



HÉRITAGE MONTRÉAL

Notes sur le projet métropolitain PM 09.002

Projet des Bassins du Nouveau Havre – 1500, rue Ottawa

Consultation publique de l'Office de consultation publique de Montréal
Présenté le 9 mars 2009 à la Imani Family & Full Gospel Church
(ancienne église Saint-Joseph, monument historique cité)

Table des matières

- 1. Mise en contexte**
 - a. Mission et principes d'Héritage Montréal
 - b. Préparation du mémoire
 - c. Intérêts pour le dossier

- 2. Évaluation du projet**
 - a. Enjeux patrimoniaux
 - b. Évaluation selon les principes d'Héritage Montréal
 - Pertinence et recevabilité.
 - Patrimoine et contexte urbain
 - Processus
 - Innovation et créativité
 - Durabilité et valeur dans 25 ans

- 3. Attentes et recommandations d'Héritage Montréal**
 - a. Contenu des projets de règlement
 - b. Aménagement futur du secteur
 - c. Capacité limite et développement de projets sur la montagne

I. Mise en contexte

a. Mission et principes d'Héritage Montréal

Héritage Montréal est un organisme indépendant et non-partisan fondé il y a près de 35 ans dans le but de « *Promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec* » (Lettres patentes, 15 octobre 1975). Nous regroupons des membres reflétant la diversité de la communauté montréalaise. Outre les volets administratifs liés à sa gestion d'organisme, Héritage Montréal agit dans deux champs principaux soit :

- **Éducation** : sensibiliser et informer la population et les décideurs publics ou privés à la richesse du patrimoine montréalais et aux enjeux de conservation dans une ville vivante.
- **Représentation** : promouvoir une prise de décisions pertinentes et l'excellence des pratiques en matière de conservation du patrimoine, d'aménagement / développement urbain et de consultation / participation publique.

Dans son rôle de défenseur comme de promoteur du patrimoine montréalais, Héritage Montréal emploie une définition fondée sur ses textes fondateurs, sur son expérience accumulée, notamment par ses actions pour améliorer la protection et la mise en valeur du mont Royal, sur la réalité montréalaise et sur des références nationales et internationales dont la *Déclaration québécoise du patrimoine* (2000), les termes de l'*Initiative canadienne des lieux patrimoniaux* et les textes de l'ICOMOS et de l'UNESCO. Nous identifions cinq types de patrimoine localisables et associés à champs de connaissance et d'action :

- **Le construit** (constructions individuelles, œuvres d'art, aménagements, ouvrages de génie civil)
- **Le paysage** (vues, silhouette, topographie, caractères, repères, échelles, ensembles architecturaux, parcours)
- **Le mémoriel** (usages, coutumes ou rituels associés aux sites ou bâtiments, lieux de mémoire, toponymie)
- **L'archéologique** (traces témoignant d'activités passées, vestiges enfouis, marques sur les constructions)
- **Le naturel** (sites des règnes minéral, végétal et animal)

Par ailleurs, constatant l'absence de plusieurs références d'intérêt pour guider les pratiques, Héritage Montréal a proposé certaines définitions à l'occasion de la consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal*. Nous reproduisons

ici des extraits de notre mémoire du 28 avril 2008 sur ce sujet en retirant les références spécifiques au mont Royal.

(...) **Protection** : Action visant au maintien des éléments significatifs et caractéristiques du patrimoine en prévenant les effets des différentes menaces d'origine naturelle et humaine – intempéries, usages incompatibles, projets immobiliers ou d'aménagement, sinistres, oubli, actes violents – auxquelles ils sont exposés. (...)

(...) **Mise en valeur** : Action supplémentaire et subordonnée à la protection visant à expliquer, voire souligner ou renforcer les éléments significatifs et caractéristiques du patrimoine pour accroître sa contribution à la vie collective et le bénéfice de ses différents usagers actuels et futurs. (...)

