



# HÉRITAGE MONTRÉAL

## **Mémoire sur le projet de transformation et d'occupation de l'ancien Séminaire de philosophie à des fins d'habitation**

Projet de règlement autorisant la démolition et la construction de bâtiments ainsi que la transformation et l'occupation à des fins d'habitation de l'ancien Séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges

et

Projet d'accord de développement relatif au projet de construction de bâtiments, de transformation et d'occupation à des fins d'habitation de la propriété de l'ancien Séminaire de philosophie situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges dans l'arrondissement de Ville-Marie

Consultation publique de l'Office de consultation publique de Montréal  
Présenté le 27 mai 2009

### **Table des matières**

- 1. Présentation d'Héritage Montréal**
  - a. Mission et valeurs
  - b. Principes pour un développement urbain de qualité
  - c. Intérêt pour le dossier
  - d. Préparation du mémoire
  
- 2. Enjeux du projet**
  - a. Références pour la protection et mise en valeur du patrimoine
  - b. Limites d'acceptabilité des transformations d'un site patrimonial
  - c. Enjeux patrimoniaux soulevés par le projet
  
- 3. Évaluation et commentaires**
  - a. Évaluation générale selon les principes d'Héritage Montréal
  - b. Évaluation du projet de règlement
  - c. Évaluation du projet d'accord de développement
  
- 4. Conclusions et recommandations d'Héritage Montréal**
  - a. Recommandations spécifiques au projet
  - b. Recommandations de portée plus étendue
    - Mise en œuvre du Plan de protection et de Mont Royal
    - Gestion du risque
    - Sites institutionnels patrimoniaux

## I. Présentation d'Héritage Montréal

### a. Mission et valeurs

Héritage Montréal est un organisme indépendant et non-partisan fondé en 1975 pour « *promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec* » (Lettres patentes, 15 octobre 1975). Nous regroupons des membres reflétant la diversité de la communauté montréalaise. Outre les fonctions de gestion liées à l'existence de tout organisme, Héritage Montréal agit dans deux champs principaux, soit :

- **L'éducation** : sensibiliser et informer la population et les décideurs publics ou privés à la richesse du patrimoine montréalais et aux enjeux de sa conservation dans une ville vivante.
- **La représentation** : promouvoir la prise de décisions pertinentes et l'excellence des pratiques en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine, d'aménagement urbain et de participation citoyenne et de consultation publique.

C'est sur cette base que l'Assemblée générale d'Héritage Montréal endossait l'énoncé des valeurs que l'organisme projette dans ses activités et interventions (voir [www.heritagemontreal.org](http://www.heritagemontreal.org)). Il se résume ainsi :

- **Une définition englobante du patrimoine et de la conservation** (dimensions et définitions ci-haut; biens répertoriés formellement ou non; action sur le contexte physique, culturel et social encourageant le maintien et le bon usage du patrimoine; conception dynamique et responsable du patrimoine et de sa protection)
- **Une responsabilité collective et des acteurs à mobiliser** (concertation des secteurs publics, privés, associatifs et académiques; devoir d'exemplarité des propriétaires publics de patrimoine; moyens pour assurer le succès de la conservation comme action partagée)
- **Des façons de faire respectueuses fondées sur la pertinence, la connaissance et la créativité** (valorisation de l'action préventive; renvoi vers les promoteurs du fardeau de la preuve généralement subi par le patrimoine)

Dans son rôle de défense et d'illustration du patrimoine montréalais, Héritage Montréal emploie des références fondées sur ses textes fondateurs, sur son expérience accumulée, notamment dans le cadre des actions que nous avons menées au cours des 25 dernières années pour améliorer la protection et la mise en valeur du mont Royal, ainsi que sur la réalité montréalaise et les références nationales et internationales comme la *Déclaration québécoise du patrimoine* (2000), les termes de l'*Initiative canadienne des lieux patrimoniaux* et les textes de l'ICOMOS et de l'UNESCO. Nous identifions cinq types de patrimoine associés à l'espace urbain et donc, à des outils ou pratiques qui en permettent la protection et la mise en valeur. Ce sont :

- **Le construit** (constructions individuelles de grande ou petite architecture, œuvres et ouvrages d'art, aménagements)
- **Le paysage urbain** (vues, silhouette, topographie, caractères, repères, échelles, ensembles architecturaux, parcours)
- **Le mémoriel** (usages, coutumes ou rituels associés aux sites ou bâtiments, lieux de mémoire, toponymie)
- **L'archéologique** (traces témoignant d'activités passées, vestiges enfouis, marques sur les constructions)
- **Le naturel** (sites des règnes minéral, végétal et animal, écosystèmes et habitats)

## b. Principes pour un développement urbain de qualité

Dans le cadre des réflexions actuelles sur le développement urbain durable à Montréal, Héritage Montréal a énoncé des principes d'excellence. Ils ont été publiés dans *Le Devoir* le 25 janvier 2008 et exposés à la Chambre de commerce du Montréal métropolitain le 31 janvier 2008 et se résument comme suit :

- i. **Recevabilité et pertinence des projets** (réponse aux besoins collectifs; capacité d'accueil du site aux plans symbolique, patrimonial, physique, social et fonctionnel)
- ii. **Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain** (patrimoine selon les cinq dimensions mentionnées – bâti, paysage, archéologique, mémoriel, naturel, caractère et échelle, compatibilité des usages, contribution à la promenabilité et à l'appréciation de l'urbanité)
- iii. **Exemplarité et crédibilité du processus d'élaboration du projet** (relation avec les citoyens et les parties intéressées, apport d'expertise, indépendance et efficacité de la consultation, mécanisme de suivi)
- iv. **Innovation dans le concept et dans sa réalisation** (caractère novateur et créatif de la solution proposée en relation avec les enjeux urbains et patrimoniaux, potentiel de créer un modèle inspirant et reproductible, suivi concerté)
- v. **Durabilité + 25 et contribution au patrimoine montréalais actuel et futur** (bilan à long terme anticipé du projet au moins 25 ans après sa réalisation, contribution au patrimoine et à la qualité de ville des générations futures)

## c. Intérêt pour le dossier

Depuis près de 30 ans, Héritage Montréal manifeste sa préoccupation pour la protection et la mise en valeur de la montagne comme ensemble patrimonial aux dimensions multiples, notamment au plan de l'histoire et de la présence d'aménagements paysagers de grand intérêt au-delà de leur perception végétale. Le tableau suivant résume certaines de nos interventions menées dans ce sens.

1985	Demande de classement du mont Royal adressée au gouvernement du Québec (le mont Royal a été classé <i>arrondissement historique et naturel</i> en 2005)
1987	Demande de création d'un <i>site du patrimoine</i> pour le mont Royal (le <i>site du patrimoine</i> a été constitué en 1987);  Objection à la démolition des maisons Sparrow et Thompson sur l'îlot Trafalgar / Gleneagles;  Demande de création du site du patrimoine du mont Royal (l'îlot a été classé <i>site historique</i> en 2002)
1999	Organisation d'une coalition contre le projet immobilier sur l'ancienne ferme sous les noyers, site historique et paysager et siège du quartier général de l'Armée pour le Québec vendu par le gouvernement du Canada au Groupe Lépine
2000	Participation à la campagne pour la protection globale et efficace du mont Royal par le gouvernement du Québec
2002	Collaboration à l'organisation du Sommet du mont Royal et à la rédaction de la Charte du mont Royal en conclusion des célébrations du 125 <sup>e</sup> anniversaire du parc du Mont-Royal  Participation aux auditions de la Commission des biens culturels du Québec sur l'attribution d'un statut pour le mont Royal en vertu de la Loi sur les biens culturels (le mont Royal a été classé <i>arrondissement historique et naturel</i> en 2005)
2004	Acceptation de l'invitation du Maire de Montréal à participer à la Table de concertation du Mont-Royal
2005	Acceptation de la co-présidence du groupe de travail de la Table de concertation du Mont-Royal sur les questions de patrimoine historique et bâti en manifestant l'objection à ce que le patrimoine paysager soit traité de manière distincte des aspects culturels et historiques sur la montagne
2006	Identification des ensembles institutionnels du Sud du mont Royal dont l'ancien Séminaire de philosophie comme emblèmes patrimoniaux menacés;  Participation à la rédaction de la <i>Note pour l'établissement d'un véritable régime de protection et de mise en valeur de l'ensemble patrimonial du mont Royal</i> (communiquée le 12 décembre à l'ensemble des membres de la Table de concertation du Mont-Royal) qui comprend des références spécifiques au

