

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine¹.

Permis de construction Maison-mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie A10-OU-02

Localisation :	1420, boulevard Mont-Royal
Reconnaissance municipale :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Vincent-D'Indy
Reconnaissance provinciale :	Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
Reconnaissance fédérale :	Aucune
Autres reconnaissances :	Implantation de la presque totalité de la partie arrière de la propriété dans la zone tampon située au pourtour de l'écoterritoire du sommet et des flancs du mont Royal. Secteur à valeur patrimoniale exceptionnelle Vincent-d'Indy. Grand ensemble à statut pour son intérêt archéologique.

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement d'Outremont.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à transformer la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, d'une superficie de près de 40 000 m² répartis sur 9 étages (incluant le rez-de-chaussée et le sous-sol), en immeuble résidentiel de luxe. Celui-ci comprend 142 unités d'habitation en copropriété divise, des équipements récréatifs et des espaces de service de même que deux stationnements souterrains, au sud-est (233 places) et à l'ouest (55 places) du bâtiment.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

La propriété visée est assujettie à un règlement de l'arrondissement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le projet a donc été présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement. Le ministère de la Culture et des Communications et de la Condition féminine devra aussi l'autoriser.

¹Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

HISTORIQUE DES LIEUX

La maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie a été construite en 1923-1925 selon les plans des architectes Dalbé Viau et Louis-Alphonse Venne. Elle a logé, au cours des ans, un noviciat, une infirmerie, une résidence de religieuses et une école primaire pour garçons, le mont Jésus-Marie.

Selon l'inventaire des ensembles conventuels montréalais réalisé en 2002, le bâtiment a un intérêt patrimonial élevé, se situant au 9^e rang des cinquante ensembles conventuels évalués¹. Il fait partie du territoire de l'arrondissement historique et naturel de Mont-Royal, proclamé en 2005.

L'Université de Montréal s'est porté acquéreur de l'édifice en 2003. Il était alors prévu d'y loger des départements de la Faculté de médecine, la Faculté de théologie, le Département de géographie et sa bibliothèque ainsi que la bibliothèque de la Faculté de musique. L'université a effectué un certain nombre de travaux dans le bâtiment, qu'elle a mis en vente en 2006. Le promoteur Catania a proposé d'acquérir la propriété en 2008 pour la transformer en copropriété résidentielle de luxe.

DOCUMENTS CONSULTÉS

Lemay Catania. *Projet de conversion. Bâtiment des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie*. Dossier de présentation pour le CCU, octobre 2010. 132 p. + annexes.

Ville de Montréal. 2010. *Accord de développement relatif au projet de transformation et d'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont* (cosigné par le promoteur et la Ville).

ANALYSE DU PROJET

Un projet préliminaire de réhabilitation de la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie en immeuble résidentiel proposé par le promoteur Catania Groupe immobilier a été présenté une première fois au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), le 6 octobre 2008. Le CPM a alors transmis ses commentaires et ses recommandations à l'arrondissement et au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville (BPTE). Le projet révisé a été présenté au CPM le 8 décembre de la même année, par les consultants du promoteur, soit Lemay pour l'architecture, Plani-Cité pour l'architecture du paysage et le Groupe Gauthier Biancamano Bolduc (GGBB) pour l'urbanisme, ainsi que par des représentants du BPTE. Dans son avis (A08-OU-06, en date du 17 décembre 2008), le CPM a manifesté son accord avec le changement de vocation de la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, compte tenu du retrait de l'Université de Montréal. Il a assujéti son accord à des

¹ Hélène Bourque. *Synthèse historique et évaluation patrimoniale des ensembles conventuels de Montréal*. Fondation du patrimoine religieux, MCCQ, Ville de Montréal, 2002, p.59.

conditions et fait un certain nombre de recommandations afin de conserver la mémoire de l'usage conventuel et de respecter les éléments patrimoniaux importants, soit la présence du couvent dans le paysage montréalais, l'appartenance de la propriété au mont Royal, l'aspect monumental et la sobriété de l'édifice, l'entrée principale, les escaliers monumentaux intérieurs et la chapelle. Le projet a été soumis par la suite (en 2009) à une consultation publique, menée par l'Office de consultation publique de Montréal. Le règlement modifiant le Plan d'urbanisme a été adopté par le conseil municipal en mars 2010. Les deux règlements élaborés en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal ont été adoptés en juin et en août 2010 et sont entrés en vigueur le 2 septembre 2010. Ces règlements autorisent le changement d'usage de la propriété à des fins résidentielles ainsi que les aménagements proposés à cette fin.

