

**AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL**

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

## Conversion – Couvent des Petites Filles de Saint-Joseph

A11-PR-01

Localisation :	17 225 - 17 151 et 17 237, rue Julie, arrondissement de Pierrefonds-Roxboro
Reconnaissance municipale :	Identifiée <i>grande propriété à caractère institutionnel</i> , au Plan d'urbanisme (volet patrimoine bâti)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Pierrefonds — Roxboro parce que le projet vise à modifier l'usage et le statut patrimonial de cette propriété religieuse alors que celle-ci est identifiée dans le plan d'urbanisme de Montréal comme ayant une grande valeur patrimoniale.

### NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à modifier l'affectation de la propriété (26 168,4 m<sup>2</sup>) à des fins d'habitation. Un projet d'hébergement pour des personnes âgées est proposé. La seule modification prévue est la transformation intérieure du bâtiment principal (construit en 1953), l'ancienne résidence des sœurs, pour y loger 25 chambres au premier étage, 28 au deuxième et des usages complémentaires au rez-de-chaussée. Les deux autres immeubles, une petite maison au bord de la rivière et la maison Victor Marchand, construite en 1910, ne sont pas modifiés. Cette dernière abritera des fonctions administratives.

### AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Pierrefonds - Roxboro doit faire une recommandation au conseil d'arrondissement. Tout comme le CPM, le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) doit émettre un avis à l'intention du conseil de la ville. Suite à l'adoption du projet, la Ville de Montréal mandatera la mairie d'arrondissement pour la tenue d'une consultation publique.

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

---

## HISTORIQUE DES LIEUX

Quatre communautés féminines fondatrices de Montréal ont développé des liens étroits avec les sulpiciens, d'abord les Hospitalières de Saint-Joseph, la Congrégation de Notre-Dame et les Sœurs de la Charité de l'Hôpital général (ou Sœurs Grises) et, plus tard, la Congrégation des Petites Filles de Saint-Joseph. Fondée à Montréal en 1857 par Madame Rose de Lima Dauth (1825-1884) et par M. Antoine Mercier, sulpicien, cette congrégation se donna pour mission l'entretien des séminaires et des presbytères. Elle fut longtemps sous la tutelle des sulpiciens et ce n'est qu'en 1899 qu'elle obtint la confirmation officielle de son Institut.

Les sœurs résident dans le couvent Notre-Dame de Lourdes, situé sur la rue Sainte-Catherine, de 1877 à 1911. Comme le nombre des recrues s'accroît assez rapidement, elles songent à construire une autre maison tout en conservant le couvent. En 1907, les sulpiciens leur offrent un terrain sur la rue Sherbrooke, près du Grand Séminaire. La Congrégation emménage en 1911 dans la maison-mère de la rue Sherbrooke, qu'elle conserve jusqu'à 1971. Elle se

fait alors construire une nouvelle résidence sur la rue Julie, à Pierrefonds, dans une grande propriété en bordure de la rivière des Prairies où se trouvait déjà la maison Victor Marchand, construite en 1910. Le nouvel immeuble, en brique de quatre étages, prend en façade l'aspect d'un U très ouvert auquel se greffent deux ailes à angles. En plus du bâtiment principal (sis au 17 225, Julie), et de la maison Victor Marchand (17 151, Julie), la propriété contient une autre petite maison en bordure de la rivière (17 237, Julie) dont la date de construction est inconnue, ainsi qu'un garage, construit en 1962 (voir figure 1). Un parc local a été aménagé au bord de l'eau sur une portion de terrain léguée par les sœurs à l'ouest de leur propriété. Il porte le nom de Julie-Dauth, fondatrice de la Congrégation.



Figure 1. Vue aérienne sur la propriété et son cadre environnant, au bord de la Rivière-des-Prairies.  
Source: Bing.com (consulté le 14 janvier 2011).

L'ensemble conventuel semble avoir peu changé au fil du temps. Il a déjà abrité un musée où l'on exposait entre autres des vêtements sacerdotaux ainsi que des ateliers de couture pour vêtements liturgiques et habits ecclésiastiques, lesquels ont été fermés il y a quelques années. Les Sœurs quittent leur propriété en 2009. Leur résidence est aujourd'hui relocalisée au 5655, rue De Salaberry à Montréal. La propriété a été vendue à un promoteur privé en 2008. Celui-ci a déposé en septembre 2010 un avant-projet d'occupation destiné à l'hébergement d'une cinquantaine de personnes âgées.

Principales sources :

Bourque, Hélène. 2002. *Synthèse historique et évaluation patrimoniale des ensembles conventuels de Montréal*. Rapport de synthèse déposé à la Fondation du patrimoine religieux du Québec, à Mission Patrimoine Religieux, au

ministère de la Culture et des Communications et à la Ville de Montréal. 75 p. + annexes.

Site web de la Congrégation des Petites Filles de Saint-Joseph : <http://www.pfsj.ca/> (consulté le 23 janvier 2011).