(...) **Conservation** : Ensemble des actions ou des processus de documentation, de gestion, de contrôle, de protection, de sécurisation, d'utilisation adéquate, d'entretien préventif, de réparation ou de réhabilitation visant à sauvegarder les éléments construits ou naturels dans leur intégrité et leur authenticité afin d'en prolonger l'existence physique et la contribution à la valeur patrimoniale de Montréal. (...)

Héritage Montréal considère la protection du patrimoine urbain comme une pratique active et créative associée à la connaissance et à la reconnaissance du patrimoine et de son bon usage ainsi que des limites de sa capacité à subir des transformations sans perdre sa valeur. Elle compte sur l'action des protecteurs réels que sont les détenteurs de biens patrimoniaux et les instances publiques habilitées à arbitrer l'intérêt collectif pour le patrimoine et l'exercice de droits privés. L'efficacité de cette protection découle de la capacité des protecteurs d'agir dans l'intérêt du patrimoine, au-delà de leurs propres intérêts. Cette hiérarchie des intérêts en faveur du patrimoine n'est pas toujours acquise, notamment lorsque les instances publiques tirent leurs revenus de l'exploitation du patrimoine ou du domaine public comme c'est le cas dans le présent dossier.

En 2006, l'Assemblée générale d'Héritage Montréal endossait l'énoncé des valeurs que l'organisme projette dans ses activités et interventions (voir www.heritagemontreal.org). Il se résume ainsi :

- **Une définition englobante du patrimoine et de la conservation** (dimensions et définitions ci-haut; biens répertoriés formellement ou non; action sur le contexte physique, culturel et social encourageant le maintien et le bon usage du patrimoine; conception dynamique et responsable du patrimoine et de sa protection)
- **Une responsabilité collective et des acteurs à mobiliser** (concertation des secteurs publics, privés, associatifs et académiques; devoir d'exemplarité des propriétaires publics de patrimoine; moyens pour assurer le succès de la conservation comme action partagée)

- **Des façons de faire respectueuses fondées sur la pertinence, la connaissance et la créativité** (valorisation de l'action préventive; renvoi vers les promoteurs du fardeau de la preuve généralement subi par le patrimoine)

Dans le cadre des réflexions actuelles sur le développement urbain durable à Montréal, Héritage Montréal a énoncé des principes d'excellence. Ils sont été publiés dans *Le Devoir* le 25 janvier 2008 et exposés à la Chambre de commerce du Montréal métropolitain le 31 janvier 2008 et se résument comme suit :

- Recevabilité et pertinence** (réponse aux besoins collectifs; capacité d'accueil du site aux plans symbolique, patrimonial, physique, social, fonctionnel)
- Prise en compte du contexte urbain et humain** (patrimoine et caractère, échelle, compatibilité des usages, promenabilité)
- Exemplarité, inclusivité et crédibilité du processus** (relation avec les parties et citoyens intéressés, expertise, indépendance,
- Innovation** (caractère novateur et inspirant de la solution proposée, aspects créatifs unissant intérêts collectifs et particuliers)
- Durabilité** (bilan anticipé du projet 25 ans après sa réalisation, contribution au patrimoine et à la qualité de ville des générations futures)

b. Préparation du mémoire

Le présent mémoire a été préparé sous la responsabilité du Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) d'Héritage Montréal. Son contenu repose sur les principes et positions passées de l'organisme. Il a aussi bénéficié des réflexions menées par Héritage Montréal depuis plus de 25 ans sur la protection et la mise en valeur de l'ensemble patrimonial que constituent le patrimoine industriel du canal de Lachine et des quartiers riverains ainsi que sur la réalisation de projets publics et institutionnels en cohérence avec les principes de conservation et d'amélioration du patrimoine urbain à Montréal. La préparation du mémoire a aussi bénéficié de la consultation des documents assemblés par l'Office de consultation publique, en particulier les avis du Conseil du patrimoine de Montréal et d'autres comités consultatifs.

c. Intérêt pour le dossier

En 1985, Héritage Montréal publiait une recherche sur le patrimoine publiait un dossier à l'appui d'une demande adressée au gouvernement du Québec pour la création d'un arrondissement historique avec le secteur des écluses Saint-Gabriel du Canal de Lachine.