	<p>domaine boisé et paysager de l'ancien Séminaire de philosophie et précise que <b>le critère premier d'un régime de protection crédible et efficace est celui de la recevabilité des projets, des interventions et des pratiques eu égard aux valeurs et aux dimensions patrimoniales de la montagne, y compris sa présence dans le paysage et les vues.</b></p>
2007	<p>Présentation du conseiller juridique des Prêtres de Saint-Sulpice sur l'exercice de réflexion stratégique sur l'avenir des propriétés de Saint-Sulpice dont l'ancien Séminaire de philosophie à l'occasion de l'Assemblée générale des membres d'Héritage Montréal;</p> <p>Échanges avec le conseiller juridique de Saint-Sulpice sur les expériences étrangères de nature foncière, fiscale ou autre pertinentes comme pistes pour la conservation et la mise en valeur d'ensembles patrimoniaux comparables</p>
2008	<p>Participation aux consultations de l'Office de consultation publique sur le projet de <i>Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal</i>;</p> <p>Contribution à la réflexion initiée par Les amis de la montagne sur un système de coulées vertes et parcours promenables reliant le parc du Mont-Royal au centre-ville et aux quartiers;</p> <p>Rencontres avec le Groupe Cato et ses professionnels à leur invitation pour visiter le site de l'ancien Séminaire de philosophie, comprendre les principes d'élaboration du projet et exposer ceux d'Héritage Montréal pour un développement urbain de qualité (voir point I.b du présent mémoire)</p>

#### d. Préparation du mémoire

Le présent mémoire a été préparé par la permanence d'Héritage Montréal sous la responsabilité du Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) et en consultation avec l'ensemble du Conseil d'administration de l'organisme. Son contenu repose sur les principes et positions passées de l'organisme. Il a aussi bénéficié des réflexions menées par Héritage Montréal depuis près de 35 ans sur la protection et la mise en valeur du patrimoine et sur le développement urbain, notamment appliquées aux cas du mont Royal et des domaines institutionnels constitués par les institutions, notamment celles de l'Église catholique. La préparation du mémoire a aussi bénéficié de la consultation des documents assemblés par l'Office de consultation publique, en particulier les avis du Conseil du patrimoine de Montréal et d'autres comités consultatifs, ainsi que des renseignements obtenus lors des périodes d'information et de question du public organisées dans le cadre du présent exercice.

## 2. Enjeux soulevés par le projet

### a. Références pour la protection et mise en valeur du patrimoine

Héritage Montréal considère la protection du patrimoine urbain comme une pratique active et créative. Cette pratique est associée à la connaissance et à la reconnaissance du patrimoine, à son bon usage ainsi qu'au respect des limites de sa capacité à subir des transformations ponctuelles ou cumulatives sans perdre son intégrité, son authenticité et globalement, sa valeur patrimoniale.

Cette protection compte sur l'action des protecteurs réels que sont, d'une part, les détenteurs de biens patrimoniaux et, d'autre part, les instances publiques habilitées à arbitrer l'intérêt collectif pour le patrimoine et l'exercice de droits privés. L'efficacité de cette protection découle de la capacité – volonté, connaissance, moyen – de ces protecteurs réels d'agir dans l'intérêt du patrimoine, au-delà de leurs propres intérêts. Cette hiérarchie des intérêts en faveur du patrimoine n'est pas toujours acquise, notamment lorsque les instances publiques décisionnelles tirent leurs revenus de l'exploitation du patrimoine ou du domaine public comme c'est le cas dans le présent dossier avec la Ville de Montréal.

Depuis plusieurs années, Héritage Montréal constate l'absence de références claires et de définitions qui puissent guider les pratiques et l'évaluation par les instances municipales de projets situés dans des secteurs où l'on prétend accorder une priorité à la protection et la mise en valeur du patrimoine. Nous avons notamment souligné cette lacune lors des consultations menées en 2008 sur le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Héritage Montréal a ainsi proposé les définitions suivantes dans son mémoire à l'Office de consultation publique de Montréal (28 avril 2008; pp. 11 et 12) :

*(...) **Protection** : Action visant au maintien des éléments significatifs et caractéristiques du patrimoine du mont Royal, en prévenant les effets des différentes menaces d'origine naturelle et humaine – intempéries, usages incompatibles, projets immobiliers ou d'aménagement, sinistres, oubli, actes violents – auxquelles ils sont exposés. (...)*

***Mise en valeur** : Action supplémentaire et subordonnée à la protection visant à expliquer, voire souligner ou renforcer les éléments significatifs et caractéristiques du patrimoine mont Royal pour accroître sa contribution à la vie collective et le bénéfice de ses différents usagers actuels et futurs. (...)*

***Conservation** : Ensemble des actions ou des processus de documentation, de gestion, de contrôle, de protection, de sécurisation, d'utilisation adéquate, d'entretien préventif, de réparation ou de réhabilitation visant à sauvegarder les éléments construits ou naturels du mont Royal dans leur intégrité et leur authenticité afin d'en prolonger l'existence physique et la contribution à la valeur patrimoniale du mont Royal. (...)*

Lors de la période d'information de l'actuelle consultation, les représentants de la Ville de Montréal ont confirmé que la version finale du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, adoptée par les Conseils de Ville et d'agglomération, ne comportait pas de telles définitions. Ces représentants ont cependant précisé que ledit Plan comprenait une série de mesures conçues pour assurer la protection et la mise en valeur. Héritage Montréal regrette que ces deux expressions ne soient pas définies ni formulées en termes d'objectifs, notamment qualitatifs. En effet, les valeurs patrimoniales présentes sur la montagne et reconnues par son classement en vertu de la Loi sur les biens culturels, sont associées à des dimensions culturelles, historiques ou symboliques plutôt qu'à des aspects quantifiables comme les paramètres habituels d'urbanisme ou de la gestion statistique des boisés ou de la biodiversité auxquels la Ville de Montréal semble souvent accorder une grande priorité.

#### **b. Limites d'acceptabilité des transformations d'un site patrimonial**

Héritage Montréal note avec intérêt l'apparition du concept de «capacité limite» dans le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Ce concept avait été avancé comme considérant dans l'ébauche de principes directeurs produite en 2006 par Héritage Montréal et Les amis de la montagne et adressée à la Direction générale du Centre universitaire de santé McGill pour le projet d'aménagement et d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal, dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Malheureusement, cet inspirant concept est, comme d'autres employés par le *Plan*, dépourvu d'une définition de référence qui permette de comprendre comment la Ville de Montréal l'applique au-delà de la simple prise en compte de l'implantation de bâtiments dans les secteurs résidentiels existants sur la montagne.

Très souvent, le concept de capacité limite est exprimé par des données quantifiables découlant du modèle établi par les sciences et par le mouvement écologiques pour définir la capacité de charge de la Terre ou d'un site eu égard aux espèces vivantes et à la biodiversité. Héritage Montréal croit que ce principe est d'une très grande utilité pour la protection et la mise en valeur d'ensembles et de sites patrimoniaux comme ceux du mont Royal et qu'il doit être exprimé en des termes adaptés à leur réalité, notamment riche d'associations culturelles et historiques.

À l'échelle nationale et internationale, on constate un consensus sur l'intérêt de limiter l'intervention sur des sites patrimoniaux afin d'en respecter le caractère, l'intégrité ou la valeur. Au Québec, les travaux du ministère de la Culture sur les patrimoines et valeurs du Mont-Royal ou encore de la Commission des biens culturels sur l'outil des évaluations d'impact patrimonial montrent une volonté de mieux comprendre les effets cumulatifs sur le patrimoine. Au Canada, les normes générales élaborées par les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux dans le cadre de l'Initiative des lieux patrimoniaux à laquelle la Ville de Montréal a contribué, stipulent de «*conserver la valeur patrimoniale du lieu en adoptant une approche d'intervention minimale*». La *convention –cadre du Conseil de l'Europe sur la valeur du patrimoine culturel pour la société (2005)* engage les parties à faire perdurer le patrimoine culturel par le respect de son intégrité en

«s'assurant que les décisions d'adaptation incluent une compréhension des valeurs culturelles qui lui sont inhérentes». En Australie, la Charte de Burra d'ICOMOS énonce le principe de base *Do as much as necessary and as little as possible*.

