

Centre hospitalier de l'Université de Montréal

L'intégration du patrimoine dans les grands projets urbains

**Le cas de l'implantation du Centre hospitalier
universitaire de Montréal (CHUM) sur l'îlot D**

Rapport final

Mai 2006

Notre dossier : G-1592

1060, rue University, bureau 400
Montréal (Québec)
H3B 4V3

Téléphone : (514) 527-7090
Télécopieur : (514) 527-3333
Courriel : ggbb@ggbb.net

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
2	LE TERRITOIRE À L'ÉTUDE	4
	2.1 Le futur Quartier de la santé	4
	2.2 Le 1000 rue Saint-Denis	5
	2.3 L'îlot D.....	7
	2.4 Le cadre théorique	14
3	ENJEUX	22
	3.1 L'intégrité et la complexité du programme fonctionnel et technique d'un centre hospitalier universitaire	22
	3.2 L'optimisation du potentiel de développement du site	22
	3.3 Le respect du cadre budgétaire	23
	3.4 La préservation du patrimoine dans le cadre de grands projets urbains	23
	3.5 L'intégration harmonieuse du projet dans son milieu	23
	3.6 La qualité architecturale du projet.....	24
4	ÉLABORATION DES SCÉNARIOS	25
	4.1 Description des scénarios.....	25
	4.2 Définition des critères comparatifs	26
	4.3 Analyse comparative des scénarios	28
5	SYNTHÈSE	35
	5.1 Scénario 1	35
	5.2 Scénario 2, 3 et 4	35
	5.3 Scénario 5	35
	5.4 Scénario 6	36
6	BIBLIOGRAPHIE	37

1 INTRODUCTION

Le gouvernement du Québec, par le biais de différentes commissions dont la mission consistait à analyser les projets d'implantation du Centre hospitalier de l'Université de Montréal et du Centre universitaire de santé de McGill, convenait en 2004 de localiser le futur CHUM au 1000 rue Saint-Denis à l'emplacement actuel du pavillon Saint-Luc, angle Saint-Denis et René-Lévesque. Les recommandations du gouvernement appuient le projet du CHUM lequel propose l'aménagement d'un hôpital ultramoderne d'une capacité de 700 lits et la récupération de certaines des installations actuelles.

Localisé au cœur du centre-ville de Montréal, ce projet d'impact exceptionnel agira comme levier de restructuration. Le nouvel hôpital totalisera 265 000 mètres carrés (2 852 530 p²). Il comprend une construction neuve de 180 000 mètres carrés (1 937 567 pi²) et la réutilisation du 85 000 mètres carrés (914 962 pi²) d'immeubles actuels rénovés incluant en grande partie le pavillon Saint-Luc. Ce projet est actuellement évalué à 1,5 milliard de dollars.

Considérant les restrictions du terrain à construire résultant de l'orientation de maintenir en large partie l'édifice actuel de l'hôpital, le concept prévoit la démolition complète de trois bâtiments sur l'îlot D dont l'intérêt patrimonial est démontré (église Saint-Sauveur, maison Garth et maisons en terrasse). Il prévoit toutefois le maintien de l'édifice principal actuel de l'hôpital pour permettre la réalisation du projet, la rencontre des besoins du programme fonctionnel et pour assurer la continuité des soins tout au long de la construction.

Afin d'analyser les impacts associés à l'implantation du CHUM sur le milieu d'accueil, des études ont été réalisées et soutiennent notamment la valeur patrimoniale des bâtiments en cause¹. Elles stipulent par ailleurs que dans le cadre de grands projets urbains comme le CHUM, une attention particulière devrait être portée aux bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial. Elles précisent également que l'on devrait chercher à les intégrer plutôt que de les démolir.

Une étude réalisée par le CHUM en février 2006² présente les contraintes du maintien des bâtiments de l'îlot D sur la fonctionnalité clinique du déroulement des épisodes de soin. Elle conclut que la conservation de ces bâtiments se fera au détriment de la réalisation du programme fonctionnel et technique, qu'elle occasionne des coûts supplémentaires et qu'elle compromet sérieusement le concept élaboré par l'équipe de planification du CHUM 2010.

Dans ce contexte, le CHUM désire faire le point sur la problématique que pose le maintien ou la démolition des bâtiments en cause dans le cadre de la réalisation du projet du centre hospitalier.

Le but de la présente analyse consiste donc à éclairer le CHUM sur les contraintes associées à la conservation des bâtiments de l'îlot D sur le projet, de même que sur les impacts patrimoniaux et sociaux advenant la démolition de ces derniers.

¹ VILLE DE MONTRÉAL. *Établissement de l'intérêt patrimonial des immeubles impliqués dans le projet du CHUM*, Arrondissement de Ville-Marie, hiver 2006, *Avis sur l'intérêt patrimonial du cadre bâti du quadrilatère rue De la Gauchetière – rue Saint-Denis – avenue Viger – rue Sanguinet (« îlot D »)*, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Février 2006, 33 p. et *Analyse de l'église Saint-Sauveur (à l'origine église Trinity) 1010, rue Saint-Denis 329, avenue Viger*, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Février 2006, 33 p.

² CHUM 2010, Direction générale. Impact des édifices existants de l'îlot D sur l'implantation du CHUM 2010 au site du 1000 Saint-Denis, 22 février 2006, 34 p.

Le présent mandat vise ainsi à analyser les quatre (4) aspects suivants :

- ❑ Les contraintes liées à la conservation des bâtiments existants sur l'esquisse actuellement proposée pour rencontrer le programme fonctionnel et technique du CHUM
- ❑ Les impacts patrimoniaux et symboliques associés à la démolition des bâtiments existants
- ❑ La comparaison des scénarios entre la démolition et la conservation complète
- ❑ L'hypothèse de coûts sur les scénarios de projets

L'objectif ultime de ce document vise à analyser de la façon la plus objective possible, l'ensemble des impacts associés à la réalisation du projet selon des scénarios préalablement établis et sur la base des études déjà réalisées. Il vise également à documenter les enjeux entre les impératifs du CHUM et ceux de la protection du patrimoine. Ce document se veut un outil d'aide à la décision en regard d'un choix de société qui devra être fait.

Nous tenons toutefois à souligner que les analyses réalisées dans le cadre de ce document concernent l'îlot D spécifiquement puisqu'il s'agit d'un secteur très sensible où se concentrent les activités les plus névralgiques du futur CHUM et où l'on retrouve des bâtiments présentant un certain intérêt patrimonial. Nous n'avons pas documenté les impacts sur les autres îlots du projet, lesquels pourraient éventuellement faire l'objet d'études ultérieures afin de compléter l'analyse si cela devient nécessaire.

Les principaux documents qui ont été utilisés dans le cadre des analyses sont les suivants :

- ❑ Étude patrimoniale Pavillon Roland-Bock, 1053, rue Sanguinet, Montréal, Février 2006, 43 p. réalisée par Mario Brodeur.
- ❑ 1010 rue Saint-Denis, 329-75 avenue Viger Est et 1020 rue Saint-Denis, Montréal, Étude patrimoniale, Octobre 2004, 86 p. réalisée par Mario Brodeur.
- ❑ 1032 à 1048 rue Saint-Denis et 356 rue De la Gauchetière, Montréal, Étude patrimoniale, Octobre 2004, 54 p. réalisée par Mario Brodeur.
- ❑ Impact des édifices existants de l'îlot D sur l'implantation du Chum 2010 au site du 1000 Saint-Denis, 2006, réalisé par la direction générale du CHUM 2010.
- ❑ Centre hospitalier de l'Université de Montréal CHUM 2010, Église Saint-Sauveur, État et réhabilitation de la structure, Travaux en sous-œuvre, Rapport préliminaire, Avril 2006, 44 pages réalisé par Dessau-Soprin.
- ❑ Établissement de l'intérêt patrimonial des immeubles impliqués dans le projet du CHUM, hiver 2006 réalisé par l'arrondissement de Ville-Marie.
- ❑ Avis sur l'intérêt patrimonial du cadre bâti du quadrilatère rue De la Gauchetière – rue Saint-Denis – avenue Viger – rue Sanguinet (« îlot D »), Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Février 2006, 33 p. réalisé par la Ville de Montréal.

- Analyse de l'église Saint-Sauveur (à l'origine église Trinity) 1010, rue Saint-Denis 329, avenue Viger, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Février 2006, 33 p. réalisée par la Ville de Montréal.

Il importe de souligner en dernier lieu que le présent rapport n'a pas la prétention de se substituer à ces études. Au contraire, elles sont beaucoup plus exhaustives et comportent des informations qui ne sont pas nécessairement rappelées dans ce document. Ce document met en contexte l'ensemble de ces éléments et vise plutôt d'en faire une synthèse et une comparaison.

2 LE TERRITOIRE À L'ÉTUDE

2.1 Le futur Quartier de la santé

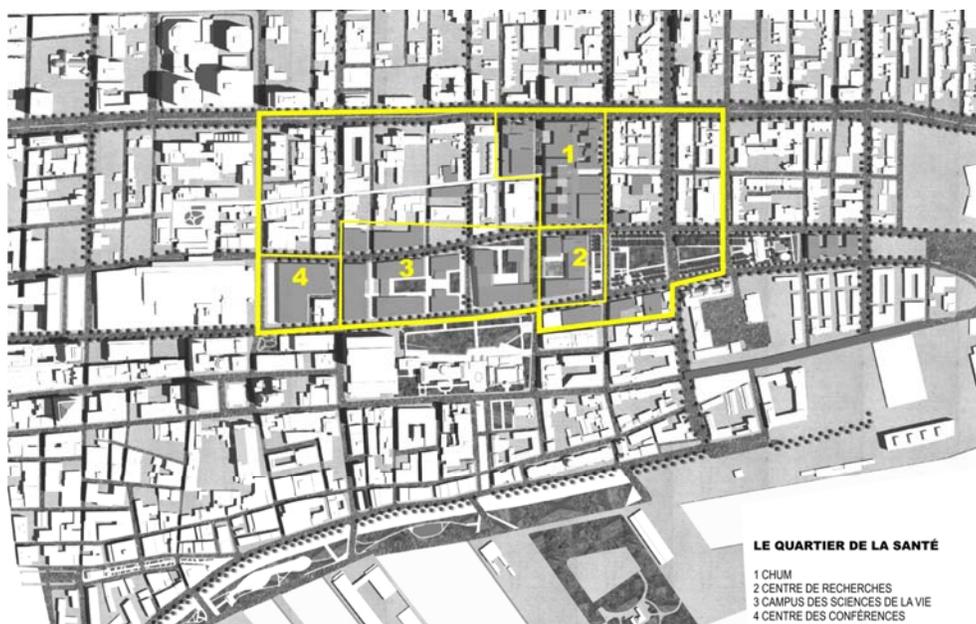
Le projet du CHUM s'inscrit dans un projet beaucoup plus vaste : le Quartier de la santé. Le Quartier de la Santé est plus qu'un site d'accueil du nouveau CHUM, plus que le lieu d'implantation d'un technopôle des Sciences de la Vie ou la poursuite des efforts de revitalisation du centre-ville déjà amorcé, il constitue un des plus vastes projets de rénovation urbaine que connaîtra Montréal dans les prochaines années et donnera lieu à des investissements publics et privés majeurs.

La compétition entre les grandes villes pour l'obtention des activités économiques reliées aux Sciences de la santé requiert des conditions de succès que le site détient : proximité du centre-ville, présence d'un réseau autoroutier et d'artères de transport public et privé efficaces, proximité de services financiers, d'institutions et d'équipements liés à l'industrie du savoir, centre culturel, palais des congrès, etc.

Ce Quartier de la santé qui présente tous les atouts nécessaires à son implantation se déploie de la rue Saint-Denis à la rue Saint-Urbain, entre le boulevard René-Lévesque et la rue Saint-Antoine. Il comporte trois composantes majeures : l'hôpital, le faubourg et le campus des sciences de la vie.

Ce projet permettra de compléter les grands efforts pour mener à terme une vaste opération de requalification urbaine de la partie sud du centre-ville amorcée ces dernières années par les acteurs publics. Il s'inscrit dans la poursuite des projets tels que la mise en valeur du Vieux-Port, le Quartier international de Montréal, la Cité du commerce électronique, la Cité du multimédia, le Quartier des spectacles, etc. Simultanément, des investissements privés ont été consentis confirmant ainsi le caractère multifonctionnel du centre-ville.

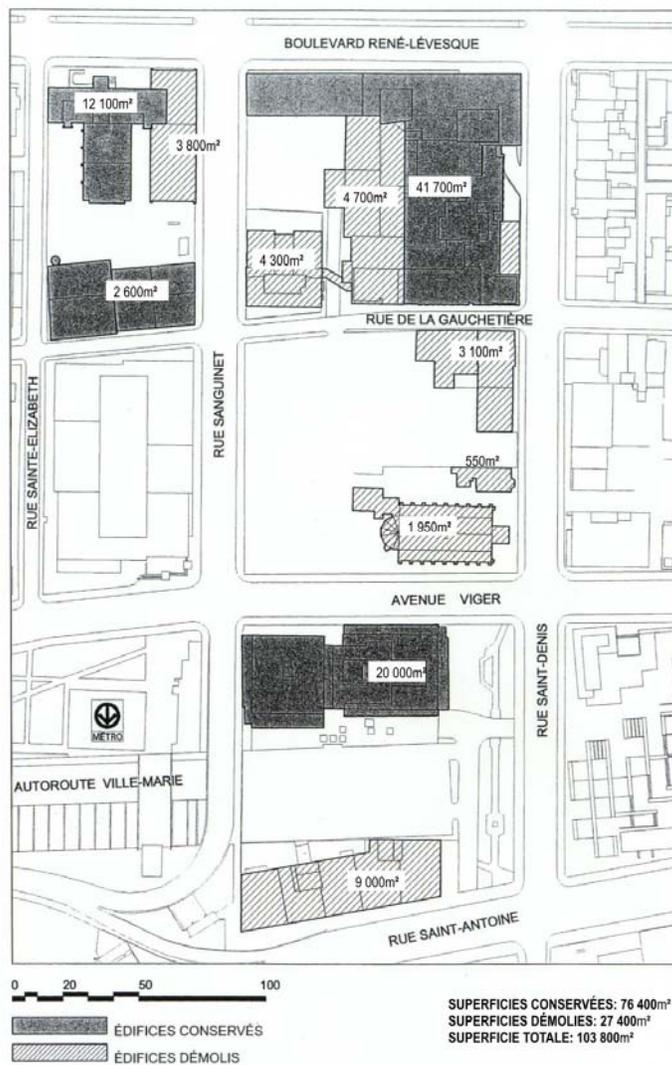
L'implantation d'un centre hospitalier universitaire haut de gamme ultramoderne dans la partie est du centre-ville permet ainsi de compléter l'œuvre amorcée il y a plus de quarante ans pour doter la métropole d'un centre-ville moderne.



