

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

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

Développement de la propriété des Franciscains

AC13-VM-02

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

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

NATURE DES TRAVAUX

Le projet élaboré a trait à la propriété des Franciscains bordant le boulevard René-Lévesque Ouest. Il vise essentiellement la construction, par le promoteur et gestionnaire immobilier Groupe Prével, de deux tours résidentielles à l'endroit du terrain dégagé à la suite de l'incendie, en 2010, de l'ensemble monastique des Franciscains. Les maisons Frederick-Thomas-Judah (à l'est) et Joseph-Masson (à l'ouest) ne sont pas touchées par le programme, mis à part le réaménagement de leurs espaces extérieurs, et demeureront la propriété des Franciscains. Les deux tours jumelles projetées, comprenant au total environ 450 logements, seraient implantées perpendiculairement au boulevard René-Lévesque, en retrait d'au moins 3 mètres des plans de façade des deux maisons voisines. Ces tours atteindraient une hauteur de 22 étages, 65 mètres et l'indice de superficie de plancher sur le site qu'elles occuperaient serait porté à 4,5. Deux étages de stationnement souterrain seraient aménagés, pour un total de 273 cases. Des modifications sont requises au Plan d'urbanisme en raison de l'usage, de la hauteur maximum et de la densité projetés, le Plan y prévoyant actuellement une affectation « couvent, monastère ou lieu de culte » et limitant la hauteur maximum à 25 mètres et l'indice de densité à 3.

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

La proposition inclut la cession d'une portion du site (1 757 m²) et sa transformation en parc public de proximité. L'espace visé est situé à l'extrémité ouest du site, dans l'aboutissement de la rue du Souvenir, et serait également accessible depuis le boulevard René-Lévesque par le biais d'un passage. La mise en valeur de vestiges et l'installation

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

d'éléments de commémoration y sont envisagées. Cette cession s'inscrit dans le sens de l'objectif établi au programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins (adopté en septembre 2011) qui vise à améliorer l'offre d'espaces verts en misant notamment sur l'accès ouvert aux grands jardins institutionnels. Elle répond par ailleurs à l'exigence du *Règlement sur les opérations cadastrales* en vertu de laquelle le propriétaire doit céder à la Ville, à des fins de parcs, une superficie de terrain représentant 10 % du site, ou payer une somme équivalant à 10 % de la valeur du site. Il est à souligner que la superficie de l'ensemble de la propriété des Franciscains a été prise en compte pour ce calcul.

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

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

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

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

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX¹

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

Il connaît ensuite sa première phase d'édification avec le développement du quartier Saint-Antoine, un quartier montréalais habité essentiellement par la bourgeoisie anglophone. Les résidences bourgeoises sont implantées surtout le long de trois axes est-ouest, soit les rues Dorchester (aujourd'hui René-Lévesque), Sainte-Catherine et Sherbrooke, la rue Dorchester constituant alors la seconde artère résidentielle la plus prestigieuse de Montréal, après la rue Sherbrooke. Contrairement aux rues voisines orientées nord-sud et bordées de maisons contiguës, la rue Dorchester est longée de grandes villas, notamment, à l'endroit du site visé, la maison de l'avocat Henry Judah (vers 1830), la maison du seigneur de Terrebonne Joseph Masson (1850-1851) et la maison du directeur de la *Montreal City and District Savings Bank*, Frederick Thomas Judah (1874-1875). La maison Shaughnessy, formée de deux résidences bourgeoises jumelées construites en 1874 et 1875 (maintenant intégrée au Centre Canadien d'Architecture), est un

¹ Sources :

Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, fiches des secteurs Haut de la falaise et Village Shaughnessy
http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_zone.php?typologie=édifice%20religieux&intervention=&arrondissement=1&lignes=10&rangees=3&type_requete=vignette&id=1118&type_requete=vignette
Louis Brillant, architecte, *Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale des bâtiments situés aux 1980-2080 du boulevard René-Lévesque Ouest à Montréal*, (volumes I et II), 11 juillet 2005

éloquent témoignage du caractère huppé de cette voie à l'époque. L'implantation de ces grandes demeures au sommet de la falaise permet d'offrir des vues panoramiques sur la ville, le fleuve Saint-Laurent et la rive sud. Au cours du dernier tiers du XIXe siècle, le quartier accueille plusieurs ensembles conventuels; les Sœurs Grises de Montréal, les religieuses du Mont Sainte-Marie, la Maison-Mère de la Congrégation de Notre-Dame. L'asile des vieillards tenu par les Petites Sœurs des Pauvres, est érigé entre 1892 et 1893.