Dans le cadre de la présente consultation et dans l'espoir que la Ville de Montréal entreprenne rapidement un exercice concerté auquel Héritage Montréal pourrait contribuer pour définir des références opérationnelles et crédibles pour compléter ses outils de protection et de mise en valeur du patrimoine, Héritage Montréal soumet l'ébauche de définition suivante :

**Capacité limite** : *Limite maximale absolue d'un site, ensemble, édifice ou paysage patrimonial à subir de manière ponctuelle ou cumulative, des transformations dans son caractère ou sa forme, une intensification de son usage et de sa fréquentation, ou une densification de son bâti ou de son aménagement au-delà de laquelle son intégrité, son authenticité et sa valeur patrimoniale, en soi ou comme partie d'un ensemble, seraient menacées, voire affectées de manière permanente et contraire à la reconnaissance patrimoniale formelle, informelle ou potentielle de ce bien.*

### c. Enjeux patrimoniaux soulevés par le projet

Le site du projet participe de l'ensemble historique du Domaine de la montagne, territoire inscrit dans le périmètre défini actuellement par la limite de la Ville de Westmount à l'ouest, The Boulevard et le chemin de la Côte-des-Neiges au nord, la rue Guy à l'est et le boulevard René-Lévesque au sud. Au fil du temps, ce domaine seigneurial a été occupé, fragmenté et réduit au gré des transactions immobilières conclues par les prêtres de Saint-Sulpice ou par la fiducie de tutelle mise en place par le gouvernement du Québec pour administrer les biens du Séminaire de Montréal entre 1937 et 1960. Bien que la toponymie montréalaise ne réfère pas encore nommément au Domaine de la montagne (Héritage Montréal pourrait proposer qu'il le soit dans le cadre des consultations futures sur le projet de PPU du Centre-ville Ouest), la valeur historique et patrimoniale de cet ensemble a été reconnue de différentes façons; par exemple:

- Conservation des tours du Fort des Messieurs par les Sulpiciens lors de la construction du Grand Séminaire avant 1860;
- Commémoration de l'œuvre de Saint-Sulpice dans la toponymie du secteur (Saint-Sulpice, Saint-Marc, Saint-Mathieu, du Fort, de Breslay, Picquet, Baile, Côte-des-Neiges, Priest Farm);
- Commémoration de l'installation des Sulpiciens dans l'esplanade Ernest-Cormier devant le Centre Canadien d'Architecture conçue par Melvin Charney inauguré en 1989;
- Classement par le gouvernement du Québec des tours du Fort comme *monuments historiques* en 1974 et création d'une *aire de protection* en 1975;
- Classement par le gouvernement du Québec de l'ensemble du Grand Séminaire et Collège de Montréal comme *site historique* en 1982 sous le nom de *Domaine des Messieurs de Saint-Sulpice* (La rubrique sur ce site dans l'édition 2004 du Répertoire des biens culturels du Québec répertorie d'ailleurs le Séminaire de philosophie);



- Inclusion de l'ancienne ferme du Domaine dite « ferme sous les noyers » et de l'ancien Séminaire de philosophie dans le *site du patrimoine* constitué par la Ville de Montréal en 1987;
- Inclusion du site de l'ancien Séminaire de philosophie dans l'*arrondissement historique et naturel* décrété par le gouvernement du Québec en 2005.

Héritage Montréal identifie quatre enjeux patrimoniaux présents sur ce site :

### 1. Patrimoine bâti et historique :

Le site de l'ancien Séminaire de philosophie constitue un ensemble d'intérêt composé du bâtiment du séminaire installé sur un plateau et adossé à la pente pour présenter une vue dominante sur le panorama et des aménagements – esplanade, alignements d'arbres, sentiers monastiques – qui l'entourent. La valeur patrimoniale de ce site se comprend dans une logique historique qui amena la fonction et la construction du Séminaire de philosophie à cet endroit, en relation avec le Grand Séminaire et le Collège de Montréal dans le cadre d'un vaste ensemble institutionnel dont l'urbanisation a tout de même préservé des entités significatives pour leur intégrité, leur cohérence d'aménagement et leur présence très marquée dans le paysage mémoriel et identitaire collectif.

### 2. Paysage urbain :

Le site s'inscrit dans l'ensemble paysager du mont Royal avec ses grands domaines institutionnels aménagés. Ce paysage est perceptible à deux niveaux. D'une part, il tient à l'identité et à la personnalité propre de ce site avec son Séminaire de philosophie perché sur un plateau aménagé qui perpétue la tradition classique d'implantations seigneuriales dominantes dans le paysage de la ville avec des vues panoramiques sur la vallée du Saint-Laurent autant que des sentiers de déambulations méditatives associés à la fonction d'origine de cette partie du Domaine de la montagne. D'autre part, ce site participe au réseau des sites institutionnels qui forment avec leurs aménagements paysagers de grande valeur patrimoniale (davantage ici que leur vocation), une véritable coulée verte identifiée dès les premières discussions sur la protection du mont Royal, dans les années 1980, dont la préservation est impérative et dont l'aménagement doit être vu comme un acte d'accessibilité à la montagne depuis le centre-ville.

### 3. Patrimoine mémoriel :

L'appartenance de ce site au Domaine de la montagne en fait un lieu chargé d'histoire et des traces de pratiques et de rituels aujourd'hui disparus. L'importance de ce site comme lieu consacré à la vie en communauté et à l'éducation de séminaristes qui allaient essaimer à travers le monde est d'ailleurs mentionnée dans les études que nous avons pu consulter. D'autre part, l'histoire du lieu, de ses usages et transformations antérieurs à l'installation du Séminaire de philosophie et le sens des aménagements résultant de cette construction présentent un intérêt qui mérite d'être documentée et présentée au public. On peut penser, par exemple, à l'information voulant que ce soit le site de la croix de Maisonneuve ou encore à l'explication de la présence de certains arbres comme les noyers

qui perpétueraient la culture des noix par les Sulpiciens et pourraient même constituer des monuments de la nature.

#### **4. Patrimoine archéologique :**

Nous comprenons des études consultées que le site de l'ancien Séminaire de philosophie, bien qu'il eut appartenu au Domaine de la montagne des Messieurs de Saint-Sulpice qui en furent les bâtisseurs, n'est pas inclus au site BiFj-06 inscrit à l'inventaire des sites archéologique du Québec et limité au périmètre du site historique classé en 1981, lui-même l'illustration d'un compromis. Toutefois, Héritage Montréal considère que l'appartenance fondamentale de ce site au Domaine mérite une attention au chapitre de l'archéologie. Nous apprécions qu'on fasse référence au potentiel préhistorique dans le secteur voisin de l'intersection des rues de Ramezay et Cedar et à la possibilité de sépultures amérindiennes. Cependant, une attention particulière devrait être portée au potentiel archéologique de la période historique que ce soit pour mieux comprendre l'histoire des aménagements du site et de son paysage par les Sulpiciens pour leurs activités agricoles ou religieuses et ainsi guider un concept d'aménagement contemporain, ou encore pour vérifier l'information voulant que Maisonneuve, fondateur de Ville-Marie, selon les écrits de l'époque, aurait planté sa croix en janvier 1643 à cet endroit.

#### **5. Patrimoine naturel :**

Les études préparées en prévision de l'appel d'offres d'achat sur la faune et la flore apportent un éclairage intéressant sur le site, au-delà de la description du site comme grevé d'une présence importante, voire essentielle à l'identité paysagère du lieu, d'arbres considérés par l'administration de la Ville de Montréal comme des essences nuisibles à éradiquer. Par ailleurs, ici comme dans d'autres études, le patrimoine naturel est limité aux règnes végétal et animal, omettant le patrimoine naturel fondateur du lieu et de sa topographie originelle – la géologie – qui reste peu documenté malgré l'existence de certaines données sommaires sur le sujet dans d'autres études sur la nature géologique du sol.

### 3. Évaluation et commentaires

#### a. Évaluation générale selon les principes d'Héritage Montréal

Dans le cadre de la présente consultation publique et de manière semblable à laquelle nous avons examiné d'autres dossiers soumis à l'Office récemment, Héritage Montréal a examiné le projet en fonction des cinq principes d'évaluation présentés précédemment. Nous avons concentré notre examen sur les projets de règlement soumis à l'Office pour consultation publique ainsi que sur le projet dans sa forme actuelle. D'autres commentaires plus généraux sur ce projet et les enjeux qu'il soulève seront faits dans la section suivante du document. Notre évaluation se présente comme suit :

##### 1. Pertinence et recevabilité du projet :

Héritage Montréal considère que la conservation du patrimoine de ce site doit se réaliser dans le cadre d'un projet concret qui assure une pérennité réelle à l'ancien Séminaire et aux autres éléments patrimoniaux du site dont ses aménagements, ses monuments commémoratifs, les parcours urbains et les espaces boisés qui participent de la valeur du site en soi et comme partie des ensembles patrimoniaux du mont Royal et du Domaine de la montagne. En ce sens, nous apprécions que des promoteurs comme le Groupe Cato s'investissent dans le difficile exercice d'élaborer un tel projet sur un site aussi chargé au plan historique, symbolique et esthétique et aussi utile aux plans environnemental et urbain.