2. Évaluation du projet

a. Enjeux patrimoniaux

Depuis près de 35 ans, Héritage Montréal œuvre spécifiquement pour améliorer la protection et la mise en valeur des emblèmes et ensembles patrimoniaux de la métropole dont le mont Royal et sa silhouette comme élément fondateur et repère symbolique du paysage identitaire montréalais. Cet intérêt s'exprime par la production de documents et de mémoire et une participation à un grand nombre de réflexions, de concertations et de consultations sur le sujet. Héritage Montréal a aussi répondu positivement à l'invitation du Maire de Montréal de joindre la Table de concertation du Mont-Royal et a assumé la coprésidence de son groupe de travail sur le patrimoine bâti et historique parmi lequel fut inclus la dimension architecturale et culturelle du paysage.

L'actuelle consultation sur l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie s'inscrit dans une problématique plus large qui préoccupe grandement Héritage Montréal à savoir l'avenir des édifices et des sites du patrimoine religieux, notamment les ensembles conventuels, fort nombreux et marquants à Montréal. S'il est vrai que le Plan d'urbanisme et la Politique du patrimoine de la Ville de Montréal manifeste une conscience de l'enjeu, force est de constater que Montréal ne s'est pas encore dotée d'une stratégie plus globale sur cette question importante et semble préférer la gestion à la pièce de projets immobiliers à une approche d'ensemble.

De manière plus spécifique, nous distinguons ici trois enjeux patrimoniaux :

- **Le patrimoine bâti :** Héritage Montréal partage l'appréciation générale de la valeur architecturale de cet édifice conventuel tant dans l'ensemble de ses élévations – façades sur rue, sur montagne et sur cours intérieures – que dans la qualité de ses espaces intérieurs; par exemple, la chapelle et ses accès mais aussi certains couloirs ou espaces de service dont la salle des machines où une plaque de marbre rappelle les architectes et ingénieurs originaux du bâtiment. Au chapitre de l'enveloppe extérieure, les mesures de protection et de gestion en place par la réglementation d'Outremont ou par l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal offrent une base efficace et expérimentée pour le maintien de cette valeur. Cependant, l'intérieur du bâtiment, dont une partie importante a déjà été démolie dans le cadre des travaux de reconversion initiés puis arrêtés par l'Université de Montréal, ne bénéficie pas de mesures de protection autres que cette mentionnées dans le projet de règlement et d'accord de développement.
- **Le patrimoine aménagé et paysager :** Comme la majorité des édifices conventuels, le bâtiment est entouré de jardins ou aménagements qui participent à son architecture. Dans ce cas, il s'agit notamment des terrasses et murets à l'arrière ou de la composition du talus avant. Le projet reconnaît cet enjeu.

- **Le patrimoine mémoriel et commémoratif :** La mémoire de l'œuvre des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie et de la présence de cette communauté à Outremont constitue un enjeu important de ce projet. Cette communauté a bâti un vaste complexe patrimonial qui s'étend du chemin de la Côte-Sainte-Catherine jusqu'au flanc de la montagne. L'Université de Montréal occupe deux de ces édifices – pavillon Marie-Victorin et pavillon de Musique – dont l'architecture porte encore les emblèmes de la communauté sans pour autant évoquer la mémoire des bâtisseuses. Dans le cas de l'ancienne maison mère, cette dimension mémorielle comprend l'histoire des activités, des personnes et des événements qui lui sont associés. Nous soulignons l'intérêt de la recommandation du Conseil du patrimoine sur cet aspect du dossier.

b. Évaluation selon les principes d'Héritage Montréal

Dans le cadre de la présente consultation publique Héritage Montréal a examiné le projet en fonction du patrimoine bâti et immobilier défini précédemment et selon ses principes. En ce sens, nous avons concentré notre examen sur le projet de règlement et d'accord de développement soumis à l'Office pour consultation publique et non sur les décisions de l'Université de Montréal relatives à la vente de cet édifice.

