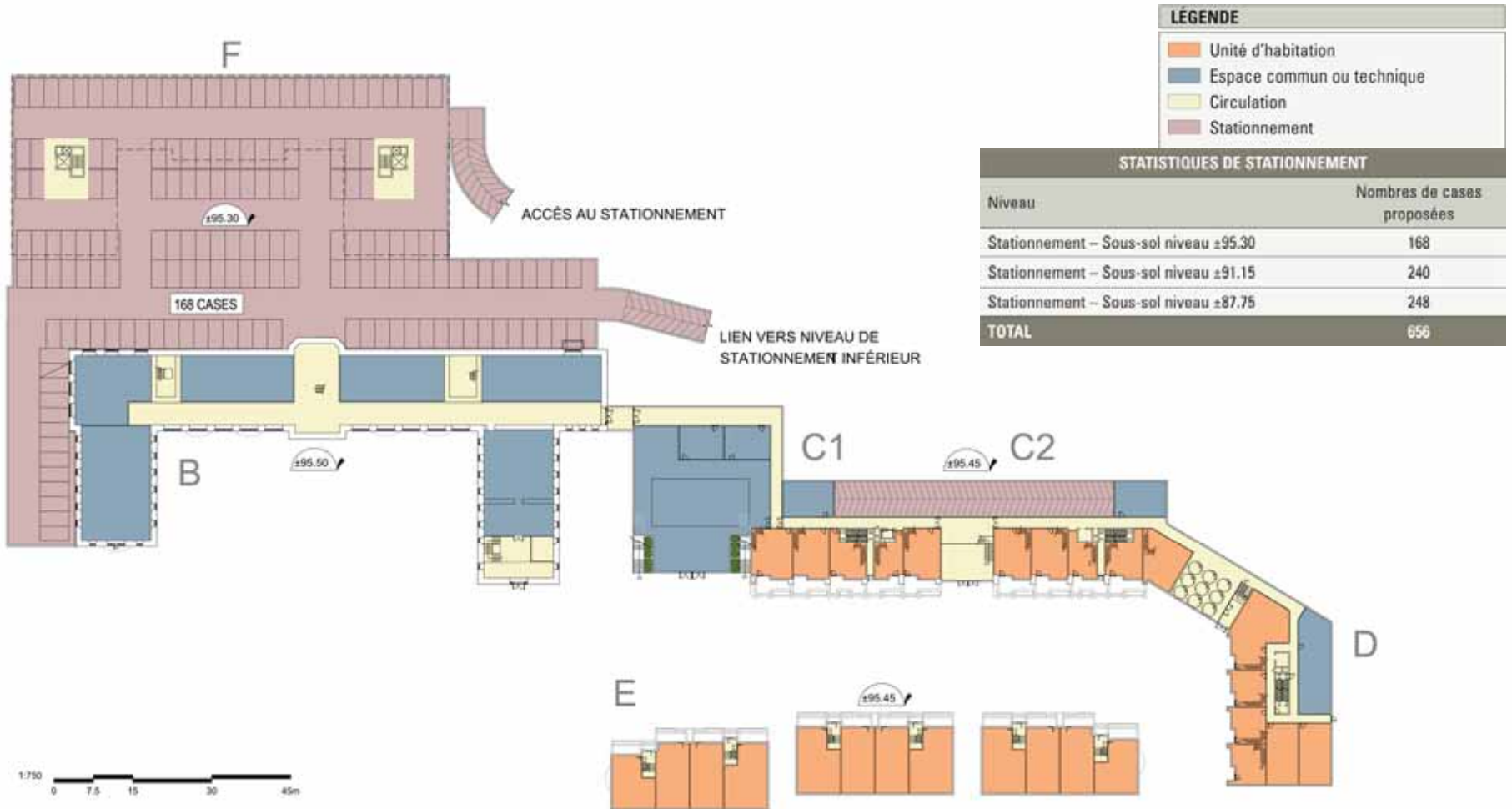


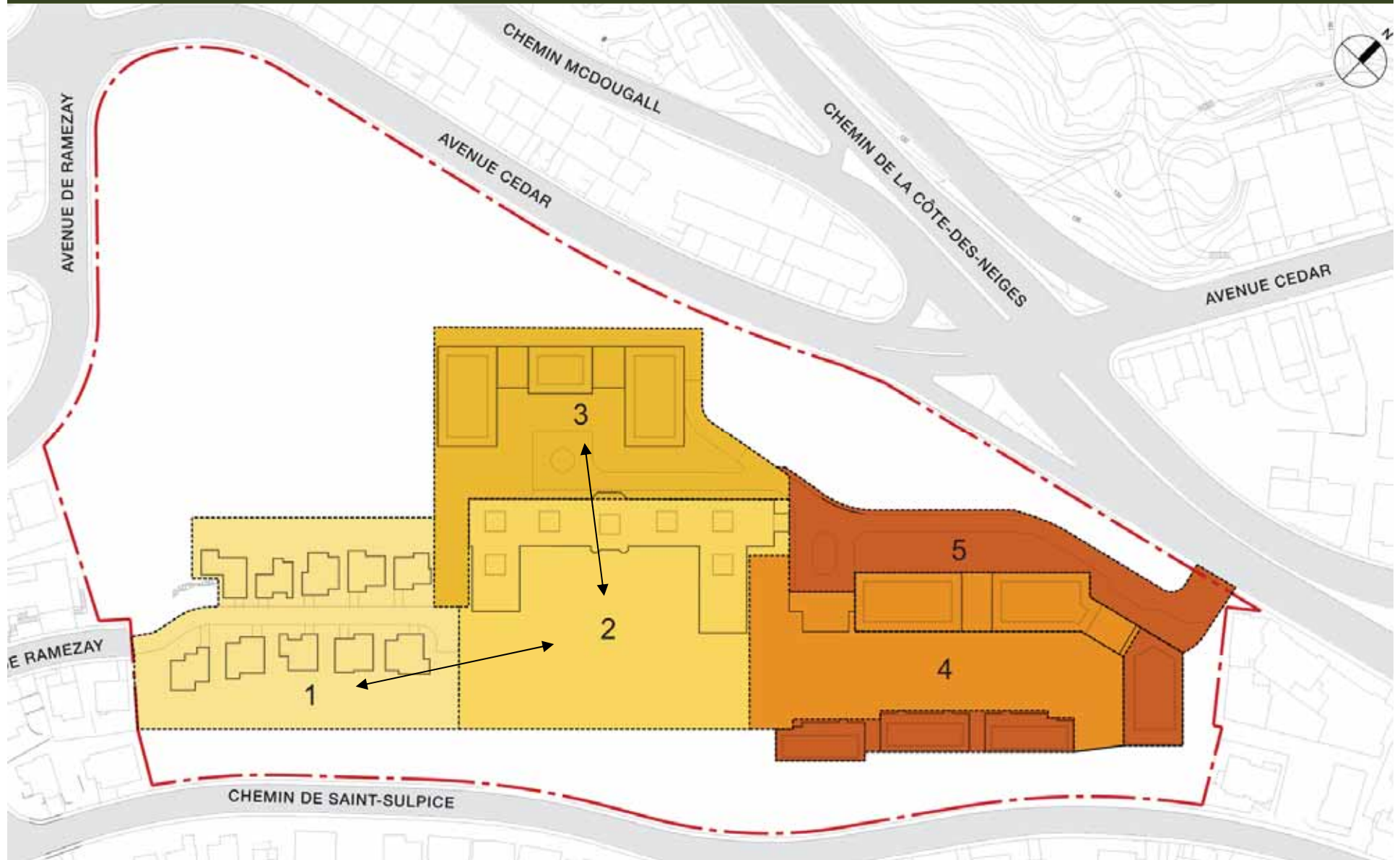
PLAN SOUS-SOL 1 ±ÉL. 91.15



PLAN SOUS-SOL 2 ±ÉL. 87.75

STATISTIQUES DE STATIONNEMENT	
Niveau	Nombres de cases proposées
Stationnement – Sous-sol niveau ±95.30	168
Stationnement – Sous-sol niveau ±91.15	240
Stationnement – Sous-sol niveau ±87.75	248
TOTAL	656





- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Circulation
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques



Boisé



Allée d'arbres



