

# Projet de développement résidentiel du site de l'ancien Séminaire de Philosophie 3880, chemin de la Côte-des-Neiges



**Présentation de la Ville de Montréal  
Office de consultation publique de Montréal  
4 mai 2009**

Montréal 

- 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
- 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

Encadrement propre aux «grandes propriétés à caractère institutionnel» de l'AHNMR s'appuyant sur plusieurs orientations et paramètres, notamment:

- Plan d'urbanisme
- Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels
- Politique du Patrimoine
- Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

- Le Plan d'urbanisme (2004) préconise une démarche de planification concertée avec les grandes propriétés institutionnelles afin de déterminer les enjeux d'aménagement.
- La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (2004) énonce des objectifs de conservation et d'aménagement pour l'écoterritoire du mont Royal.
- 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.
- Quatre études de caractérisation ont ainsi été réalisées:
  - Inventaires floristique et faunique – *Primula environnement* (août 2006)
  - Évaluation du patrimoine archéologique – *Ethnoscop* (sept. 2006)
  - Étude des valeurs patrimoniales – *Beaupré et Michaud* (oct. 2006)
  - Analyse Paysagère – Version & vlan paysages (février 2008)

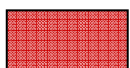
# Inventaires floristiques et fauniques – Primula (2006)

## Résumé des constats et recommandations

Apport positif des boisés existants au réseau vert de la montagne.

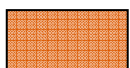
Indices de qualité floristique et faunique variant de faible à moyenne-basse.

Plantation recommandée d'arbres fruitiers pour nourrir les oiseaux migrateurs et de conifères pour abriter l'avifaune.



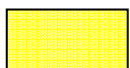
### Zones de conservation

- secteur nord-ouest : augmenter sa valeur écologique par la plantation judicieuse d'espèces arbustives et améliorer les sous-bois
- escarpement: limiter l'érosion par le plantation judicieuse d'espèces arbustives

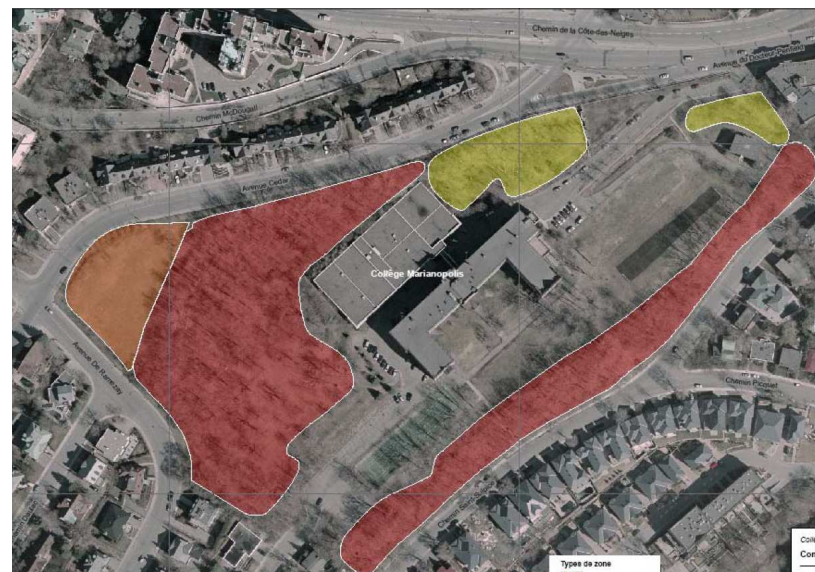


### Zone de consolidation:

planter arbres et arbustes pour consolider le secteur nord-ouest



Zone tampon: pour limiter les invasions d'espèces indésirables, augmenter la surface boisée et établir un meilleur lien avec le parc du Mont-Royal



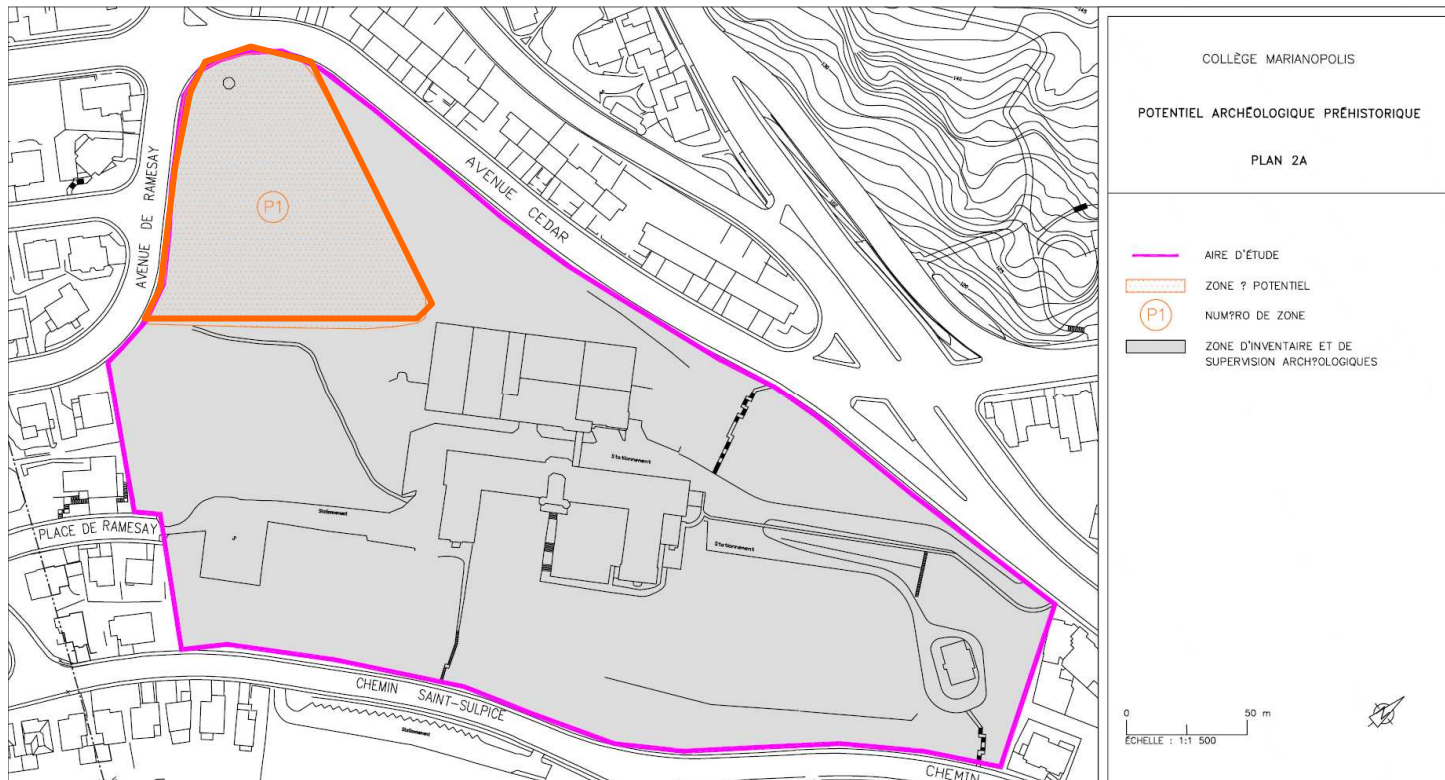
# Évaluation du patrimoine archéologique – Ethnoscop (2006)

## Résumé des constats et recommandations



Une seule zone à potentiel archéologique (préhistorique) : inventaire archéologique recommandé

En dehors de cette zone, inventaire à plus grande échelle (sondages plus distancés) et supervision archéologique lors de tout travail d'excavation



# Étude des valeurs patrimoniales – Beaupré et Michaud (2006)

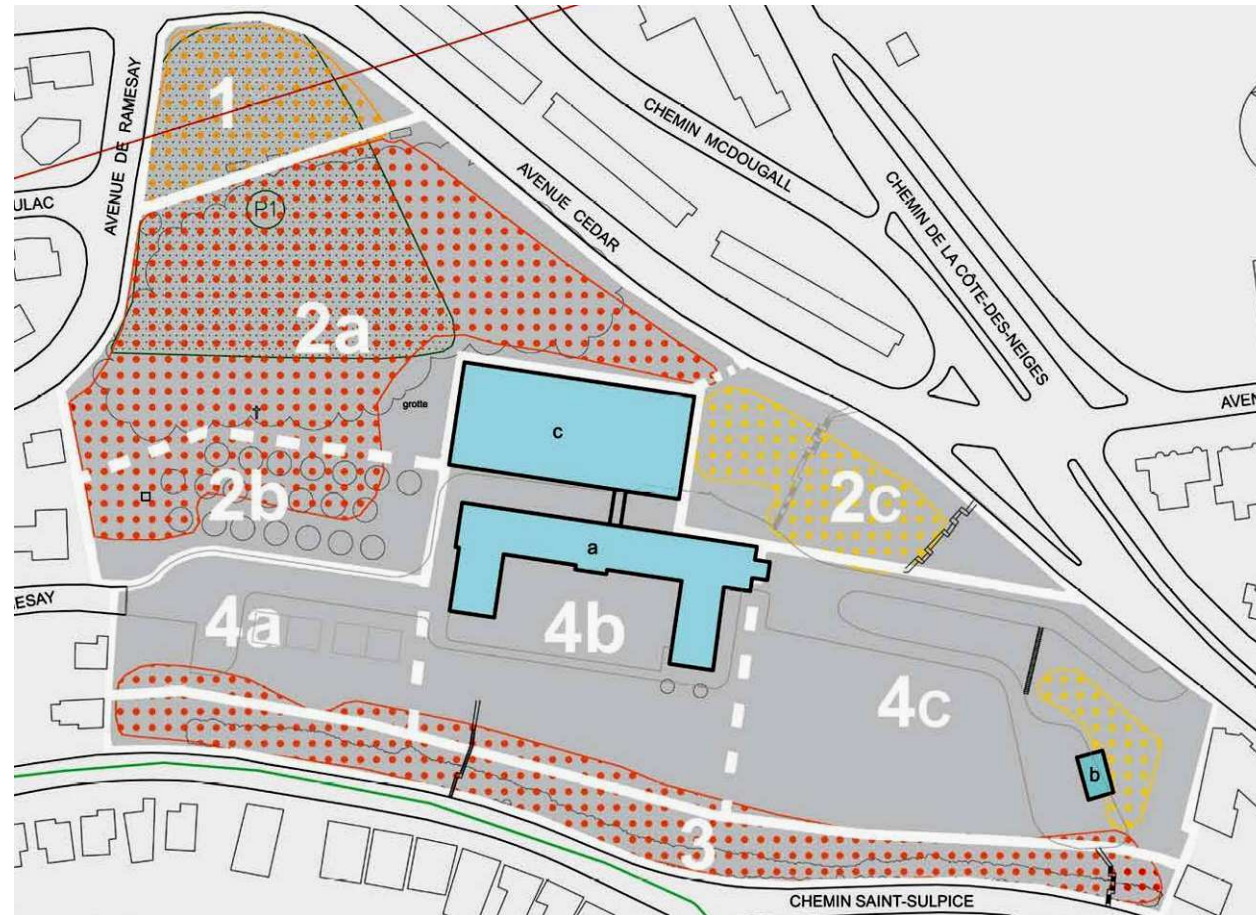
## Recommandations

1. Maintien d'une vocation sylvicole et horticole, de transmission des savoirs, de vie collective, 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 boisés (nord-ouest et escarpement)
6. Maintien de la croix, de la grotte et de la statue du Sacré-Cœur
7. Aménagement paysager plus organique de l'aire gazonnée



# Synthèse des 3 premières études – Beaupré et Michaud (2007)

## Zones constructibles: 4a et 4c





# Analyse paysagère – Version & vlan paysages (2008)

## Recommandations

1. Donner une adresse civique claire au bâtiment
2. Mettre en valeur sa façade principale (requalifier ses accès, conserver et modeler les talus, conserver le dégagement devant)
3. Hiérarchiser les circulations et minimiser les voies de services
4. Maintenir les escaliers entre le Chemin Saint-Sulpice et le bâtiment
5. Préserver le boisé nord et l'aire gazonnée
6. Renforcer le lien à la montagne (escaliers, si possible conserver des liens piétons accessibles au public ou l'accès public à certaines parties gazonnées ou boisées)
7. Appuyer toute intervention sur la conservation et la mise en valeur des composantes paysagères pour préserver l'identité du lieu
8. Préserver les caractéristiques architecturales du Séminaire et les éléments commémoratifs (grotte, croix, statue)



# Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, adopté le 27 avril 2009, propose des régimes de protection des paysages et des vues, des milieux naturels, et des milieux construits et aménagés du mont Royal.

Ces régimes:

- sont enchâssés au Document complémentaire (*partie du Plan d'urbanisme qui assure notamment l'harmonisation des règlements des arrondissements avec les orientations du PPMVMR*)
- s'appliquent aux propriétés institutionnelles selon qu'elles sont régies ou non par un règlement particulier découlant d'une planification concertée de leur développement
- s'appliquent par le biais du Règlement de contrôle intérimaire.



■ avec règlement

Université McGill  
CUSM Hôpital Général

■ sans règlement particulier

CUSM Royal Victoria  
Hôpital Shriners  
Séminaire de philosophie ←

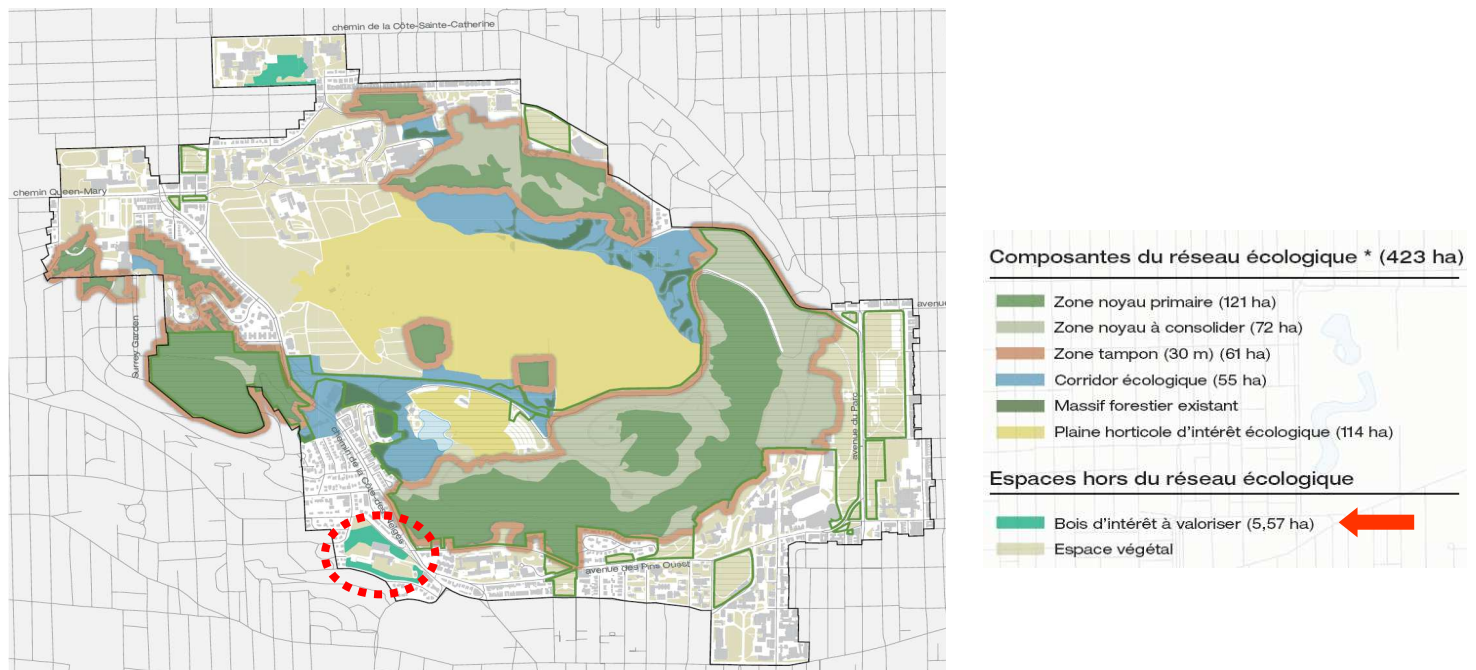
La propriété de l'ancien Séminaire de Philosophie n'a pas fait l'objet d'une planification concertée (sans règlement particulier):

- les développements possibles sont limités aux interventions requises pour assurer la mise aux normes des bâtiments, dans le respect des hauteurs et des taux d'implantations actuels;
- toute modification doit faire l'objet d'une planification concertée portant attention à l'ensemble des composantes visées par les régimes de protection et de mise en valeur, entre autres les bois et les vues.

# Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

Un « projet de conservation » a été développé pour les milieux naturels de la montagne, dans le cadre de l'élaboration du PPMVMR, et s'articule autour d'un réseau écologique.

Les bois (nord-ouest et escarpement) de la propriété de l'ancien Séminaire ne font pas partie intégrante de ce réseau, en raison notamment de leur éloignement des secteurs de grande valeur écologique et de leur fragmentation, mais ils sont identifiés «bois d'intérêt à valoriser» et la construction n'y est pas autorisée.



## Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et le Pacte patrimonial du Mont-Royal

Par ailleurs, la protection de ces «bois d'intérêt à valoriser» a été convenue dans le cadre du «Pacte patrimonial du Mont-Royal».

Différents objets d'engagement ont été communiqués, en mars 2007, aux propriétaires institutionnels de l'AHNMR relativement à la protection et à la mise en valeur de leurs patrimoines.

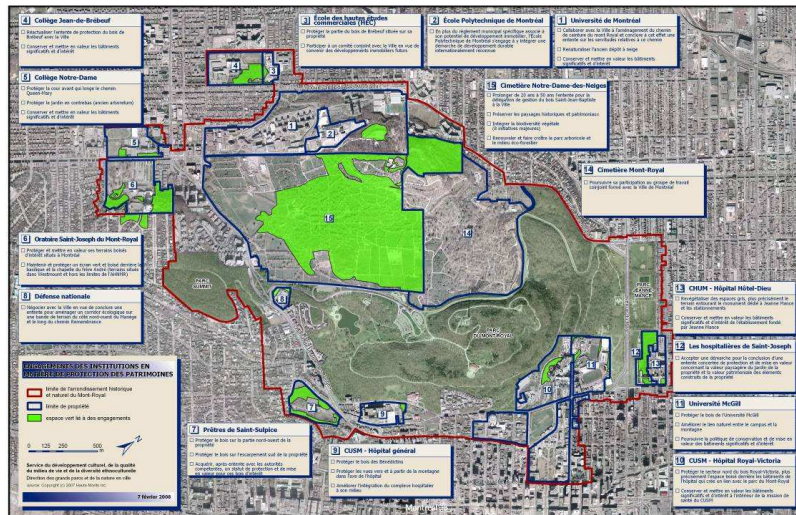
Les Prêtres de Saint-Sulpice étaient alors propriétaires de l'ancien Séminaire.

L'ensemble de ces engagements volontaires constituent le Pacte patrimonial du Mont-Royal qui a été signé en février 2008.

# Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et le Pacte patrimonial du Mont-Royal

Les Prêtres de Saint-Sulpice se sont ainsi engagés à :

- protéger l'intégrité et assurer la protection des boisés sur la partie nord-ouest et sur l'escarpement sud ■
- à ce que ces boisés acquièrent un statut de protection et de mise en valeur afin de consolider le réseau vert du Mont-Royal.



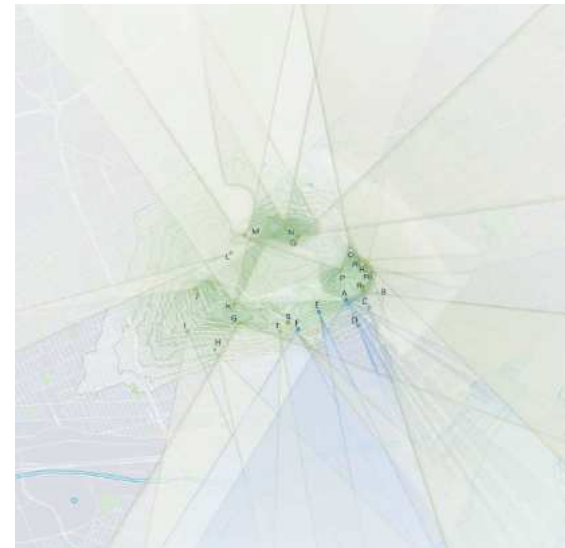
# Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et la protection et la mise en valeur des vues

Le PPMVMR inclut également des mesures visant la protection et la mise en valeur des vues d'intérêt. Elles sont identifiées au Document complémentaire.

Un projet de construction doit tendre à maintenir ces vues vers la montagne et le fleuve, lorsqu'il se trouve sur le parcours d'une de ces vues.



Vues vers la montagne



Vues depuis la montagne

## Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et la protection et la mise en valeur des vues

Celle plus directement interpellée par le projet s'offre depuis le parc du Mont-Royal, à l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges, et sera mise en valeur avec l'aménagement d'un belvédère.



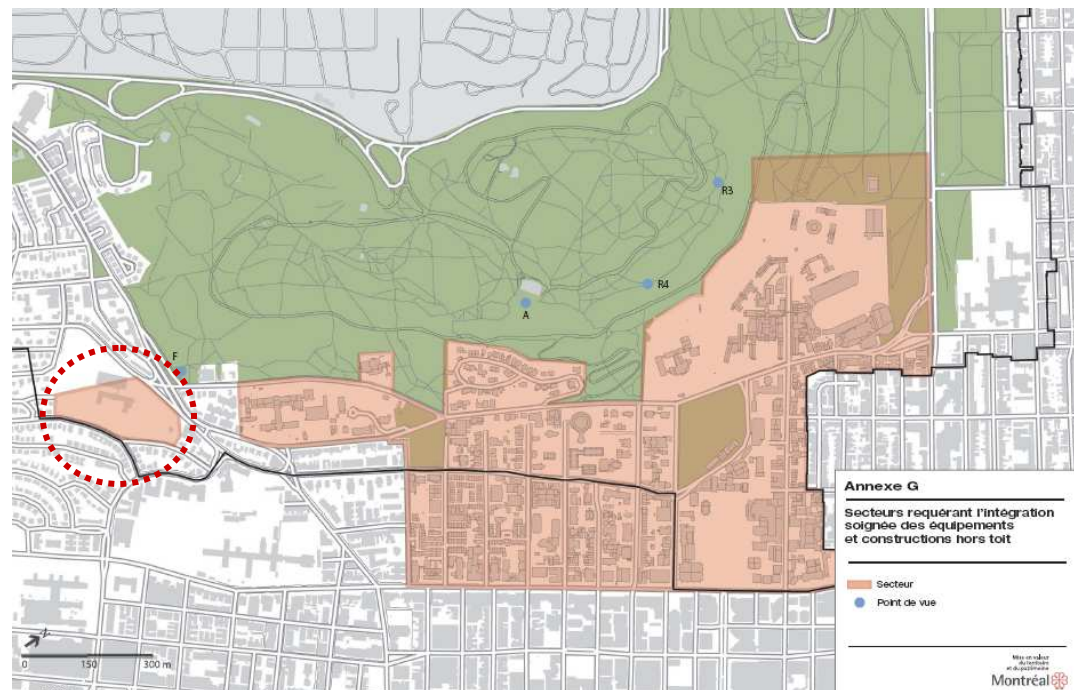
Une vue similaire à celle-ci pourra donc être offerte, à la suite d'un éventuel réaménagement, depuis un belvédère localisé un peu plus haut.





# Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal et la protection et la mise en valeur des vues

Une autre mesure relative à la protection et mise en valeur des vues vise l'intégration soignée des constructions au toit visibles depuis un des 4 points d'observation, dont celui à l'angle Cedar et Côte-des-Neiges

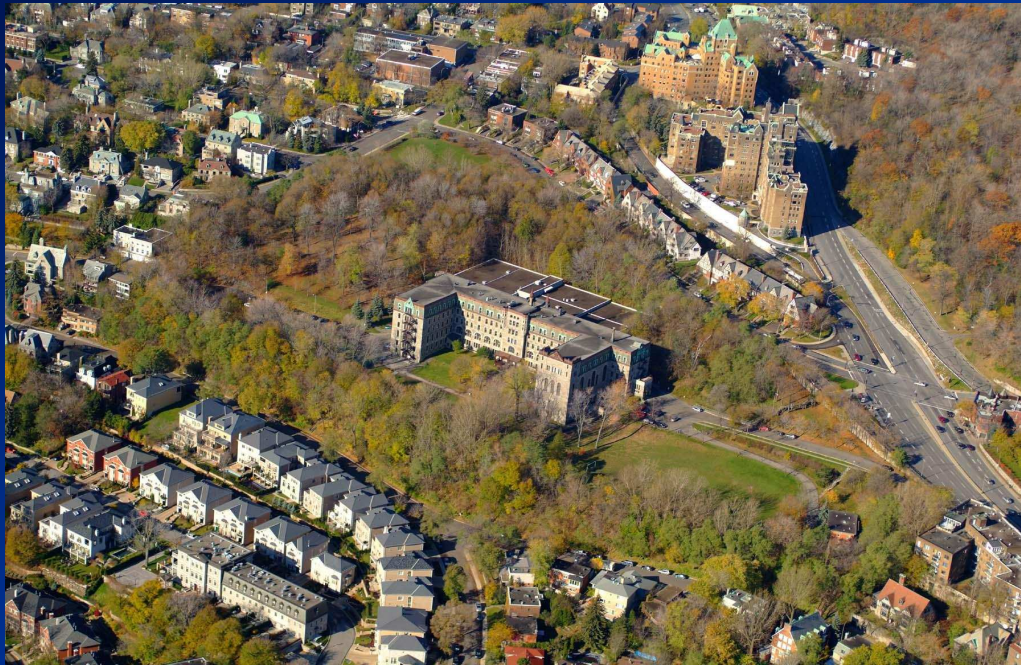


Trois instruments pour encadrer le projet de redéveloppement :

- 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

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



## Projet de développement du site de l'ancien Séminaire de Philosophie

3880, chemin de la Côte-des-Neiges  
Article 89, 5° - Dossier : 1084400094

Office de consultation publique de Montréal  
4 mai 2009

# Structure de la présentation

1. Contexte réglementaire
2. Un bref historique
3. Caractéristiques du site
4. Évaluation du projet
5. Encadrement réglementaire
6. Étapes à venir – processus référendaire

# 1- Contexte réglementaire – *Procédure*

- Le projet est étudié en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal
- Il est approuvé par règlement et adopté par le conseil municipal
- Il est susceptible d'approbation référendaire parce que situé dans un secteur soumis aux dispositions de la *Loi sur les biens culturels* (AHNMR)
- Il nécessite un amendement au Plan d'urbanisme
- Il est assorti d'un accord de développement
- La délivrance d'un permis est conditionnelle à l'obtention d'une autorisation du MCCCCFQ

# 1- Contexte réglementaire - *Règlementation*

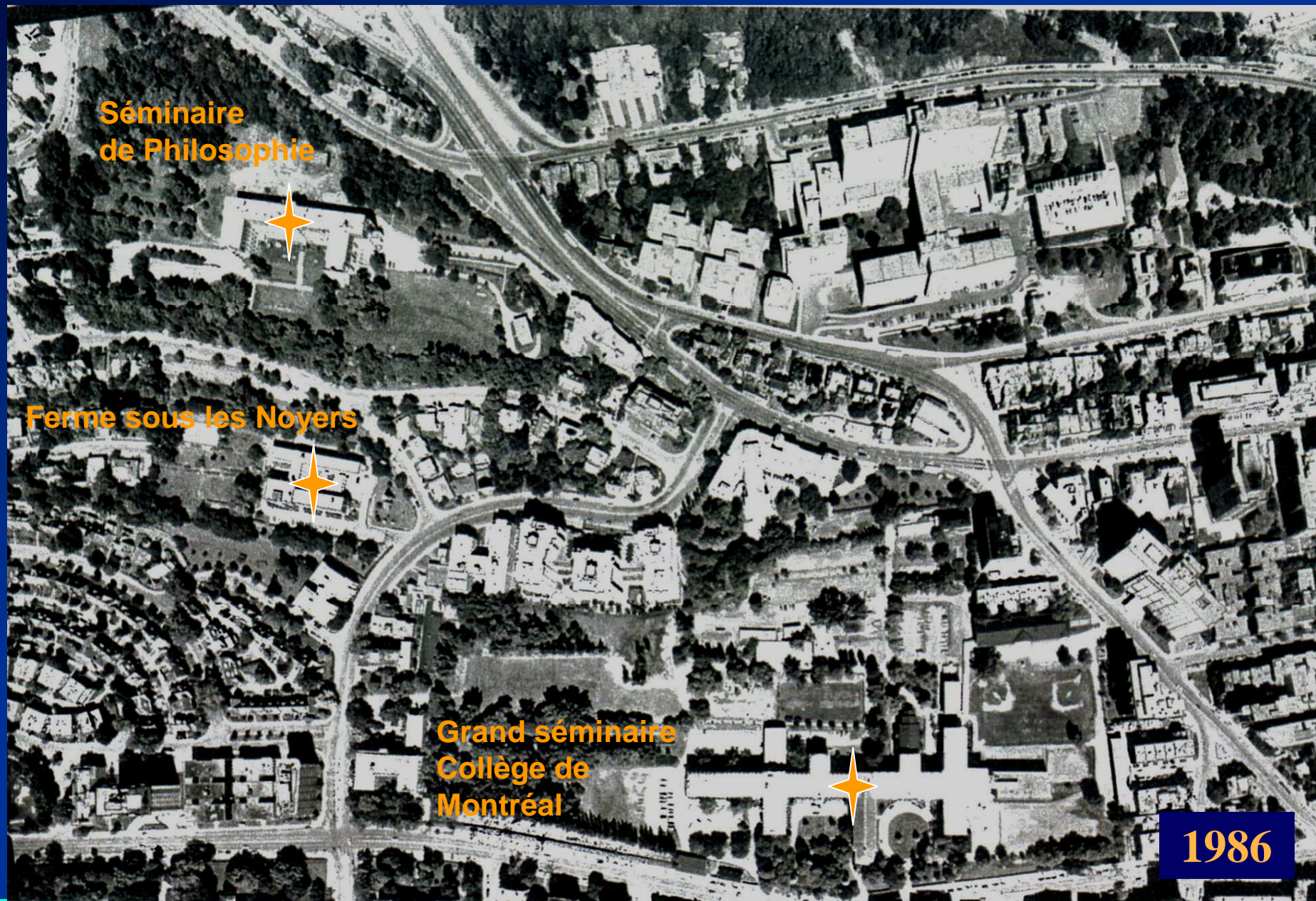
- Le projet déroge principalement aux éléments suivants de la réglementation d'urbanisme :
  - L'usage
  - La hauteur maximale en mètres et en étages
  - Le nombre de bâtiments par terrain
  - Les règles d'implantation (69 à 80)
  - Les règles concernant l'usage et l'occupation des cour
  - Le nombre maximum d'unités de stationnement