2.2 Le 1000 rue Saint-Denis

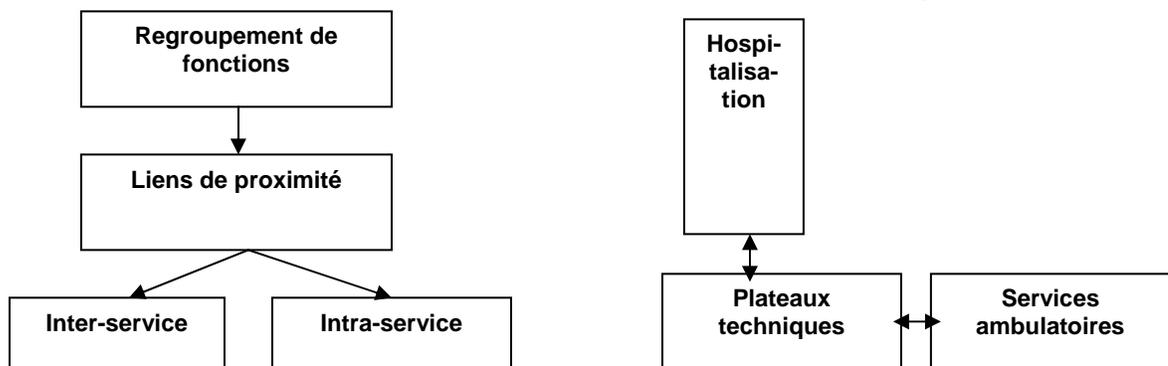
Le projet du CHUM prend spécifiquement place sur le quadrilatère délimité par les rues Saint-Denis, Saint-Antoine, Sanguinet, Sainte-Élisabeth et le boulevard René-Lévesque. Il comporte la construction de nouveaux bâtiments totalisant 180 000 mètres carrés (1 937 567 pi²). Ces nouvelles constructions s'ajoutent à la réutilisation d'immeubles actuels rénovés et totalisant 85 000 mètres carrés (914 962 pi²). À terme, le projet se définit ainsi : un hôpital universitaire de soins hyper-spécialisés de 700 lits, incluant un centre de recherche et des locaux d'enseignement, les cliniques ambulatoires et une urgence, le tout implanté sur quatre îlots.

Pour des raisons économiques et des décisions prises par le gouvernement, il a été convenu de préserver le plus possible les éléments du cadre bâti existant et d'intégrer les bâtiments actuels suivants : les pavillons Édouard-Asselin et André-Viallet, l'édifice principal de l'hôpital qui occupent actuellement tout le frontage du boulevard René-Lévesque et de la rue Saint-Denis, l'édifice Vidéotron et la chaufferie. À ces bâtiments viendront se juxter les nouvelles constructions qui prendront place principalement au cœur de l'îlot D. La préservation de ces bâtiments permet de récupérer environ 76 400 mètres carrés sur environ 103 800 mètres carrés, soit 74% de la superficie actuelle utilisée.



Le maintien et l'intégration de ces édifices pour des raisons fonctionnelles et économiques représentent un défi de taille. Par contre, ce choix s'appuie également sur un élément fondamental que constitue la continuité des soins tout au long de la durée de construction du projet. Le maintien des bâtiments dont l'intérêt patrimonial est pressenti ne pourrait permettre d'assurer cette continuité, d'autant plus qu'il faudrait détruire l'hôpital existant. Mentionnons par ailleurs que le pavillon Saint-Luc qui est préservé dans le concept présente un intérêt représentatif de l'architecture institutionnelle des années 1930. Sa valeur architecturale n'a pas été évoquée dans les autres études puisque ce bâtiment est conservé, mais il importe de rappeler que cette valeur sera conservée dans le cadre du projet.

Le concept d'aménagement proposé découle directement du programme fonctionnel et technique élaboré par le CHUM après plusieurs rencontres avec les médecins et le personnel médical. Les diagrammes ci-dessous tentent de démontrer la complexité de la structure organisationnelle qu'impose un centre hospitalier universitaire de même que les liens entre les grandes fonctions.



Ce programme prend en considération non seulement l'organisation des liens proximité des fonctions cliniques et de prestation des services mais également les activités des membres du personnel et des médecins dans l'exercice de leur fonction et dans l'utilisation des équipements et du matériel. Le programme fonctionnel présenté ci-dessous démontre bien l'importance de l'îlot D dans l'accueil des nouvelles fonctions du CHUM.

Il comporte les grandes unités fonctionnelles suivantes, lesquelles sont intimement liées et regroupent l'ensemble des composantes du programme :

- ❑ Les **services à la clientèle** animent la circulation publique principale aménagée **parallèlement à la rue Saint-Denis**. Cet axe de circulation principal permet l'arrimage des niveaux de plancher entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions.
- ❑ Le **plateau technique** des services thérapeutiques et diagnostiques se répartit sur sept niveaux le **long de la rue Sanguinet**.
- ❑ Les **unités d'hospitalisation** occupent la partie sud de l'**îlot D** et l'aile nord existante située face au boulevard René-Lévesque.
- ❑ Cinq **unités de soins critiques** (20 lits) et trois **unités de soins de courte durée** (36 lits) se trouvent sur l'**îlot D** face à l'avenue Viger. Deux des unités de soins critiques comportent un lien horizontal direct avec le plateau technique.
- ❑ Six **unités de soins de courte durée** (36 lits) chevauchent les **îlots B et D**. Huit autres unités de soins de courte durée (66 lits) occupent l'aile nord existante dont l'unité mère-enfant récemment rénovée. Elles sont en lien vertical direct avec l'urgence et le bloc opératoire.
- ❑ Les **soins ambulatoires** se regroupent principalement sur les **îlots D et E**, à l'emplacement actuel de quatre ensembles de bâtiments existants dont trois font l'objet de la présente étude. La majorité de ces services est en lien direct avec le plateau technique des îlots B et D et en étroite relation avec les espaces d'enseignement.

- ❑ Les **activités d'enseignement** et de formation centralisées occupent majoritairement **l'îlot D face à la rue Saint-Denis** et les activités décentralisées sont distribuées dans les secteurs cliniques.
- ❑ Des **liens fonctionnels** sont créés **entre l'îlot D et l'îlot A** au dessus de la rue De la Gauchetière sous forme de « **bâtiment-pont** » sur trois niveaux
- ❑ Un **lien fonctionnel** est aménagé **entre l'îlot D et l'îlot E** sous forme de **tunnel** sous l'avenue Viger. Ce tunnel relie également la station de métro Champ-de-Mars avec l'entrée principale du bâtiment

2.3 L'îlot D

Considérant les choix gouvernementaux bien établis en ce qui concerne la localisation du futur CHUM sur le site du 1000 Saint-Denis, la décision de préserver les bâtiments principaux actuels de l'hôpital Saint-Luc, le maintien des fonctions hospitalières et la complexité du programme fonctionnel et technique, l'îlot D est celui qui sera le plus grandement affecté par l'implantation du CHUM notamment en raison de la démolition complète de trois ensembles de bâtiments dont l'intérêt patrimonial est pressenti. Tel que mentionné précédemment, ce choix est fondé sur la disponibilité des terrains à construire, les liens fonctionnels à assurer à l'intérieur du complexe, la continuité des soins tout au long des travaux et des raisons d'ordre économique.

À partir de ces constats, l'intérêt patrimonial des bâtiments en cause a été analysé. La Ville de Montréal a instauré une procédure d'étude de projet pour des bâtiments dont l'intérêt patrimonial est pressenti. Cette procédure comprend les trois étapes suivantes : l'étude patrimoniale, la catégorisation de l'édifice et l'évaluation des projets à la lumière de la valeur patrimoniale octroyée.

Des études ont ainsi été réalisées³ par le CHUM et déposées à l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre de cette procédure. Ces ensembles de bâtiments sont les suivants :

- ❑ Église Saint-Sauveur située au 1010 rue Saint-Denis et son presbytère
- ❑ Maison Garth située au 1020 rue Saint-Denis
- ❑ Maisons en terrasse situées du 1032 à 1048 rue Saint-Denis

La catégorisation a ensuite été réalisée par un comité interne qui s'est réuni les 16 décembre 2005 et 9 janvier 2006. La dernière étape (évaluation) n'a toutefois pas été réalisée à ce jour.

Le but de cette section est de présenter les principaux éléments de synthèse des rapports analysés. D'entrée de jeu, le milieu d'insertion est présenté afin de mettre en contexte les trois ensembles de bâtiments.

❑ Milieu d'insertion

Le site du futur CHUM s'inscrit au cœur du quartier Latin et borde le square Viger. Localisé immédiatement au nord du Vieux-Montréal, il témoigne ainsi des premières formes d'expansion hors murs de la vieille ville. Il présente également les témoins des premières constructions suite à l'incendie de 1852.

Outre les trois ensembles de bâtiments faisant l'objet de la présente analyse, le secteur environnant est composé de bâtiments civiques prestigieux, conçus pour la plupart par des architectes reconnus. L'architecture de ces bâtiments illustrent différents grands courants stylistiques du 19^e siècle notamment l'École des Hautes Études Commerciales d'influence néo-

³ Brodeur, Mario. *Étude patrimoniale Pavillon Roland-Bock, 1053, rue Sanguinet*, Montréal, Février 2006, 43 p., *1010 rue Saint-Denis, 329-75 avenue Viger Est et 1020 rue Saint-Denis*, Montréal, Étude patrimoniale, Octobre 2004, 86 p. et *1032 à 1048 rue Saint-Denis et 356 rue De la Gauchetière*, Montréal, Étude patrimoniale, Octobre 2004, 54 p.

classique conçu par les architectes Gauthier et Daoust (1910), la Gare Viger de style « château » conçu par Bruce Price (1897), la Société des Artisans conçu par les architectes Venne et Viau (1912) et de nombreuses résidences bourgeoises occupées ensuite par des fonctions institutionnelles dont l'Alliance Nationale (1892) et l'Union Nationale Française (1908). Ils témoignent d'une époque prospère du square Viger s'étendant de la fin du 19^e siècle au début du 20^e siècle. Ces bâtiments prennent principalement place face à la partie centrale du square Viger. Le secteur connaît peu de modifications entre le début du 20^e siècle et 1960, à l'exception de l'îlot de l'hôpital qui se transforme de 1930 à 1963. La construction de l'hôpital nécessite notamment la démolition de maisons en terrasses (Cornwall Terrace).

Le secteur est toutefois profondément transformé dans la vague des grands travaux urbains des années 1960-1970. La construction du métro en 1964, et plus tard celle de l'autoroute Ville-Marie, ont entraîné la démolition massive de nombreux bâtiments et ont modifié considérablement l'environnement urbain dans lequel les ensembles de bâtiments actuels s'inscrivent.

Devant l'église, la CSN fait construire en 1963 un édifice de 7 étages nécessitant la démolition de deux anciennes résidences (aujourd'hui occupé par un centre médical et administratif du pavillon Saint-Luc du CHUM). Ce nouveau bâtiment s'inscrit en rupture avec l'environnement dans lequel il s'insère. En fait, l'îlot D ne compte plus que quatre ensembles de bâtiments ayant subsisté à la vague de démolition des dernières décennies. En 1989, le Centre de traitement Master Card est construit à l'angle de l'avenue Viger et de la rue Sanguinet. Le secteur témoigne ainsi de différentes époques d'appropriation d'un territoire encore aujourd'hui en redéfinition.

Le site du futur CHUM est identifié au *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal comme un secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel.

□ **Église Saint-Sauveur**

D'influence néo-gothique « early english », l'église Saint-Sauveur a été construite entre 1864 et 1866 par les architectes Lawford et Nelson. Elle est érigée en bordure du square Viger, à proximité des installations militaires de l'époque.

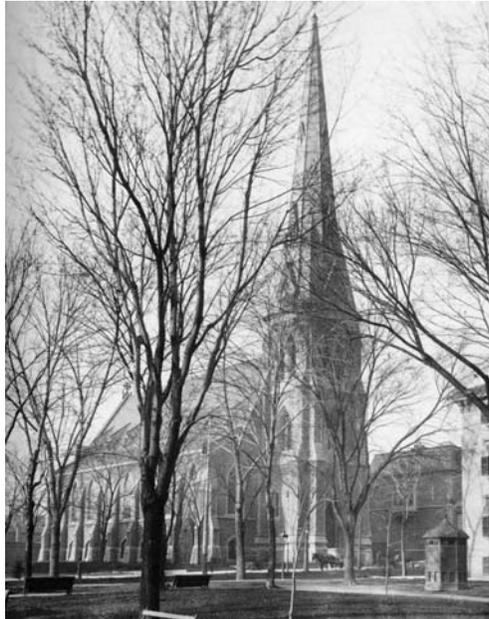
Elle est la troisième église construite dans le secteur après l'église Saint-Pierre-Apôtre (1851-1853) et l'église Saint Luke (1853) et la quatrième congrégation anglicane sur l'île de Montréal. Suite au départ des militaires, elle est coupée de revenus assurés en grande partie par ces derniers. Elle vit alors une période financière très difficile qui sera aggravé par le déplacement de la communauté protestante plus au nord-ouest de la ville à la fin du 19^e siècle. Elle est achetée par la communauté syro-libanaise en 1922.

Sa valeur patrimoniale et symbolique s'appuie notamment sur les faits suivants⁴ :

- Elle est l'œuvre d'architectes reconnus qui ont également conçu les plans de l'église anglicane St.James the Apostle et de l'église presbytérienne St.Paul.
- Son plan architectural en forme de navire s'inspire de l'Église traditionnelle anglaise. Sa composition tri-partite de la façade avec une flèche surmontant la tour-porche (modifiée depuis sa conception) est unique à Montréal pour une église anglicane de cette époque. L'église emprunte un vocabulaire gothique presque complet avec la majorité des archétypes de l'architecture protestante.