La vocation originale de ce lieu de formation et de résidence de prêtres catholiques ne nous semble pas vouée à un avenir prospère sur ce site. Il nous est donc concevable qu'une reconversion à des fins institutionnelles ou autres, soit nécessaire pour assurer la conservation à long terme de l'ancien Séminaire de philosophie et de son site. En principe, Héritage Montréal considère donc que la reconversion du site comme une hypothèse recevable en autant qu'elle puisse s'incarner dans un concept d'aménagement et des usages respectueux par leur nature, par leur envergure actuelle et future et par leur architecture, de l'intégrité physique et symbolique et de l'identité du site, en soi ou comme partie d'ensembles patrimoniaux comme le mont Royal et l'ancien Domaine de la Montagne.

Parmi les pistes de reconversion, la vocation résidentielle mérite considération. Elle peut être accommodée dans un projet qui pourrait assurer un respect actuel et futur des espaces paysagers. En principe, la vocation résidentielle nous apparaît donc recevable bien que nous croyons nécessaire de distinguer, d'une part, cette recevabilité pour la reconversion des bâtiments existants et, d'autre part, d'une démonstration nécessaire de la justification que ce nouvel usage apporterait pour de nouvelles constructions, notamment de typologie comme ces grandes maisons unifamiliales dont la présence affecterait le caractère et l'intégrité du site en plus de présenter un risque réel d'expansions futures sous forme de privatisation ou d'occupation de leurs espaces extérieurs.

Héritage Montréal ne s'objecte pas à une nouvelle utilisation institutionnelle du site. Cependant, nous observons que la présente consultation publique et la nécessaire réflexion collective qu'elle permet sur l'avenir et la définition des objectifs de conservation et de capacité limite pour le site de l'ancien Séminaire de philosophie, n'aurait pas eu lieu si la vocation originale de site institutionnel avait été maintenue. Dans ce cas comme dans d'autres, le projet aurait vraisemblablement été autorisés de plein droit comme ce fut le cas avec la tour de 35 étages construite à l'angle des rues Sherbrooke et Hutchison, et avec le projet de tour de 34 étages dans le secteur patrimonial de *Paper Hill*, face à la basilique Saint-Patrick et à côté du *Unity Building*, un monument historique classé restauré avec succès par le Groupe Cato. Jugés de plein droit par la Ville de Montréal et par l'arrondissement de Ville-Marie malgré le fait qu'ils se situent dans des secteurs patrimoniaux reconnus, ces gratte-ciel n'ont fait l'objet que de révision architecturale, procédé traitant de la forme du projet plutôt que de la protection véritable du patrimoine.

Par ailleurs, comme Héritage Montréal l'a exposé dans ses mémoires à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre des consultations sur l'agrandissement de l'Hôpital Général de Montréal (2007) ou sur le projet de transformation de l'ancienne maison-mère des Sœurs des Saints-Noms de Jésus et de Marie (2009), les usages institutionnels connaissent parfois des développements futurs qui se traduisent par un accroissement de leur volume bâti. D'expérience, on observe que cette augmentation est souvent reçue favorablement par les autorités municipales ou gouvernementales en raison de l'intérêt public que ces institutions ont l'habitude d'invoquer. Il y a donc là un risque réel de voir le patrimoine et sa protection mis au second rang en arrière plan derrière des intérêts autres comme ce fut le cas dans les dossiers du lotissement de la ferme sous les Noyers, du maintien de la vocation de méga-hôpital à l'Hôpital général de Montréal ou de l'autorisation et du financement public de l'agrandissement du stade Percival-Molson pour répondre aux besoins des Alouettes.

## **2. Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain :**

Héritage Montréal prend note qu'aucune évaluation globale des impacts positifs ou négatifs et des coûts/bénéfices du projet en termes de patrimoine montréalais (ou national puisqu'on se situe dans un arrondissement historique et naturel classé par le gouvernement du Québec) n'a pu être produite devant la commission consultative par la Ville de Montréal à l'appui du projet. Cela nous laisse particulièrement perplexes et peu rassuré quant aux autres dossiers publics comme privés qui seraient traités dans le cadre du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, voire des secteurs patrimoniaux reconnus dans le Plan d'urbanisme de Montréal.

Tout en reconnaissant l'intérêt des engagements pris par le promoteur pour la conservation du bâtiment de l'ancien Séminaire de philosophie et de certains de ses éléments architecturaux (chapelle, vitraux, escaliers), des monuments commémoratifs extérieurs associés à cette vocation originale ainsi que des deux zones boisées et pour la formalisation d'un droit d'accès et de promenade publique au site, Héritage Montréal s'interroge sur la prise

en compte véritable du patrimoine comme fondement de la définition d'un projet dans ce cas-ci. En effet, ce projet reflète une méthode fondée sur un travail d'analyse et de découpage qui amène inévitablement à réduire la valeur et l'intérêt d'un site comme celui de l'ancien Séminaire de philosophie à une série de morceaux ou d'objets à ne pas toucher. Cela nous semble bien en deçà de ce qu'un tel lieu commande, soit une lecture globale et éclairée du sens et de la valeur patrimoniale du site avant et afin de définir un projet immobilier pour que celui-ci puisse, par sa nature, par son envergure et par son architecture, répondre véritablement au génie du lieu et ainsi, respecter et enrichir le patrimoine collectif tout en satisfaisant les intérêts privés raisonnables pour ce site.

Ces mesures ne reposent pas sur la reconnaissance du site comme une entité associée de manière significative au Domaine de la montagne et à l'œuvre des Sulpiciens comme seigneurs de Montréal ou comme responsables de la formation des prêtres. Cette absence se traduit par une approche analytique du site, découpé en secteurs boisés, bâtis ou aménagés plutôt que vu et traité dans son intégrité symbolique, paysagère et patrimoniale. C'est ainsi qu'on a du mal à comprendre quelle est la logique historique d'aménagement du site et son identité actuelle et, conséquemment, à voir comment le projet la prend en compte, voire la perpétue. Même au plan historique et symbolique, l'installation d'un tel édifice sur un promontoire participe d'une logique ancienne de localisation des institutions en dominante du paysage qui donne aux questions de vues un sens supplémentaire. La vue sur la ville, jadis si importante, est aujourd'hui obstruée en partie par le boisé négligé du talus du chemin Saint-Sulpice. Par ailleurs, la vue depuis le chemin de la Côte-des-Neiges angle Cedar, par laquelle la population jouit d'un large accès visuel libre vers le fleuve et l'horizon jadis réservé aux seigneurs de Montréal, est appelée à être substantiellement réduite par la construction d'un immeuble du côté est ou la plantation de conifères le long de Cedar qui transformerait un des panoramas les plus saisissants de Montréal, en une vue étroite.

Enfin, au chapitre des droits de promenade et des sentiers et escaliers que le promoteur propose de rendre officiellement publics. Il y a là un progrès important que nous tenons à souligner en espérant qu'il apporte une inspiration pour le développement d'un véritable réseau de sentiers urbains reliant notamment la montagne et les quartiers environnants dont le centre-ville. Nous notons cependant que la proposition ne permettrait la traversée promenable du site que 6 mois par année ce qui ne nous apparaît pas acceptable. Enfin, nous regrettons que cette proposition ne s'inscrive pas dans une vision d'aménagement de l'intersection Côte-des-Neiges / Cedar, lourdement handicapée par l'accumulation d'interventions de voirie qui en font un obstacle réel à l'accès humain à la montagne depuis le centre-ville. Héritage Montréal croit qu'une telle vision d'aménagement doit être rapidement articulée et mise en œuvre par la Ville de Montréal pour cette intersection et, de manière plus globale, pour les liens entre le parc du Mont-Royal et la rue Sherbrooke, du côté de la rue Atwater comme de la rue Peel. En ce sens, de plus en plus impatients devant les promesses moult fois renouvelées mais onques réalisées de réaménagement et de belvédères

pour remplacer cette intersection néfaste au paysage comme aux citoyens qui l'empruntent, Héritage Montréal est heureux que ses représentants aient collaboré avec Les amis de la montagne à élaborer une proposition concrète pour ce secteur entre le parc du Mont-Royal et les pôles urbains que sont les squares Cabot et Dorchester.