## 2- Historique





## 2- Historique



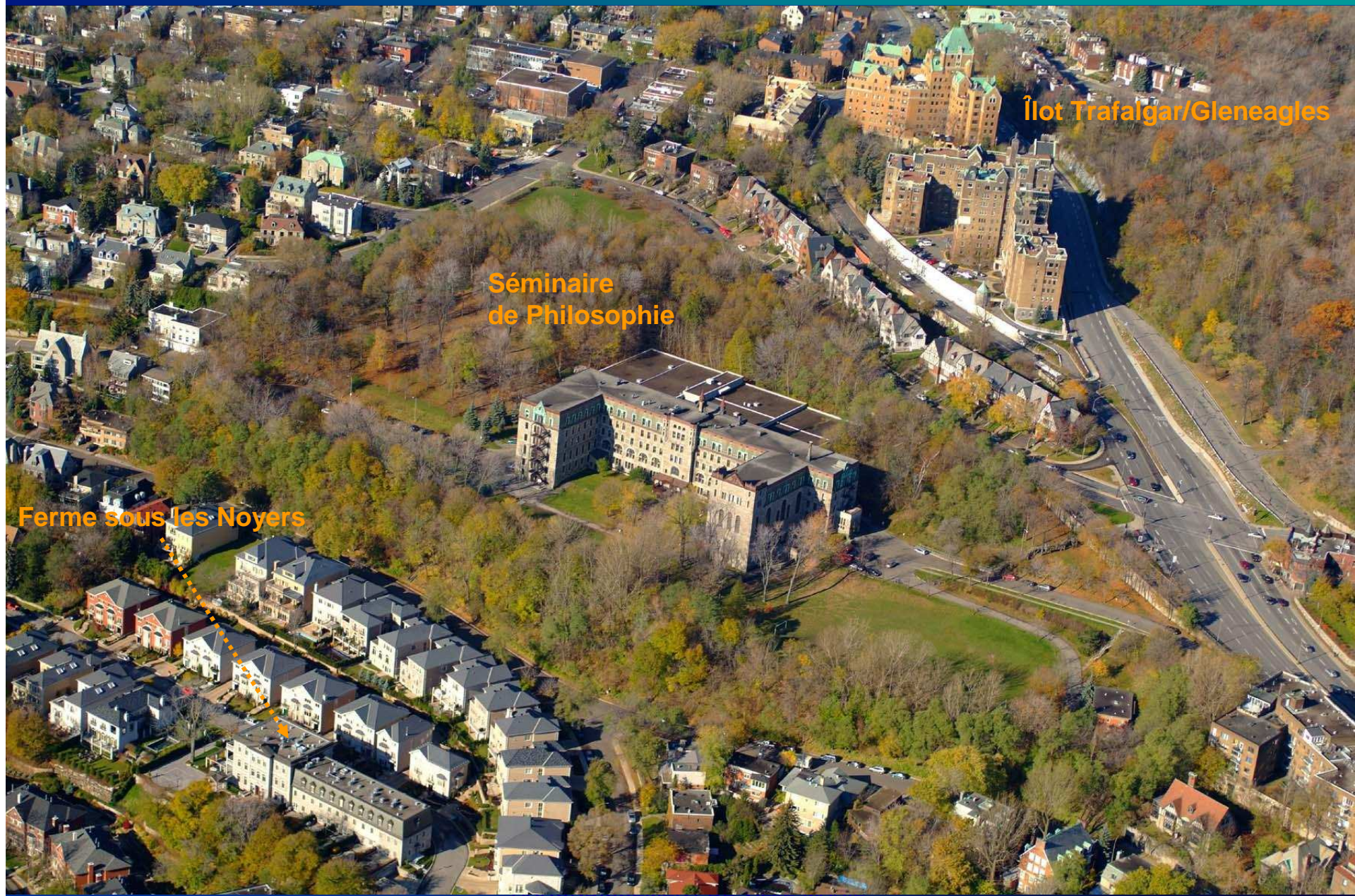
Séminaire  
de Philosophie

Ferme sous les Noyers

Grand séminaire  
Collège de  
Montréal

1986

## 2- Historique

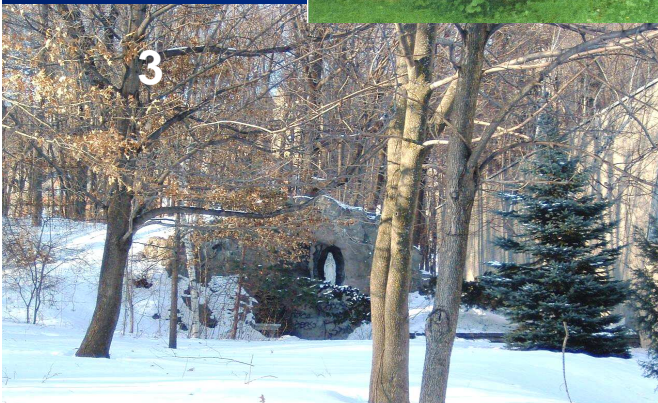


Îlot Trafalgar/Gleneagles

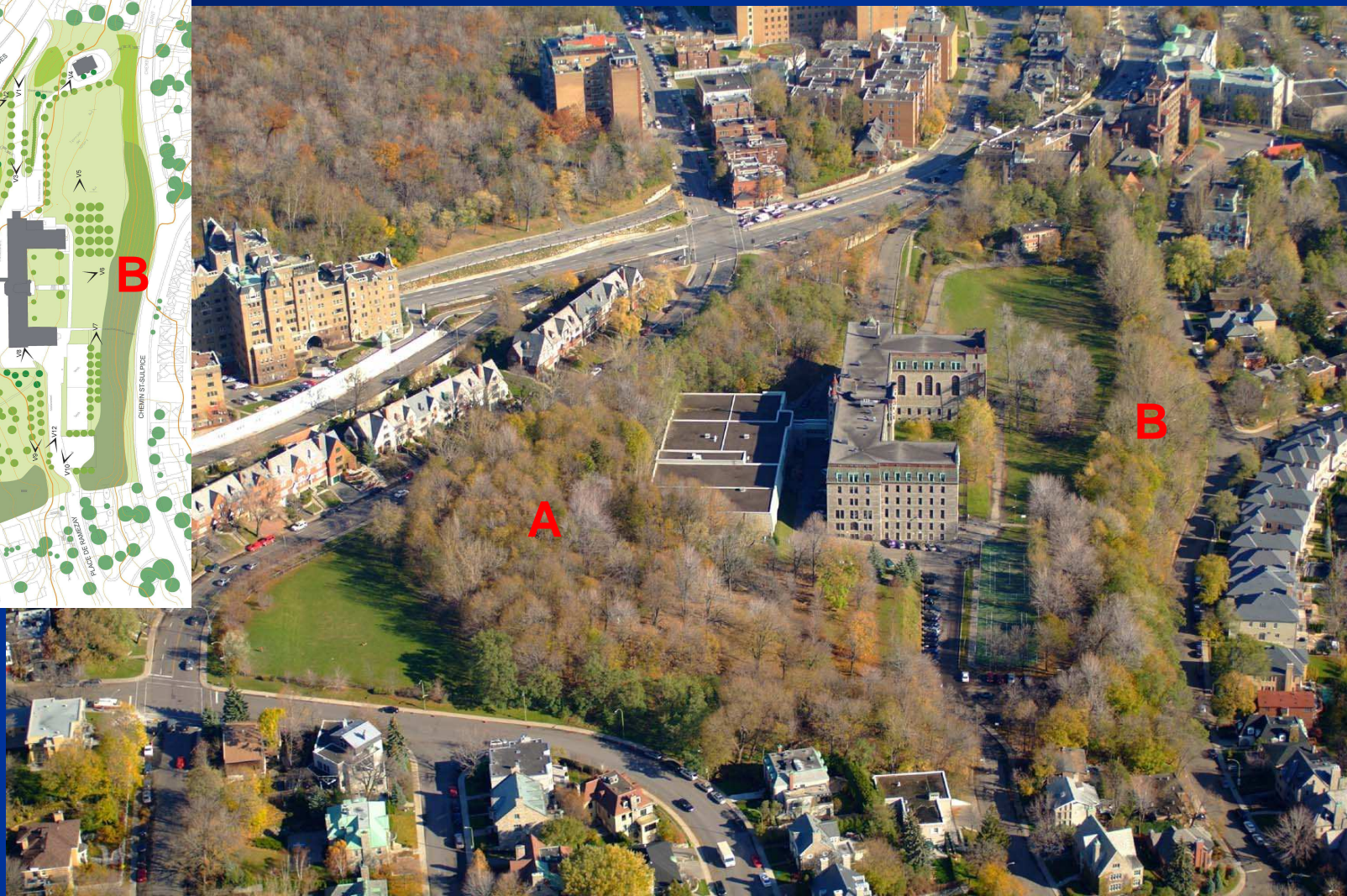
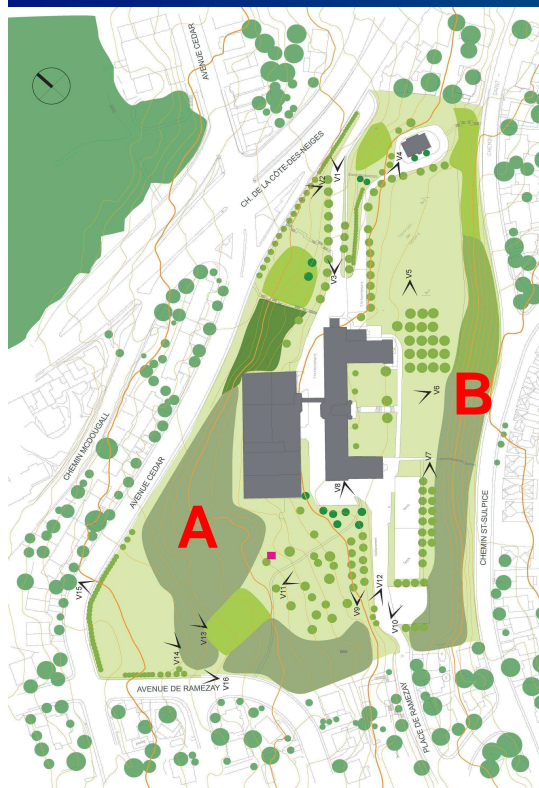
Séminaire  
de Philosophie

Ferme sous les Noyers

# 3- Le site – Patrimoine bâti et commémoratif

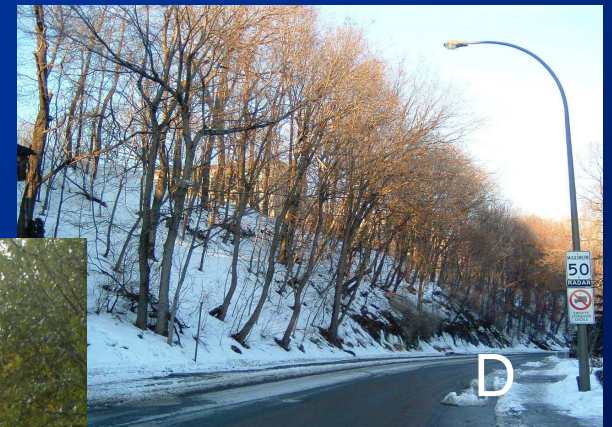
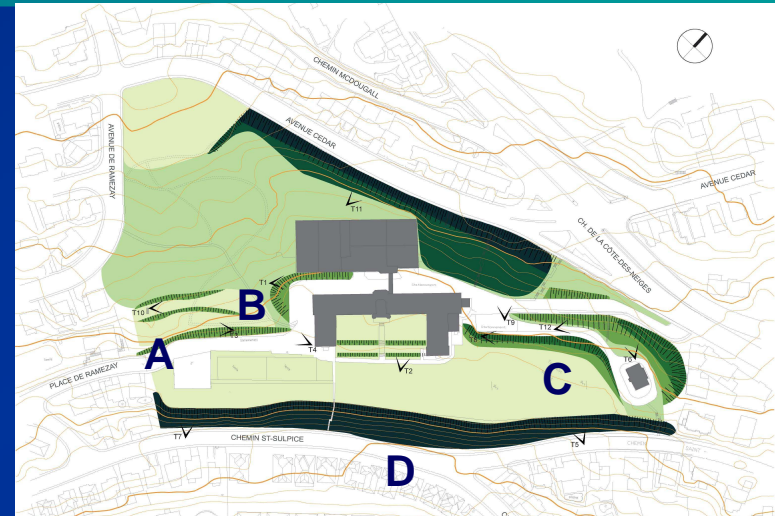
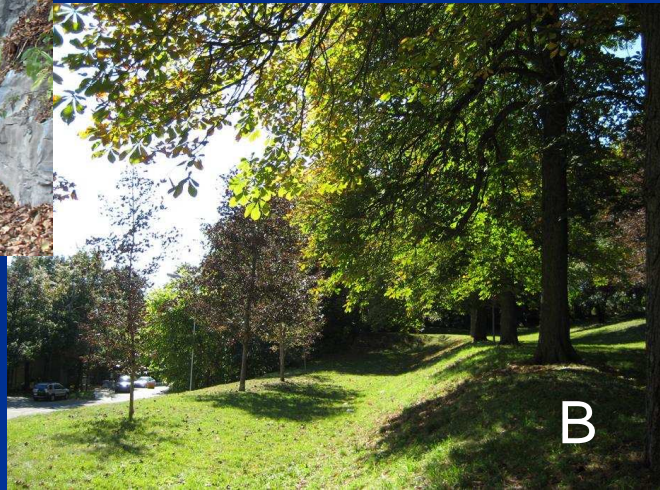