⁴ Les études et ouvrages consultés dans le cadre de cette section sont présentés dans la bibliographie.

- Elle possède un degré d'ancienneté élevé dans le secteur, toute tradition religieuse confondue (3^e à être construite dans le secteur).
- Elle est l'un des plus anciens lieux de culte protestant encore existant à Montréal et la seule église protestante monumentale à l'est du territoire montréalais.
- Elle rappelle l'établissement de la population bourgeoise anglo-protestante dans l'est de la ville.
- Elle démontre l'importance de la présence militaire britannique en poste à Montréal au moment de sa construction (choix d'implantation à proximité des installations militaires dans l'est d'un territoire majoritairement catholique francophone, financement de la construction de l'église par des militaires).
- Elle devient la référence melkite lors de son achat en 1922 par la communauté syro-libanaise et est élevée au rang de cathédrale en 1981 par cette communauté. Elle devient la seule église épiscopale de ce rite au Québec.
- L'église demeure l'un des rares exemples d'implantation d'un édifice religieux en bordure d'une place publique au centre-ville.



Holy Trinity Memorial Church, 1864
Photographie Notman



Église Saint-Sauveur, 2006
Photographie Nathalie Martin

L'église Saint-Sauveur a toutefois été affectée par un incendie en 1923. La flèche du clocher a été complètement modifiée de même que le toit dont les lucarnes ont été supprimées. La nouvelle flèche recouverte de tôle possède beaucoup moins de présence et d'envergure que l'originale et diminue considérablement son effet de repère dans le paysage urbain environnant.

Les vitraux ont également été modifiés pour mieux correspondre à l'iconographie de la nouvelle tradition religieuse. En 1923, ils ont été insérés dans les ouvertures d'origine de 1865. Ils ont été réalisés par des artisans reconnus (J.P. O'Shea, Guido Nincheri et maison Hobbs Mfg Co). Les vitraux sont de grande qualité et constituent les principaux éléments d'intérêt encore en place.

Par contre, pour ce qui est de l'architecture intérieure du bâtiment, une étude réalisée par la Ville de Montréal écrit à ce sujet que « *De concepteur inconnu, l'architecture intérieure du bâtiment ne présente pas une facture unique à Montréal et elle n'est pas, non plus, une réalisation pionnière* »⁵. À noter qu'elle avait grandement été modifiée suite à l'incendie pour mieux répondre à la nouvelle tradition religieuse. Elle avait ainsi perdu plusieurs éléments qui l'associaient à la tradition protestante d'origine.

L'église est vacante depuis 1995. Elle a perdu de nombreux éléments de son mobilier. Il ne reste que la chaire anglicane, l'orgue, les confessionnaux et certains détails architecturaux (moultures, boiseries et autres détails d'ébénisterie – figures d'angelots). Les finis architecturaux et le plancher de bois ont subi d'importants dommages suite à sa fermeture à des fins de culte. Le sous-sol a également subi des modifications majeures et des dommages importants en raison de dégâts d'eau.

Il est ainsi difficile d'évaluer sa valeur d'authenticité puisqu'elle a subi de nombreuses modifications au cours du 20^e siècle (incendie en 1922, changement de rite religieux en 1923 et désaffectation en 1995).

En 2000, un projet visant sa transformation en restaurant et salle de spectacles a été proposé mais n'a jamais été réalisé. L'église Saint-Sauveur est depuis plus de 10 ans dans l'attente d'une nouvelle vocation. La problématique de réutilisation des lieux de culte est de taille considérant le nombre élevé d'églises désaffectées qui ne cesse d'augmenter. Ce sujet sera traité plus en détails dans le chapitre suivant.

Enfin, l'église Saint-Sauveur ne possède pas de statut juridique de protection mais elle est répertoriée dans la liste des immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle de la Ville de Montréal⁶. Elle a également fait récemment l'objet d'une évaluation par un Comité formé par la Ville de Montréal⁷ lequel lui confère une valeur « moyenne ». Une étude établissant son intérêt patrimonial recommande néanmoins son recyclage et son intégration dans le projet du CHUM⁸. Nous en reparlons dans la section traitant du cadre théorique.

⁵ *Analyse de l'église Saint-Sauveur (à l'origine Trinity)*, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, Février 2006.

⁶ *Évaluation du patrimoine urbain*, Arrondissement de Ville-Marie, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain, Division de la toponymie, 2005.

⁷ *Analyse de l'église Saint-Sauveur (à l'origine Trinity)*, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, Février 2006.

⁸ Établissement de l'intérêt patrimonial des immeubles impliqués dans le projet du CHUM, hiver 2006 réalisé par l'arrondissement de Ville-Marie.

❑ **Presbytère 329-375 Viger Est**

La maison du sacristain a été construite en même temps que l'église en 1865. Ce bâtiment est érigé sur le flanc nord-ouest de l'église. Il présente une facture très sobre. En fait, cette construction de brique de deux étages présente une architecture beaucoup moins élaborée que celle de l'église. Elle ne possède pas d'ornementations ni d'appareillage de maçonnerie particulier.

Selon une analyse patrimoniale réalisée en 2004, la maison du sacristain présente un degré d'authenticité nul.⁹ Elle aurait été incendiée et reconstruite vraisemblablement dans les années 1930. Toujours selon cette analyse et celle de l'arrondissement, ce bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale.



Maison du sacristain
Photographie Nathalie Martin

❑ **Maison Garth**

La maison Garth a été érigée en 1871 par Charles Garth qui a joué un rôle clé dans la construction de l'église. Elle est construite sur le flanc nord de l'église et présente plusieurs liens de parenté avec cette dernière (style néo-gothique, matériaux, détails architecturaux). Cette parenté l'identifie à tort comme son presbytère.

Sa valeur patrimoniale et symbolique s'appuie sur les faits suivants¹⁰ :

- Elle est un témoin tangible de la présence de la communauté anglophone dans cette partie du centre-ville.
- Elle constitue un témoin important de la première grande phase d'expansion de la ville hors-murs.
- Elle illustre un bel exemple de l'architecture bourgeoise de style néo-gothique.

⁹ *Étude patrimoniale/1010 rue Saint-Denis, 329-75, avenue Viger et 1020, rue Saint-Denis, Montréal*, Mario Brodeur architecte, octobre 2004.

¹⁰ Les études et ouvrages consultés dans le cadre de cette section sont présentés dans la bibliographie.

- Elle possède des détails architecturaux élégants et raffinés et est construite de matériaux nobles.
- Elle possède également de grandes qualités au niveau de la maçonnerie et des boiseries.
- Elle possède un haut niveau d'authenticité tant pour l'architecture extérieure du bâtiment qu'intérieure.
- Sa proximité et sa parenté avec l'église rehaussent sa valeur symbolique à l'échelle du quartier.



Maison Garth (Photographie Nathalie Martin)

La maison Garth a subi peu de transformation et présente un haut niveau d'authenticité tant à l'extérieur du bâtiment qu'à l'intérieur. L'enveloppe architecturale extérieure est authentique à l'exception d'un agrandissement à l'arrière de la maison qui a entraîné la démolition d'un ancien porche.

Au niveau des intérieurs, elle conserve encore aujourd'hui l'organisation d'une résidence bourgeoise typique du 19^e siècle malgré les changements d'usage qui ont entraîné certaines modifications. Elle conserve ainsi la majorité de ses cloisons d'origine. La valeur patrimoniale de la maison Garth est ainsi intimement liée à la qualité de ses intérieurs. Un nouvel usage devra être compatible à l'organisation intérieure et aux éléments décoratifs de l'immeuble puisqu'ils sont déterminants dans l'intérêt patrimonial.

Elle ne possède actuellement pas de statut de protection juridique permettant de protéger l'extérieur ni l'intérieur du bâtiment. La Ville de Montréal ne possède d'ailleurs pas de pouvoir de juridiction pour la protection des intérieurs des bâtiments. Elle est toutefois comprise dans un secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel identifié par la Ville de Montréal¹¹ et l'arrondissement de Ville-Marie, et une étude réalisée récemment recommande sa conservation dans le cadre du projet du CHUM¹².

¹¹ *Évaluation du patrimoine urbain*, Arrondissement de Ville-Marie, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain, Division de la toponymie, 2005.

¹² Établissement de l'intérêt patrimonial des immeubles impliqués dans le projet du CHUM, hiver 2006 réalisé par l'arrondissement de Ville-Marie.

□ Maisons en terrasse 1032 à 1048 rue Saint-Denis

Les maisons en terrasse 1032 à 1048 Saint-Denis (terrace)¹³ ont été construites suite aux incendies de 1852. Elles rappellent par leur implantation et leur architecture, le cadre bâti du Vieux-Montréal (construction en pierre calcaire, volumétrie simple, implantation en terrasse, composition néo-classique des façades, raffinement des éléments architecturaux tel que les bandeaux, mouluration des fenêtres et corniches ouvragées). Construites ensemble, elles sont réunies par un même traitement architectural. L'architecture extérieure est ainsi identique et continue, les bâtiments ne présentant aucune démarcation dans la pierre ou dans les joints correspondant au mur mitoyen. Elles présentent également des archétypes de ce type d'ensemble comme les cours anglaises bordées de clôtures de fer forgé et une architecture sobre et relativement épurée. Elles témoignent enfin des premiers types d'habitation construits à des fins de location pour loger l'élite canadienne française.

Leur valeur patrimoniale et symbolique s'appuie sur les faits suivants¹⁴ :

- Par leur mode d'implantation en terrasse, elles sont les plus anciennes de l'îlot et parmi les plus anciennes de la ville.
- Liées à la première vague de développement de la rue Saint-Denis, elles témoignent des premières formes d'expansion hors-murs.
- Elles ont logé certains personnages de l'élite canadienne française, entre autres, les premiers ministres du Québec Pierre-Joseph Olivier Chauveau et Gédéon Ouimet.
- Elles illustrent un important mouvement de construction de résidences bourgeoises louées à des membres de l'élite.
- Elles participent à l'encadrement de la rue Saint-Denis avec les bâtiments qui lui font face (similitude d'implantation, de gabarit et de matériaux de revêtement).

Maisons en terrasse
Photographie Nathalie Martin



¹³ Suite à l'incendie de 1852, les propriétaires fonciers sont poussés par une forte demande en logements. Ils construisent alors des unités répétitives d'habitations. Ce type de maison, aussi appelé « terrace housing », constitue un mode de construction économique et rentable puisque les maisons sont construites en même temps, le nombre de façades visibles sont limitées et elles maximisent l'utilisation des lots.

¹⁴ Les études et ouvrages consultés dans le cadre de cette section sont présentés dans la bibliographie.

Elles ont toutefois subi de nombreuses modifications parmi lesquelles figurent :

- Le remplacement des toits à deux versants avec lucarnes par des toits plats
- Le surhaussement d'un étage des deux maisons du centre avec absence de corniche décorative
- La modification des corniches notamment celle de la maison de coin (Saint-Denis/De la Gauchetière)
- L'agrandissement des fenêtres du troisième étage ayant pour effet de modifier la hiérarchie verticale des ouvertures

Bien qu'à l'origine l'architecture extérieure les unissait, les modifications apportées aux bâtiments au fil des ans ont atténué l'effet d'ensemble. L'affichage varié sur la façade principale contribue également à cet effet. Par contre, la composition architecturale et la maçonnerie ont conservé leur intégrité.

Au niveau des espaces intérieurs, les changements d'usage des bâtiments ont eu pour effet d'en modifier l'organisation spatiale. Bien que les modifications varient selon les bâtiments, peu d'éléments subsistent de l'organisation spatiale d'origine à l'exception des entrées et des escaliers intérieurs. Les espaces sont aménagés pour répondre aux besoins de bureaux, d'hôtellerie et de logement. La lecture intérieure des édifices originaux est ainsi difficile. Par contre, les éléments décoratifs encore en place dans certains bâtiments (escalier, moulures, plinthes, cadrage de porte, etc.) témoignent d'un haut niveau de raffinement propre aux résidences de ce type construites à la fin du 19^e siècle.

Les maisons en terrasse ne bénéficient pas de statut juridique de protection. Par contre, elles sont comprises dans un secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel identifié par la Ville de Montréal¹⁵ et l'arrondissement de Ville-Marie recommande leur recyclage et leur intégration dans le projet du CHUM.

En dernier lieu, il importe de souligner que deux maisons occupaient les lots entre les maisons en terrasse et la maison Garth. Elles étaient implantées selon le même alignement et de façon symétrique et elles présentaient trois étages. Elles ont été démolies entre 1970 et 1975. Le site est actuellement occupé par un stationnement du pavillon Saint-Luc.

2.4 Le cadre théorique

2.4.1 L'approche de la Politique du patrimoine et du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en matière de développement

L'approche de la Ville de Montréal en matière de développement privilégie la préservation des formes urbaines et des témoins architecturaux anciens tout en encourageant la création contemporaine et le développement durable. En ce sens, la représentation des différentes formes d'appropriation d'un territoire sur un site donné lui confère un caractère particulier et hautement significatif, à condition bien sûr que le nouveau sache s'harmoniser avec l'ancien.

¹⁵ *Évaluation du patrimoine urbain*, Arrondissement de Ville-Marie, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain, Division de la toponymie, 2005.

□ Les outils de reconnaissance et de prévention

La sensibilité grandissante à l'égard de l'intégration du patrimoine dans les nouveaux projets a donné lieu à l'élaboration de nombreux outils. Dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et dans la foulée de la Politique du patrimoine, la Ville de Montréal a réalisé en 2005 un document s'intitulant « *Évaluation patrimoniale* »¹⁶. Ce document dresse un portrait historique de l'arrondissement et évalue chacune des composantes du patrimoine urbain. Cette analyse exhaustive a permis notamment d'identifier des secteurs, des ensembles et des immeubles à valeur patrimoniale. Le site d'implantation du futur CHUM a été identifié comme un secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel et l'église Saint-Sauveur est répertoriée dans la liste des immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle. À cette reconnaissance se rattachent les trois recommandations suivantes :

« Dans les **secteurs d'intérêt patrimonial exceptionnel**, protéger les caractéristiques architecturales et paysagères, veiller à l'intégration des nouveaux bâtiments à leur environnement et s'assurer que les modifications aux bâtiments existants se fassent en tenant compte du contexte... »

« Pour les **bâtiments d'intérêt patrimonial exceptionnel** et intéressant, protéger leurs caractéristiques architecturales en s'assurant que les modifications aux bâtiments soient encadrées... »

« Établir des balises et des critères permettant de bien planifier et gérer la problématique du **patrimoine religieux**, favoriser la conservation et la mise en valeur des lieux de culte les plus importants relativement à leur valeur patrimoniale, mettre en œuvre des outils de gestion et favoriser l'occupation de lieux de culte par des fonctions compatibles,... »¹⁷

Le site est également identifié comme un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel. Enfin, la portion sud du site est identifiée à titre de secteur de planification détaillée (autoroute Ville-Marie).