Escarpement

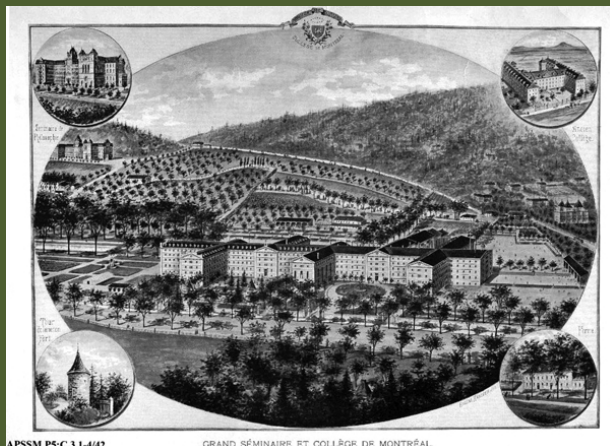


Respect des enjeux et orientations du Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal

- 1 Protection du boisé d'intérêt et de la clairière.
- 2 Protection des arbres de valeur.
- 3 Conservation de l'escarpement boisé.
- 4 Zones tampons revalorisées.

LÉGENDE - ÉLÉMENTS EXISTANTS CONSERVÉS

- Bâtiment
- Bois d'intérêt
- Escarpement boisé
- Clairière
- Bande végétale
- Parterre
- Talus boisé
- Arbres de valeur
- Zone tampon consolidée