### 3- Le site – *Patrimoine naturel*



Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

# 3- Le site – Composantes paysagères



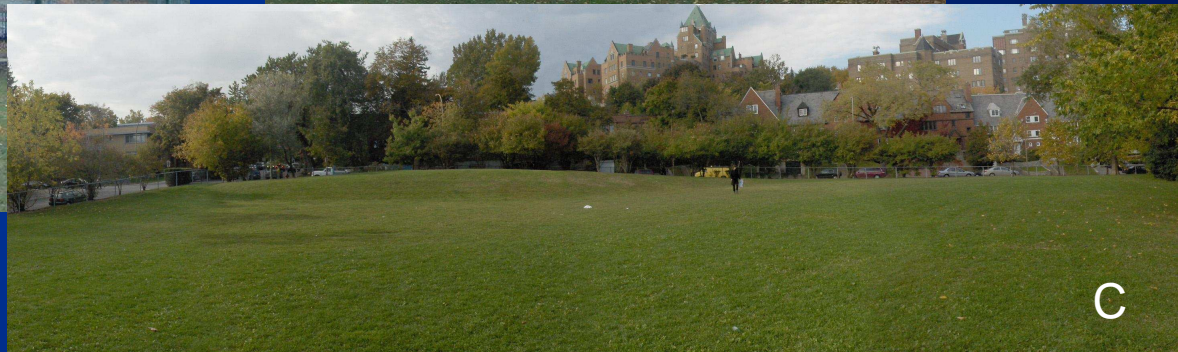
# 3- Le site – Composantes paysagères



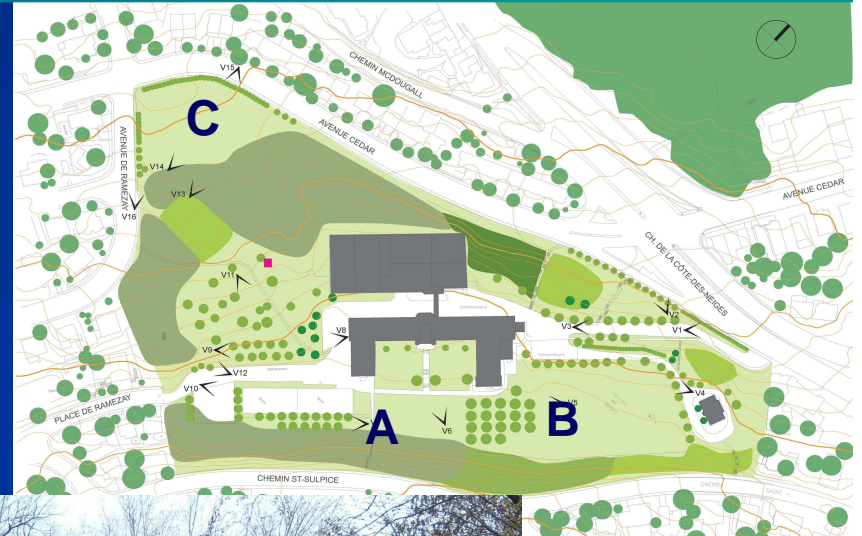
A



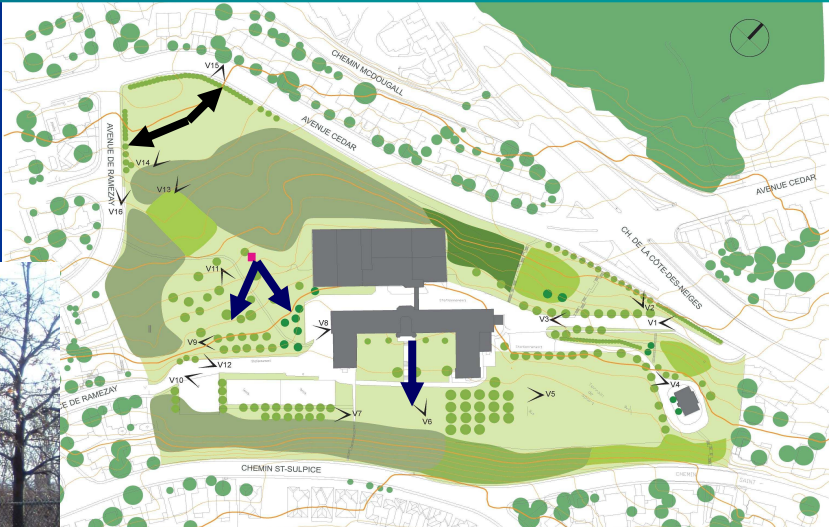
B



C



# 3- Le site – Composantes paysagères



## 4- Évaluation – *Démarche*

### ▪ **Instances consultatives**

- Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
- Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU)
- Conseil du patrimoine de Montréal (CPM)
- Commission des biens culturels (CBC - MCCCCF)
- Office de consultation de Montréal (OCPM)



## 4- Évaluation – *Principes d'aménagement*

- Assurer la prédominance de l'ancien séminaire et le mettre en valeur
- Conserver et restaurer ses caractéristiques architecturales d'intérêt patrimonial
- Préserver l'intégrité des éléments naturels et des principales composantes paysagère et les mettre en valeur
- Adopter un concept d'aménagement paysager sobre, composer avec les éléments naturels et paysagers du site et les mettre en valeur

## 4- Évaluation – *Principes d'aménagement*

- Préserver les vues d'intérêt vers la ville, la montagne et le fleuve
- Maintenir l'accessibilité publique au site
- Respecter les normes maximales relatives au stationnement
- Adopter un parti architectural résolument contemporain

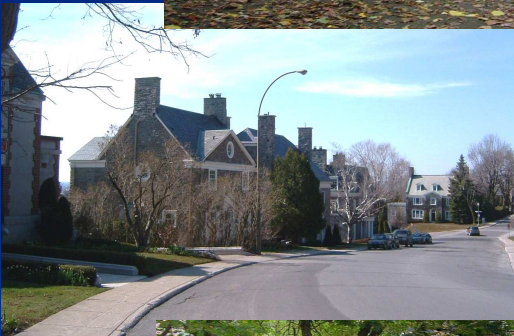
## 4- Évaluation – Performances du projet



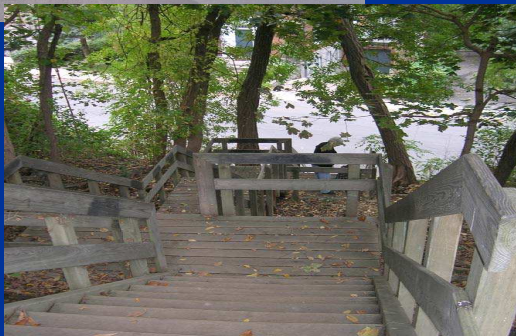
1. Usage résidentiel permet la restauration d'un bâtiment significatif du patrimoine montréalais



2. Réutilisation du site assure la protection et l'entretien des bois et la préservation du potentiel archéologique et écologique



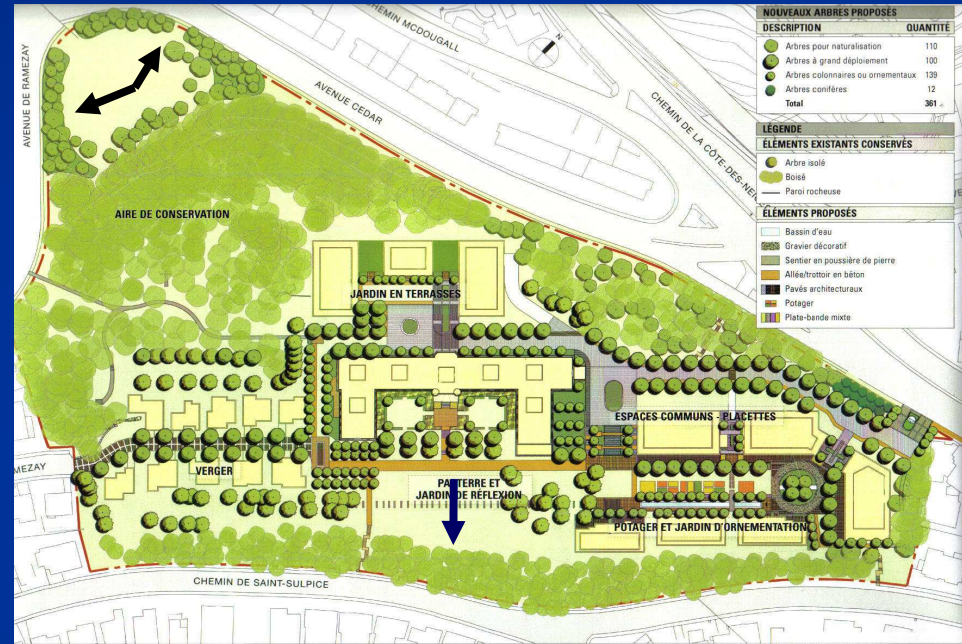
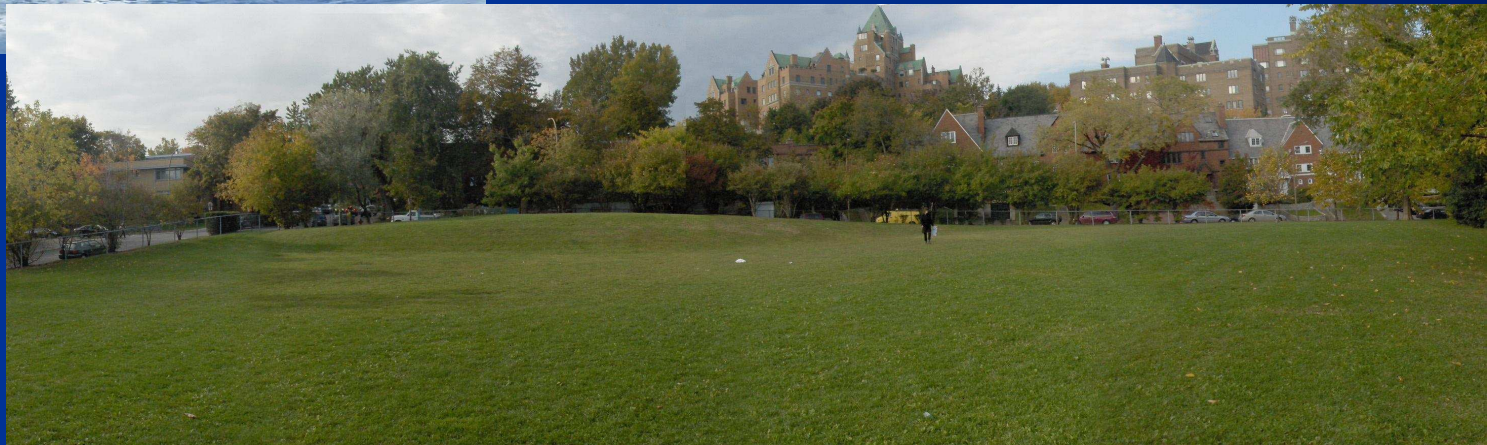
3. Pas d'impact plus important sur la circulation que l'occupation précédente



4. Maintien d'un accès public

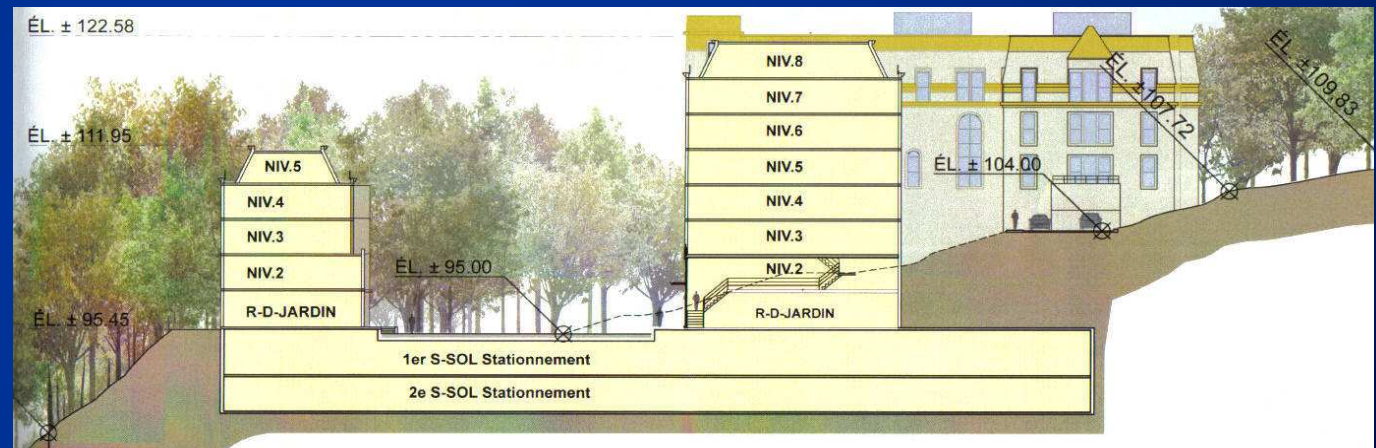
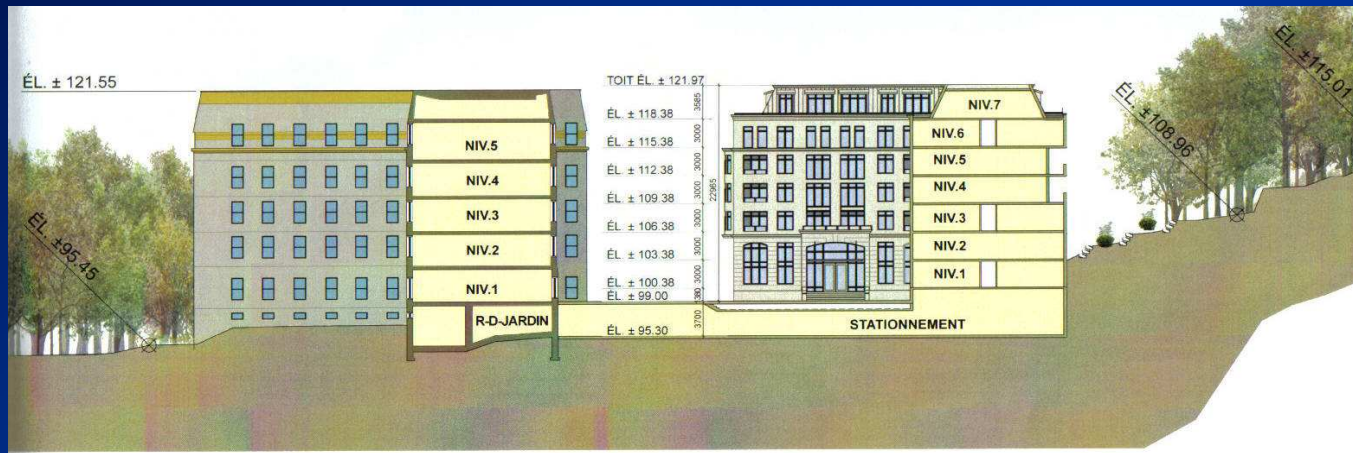
# 4- Évaluation – Performances du projet

