

AVIS

Montréal

Numéro du dossier : **A07-VM-03**

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

Le Conseil émet un avis pour les raisons suivantes :

- le site du projet envisagé est localisé dans l'aire de protection de la Maison Shaughnessy ;
- le projet implique l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (règlement 02-136 - codification administrative, 12.1, 2°)*.

BÂTIMENT OU SITE VISÉ :

Adresse : 1800, René-Lévesque Ouest
Arrondissement : Ville-Marie
Lot (s) : -
Statut juridique :
- Municipal :
- Provincial : Inclus dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy
- Fédéral :
Autre reconnaissance : Immeuble de valeur patrimoniale Municipale (Plan d'urbanisme 2005) Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle *Haut de la falaise*

NATURE DES TRAVAUX

Démolition partielle de l'ancien asile des vieillards de la Congrégation des Petites Sœurs des Pauvres, rénovation des parties conservées et construction de deux tours d'habitation

AUTRES INSTANCES

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec devra émettre une autorisation.
Le projet devra être soumis à la consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

HISTORIQUE DES LIEUX

L'ancien asile des vieillards de la Congrégation des Petites Sœurs des Pauvres a été construit en trois phases. Une première, en 1892-1893, comprend l'édifice central, la chapelle et une première aile (à l'ouest). En 1910-1911, un agrandissement de l'édifice central, sous forme d'une deuxième aile, est réalisé à l'est. Cet ajout se termine en « T », créant en façade une symétrie de la composition. Enfin, en 1951-1952, un ajout est fait du côté ouest, à l'arrière (au nord) d'une des ailes anciennes. L'ensemble s'inscrit au haut de la côte, le long de la rue des Seigneurs, laquelle mène jusqu'au Vieux-Montréal, faisant ainsi face à la ville basse. Les interventions urbaines subséquentes que sont l'aménagement de la voie ferrée au sud du site, l'élargissement du boulevard Dorchester (aujourd'hui René-Lévesque) au nord et la démolition des maisons en rangée que celui-ci entraîne ainsi que la construction de l'autoroute 20 et d'une bretelle de sortie, ont profondément transformé la logique organisationnelle du site et aussi sa lecture. Depuis ces interventions, le bâtiment est amputé de son lien de circulation vers le sud, la rue des Seigneurs, et fait dos au boulevard René-Lévesque qui lui donne accès.

Les Petites Sœurs des Pauvres occupent le bâtiment jusqu'en 1956. Le site est alors racheté par les Sœurs Grises de Montréal pour accueillir l'Institut Monseigneur Chaumont pour enfants épileptiques jusqu'en 1969. À partir de 1969 et 1990, les lieux sont occupés successivement par des groupes sociaux, une école privée, Centraide et par une compagnie de réseautique informatique. Le bâtiment est vacant depuis 2004.

DESCRIPTION DU PROJET ET DÉROGATION

Le projet, décrit dans un document intitulé *Le 1800 Boulevard René-Lévesque Ouest*, préparé par le Groupe Pacific et Menkès Shooner Dagenais Letourneux architectes (31 août 2007), comprend les éléments suivants :

- Le pavillon original de l'ancien asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres (1892) ainsi qu'une partie du pavillon central seraient conservés et réaménagés en logements. La partie nord de l'aile ouest (1952) ainsi que l'ensemble de l'aile est et les bâtiments de services (1910-1911) seraient démolis. Le mur longeant la rue Joseph-Manseau (déjà déplacé en 1988) serait reconstruit ailleurs sur le site.
- Deux tours à logement seraient implantées en forme de «L», à l'est et au nord de l'édifice actuel. La tour A, longeant le boulevard René-Lévesque, aurait une hauteur de 44 m. La tour B, longeant la rue Joseph-Manseau, atteindrait 60 m de hauteur. L'usage de l'ancienne chapelle n'est pas encore déterminé. L'ensemble du projet prévoit accueillir 400 ménages.
- Un stationnement de quatre niveaux serait construit en sous-sol de chacune des tours.