- Pertinence et recevabilité :** Héritage Montréal considère que la conservation des édifices conventuels patrimoniaux repose principalement sur l'identification d'une nouvelle vocation adéquate et ce, que la propriété du bien demeure privée comme c'est le cas avec les communautés religieuses qui les ont bâtis ou qu'elle soit publique ou para-publique. Nous avons manifesté un espoir réel en apprenant l'acquisition de l'ancienne maison mère par l'Université de Montréal tout en exprimant certaines inquiétudes quant aux impacts de cette nouvelle vocation sur le bâtiment patrimonial et ses intérieurs, ayant constaté les effets de telles conversions dans les cas de la maison mère des Sœurs de la Congrégation Notre-Dame (Cégep Dawson) ou de l'ancienne maison des missionnaires de l'Immaculée-conception (Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal.) Cependant, la reconversion d'un tel édifice à des fins résidentielles constitue une proposition recevable et ce, d'autant plus qu'elle poursuit en partie la vocation originale d'une maison mère.
- Patrimoine et contexte urbain :** Les projets de règlement et d'accord de développement ainsi que les propositions architecturales apportent une prise en compte des aspects patrimoniaux, notamment de certains éléments de l'intérieur du bâtiment, dont Héritage Montréal reconnaît l'intérêt. Il s'agit d'un progrès marquant dont on espère qu'il ouvre la voie de pratiques plus engagées de protection du patrimoine.

Cependant, nous regrettons que ces mesures se limitent à prévenir la disparition physique de certains espaces, principalement la chapelle dont nous reconnaissons la grande valeur architecturale et artistique. Héritage

Montréal croit qu'il faille aller au-delà de cette préservation en isolation et assurer à la chapelle une certaine forme d'accessibilité publique qui aille au-delà d'une ouverture anecdotique. Il nous apparaît important que la chapelle puisse continuer de contribuer à la vie de la cité en accueillant, par exemple, certaines activités reliées à la Faculté de musique voisine ou à l'arrondissement d'Outremont.

Par ailleurs, l'intérêt patrimonial ne saurait se limiter à ce seul espace et il serait nécessaire de prévoir des mesures pour la conservation, voire la présentation de certains éléments dont la plaque commémorative des bâtisseurs ou les escaliers. Enfin, aucune mesure ne semble prévue pour intégrer au projet, une commémoration et une interprétation des dimensions patrimoniales de cette ancienne maison mère.

- iii. **Processus :** Héritage Montréal regrette que la présente consultation publique soit le théâtre d'un débat quasi-idéologique sur les choix stratégiques de l'Université de Montréal, débat qui aurait dû être mené et conclu au sein de la communauté universitaire. Il nous semble important de distinguer la consultation publique du débat interne auquel les instruments d'urbanisme et de réglementation soumis à la consultation n'apportent qu'une réponse indirecte.

Du côté de la Ville de Montréal, Héritage Montréal s'inquiète de voir la Ville réduire la portée des mécanismes référendaires. Sans vouloir agir en promoteur du processus référendaire qui sert des objectifs souvent très locaux parfois insensibles aux défis de protection d'un patrimoine d'intérêt collectif, nous constatons ici encore les effets de l'absence de balises claires dans l'application de l'article 89 de la charte de la Ville. La Ville de Montréal ne dispose toujours pas d'une stratégie d'ensemble pour aborder la question du patrimoine religieux et notamment, les édifices et propriétés des communautés religieuses, pourtant promises dans le Plan d'urbanisme ou la Politique du patrimoine. Prompte à examiner des projets à la pièce sur la montagne, la Ville n'a toujours pas adopté de Plan de protection et de mise en valeur pour le mont Royal et ce, près d'un an après les consultations publiques de l'Office ce qui est regrettable. Enfin, l'absence d'un véritable Service d'urbanisme montréalais, conséquente navrante de la récente vague de décentralisation, nous semble en partie responsable de ce défaut de l'institution municipale.