## 5. Concept paysager sobre et maintien de l'intégrité de certaines vues



# 4- Évaluation – Performances du projet

## 1. La volumétrie de certains bâtiments en regard de la prédominance de l'ancien séminaire

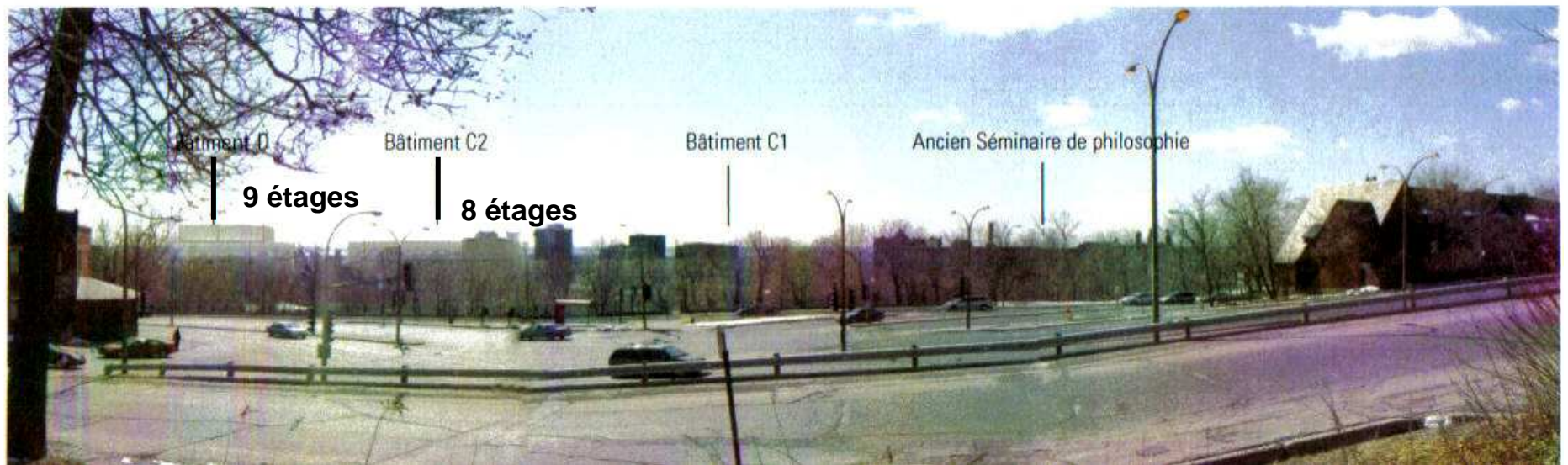


# 4- Évaluation – Performances du projet

## 1. ... en regard de certaines vues

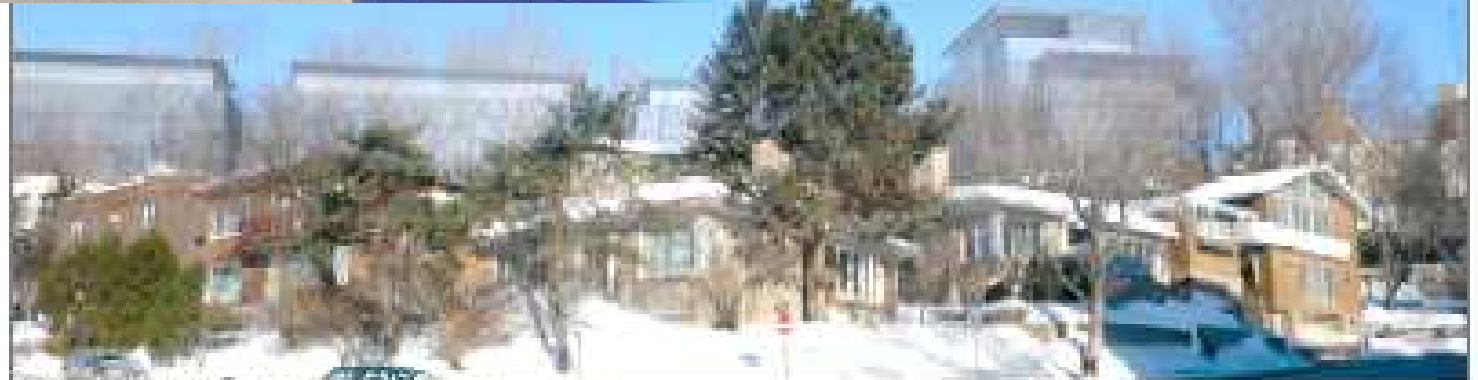


VUE DE L'INTERSECTION CEDAR ET CÔTE-DES-NEIGES



# 4- Évaluation – Performances du projet

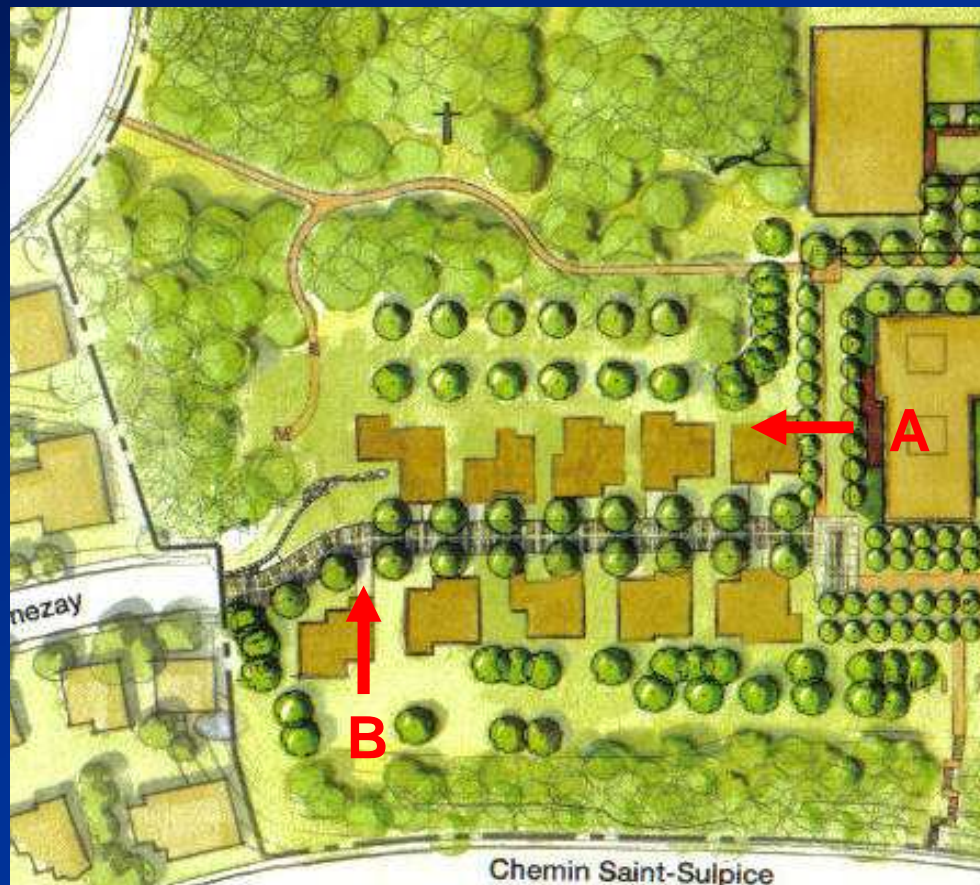
## 1. ... en regard de l'intégration au cadre bâti environnant



SUPERPOSITION – Volumes des bâtiments proposés

## 4- Évaluation – Performances du projet

2. L'implantation des maisons unifamiliales et les usages qui y sont associés en regard de la protection des composantes paysagères et des monuments commémoratifs.





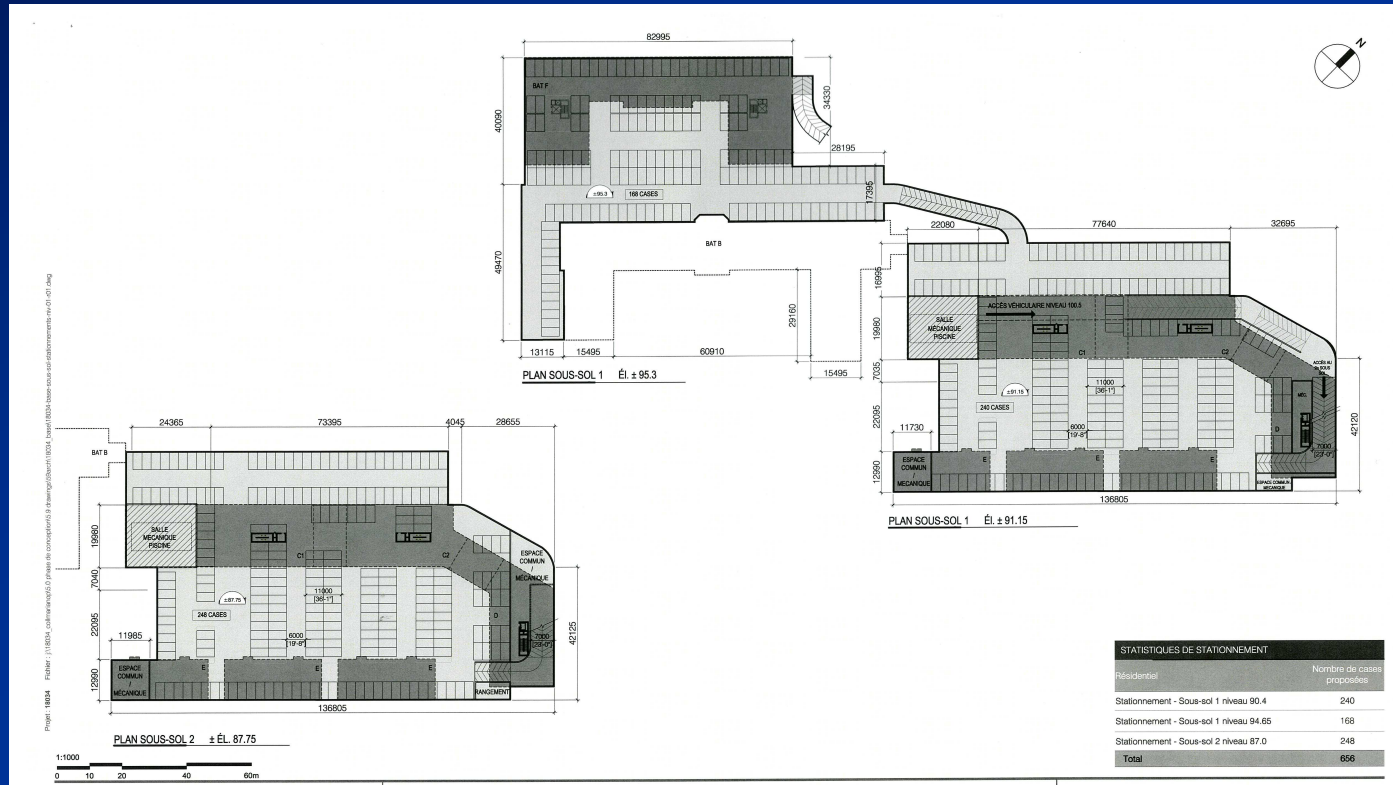
## 4- Évaluation – Performances du projet

3. L'implantation des volumes le long du chemin Saint-Sulpice en regard de la protection du bois de l'escarpement.



# 4- Évaluation – Performances du projet

## 4. Le nombre d'unités de stationnement en regard des orientations du Plan de transport



Unités projetées : 676

Unités autorisées par la réglementation d'urbanisme: 491

## 4- Évaluation – Performances du projet

### ■ Préoccupations soumises à l'OCPM

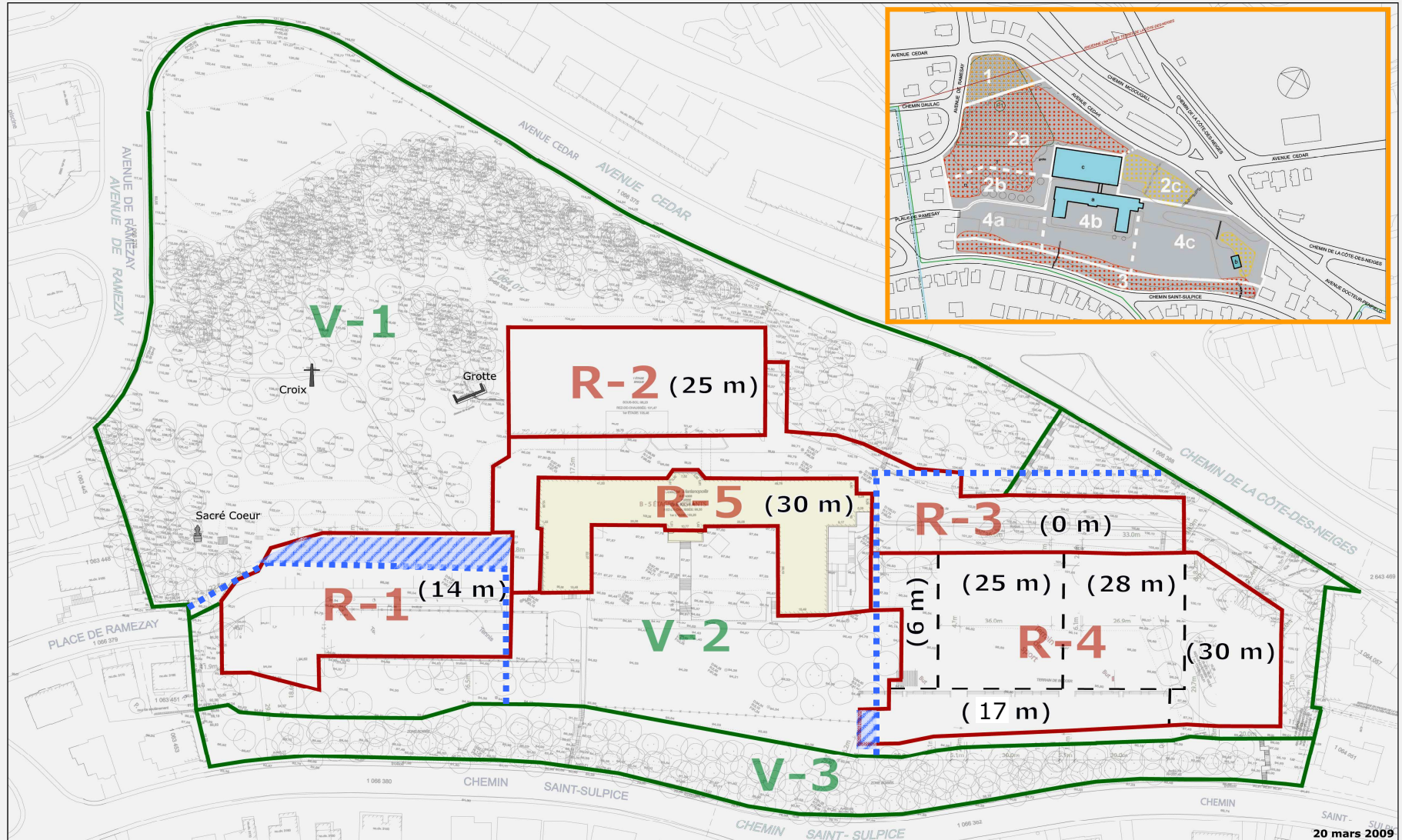
- Intégrité, mise en valeur des composantes paysagères
- Prédominance de l'ancien séminaire
- Qualité des vues internes et externes au site
- Offre de stationnement
- Accessibilité publique au site et sa gestion
- Patrimoine bâti et mémoire du lieu
- Conservation et aménagement d'espaces verts sur 80 % du site