De plus, la Ville de Montréal a élaboré une *Politique du patrimoine* qui demande notamment aux partenaires gouvernementaux d'intégrer les orientations en matière de patrimoine lors d'interventions de ses mandataires sur le territoire de Montréal dans des projets tels que les hôpitaux et les universités. Elle identifie aussi la conservation et la mise en valeur du patrimoine religieux comme un enjeu prioritaire. En somme, par sa *Politique du patrimoine*, la Ville de Montréal vise à devenir un propriétaire et un gestionnaire exemplaire.

□ Les exemples d'intégration

À Montréal, un nombre grandissant de projets utilise le patrimoine comme levier de développement. De nombreux projets ont ainsi marqué dans les dernières décennies la production architecturale, notamment en intégrant des éléments du cadre bâti ancien dans des conceptions architecturales contemporaines. En plus de se voir attribuer des prix, ils constituent des projets « phares » en architecture et en aménagement. Mentionnons entre autres le pavillon Judith-Jasmin de l'UQÀM intégrant le clocher et le transept sud de l'église Saint-Jacques, la Maison Alcan intégrant plusieurs bâtiments anciens de la rue Sherbrooke, le Centre de Commerce Mondial intégrant des façades et des bâtiments de la ruelle des Fortifications et la Caisse de Dépôt et de Placements du Québec intégrant des immeubles anciens du square Victoria.

¹⁶ *Évaluation du patrimoine urbain*, Arrondissement de Ville-Marie, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain, Division de la toponymie, 2005.

¹⁷ Idem.

Ces projets démontrent le souci grandissant d'intégrer des éléments du cadre bâti ancien dans les grands projets d'architecture. Ils témoignent également des approches privilégiées par la Ville de Montréal en matière de préservation, en tout ou en partie, de bâtiments, de façades, de ruelles, dans les projets urbains d'envergure.

□ **Les défis de la conservation du patrimoine dans le projet du CHUM**

La conservation et le recyclage des bâtiments existants de l'îlot D dans le cadre du projet du CHUM représentent un défi de taille notamment en raison de son organisation complexe, des liens fonctionnels et techniques et des restrictions budgétaires à rencontrer. Comme nous le verrons plus loin dans le document, ce programme comporte des liens fonctionnels verticaux et horizontaux qui ne peuvent être rompus. Le déplacement des fonctions engendre des impacts néfastes sur la fonctionnalité et des coûts supplémentaires. La présence des quatre ensembles de bâtiments limite de façon significative la mise en place des différentes fonctions et cause des dysfonctions majeures sur l'équilibre du complexe tel que proposé dans sa version actuelle. En ce sens, la distribution fonctionnelle de l'ensemble des services doit être revue si les bâtiments sont conservés en tout ou en partie.

Le maintien de ces bâtiments occasionne inévitablement la revue du projet architectural et la relocalisation des fonctions. La densité autorisée devra alors être augmentée de façon significative ailleurs sur le site pour permettre la réalisation du programme et la relocalisation des fonctions.

La conservation de l'église Saint-Sauveur, de la maison Garth et des maisons en terrasse comporte ainsi des enjeux qui vont bien au-delà de la conservation du patrimoine puisqu'elle a des répercussions majeures sur la faisabilité et les coûts du projet. Le but de ce document est précisément d'en démontrer les principaux impacts à l'aide de différents scénarios.

□ **Une démarche exemplaire**

La problématique d'intégration du patrimoine bâti dans les grands projets urbains est complexe et doit être intégrée dans une vision beaucoup plus large qui englobe non seulement les enjeux patrimoniaux mais également les enjeux urbains, sociaux et économiques.

C'est par son exemplarité que le projet du CHUM doit se démarquer tant dans sa démarche que dans sa conception. De par ses enjeux et son importance, ce projet revêt un caractère national. Il constitue une opportunité unique pour la Ville de consolider un secteur stratégique de son centre-ville par le développement d'un projet exemplaire qui saura rétablir une cohérence formelle et historique entre le Vieux-Montréal et les quartiers limitrophes.

En ce sens, le projet du CHUM devra faire figure d'exemple dans le respect des politiques publiques urbaines et faire progresser la pratique architecturale en répondant aux défis fonctionnels, urbains et patrimoniaux.

Dans un contexte où la conservation de bâtiments d'intérêt patrimonial et l'allocation de services de santé sont en jeu, la qualité du projet de remplacement devient cruciale. Le projet du CHUM doit participer à la construction du patrimoine de demain, avec ou sans les bâtiments existants.

2.4.2 La problématique spécifique des églises

□ L'état de la situation

En 2004, la Ville de Montréal anticipait la fermeture d'une centaine d'églises d'ici 5 ans. Il est difficile d'obtenir un portrait réel de la situation du patrimoine religieux car l'État et l'Église sont discrets sur le sujet et détournent toute tentative de bilan en raison de certaines informations qui doivent demeurer confidentielles. Il n'est par conséquent pas facile de déterminer le nombre d'églises à vendre, de connaître les intentions du gouvernement et de dresser un bilan de la sauvegarde et du dépérissement des lieux de culte. C'est au moment de leur vente que l'on connaît les intentions réelles de l'Église mais nous sommes alors placés devant une situation d'urgence car « *sans vocation, plus d'église....les églises sans projet sont vouées à la décrépitude* »¹⁸.

Selon les chiffres compilés par la Direction de la planification stratégique et de l'évaluation des programmes du MCCQ à partir de l'Annuaire de l'Église catholique au Canada, le nombre d'églises et de chapelles publiques au Québec est passé de 1 591 à 1 138 au cours de la dernière décennie¹⁹. Les Anglicans de Montréal ont pour leur part perdu 50% des pratiquants qui fréquentaient les 7 églises anglicanes du centre-ville.

Le surplus d'églises constitue un enjeu majeur car ni les fidèles, ni les institutions religieuses, ni l'État ne disposent des ressources nécessaires à leur préservation. Le gouvernement québécois a déjà investi massivement dans la conservation des biens d'églises ces dernières années par le biais de divers programmes de subvention. Par ailleurs, de nombreux groupes se mobilisent afin de trouver des solutions d'avenir à ces églises qui ont perdu leur valeur d'usage. Par contre, les ressources que l'on alloue au patrimoine religieux et les pistes de solution pour en assurer la conservation ne sont pas infinies.

□ La mobilisation autour de la préservation des églises

Le défi de sauvegarde des lieux de culte suite à leur désaffectation est tel qu'il a donné lieu à la tenue d'un premier colloque sur *l'Avenir des biens d'Églises* en 1997 à Québec. Des inventaires permettant d'évaluer la valeur patrimoniale des lieux de culte ont également été effectués par différents organismes dont le plus récent est celui de la Fondation du patrimoine religieux (*Inventaire des lieux de culte du Québec*). Plus récemment en mai 2005, le numéro 131 de la revue *Architecture Québec* était consacré à la *Conversion des églises au Québec, un siècle d'expérience (s)*. Un second colloque s'est tenu à l'automne 2005 à l'UQÀM et avait pour titre *Quel avenir pour quelles églises?*

Toujours l'automne dernier, l'Assemblée Nationale du Québec mandatait la *Commission parlementaire de la Culture* pour mener une consultation sur l'avenir du patrimoine religieux du Québec.

Un important ouvrage réalisé par Luc Noppen et Lucie K. Morisset ayant pour titre *Les églises du Québec, Un patrimoine à réinventer*, a été publié au deuxième trimestre 2005. Il dresse un portrait de la situation au Québec, offre et partage des idées afin que le débat s'ouvre.

¹⁸ Noppen, Luc et Morisset, Lucie K. *Les églises du Québec, Un patrimoine à réinventer*, Presses de l'Université du Québec, Collection Patrimoine urbain, 2005, p. XII

¹⁹ Idem.

Ces événements et ouvrages démontrent de façon éloquente qu'un réel mouvement est amorcé en faveur de la préservation du patrimoine religieux. Par contre, aucun d'entre eux n'a réussi à dégager des perspectives concrètes d'avenir, à part quelques cas d'exception faisant l'objet de projet-pilote. Il semble que nous soyons à l'heure des constats et que nous soyons conscients du besoin urgent d'agir, mais il n'existe pas de solution miracle pour sauver l'ensemble de ces lieux de la décrépitude.

Enfin, un colloque tenu récemment à l'UQÀM, « *Réinventer Montréal* », présentait la contribution de l'UQÀM et de sa chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain dans la sauvegarde du patrimoine religieux. Des pistes d'avenir ont été évoquées (modes de financement, prise en charge à l'échelle municipale, tables de concertation, etc.) et des projets-pilotes (commandos) ont été mis sur pied afin de favoriser la réutilisation des églises désaffectées. À titre d'exemple, l'église Sainte-Brigide-de-Kildare au centre-ville de Montréal, près de la Société Radio-Canada, sera transformée à des fins communautaires. Ainsi, les organismes du quartier qui désirent se regrouper sous un même toit auront l'occasion de redonner vie à cet ancien édifice religieux. Sa vocation communautaire sera ainsi maintenue. Partageant le territoire de desserte du centre-ville (secteur est) avec les églises Saint-Pierre-Apôtre²⁰, Saint Luke et Saint-Sauveur, l'église Sainte-Brigide-de-Kildare²¹ a été prise en charge par le milieu, pour le milieu.

□ L'évaluation et la hiérarchisation

Les églises désaffectées ne pourront être toutes conservées. La réalité corrobore déjà cet état de fait²². Alors lesquelles conserver et comment choisir? Des inventaires et des évaluations patrimoniales ont donné lieu à la hiérarchisation des lieux de culte.

L'église Saint-Sauveur ne figure pas parmi la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural inscrits à *l'Inventaire des lieux de culte du Québec* réalisé par le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ), car elle ne satisfait pas au critère de *lieu de culte en activité* exigé pour y figurer²³. Elle a toutefois fait l'objet d'une évaluation patrimoniale selon les mêmes critères²⁴ par une équipe formée de représentants du MCCQ, du Service de la mise en valeur du territoire, du patrimoine et de l'expertise/Bureau du patrimoine et de la toponymie de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Ville-Marie en janvier 2006. Selon cette évaluation, elle ne possède pas une valeur patrimoniale élevée. En effet, les résultats de l'évaluation patrimoniale et de la hiérarchisation placent l'église Saint-Sauveur au deuxième rang en terme d'importance sur une échelle de cinq (significative, **moyenne**, supérieure, exceptionnelle et incontournable) parmi les églises. Il faut quand même préciser que toutes les églises ont une grande valeur communautaire et identitaire, indépendamment de sa cote. Elle constitue ce que Luc Noppen appelle un « patrimoine de proximité ». La valeur accordée à l'apport d'un bâtiment dans son contexte urbain environnant n'est pas évaluée dans le cadre de la démarche du MCCQ.

²⁰ Classée « incontournable » par la Fondation du patrimoine religieux.

²¹ Classée « supérieure » par la Fondation du patrimoine religieux.

²² Fondation du patrimoine religieux.

²³ Après un inventaire produit en 2003, le MCCQ a procédé en 2004 à la hiérarchisation de tous les lieux de culte en fonction du territoire québécois. En les hiérarchisant et les comparant, le MCCQ pouvait ensuite établir des priorités d'intervention.

²⁴ Valeur historique (ancienneté, phénomène-événement ou personnage historique lié, valeur historique et symbolique globale), valeur architecturale extérieure (valeur d'art et d'architecture, intégrité), valeur d'architecture intérieure (valeur d'art et d'architecture, intégrité) et critère d'opportunité (statut juridique, intérêt de l'environnement).

L'église Saint-Sauveur ne bénéficie pas d'un statut de protection juridique en vertu de la Loi sur les biens culturels (classement, reconnaissance, citation ou déclaration de site du patrimoine) lequel vise à protéger les éléments du patrimoine à valeur exceptionnelle. Une correspondance du MCCQ adressée à la communauté melkite en 1981 précisait « *L'Église Saint-Sauveur a été grandement affectée par l'incendie en 1923. De plus, la facture architecturale inspirée du répertoire néo-gothique ne constitue pas un élément exceptionnel de ce style tant du point de vue national que régional. En conséquence, nous ne saurions recommander une intervention sur ce bâtiment dans le cadre de la Loi sur les biens culturels* ». ²⁵ En 1982, le MCCQ refuse à nouveau une demande de subvention de la communauté de Saint-Sauveur mais précise toutefois que « *Ce bâtiment contribue néanmoins de façon certaine à la qualité de l'environnement urbain.* » ²⁶. Le MCCQ offre une aide technique pour les travaux de restauration mais non financière.

Tel que précisé antérieurement, la Ville de Montréal inclut l'église dans un secteur d'intérêt patrimonial exceptionnel et l'a répertoriée dans la liste des immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle ²⁷. Par ailleurs, une évaluation plus récente effectuée par l'arrondissement de Ville-Marie ²⁸ considère l'église Saint-Sauveur comme bâtiment rare et exceptionnel et recommande son recyclage et son intégration dans le projet du CHUM. Cette évaluation a d'ailleurs permis d'accorder une valeur au contexte urbain et paysager.

De plus, dans ses recommandations formulées dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme, la Ville de Montréal suggère à l'égard du patrimoine religieux de « *favoriser la conservation et la mise en valeur des témoins du patrimoine religieux **les plus importants** relativement à leur valeur patrimoniale* » ²⁹.

L'inventaire des lieux de culte demeure ainsi un exercice qui comporte ses limites. Il sert à évaluer et à hiérarchiser et non pas à préciser ou même établir des stratégies de conservation.