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

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

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

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

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

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

ANALYSE DU PROJET

Le 19 février 2013, des représentants de l'arrondissement et du promoteur ont présenté le projet au comité mixte réunissant des membres du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et du Comité Jacques-Viger (CJV).

L'analyse conjointe du CPM et du CJV s'appuie notamment sur la documentation fournie² ainsi que sur l'énoncé de l'intérêt patrimonial³ qui leur a été présenté par un représentant de la Division du patrimoine. L'analyse porte sur les aspects suivants : la démarche de planification et la richesse patrimoniale de la propriété (1), la pérennité des maisons Judah et Masson et de leurs abords (2), l'intégration urbaine (3), les espaces verts et la falaise Saint-Jacques (4).

1. La démarche de planification et la richesse patrimoniale à la propriété

À prime abord le CPM et le CJV désirent rappeler que la requalification de cette propriété institutionnelle ne doit pas se faire au détriment de sa richesse patrimoniale, tant bâtie que paysagère, ni de sa contribution au paysage du secteur, des abords de la maison Shaughnessy (*lieu historique national du Canada et monument historique*), et du boulevard René-Lévesque Ouest.

De l'avis des comités, l'approche retenue pour l'élaboration du projet aurait dû considérer la propriété dans son ensemble. Or, l'opération cadastrale finale qui vise à scinder la propriété en trois terrains va à l'encontre de ce principe. En effet, le programme de construction bénéficie de dérogations pour l'ensemble du site alors qu'il est implanté sur la seule partie de terrain dégagée à la suite de l'incendie de 2010. À l'inverse, les lots des maisons Judah et Masson, qui deviendront des propriétés séparées, auront des contraintes importantes qui pourraient compromettre leur avenir. Par ailleurs, l'analyse du site proposée pour soutenir le projet oppose le caractère du paysage urbain sur le boulevard René-Lévesque et celui qui longe les falaises, ce que la division en trois parties ne permet pas.

Les valeurs identifiées dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial auraient dû davantage guider l'élaboration du projet. À cet effet, les comités déplorent l'absence d'informations quant à l'état des vestiges de la chapelle Saint-François-d'Assise et l'identification, le cas échéant, de mesures visant leur préservation. Il serait souhaitable d'identifier des mesures de commémoration formelles et pérennes de la présence centenaire des Franciscains à cet endroit.

2. La pérennité des maisons Judah et Masson et de leurs abords

Le CJV et le CPM sont d'avis que le projet présenté n'assure pas la pérennité des maisons Judah et Masson, ni leur prédominance par le simple retrait minimal de 3 mètres de l'implantation des façades des deux tours projetées. Les enjeux entourant la conception d'un projet dans l'environnement de ces deux maisons, et de la maison Shaughnessy, se posent avant tout en termes d'insertion. À l'exemple des projets qui ont été réalisés à l'endroit de la maison Shaughnessy et de la maison Buchanan (170, rue Sherbrooke Est), une vision d'ensemble, intégrant comme assise et

² *Domaine des Franciscains, projet soumis à l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, émis le 29 janvier 2013, Prével Groupe IBI | CHBA

³ Une évaluation de la valeur patrimoniale de la propriété des Franciscains a été réalisée en 2010 et révisée en 2011 (suite à l'incendie) par un groupe de travail comprenant des représentants de l'arrondissement, du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine et du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville (révisé le 15 février 2011, J. Laberge, rédacteur). L'énoncé de l'intérêt patrimonial porte sur les valeurs historique, artistique, paysagère urbaine et symbolique de la propriété, ainsi que sur les éléments caractéristiques dans lesquels celles-ci s'incarnent.

ancrage les deux maisons et leur cadre paysager, aurait conduit à l'élaboration d'un projet davantage garant de leur mise en valeur pérenne. Il est essentiel de concevoir un projet auquel contribue l'ensemble des composantes, tant existantes que projetées.

3. L'intégration urbaine

Au plan de l'intégration urbaine, la détermination des hauteurs aurait dû s'appuyer sur une analyse du cadre bâti du milieu d'insertion et de celui de ce secteur du bouvard René-Lévesque, ainsi que sur une juste compréhension des relations qu'entretient la propriété avec les différentes composantes de son milieu.