### **3. Exemplarité et crédibilité du processus d'élaboration du projet :**

Héritage Montréal porte un jugement mitigé sur la valeur du processus ayant permis l'élaboration d'un tel projet. D'une part, nous prenons note de l'importante collaboration des Prêtres de Saint-Sulpice, de la Ville de Montréal et du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine pour produire des études (patrimoine, archéologie, faune et flore). Cependant, cet exercice s'est traduit par une synthèse mécanique des conclusions et un découpage du site en morceaux et zones. Comme cela fut confirmé lors de la période d'information, il n'existe pas d'énoncé général de la valeur patrimoniale du site – le «génie» particulier de ce lieu – dans lequel son caractère distinctif d'ancienne partie du Domaine des seigneurs de Montréal et de lieu consacré à l'éducation des séminaristes serait exprimé pour guider et inspirer les acheteurs et leurs concepteurs tout comme les professionnels des administrations publiques amenées à évaluer tout projet. Cet énoncé aurait aidé grandement à imaginer un projet immobilier qui assurer une nouvelle vie à l'ancien Séminaire de philosophie tout en respectant l'intégrité du site et son identité propre.

D'une part, l'absence de définitions concrètes de ce que les autorités municipales comprennent de leur rôle de protecteur du mont Royal et de son patrimoine, jumelée à la signature d'un pacte dit patrimonial avec les propriétaires, crée une impression d'a priori favorable aux projets de développement plutôt qu'au patrimoine, à sa protection et à sa mise en valeur véritables, rejetant de nouveau le fardeau de la preuve sur le patrimoine. Le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, fruit d'un important travail des équipes municipales qui ont pris en compte certains des travaux de la Table de concertation du Mont-Royal à laquelle le Maire de Montréal nous invita à investir notre expérience et nos ressources, aurait dû être le lieu de telles définitions mais les instances municipales ont préféré un document qui accumule les mesures sans exprimer clairement leur mission commune au-delà du titre du document. La responsabilité de cette lacune revient ici à la Ville de Montréal et non pas aux parties intéressées dans le présent dossier soit les Prêtres de Saint-Sulpice qui ont mis leur propriété en vente et le Groupe Cato qui en a fait l'acquisition en reconnaissant volontairement les conclusions d'études identifiant des zones inconstructibles.

Enfin et surtout, considérant la nature extraordinaire du site de l'ancien Séminaire de philosophie et du fait qu'il soit reconnu et protégé par les lois du Québec et les choix proclamés de la Ville de Montréal, Héritage Montréal considère prioritaire d'assurer la qualité, l'efficacité, la pérennité et la publicité réelles des mesures de protection du patrimoine plutôt que de ne traiter un tel dossier que sous l'angle d'une procédure ordinaire de modification de paramètres urbanistiques liée à un changement d'usage ou

de hauteur. En ce sens, nous considérons l'actuelle consultation comme fort pertinente et utile pour définir les termes de la protection et de la mise en valeur réelle de ce site patrimonial, notamment les limites de sa capacité à accueillir de nouveaux usages ou constructions. Héritage Montréal regrette cependant que cette consultation ne puisse avoir lieu en amont pour définir les conditions de recevabilité d'un développement ou d'une reconversion du site plutôt que de traiter d'un projet dont les paramètres détaillés ont déjà fait l'objet de longues et coûteuses négociations.

#### **4. Innovation dans la conception et la réalisation du projet**

Héritage Montréal observe dans ce projet comme dans celui de la reconversion de l'ancienne maison-mère des Sœurs des Saints-Noms de Jésus et de Marie qui fit l'objet d'une consultation publique de l'OCPM (1420, boulevard Mont-Royal; rapport produit le 29 avril 2009), l'exploration de nouveaux outils pour compléter le seul cadre réglementaire afin de mieux atteindre des objectifs de protection et de conservation à long terme. Ces outils sont l'accord de développement et la déclaration de copropriété qui servent à préserver des espaces patrimoniaux comme les chapelles de ces grands édifices conventuels ou des boisés.

Héritage Montréal apprécie que ces recherches soient menées pour doter le patrimoine et sa conservation d'outils supplémentaire au seul cadre réglementaire dont l'efficacité reste limitée, ne serait-ce que du fait des compétences municipales en matière de patrimoine qui ne touchent pas les intérieurs. Nous regrettons cependant qu'on en reste au cas par cas et que manquent toujours des véritables stratégies de conservation des ensembles institutionnels patrimoniaux, outils pourtant promis dans le Plan d'urbanisme de Montréal (2004) et la Politique du patrimoine (2005).

De plus, Héritage Montréal croit de plus en plus urgent de matérialiser les bons discours pour doter Montréal et son patrimoine d'un régime intelligent d'incitatifs fiscaux afin de soutenir la réalisation de projets de qualité. Dans le cas particulier de l'ancien Séminaire de philosophie et du projet du Groupe Cato, Héritage Montréal relève les arguments mentionnés lors des séances d'information de l'Office de consultation publique quant aux incertitudes de l'efficacité de plusieurs mesures proposées, notamment en ce qui a trait au passage des engagements pris par le promoteur vers leur mise en œuvre permanente par un syndicat de copropriétaires qui n'existe pas encore. Il appert important d'ajuster l'accord de développement et l'éventuelle déclaration de copropriété pour prévenir tout affaiblissement de la portée et de la pérennité des protections, notamment le caractère inconstructible des espaces boisés et de la chapelle et au maintien des sentiers et droits de passage publics.

#### **5. Durabilité +25 et contribution à long terme du projet au patrimoine**

Héritage Montréal considère qu'en général, ce projet de reconversion du site de l'ancien Séminaire de philosophie offre un potentiel de contribution à la conservation des grands domaines du mont Royal et à la réalisation de

meilleurs liens entre la montagne et la cité, notamment par le réseau de sentiers et droits de passage publics.

Par contre et considérant la difficulté de les introduire a posteriori, l'absence de références, définitions et mécanismes de suivi véritables quant à la protection et la mise en valeur du patrimoine du mont Royal ou à la capacité limite d'occupation d'un tel site paysager constitue un risque majeur de dérive au détriment du patrimoine. Une fois de plus, l'absence d'un a priori favorable général au patrimoine, pourtant contraire à l'esprit du statut d'arrondissement historique et naturel appliqué à ce site, maintient le fardeau de la preuve sur le patrimoine sur lequel on semble préférer ajuster les paramètres plutôt que de mettre en question la compatibilité fondamentale des projets avec le site et ses valeurs.

Cette lacune touche tant à l'approche générale d'élaboration des projets sur un tel site qu'à la méthodologie de leur évaluation. Elle constitue un risque majeur pour les négociations futures d'accommodements ou la conservation des éléments contribuant au paysage patrimonial du site et de la montagne. C'est ainsi qu'Héritage Montréal se préoccupe de l'effet à long terme de l'inclusion d'un groupe de maisons unifamiliales sur le site ce qui pourrait se traduire, comme on l'observe dans d'autres secteurs patrimoniaux, à des atteintes à l'intégrité et l'identité du site de l'ancien Séminaire de philosophie ainsi que de pressions sur les espaces paysagers et boisés. Qu'elles aient le statut de copropriétés donnant sur une voie privée ou de propriétés privées donnant sur une voie publique municipale, la typologie et la configuration physique de ces maisons unifamiliales portent atteinte à la personnalité, à l'intégrité et à l'identité de ce domaine institutionnel sur le mont Royal où les Prêtres de Saint-Sulpice, société fondée notamment pour la formation des prêtres, ont construit un séminaire et non par une chartreuse, Maison de l'ordre fondé par Saint-Bruno qui se caractériserait par une organisation de cellules en mode pavillonnaire.

## **b. Évaluation du projet de règlement**

**Article 1 :** Nous comprenons que le Québec a procédé à une révision de ses désignations cadastrales mais il nous semblerait pertinent ici, compte tenu de l'ancienneté du site en question dont l'identification remontent aux premiers temps de Montréal, d'inclure au libellé de cet article une référence au fait que le lot en question est une ancienne partie du Domaine de la montagne.

**Article 8 :** Le libellé de l'article devrait permettre à la chapelle d'être accessibles à d'autres qu'aux seuls occupants de l'éventuel complexe résidentiel. D'autre part, le libellé de l'article ne prévient pas la division de la chapelle ni son dégarnissage.

**Article 11 :** Les hauteurs prévues par le projet du Groupe Cato et autorisées par le règlement amènent une obstruction excessive du panorama actuel depuis un point d'observation situé sur le trottoir sud du chemin de la Côte-des-Neiges vers le fleuve et les quartiers en contrebas. Contrairement à la référence des



122m prise par la Ville de Montréal en évoquant la promesse ancienne (mais jamais réalisée à ce jour) d'un belvédère à réaliser dans le parc du Mont-Royal, Héritage Montréal demande que le panorama de référence soit celui à partir d'un point d'observation existant situé du trottoir Sud du chemin de la Côte-des-Neiges à l'intersection avec la rue Cedar, près de l'arrêt d'autobus. Afin de renforcer la coulée verte plutôt que de la restreindre, l'emprise au sol et sur l'horizon des nouveaux bâtiments devrait être revue pour ouvrir un accès visuel au loin et sur le site, notamment vers la terrasse devant l'ancien Séminaire afin de maintenir sa prédominance.