En ce sens, Noppen et Morisset ont raison de dire que « *l'évaluation patrimoniale des églises ne mène souvent nulle part car on revient à la case départ du «tout-patrimoine»* » ³⁰. Ainsi, peu importe l'évaluation et la hiérarchisation obtenues, la sensibilité face au patrimoine religieux fait en sorte que l'on veut tout conserver et ne rien démolir.

□ La démolition des églises

La démolition d'un immeuble religieux est un acte qui rejoint les valeurs actuelles de la société malgré la baisse du sentiment religieux. Même lorsque le monument ne présente pas une valeur exceptionnelle en terme d'architecture, il occupe une place importante dans le quartier et dans l'imaginaire collectif. Dans chaque quartier, l'église est un monument central autour duquel s'est structuré le paysage urbain. Tel que mentionné précédemment, toutes les églises ont une valeur communautaire et identitaire, indépendamment de leur valeur architecturale. Il y a alors ce que Noppen et Morisset appellent le « *glissement du sentiment religieux vers le sentiment patrimonial* ». Les églises ont ainsi un pouvoir de « monumentalisation ».

²⁵ *Étude patrimoniale/1010 rue Saint-Denis, 329-75, avenue Viger et 1020, rue Saint-Denis, Montréal*, Mario Brodeur architecte, octobre 2004.

²⁶ Idem.

²⁷ *Évaluation du patrimoine urbain*, Arrondissement de Ville-Marie, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction du développement urbain, Division de la toponymie, 2005.

²⁸ Ville de Montréal. *Établissement de l'intérêt patrimonial des immeubles impliqués dans le projet du CHUM*, Arrondissement de Ville-Marie, hiver 2006.

²⁹ Idem.

³⁰ Noppen, Luc et Morisset, Lucie K. *Les églises du Québec, Un patrimoine à réinventer*, Presses de l'Université du Québec, Collection Patrimoine urbain, 2005.

Dans le cas de l'église Saint-Sauveur, la place anciennement occupée par l'église dans l'imaginaire collectif, au cœur d'une communauté et comme reflet de son identité territoriale, n'existe plus. L'église Saint-Sauveur a perdu son contexte territorial et se retrouve depuis plus de 10 ans sans vocation ni communauté d'appartenance. Le milieu bâti environnant qui avait jadis une influence déterminante sur la valeur patrimoniale de l'église a été modifié au fil des ans.

À titre d'exemple, d'autres églises ont été démolies pour faire place à la construction de grands projets collectifs : l'église Saint-François-Xavier de Longue-Pointe démolie en 1964 pour la construction de l'emprise des entrées au pont-tunnel Louis-Hyppolite-Lafontaine, l'église Saint-Henri-des-Tanneries démolie en 1969 pour la construction d'une école polyvalente, l'église Saint-Jacques démolie en 1974 pour la construction du pavillon Judith-Jasmin de l'UQAM (préservation du clocher et du transept sud) et l'église Saint-Georges démolie pour faire place à une école au coin des rues Bernard et Saint-Urbain.

□ Le déménagement des églises

Bien que le déménagement d'immeubles patrimoniaux n'est habituellement pas souhaitable, l'intérêt d'un projet collectif majeur tel que le CHUM peut parfois justifier une telle intervention. À titre d'exemple, l'église Saint Andrew et Saint Paul, anciennement située en bordure du square Dorchester et conçu par les mêmes architectes, a été déménagée à Ville Saint-Laurent pour permettre la construction des voies ferrées traversant le Mont-Royal et desservant le nouveau quartier du même nom (Ville-Mont-Royal).

Par contre, le déménagement d'une église entraîne de grands frais. Est-ce que ces frais sont justifiables dans le contexte actuel de restrictions budgétaires du projet d'autant plus que sa relocalisation nécessite l'identification d'un nouveau site et surtout d'une nouvelle fonction à lui donner?

□ La valeur d'usage

La valeur d'usage consacre la fonctionnalité et la raison d'être d'un bâtiment. Une église n'est pas seulement un objet de délectation, elle doit être utilisée. L'église Saint-Sauveur a fermé ses portes à des fins de culte en 1995. Abandonnée depuis plus de 10 ans, elle démontre des signes de détérioration liés à un manque d'entretien. En 2000, l'église a été achetée afin d'être convertie en restaurant et en salle de spectacles. Ce projet avait même fait l'objet d'une approbation du Conseil municipal suite à un avis favorable de la Commission Jacques-Viger. Il n'a toutefois jamais été réalisé.

Depuis sa fermeture, il y a eu une rupture dans le continuum temporel du bâtiment qui n'est plus utile que comme témoin.

□ La préservation des églises dans les grands projets urbains

Dans l'attente des recommandations de la Commission parlementaire de la Culture, la Ville de Montréal a demandé aux mandataires du gouvernement du Québec de « *tendre à l'exemplarité en intégrant les lieux de culte dans les projets immobiliers* ». ³¹

³¹ Avis sur l'intérêt patrimonial du cadre bâti du quadrilatère rue De la Gauchetière-rue Saint-Denis-avenue Viger-rue Sanguinet (« îlot D »), Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, Février 2006.

La conservation, la transformation et le recyclage de l'église Saint-Sauveur dans le cadre de l'implantation d'un centre hospitalier haut de gamme intégrant déjà l'ancien édifice principal du pavillon Saint-Luc représente un défi de taille. Bien que certains projets québécois aient réussi à relever le défi avec succès, la spatialité particulière des lieux de culte et le programme fonctionnel d'un hôpital sont difficilement conciliables. Parmi les projets de recyclage réussis figurent la réalisation de bibliothèques, de salles de spectacles, de musées, de centres d'interprétation ou d'exposition, de centres communautaires ou de plateaux sportifs, d'écoles de cirque, etc. Ces vocations ne présentent aucune concordance avec les fonctions d'un centre hospitalier notamment en raison des liens fonctionnels que doivent conserver les anciens bâtiments avec les nouvelles constructions. Ce serait davantage au cas de l'ancienne église Saint-Patrick de Québec que s'apparente celui de l'église Saint-Sauveur. Suite à un incendie, la façade et le volume restant ont été intégrés au Centre de recherches de l'Hôtel-Dieu de Québec.

Dans ce contexte, il s'agit de déterminer la capacité de l'église à répondre aux besoins d'un centre hospitalier, qui lui aussi s'impose comme une valeur collective majeure, d'autant plus que la valeur du lieu en tant qu'église active dans son milieu n'existe plus. Pour Noppen et Morisset, « *ce sont les enjeux de maintenant qui doivent déterminer les usages de l'ancien* »³².

Dans le cadre de grands projets urbains tel que le CHUM, il faut savoir considérer le patrimoine non pas pour le passé ou pour le présent qu'il symbolise mais pour l'avenir. Que ce soit la préservation en tout ou en partie des bâtiments, leur déménagement ou leur démolition, il faut définir un projet de société et tendre vers lui. Il y a lieu ainsi de se demander quelles sont les conditions et les choix nécessaires à la réalisation d'un projet national économiquement et socialement raisonnable, au risque de sacrifier certains éléments? En ce sens, quelles sont les priorités de la Société?

³² Noppen, Luc et Morisset, Lucie K. *Les églises du Québec, Un patrimoine à réinventer*, Presses de l'Université du Québec, Collection Patrimoine urbain, 2005, p. XII

3 ENJEUX

La démarche d'analyse des composantes du CHUM, des études patrimoniales et du cadre théorique a permis de faire ressortir six (6) grands enjeux associés à la réalisation du projet. Les enjeux sont décrits ci-dessous. Nous tenons à mentionner qu'ils ne sont pas énoncés par ordre d'importance.

3.1 L'intégrité et la complexité du programme fonctionnel et technique d'un centre hospitalier universitaire

La fonctionnalité du programme technique du nouveau CHUM a été au cœur des préoccupations du projet. La plupart des études antérieures de conception du CHUM s'appuie sur huit dimensions pour définir l'intégrité du programme. Ces dimensions sont les suivantes :

- L'accessibilité externe (clientèles, personnel, visiteurs et fournisseurs)
- La circulation interne (personnes, approvisionnement et élimination du matériel)
- Les liens cliniques (aménagement des services, installations physiques, technologie et croisé clinique – recherche - enseignement)
- La sécurité (clinique, individuelle et matérielle)
- L'organisation du travail (efficience personnel, efficacité, sécurité – ergonomie et qualité de vie)
- L'information et la communication (personnel clinique, clients, familles, stagiaires, vitrine et réseau de soins)
- L'environnement propice à la santé (interne et externe)
- La continuité des services (interne et externe)

Dans un tel programme, les regroupements et les liens de proximité entre secteurs d'activités constituent l'essentiel du projet et doivent être maintenus. Ces liens sont d'autant plus justifiés en raison des forts débits et du continuum de soins entre les plateaux techniques, l'hospitalisation et l'ambulatoire. En conséquence, les activités du CHUM commandent des relations fonctionnelles tant horizontales que verticales. Le déplacement d'une fonction a donc un impact significatif sur l'ensemble des composantes du programme.

L'intégrité et la complexité du programme fonctionnel et technique d'un centre hospitalier universitaire constitue ainsi le premier enjeu.

3.2 L'optimisation du potentiel de développement du site

Actuellement, le site du futur CHUM est confiné à l'intérieur d'un territoire presque entièrement bâti. Plus précisément, l'îlot D présente une superficie au sol de 10 150 mètres carrés (109 254 pi²). Considérant un indice de densité moyen de 10 :1, il présente ainsi un potentiel de construction de 105 000 mètres carrés (1 130 210 pi²).

Les bâtiments existants occupent près de 35% de la superficie au sol (3 550 mètres carrés) de l'îlot D. Le projet du CHUM devra optimiser les superficies développables afin d'assurer la réalisation de son programme fonctionnel et technique si les bâtiments sont conservés.

L'optimisation du potentiel de développement du site constitue ainsi le deuxième enjeu.

3.3 Le respect du cadre budgétaire

Le projet du CHUM est actuellement évalué à 1,5 milliard de dollars. Il est évident que la conservation des bâtiments existants de l'îlot D engendrera des coûts supplémentaires. En effet, il coûte cher de préserver des bâtiments anciens et de les intégrer dans des nouvelles constructions. Il coûte encore plus cher de réutiliser les mètres cubes des vastes nefs d'une église; leur nature sacrée appelait à ce qu'elles soient inutilisables à d'autres fins.

Le défi du projet du CHUM est ainsi de construire un centre hospitalier universitaire dans un cadre budgétaire reflétant la capacité de payer des contribuables québécois et de produire le patrimoine de demain tout en conservant dans la mesure du possible les bâtiments existants.

Le respect du cadre budgétaire constitue ainsi le troisième enjeu.

3.4 La préservation du patrimoine dans le cadre de grands projets urbains

L'intégration du cadre bâti ancien dans les projets contemporains d'architecture est une pratique de plus en plus courante. Par contre, cette pratique n'est pas applicable à toutes les situations. Certains projets présentent des particularités qui sont difficiles à arrimer avec la préservation des bâtiments existants.

En ce sens, les analyses patrimoniales décrites précédemment sont importantes puisqu'elles contribuent à identifier les bâtiments ou les parties de bâtiments qui méritent d'être conservés, évoqués ou interprétés dans le programme architectural et urbain du CHUM.

La prise en compte du patrimoine dans le cadre de grands projets urbains constitue ainsi le quatrième enjeu.

3.5 L'intégration harmonieuse du projet dans son milieu

Le rapport urbain actuel qu'entretiennent les deux côtés de la rue Saint-Denis et auquel participent l'église, la maison Garth, les maisons en terrasse de même que le pavillon Saint-Luc, contribue à son harmonie.

Ce rapport doit être respecté lors de l'implantation de nouvelles constructions. Ainsi, les nouvelles constructions, qu'elles comportent ou non le maintien du cadre bâti existant, doivent respecter les éléments qui concourent actuellement à l'harmonie de la rue Saint-Denis, à savoir : l'intégration avec le pavillon Saint-Luc, la densité sur le site à une échelle compatible au profil urbain adjacent, l'implantation sur la marge de recul existante, le recul des étages afin de respecter les hauteurs environnantes, l'utilisation de matériaux de revêtement similaires au moins aux niveaux des piétons, le dialogue avec la rue, etc.

L'intégration harmonieuse du projet dans son milieu constitue ainsi le cinquième enjeu.

3.6 La qualité architecturale du projet

Le projet du CHUM agira comme un levier de restructuration de la trame urbaine. En ce sens, il devra constituer un apport architectural majeur dans cette partie du centre-ville. Sa contribution architecturale et urbaine devra ainsi être innovatrice et participer à la construction du patrimoine de demain.

Que le projet comporte la préservation en tout ou en partie des bâtiments ou leur démolition, les nouvelles constructions proposées par le CHUM devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant (volumétrie, matériaux, fenestration, etc.) et devront se distinguer positivement par leur facture contemporaine.

La qualité architecturale du projet constitue ainsi le sixième enjeu.

4 **ÉLABORATION DES SCÉNARIOS**

Puisque le projet du CHUM doit faire figure d'exemple tant dans sa démarche que dans sa conception, des scénarios ont été élaborés afin d'analyser la faisabilité d'intégrer, en tout ou en partie, le cadre bâti existant de la rue Saint-Denis. Cette analyse comparative n'a toutefois pas pour objectif d'identifier le scénario optimal mais vise plutôt à présenter les impacts qui découlent de chacun d'eux. Elle vise ainsi à engager le dialogue entre les différents intervenants sur la base d'un portrait éclairé à l'heure où des choix de société devront être faits.

4.1 **Description des scénarios**

Ainsi dans le but d'analyser les impacts associés à la préservation des bâtiments existants de l'îlot D sur le projet du CHUM et inversement, les impacts patrimoniaux advenant leur démolition, les scénarios suivants sont proposés. De façon évolutive, ils proposent ainsi la conservation de l'ensemble des bâtiments, la conservation partielle des bâtiments jusqu'à leur démolition complète. Les six (6) scénarios sont décrits ci-dessous.

Scénario 1

Le scénario 1 propose la conservation intégrale de l'ensemble des bâtiments.

Scénario 2

Le scénario 2 propose la conservation de l'église Saint-Sauveur, mais la démolition de la maison Garth et des maisons en terrasse (hôtel américain).

Scénario 3

Le scénario 3 propose la conservation de l'église et de la maison Garth mais la démolition des maisons en terrasse.

Scénario 4

Le scénario 4 propose la conservation de la maison Garth et des maisons en terrasse 1032 à 1048 rue Saint-Denis, mais la démolition de l'église Saint-Sauveur.