La hauteur envisagée de 22 étages, 65 mètres, s'éloigne trop de la réalité du bâti existant et serait nettement en rupture avec l'échelle du secteur majoritairement composé de bâtiments de moins de six étages⁴. Il est utile de rappeler qu'un des principes directeurs établis à l'égard de la forme bâtie du centre vise l'établissement d'une transition graduelle des hauteurs vers le massif bâti du centre-ville. Le gabarit des tours est habituellement associé au cadre bâti du centre-ville. Or, le site se trouve à l'extérieur du centre des affaires et à l'ouest du secteur visé par l'arrondissement de Ville-Marie lors de l'élaboration du *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*. Les comités se questionnent sur l'inscription du projet dans la silhouette du centre-ville illustrée au Document complémentaire au Plan d'urbanisme (particulièrement dans l'axe est-ouest) et, plus récemment, au *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*. Les comités soulignent par ailleurs que la réalisation des tours proposées aurait pour effet d'obstruer la vue d'intérêt identifiée au Document complémentaire au Plan d'urbanisme et s'offrant sur le fleuve depuis l'intersection du chemin de la Côte-des-Neiges et de l'avenue Cedar.

Par ailleurs, les diagrammes schématiques présentant le projet tentent d'illustrer son intégration dans le secteur et de démontrer que son implantation en U reprend celle de l'ensemble monastique. Toutefois, une représentation en trois dimensions aurait éloquentement démontré qu'avec ce gabarit l'intervention n'est pas en lien avec le secteur, ni avec l'ensemble monastique.

4. Les espaces verts et la falaise Saint-Jacques

Le CPM et le CJV apprécient la contribution du parc public projeté et de l'espace paysager bordant le boulevard René-Lévesque à l'atteinte d'objectifs énoncés au PPU du Quartier des grands jardins, soit l'amélioration de l'offre d'espaces verts et l'instauration d'une coulée verdissant le secteur depuis le mont Royal jusqu'au Centre Canadien d'Architecture. En ce qui a trait au parc public, les comités soulignent qu'il aurait été heureux d'y inclure l'espace attenant de la grotte en l'honneur de la Vierge et de Sainte-Bernadette Soubirous, faisant partie d'un même ensemble paysager.

Les comités considèrent que l'ensemble de l'unité de paysage « falaise Saint-Jacques » identifiée au PPU, qui inclut la section présente sur le site visé et celles attenantes au Jardin des sculptures et au site dit des Petites Sœurs des Pauvres, aurait mérité davantage d'attention. Le document présentant le projet⁵ s'en tient à mentionner que la falaise constitue un attrait naturel à protéger et mettre en valeur et qu'elle contribuera à amenuiser les impacts visuels et sonores des voies ferrées et de l'autoroute. Des mesures précises visant sa mise en valeur sont manquantes, d'autant

⁴ Réf. : Perspective présentée à la page 22 et élévation en page 32, *Domaine des Franciscains_projet soumis à l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, émis le 29 janvier 2013, Prével Groupe IBI | CHBA

⁵ *Domaine des Franciscains_projet soumis à l'arrondissement de Ville-Marie dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, émis le 29 janvier 2013, Prével Groupe IBI | CHBA, pages 14 et 33

plus que la section attenante aux tours projetées est particulièrement ténue et que l'équilibre de l'écosystème y est donc grandement menacé. Des engagements fermes auraient été souhaités quant à la consolidation et au renforcement du couvert végétal de la falaise. Toutefois, la réalisation du projet envisagé et du chantier le sous-tendant risquent fort de détruire sa réalité écologique.

AVIS DU CJV ET DU CPM

Le CJV et le CPM émettent un avis défavorable au projet élaboré et à la modification souhaitée des paramètres du Plan d'urbanisme, notamment parce que la réalisation des interventions envisagées compromettrait grandement l'intégrité patrimoniale du site et contribuerait à l'effritement des principes devant guider l'évolution du centre-ville et de ses abords.

L'octroi de dérogations au Plan d'urbanisme doit se justifier par la contribution du projet à l'amélioration de la qualité du milieu urbain. De l'avis des comités, le projet élaboré ne présente pas une contrepartie suffisante pour la ville, considérant l'importance des droits de développement supplémentaires qui seraient conférés par la modification souhaitée des paramètres du Plan d'urbanisme. Par ailleurs, considérant l'ampleur du potentiel de développement qui serait autorisé avec l'approbation de ces modifications, les composantes urbaines et architecturales qui caractérisent le secteur (notamment les maisons Judah et Masson) s'en verraient fragilisées.

Les comités recommandent de réviser la proposition en élaborant un programme qui veille davantage à protéger les deux maisons et leur cadre paysager, à préserver les valeurs associées au site, à s'intégrer au secteur environnant et à mettre en valeur et à protéger la falaise Saint-Jacques.

Considérant ce qui précède, les comités souhaitent revoir le projet.

Le président du CJV,

Original signé

Adrien Sheppard

Le 27 février 2013

Le président du CPM,

Original signé

Jacques Lachapelle

Le 27 février 2013