---

## ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a rencontré un représentant de l'arrondissement de même que le promoteur le 17 janvier 2011. La demande porte sur la modification au Plan d'urbanisme pour autoriser un changement d'usage. Celui-ci passerait de l'affectation « Couvent, monastère ou lieu de culte » à l'affectation « Secteur résidentiel ». Cela entraînerait une modification du statut patrimonial de la propriété. Ainsi, celle-ci ne pourrait plus être identifiée au Plan d'urbanisme comme « grande propriété à caractère institutionnel ». En contrepartie, l'arrondissement propose d'inclure les trois bâtiments de la propriété à la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle » dans la catégorie Habitations (dans l'*Évaluation du patrimoine bâti* annexée au chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme).

Afin de bien comprendre les implications de ces changements, l'analyse du CPM porte sur la valeur patrimoniale des lieux avant d'aborder les deux volets de la demande, soit le changement d'usage de la maison-mère des Petites Filles de Saint-Joseph et le changement de statut patrimonial.

### 1. Le contexte de la demande de changement au Plan d'urbanisme

En 2002, madame Hélène Bourque, historienne de l'architecture et consultante en patrimoine, réalisait pour le Conseil du patrimoine religieux du Québec une étude sur les ensembles conventuels de Montréal, dans le but d'identifier les immeubles significatifs du patrimoine immobilier des communautés religieuses de Montréal. L'évaluation de cinquante ensembles s'est appuyée sur trois grands critères – leur valeur documentaire, leur valeur architecturale et leur valeur contextuelle, chacun d'entre eux subdivisé entre trois, quatre ou cinq sous-critères. Résultant de la somme de ces évaluations, la valeur patrimoniale de chaque ensemble est exprimée par une cote finale<sup>1</sup>. L'ensemble conventuel de la rue Julie a été considéré comme ayant une valeur patrimoniale moyenne, soit 54/100)<sup>2</sup>, ce qui le situe au 36<sup>e</sup> rang sur les 50 ensembles étudiés. Toutefois, Bourque exprime, dans un paragraphe consacré à « cette communauté typique de Montréal et associée à l'essor des sulpiciens », son inquiétude pour le patrimoine mobilier et muséologique de l'ensemble conventuel qui « dénote un héritage matériel certain. Nous recommandons à la communauté de voir à long terme à la permanence de ce patrimoine et à sa diffusion. Un partenariat avec les sulpiciens semble une avenue intéressante et logique pour la mise en valeur de ce patrimoine religieux » (p. 67).

Aussi, le CPM s'interroge-t-il sur le sort du patrimoine mobilier et muséologique de la propriété, d'autant plus que le musée et les ateliers ont été fermés et que les religieuses ont quitté les lieux en 2009. Il espère que ce patrimoine a été conservé et qu'il sera mis en valeur, si possible en partenariat avec les sulpiciens, comme le recommande Bourque. Le CPM s'interroge plus globalement sur l'absence de contextualisation de la demande de changement au Plan d'urbanisme, notamment à la lumière de ces recommandations, la valeur patrimoniale des lieux et des bâtiments

---

<sup>1</sup> Une valeur patrimoniale exceptionnelle est accordée à un ensemble ayant reçu une cote finale d'autour de 85 et plus; une valeur élevée, autour de 65 à 84, une cote moyenne, autour de 50 à 64 et une cote faible, autour de 49 et moins (Bourque, p. 58).

<sup>2</sup> Pour une valeur documentaire de 13/25, une valeur architecturale de 23/40 et une valeur contextuelle de 18/35.

n'ayant pas été évoquée ni discutée lors de la présentation du projet par le représentant de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro.

## **2. Le changement d'usage**

Le CPM estime que la fonction de résidence pour personnes âgées qu'on souhaite attribuer à la propriété est compatible avec les caractéristiques du terrain et des bâtiments existants. De plus, ses qualités pourront profiter à la clientèle envisagée; le CPM souligne en particulier les aménagements extérieurs, qui sont propices à la promenade, et les vues sur l'eau. Il signale que l'arrondissement estime que cette réaffectation va « assurer la conservation des éléments significatifs du patrimoine bâti et naturel de l'ancien couvent » (Sommaire décisionnel, p. 2).

Aussi, le CPM est-il heureux de constater que la hauteur maximale prescrite au Plan d'urbanisme et par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement (quatre étages) ne permet pas de construction en hauteur. De plus, compte tenu de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables adoptée par le gouvernement du Québec en 2005, qui encadre sévèrement les interventions en rive, et de l'importance des zones inondables vingtenaire et centenaire de la rivière, la construction n'est permise que sur une petite partie de la propriété, même si le coefficient d'occupation du sol (densité) permis par le règlement d'urbanisme est de 0,75 à 2. Des annexes à l'édifice principal pourraient néanmoins être construites.