Enfin, nous notons les efforts investis par le promoteur pour établir une communication avec les résidents du voisinage et les personnes intéressées. La tenue d'une soirée porte ouverte le 15 décembre dans la chapelle a permis à plusieurs de découvrir ou redécouvrir un espace remarquable et d'interroger directement le promoteur. Sans que cela ne puisse se substituer à une consultation publique en bonne et due forme comme celle menée par l'Office selon les règles de l'art, il nous semble pertinent de rappeler que les promoteurs n'ont pas toujours manifesté un tel intérêt pour une discussion préalable avec les intéressés.

- iv. **Innovation :** Héritage Montréal considère que la principale innovation dans ce projet porte sur les mesures mises de l'avant pour la protection et la gestion de la chapelle, notamment par la création d'une servitude de conservation dont nous demandons qu'elle soit réelle à savoir associée à la propriété et non personnelle comme cela semble être le cas. D'autre part, nous croyons nécessaire d'amender le projet de règlement et les autres documents pour lever la restriction d'usage de la chapelle à l'exclusivité des occupants du bâtiment afin de permettre et selon des modalités qui resteront à négocier ultérieurement, des activités par lesquelles ce lieu patrimonial pourra continuer de contribuer à la vie de la cité.

En effet, la Ville de Montréal dispose de pouvoirs très limités pour la protection des espaces intérieurs d'intérêt patrimonial. Bien que nous ayons réussi à faire classer le décor intérieur du restaurant du 9^e magasin Eaton et certains intérieurs du complexe Habitat 67 par les ministres de la Culture du Québec, nous ne considérons pas qu'une intervention du Gouvernement du Québec constitue une attente réaliste à court terme pour protéger la chapelle, compte tenu de la réforme imminente de la Loi sur les biens culturels et de la valeur ajoutée d'un tel classement par rapport aux mesures contenues dans le règlement et, surtout, la proposition d'une servitude de conservation qui serait d'autant plus crédible et durable qu'elle est réelle.

- v. **Durabilité et valeur dans 25 ans :** Héritage Montréal considère que le projet de reconversion résidentielle, amendé pour apporter une plus grande accessibilité à la chapelle et améliorer sa gestion en conséquence, offre un fort potentiel de maintien des qualités patrimoniales de l'édifice et de sa relation avec le mont Royal et les quartiers sur les prochaines 25 ans. Cette stabilité en termes de développement est importante pour le patrimoine bâti comme pour le mont Royal. Malgré plusieurs exemples réussis, les reconversions à des fins institutionnelles présenteront toujours le risque d'un développement futur au détriment du patrimoine et, ici, du mont Royal compte tenu de l'évolution rapide des besoins dans les domaines stratégiques de l'enseignement et de la santé et, conséquemment, du conflit d'intérêts qu'auraient les instances publiques en devant trancher entre le court terme de leurs ambitions ou de celles de leurs institutions et leur devoir à long terme de protecteur, fait qu'illustre éloquemment le cas du Stade Molson de l'Université McGill.

3. Attentes et recommandations d'Héritage Montréal

a. Contenu des projets de règlement et d'accord de développement

Héritage Montréal croit que les projets de règlement et d'accord de développements constituent des bases recevables pour doter ce site d'un cadre réglementaire qui tienne compte de ses valeurs patrimoniales. Outre notre demande de voir la notion de servitude de conservation amenée au niveau d'une servitude réelle associée au patrimoine réel et aux titres plutôt qu'aux propriétaires, nous demandons que certains articles du projet de *règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal* soient amendés. Ce sont :

Article 6 : Le libellé de l'article limite l'accessibilité de la chapelle et de la circulation chapelle aux seuls « occupants du bâtiment ». Il devrait être modifié pour permettre une accessibilité pour des activités communautaires selon des modalités à déterminer.

Article 9 : Afin d'éviter toute confusion, l'article devrait préciser que les « éléments architecturaux » comprennent les appliques, les orgues et autres éléments qui participent à l'architecture de la chapelle et des circulations qui y mènent, notamment le grand escalier. L'expression « restaurés au besoin » devrait s'appliquer à restauration à l'identique du plafond à caissons dans l'éventualité d'un dégât d'eau qui pourrait être causé par les logements aménagés aux étages supérieurs mais il serait bon de préciser la chose.