En conséquence, les hauteurs proposées pour la zone R-4 identifiée à l'annexe C du projet de règlement à l'étude et celles proposées à l'annexe 8 du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme devront aussi être revues pour préserver ce panorama. Enfin, la préservation de tels points de vue devrait amener une gestion conséquente du massif boisé afin d'assurer les élagages nécessaires pour garder les vues dégagées ou prévenir l'obstruction de vues importantes; par exemple, par la proposition de plantation de conifères le long de la bretelle reliant Cedar et Côte-des-Neiges.

**Article 15 :** Le libellé de cet article prévient toute amélioration au tracé et à l'emplacement des escaliers qui ne sont pas tous aménagés de manière idéale eu égard à la configuration du site et de son architecture. Tout en partageant l'intention des rédacteurs de limiter les impacts sur les boisés en maintenant les tracés existants, il y aurait lieu de laisser ouverte la possibilité d'établir les escaliers de manière plus appropriée en fonction de critères de respect de l'architecture générale du site, de l'intégrité des bois et de qualité de l'expérience paysagère des usagers futurs du système de sentiers et passages d'accès public.

**Article 16.1 à 11 :** Ces paramètres devraient être pondérés en fonction de la qualité architecturale, de la relation avec les aménagements paysagers et, en particulier pour les verrières, de leur impact nocturne notamment en relation avec l'intégrité visuelle des boisés ou la dominance de l'ancien Séminaire.

**Article 17.1 et 2 :** L'aménagement des accès aux maisons devrait être fait en assurant la présence d'une bande de plantation substantielle entre chaque entrée pour éviter une minéralisation excessive qui nuirait au paysage d'ensemble.

**Article 17.4 et 5 :** Les clôtures opaques ne devraient être autorisées qu'en bordure mitoyenne du site de l'ancien Séminaire de philosophie. Seule l'utilisation de haies ou de clôtures en fer ornemental artisanal devrait être permise pour distinguer les espaces privatifs à l'intérieur du site.

**Article 18 :** Il est important d'exclure nommément les clôtures et mains courantes en métal de préfabrication massive courante pour favoriser les produits artisanaux ou autrement de qualité.

**Article 21 :** Voir commentaires sur l'article 15.

**Article 25.3 :** On apprécie l'attention portée aux aménagements associés aux monuments commémoratifs sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie. Cependant, cette formule néglige le fait qu'il y a des aménagements associés à la vocation originale du site soit celle de séminaire. Nous demandons donc que le libellé soit corrigé pour préciser « les aménagements associés à l'ancienne vocation de Séminaire de philosophie, notamment ceux des monuments commémoratifs (Croix, Sacré Cœur, grotte de Lourdes) ».

**Article 25.5 :** Le maintien et l'amélioration de ces sentiers contribuera substantiellement à la matérialisation pérenne d'un lien paysager de qualité entre la montagne – ici plus particulièrement le parc du Mont-Royal – et la ville ainsi qu'à l'appréciation des patrimoines historique et naturel de la montagne. La rédaction de l'article 25.5, actuellement centrée sur le lien entre le site et le parc du Mont-Royal, devrait être complétée d'une référence spécifique au lien vers les quartiers voisins et la rue Sherbrooke, au Sud, où se trouve le Grand Séminaire.

**Article 26 :** Le libellé de cet article doit demander des documents exigés qu'ils indiquent si un arbre participe à un alignement ou tout autre type d'aménagement planifié patrimonial ou à une composante significative du paysage du site en soi et dans le contexte du mont Royal. D'autre part, il faut exiger des mesures réelles de protection des arbres pendant les travaux et, plus précisément pendant les excavations, afin d'éviter la répétition du cas de la Ferme sous les noyers alors que les alignements d'arbres ont été gravement endommagés quand des arbres matures ont dû être abattus parce que leurs racines avaient été trop fouillées et amputées lors d'excavations.

**Article 27 :** L'exigence de cet article quant au remplacement de tout arbre abattu par deux arbres plantés répondant à certaines dimensions doit être corrigé car elle menace l'intégrité de certains aménagements paysagers d'intérêt patrimonial; par exemple, les alignements ou autres compositions.

**Article 28 :** Le libellé de cet article centré sur le caractère végétal sain doit être complété pour inclure l'objectif de maintenir aussi « l'intégrité des aménagements paysagers d'intérêt patrimonial ».

**Article 29 :** Idem

**Article 33 :** L'exigence d'entretien des monuments commémoratifs comme d'autres éléments mentionnés au projet de règlement par ailleurs, est intéressante. Cependant, faute de prescription plus précise quant à ce qui est entendu par cet entretien et d'éventuel mécanisme de suivi réunissant la Ville, le futur syndicat de copropriété et des organismes associatifs compétents, l'expérience montre qu'il sera difficile de voir dans ce genre de libellé autre chose qu'un vœu trop souvent sans grand effet. On a pu constater cela avec la maison Louis-H La Fontaine ou le théâtre Séville, deux bâtiments cités monuments historiques, un statut qui exige le maintien en bon état alors que les édifices dépérissent depuis plus de 20 ans.

**Article 35 :** Considérant la spécificité des usages historiques du site par les Sulpiciens et l'expression de ces usages dans des aménagements possédant une valeur patrimoniale, la liste des études exigées à cet article devrait être complétée d'une étude des aménagements paysagers d'intérêt patrimonial du fait de leur association avec les usages historiques du site, notamment celui de Séminaire de philosophie et du dépôt des devis précisant les mesures proposées pour leur restauration éventuelle et leur conservation à long terme.

**Article 40 :** On se demande quelle est la relation entre cette exigence et l'étude de potentiel archéologique produite en 2006 par Ethnosocop et qui concentre son attention sur le potentiel préhistorique dans la partie Nord du site. On compte donc que l'exigence de cet article ne se limite pas à une seule période.

**Article 42.1.a :** Héritage Montréal considère qu'au-delà de la «prédominance» du bâtiment de l'ancien séminaire, terme par ailleurs mal défini, c'est le respect de l'intégrité et l'identité du site comme ensemble institutionnel qui doit être assuré. Ce respect ne se traduit pas uniquement par le maintien de certains liens visuels vers l'ancien séminaire mais par le choix d'une typologie de d'aménagement du site qui s'inscrive dans la logique du développement des institutions des grandes congrégations; par exemple, le site Villa Maria qui a su conserver son caractère de domaine institutionnel en vivant l'ajout de corps de bâtiments disposé de part et d'autre du bâtiment central, plutôt que par l'incrustation d'une série de maisons dont le type est étranger à un tel ensemble.

**Article 42.1.c :** L'exigence du maintien des alignements d'arbres devrait être coordonnée avec l'exigence de remplacement d'un arbre par la plantation de deux arbres (article 27) qui pourrait être interprété de manière à détruire les compositions architecturales que sont les alignements.

**Article 42.1.f :** L'exigence du maintien des vues panoramiques est très importante. Mais, elle doit être complétée d'un énoncé rappelant que ces vues ne sont pas limitées à celle prévue au Plan de protection et de mise en valeur, vue qui reste très théorique puisqu'elle repose sur l'éventualité encore lointaine de réalisation d'un belvédère dans le parc du Mont-Royal près de la rue Cedar. De plus, il faut mentionner le panorama de grand intérêt symbolique sur la ville, le fleuve Saint-Laurent et la rive Sud depuis l'intersection Cedar et Côte-des-Neiges au trottoir Sud, panorama dont la préservation devrait figurer comme objectif de la démarche plutôt que d'être possiblement traité sous forme d'un critère d'examen du projet. Il est à noter que le promoteur propose la plantation de conifères le long de la bretelle reliant Cedar et Côte-des-Neiges ce qui causerait une obstruction substantielle et permanente du panorama.

**Article 42.6 :** L'expression «le choix d'un vocabulaire contemporain» constitue une référence vague et possiblement contraire à l'objectif compte tenu de la nature souvent médiocre de la production architecturale de notre temps. Il serait préférable de préciser l'exigence d'une architecture de qualité exceptionnelle pour ce site qui est lui-même exceptionnel, amenant ainsi le fardeau de la preuve sur le promoteur. D'autre part, avant de traiter de vocabulaire architectural ou de lui faire porter toute la charge d'une intégration

harmonieuse des différents bâtiments, Héritage Montréal considère nécessaire d'exiger que les nouvelles constructions soient d'une typologie cohérente avec l'intégrité et l'identité de ce site comme partie d'un domaine institutionnel de grande importance, ce que les quelques maisons prévues côté ouest ne sont pas.