Un projet plus détaillé a été présenté au CPM le 1^{er} novembre dernier par les consultants du promoteur (Catania Groupe immobilier), soit Lemay & Associés pour l'architecture et NIP Paysages pour les aménagements extérieurs, et par un représentant de l'arrondissement. Le soir même, le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) encadrant le design du projet (et s'ajoutant aux règlements autorisant la réalisation de ce dernier) était soumis au conseil d'arrondissement qui l'a alors approuvé. Sauf pour l'autorisation du MCCC, le projet aurait donc maintenant franchi les diverses étapes en vue de l'obtention d'un permis.

Le CPM a néanmoins fait une analyse du projet, avec l'objectif de faire des recommandations qui puissent être utiles compte tenu de l'état actuel de développement du projet. Cette analyse porte sur (1) les toitures et les façades du bâtiment; (2) la chapelle; (3) l'aménagement paysager de la propriété et (4) la commémoration de la congrégation des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie.

1. Les toitures et les façades du bâtiment

Les modifications au volume se limitent à des ajouts ponctuels sur les toitures. Les édicules et les toits terrasses sont implantés de manière à ne pas être vus depuis le boulevard Mont-Royal. Le CPM signale que le même soin devra être accordé à la localisation des appentis mécaniques. Il estime aussi que l'intégration de tous ces ajouts de même que celle des toits terrasses et des toitures vertes extensives doivent faire l'objet d'une étude plus approfondie. Il note que ces toitures vertes étant très grandes et très visibles depuis les terrasses ou depuis les fenêtres des étages supérieurs, elles devront être entretenues soigneusement. Cela représentera un défi significatif, surtout si les résidents y ont accès (ce que les informations fournies n'ont pas permis d'évaluer).

Quant aux modifications apportées aux façades du bâtiment, le CPM estime que l'approche retenue par le promoteur est sensible et respectueuse. Cette approche minimise les interventions sur celles qui sont les plus visibles et respecte les principes classiques qui ont guidé leur composition. Pour le CPM, il est important que les interventions soient réduites à l'essentiel, dans le respect des fenêtres existantes. Les principes généraux adoptés pour « résidentialiser » les lieux doivent ainsi être précisés pour chacune des unités types en fonction des caractéristiques spécifiques des parties de façade visées.

Le CPM se questionne par ailleurs sur la pertinence d'apposer des panneaux translucides en verre moulé sur les fenêtres de la chapelle, un dispositif qualifié par le promoteur de « vitrail contemporain » et dont le bien-fondé n'a pas été démontré.

2. La chapelle

Le projet inclut la conservation de la chapelle et de son mobilier. Cette chapelle serait utilisée à des fins privées communautaires par les copropriétaires de l'immeuble. La stratégie proposée pour assurer sa conservation repose sur un accord de développement signé entre le promoteur et la Ville. Celui-ci inclut une servitude de conservation spécifique, consentie à titre gratuit et comportant l'obligation de conserver, d'entretenir et de restaurer la chapelle, son mobilier et l'orgue Casavant qui s'y trouve. Il inclut également l'engagement du promoteur à inclure des clauses confirmant ces obligations dans la déclaration de copropriété. Soulignant que cette approche est innovatrice mais non rodée à Montréal, le CPM insiste pour que tout soit mis en œuvre pour assurer que les copropriétaires s'engageront à respecter ces clauses à long terme, tel que prévu dans l'accord de développement. Il signale que l'expérience servira assurément de précédent, ce qui commande d'autant plus de procéder avec grand soin.