Une étude patrimoniale, intitulée *Ancien Asile des vieillards des Petites Sœurs des Pauvres*, réalisée par Louis Brillant, architecte, a été déposée le 8 mai 2006.

Le projet déroge au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie quant à la hauteur maximale :

- La hauteur maximale présentement autorisée est de 44 mètres ; la demande est de la hausser à 60 mètres dans le cas de la tour B.

ANALYSE DU PROJET

Le Conseil a pris connaissance du projet de densification du site mais pas du projet de règlement qui sera proposé par l'arrondissement. L'analyse qui suit s'appuie donc sur le projet du Groupe Pacific et Menkès Shooner Dagenais Letourneux architectes (août 2007). Par ailleurs, le Conseil note que le projet est à ce jour assez précis pour lui permettre de comprendre ses implications tant qu'à sa relation au milieu d'insertion qu'en ce qui concerne les caractéristiques patrimoniales de la propriété visée.

Le complexe résidentiel proposé prend place dans la partie ouest du centre-ville où subsistent encore dans le paysage d'anciennes maisons bourgeoises, et, surtout, des ensembles appartenant ou ayant appartenu à des communautés religieuses. S'inscrivant dans la logique de développement de la ville à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e, la propriété surplombe la falaise, dont la mise en valeur est prévue dans le Programme particulier d'urbanisme du secteur, en préparation. Par ailleurs, le site est lourdement handicapé par la proximité de la bretelle de sortie de l'autoroute 20 qui l'a amputé du côté ouest et par sa relation ambiguë avec le boulevard René-Lévesque auquel il fait dos puisque, comme elle fait face à la falaise, sa façade principale est située du côté opposé (sur la rue des Seigneurs aujourd'hui disparue).

Malgré ce handicap, la propriété visée par le projet jouit de valeurs patrimoniales indéniables. La principale repose sur sa localisation dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle, celui du *Haut de la falaise*. En témoignent l'inscription du site dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy et sa proximité de celle de la maison mère des sœurs Grises. Un second élément majeur est l'intégration du développement urbain à la falaise qui fait en sorte que l'ensemble des bâtiments anciens présente une orientation sud afin de bénéficier d'une vue en plongée sur la ville. La propriété ayant perdu sa relation organique à la topographie du lieu, l'un des principaux enjeux est de donner un nouveau sens à son organisation spatiale. Un troisième intérêt patrimonial tient au site lui-même, aux bâtiments et autres artefacts hérités des Petites Sœurs des Pauvres. Pour le Conseil, les valeurs patrimoniales propres au site et à son contexte doivent être énoncées explicitement et utilisées comme fondement à l'élaboration du projet, à la fois en ce qui concerne le volet immobilier et l'organisation du site ainsi que son réaménagement.

L'étude patrimoniale (Brillant, 2006, p.70) souligne le potentiel d'encadrement du site (typique des ensembles religieux) par l'utilisation des vestiges des grands murs de pierre, soit le long de l'ancienne ruelle au nord du bâtiment (le mur en continuité avec les bâtiments de services), en bordure de la rue Joseph-Manseau (le mur de propriété déplacé lors de l'ouverture de la rue) et le long de l'ancienne rue des Seigneurs (le mur de soutènement construit par le CP).



L'étude patrimoniale indique aussi les nombreux atouts que possède l'immeuble pour sa réutilisation. Les éléments significatifs de l'ensemble mis en relief sont les suivants :

- il s'agit d'un bâtiment institutionnel dont l'implantation et la typologie appartiennent aux ensembles conventuels;
- cet immeuble est sain et solide; il a été entretenu de manière régulière mais son intérieur a été réaménagé au cours des occupations successives;
- l'extérieur du bâtiment se démarque par son revêtement de maçonnerie, sa toiture distincte (mansarde ou à deux eaux percée de lucarnes) et le rythme régulier de ses ouvertures;
- les façades sud et ouest sont les plus importantes historiquement et les mieux en mesure de tirer bénéfice d'un dégagement.