Vue à vol d'oiseau du Grand Séminaire, 1894



Allée piétonne du Séminaire
de Philosophie, 1943



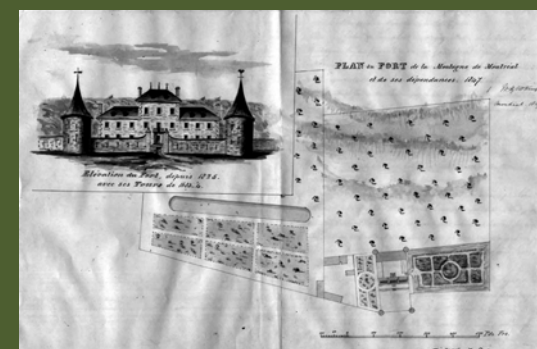
Bassin du Grand Séminaire, avant 1865



Vue à partir du Domaine de la Montagne, vers 1900

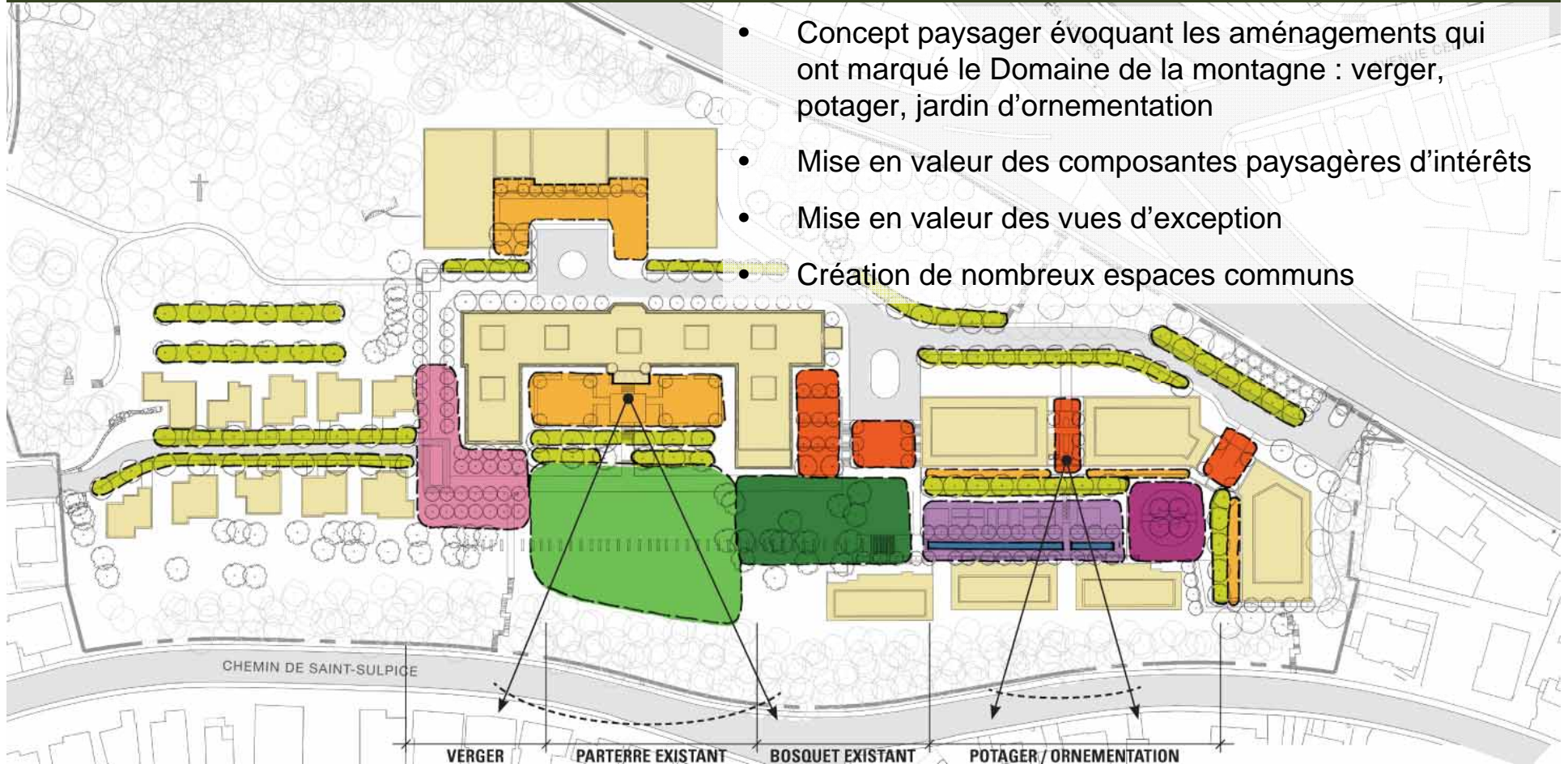


Bassin linéaire, 1907



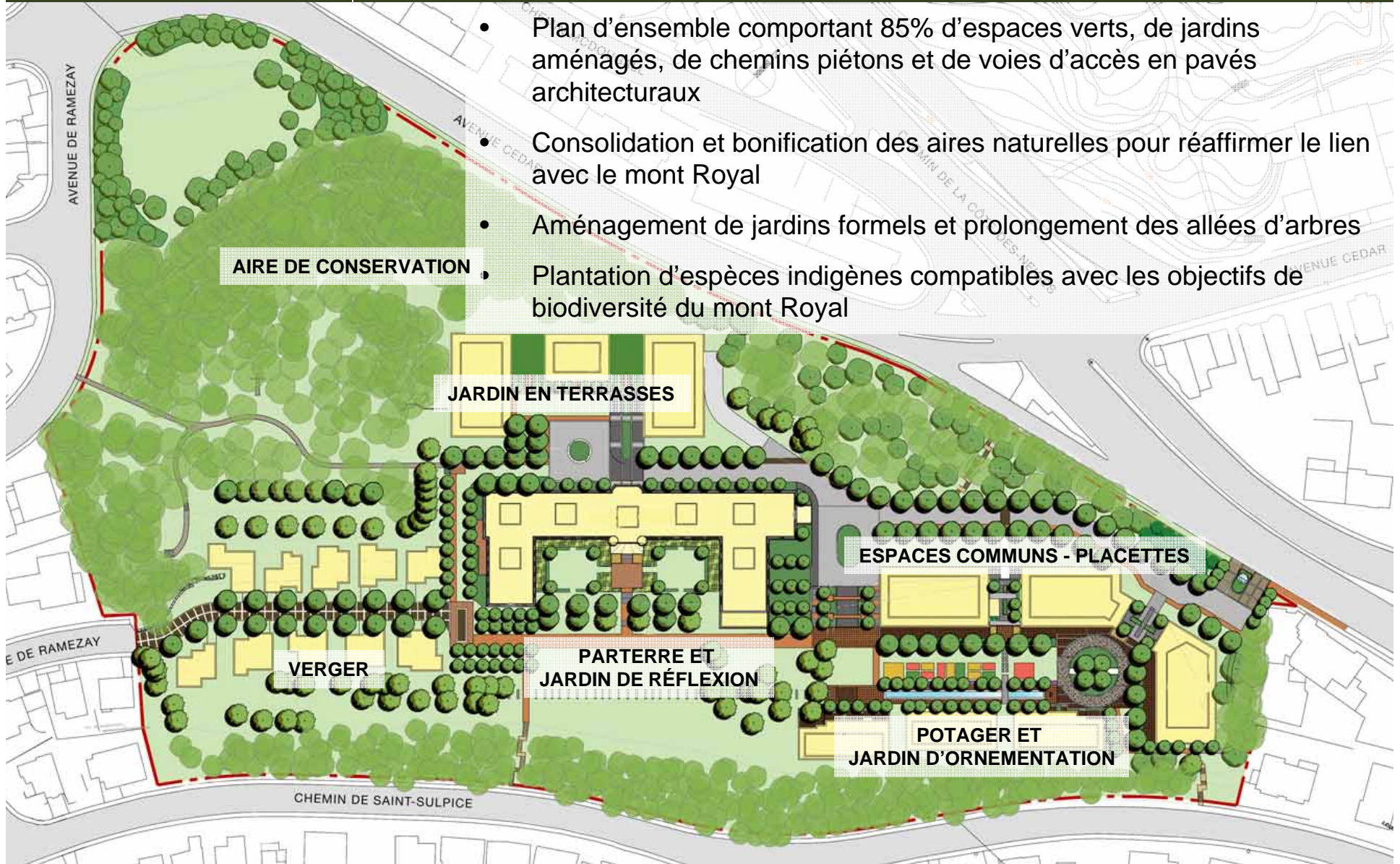
Plan des jardins du Fort de la Montagne, 1847

