

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

Maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie

A08-OU-06

Adresse :	1420, boulevard Mont-Royal
Arrondissement :	Outremont
Lot (s) :	1 349 860
Reconnaissance municipale :	
Reconnaissance provinciale :	Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
Reconnaissance fédérale :	
Autres reconnaissances :	La presque totalité de la partie arrière de la propriété est implantée dans la zone tampon située aux pourtours de l'écoterritoire du sommet et des flancs du mont Royal. Elle fait donc partie du territoire d'application du document complémentaire au Plan d'urbanisme. Secteur à valeur patrimoniale exceptionnelle Vincent-d'Indy Grand ensemble à statut pour son intérêt archéologique

Le Conseil émet un avis à la demande de l'arrondissement d'Outremont et conformément au *Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal*¹, au *Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement*², ainsi qu'à la *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*³.

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. Il comprend 123 logements en copropriété, des équipements récréatifs et des espaces de service de même que 246 cases de stationnement, dont 222 réparties dans deux stationnements souterrains situés à l'ouest et au sud du bâtiment et 24 en surface. La chapelle est conservée à des fins communautaires privées. À l'exception des stationnements souterrains et des tours d'eau, partiellement enfouies, les nouveaux usages sont tous logés dans le volume existant.

AUTRES INSTANCES

Comme le projet déroge au Plan d'urbanisme sur le plan des usages et que son approbation se ferait en vertu de l'article 89,5° de la Charte de la Ville, les instances qui sont consultées, outre le CPM, sont les suivantes :

- le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement ;
- le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville ;
- l'Office de consultation publique de Montréal qui tiendra une consultation publique.

Le règlement encadrant le projet est également susceptible d'approbation référendaire. Enfin, le ministère de la Culture et des Communications et de la Condition féminine devra autoriser le projet.

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 associés à 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 montréalais Catania l'a acquis en 2008.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Beaupré et Michaud, architectes (août 2005). *Étude patrimoniale sur la maison mère et la chapelle des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, 1420, boulevard Mont-Royal*, Outremont, Montréal. Présentée à la Direction des immeubles de l'Université de Montréal. Montréal, 72 p. [Documents complémentaires n. p.].

Bourque, Hélène (décembre 2002). *Synthèse historique et évaluation patrimoniale des ensembles conventuels de Montréal – rapport de synthèse*. Québec, 75 p. [annexes n. p.].

Bergeron, Claude (1989). *Architecture du XX^e siècle au Québec*. Québec, 271 p.

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

Communauté urbaine de Montréal (1984). *Service de la planification du territoire. Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la communauté urbaine de Montréal – les couvents*. Québec, 391 p.

Dessau, Infrastructures; Dessau, Acoustique; Jean Gobeil & Associés Inc. (21 novembre 2008) *Nouvelles expertises : Projet de réaffectation du bâtiment des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie – 1420, boulevard Mont-Royal, arrondissement d'Outremont*. Montréal, 13 p.

Groupe immobilier Catania (document de présentation révisé, 21 novembre 2008). *Réaffectation du bâtiment des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie*. Montréal, 99 p.

Version et Vlan Paysage (août 2005). *Analyse paysagère - réaménagement du 1420, boulevard Mont-Royal*, Université de Montréal. Montréal. 39 p.

ANALYSE DU PROJET

Un premier projet de réhabilitation de la maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie en immeuble résidentiel a été présenté au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), le 6 octobre 2008. Comme le projet était encore très préliminaire, le CPM avait simplement communiqué ses commentaires et recommandations à l'arrondissement et au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville (BPTÉ). Le projet révisé lui a été présenté, le 8 décembre dernier, par les consultants du promoteur, Catania Groupe immobilier, soit Lemay pour l'architecture, Plani-Cité pour l'architecture du paysage et GGBB pour l'urbanisme, ainsi que par des représentants du BPTÉ. Le CPM note que plusieurs modifications ont été apportées à la suite de ses commentaires et de ceux des autres instances consultées.

L'analyse du CPM est structurée en fonction des aspects suivants : (1) l'approche générale ; (2) les interventions sur les façades du bâtiment ; (3) les interventions à l'intérieur du bâtiment ; (4) l'aménagement paysager de la propriété ; (5) le stationnement souterrain en bordure du bois Saint-Jean-Baptiste.