## 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



20 mars 2009

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**

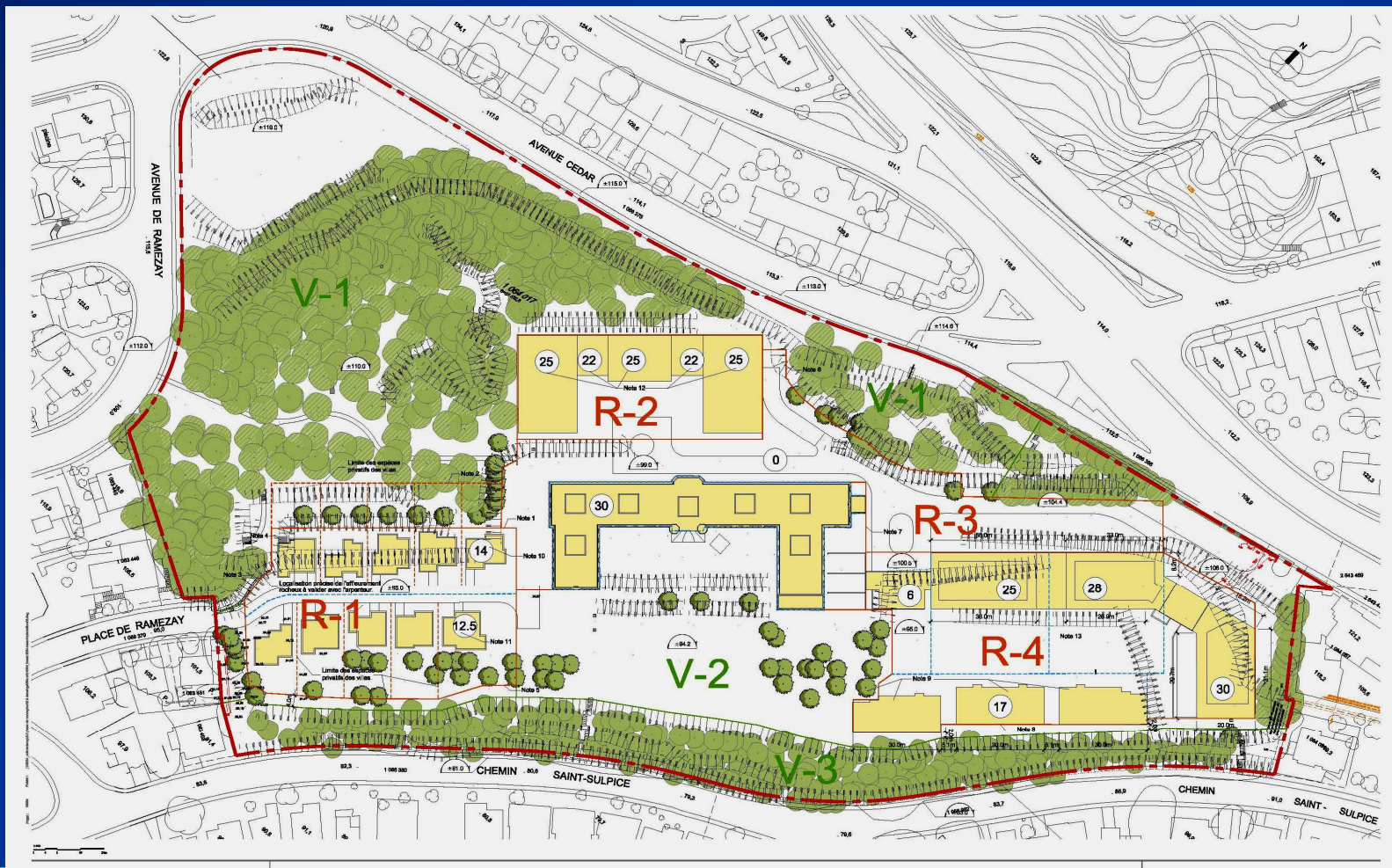
Annexe C

## 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

## 5- Encadrement réglementaire

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



## 5- Encadrement réglementaire



**Une majoration de 15%  
pour le stationnement :**

- pas de rue sur le site
- peu de stationnement sur rue

### Unités de stationnement autorisées

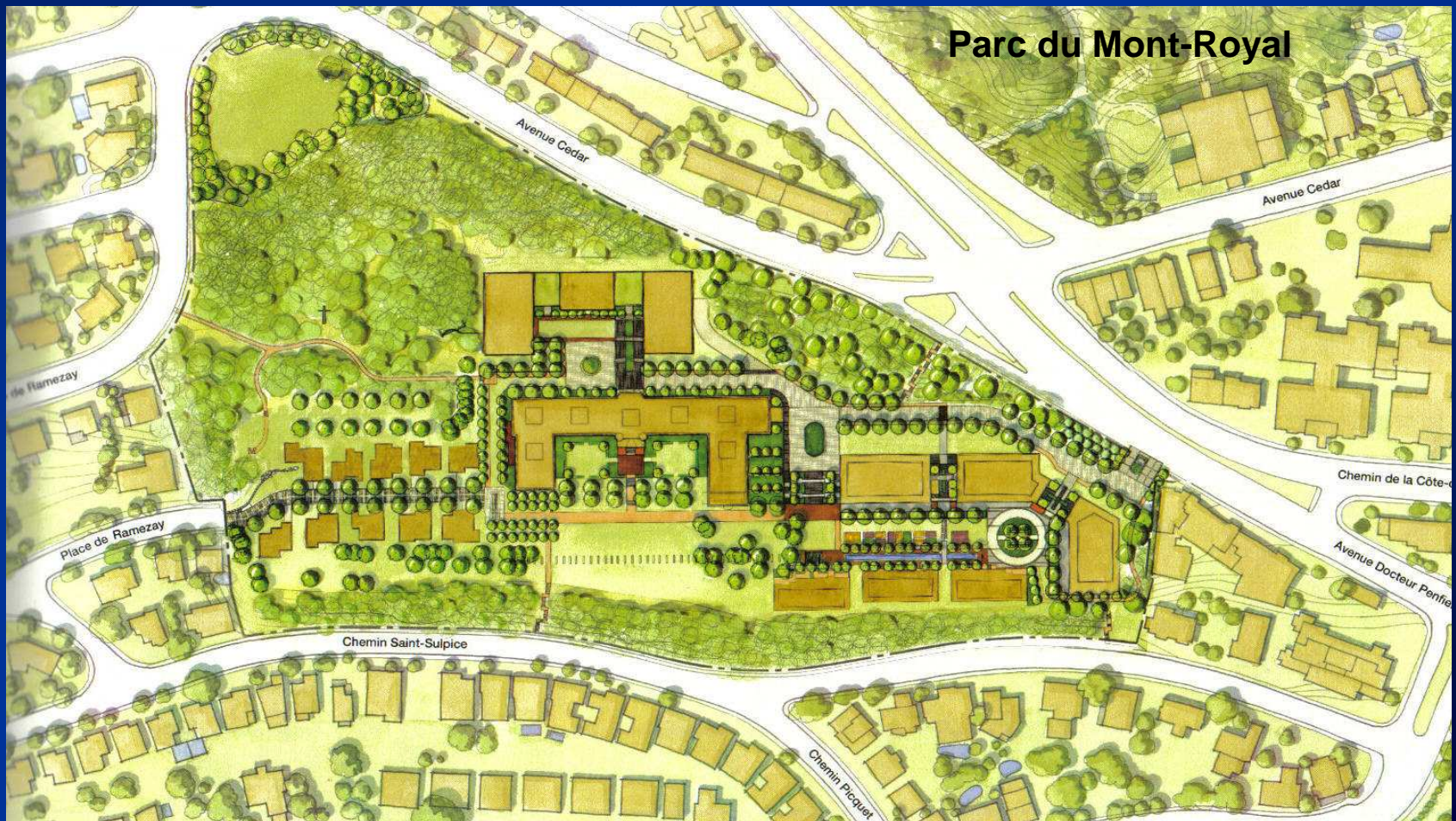
Unifamiliales :  $10 \times 2 = 20$  Autres :  $314 \times 1,5 = 471$

Total :  $491 + 15\% (74) = 565$  unités



## 5- Encadrement réglementaire

- Plan d'aménagement paysager devant inclure les composantes paysagères, les éléments naturels, un réseau de sentiers y donnant accès et permettant de relier le parc du Mont-Royal.



## 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



Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## 5- Encadrement réglementaire

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



Ville de Montréal  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

## 6- Étapes à venir - *Processus référendaire*

- Dépôt du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
- Adoption du second projet de règlement par le conseil municipal
- Avis public de participation à une demande d'approbation référendaire par les personnes « intéressées » des zones concernées
- 12 signatures ou une majorité si moins de 25 personnes sont nécessaires pour « ouvrir » une zone en vue de la tenue d'un registre
- Dépôt des résultats de la demande de participation et adoption finale du règlement par le conseil municipal
- Tenue d'un registre s'il y a lieu
- Le cas échéant, avis public et tenue d'un référendum

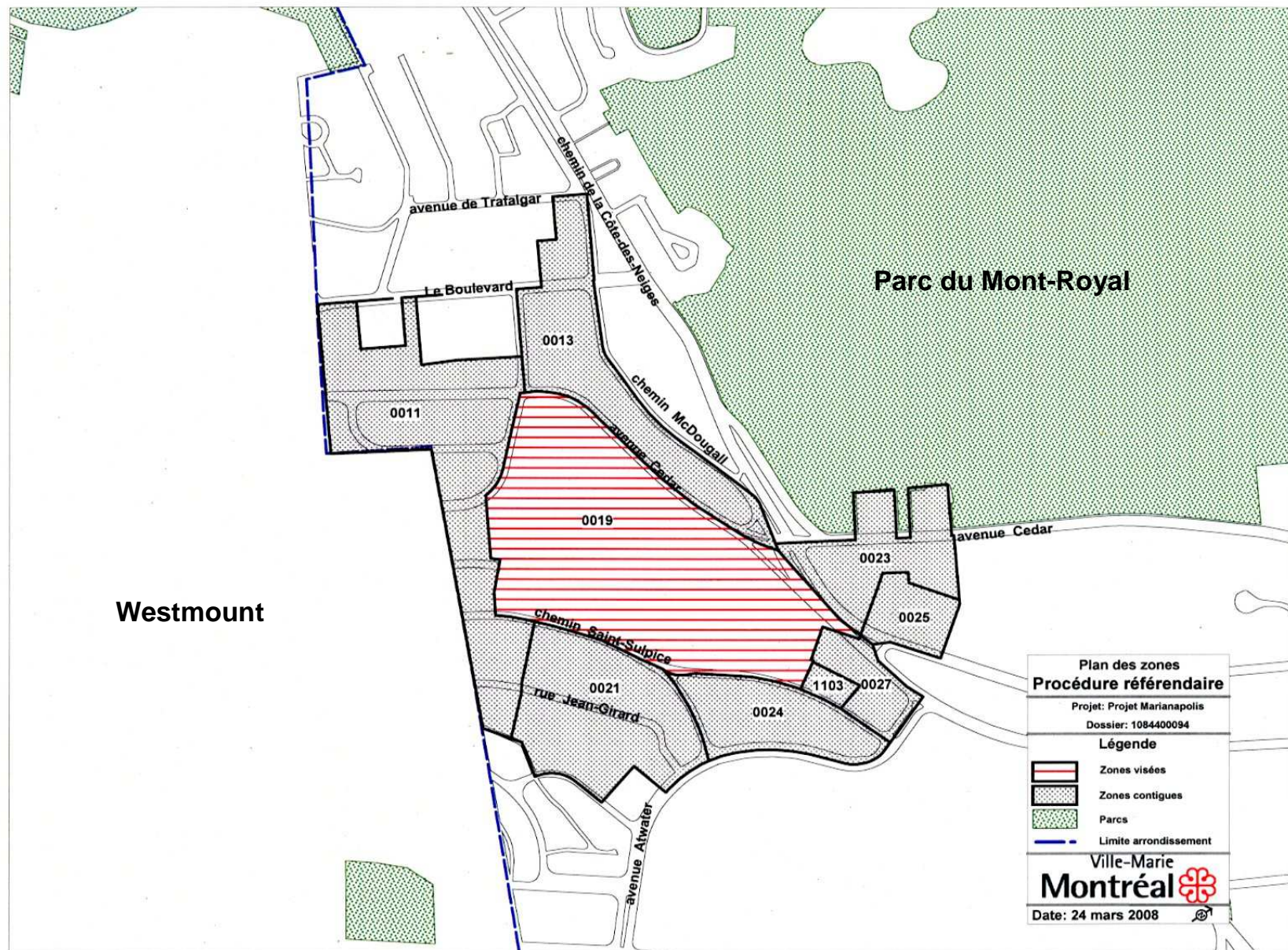
## 6- Étapes à venir - *Processus référendaire*

- Les éléments susceptibles d'approbation référendaire sont :
  - La densité (art. 7)
  - L'usage de la chapelle (art. 8)
  - La hauteur (art. 10 à 13)
  - L'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs (art.15, 16 et par.1 à 3, art.17)
  - Les accès et les stationnements (art. 19 à 23)
  - L'aménagement paysager et les espaces libres (par 4, art. 25)

## 6- Étapes à venir - *Processus référendaire*

- Les éléments adoptés par concordance au Plan d'urbanisme sont :
  - L'usage habitation (art.5)
  - Le taux d'implantation (art.6)

# 6- Étapes à venir - Processus référendaire



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



Modification à 3 cartes du Plan d'urbanisme:

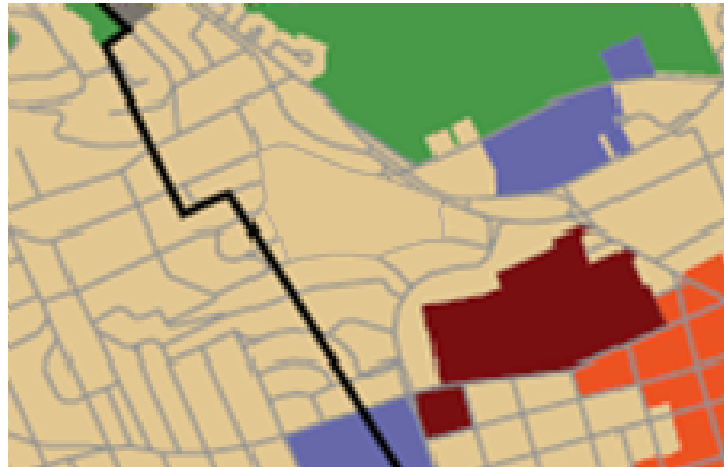
1. Affectation du sol
2. Secteurs de valeur patrimoniale
3. Secteurs d'emplois institutionnels

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

4. Les limites de hauteurs
5. Les taux d'implantation
6. Les milieux naturels et espaces verts protégés

*Ajout: Modification d'une carte du Document complémentaire (introduite le 27 avril 2009) identifiant le site de l'ancien Séminaire comme propriété institutionnelle non régie par un règlement particulier*

1. L'affectation du sol

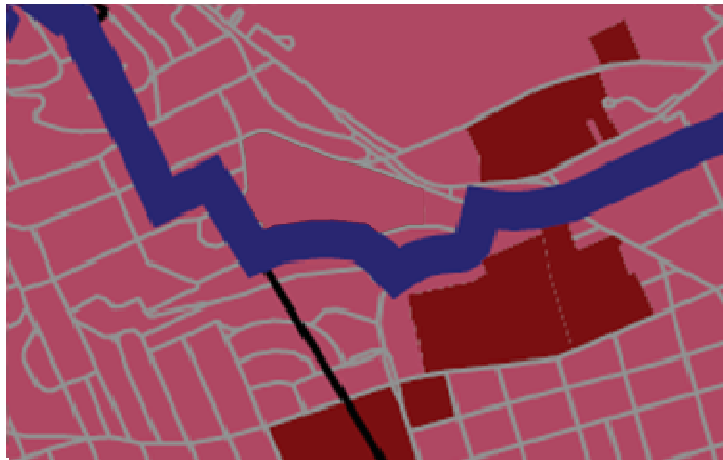


« Grand équipement institutionnel »