**Article 42.10 :** Le libellé de cet article devrait prévoir que les usagers des sentiers ne se meuvent pas uniquement dans le sens de la montée «vers le parc du Mont-Royal». Lesdits sentiers et escaliers devraient participer des liens promeneables entre la montagne et la ville en offrant par leur aménagement et leur entretien, une expérience sécuritaire, agréable et valorisante du paysage dans le sens de la montée comme de la descente.

**Article 42.14 :** L'inclusion d'un tel article nous semble pertinente.

### c. Évaluation du projet d'accord de développement

**Préambule :** Ce préambule ne communique nullement la volonté de préserver l'intégrité et l'identité de ce site exceptionnel dont la valeur patrimoniale ne saurait être réduite à la seule référence aux espaces boisés et au bâtiment. Cette absence traduit malheureusement une attitude de la Ville de Montréal qui choisit de se contenter d'une démarche technique et réglementaire plus que d'assumer une stratégie véritable de protection du patrimoine historique et naturel.

**Article 1.1 :** Nous apprécions l'intégration d'une référence à la commémoration de la présence des prêtres de Saint-Sulpice et de leur Séminaire de philosophie sur le site. Comme se multiplient de telles exigences ou mentions dans les règlements et accords de la Ville de Montréal, Héritage Montréal croit nécessaire que le Conseil du patrimoine de Montréal devrait être mandaté pour produire, à partir de consultations d'experts et d'organismes comme Héritage Montréal qui œuvrent dans ce domaine, des références en la matière afin d'aider à déterminer ce qui est une réalisation acceptable pour matérialiser cette exigence.

**Article 1.2 :** L'expression «espace communautaire accessible aux occupants de la propriété» devrait comprendre l'éventualité d'usages accessibles à un public extérieur à la propriété.

**Article 1.4 :** On comprend mal la raison qui justifierait de limiter la durée de la servitude qui assurerait la pérennité de la chapelle mentionnée en 1.3, à la vie utile du bâtiment qui l'abrite n'excédant pas un siècle. S'il s'agit de pérennité, cela ne devrait pas être associé à la moindre échéance.

**Article 2 - Servitudes :** Héritage Montréal reconnaît l'utilité de telles servitudes qui offrent le potentiel d'améliorer les outils de protection du patrimoine historique et naturel à Montréal. Cependant, nous nous préoccupons du fait que le projet d'accord de développement n'engage que le promoteur qui, éventuellement, cédera la propriété au syndicat de copropriété. S'il est concevable que ledit syndicat n'étant pas encore constitué, son engagement n'est pas encore possible mais ce vide doit être résolu pour éviter que les bonnes

intentions prévues à l'accord ne se matérialisent pas. L'article 2.2. fait référence à un programme de gestion écologique que nous commenterons ci-dessous (voir Annexe B).

**Article 3 - Accessibilité :** Nous apprécions la reconnaissance d'une l'accessibilité publique au site et, à travers le site, à la liaison entre le parc du Mont-Royal et les quartiers environnants. Toutefois, la fermeture des escaliers entre le 15 novembre et le 15 mai, soit pendant 6 mois de l'année, est problématique du fait de la durée d'une telle période et de la réduction qu'elle impose au principe même d'accessibilité. Outre les escaliers, il serait souhaitable d'établir des parcours promenables reliant le parc du Mont-Royal et le chemin de la Côte-des-Neiges d'une part, et la rue Saint-Sulpice et les quartiers environnants, d'autre part.

Le libellé de l'article 3.4 devait être précisé. D'une part, il n'engage le promoteur qu'à présenter un projet de déclaration de copropriété sans que l'acceptabilité de ce projet de déclaration par la Ville ni sa mise en œuvre réelle par des tiers à l'accord de développement - les futurs occupants, ne soient soulevées. D'autre part, la désignation des escaliers et sentiers comme destination d'«espace accessible aux occupants de la copropriété», est similaire à la formule employée pour la chapelle à l'article 1.2. laissant un doute quant à l'effet de fermeture ou d'ouverture du concept d'accessibilité aux éléments d'intérêt collectif sur ce site.

**Article 4 - Démolition :** Compte tenu de l'attention qu'accorde la Ville de Montréal aux expressions conventionnelles du développement durable dont le recyclage, il est intéressant de voir le projet d'accord de développement référer à la question. Une mesure semblable devrait être incluse au règlement.

**Annexe B – Gestion écologique :** Cette annexe comprendrait un projet de programme type de gestion écologique applicable dans l'ensemble du territoire montréalais. À la période d'information de la présente consultation, la Ville a produit un document spécifique, «*Bois de l'ancien Séminaire de philosophie – Programme de gestion écologique*» que nous souhaitons commenter et ce, d'autant plus qu'il pourrait servir de modèle à d'autres.

De manière générale, nous apprécions les résultats des études réalisées sur les différentes composantes du patrimoine faunique et végétal du site. Mais, nous nous préoccupons d'une élaboration et application aveugle des principes de gestion écologique sans une reconnaissance préalable et explicite des aspects historiques et culturels de ce site et globalement, du mont Royal. En effet, rien ne garantit que les aménagements résultant d'actes conscients, significatifs au plan historique comme des plantations, ne soient considérés comme de banales «perturbations humaines» et condamnées à une correction insensée. Il en va de même face aux espèces végétales exotiques dites envahissantes, dont on promeut l'élimination sans chercher à comprendre leur sens et leur valeur comme témoignage d'une partie de l'histoire du lieu ou de la volonté des personnes qui l'on aménagé. Dans le cas du bois de l'ancien Séminaire de philosophie, une application de cette politique à la forte population d'érables de Norvège et de robiniers pourrait amener des abattages massifs. Aussi, les références à l'élagage dans le programme de gestion écologique devraient

comprendre une reconnaissance de l'élagage réalisé pour fin de paysage ou pour dégager les vues sur la ville, la montagne ou l'ancien Séminaire. Enfin, le maintien ou le rétablissement d'alignements ou autres types de composition d'arbres d'essences exotiques, voire envahissantes devraient être autorisés lorsque ces aménagements participent de la valeur patrimoniale et de l'histoire du site.

L'inclusion d'une référence à la pollution lumineuse nous semble pertinente et ce, tant du point de vue écologique que de l'impact du projet sur le paysage diurne et nocturne. Cependant, cette préoccupation réelle devrait être l'objet d'un article spécifique dans le règlement plutôt que d'être mentionné à la fin d'un document en annexe de l'accord de développement.

#### 4. Conclusions et recommandations d'Héritage Montréal

##### a. Recommandations spécifiques au projet

Considérant que la proposition du Groupe Cato de convertir et densifier le site de l'ancien Séminaire de philosophie à des fins résidentielles permet la tenue d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre d'un mandat du Conseil municipal qui soulève de manière inhabituelle plusieurs enjeux importants eu égard au patrimoine,

Considérant la diversité et l'importance des enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine soulevés par ce projet de reconversion d'une propriété de grande signification historique et paysagère, partie des ensembles historiques et patrimoniaux du Domaine de la montagne des Sulpiciens et du mont Royal et de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal,

Considérant le besoin impératif de faire de ce cas un précédent exemplaire qui assure que des projets sur d'autres ensembles semblables sur la montagne ou ailleurs dans la métropole, respectent l'intégrité et l'identité spécifique de tels sites dans leurs dimensions historiques, architecturales et paysagères;

Considérant les lacunes et imprécisions du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* quant aux notions de protection ou de capacité limite dans l'occupation de sites patrimoniaux dans le cadre d'une stratégie menant à des résultats crédibles et durables au chapitre de la protection, de la mise en valeur et de l'enrichissement du patrimoine montréalais, notamment lorsqu'il bénéficie d'une reconnaissance nationale comme c'est ici le cas,

Considérant les préoccupations principales d'Héritage Montréal devant ce projet de développement immobilier, à savoir :

1. Le risque pour l'intégrité et l'identité du site de l'ancien Séminaire de philosophie comme paysage institutionnel ouvert et partie importante de la coulée verte reliant le parc du Mont-Royal au centre-ville de Montréal;
2. La trop forte densification du site proposée dans sa partie est et son expression en termes d'emprise sur le sol et sur le champ visuel, ayant des impacts majeurs sur le panorama public depuis l'intersection Côte-des-Neiges / Cedar (trottoir sud) et le paysage patrimonial de ce site institutionnel anciennement associé au Domaine de la montagne des Messieurs de Saint-Sulpice;
3. Le développement d'un réseau promenable effectif et permanent qui donne un accès public à l'expérience des grands domaines paysagers qui participent à l'expérience urbaine montréalaise, notamment dans le cadre de cette coulée verte où s'inscrit le site en question;

4. La capacité réelle de la part de la Ville de Montréal ainsi que des autorités du gouvernement du Québec de mettre en œuvre efficacement les engagements pris pour la protection et la mise en valeur du mont Royal et, par extension, des autres éléments du patrimoine montréalais, notamment le patrimoine des grandes institutions fondatrices comme c'est le cas de Saint-Sulpice.