1. L'approche générale

Bien qu'il eût préféré qu'un usage institutionnel ou public soit conservé, le CPM est d'accord avec le changement de vocation de la maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie dans la mesure où le nouvel usage résidentiel privé assurera la conservation des éléments patrimoniaux importants pour les générations à venir. Les éléments qui ont retenu son attention sont : la présence conventuelle dans le paysage de la montagne et, de manière plus large, dans le paysage montréalais (l'édifice se situe en effet au 9^e rang des cinquante ensembles conventuels évalués en 2002, voir la note 1), le lien intime de la propriété avec le mont Royal, l'aspect monumental de l'édifice, l'entrée principale, les escaliers monumentaux intérieurs, la chapelle, son décor et son orgue, de même que les perspectives qu'offrent les corridors. Par ailleurs, rappelant que la conservation du patrimoine passe par son intégration dans la ville contemporaine, le CPM estime qu'une vocation résidentielle nécessite une certaine adaptation des lieux aux modes de vie d'aujourd'hui. Bref, l'approche adoptée devrait être adaptée aux nouvelles fonctions des lieux à la condition toutefois qu'elle conserve la mémoire de l'usage conventuel et qu'elle respecte les éléments patrimoniaux importants.

2. Les interventions sur les façades du bâtiment

Compte tenu de la monumentalité de l'immeuble, de sa grande visibilité sur le flanc nord de la montagne de même que de l'héritage conventuel qu'il matérialise, le CPM apprécie l'optique retenue de minimiser les interventions sur les façades les plus visibles et de soumettre ces interventions aux principes qui ont guidé la composition originale de ces façades, notamment en ce qui a trait à l'équilibre pleins vides. Il estime que la même attitude respectueuse devrait encadrer la suite des travaux, en particulier en ce qui concerne le design des portes et fenêtres (existantes et nouvelles) sur les façades extérieures, des cloisons sur les coursives et des fenêtres des belvédères, ainsi que les interventions sur les toitures, incluant les édicules donnant accès à celles-ci et les appentis abritant les équipements de mécanique.

Quant aux interventions sur les façades intérieures et dans la cour, le CPM estime qu'il aurait été préférable, pour la qualité générale de cette dernière, d'éliminer les garages. Toutefois, le maintien des garages n'a pas d'impact significatif sur la valeur patrimoniale du bâtiment. Il en est de même de l'ajout d'une « seconde peau » (d'un nouveau revêtement extérieur) sur les façades en vue d'améliorer la qualité des logements.

3. Les interventions à l'intérieur du bâtiment

Le CPM comprend que le changement d'usage a pour effet d'entraîner la réorganisation complète des espaces intérieurs. Néanmoins, il souhaite que l'intégrité des éléments significatifs soit préservée et est heureux de constater que les escaliers associés aux entrées principales seront mis en valeur et que les boiseries seront réutilisées.

Jugeant que l'élément le plus fondamental pour l'acceptabilité du projet résidentiel est la conservation de la chapelle et des caractéristiques sur lesquelles se fonde la valeur de celle-ci, le CPM loue l'effort particulier consenti pour conserver ce magnifique espace. Tout en souhaitant vivement que le public y ait accès, au moins à l'occasion, il apprécie l'usage proposé d'espace communautaire de même que les pistes examinées pour la conservation et la mise en valeur des lieux (p. 13 de la version du 21 novembre 2008 du projet). Le CPM est toutefois préoccupé par la construction d'un mur derrière le dispositif du plan de la chapelle (la dentelle de bois fermant le chœur), rappelant que la volonté architecturale derrière ce mur ajouré était de faire pénétrer la lumière naturelle. Il propose plutôt de conserver l'intégrité du couloir arrière, qui offre la distance nécessaire pour créer une profondeur de champ suffisante, et plutôt que de fermer ce dispositif par une paroi opaque, de laisser filtrer de la lumière artificielle à travers la paroi ajourée.

