

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*.

Développement de la propriété des Franciscains

AC13-VM-03

Localisation :	1980-2080, boulevard René-Lévesque Ouest, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle « Haut de la falaise (René-Lévesque Ouest et Guy) » (Plan d'urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Aire de protection de la Maison Shaughnessy (1975-03-25)

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis car le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme et vise un site qui se trouve en partie dans l'aire de protection d'un immeuble patrimonial classé en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., chapitre P9.002).

NATURE DES TRAVAUX

Le projet élaboré a trait à la propriété des Franciscains bordant le boulevard René-Lévesque Ouest. Il vise essentiellement la construction de deux tours résidentielles à l'endroit du terrain dégagé à la suite de l'incendie, en 2010, de l'ensemble monastique des Franciscains. Les maisons Frederick-Thomas-Judah (à l'est) et Joseph-Masson (à l'ouest) ne sont pas touchées par le programme, mis à part le réaménagement de leurs espaces extérieurs, et demeureront la propriété des Franciscains. Les deux tours, jumelles, seraient implantées perpendiculairement au boulevard René-Lévesque et comprendraient un stationnement souterrain. Des modifications sont requises aux dispositions du Plan d'urbanisme relatives à l'usage et à la hauteur maximum projetés. Le Plan affecte le terrain « couvent, monastère ou lieu de culte » et y limite la hauteur maximum à 25 mètres.

Le projet propose un réaménagement des espaces extérieurs attenant aux deux maisons (par la relocalisation et la réduction des cases de stationnement qui s'y trouvent), l'aménagement d'un large espace paysager entre le boulevard René-Lévesque et les tours, ainsi qu'un jardin entre les tours.

La proposition entraîne un nouveau tracé des lots et inclut la cession d'une portion du site (2 063 m²) et sa transformation en parc public de proximité. L'espace visé est situé à l'extrémité ouest du site, dans l'aboutissement de la rue du Souvenir, et serait également accessible depuis le boulevard René-Lévesque par le biais d'un passage. La mise en valeur de vestiges et l'installation d'éléments de commémoration y sont envisagées. Cette cession s'inscrit dans le sens de l'objectif établi au programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins (adopté en septembre 2011) qui vise à améliorer l'offre d'espaces verts en misant notamment sur l'accès ouvert aux grands jardins institutionnels.

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

Afin de répondre aux objectifs de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, le projet comporterait 30 % d'unités privées abordables et une contribution monétaire correspondant au nombre d'unités requis (15 % du total des unités réservées au marché privé) serait versée par le promoteur dans un fonds établi par l'arrondissement de Ville-Marie pour la réalisation hors site de logements sociaux et communautaires.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le projet a aussi été présenté au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie et il sera soumis à une consultation publique tenue par l'Office de consultation publique de Montréal.

Le ministère de la Culture et des Communications doit également donner son autorisation.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Le site à l'étude se trouve au haut de la falaise Saint-Jacques, juste à l'ouest de la rue du Fort de la Montagne. Il est occupé en premier lieu par les Religieuses hospitalières de Saint-Joseph, puis par les Sulpiciens qui, dès 1666, lotissent les terres autour de leur domaine au pied de la montagne. Le secteur conserve une vocation essentiellement agricole jusqu'aux années 1830.

Il connaît ensuite sa première phase d'édification avec le développement du quartier Saint-Antoine, un quartier montréalais habité essentiellement par la bourgeoisie anglophone. Les résidences bourgeoises sont implantées surtout le long de trois axes est-ouest, soit les rues Dorchester (aujourd'hui René-Lévesque), Sainte-Catherine et Sherbrooke, la rue Dorchester constituant alors la seconde artère résidentielle la plus prestigieuse de Montréal, après la rue Sherbrooke. Contrairement aux rues voisines orientées nord-sud et bordées de maisons contiguës, la rue Dorchester est longée de grandes villas, notamment, à l'endroit du site visé, la maison de l'avocat Henry Judah (vers 1830), la maison du seigneur de Terrebonne Joseph Masson (1850-1851) et la maison du directeur de la *Montreal City and District Savings Bank*, Frederick Thomas Judah (1874-1875). La maison Shaughnessy, formée de deux résidences bourgeoises jumelées construites en 1874 et 1875 (maintenant intégrée au Centre Canadien d'Architecture), est un éloquent témoignage du caractère huppé de cette voie à l'époque. L'implantation de ces grandes demeures au sommet de la falaise permet d'offrir des vues panoramiques sur la ville, le fleuve Saint-Laurent et la rive sud. Au cours du dernier tiers du XIX^e siècle, le quartier accueille plusieurs ensembles conventuels; les Sœurs Grises de Montréal, les religieuses du Mont Sainte-Marie, la Maison-Mère de la Congrégation de Notre-Dame. L'asile des vieillards tenu par les Petites Sœurs des Pauvres, est érigé entre 1892 et 1893.