Scénario 5

Le scénario 5 propose la conservation des façades des bâtiments sur la rue Saint-Denis. Il ne comprend pas les façades de la rue De la Gauchetière et de l'avenue Viger.

Scénario 6

Le scénario 6 propose la démolition de l'ensemble des bâtiments.

4.2 Définition des critères comparatifs

Afin d'analyser les impacts des six (6) scénarios sur le milieu d'accueil et sur la faisabilité technique et financière du projet, des critères comparatifs ont été élaborés. Ils ont trait à l'architecture, à l'intégration urbaine, au patrimoine, aux superficies disponibles, au programme technique et fonctionnel et aux coûts. Ils découlent directement des enjeux. Pour les besoins de l'analyse, ils ont été regroupés afin de répondre aux deux (2) questions suivantes :

- ❑ **Est-ce que le scénario répond aux orientations de la Politique du patrimoine et du Plan d'urbanisme en matière de développement du territoire?**
- ❑ **Quels sont les impacts du scénario sur les besoins fonctionnels et techniques du CHUM et sur les coûts du projet?**

Afin de répondre à ces questionnements, les deux (2) catégories de critères suivantes ont été élaborées :

- ❑ Les critères « urbains et patrimoniaux »
- ❑ Les critères « techniques »

4.2.1 Les critères « urbains et patrimoniaux »

Les critères urbains et patrimoniaux visent à comparer les éléments suivants :

❑ La qualité architecturale

Il a été démontré dans les différentes études consultées que l'église Saint-Sauveur, la maison Garth et les maisons en terrasse (hôtel américain) possèdent des qualités architecturales (matériaux nobles, techniques de construction types, architectes reconnus, bâtiments témoins de grands courants stylistiques du 19^e siècle, etc.). Leur présence confère assurément une qualité au cadre bâti environnant.

En ce qui concerne la qualité architecturale du projet du CHUM, le niveau de détail actuel ne permet pas d'en évaluer la valeur. Par contre, la facture architecturale qui sera proposée, comprenant ou non les bâtiments dont la valeur est pressentie, devra assurer l'intégration harmonieuse avec le cadre bâti environnant (volumétrie, matériaux, fenestration, etc.) et se distinguer positivement.

❑ L'intégration harmonieuse à l'environnement urbain

Il est évident que le maintien de l'église, de la maison Garth et des maisons en terrasse contribue actuellement à l'harmonie de l'environnement urbain de la rue Saint-Denis.

Par contre, tel que mentionné précédemment, cette harmonie peut être respectée dans la mesure où les nouvelles constructions s'intègrent avec le cadre bâti existant en termes de gabarit, de hauteur, de matériaux, d'implantation, etc.

Ce critère vise à analyser pour chacun des scénarios les éléments qui permettront d'assurer l'intégration harmonieuse du projet dans le cadre bâti environnant.

□ **La préservation de la valeur patrimoniale et symbolique**

La préservation de la valeur patrimoniale et symbolique des bâtiments peut s'effectuer à différents niveaux. Les bâtiments peuvent être conservés dans leur intégrité, en tout ou en partie. Ils peuvent également être évoqués par la préservation d'un élément signal ou d'un rappel (façade, tour-clocher, etc.). Enfin, la valeur patrimoniale peut être préservée par la documentation et la commémoration.³³

Ce critère vise ainsi à évaluer les impacts des scénarios sur la valeur patrimoniale et symbolique des bâtiments.

4.2.2 Les critères « techniques »

Les critères techniques visent à comparer les éléments suivants :

□ **Les superficies potentielles**

La superficie au sol de l'îlot D est de 10 150 mètres carrés (109 254 pi²). Considérant un indice de densité moyen de 10 :1, il présente ainsi un potentiel de construction de 105 000 mètres carrés (1 130 210 pi²).

Les bâtiments existants représentent 35% de la superficie au sol (3 550 mètres carrés). Selon les données obtenues du CHUM, le maintien des bâtiments existants, et considérant qu'ils ne pourraient être utilisés à des fins hospitalières, présente une perte potentielle de construction de 22 140 mètres carrés (238 310 pi²), soit 30% des activités ambulatoires du CHUM à cet endroit.

Le but de ce critère est d'analyser selon les scénarios la superficie potentielle disponible à des fins hospitalières selon le concept élaboré à partir du programme fonctionnel et technique élaboré.

□ **La fonctionnalité du programme technique**

Tel que mentionné précédemment, l'organisation fonctionnelle clinique du nouveau CHUM est directement liée à la répartition des activités dans l'espace et aux liens verticaux et horizontaux qu'elle entretient à l'intérieur des bâtiments.

D'autre part, les regroupements et les liens de proximité entre secteurs d'activités doivent être maintenus. En conséquence, le maintien des bâtiments existants sur l'îlot D a un impact direct sur le programme fonctionnel et technique du CHUM.

Le but de ce critère est d'analyser les impacts de même que les bris de fonctions selon les différents scénarios.

³³ La documentation s'effectue à l'aide de relevés métrés accompagnés d'images photogrammétriques qui servent à documenter les bâtiments appelés à disparaître. Des éléments de commémoration peuvent être d'excellents moyens de rappels historiques. La commémoration peut ainsi permettre non seulement de retracer l'histoire des bâtiments actuels mais également celle de l'ensemble des éléments bâtis qui, à une époque donnée, ont marqué l'évolution du quartier.

□ **Les coûts de réalisation**

Le but de ce critère est d'analyser les coûts supplémentaires associés à la réalisation des différents scénarios (mise aux normes, stabilisation, rénovation, etc.). Nous tenons à souligner que les coûts présentés dans ce document ne visent qu'à donner un ordre de grandeur. Les données actuellement disponibles ne permettent pas de faire une analyse exhaustive de coûts.

4.3 Analyse comparative des scénarios

Cette section du document présente l'analyse comparative des scénarios.

Tableau comparatif des scénarios

Questionnements	Critères	Scénario 1 Conservation intégrale	Scénario 2 Église et Maison Garth	Scénario 3 Église	Scénario 4 Maisons Garth et terrasses	Scénario 5 Façades	Scénario 6 Démolition complète
	A. Qualité architecturale	<p>Préservation de l'église, de la maison Garth, des maisons en terrasse et du pavillon Saint-Luc (rue Saint-Denis) présentant un intérêt architectural</p> <p>Compromet la volonté de transparence, d'ouverture et de perméabilité recherchées par le concept du CHUM (large surface vitrée sur la rue Saint-Denis)</p> <p>Nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement avec l'église, la maison Garth et les maisons en terrasse (volumétrie, matériaux, fenestration, etc.) et se distinguer positivement par leur facture contemporaine³⁴</p>	<p>Préservation de l'église, de la maison Garth et du pavillon Saint-Luc (rue Saint-Denis) présentant un intérêt architectural</p> <p>Compromet en partie la volonté de transparence, d'ouverture et de perméabilité recherchées par le concept du CHUM (large surface vitrée sur la rue Saint-Denis)</p> <p>Nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement avec l'église et la maison Garth et se distinguer positivement par leur facture contemporaine</p>	<p>Préservation de l'église et du pavillon Saint-Luc (rue Saint-Denis) présentant un intérêt architectural</p> <p>Une promenade vitrée tel que proposée dans le concept du CHUM pourrait prendre place à l'emplacement des maisons Garth et en terrasse</p> <p>Nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement avec l'église et se distinguer positivement par leur facture contemporaine</p>	<p>Préservation de la maison Garth, des maisons en terrasse et du pavillon Saint-Luc (rue Saint-Denis) présentant un intérêt architectural</p> <p>Compromet la volonté de transparence, d'ouverture et de perméabilité recherchées par le concept du CHUM (large surface vitrée sur la rue Saint-Denis)</p> <p>Nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement la maison Garth et les maisons en terrasse (volumétrie, matériaux, fenestration, etc.) et se distinguer positivement par leur facture contemporaine</p>	<p>Préservation des façades de la rue Saint-Denis et du pavillon Saint-Luc présentant un intérêt architectural</p> <p>Compromet la volonté de transparence, d'ouverture et de perméabilité recherchées par le concept du CHUM (large surface vitrée sur la rue Saint-Denis)</p> <p>Nouvelles constructions doivent intégrer les façades dans l'architecture du projet et chercher l'harmonie avec ces dernières</p>	<p>Permet de réaliser le concept tel qu'élaboré par le CHUM le long de la rue Saint-Denis et d'intégrer le pavillon Saint-Luc.</p> <p>Permet l'aménagement d'un parcours public prenant la forme d'un hall principal vitré sur deux niveaux longeant la rue Saint-Denis. Cet espace s'ouvre sur la rue et initie l'échange entre le CHUM et la ville.</p> <p>Configuration en « U » des bâtiments au centre de l'îlot assure un apport de lumière naturelle dans les aires de travail.</p> <p>Nouvelles constructions doivent s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant (volumétrie, matériaux, fenestration, etc.) et se distinguer positivement par leur facture contemporaine</p>
Qualité architecturale du projet dépend implicitement de la qualité des nouvelles constructions qui seront proposées							
<p>1. Est-ce que le scénario répond aux orientations de la Politique du patrimoine et du Plan d'urbanisme en matière de développement du territoire?</p>	B. Intégration harmonieuse à l'environnement urbain	<p>Maintien de l'église en tant que repère visuel significatif et apport important au paysage urbain Dominance architecturale du square et du quartier. Maintien du lien formel et symbolique entre l'ensemble du cadre bâti du square Viger et de la rue Saint-Denis. Préservation du « parcours des clochers » : Bonsecours, Trinity, Saint-Jacques</p> <p>Contribution de la maison Garth à la qualité du cadre urbain environnant. Distinctive des autres bâtiments de la rue Saint-Denis par son détachement. Parenté avec l'église par son style architectural et le choix des matériaux. Avec l'église, elle forme un ensemble harmonieux</p>	<p>Maintien de l'église en tant que repère visuel significatif et apport important au paysage urbain Dominance architecturale du square et du quartier. Maintien du lien formel et symbolique entre l'ensemble du cadre bâti du square Viger et de la rue Saint-Denis. Préservation du « parcours des clochers » : Bonsecours, Trinity, Saint-Jacques</p> <p>Contribution de la maison Garth à la qualité du cadre urbain environnant. Distinctive des autres bâtiments de la rue Saint-Denis par son détachement. Parenté avec l'église par son style architectural et le choix des matériaux. Avec l'église, elle forme un ensemble harmonieux</p>	<p>Maintien de l'église en tant que repère visuel significatif et apport important au paysage urbain Dominance architecturale du square et du quartier. Maintien du lien formel et symbolique entre l'ensemble du cadre bâti du square Viger et de la rue Saint-Denis. Préservation du « parcours des clochers » : Bonsecours, Trinity, Saint-Jacques</p> <p>Nouvelles constructions doivent respecter la densité sur le site à une échelle compatible au profil urbain adjacent, s'implanter préférentiellement sur la marge de recul existante, prévoir un recul à partir du troisième étage afin de respecter les hauteurs environnantes et utiliser des</p>	<p>Contribution de la maison Garth à la qualité du cadre urbain environnant. Distinctive des autres bâtiments de la rue Saint-Denis par son détachement</p> <p>Maisons en terrasse font écho au cadre bâti de l'autre côté de la rue Saint-Denis par leur typologie, leur implantation, leur gabarit, leur expression stylistique et leurs matériaux. Caractéristiques similaires apportant une cohérence à ce tronçon de la rue Saint-Denis</p> <p>Les nouvelles constructions doivent assurer l'intégration harmonieuse de la maison Garth et des maisons en terrasse dans le projet</p>	<p>Maintien du clocher en tant que repère visuel significatif et apport important au paysage urbain. Préservation du « parcours des clochers » : Bonsecours, Trinity, Saint-Jacques</p> <p>Contribution des façades de la maison Garth et des maisons en terrasse au maintien du cadre urbain environnant.</p> <p>Les nouvelles constructions doivent assurer l'intégration harmonieuse des façades dans le projet</p> <p>La densité des nouvelles constructions doit se concentrer au centre de l'îlot</p> <p>Les hauteurs doivent respecter le</p>	<p>Permet d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au cadre bâti environnant pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'organisation volumétrique des nouvelles constructions porte la densité à une échelle compatible au milieu urbain environnant. ▪ Conformément aux principes d'implantation urbaine élaborés par la Ville de Montréal, les nouvelles constructions s'alignent préférentiellement avec les limites de propriété. ▪ La verticalité du projet se concentre dans la partie centrale du site et de part et

³⁴ Il est impossible à cette étape de l'étude d'évaluer la qualité architecturale des nouvelles constructions puisque les détails architecturaux du projet ne sont pas connus.