L'étude patrimoniale indique aussi que les éléments paysagers autrefois sur le site sont aujourd'hui disparus.

La conservation et le recyclage des parties les plus intéressantes du bâtiment sur le plan patrimonial, la reconstruction des balcons du côté ouest du bâtiment principal, la restauration de la façade nord, la relocalisation du mur de pierre longeant la rue Joseph-Manseau (le mur nord qui ne fait pas partie de la propriété serait aussi conservé), l'aménagement d'une terrasse au nord et d'une esplanade sur la falaise misent sur des attributs considérés comme importants pour la conservation et la mise en valeur des lieux. Notamment, la relation de l'ensemble avec son interface sud (le long de la falaise) est revalorisée. De plus, l'implantation des deux tours, malgré l'exiguïté du site, crée des axes visuels et offre un encadrement au bâtiment, en particulier du côté du boulevard René-Lévesque, où la démolition des maisons en rangée a laissé place à un grand stationnement asphalté qui sert de parvis à la façade arrière de l'ancien asile.

Toutefois, de l'avis du Conseil, certains aspects du projet soulèvent encore des questions. Le premier est l'usage de la chapelle qui n'est pas encore défini. L'enjeu concerne non l'intérieur, transformé de telle sorte que la chapelle n'est plus perceptible, mais plutôt la conservation de la forme des percements, le maintien de l'ordonnancement étant essentiel à la lecture typologique du volume. Une seconde question concerne les matériaux prévus pour les deux tours. Le Conseil questionne l'utilisation du verre, compte tenu de la prédominance de la maçonnerie dans l'environnement immédiat, incluant sur les immeubles récents (l'immeuble de verre le plus rapproché est celui de la Cité du commerce électronique, situé plus de 5 îlots à l'est). Une troisième question porte sur la relation du projet avec les maisons de l'autre côté du boulevard René-Lévesque. Considérant l'échelle de ces maisons, il apparaît souhaitable que la base de la tour proposée au nord du site soit conçue de manière à dialoguer avec celles-ci. Enfin, le Conseil estime que l'aménagement des jardins et autres espaces extérieurs de même que la réutilisation des murs de pierre doivent contribuer à une évocation de la présence des religieuses sur le site tout autant qu'à son encadrement.



AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

De façon générale, le Conseil est d'accord avec le projet tel que proposé dans la version du 31 août 2007, incluant la hauteur de 60 m proposée pour la tour B longeant la rue Joseph-Manseau dans la partie sud de la propriété. Il recommande toutefois :

- de conserver les ouvertures de l'aile de la chapelle dans leur forme actuelle;
- d'examiner les matériaux prévus pour les deux tours en portant une attention particulière aux interfaces avec les bâtiments existants, tant sur le site que du côté nord du boulevard René-Lévesque;
- de tenir compte des traces anciennes dans le réaménagement du site, notamment en intégrant les murs de pierre existants de façon cohérente à l'aménagement paysager, en remettant en valeur les interfaces avec la falaise et en rappelant les activités des religieuses.

Le Conseil recommande que le règlement modifiant le règlement d'urbanisme réfère nommément au projet et que les plans illustrant celui-ci soient annexés à cet effet.

Enfin, il souhaite revoir le projet une fois que les interventions retenues, en particulier en ce qui concerne les parties conservées du bâtiment existant, auront été précisées.



La présidente

Le 20 novembre 2007

* Règlement O2-136 (codification administrative),

12.1. Le conseil donne son avis au conseil de la Ville sur:

- 1° tout projet de modification au plan d'urbanisme dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville situé dans un arrondissement historique, un arrondissement naturel, un arrondissement historique et naturel, un site historique classé, un site archéologique, un site du patrimoine, une aire de protection d'un monument historique classé en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) ou qui concerne un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 2° tout projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1 ou qui vise un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 4° tout projet de démolition d'un immeuble situé en tout ou en partie dans une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1 ou bénéficiant d'une protection en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) et qui, dans tous les cas, ne fait pas l'objet d'un avis de la Commission des biens culturels du Québec.