Les Franciscains (anciennement les Récollets), qui sont interdits de recruter de nouveaux membres suite à la fin du régime seigneurial, reviennent à Montréal en 1890. Grâce à des dons, ils acquièrent la maison de Henry Judah en 1892 pour la transformer progressivement en couvent (couvent Saint-Joseph). En 1893, le couvent est agrandi vers l'est et la construction de la chapelle inférieure de l'église (chapelle Saint-François) débute. Le couvent Saint-Joseph est agrandi en 1896. La chapelle Saint-François supérieure de l'église est construite en 1902. Une bibliothèque est ajoutée en 1938.

La construction en 1881 de la voie ferrée du Canadien Pacifique le long de la falaise Saint-Jacques (à la limite sud du site visé), marque fortement le secteur. À la fin du XIXe siècle, plusieurs terrains situés le long de la rue Dorchester sont subdivisés pour permettre la construction de maisons en rangée.

Dans les années 1940, les Franciscains acquièrent la maison Joseph-Masson puis la maison Frederick-Thomas-Judah, afin de les intégrer à leur ensemble monastique.

À partir des années 1950, la Cité de Montréal entreprend de grands projets urbanistiques pour répondre à l'accroissement du transport automobile et la difficulté de circuler en ville. En 1954-1955, la rue Dorchester est élargie et transformée en boulevard. Autour des années 1960-1970, le développement du centre-ville, à proximité, amène des pressions à la densification du secteur et quelques tours d'habitation y sont construites.

En 1971-1972, des bretelles d'accès menant à l'autoroute Ville-Marie sont réalisées. Près de la rue Guy, le couvent Mont-Sainte-Marie est démoli pour laisser place à de nouveaux projets immobiliers de haute densité. En 1973, la maison Shaughnessy est désignée « lieu historique national du Canada » par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada et en 1975 elle est classée monument historique par le ministère de la Culture et des Communications du Québec. Son aire de protection inclut en partie la propriété des Franciscains. Entre 1985 et 1989, le Centre Canadien d'Architecture est construit, intégrant la maison Shaughnessy qui est restaurée. La réalisation du Jardin des sculptures, par l'architecte Melvin Charney entre 1987-1991, renforce la qualité paysagère du secteur.

En 2006, les Franciscains cessent d'occuper l'ensemble monastique et en 2010, ce dernier disparaît à la suite d'un incendie. Les Franciscains demeurent propriétaires du terrain, ainsi que des maisons Judah et Masson, aujourd'hui occupées par des bureaux de professionnels.

ANALYSE DU PROJET

Le projet a été présenté une première fois au Conseil du patrimoine de Montréal et au Comité Jacques-Viger lors d'une réunion mixte tenue le 19 février 2013, à la suite de quoi les comités ont émis un avis défavorable daté du 27 février 2013 (A13-VM-02). Le 31 mai 2013, les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie, ainsi que les requérants et leurs consultants, ont à nouveau rencontré le CPM et le CJV. Ils étaient cette fois accompagnés d'un représentant des Franciscains. Cette rencontre visait à présenter une version modifiée du projet et à apporter certaines précisions. Le présent avis s'appuie sur les présentations qui ont été faites et sur la documentation fournie au préalable.

L'analyse qui suit porte sur: (1) les modifications au projet, (2) la hauteur projetée des tours, (3) la préservation des maisons Judah et Masson.

Les changements

Les principaux changements apportés depuis la présentation du 19 février 2013 sont les suivants :

1. le lotissement proposé est modifié : la superficie du lot central qui accueillerait les deux tours inclut à présent les parties de la falaise qui se trouvent derrière les maisons Judah et Masson;

2. une diminution de la taille du projet (emprise au sol : 2 478 m² au lieu de 2 598 m², superficie de plancher nette : 25 823 m² au lieu de 28 340 m²) et du nombre de logements (360 logements plutôt que 452) et une réduction de hauteur de 5 mètres pour une hauteur totale de 60 mètres plutôt que de 65 mètres¹. Ces modifications s'accompagnent d'un recul accru à 6 mètres (au lieu de 3 mètres) de l'implantation des deux tours par rapport à l'alignement des deux anciennes villas, ainsi que d'une augmentation de la distance latérale à 13,8 mètres de la maison Masson et à 14,3 mètres de la maison Judah (au lieu de 12 mètres dans les deux cas). Enfin, l'accès au stationnement intérieur, qui se trouvait dans la cour avant, est relocalisé à sur la façade latérale de la tour est.