à remplacer par:

« Secteur résidentiel »

## 2. Le patrimoine bâti



■ « Grande propriété à caractère institutionnel »

à remplacer par:

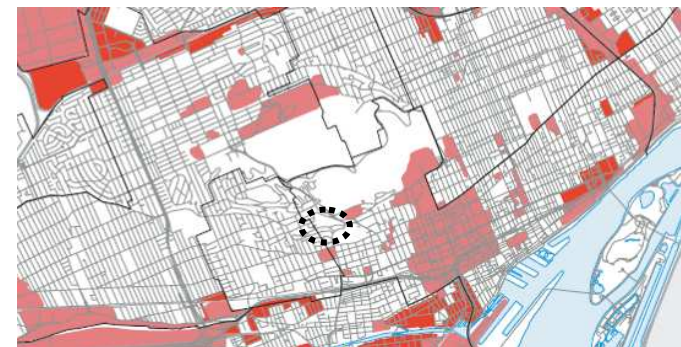
■ « Secteur de valeur exceptionnelle »

### 3. Le schéma des secteurs d'emplois

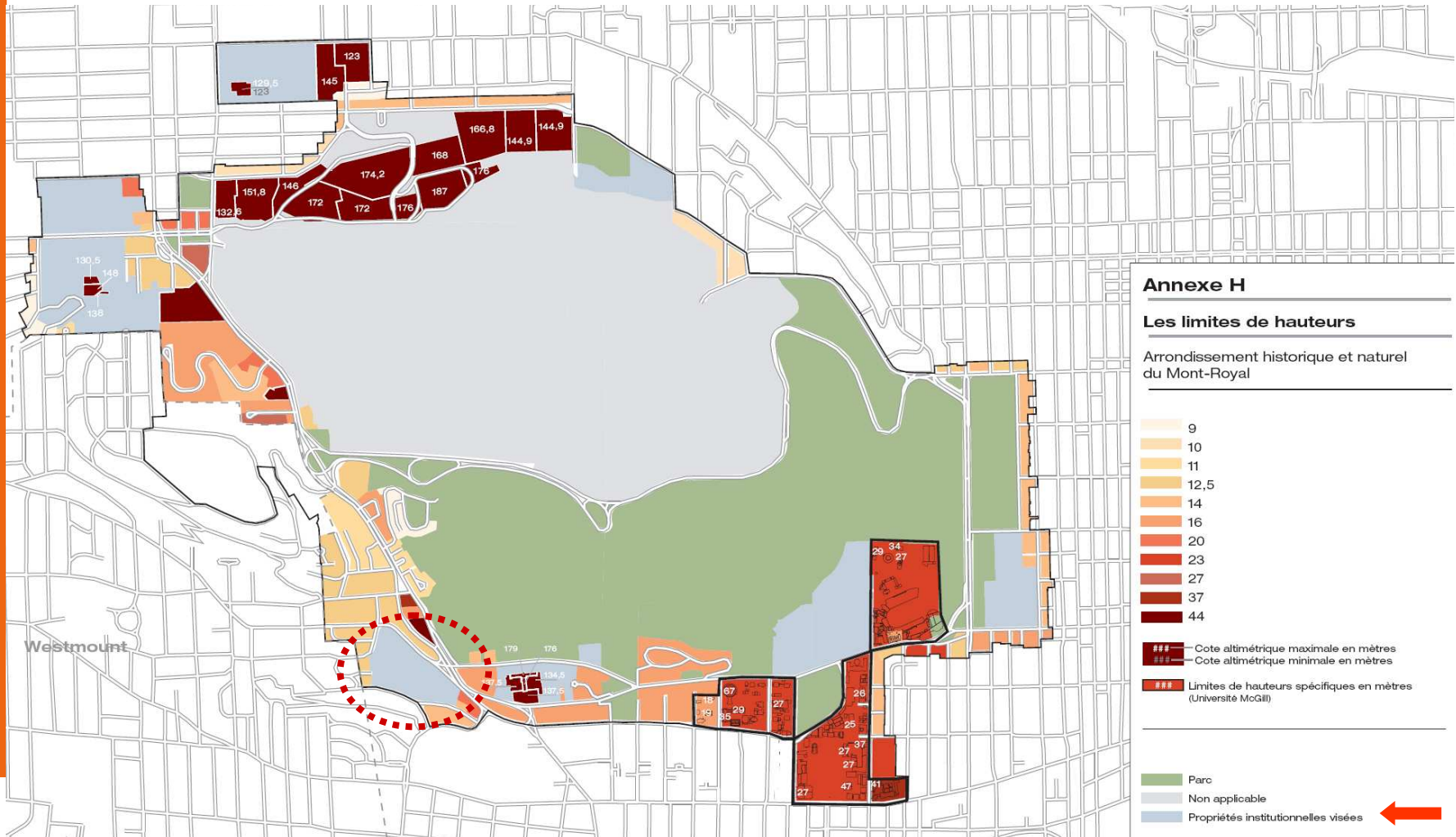


retrait de ce  
« Secteur d'emplois institutionnels »

et modification de 4 illustrations




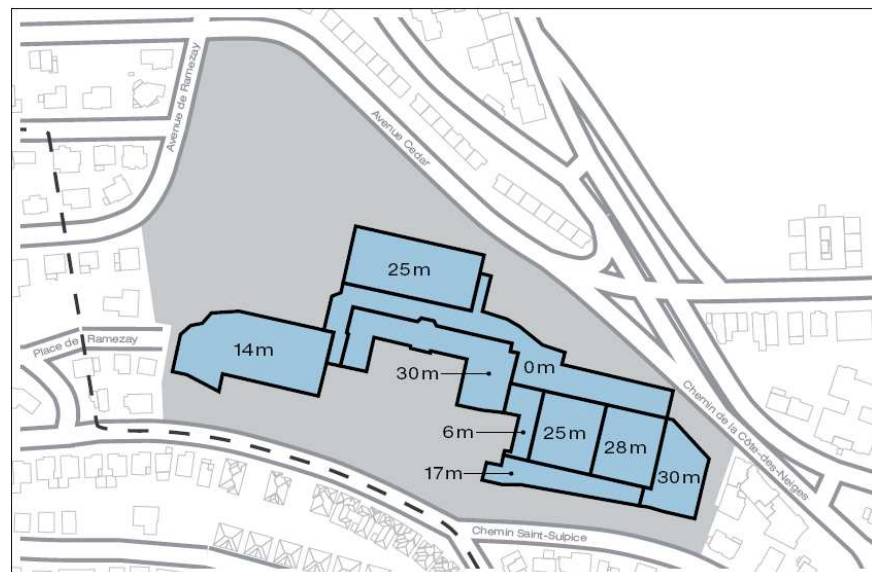
## 4. Les limites de hauteurs





#### 4. Les limites de hauteurs

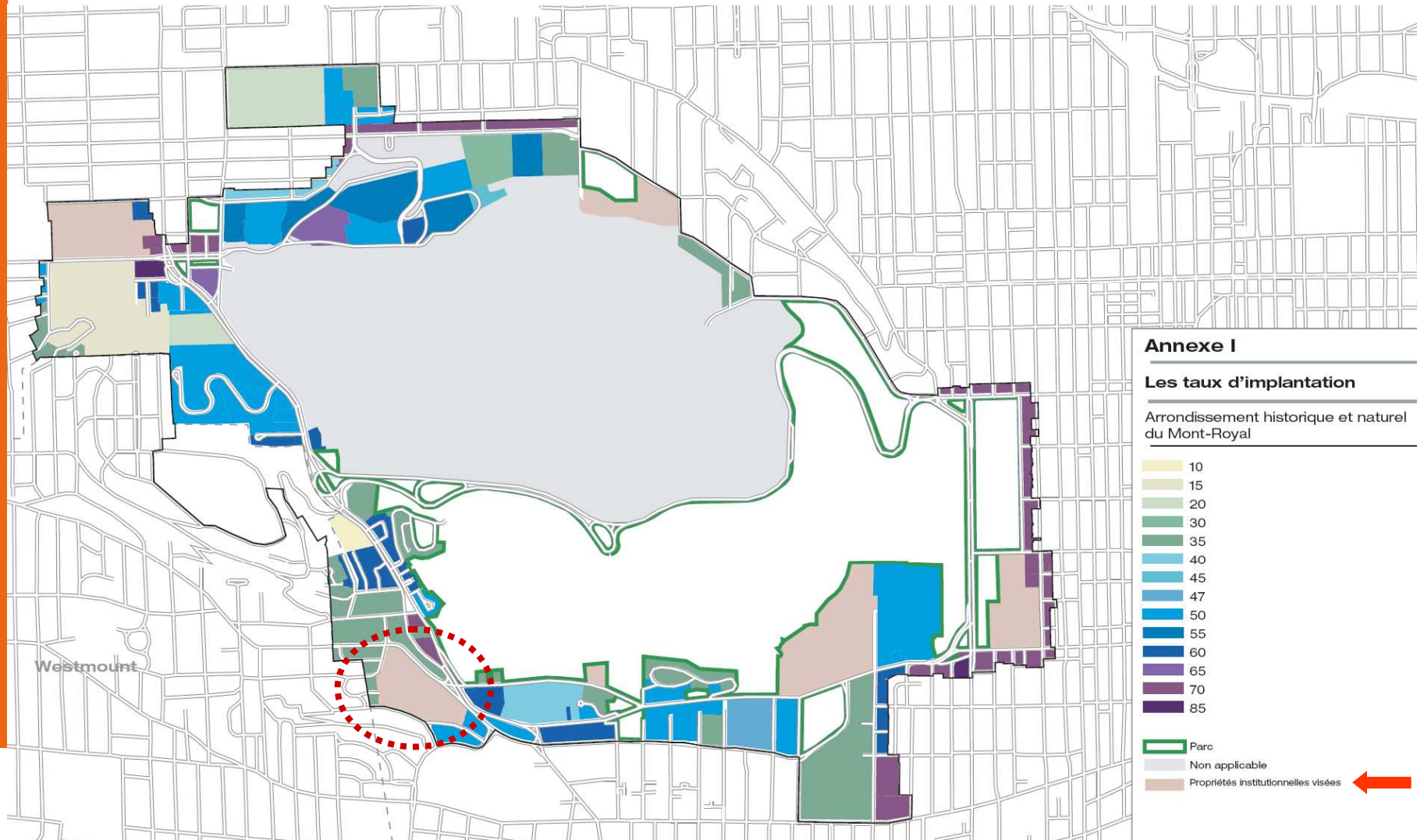


« Propriété institutionnelle visée » (  )  
remplacée par des hauteurs identiques à  
celles identifiées au règlement article 89:



-  ### Hauteurs maximales en mètres
-  Non applicable

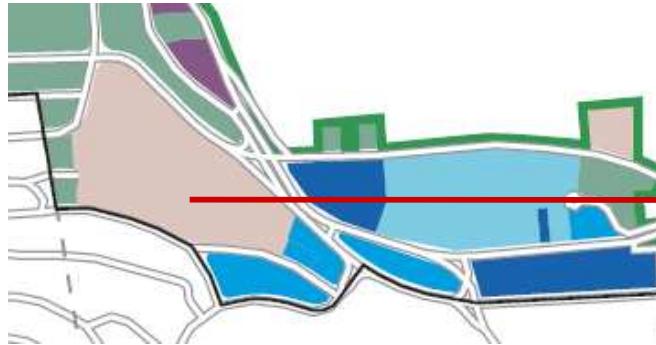
### 5. Les taux d'implantation




Westmount

Montréal

5. Les taux d'implantation



« Propriété institutionnelle visée » (  )  
remplacée par l'indication d'un  
taux maximum identique à celui  
identifié au règlement article 89:

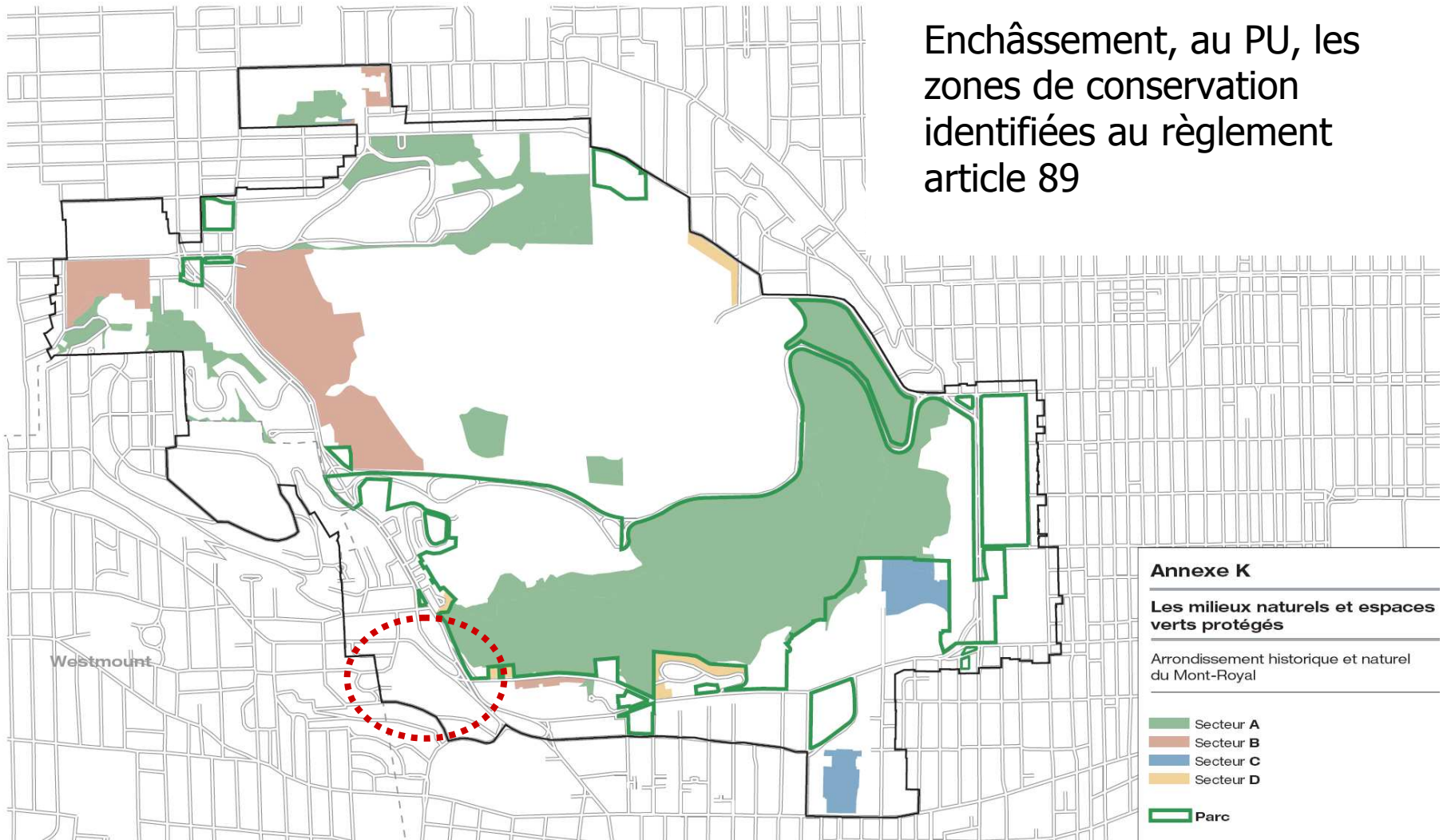


 15,5%

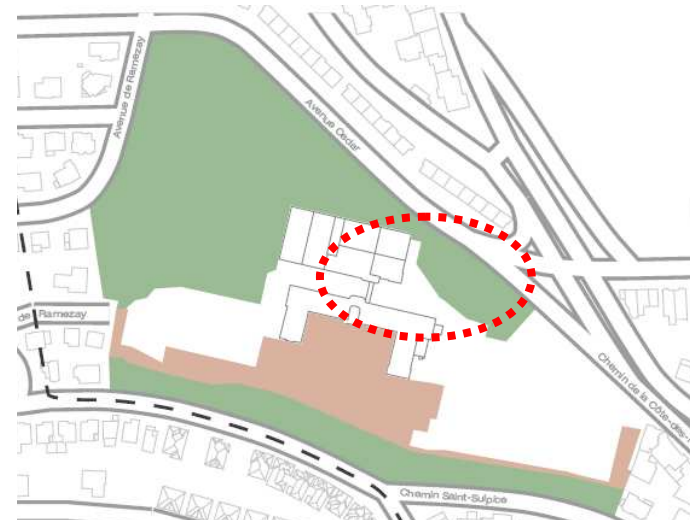


## 6. Les milieux naturels et espaces verts protégés

Enchâssement, au PU, les zones de conservation identifiées au règlement article 89