Héritage Montréal formule les recommandations suivantes et les adresse à la Commission consultative de l'Office de consultation publique en lui demandant de les prendre en considération et de les intégrer à ses propres recommandations :

1. Reporter l'adoption du règlement et de l'accord de développement sur la transformation et l'occupation du site de l'ancien Séminaire de philosophie au début de 2010 afin de pour identifier comme le suggère la Commission des biens culturels du Québec et d'autres instances consultées, les paramètres d'un projet qui pourra par sa nature, son envergure et son architecture, respecter les conditions essentielles d'intégrité et d'identité de ce site et assurer le maintien du panorama sur la ville, le fleuve et la Rive Sud depuis le trottoir Sud du chemin de la Côte-des-Neiges à son intersection avec la rue Cedar, et à cette fin, mettre en place diligemment :
  - i. Un régime fiscal qui assure que les propriétaires ne seront pas indûment pénalisés pendant ce moratoire,
  - ii. Un mécanisme crédible, concerté et efficace pour définir ces balises, exercice auquel Héritage Montréal est disposé à contribuer;
2. Procéder à une opération de planification globale du secteur Côte-des-Neiges / Cedar dans le but d'améliorer significativement le paysage urbain dans ce secteur dominé par les infrastructures de voirie et de transport au détriment de la promenabilité et de la qualité urbaine du secteur, en incluant dans cet exercice la mise en place de parcours de déambulation urbaine reliant la cité et la montagne, les vues au loin et les principes pour l'introduction éventuelle de nouveaux bâtiments ainsi qu'un échancier de réalisation.
3. Réunir les expertises publiques, privées, académiques et associatives pour aider la Ville de Montréal à se doter d'une stratégie de nature foncière, fiscale ou autre promise au Plan d'urbanisme et à la Politique du patrimoine, pour aborder la reconversion appréhendée des propriétés institutionnelles patrimoniales, notamment par le secteur privé, de manière préventive.

Pour Héritage Montréal, il ne s'agit pas de désigner des fragments et de promouvoir des concepts de biodiversité en faisant porter son action sur des espaces boisés et des bâtiments vus en isolation, sans chercher à comprendre et à énoncer la valeur patrimoniale et le génie particulier de ces espaces institutionnels associés à l'histoire ancienne de la métropole. En fait, il s'agit d'adopter une philosophie de développement urbain qui repose sur une connaissance et une appréciation véritables de Montréal, de ses lieux



emblématiques et patrimoniaux afin d'élaborer des projets qui ne font pas qu'en profiter mais y contribuent réellement, pour le bénéfice des générations d'aujourd'hui et de demain.

En ce sens et en autant que cela se fasse dans un esprit de travail pour l'objectif commun d'améliorer l'état de notre patrimoine, du mont Royal et des mesures visant sa protection et sa mise en valeur, Héritage Montréal souhaite collaborer avec les autorités montréalaises et québécoises ainsi qu'avec les propriétaires et investisseurs privés, institutionnels ou associatifs. C'est ainsi qu'Héritage Montréal a agi en 1984 dans le dossier de l'Affaire McGill Collège provoquée par un projet de centre commercial et de salle pour l'OSM qui auraient bloqué la vue sur la montagne. Il y a 25 ans, le promoteur Cadillac Fairview puis la Ville de Montréal acceptèrent de s'engager dans un processus supplémentaire de concertation et de consultation au lieu de faire passer un projet qui soulevait la controverse et qui aurait hypothéqué le centre-ville. Cela a permis un examen en profondeur pour déterminer les paramètres d'un nouveau projet respectueux de l'intégrité et l'identité du lieu. En 2009, tous reconnaissent que ce fut la bonne décision et le projet de construction et d'élargissement de l'avenue McGill Collège a enrichi le patrimoine collectif au point de devenir le modèle qui inspira le Quartier international et le Quartier des spectacles.

Héritage Montréal propose donc un moratoire pour prendre le temps d'identifier à partir d'une reconnaissance des dimensions patrimoniales du lieu, les paramètres d'un projet de reconversion du site de l'ancien Séminaire de philosophie qui en feront une réalisation à la hauteur du caractère exceptionnel du site et un modèle inspirant pour d'autres lieux patrimoniaux semblables.

## **b. Recommandations de portée plus étendue**

Considérant que le mont Royal et, dans son ensemble, Montréal compte un grand nombre de domaines et sites institutionnels patrimoniaux dont la conservation présente un grand intérêt collectif tant pour leurs valeurs historiques, culturelles, symboliques ou esthétiques que pour leur contribution à la qualité de ville et au bilan environnemental de la métropole,

Considérant que la Ville de Montréal s'est dotée d'un Plan d'urbanisme qui va au-delà de ses obligations légales minimales en la matière pour aborder de manière novatrice et responsables des enjeux dont celui de la protection et de la mise en valeur des domaines et sites institutionnels patrimoniaux, et que la Ville de Montréal s'est aussi dotée d'outils aux prétentions majeures en termes d'innovation et d'efficacité dont la Politique du patrimoine et le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal,

Considérant que le mont Royal et d'autres secteurs d'intérêt patrimonial à Montréal bénéficient de statuts en reconnaissance de leur valeur patrimoniale dont on peut s'attendre raisonnablement qu'ils préviennent les pratiques banales ou ordinaires de développement, d'évaluation et de réalisation de projets et renversent le fardeau de la preuve trop souvent imposé au patrimoine,

Considérant que les récentes consultations menées par la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, Mme Christine Saint-Pierre, sur le projet de réforme de la Loi sur les biens culturels a mis en lumière l'importance de mieux relier valeurs patrimoniales et mesures de protection ou de mise en valeur, de développer des mesures incitatives pour favoriser une appropriation et une participation des acteurs privés ou associatifs à la conservation et la mise en valeur du patrimoine et, à cette fin, d'appliquer des outils novateurs comme ceux d'accord avec les propriétaires sur la base d'une méthodologie renouvelée dont Montréal, lieu exceptionnel de concentration de patrimoine, a tout intérêt à être le lieu privilégié de mise en œuvre,

Considérant que l'examen récent de projets immobiliers sur le mont Royal et dans d'autres secteurs patrimoniaux mené par l'Office de consultation publique de Montréal a démontré plusieurs lacunes réelles dans l'approche générale au développement et dans les outils dont dispose la Ville de Montréal et les arrondissements (par exemple, l'absence d'énoncés de valeur patrimoniale systématiques en amont pour définir l'identité patrimoniale d'un site et les principes d'intégrité et d'authenticité applicables),

Héritage Montréal formule les recommandations suivantes dont la mise à jour obligatoire du Plan d'urbanisme en 2009, constitue l'occasion privilégiée de les intégrer au cadre général de gestion du patrimoine et du développement urbain et ce, pour autant que la Ville de Montréal rétablisse un véritable Service de l'urbanisme qui puisse y donner suite avec compétence et cohérence :

- i. Définir l'enjeu patrimonial en amont par la production d'énoncés de valeur patrimoniale pour des sites prioritaires. Cet exercice devrait être mené de manière concertée y compris avec des organismes indépendants comme Héritage Montréal, sous la responsabilité du Conseil du patrimoine de Montréal en collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville de Montréal et, le cas échéant, de la Direction du patrimoine du ministère de la Culture;
- ii. Établir la capacité limite des sites institutionnels patrimoniaux à recevoir des projets de transformation, de densification ou d'intensification sans que leur valeur patrimoniale définie précédemment soit mise en cause de manière significative et permanente afin de prévenir le transfert sur le patrimoine, des risques financiers pris par d'éventuels promoteurs;
- iii. Instaurer un mécanisme crédible et transparent sous l'autorité du Conseil du patrimoine de Montréal, pour déterminer la recevabilité préalable d'un projet, public ou privé, immobilier ou autre, en fonction des principes de protection et de mise en valeur applicables à un site patrimonial, notamment un domaine institutionnel ou une partie d'un territoire classé pour sa valeur patrimoniale comme le mont Royal, et pour baliser fermement et le plus tôt possible, les limites générales de développement afin d'éviter des dépenses inutiles et des frustrations tant pour le promoteur que la population ou les autorités.

À Montréal, le 27 mai 2009