Ces changements permettent au projet de construction d'avoir un indice de densité de 3 conforme au maximum prévu au Plan d'urbanisme, au lieu de l'indice de 4,5 qui était proposé dans la version précédente et qui constituait une demande de dérogation. Par contre, la hauteur de 60 mètres déroge à la hauteur de 25 mètres prévue au Plan d'urbanisme.

La hauteur

L'objet principal de la discussion au sein du CPM et du CJV porte sur le choix de ce type architectural et de la dérogation au Plan d'urbanisme relative à la hauteur. Deux arguments principaux sont invoqués pour justifier ce choix. Le premier est étroitement lié au fait que l'empreinte au sol soit limitée et concentrée en arrière-lot, ce qui permet un aménagement paysager le long du boulevard René-Lévesque. Le projet contribuerait ainsi à mettre en réseau les jardins institutionnels tel que souhaité au PPU du Quartier des grands jardins. Ce faisant, le parti offrirait également une plus grande visibilité aux maisons Judah et Masson depuis le boulevard René-Lévesque. Le second argument repose sur une volonté de mettre en lien les tours avec les immeubles en hauteur de l'ensemble du centre-ville ², plutôt qu'en relation avec le cadre bâti dominant du secteur où se trouve le lot à construire.

Les comités considèrent que la dérogation demandée est majeure. Elle entraîne un type architectural – deux tours jumelles – qui va à l'encontre de ce qui est recherché au Plan d'urbanisme. En effet, dans le secteur où se trouve la propriété, le Plan d'urbanisme prévoit une hauteur maximale de 25 mètres et au nord du boulevard René-Lévesque, il la limite à 16 mètres. Ces hauteurs tiennent compte de la prédominance de certains types architecturaux que l'on trouve dans le milieu environnant la propriété des Franciscains. Par conséquent, les comités s'interrogent sur l'impact visuel de deux tours. De plus, ils craignent que le projet constitue un précédent qui aura un effet d'entraînement qui sera nuisible, d'une part, à la sauvegarde des édifices résidentiels qui se trouvent aux alentours et d'autre part aux qualités de la forme urbaine qui leur est associée. Pour ce qui est de la relation du projet avec les autres tours du centre-ville, les comités n'adhèrent pas à cet argument et rappellent qu'avec justesse, l'arrondissement n'a pas jugé à propos en 2011 de modifier les paramètres de hauteur de ce secteur dans son *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* mis de l'avant en 2011.

Par ailleurs, le projet de tours présente un contraste d'échelle saisissant par rapport aux maisons Judah et Masson. À ce titre, il est utile de rappeler que, tout en ayant une implantation très différente, le monastère des Franciscains avait une volumétrie distinctive mais dont le gabarit était plus près de celui des deux villas, ce qui porte à croire que

¹ *Domaine des Franciscains projet soumis au comité mixte dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, émis le 23 mai 2013, p.27 et *Domaine des Franciscains projet soumis à l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, émis le 29 janvier 2013, p. 38

² *Domaine des Franciscains projet soumis au comité mixte dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, émis le 23 mai 2013, p. 22-23

d'autres formes bâties que celles proposées pourraient être envisagées. À cet égard, les comités constatent également que le lotissement retenu pour l'ensemble du projet constitue une contrainte de planification.

La préservation des maisons Judah et Masson

Une partie de la discussion a également porté sur les mesures de protection des deux maisons. Comme c'était le cas dans la version précédente, la proposition est à l'effet de rendre la réglementation d'arrondissement plus restrictive pour les lots où elles se trouvent. Les comités sont d'avis qu'à long terme, cette mesure est insuffisante pour assurer la sauvegarde des maisons. Les comités considèrent que d'autres outils de protection de ces deux villas méritent d'être examinés tels que des servitudes dans une transaction immobilière privée.

AVIS DU CJV ET DU CPM

Compte tenu du fait que le projet révisé comporte peu de changements par rapport à la version ayant fait l'objet de l'avis en date du 27 février 2013, le Comité Jacques-Viger et le Conseil du patrimoine de Montréal maintiennent un avis défavorable.

Le président du CJV,

Original signé

Adrien Sheppard

Le 14 juin 2013

Le président du CPM,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 14 juin 2013