- Concept paysager évoquant les aménagements qui ont marqué le Domaine de la montagne : verger, potager, jardin d'ornementation
- Mise en valeur des composantes paysagères d'intérêts
- Mise en valeur des vues d'exception
- Création de nombreux espaces communs



NOUVEAUX ÉLÉMENTS PROPOSÉS

Bâtiment	Grande place
Jardin privé et terrasse	Parterre
Placette et espace vert commun	Verger
Jardin d'ombrage	Allée d'arbres
Jardin potager	



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Verger



1 Aire de conservation



3 Pilastre d'entrée



2 Verger



2 Verger



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Parterre et jardin de réflexion



1 Jardin en terrasse



3 Point focal



4 Jardin d'ombrage -
Miller Garden, Columbus, In., EUA



5 Parterre -
Cliveden Gardens, Taplow, G-B.



2 Le parterre devant l'ancien
séminaire

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Potager et jardin d'ornementation



1 Tonnelle -
Jardin Mozzi-Bardini, Florence, Italie



4 Terrasses privées -
Miller Garden, Columbus, In., EUA



2 Bassins et potager -
Promenade plantée, Paris, France



5 Potager -
Le Jardin Linnaeus, Uppsala, Suède



3 Jardin d'ornementation

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Placettes - espaces verts communs



1 Toit-terrace-belvédère
- Jardin terrasse de Modular Garden,
Londres, G-B.



3 Toit-terrace-belvédère
- Siège social de Lite-On-Electronic,
Taipei, Taiwan



2 Passerelle
- Siège social de Lite-On-Electronic,
Taipei, Taiwan



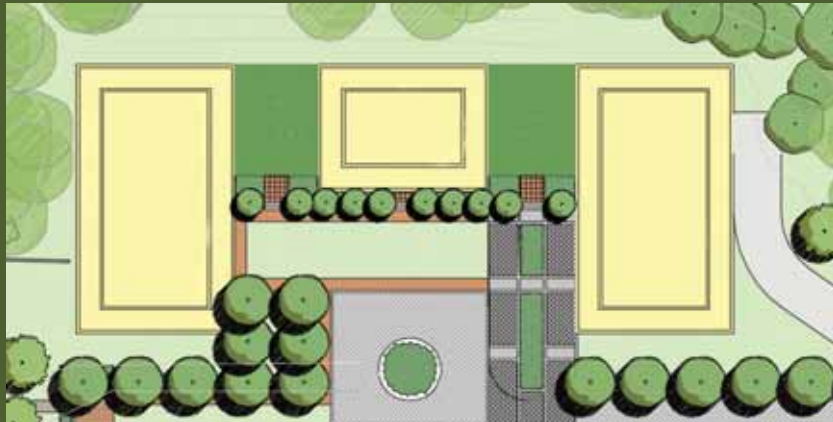
4 Allée véhiculaire et parvis
- The park at Lakeshire East, Chicago,
Il., EUA



PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER / Jardins en terrasses



Cour résidentielle



Jardin en terrasses - *Charles Allis
Museum, Milwaukee, EUA*



Sentier et plantations



Toit-terrasse - *Edinbourg, Écosse*

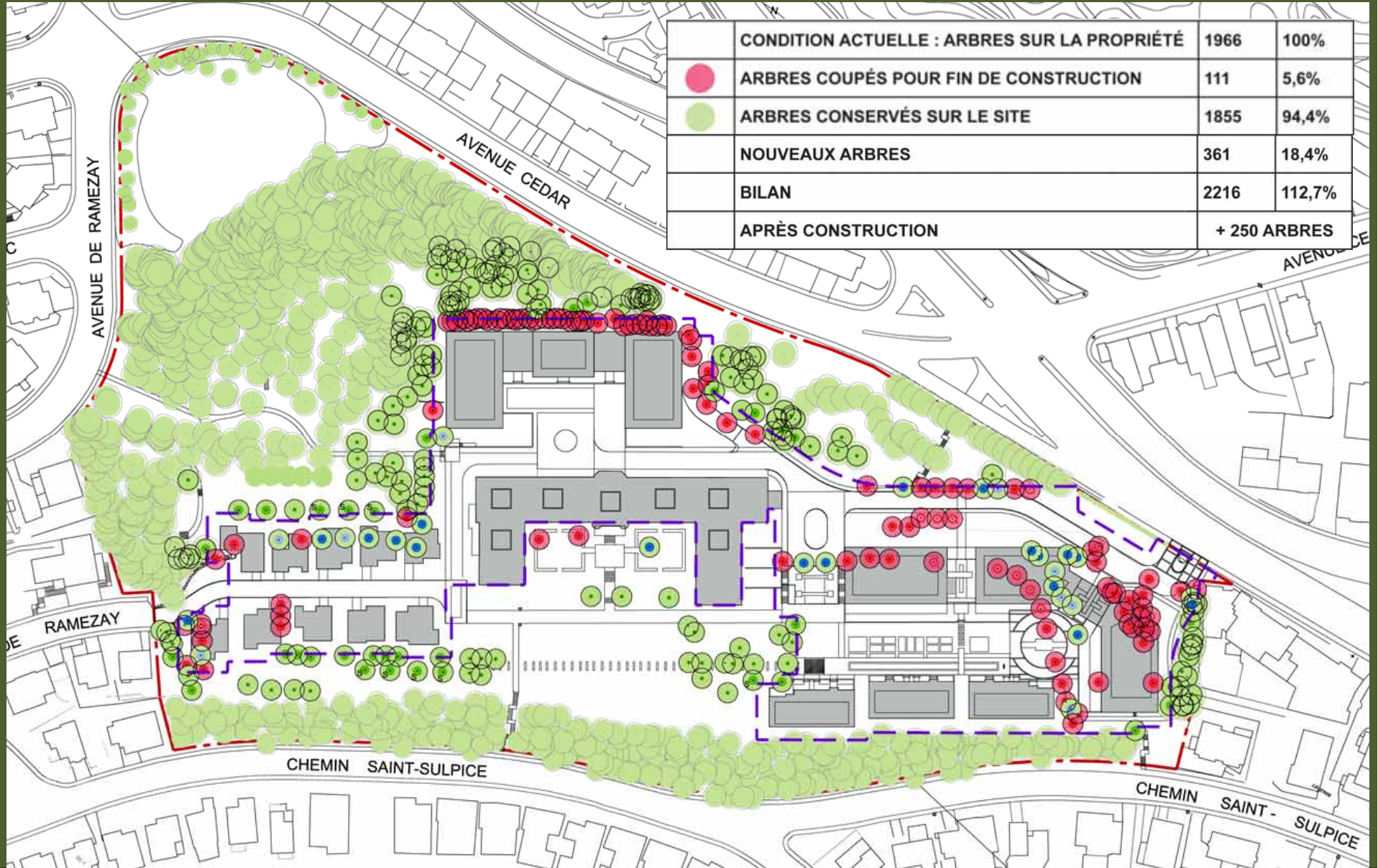


Plantations



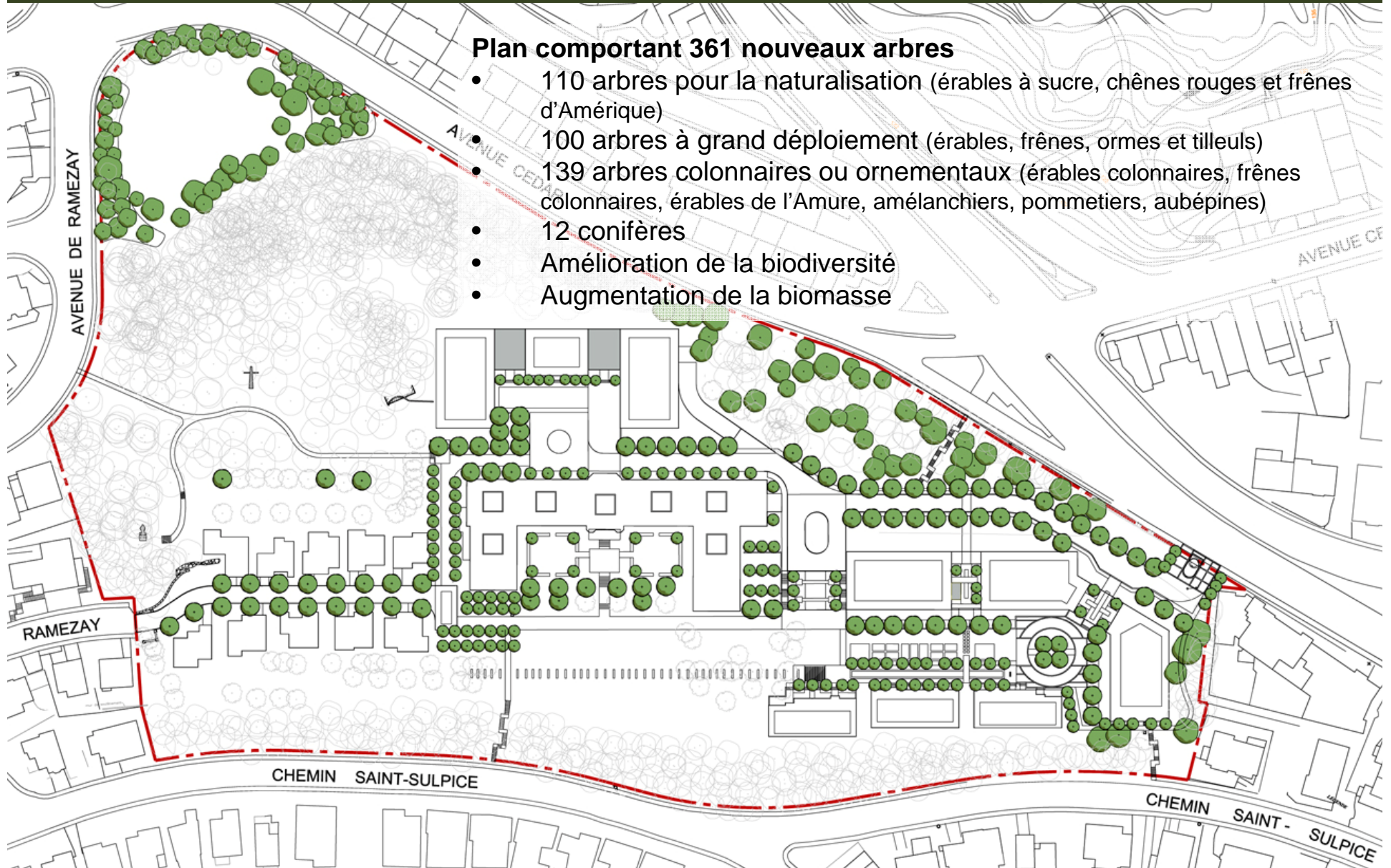
Détails - bordure et muret

SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE D'IMPACT SUR LES ARBRES



Plan comportant 361 nouveaux arbres

- 110 arbres pour la naturalisation (érables à sucre, chênes rouges et frênes d'Amérique)
- 100 arbres à grand déploiement (érables, frênes, ormes et tilleuls)
- 139 arbres colonnaires ou ornementaux (érables colonnaires, frênes colonnaires, érables de l'Amure, amélanchiers, pommeliers, aubépines)
- 12 conifères
- Amélioration de la biodiversité
- Augmentation de la biomasse



PROJET DE MISE EN VALEUR
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE
PHILOSOPHIE

IMAGE D'AMBIANCE VUE À PARTIR DE LA PLACE DE RAMEZAY



PROJET DE MISE EN VALEUR
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE
PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE
DÉVELOPPEMENT

IMAGE D'AMBIANCE VUE DE L'ENSEMBLE DU PROJET



PROJET DE MISE EN VALEUR
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE
PHILOSOPHIE

IMAGE D'AMBIANCE - VUE DES BÂTIMENTS C,D,E ET DU JARDIN D'ORNEMENTATION



PROJET DE MISE EN VALEUR
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE
PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE
DÉVELOPPEMENT

IMAGE D'AMBIANCE
VUE DE NUIT



Développement CATO inc.