Le CPM est heureux qu'on envisage un usage communautaire dans la chapelle. Il estime que différentes avenues devraient être explorées et qu'il faudra analyser en détail les conditions d'occupation et de gestion des lieux afin d'assurer la compatibilité des nouveaux usages avec la fonction résidentielle dominante. Il réitère qu'il souhaite vivement que le public ait accès à la chapelle, au moins à l'occasion. L'idée de permettre aux étudiants de la Faculté de musique de l'Université de Montréal d'utiliser l'orgue Casavant lui apparaît tout aussi souhaitable.

Enfin, le CPM se réjouit que la nouvelle version du projet conserve le corridor arrière autour du claustra de bois situé dans la nef de la chapelle afin de maintenir, comme il l'avait suggéré, la pénétration de la lumière dans la chapelle à travers la dentelle de bois ajourée fermant le chœur (Avis A08-OU-06, p. 6).

3. L'aménagement paysager de la propriété

Le CPM apprécie qu'un aménagement paysager détaillé ait été réalisé pour l'ensemble de la propriété. Cet aménagement démontre une grande sensibilité quant à la conservation et la mise en valeur des éléments qui contribuent au caractère patrimonial de la propriété, notamment la topographie sculptée accompagnée de murets et d'escaliers. Les aménagements proposés respectent les niveaux existants sur le site et les sentiers de promenade proposés mettent en valeur les talus et les murets en succession. La proposition tire parti de l'apport exceptionnel des arbres du site. Elle consolide ce patrimoine naturel et culturel par la plantation de plus d'une cinquantaine d'arbres, localisés de manière à maintenir les clairières gazonnées existantes, et par le choix d'espèces représentatives du patrimoine naturel des secteurs adjacents. Le CPM apprécie également que l'aménagement proposé réduise considérablement les superficies pavées et que le stationnement de surface prévu au sud-est de la propriété ait été abandonné. Enfin, il estime que le projet conserve le paysage patrimonial du site caractérisé par la simplicité, voire l'austérité.

Par ailleurs, les ingénieurs civils responsables de la gestion des eaux de ruissellement n'ayant pas participé à la rencontre sur le projet, certaines questions sont demeurées en suspens. Une telle gestion est un enjeu très complexe tout autour de la montagne. La stratégie envisagée sur la propriété, incluant l'objectif louable de ralentir la course de l'eau tout en la filtrant à l'aide des végétaux, repose sur plusieurs composantes interreliées. Il s'agit entre autres d'aménager une noue plantée à la limite de la propriété pour dévier les eaux de la montagne et d'implanter un ou des jardins de pluie de même que des bassins de sédimentation et de rétention (secs ou à retenue permanente). Le CPM s'interroge notamment sur les bassins de rétention à retenue permanente. Ceux-ci pourraient-ils engendrer des impacts négatifs associés à l'apport très irrégulier en eau ? Nécessiteront-ils des apports périodiques en eau pour

conserver leurs qualités esthétiques et écologiques ? Leurs eaux seront-elles dormantes ? Dans les situations de trop-plein, où est-il prévu que l'eau circule pour rejoindre le réseau pluvial ? Les bassins seront-ils vidés périodiquement pour le nettoyage et pour la gestion des végétaux ? Leur localisation au-dessus des espaces de stationnement fera-t-elle en sorte de nécessiter des précautions additionnelles ? Bref, si ce système ambitieux et novateur séduit le CPM, celui-ci s'inquiète de sa complexité, qui risque de confronter les savoir-faire habituels et d'engendrer des coûts de gestion importants. Il se pose aussi des questions sur la sécurité autour de ces bassins.

Conformément aux règles patrimoniales en usage, la statue de Saint-Joseph ne devrait pas être déplacée. Le projet prévoit, par ailleurs, d'aménager le bassin ouest à l'emplacement de cette statue, ce que le CPM juge inapproprié. Il y aurait ainsi lieu d'examiner la possibilité de déplacer ce bassin.