Questionnements	Critères	Scénario 1 Conservation intégrale	Scénario 2 Église et Maison Garth	Scénario 3 Église	Scénario 4 Maisons Garth et terrasses	Scénario 5 Façades	Scénario 6 Démolition complète
1. Est-ce que le scénario répond aux orientations de la Politique du patrimoine et du Plan d'urbanisme en matière de développement du territoire?		<p>Maisons en terrasse font écho au cadre bâti de l'autre côté de la rue Saint-Denis par leur typologie, leur implantation, leur gabarit, leur expression stylistique et leurs matériaux. Caractéristiques similaires apportant une cohérence à ce tronçon de la rue Saint-Denis</p> <p>Les nouvelles constructions doivent assurer l'intégration harmonieuse de l'église, de la maison Garth et des maisons en terrasse dans le projet</p> <p>La densité des nouvelles constructions doit se concentrer au centre de l'îlot</p> <p>Les hauteurs doivent respecter le profil urbain adjacent</p> <p>Les matériaux de revêtement utilisés doivent s'intégrer harmonieusement avec ceux du cadre bâti environnant</p>	<p>Les nouvelles constructions doivent assurer l'intégration harmonieuse de l'église et de la maison Garth dans le projet</p> <p>La densité des nouvelles constructions doit se concentrer au centre de l'îlot</p> <p>Les hauteurs doivent respecter le profil urbain adjacent</p> <p>Les matériaux de revêtement utilisés doivent s'intégrer harmonieusement avec ceux du cadre bâti environnant</p>	matériaux de revêtement similaires	<p>La densité des nouvelles constructions doit se concentrer au centre de l'îlot</p> <p>Les hauteurs doivent respecter le profil urbain adjacent</p> <p>Les matériaux de revêtement utilisés doivent s'intégrer harmonieusement avec ceux du cadre bâti environnant</p>	<p>profil urbain adjacent</p> <p>Les matériaux de revêtement utilisés doivent s'intégrer harmonieusement avec ceux du cadre bâti environnant</p>	<ul style="list-style-type: none"> d'autre de la rue Sanguinet. L'intégration des nouvelles constructions avec les bâtiments existants du boulevard René-Lévesque Est et de la rue Saint-Denis Ouest est également assurée par un dégradé dans les hauteurs. La hauteur maximale du projet se situe sur le flanc est de la rue Sanguinet et au centre de l'îlot où les nouvelles volumétries atteignent 15 étages. Le long de la rue Saint-Denis, le projet comporte 4 étages pour respecter l'échelle de la rue. Le projet constitue un apport considérable par sa contribution architecturale à la redéfinition du quartier
<p>Intégration harmonieuse à l'environnement urbain est intimement liée au projet architectural qui sera proposé Les esquisses préliminaires présentées à ce jour permettent de constater un souci d'intégration en terme de hauteur, de gabarit et d'implantation</p>							
	C. Préservation de la valeur patrimoniale et symbolique	<p>Préservation de l'église, de la maison et des maisons en terrasse</p> <p>Par contre, les maisons Garth et en terrasse ont été érigées en construction de bois comme matériau de base pour les murs et les planchers. Une mise aux normes serait donc à prévoir.</p> <p>Leur capacité portante actuelle est insuffisante et non appropriée pour les types de besoins envisagés car les fonctions hospitalières prévues sur l'îlot D sont à caractère lourd et spécialisé de type « high tech »</p>	<p>Préservation de l'église et de la maison Garth</p> <p>La réutilisation de l'église à des fins hospitalières risque d'avoir des impacts majeurs sur l'aménagement intérieur de l'église et même sur son enveloppe extérieure</p> <p>La mise aux normes de sécurité nécessaire à la réalisation du projet du CHUM risque d'avoir des impacts importants sur l'intégrité et l'authenticité des volumes et des intérieurs de la maison Garth</p>	<p>Préservation de l'église</p> <p>La réutilisation de l'église à des fins hospitalières risque d'avoir des impacts majeurs sur l'aménagement intérieur de l'église et même sur son enveloppe extérieure</p>	<p>Préservation de la maison Garth et des maisons en terrasse mais perte de l'église</p> <p>La mise aux normes de sécurité nécessaire à la réalisation du projet du CHUM risque d'avoir des impacts importants sur l'intégrité et l'authenticité des volumes et des intérieurs de la maison Garth et des maisons en terrasse</p>	<p>Préservation des façades des bâtiments et du clocher de l'église permet d'effectuer un rappel historique des bâtiments</p> <p>La valeur patrimoniale des maisons Garth et en terrasse est intimement liée à leur intérieur. La préservation de la façade seulement est discutable</p>	<p>Perte de l'église, de la maison et des maisons en terrasse</p> <p>Possibilités d'évoquer le patrimoine de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> Documentation des bâtiments à l'aide de relevés métrés accompagnés d'images photogrammétriques Mise en place d'éléments de commémoration afin d'effectuer des rappels historiques. Elle peut retracer l'histoire des éléments non seulement existants mais également ceux qui, à une époque donnée, ont marqué l'évolution du quartier

Questionnements	Critères	Scénario 1 Conservation intégrale	Scénario 2 Église et Maison Garth	Scénario 3 Église	Scénario 4 Maisons Garth et terrasses	Scénario 5 Façades	Scénario 6 Démolition complète
		<p>La mise aux normes de sécurité nécessaire à la réalisation du projet du CHUM risque d'avoir des impacts importants sur l'intégrité et l'authenticité des volumes et des intérieurs de la maison Garth et des maisons en terrasse</p> <p>La réutilisation de l'église risque de nécessiter de grandes modifications à l'enveloppe architecturale de l'église et de ses intérieurs</p>					
		Préservation complète de la valeur patrimoniale et symbolique	Préservation partielle de la valeur patrimoniale et symbolique	Préservation partielle de la valeur patrimoniale et symbolique	Préservation partielle de la valeur patrimoniale et symbolique	Rappel de la valeur patrimoniale et symbolique	Perte totale de la valeur patrimoniale et symbolique
<p>2. Quels sont les impacts du scénario sur les besoins fonctionnels et techniques du CHUM et sur les coûts du projet?</p>	<p>A. Superficies potentielles disponibles³⁵</p>	<p>Les bâtiments existants (église Saint-Sauveur, Maison Garth et maisons en terrasse) occupent une superficie au sol de 35% (3 550 mètres carrés).</p> <p>En supposant que ces derniers ne sont pas récupérés à des fins hospitalières en raison du concept proposé répondant au PFT, le maintien des bâtiments existants présente une perte potentielle de construction de 22 140 mètres carrés (238 310 pi²), soit 21% des activités ambulatoires du CHUM</p> <p>Afin de récupérer ces espaces, la densité moyenne sur la superficie constructible de l'îlot serait alors portée à environ 16 :1 et le nombre d'étages passerait ainsi de 15 à 21 le long de Sanguinet sans négliger les conséquences négatives sur la fonctionnalité du programme</p>	<p>Les dégagements requis pour l'église inclus en grande partie l'implantation de la maison Garth</p> <p>Ce scénario représente ainsi une perte potentielle similaire au scénario 3 de 13 200 mètres carrés, soit 13% des activités ambulatoires du CHUM, en supposant que l'église et la maison Garth ne sont pas récupérées à des fins hospitalières</p>	<p>L'église Saint-Sauveur occupe actuellement une superficie au sol d'environ 2 400 mètres carrés avec les dégagement requis.</p> <p>Selon un calcul effectué à partir des données du CHUM, l'église représente une perte potentielle approximative de 13 200 mètres carrés, soit 13% des activités ambulatoires du CHUM, en supposant que l'église n'est pas récupérée à des fins hospitalières</p>	<p>La partie résiduelle de la maison Garth (en regard des dégagements requis) et les maisons en terrasse occupent actuellement une superficie au sol d'environ 1 150 mètres carrés</p> <p>Selon un calcul effectué à partir des données du CHUM, elles représentent une perte potentielle approximative de 5 500 mètres carrés, soit 5% des activités ambulatoires du CHUM, en supposant que la maison Garth et les maisons en terrasse ne sont pas récupérées à des fins hospitalières</p>	<p>La conservation des façades amputera légèrement la superficie potentielle constructible mais de façon plus ou moins significative</p> <p>Il est difficile d'en évaluer la superficie réelle, mais supposons qu'elles représentent environ 5% de la superficie totale disponible. Le potentiel de construction est alors de 100 000 mètres carrés</p>	<p>La superficie au sol de l'îlot D est de 10 150 mètres carrés (109 254 pi²).</p> <p>Considérant un indice de densité moyen de 10 :1, il présente ainsi un potentiel de construction de 105 000 mètres carrés (1 130 210 pi²).</p>
		79% de la superficie totale de l'îlot est disponible (82 950 mètres carrés)	87% de la superficie totale de l'îlot est disponible (91 350 mètres carrés)	87% de la superficie totale de l'îlot est disponible (91 350 mètres carrés)	95% de la superficie totale de l'îlot est disponible (99 750 mètres carrés)	95% de la superficie totale de l'îlot est disponible (99 750 mètres carrés)	100% de la superficie totale de l'îlot est disponible (105 000 mètres carrés)

³⁵ La superficie potentielle disponible a été calculée en fonction de chiffres énoncés dans le document *Impact des édifices existants de l'îlot D sur l'implantation du CHUM 2010 au site 1000 Saint-Denis*.

Questionnements	Critères	Scénario 1 Conservation intégrale	Scénario 2 Église et Maison Garth	Scénario 3 Église	Scénario 4 Maisons Garth et terrasses	Scénario 5 Façades	Scénario 6 Démolition complète
	B. Fonctionnalité du programme technique³⁶	<p>Le maintien des immeubles sur l'îlot D affecte les liens fonctionnels verticaux et horizontaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bris des relations de proximité et des regroupements fonctionnels entre les différents plateaux techniques (centre d'oncologie, clinique CICS, clinique de stomatologie et radiologie, radio-oncologie, médecine nucléaire et clinique de douleur) ▪ Bris de continuité du processus de soins pour certaines clientèles vulnérables et/ou en état critique (urgence, bloc opératoire, médecine de jour, clinique de transplantation) et (Inhalothérapie, soins critiques et coronariens et l'hémodynamie) ▪ Démantèlement de regroupements de clientèles stratégiques (endoscopie et laboratoire physio-pulmonaire d'un côté et cliniques externes de dialyse, néphrologie, pneumologie, hépatologie, gastro-entérologie, urologie et chirurgie digestion de l'autre) <p>La présence de l'église compromet la majorité des liens verticaux et horizontaux du processus de soins et l'aménagement d'un grand hall vitré accueillant la clientèle</p> <p>La préservation de la maison Garth et des maisons en terrasse compromet l'aménagement d'un hall vitré qui traverse toute la partie est du site</p>	<p>Il est impossible d'évaluer les bris de liens dans ce scénario puisque le maintien de l'église et de la maison Garth occasionne le déplacement des fonctions et la revue de l'ensemble liens verticaux et horizontaux</p> <p>Par contre, il est clair que la présence de l'église compromet la majorité des liens verticaux et horizontaux du processus de soins et l'aménagement d'un grand hall vitré accueillant la clientèle</p> <p>Les niveaux de plancher des bâtiments existants ne correspondent pas avec les niveaux de plancher prévus de la nouvelle construction et aucun lien de plancher n'est possible entre les bâtiments</p>	<p>Il est impossible d'évaluer les bris de liens dans ce scénario puisque le maintien de l'église occasionne le déplacement des fonctions et la revue de l'ensemble liens verticaux et horizontaux³⁷</p> <p>Par contre, il est clair que la présence de l'église compromet la majorité des liens verticaux et horizontaux du processus de soins et l'aménagement d'un grand hall vitré accueillant la clientèle</p> <p>Les niveaux de plancher des bâtiments existants ne correspondent pas avec les niveaux de plancher prévus de la nouvelle construction et aucun lien de plancher n'est possible entre les bâtiments</p>	<p>Il est impossible d'évaluer les bris de liens dans ce scénario puisque le maintien de la maison Garth et des maisons en terrasse occasionne le déplacement des fonctions et la revue de l'ensemble liens verticaux et horizontaux</p> <p>Par contre, il est clair que la préservation de la maison Garth et des maisons en terrasse compromet l'aménagement d'un hall vitré</p> <p>Les niveaux de plancher des bâtiments existants ne correspondent pas avec les niveaux de plancher prévus de la nouvelle construction et aucun lien de plancher n'est possible entre les bâtiments</p>	<p>Le maintien des façades devrait permettre de respecter le programme fonctionnel actuel</p> <p>Configuration du projet assure les regroupements et les liens verticaux et horizontaux du programme et minimise les déplacements du personnel</p> <p>Les nouveaux bâtiments présentent une configuration de plancher en mesure de supporter l'ensemble des nouvelles affectations au programme et de réduire ainsi au minimum les travaux requis</p>	<p>Organisation fonctionnelle et exigences du programme technique rencontrés</p> <p>Configuration du projet assure les regroupements et les liens verticaux et horizontaux du programme et minimise les déplacements du personnel</p> <p>Les nouveaux bâtiments présentent une configuration de plancher en mesure de supporter l'ensemble des affectations au programme et de réduire ainsi au minimum les travaux requis</p>

³⁶ La fonctionnalité du programme est évaluée en prenant pour acquis que les bâtiments existants ne sont pas conservés à des fins hospitalières.

³⁷ Des fonctions d'enseignement et de formation sont prévues sur l'îlot D. Une analyse plus approfondie permettrait de déterminer si les bâtiments existants peuvent accueillir ces fonctions. Les espaces administratifs sont prévues dans le pavillon Édouard-Asselin dans l'îlot A et cohabitent avec les fonctions de recherche. Une analyse plus approfondie permettrait également d'évaluer le potentiel de réutilisation des bâtiments existants pour ces fonctions.