Article 13.2 : La possibilité d'agrandir l'aire de plancher sur les balcons arrière de l'édifice devrait être conditionnée à la conservation des mains courantes ou d'une forme de balustrade qui maintienne l'image horizontale de ces éléments caractéristiques des grands couvents.

Article 29.3 : L'emplacement particulier de cet édifice adossé à la montagne dans un secteur où l'on aménagera un sentier public – le bois Saint-Jean-Baptiste – commande de préciser que l'évaluation des modifications à la volumétrie et d'ajouts sur les toits devra être faite à partir de points de vue situés dans le bois Saint-Jean-Baptiste et les avenues environnantes et non seulement à partir d'élévations comme c'est trop souvent le cas malgré la réalité topographique du mont Royal.

b. Aménagement futur du secteur

L'ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie est une composante majeure de l'ensemble patrimonial bâti par cette communauté depuis la fin du 19^e siècle. D'autre part, elle se situe sur le versant du sommet d'Outremont du mont Royal, notamment comme façade est du parc du réservoir Vincent-d'Indy, sur lequel l'Université de Montréal caresse le projet

d'étendre ses infrastructures sportives tout en prévoyant libérer à moyen terme son pavillon de musique.

Héritage Montréal croit nécessaire de mener une réflexion particulière sur l'aménagement et sur la gestion future du secteur du sommet d'Outremont dans le cadre d'un périmètre qui inclut l'ancienne pente de ski, les actuelles installations du CEPSUM et de la Faculté de musique ainsi que le réservoir-parc et l'îlot institutionnel Côte-Sainte-Catherine / Claude-Champagne / Mont-Royal / Vincent-d'Indy. Les résultats de l'exercice de concertation mené par Les amis de la montagne pour ce secteur auquel nous avons participé, devraient être discutés dans ce contexte.

c. Capacité limite et développement de projets sur la montagne

En conclusion, Héritage Montréal réitère sa recommandation à la Ville de Montréal de développer des mécanismes qui permettent d'apprécier la recevabilité des projets en amont; par exemple, par la tenue d'une consultation publique par l'Office sur l'orientation générale d'un projet au lieu de faire porter les consultations sur des projets négociés finement, souvent au point où la consultation n'a que très peu d'influence réelle sur la décision finale. Par ailleurs, nous regrettons que la Ville banalise trop souvent la protection du patrimoine au plan administratif par rapport à d'autres facteurs ou intérêts et ce, même dans un secteur protégé comme la montagne.

Cela nous amène à recommander de nouveau à la Ville de Montréal de se doter des outils qui lui permettent de rendre son action en patrimoine davantage pertinente et exemplaire. Outre le rétablissement d'un véritable Service d'urbanisme, il nous semble pertinent d'inclure aux processus d'examen des dossiers ou des secteurs patrimoniaux, un exercice préalable et positif d'examen de la notion de « capacité limite ». Ce serait un complément essentiel de la protection et de la mise en valeur du patrimoine du mont Royal ou, de manière élargie, des ensembles conventuels ou institutionnels qui marquent le paysage emblématique de la métropole et de ses quartiers. Héritage Montréal réitère sa disponibilité à collaborer à cette réflexion.

Comme le démontrent tristement des cas de biens protégés comme ceux de la maison de Sir Louis-Hyppolyte La Fontaine ou de l'ancien photographe Notman, l'attribution d'un statut de monument historique permet d'éviter des pertes ou des mutilations. Par contre, le patrimoine bâti est un patrimoine vivant dont la conservation à long terme commande un bon usage. La réflexion sur la capacité limite des bâtiments, des aménagements ou des sites patrimoniaux, sur la montagne ou ailleurs, apportera un outil essentiel pour amener une gestion plus dynamique, plus pertinente et plus créative de ce patrimoine qui distingue Montréal.

À Montréal, le 9 mars 2009