Enfin, le CPM se réjouit de l'engagement pris par le promoteur, dans l'entente de développement, de consentir gratuitement une parcelle de terrain (en cédant celle-ci ou par le biais d'une servitude perpétuelle) permettant l'aménagement d'un sentier public par la Ville, en lien avec le chemin de ceinture du mont Royal.

5. Le stationnement

Le CPM s'inquiétait de la construction d'un stationnement souterrain en bordure du bois Saint-Jean-Baptiste. Toutefois, ses craintes ont été dissipées par l'avis d'un expert quant à l'absence d'impact sur le système racinaire des arbres situés dans ce boisé.

Le CPM estime que les entrées aux deux stationnements souterrains sont mieux intégrées au site que dans la version précédente du projet. Entre autres, l'entrée du stationnement ouest, dorénavant située à l'extrémité du site, se fonde au chemin d'accès principal. Le CPM est aussi d'avis que l'utilisation de matériaux offrant une réinterprétation des affleurements rocheux visibles dans ce secteur de la montagne pour la construction des murs de ces entrées est judicieuse.

6. La commémoration de la congrégation des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie

Le promoteur s'est engagé à réaliser un projet de commémoration. Tel que précisé dans l'accord de développement, ce dernier doit être déposé lors de la demande de permis de transformation du bâtiment. Il doit porter « notamment sur la congrégation des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie sur les générations d'étudiants qui ont fréquenté les lieux et sur les bâtisseurs de l'édifice » (p. 2). Le CPM comprend qu'il est envisagé de restaurer la statue de Saint-Joseph, d'apposer une plaque commémorative et de réaliser un projet spécifique à l'entrée de la propriété avec des éléments paysagers, intentions qu'il approuve. Le projet reste toutefois à définir.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le CPM apprécie l'évolution du projet résidentiel proposé sur la propriété des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie. Il se réjouit que plusieurs des recommandations qu'il formulait en 2008 aient été intégrées au projet et qu'une

entente de développement ait été signée par le promoteur et la Ville en vue de conserver et de mettre en valeur la chapelle et de permettre l'aménagement d'un sentier public, en lien avec le chemin de ceinture du mont Royal.

Ses recommandations sont les suivantes :

Au promoteur :

- Poursuivre les travaux de conception des façades et des toitures en minimisant les interventions sur celles qui sont les plus visibles et en appuyant ces travaux sur les principes reconnus de conservation patrimoniale.
- Poursuivre les travaux de conception des aménagements extérieurs et, tout particulièrement, des bassins de rétention des eaux pluviales à retenue permanente de manière à assurer que la gestion à long terme assure la conservation du caractère patrimonial de la propriété.
- Conserver la statue de Saint-Joseph à son emplacement actuel et la restaurer. Éventuellement examiner la possibilité de déplacer le bassin ouest pour éviter que la statue de Saint-Joseph s'y trouve.
- S'assurer que la servitude de conservation de la chapelle et des éléments que celle-ci contient maintienne la valeur patrimoniale des lieux, incluant l'orgue, tout en permettant aux copropriétaires et, si possible, à des étudiants en musique et au grand public de profiter des lieux. À cet effet, étudier soigneusement les conditions d'occupation et de gestion des lieux afin d'assurer la compatibilité des nouveaux usages avec la fonction résidentielle dominante.
- Élaborer un projet de commémoration rappelant de façon respectueuse et didactique la congrégation des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, les générations d'étudiants qui ont fréquenté les lieux et les bâtisseurs de l'édifice, tel que prévu dans l'accord de développement.

À la ville et à l'arrondissement :

- Accompagner le promoteur dans ses démarches relatives à la conservation et à la mise en valeur de la chapelle et à la commémoration adéquate de l'œuvre sociale des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie.
- Accompagner le promoteur dans le processus de transfert vers la déclaration de copropriété des engagements contenus dans l'accord de développement.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard

Le 17 novembre 2010.