4. L'aménagement paysager de la propriété

Puisque la propriété est située dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et dans l'écoterritoire *Les sommets et les flancs du mont Royal*, le projet doit suivre les orientations du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. Ces reconnaissances entraînent des exigences particulières quant au milieu naturel. Elles impliquent que l'aménagement de la partie sud de la propriété, située dans la zone-tampon du bois Saint-Jean-Baptiste, respecte les critères contenus dans le *Document complémentaire au Plan d'urbanisme*. Parmi ces critères, le CPM souligne la minimisation des remblais et déblais et l'intégration du terrain au bois en mettant ses caractéristiques en valeur.

Dans cette optique, il apprécie les efforts faits pour sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel en bordure du bois. Une bande de sept mètres y est en effet conservée et il est prévu d'utiliser des espèces indigènes pour renaturaliser le secteur. Le CPM salue également la proposition faite par la Ville d'intégrer un segment de la propriété

au sentier projeté en bordure du boisé, lequel contribuerait au désenclavement du parc du sommet d'Outremont, dont la création est envisagée. Par ailleurs, il est en désaccord avec la conservation de l'accès direct privé à partir de la propriété et recommande que la continuité du bois soit rétablie. Quant à l'aménagement paysager de la partie arrière de la propriété, en aval de la bande de sept mètres, le CPM estime que le projet révisé rencontre les objectifs généraux fixés, soit la réduction des espaces de stationnement de surface, l'enfouissement partiel des tours d'eau et la conservation des terrasses existantes. Toutefois, il manque encore un concept d'aménagement d'ensemble. Le CPM signale aussi que le mur de soutènement très massif, à l'entrée du stationnement souterrain, jure avec la dimension naturelle du site, qu'il souhaite renforcée, malgré la présence de l'automobile à l'orée du bois.

Le CPM note que l'aménagement paysager de la partie à l'avant du bâtiment est plus élaboré. Il apprécie la simplicité des aménagements qui met en valeur le caractère prestigieux de ce dernier, de même que la localisation en retrait de l'entrée du stationnement souterrain et l'ajout de l'escalier vers la rue. Par ailleurs, il signale que le projet ne fournit pas encore d'informations sur l'aménagement de la cour intérieure et des entrées et terrasses privées au pourtour de bâtiment.

Enfin, le CPM apprécie l'engagement du promoteur à conserver la majorité des 70 arbres recensés sur le site (inventaire datant de 2005) ainsi que les deux bassins souterrains de rétention des eaux de ruissellement projetés, qui contribueront à limiter l'assèchement de la montagne.

Le CPM rappelle l'importance d'éviter toute forme d'éclairage dirigé vers le ciel ou la montagne et salue l'intention du promoteur de limiter la pollution lumineuse à proximité du mont Royal.

5. La construction d'un stationnement souterrain en bordure du bois Saint-Jean-Baptiste

La présence d'un stationnement souterrain dans la partie sud de la propriété, située dans la zone-tampon du bois Saint-Jean-Baptiste, où les remblais et déblais doivent être minimisés, n'est pas très appropriée. Toutefois, à la suite des craintes exprimées sur les impacts de cette construction sur l'intégrité du bois, un ingénieur forestier, Jean Gobeil et associés, a été mandaté par le promoteur pour étudier la question (rapport du 17 novembre 2008). Selon cet expert, la structure n'entraînera que peu de pertes du système racinaire des arbres à proximité, ce qui affectera peu la vigueur des arbres, même à long terme. Il faudra par ailleurs recourir à une série de mesures de mitigation lors des travaux d'excavation et de construction (énoncées p. 3).

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine (CPM) aurait préféré que la propriété des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie conserve un usage institutionnel ou public et regrette que l'Université de Montréal n'ait pu assumer une telle responsabilité. Dans ce contexte, il est d'accord avec le changement de vocation de la maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, à la condition toutefois que la mémoire de l'usage conventuel soit conservée et que les éléments patrimoniaux importants soient respectés. Ceux-ci sont : la présence conventuelle 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 CPM convient, par ailleurs, que le changement de vocation nécessite une certaine adaptation des lieux.