Questionnements	Critères	Scénario 1 Conservation intégrale	Scénario 2 Église et Maison Garth	Scénario 3 Église	Scénario 4 Maisons Garth et terrasses	Scénario 5 Façades	Scénario 6 Démolition complète
		Les niveaux de plancher des bâtiments existants ne correspondent pas avec les niveaux de plancher prévus de la nouvelle construction et aucun lien de plancher n'est possible entre les bâtiments					
		Bris de l'ensemble des liens fonctionnels verticaux et horizontaux	Bris de l'ensemble des liens fonctionnels verticaux et horizontaux	Bris de la majeure partie des liens fonctionnels verticaux et horizontaux	Bris de l'ensemble des liens fonctionnels verticaux et horizontaux	Maintien de l'ensemble des liens fonctionnels verticaux et horizontaux	Maintien de la fonctionnalité organisationnelle et de l'ensemble des liens fonctionnels verticaux et horizontaux
2. Quels sont les impacts du scénario sur les besoins fonctionnels et techniques du CHUM et sur les coûts du projet?	C. Coûts de réalisation	<p>En plus du coût global nécessaire à la réalisation du projet, les coûts supplémentaires suivants devront être prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> La redéfinition du projet et du programme fonctionnel et technique (honoraires professionnels) La préservation, la restauration et la mise aux normes des bâtiments existants Le redéveloppement d'un hôpital sur un terrain occupé à 35% entraînant l'ajout de six étages supplémentaires en considérant que les trois ensembles de bâtiment en cause ne sont pas réutilisés à des fins hospitalières Les travaux de soutènement pour supporter les immeubles, protection et stabilisation des bâtiments existants lors des travaux de construction du CHUM (under pinning) La modification des regroupements entraînera des frais récurrents de fonctionnement supplémentaires liés aux 	<p>En plus du coût global nécessaire à la réalisation du projet, les coûts supplémentaires suivants devront être prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> La redéfinition du programme fonctionnel et technique (honoraires professionnels) La préservation, la restauration et la mise aux normes des bâtiments existants Le redéveloppement d'un hôpital sur un terrain occupé à 24% entraînant l'ajout de d'étages supplémentaires (principalement en honoraires professionnels) en considérant que les deux ensembles de bâtiment en cause ne sont pas réutilisés à des fins hospitalières Les travaux de soutènement pour supporter les immeubles, protection et stabilisation des bâtiments existants lors des travaux de construction du CHUM (under pinning) La modification des regroupements entraînera des frais récurrents de fonctionnement 	<p>En plus du coût global nécessaire à la réalisation du projet, les coûts supplémentaires suivants devront être prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> La redéfinition du programme fonctionnel et technique (honoraires professionnels) La préservation, la restauration et la mise aux normes du bâtiment existant Le redéveloppement d'un hôpital sur un terrain occupé à 24% entraînant l'ajout de d'étages supplémentaires (principalement en honoraires professionnels) en considérant que l'église n'est pas réutilisée à des fins hospitalières Les travaux de soutènement pour supporter l'immeuble, protection et stabilisation lors des travaux de construction du CHUM (under pinning) La modification des regroupements entraînera des frais récurrents de fonctionnement supplémentaires liés aux déplacements additionnels et à la perte d'efficacité en 	<p>En plus du coût global nécessaire à la réalisation du projet, les coûts supplémentaires suivants devront être prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> La redéfinition du programme fonctionnel et technique (honoraires professionnels) La préservation, la restauration et la mise aux normes des bâtiments existants Le redéveloppement d'un hôpital sur un terrain occupé à 11% entraînant l'ajout de d'étages supplémentaires (principalement en honoraires professionnels) en considérant que les deux ensembles de bâtiment en cause ne sont pas réutilisés à des fins hospitalières Les travaux de soutènement pour supporter les immeubles, protection et stabilisation des bâtiments existants lors des travaux de construction du CHUM (under pinning) La modification des regroupements entraînera des frais récurrents de fonctionnement 	<p>En plus du coût global nécessaire à la réalisation du projet, les coûts supplémentaires suivants devront être prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les travaux de soutènement des façades lors des travaux de construction du CHUM (under pinning) L'intégration des façades au projet 	Coûts de démolition

³⁸ Il importe de souligner que certaines mises en garde s'appliquent aux coûts présentés dans ce rapport. D'abord, les coûts ont été estimés pour l'église Saint-Sauveur seulement et ne permettent pas de connaître les autres frais associés à la préservation des maisons Garth et en terrasses. Ensuite, les coûts estimés réfèrent à des travaux de réparation uniquement et non à des travaux de mise aux normes des codes actuels. De plus, les travaux ont été évalués en fonction d'une inspection visuelle des éléments structuraux visibles et accessibles à hauteur d'homme. D'autres frais pourraient ainsi être ajoutés. Enfin, les travaux de mécanique, d'électricité et d'architecture (protection incendie, isolation, toiture, etc.) n'ont pas été évalués. Des honoraires professionnels supplémentaires sont également à prévoir afin d'évaluer de façon plus précise la structure du bâtiment, la faisabilité technique des travaux et les aménagements requis.

Questionnements	Critères	Scénario 1 Conservation intégrale	Scénario 2 Église et Maison Garth	Scénario 3 Église	Scénario 4 Maisons Garth et terrasses	Scénario 5 Façades	Scénario 6 Démolition complète
		<p>déplacements additionnels et à la perte d'efficacité en découlant (Impossible à évaluer en terme de coûts)</p> <p>Une étude spécifique aux travaux associés à la préservation de l'église Saint-Sauveur réalisée par la firme Dessau-Soprin énonce les coûts supplémentaires suivants³⁸ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ environ 7 500 000\$ pour les travaux en sous-œuvre ▪ environ 2 340 000\$ pour la réhabilitation sismique ▪ environ 2 270 000\$ pour les travaux de réparation ▪ Total des coûts estimés 12 110 000\$ (excluant les taxes applicables) 	<p>supplémentaires liés aux déplacements additionnels et à la perte d'efficacité en découlant (Impossible à évaluer en terme de coûts)</p> <p>Une étude spécifique aux travaux associés à la préservation de l'église Saint-Sauveur réalisée par la firme Dessau-Soprin énonce les coûts supplémentaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ environ 7 500 000\$ pour les travaux en sous-œuvre ▪ environ 2 340 000\$ pour la réhabilitation sismique ▪ environ 2 270 000\$ pour les travaux de réparation ▪ Total des coûts estimés 12 110 000\$ (excluant les taxes applicables) 	<p>découlant (Impossible à évaluer en terme de coûts)</p> <p>Une étude spécifique aux travaux associés à la préservation de l'église Saint-Sauveur réalisée par la firme Dessau-Soprin énonce les coûts supplémentaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ environ 7 500 000\$ pour les travaux en sous-œuvre ▪ environ 2 340 000\$ pour la réhabilitation sismique ▪ environ 2 270 000\$ pour les travaux de réparation ▪ Total des coûts estimés 12 110 000\$ (excluant les taxes applicables) 	<p>supplémentaires liés aux déplacements additionnels et à la perte d'efficacité en découlant (Impossible à évaluer en terme de coûts)</p>		
		Coûts supplémentaires considérables	Coûts supplémentaires considérables	Coûts supplémentaires considérables	Coûts supplémentaires à évaluer	Coûts supplémentaires à évaluer	Coûts de démolition à évaluer

5 SYNTHÈSE

5.1 Scénario 1

Le maintien des bâtiments existants de l'îlot D répond aux grandes orientations de la Politique du patrimoine de la Ville de Montréal quant à l'intégration des bâtiments d'intérêt patrimonial dans les grands projets urbains. Toutefois, cette orientation affecte près du tiers du volume des activités ambulatoires du CHUM.

En effet, les bâtiments en cause occupent actuellement une superficie d'environ 3 550 mètres carrés ce qui signifie que s'ils ne sont pas réutilisés à des fins hospitalières, ils représentent une perte potentielle de développement de 22 140 mètres carrés (238 310 pi²). Ceci aurait pour effet de porter la densité moyenne sur la superficie résiduelle à environ 16 :1 soit 6 étages de plus que le projet initial.

Le maintien des bâtiments existants créent par ailleurs une rupture fonctionnelle du projet en raison de leur configuration et des niveaux de plancher et nécessite des travaux de mise aux normes. Comment redéployer sur le site les superficies amputées par la préservation des bâtiments existants et comment redonner une dimension fonctionnelle à l'ensemble des activités déplacées sans créer un déséquilibre volumétrique et une trop forte densité ailleurs sur le site?

L'îlot D joue un rôle stratégique dans le CHUM en raison de la forte concentration des plateaux techniques et des secteurs cliniques qui y sont localisés. Le maintien des bâtiments existants force le questionnement, le repositionnement complet des regroupements et la redéfinition d'une grande partie du projet tel qu'actuellement proposé.

Les coûts supplémentaires associés à cette orientation sont également très significatifs. Comment justifier ces coûts supplémentaires dans un contexte où les moyens financiers du gouvernement sont relativement serrés, d'autant plus que la mission première du CHUM est la santé et la délivrance de soins de qualité auprès des patients?

5.2 Scénario 2, 3 et 4

Les scénarios 2, 3 et 4 permettent de préserver certains éléments du patrimoine bâti. Ils constituent en ce sens un compromis. Par contre, en terme de faisabilité technique et des coûts, ces scénarios présentent les mêmes contraintes que le scénario 1. Les liens fonctionnels horizontaux et verticaux sont à revoir, les travaux associés à la préservation de l'un ou l'autre des bâtiments engendrent des coûts supplémentaires et nécessitent la relocalisation des fonctions dans des espaces à peu près inutilisables à des fins hospitalières.

5.3 Scénario 5

La conservation partielle des bâtiments peut être considérée comme une option. En ce sens, il peut s'avérer intéressant de répéter des expériences telle que l'intégration de la façade de l'ancienne église Saint-Patrick au Centre de recherches de l'Hôtel-Dieu à Québec ou encore celle du clocher de l'église Saint-Jacques intégrée au pavillon Judith-Jasmin de l'UQAM.

Dans le cas de l'église Saint-Sauveur, la préservation de sa tour-clocher permettrait de rappeler la présence de l'église malgré la disparition du corps de son bâtiment. Il faut toutefois rappeler que le clocher a été modifié lors de l'incendie de 1923 et que sa hauteur actuelle est deux fois moins élevée que sa hauteur originale. Sa présence permettrait néanmoins de témoigner de l'évolution de l'architecture du bâtiment au fil des ans.

En ce qui a trait à la maison Garth, l'intérieur du bâtiment possède de grandes qualités architecturales indissociables de son architecture extérieure. Son intégrité et son authenticité y sont intimement liées.

La conservation des façades permettrait alors seulement de maintenir le lien de parenté avec les bâtiments situés de l'autre côté de la rue Saint-Denis, mais ce lien ne peut-il pas être recréé par des constructions neuves qui reprennent un gabarit, une hauteur et des matériaux similaires?

La conservation des façades principales des maisons en terrasse 1032 à 1048 Saint-Denis constitue aussi une option. Toutefois les nombreuses modifications de ces façades (surhaussement d'un étage de deux bâtiment, corniches, etc.) au fil des ans atténue l'intérêt d'un tel compromis d'autant plus qu'il faut considérer les coûts importants associés à une telle démarche.

Enfin, le façadisme a atteint d'une certaine façon un niveau de redondance qui en fait une solution moins satisfaisante.

5.4 Scénario 6

Le projet du CHUM pourrait agir comme levier de restructuration du quartier et constituer un apport architectural majeur et distinctif. L'organisation volumétrique et l'indice moyen de densité proposés des nouvelles constructions devront s'arrimer avec l'échelle du profil urbain adjacent.

Le scénario 6 permettrait par ailleurs de conserver l'ensemble de la structure organisationnelle et des liens fonctionnels verticaux et horizontaux; il n'occasionne aucun coût supplémentaire.

Le projet proposé devra se démarquer par sa grande qualité architecturale et son innovation. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son milieu d'accueil. La rencontre de ces deux objectifs en fera un projet exemplaire à l'échelle du Québec et un apport exceptionnel à ce secteur de Montréal.

6 **BIBLIOGRAPHIE**

ARQ. REVUE D'ARCHITECTURE. *La conversion des églises au Québec, Un siècle d'expérience (s)*, Mai 2005, Numéro 131, 40 p.

BENOÎT, MICHÈLE ET GRATTON, ROGER. *Pignon sur rue, Les quartiers de Montréal*, Guérin, éditeur Itée, Bibliothèque nationale du Québec, 1991, 393 p.

BRODEUR, MARIO. *Étude patrimoniale Pavillon Roland-Bock, 1053, rue Sanguinet, Montréal*, Arrondissement de Ville-Marie, Février 2006, 43 p.

BRODEUR, MARIO. *1010 rue Saint-Denis, 329-75 avenue Viger Est et 1020 rue Saint-Denis, Montréal, Étude patrimoniale*, Octobre 2004, 86 p.

BRODEUR, MARIO. *1032 à 1048 rue Saint-Denis et 356 rue De la Gauchetière, Montréal, Étude patrimoniale*, Octobre 2004, 54 p.

CHOKO, MARC H. *Les grandes places publiques de Montréal*, Éditions du Méridien, Bibliothèque nationale du Québec, 1990, 215 p.

CHUM 2010, DIRECTION GÉNÉRALE. *Impact des édifices existants de l'îlot D sur l'implantation du Chum 2010 au site du 1000 Saint-Denis*, 22 février 2006, 34 p.

COMMUNAUTÉ URBAINE DE MONTRÉAL. *Les églises, Architecture religieuse I*, Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, Service de la planification du territoire, Bibliothèque nationale du Québec, 1981, 490 p.

DESSAU-SOPRIN. *Centre hospitalier de l'Université de Montréal CHUM 2010, Église Saint-Sauveur, État et réhabilitation de la structure, Travaux en sous-œuvre, Rapport préliminaire*, Avril 2006, 44 pages.

FONDATION DU PATRIMOINE RELIGIEUX DU QUÉBEC. *Quel avenir pour quelles églises?*, Cahier du participant au colloque, 19 au 22 octobre 2005, Université du Québec à Montréal, 39 p.

GRUPE GAUTHIER, BIANCAMANO, BOLDDUC. *Le quartier santé-savoir, une vision pour l'an 2035*, CHUM, 2004.

HÉRITAGE MONTRÉAL. *Étude comparative de la problématique du patrimoine religieux dans douze métropoles*, Fondation du patrimoine religieux et Groupe Secor, Juillet 2004, 53 p.

LAUZON, GILLES ET FORGET, MADELEINE, SOUS LA DIRECTION DE. *L'histoire du Vieux-Montréal à travers son patrimoine*, Les Publications du Québec, 2004, 292 p.

MARSAN, JEAN-CLAUDE. *Montréal en évolution, Historique du développement de l'architecture et de l'environnement urbain montréalais*, 3^e édition, revue, corrigée et mise à jour, Méridien Architecture, Bibliothèque nationale du Québec, 1994, 515 p.

MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DES COMMUNICATIONS DU QUÉBEC. *Guide explicatif à l'intention des agents de recherche et des comités régionaux appelés à contribuer à la phase II de l'inventaire des lieux de culte du Québec*, 2004, 10 p.

NOPPEN, LUC ET MORISSET, LUCIE K. *Les églises du Québec, Un patrimoine à réinventer*, Presses de l'Université du Québec, Collection Patrimoine urbain, 2005, 434 p.

RÉMILLARD, FRANÇOIS ET MERRETT, BRIAN. *L'architecture de Montréal, Guide des styles et des bâtiments*, Éditions du Méridien, 1990, 222 p.

VILLE DE MONTRÉAL. *Établissement de l'intérêt patrimonial des immeubles impliqués dans le projet du CHUM*, Arrondissement de Ville-Marie, hiver 2006.

VILLE DE MONTRÉAL. *Avis sur l'intérêt patrimonial du cadre bâti du quadrilatère rue De la Gauchetière – rue Saint-Denis – avenue Viger – rue Sanguinet (« îlot D »)*, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Février 2006, 33 p.

VILLE DE MONTRÉAL. *Analyse de l'église Saint-Sauveur (à l'origine église Trinity) 1010, rue Saint-Denis 329, rue Viger*, Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Février 2006, 33 p.

VILLE DE MONTRÉAL. *Les rues de Montréal, Répertoire historique*, Les Éditions Méridien, Service de l'urbanisme, 1995, 547 p.