Enfin, dans le contexte où l'affectation « Secteur résidentiel » au plan d'urbanisme permet plusieurs autres usages, dont le commerce, le CPM souhaite que l'usage commercial soit explicitement interdit. Il appuie ainsi l'intention de l'arrondissement de n'autoriser que les équipements collectifs ou institutionnels en plus de la vocation résidentielle et d'exclure les commerces.

## **3. Le changement de statut patrimonial**

L'évaluation de la propriété faite dans le cadre de l'analyse des propriétés religieuses montréalaises (Bourque, 2002) avait conclu que la valeur contextuelle, évaluée en fonction de l'emplacement, du cadre environnant et de la présence de points d'intérêt, était plutôt faible, avec une note de 18/35 plaçant la propriété au 43<sup>e</sup> rang sur 50. Le CPM est en désaccord avec cette analyse, estimant que la longueur impressionnante des berges, les vues sur l'eau, le patrimoine arboré et les chemins de promenade apportent une contribution remarquable à la qualité globale des lieux. La valeur du site repose donc sur l'ensemble du site et non sur les seuls bâtiments.

Le CPM comprend que le transfert des trois bâtiments dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle atteste de leur intérêt patrimonial, malgré le changement d'usage, et les assujettit à un régime de protection réglementaire. Il estime toutefois que cette proposition est insuffisante pour protéger les qualités du site et les mettre en valeur. Par ailleurs, accorder aux trois bâtiments un intérêt patrimonial et architectural équivalent sans connaître plus précisément leur valeur respective, pourrait s'avérer injustifié. Enfin, le CPM insiste sur l'enjeu grandissant que constitue le changement de vocation des propriétés religieuses, tant dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro qu'ailleurs à Montréal. Ce projet de reconversion constitue donc un précédent important.

C'est pourquoi le CPM propose que d'autres avenues soient explorées afin que le nouveau statut patrimonial accordé suite à la reconversion reflète davantage les qualités du site. Consultée sur le sujet par le CPM, la Division de l'urbanisme de la Ville propose de regrouper les trois adresses pour qu'elles soient considérées comme un ensemble

dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle (dans l'*Évaluation du patrimoine bâti* annexée au chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme). Ainsi, les modifications proposées sur un bâtiment ou une partie du site pourront être évaluées quant à leur contribution, positive ou négative, à la protection et la mise en valeur de la propriété dans son ensemble. Cette proposition semble mieux adaptée à la situation à l'étude mais reste insatisfaisante. Le CPM s'interroge en effet sur la capacité d'un tel statut de protéger l'environnement des trois bâtiments. Il estime que le statut de propriété d'intérêt patrimonial en vertu du plan d'urbanisme ne devrait pas être limité aux propriétés institutionnelles (« grande propriété à caractère institutionnel ») et qu'un statut plus large devrait être formalisé afin précisément de protéger et mettre en valeur les propriétés religieuses converties à d'autres fins.

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable à la modification au Plan d'urbanisme autorisant le changement d'usage de la propriété de la Congrégation des Petites Sœurs de Saint-Joseph à des fins résidentielles, la résidence pour personnes âgées proposée dans le bâtiment existant lui paraissant appropriée. Il approuve également, puisqu'il n'existe actuellement pas de statut plus approprié, la proposition de l'arrondissement d'ajouter les trois bâtiments existants sur le site dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle, à la **condition** que ces bâtiments soient regroupés en un ensemble (tel que suggéré par la Division de l'urbanisme de la Ville de Montréal). Il formule également les recommandations suivantes :

### À l'arrondissement :

- Réaliser une évaluation patrimoniale de la propriété incluant l'archéologie et les aménagements extérieurs, afin de mieux cerner ses caractéristiques particulières et les éléments à conserver et à mettre en valeur. Tirer de cette étude des prescriptions concrètes pour l'encadrement des interventions futures.

### Aux responsables du plan de développement de Montréal et du plan d'urbanisme (avec le support de la Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie) :

- Accorder la priorité au dossier de la conversion des grandes propriétés institutionnelles, afin de définir des modalités d'encadrement des changements d'usage et du redéveloppement.
- Revoir les statuts patrimoniaux associés au plan d'urbanisme afin d'encadrer les usages et les modifications matérielles des grandes propriétés institutionnelles et des églises qui changent d'affectation et d'ainsi en protéger le caractère d'ensemble.

### À la Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie :

- Dans le cadre du développement de la stratégie de commémoration prévue dans le *Bilan 2005-2010* de la Politique du patrimoine, définir les moyens permettant, au-delà de la toponymie, de commémorer le rôle des institutions lors du changement d'usage des propriétés institutionnelles.

- Dans le cadre du développement d'un concept de mise en valeur du parcours riverain prévu dans le *Bilan 2005-2010* de la Politique du patrimoine, inclure les grandes propriétés institutionnelles localisées à proximité du parcours riverain, comme la propriété de la rue Julie, même si celles-ci ne sont pas directement situées le long du parcours.

La présidente,

**Original signé**

Marie Lessard  
Le 1<sup>er</sup> février 2011