Ses recommandations sont les suivantes :

Les interventions sur les façades du bâtiment

- Le volume de l'immeuble ne doit pas être modifié et les ajouts sur les toitures doivent être invisibles de la rue.
- Les interventions sur les façades extérieures doivent être minimisées et soumises aux principes qui en ont guidé la composition originale, en particulier quant à l'équilibre entre les pleins et les vides. Les modifications apportées pour « résidentialiser » les lieux, en particulier les modifications à la fenestration, le percement de portes, le cloisonnement des coursives et la fenestration des belvédères, doivent respecter le classicisme du bâtiment.

Les interventions à l'intérieur du bâtiment

- La chapelle doit être conservée dans son intégralité. Une stratégie de conservation et des règles doivent être élaborées pour assurer que ses caractéristiques seront conservées et mises en valeur et que l'usage communautaire sera maintenu à long terme. La stratégie devrait prévoir un accès public, au moins occasionnel.
- La pénétration de la lumière dans la chapelle à travers la dentelle de bois ajourée fermant le chœur doit être conservée par le maintien du couloir arrière, par l'installation d'une paroi transparente (et non opaque) derrière la paroi ajourée et par un éclairage artificiel reproduisant l'effet qu'offre actuellement la lumière naturelle.
- Les escaliers associés aux entrées en façade doivent être conservés et mis en valeur et les boiseries doivent le plus possible être réutilisées.

L'aménagement paysager de la propriété

- Un plan d'aménagement paysager détaillé doit être réalisé pour l'ensemble de la propriété, incluant la partie arrière de même que la cour intérieure et les entrées et terrasses privées au pourtour du bâtiment, et comprenant un plan de plantations. Les principes qui devraient guider l'élaboration du plan d'aménagement paysager doivent s'inspirer de la lecture historique de l'aménagement de la propriété – soit les espaces de promenade, les espaces semi camouflés où dominant le calme et la nature et les clairières aménagées sur les terrasses. Les nouvelles essences doivent être choisies sur la base des espèces recommandées dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.
- L'accès au stationnement arrière doit être mieux intégré à l'environnement naturel du bois Saint-Jean-Baptiste. Notamment, le mur de soutènement devrait être remplacé par un aménagement plus végétal.
- Tel que projeté, le promoteur doit contribuer à la création du sommet d'Outremont en cédant à la Ville un segment de la propriété pour y permettre le passage du sentier projeté en bordure du boisé.
- L'accès direct privé au bois Saint-Jean-Baptiste à partir de la propriété doit être retiré.

La construction d'un stationnement souterrain en bordure du bois Saint-Jean-Baptiste

- Afin de perturber le moins possible le milieu naturel du bois Saint-Jean-Baptiste, le nombre de places ne doit pas dépasser les 200 places qui y sont actuellement prévues.

- Pour la même raison, les mesures de mitigation recommandées dans le rapport de l'ingénieur forestier (Jean Gobeil et associés, 17 novembre 2008) devront être scrupuleusement respectées lors des travaux d'excavation et de construction.

La commémoration de la congrégation des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie

- Un projet de commémoration de la congrégation des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie devrait être intégré au projet.

Le CPM souhaite revoir le projet.



La présidente
Le 17 décembre 2008.

⁷ Règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal 02-136 (codification administrative) :

[...]

13. Le Conseil exerce également les fonctions suivantes :

2° il fournit, de sa propre initiative ou à la demande du conseil de la ville, du comité exécutif, d'un conseil d'arrondissement ou d'un service de la Ville, des avis sur toute question relative à la protection et la mise en valeur du patrimoine.

[...]

² Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement 02-002 (codification administrative) :

[...]

Pour l'application des pouvoirs qui lui sont délégués en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa :

1° le conseil d'arrondissement doit informer le Conseil du patrimoine de Montréal de toute demande de permis ou certificats visée à ce paragraphe en même temps qu'il transmet la demande au comité consultatif de l'arrondissement.

[...]

³ Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels

2. Cadre réglementaire des politiques et des actions municipales en appui à la protection des milieux naturels (p.14)

« Conformément au cadre réglementaire découlant du Plan d'urbanisme, les décisions du conseil d'arrondissement qui concernent les projets qui se réaliseront dans un écoterritoire feront l'objet d'un avis du comité consultatif d'urbanisme. Le Conseil du patrimoine de Montréal sera également mis à contribution pour l'évaluation des projets qui se réalisent dans un écoterritoire. »