PROJET DE MISE EN VALEUR
DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE
PHILOSOPHIE

PLAN DIRECTEUR DE
DÉVELOPPEMENT

IMAGE D'AMBIANCE VUE DE NUIT



- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Circulation
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques



IMPLANTATION ET USAGES

- L'implantation des bâtiments a été modifiée pour dégager d'avantage le séminaire et éloigner les bâtiments E du talus
- L'accès principal du bâtiment a été aligné avec l'axe du Séminaire
- Une villa a été éliminée, ce qui a permis de déplacer le rond-point et dégager les vues sur le parterre du Séminaire
- L'implantation des villas a été déplacée vers le nord pour préserver la rangée d'arbres de valeur
- La clinique médicale a été retirée du projet



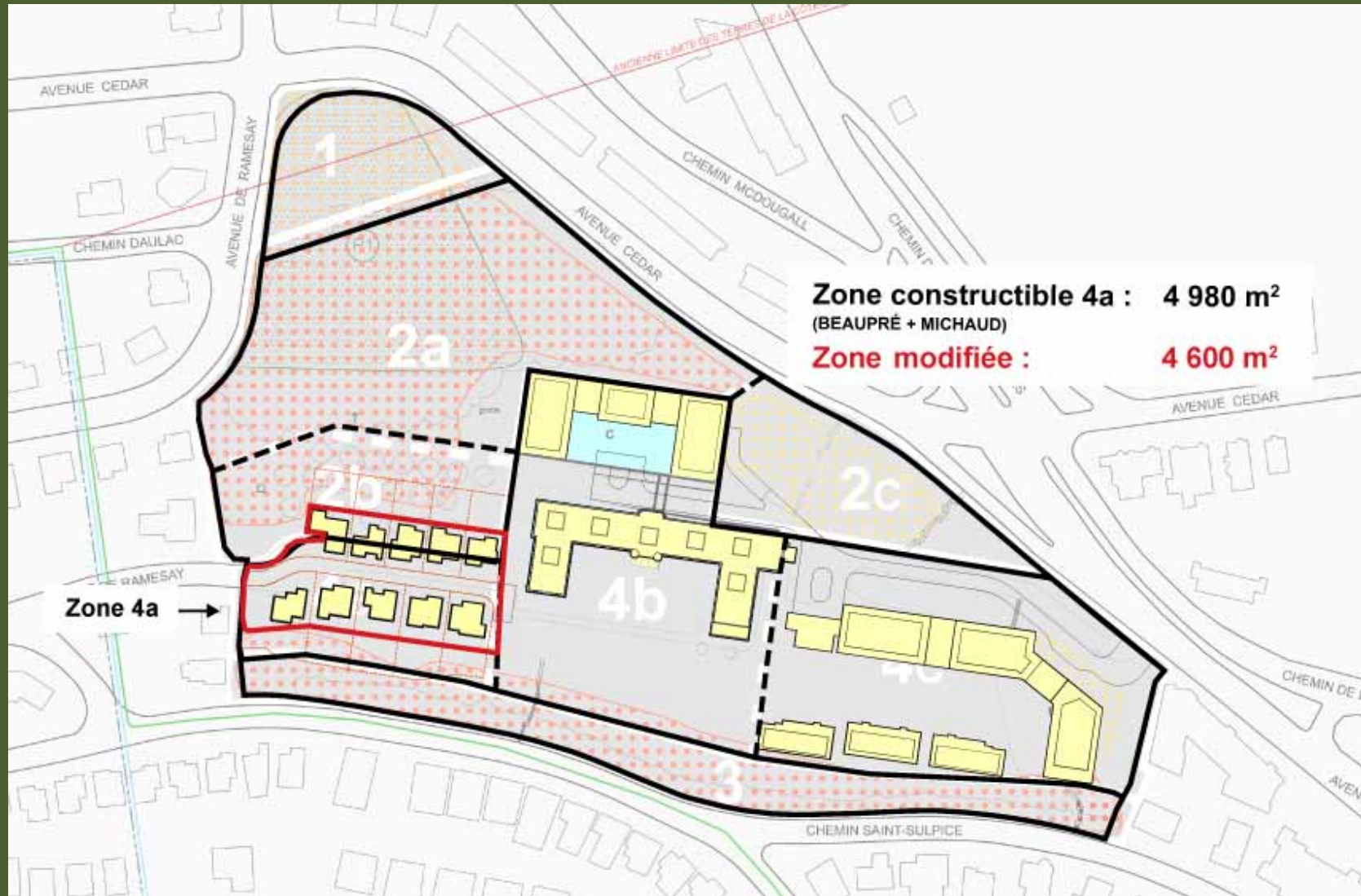
HAUTEURS

- La hauteur du bâtiment F a été abaissée pour assurer la visibilité du couronnement du séminaire à partir de l'avenue Cedar
- La hauteur du bâtiment C1 a été réduite à 7 étages

AMÉNAGEMENT DU SITE

- Les accès aux stationnements ont été améliorés de façon à être moins visibles et mieux intégrés
- L'aménagement paysager a été simplifié
- La clairière sera conservée et son pourtour sera revalorisé

SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS



- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- **Circulation**
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques

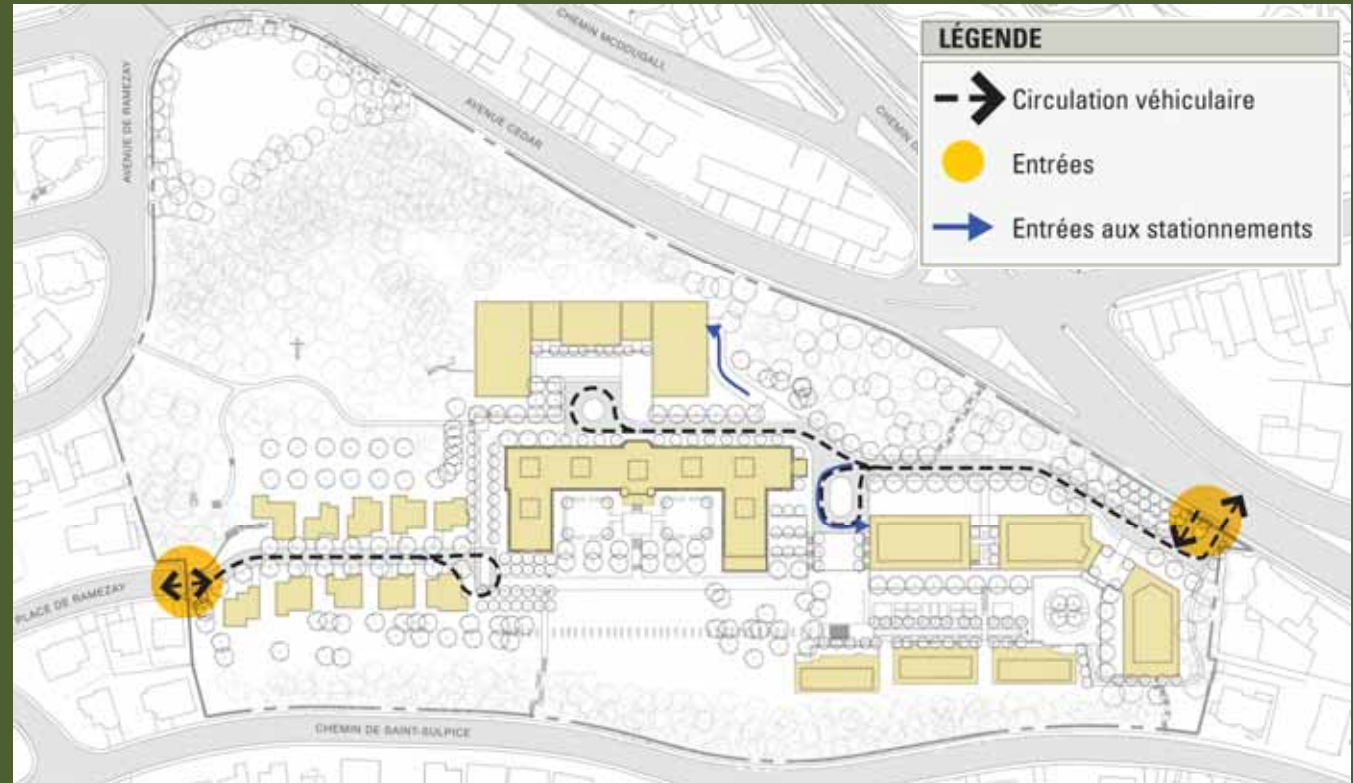
- L'étude de circulation a démontré que le projet allait générer une augmentation maximale de 3% de la circulation sur l'intersection Cedar/Côte-des-Neiges (heure de pointe PM)
- L'étude conclut que cette augmentation des débits n'est pas assez importante pour nécessiter des modifications à la situation prévalant dans le secteur
- L'étude incluait la clinique médicale. Sans la clinique, l'augmentation prévue est de seulement 1,3%



Accès principal



Accès par Ramezay



- Aucune circulation publique
- Aucune circulation de transit
- Application des mesures d'apaisement de la circulation
- Aucun stationnement en surface



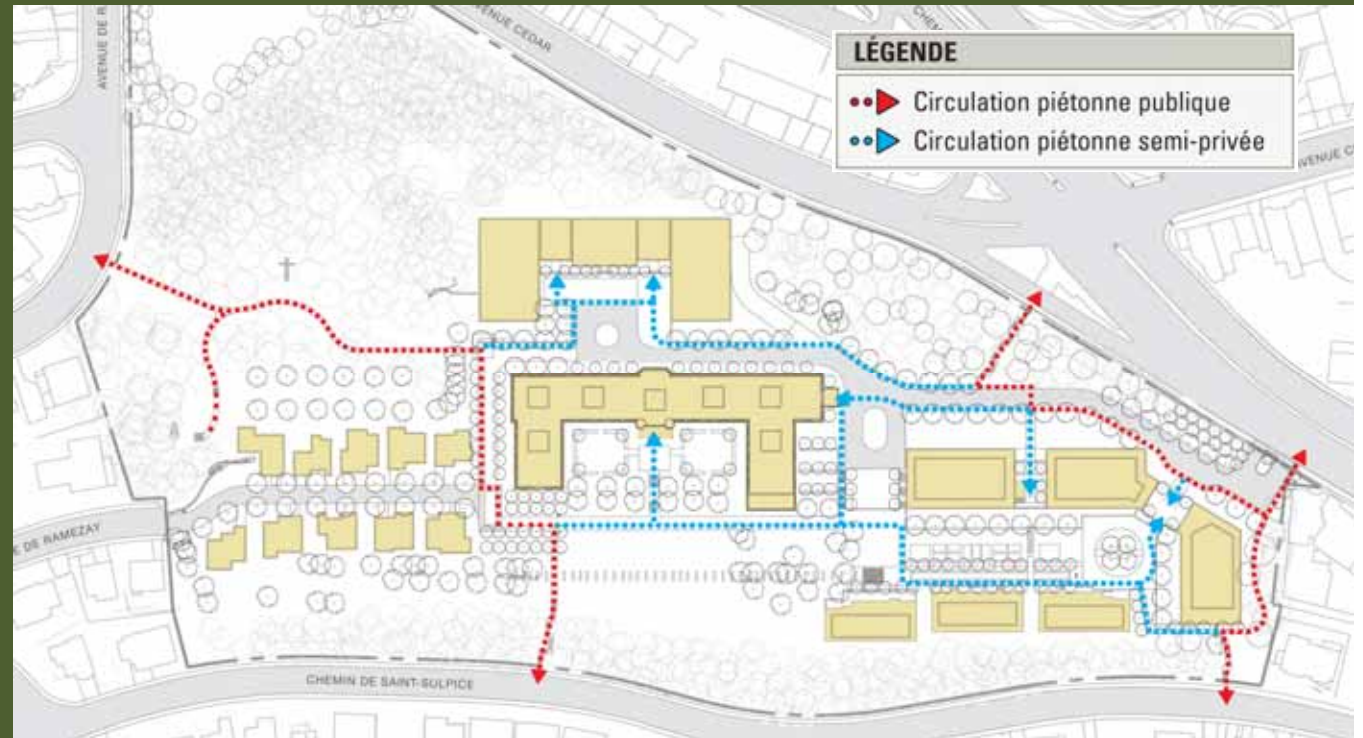
L'escalier



La clairière



La statue du Sacré Cœur



- Maintien des accès public au site (escaliers et sentiers)
- Maintien du cheminement du public vers la montagne
- Appréciation des éléments patrimoniaux et paysagers du site
- Ensemble d'aménagements donnant la priorité aux piétons

- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Circulation
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques



Le projet n'est pas visible



ÉTUDE D'IMPACT DES VUES

Vue des jardins Queen Elizabeth

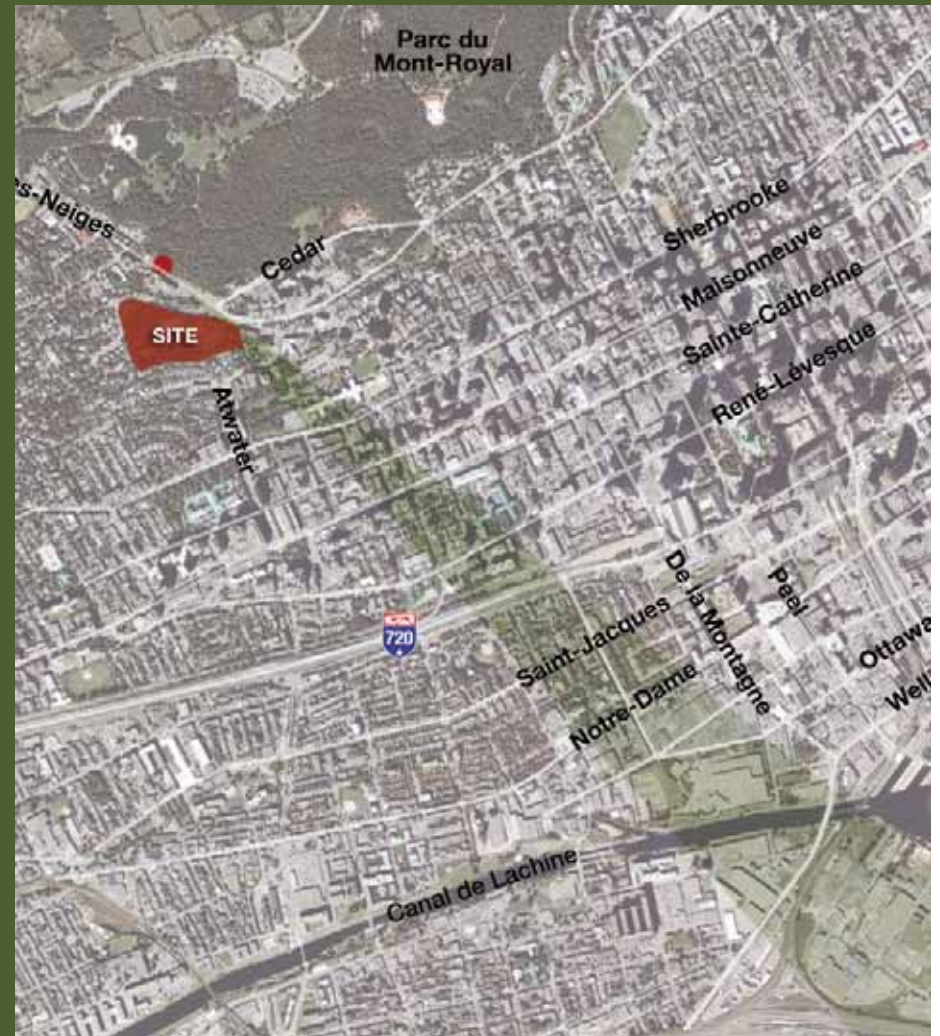


Seul le couronnement de l'ancien Séminaire de philosophie est perceptible



ÉTUDE D'IMPACT DES VUES

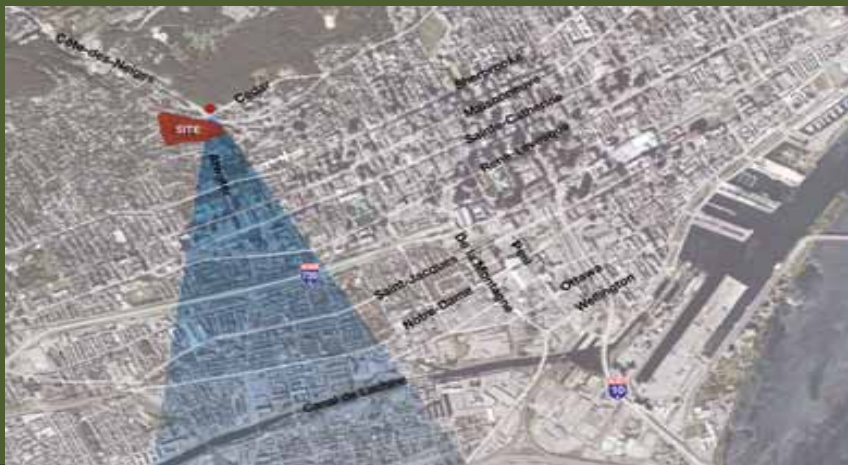
Vue de l'escalier Trafalgar



Le projet est peu perceptible et la vue vers le fleuve n'est pas impactée



La majeure partie du cône de vision n'est pas impactée. Seul le bâtiment D a une hauteur légèrement supérieure à la cote altimétrique de 122 m.





Le projet n'est pas visible





Les nouvelles constructions ne sont pas visibles

- Contexte du projet
- Description du site
- Principes d'aménagement
- Architecture
- Aménagement paysager
- Synthèse des modifications
- Circulation
- Étude d'impact des vues
- Retombées économiques

- Investissement de 300 M \$
- Retombées fiscales importantes pour la Ville de Montréal
- 2 760 emplois directs et indirects
- 49 M \$ de revenus directs et indirects pour le gouvernement provincial
- 24 M \$ de revenus directs et indirects pour le gouvernement fédéral