## 6. Les milieux naturels et espaces verts protégés

**Secteur A** (3,08 ha)

À moins qu'une telle intervention soit nécessaire à la conservation et à la mise en valeur du milieu naturel, la réglementation d'arrondissement doit prévoir qu'aucune des interventions suivantes n'est autorisée :

- opération de remblai ou de déblai
- construction et agrandissement, à l'exception d'une clôture ou d'un sentier non pavé d'une largeur max 2 m
- élimination du couvert végétal.

**Secteur B** (0,93 ha)

La réglementation d'arrondissement doit y interdire la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment.

# Les propriétés visées



Trois instruments d'encadrement :

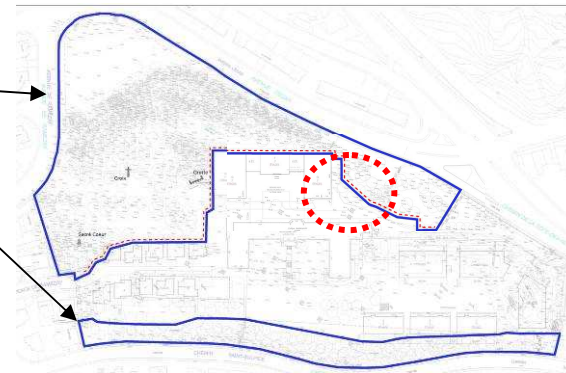
- Règlement en vertu de l'article 89,5 de la Charte de Montréal
- Règlement modifiant le plan d'urbanisme
- Accord de développement

- Instrument complémentaire au règlement soumis en vertu de l'article 89 et à la modification du Plan d'urbanisme
- Approbation par le conseil municipal
- Dispositions de nature contractuelle s'inscrivant dans la poursuite notamment des objectifs du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*
  1. Protection et mise en valeur des bois d'intérêt et de l'aire gazonnée
  2. Accessibilité
  3. Conservation et mise en valeur du patrimoine
  4. Mesures encadrant les démolitions



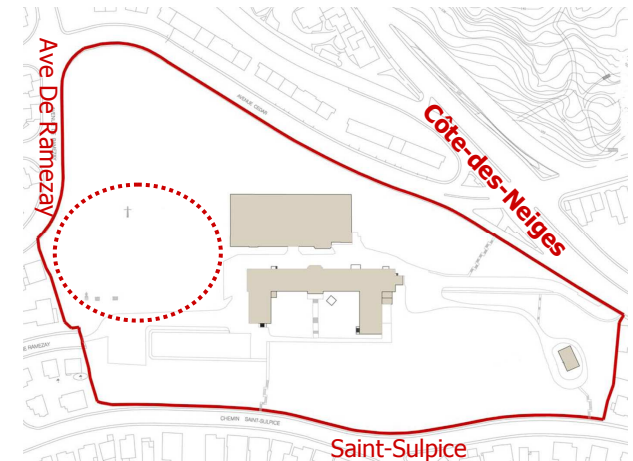
## 1. Protection et mise en valeur des bois d'intérêt et de l'aire gazonnée

- Servitude de non construction (annexe A – *à modifier*)
- Programme d'interventions relatif à l'entretien des boisés - visant la conservation de la biodiversité et s'inspirant du Programme de gestion écologique de la Ville (annexe B - *à modifier*)
- Obligations au projet de déclaration de copropriété:
  - réalisation du programme d'interventions écologique
  - maintien et entretien de l'aire gazonnée à l'angle Cedar/De Ramezay
  - identification des boisés et de l'aire gazonnée comme parties communes
  - établissement d'une destination d'«espace boisé» et d'«espace vert»
- Engagement de la Ville à mettre son expertise à la disposition du promoteur



## 2. Accessibilité

- Maintien et entretien des escaliers d'accès et de sentiers piétons reliant:
  - Saint-Sulpice et Côte-des-Neiges
  - Saint-Sulpice, avenue De Ramezay et les monuments commémoratifs
- Libre accès au public, de la levée du jour à la tombée de la nuit, entre le 15 mai et le 15 novembre
- Dépôt d'un plan d'aménagement des sentiers piétons
- Obligations au projet de déclaration de copropriété:
  - maintien et entretien des escaliers d'accès et des sentiers piétons
  - identification des escaliers et des sentiers comme parties communes
  - établissement d'une destination d' «espace accessible aux occupants de la propriété»



### 3. Conservation et mise en valeur du patrimoine



- Réalisation d'une étude patrimoniale de la chapelle et, le cas échéant, 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 »
  - 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



4. 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
5. Lettre de garantie bancaire (100 000\$) liée à la réalisation des engagements (# 1 à 3)

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

## **Eu égard**

- au Pacte patrimonial du Mont-Royal
- au Plan d'urbanisme
- au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR)

## **Encadrées par**

- le règlement en vertu de l'article 89
- la modification au Plan d'urbanisme et au Document complémentaire
- l'accord de développement

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

## *Pacte patrimonial*

### **Objectif:**

**Respecter les engagements des Prêtres de Saint-Sulpice sur la protection des boisés et leur attribuer un statut de protection et de mise en valeur**

**Règlement :** Boisés = zones de conservation V-1 (nord-ouest) et V-3 (escarpement) (art.15 à 17)  
En V-3: aucune construction, aucun aménagement et aucune occupation  
Contrôle des constructions en saillie dans une cour, une marge et dans les zones V-1 et V-2

**Modification du Plan d'urbanisme:** Enchâssement au Document complémentaire des boisés comme « Milieux naturels et espaces verts protégés » (secteurs A et B)

**Accord de développement:** Servitude de non construction visant notamment les boisés

Dépôt d'un programme d'interventions relatif à l'entretien des boisés et s'inspirant du Programme de gestion écologique de la Ville

Intégration de clauses au projet de déclaration de copropriété : réalisation d'un programme d'entretien des boisés et identification comme parties communes

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

*Plan d'urbanisme et Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

## **Objectif:**

**Favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements en 10 ans, en soutenant le changement de vocation à des fins résidentielles**

**Règlement :**                      **Autorisation de l'usage Habitation (art. 5)**

**Modification du  
Plan d'urbanisme:**              **Changement d'affectation en secteur résidentiel**

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

*Plan d'urbanisme et Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

## **Objectif:**

**Protéger et mettre en valeur le mont Royal :  
Limiter les constructions et imposer des hauteurs restrictives pour maintenir  
l'importance de la montagne dans la silhouette de Montréal**

### **Règlement :**

**Identification de paramètres encadrant le développement :**

**Implantation maximale de 15,5 % (art. 6)**

**Coefficient d'occupation du sol maximal de 1 (art. 7)**

**Zones de construction et de limites de hauteurs bien circonscrites (art. 10 et 11)**

**Implantation et volumétrie assujetties à la procédure de révision Titre VIII selon les critères établis (art. 14, 42 - 1° à 4°)**

### **Modification du Plan d'urbanisme:**

**Enchâssement dans le Document complémentaire :**

**Zones de construction et limites de hauteur bien circonscrites**

**Implantation maximale de 15,5 %**

**Identification des boisés et du parterre comme « Milieux naturels et espaces verts protégés » (secteurs A et B)**

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

*Plan d'urbanisme et Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

## **Objectif:**

**Protéger et mettre en valeur le mont Royal :  
Protéger les vues vers et à partir de la montagne**

## **Règlement :**

**Identification de critères pour la révision en Titre VIII (art. 42 - 1° 2° 4°)**

- **la qualité des vues intérieures vers l'ancien séminaire**
- **la qualité des vues panoramiques vers le mont Royal, la ville et le fleuve**
- **les aménagements au toit et les constructions hors toit doivent minimiser leur visibilité depuis la voie publique et à l'intérieur des vues protégées**
- **les aménagements au toit et les constructions hors toit de l'ancien 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**

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

## *Plan d'urbanisme et Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

### **Objectif:**

#### **Protéger et mettre en valeur le mont Royal : Améliorer l'accessibilité**

**Règlement :** Obligation de maintenir, remplacer et entretenir les escaliers existants (art. 21)  
Aménagement paysager requis incluant des sentiers permettant un lien vers le parc du Mont-Royal et l'accès public aux lieux d'intérêt du site, de même qu'une signalisation s'y rapportant (art. 25)  
Critère établi pour la révision en Titre VIII (art. 42 - 10°) : sentiers d'accès public devant permettre l'accès facile et sécuritaire au parc du Mont-Royal

**Accord de Développement :** Maintien et entretien des escaliers d'accès et de sentiers piétons reliant les chemins Saint-Sulpice et Côte-des-Neiges, et le chemin Saint-Sulpice, l'avenue De Ramezay et les monuments commémoratifs  
Libre accès au public, de jour, entre le 15 mai et le 15 novembre  
Dépôt d'un plan d'aménagement des sentiers piétons  
Intégration de clauses au projet de déclaration de copropriété : maintien et entretien des escaliers et sentiers piétons, identification comme parties communes

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

*Plan d'urbanisme et Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

## **Objectif:**

**Protéger et mettre en valeur le mont Royal :  
Assurer la prise en compte des valeurs patrimoniales du cadre bâti, de la topographie, de la végétation et de l'archéologie (1/2)**

## **Règlement :**

**Conservation de la structure du bâtiment et du volume de la chapelle (art. 31)**

**Conservation et restauration (art. 31) :**

**des vitraux et éléments d'intérêt de la chapelle**

**des escaliers intérieurs**

**des matériaux de parement et détails architecturaux**

**des entrées principales**

**des aménagements paysagers associés aux monuments**

**commémoratifs (art. 25)**

**Restauration des monuments commémoratifs et délai (art. 33 et 34)**

**Délais : 3 ans pour débiter les travaux sur le Séminaire, 2 ans pour les compléter (art. 32)**

**Implantation et volumétrie assujetties à la procédure de révision Titre VIII et critères établis (art. 14 et 42 - 1° 3° 5° 6°) p.ex. prédominance du Séminaire**

**Garantie bancaire de 1 M\$ liée aux travaux à l'endroit du Séminaire (art. 39)**

**Étude de potentiel archéologique (art. 40-41)**



# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

*Plan d'urbanisme et Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

## **Objectif:**

**Protéger et mettre en valeur le mont Royal :**  
**Assurer la prise en compte des valeurs patrimoniales du cadre bâti, de la topographie, de la végétation et de l'archéologie (2/2)**

### **Modification du Plan d'urbanisme:**

**Inclusion du site en Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle**  
**Enchâssement au Document complémentaire des boisés et du parterre (zones V-1 et V-3) comme « Milieux naturels et espaces verts protégés » (secteurs A et B)**

### **Accord de développement :**

**Dépôt d'une étude patrimoniale de la chapelle et, le cas échéant, réalisation des mesures recommandées**  
**Dépôt d'un projet de commémoration de la présence des Prêtres**  
**Maintien et mise en valeur des monuments commémoratifs**  
**Intégration de clauses au projet de déclaration de copropriété : espace communautaire de la chapelle, conservation et restauration de ses éléments d'intérêt**  
**Servitude en faveur de la Ville pour la pérennité de la chapelle (max. 100 ans)**  
**Garantie bancaire de 100 000 \$**

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

## *Plan d'urbanisme et Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

### **Objectif:**

**Protéger et mettre en valeur le mont Royal :  
Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, notamment les milieux naturels de l'écoterritoire des sommets et des flancs du mont Royal (1/2)**

### **Règlement :**

**Identification de « zones de conservation » V-1 (boisé nord-ouest), V-2 (parterre), V-3 (escarpement) (art. 15 et 16)**  
**Interdiction de construction, aménagement, occupation à l'endroit de l'escarpement (V-3) (art. 15)**  
**Limitation des interventions envisageables à l'endroit du boisé nord-ouest (V-1) et du parterre (V-2) (art. 16 et 17)**  
**Stationnements intérieurs seulement (art. 23)**  
**Aménagement paysager incluant le maintien des talus, aires gazonnées, regroupements d'arbres (art. 24 et 25)**  
**Protection des arbres durant les travaux (art. 26)**  
**Plantation d'au moins 2 arbres de remplacement par arbre abattu (art. 27)**  
**Obligation d'entretien sylvicole (art. 29)**  
**Délais d'un an suivant la fin des travaux pour la réalisation de l'aménagement paysager et la plantation d'arbres (art. 30)**  
**Critères établis pour la révision en Titre VIII (art. 42 -1° 9° 12° à 15°) p.ex. mise en valeur des talus, alignements d'arbres, boisés et surfaces gazonnées**

# SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES ET DES DISPOSITIONS DU PROJET

## *Plan d'urbanisme et Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*

### **Objectif:**

**Protéger et mettre en valeur le mont Royal :  
Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, notamment les milieux naturels de l'écoterritoire des sommets et des flancs du mont Royal (2/2)**

**Modification du  
plan d'urbanisme :**

**Enchâssement au Document complémentaire des boisés et du parterre comme  
« Milieux naturels et espaces verts protégés » (secteurs A et B)**

**Accord  
de développement:**

**Servitude de non construction visant les boisés et l'aire gazonnée Cedar/Ramezay  
Dépôt d'un programme d'interventions relatif à l'entretien des boisés et s'inspirant  
du Programme de gestion écologique de la Ville  
Intégration de clauses au projet de déclaration de copropriété : réalisation d'un  
programme d'entretien des boisés et identification comme parties communes.**



**MERCI**

Montréal 