



Mémoire  
Réaffectation du bâtiment du 1420, boulevard Mont-Royal  
(Maison mère des sœurs des saint-Noms-de-Jésus-et-de-Marie)

Présenté à  
l'Office de consultation publique de Montréal  
5 mars 2009

## Présentation

Les amis de la montagne est un organisme indépendant fondé par la communauté montréalaise en 1986 et qui s'est donné pour mission la protection et la mise en valeur du mont Royal en favorisant l'engagement de la communauté et l'éducation à l'environnement. Les amis poursuivent ainsi une très longue tradition, unique au Québec, d'implication des citoyens pour la sauvegarde de la montagne.

Depuis sa fondation, l'organisme a entrepris de nombreuses démarches auprès des instances municipale et gouvernementale en vue de protéger les divers patrimoines de la montagne soit, par l'établissement du Site du patrimoine du Mont-Royal (1987) et de l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (2003), la mise en place des instances de concertation (1989 et 2005) et l'élaboration du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (1992 / 2009).

L'action des Amis vise également à influencer les propriétaires privés et institutionnels pour qu'ils prennent une part active à la protection et à la mise en valeur de la montagne, reconnue comme bien collectif d'intérêt patrimonial.

## Le contexte

Le projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR), qui a fait l'objet d'une consultation publique de l'Office et qui est en cours d'élaboration, reconnaît qu'il faille établir la « capacité limite » de la montagne à accueillir de nouvelles constructions. Le document fait état également de l'objectif de « valoriser l'importance de l'entretien comme facteur essentiel à la pérennité du patrimoine bâti » (PPMVMR, pages 19-20).

En ce sens, depuis ses débuts, Les amis interpellent les institutions établies sur la montagne, dont l'Université de Montréal, pour qu'elles envisagent de poursuivre leur développement sur des sites à l'extérieur du mont Royal, cela afin de préserver l'équilibre fragile qui existe entre les espaces construits, paysagers et naturels. Nous comprenons que l'Université, en adoptant un nouveau plan directeur des espaces, a fait le choix du redéploiement de ces effectifs immobiliers vers la gare de triage d'Outremont. Lors de la consultation publique sur le projet de redéploiement, Les amis ont salué cette décision mais ils ont aussi insisté sur l'importance que l'expansion des activités de l'Université à Outremont ne se fasse pas au détriment de ses patrimoines du campus de la montagne, qu'ils soient bâtis, paysagers ou naturels. A cet effet, l'Université a signé en février 2008 le Pacte patrimonial du Mont-Royal et s'est ainsi engagée, entre autres choses, à conserver et mettre en valeur les bâtiments significatifs et d'intérêt qu'elle possède.

L'ancienne maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, propriété de l'Université de Montréal depuis 2003, est sans aucun doute un de ces bâtiments d'intérêt patrimonial du campus. Toutefois, nous comprenons que, pour des raisons financières et stratégiques, l'Université ne souhaite pas conserver ce bâtiment. Nous ne discuterons donc pas de ce choix de l'Université dans le cadre de cette consultation. En ce qui nous concerne, Les amis se préoccupent de la protection et de la mise en valeur des patrimoines du mont Royal et c'est dans cet esprit que nous nous prononçons sur tout projet touchant de près ou de loin la montagne.

La fonction institutionnelle fait partie de l'histoire même du mont Royal. Les grandes institutions du sacré, de la santé, et de l'éducation qui se sont installées sur la montagne au cours des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles ont empêché l'urbanisation jusqu'à ses sommets, s'appropriant des grands terrains. Ces mêmes institutions sont aujourd'hui en plein développement et contribuent à la densification de la montagne. Celles qui ont choisi de poursuivre leur développement à l'extérieur du mont Royal ou qui sont contraintes de vendre leurs propriétés devenues trop grandes comme la plupart des congrégations religieuses, mettent sur le marché un stock immobilier qui ne semble pas trouver preneur actuellement auprès d'autres propriétaires institutionnels. A défaut d'une aide financière adéquate de la part des instances publiques, ces grands bâtiments institutionnels sont transformés à des fins privées. Comme organisme préoccupé par la protection de la montagne, il est évident que nous allons toujours privilégier d'abord et avant tout le maintien de la fonction institutionnelle. Cependant, nous croyons que, si les conditions ne sont pas réunies pour assurer une réelle protection de ces biens patrimoniaux, un changement d'usage est envisageable tout en exigeant cependant des conditions qui apporteront une valeur ajoutée à la montagne, comme bien patrimonial collectif.

À la lumière des informations qui nous ont été fournies par la direction de l'Université, nous comprenons qu'aucun promoteur institutionnel ne s'est manifesté pour acheter le bâtiment. De plus, nous craignons que, sans un financement adéquat et un intérêt réel, l'Université ne sera pas en mesure de rénover et même d'entretenir adéquatement le bâtiment.

En conséquence, nous croyons qu'il est dans l'intérêt de la montagne et de ses patrimoines que le bâtiment fasse rapidement l'objet d'un projet viable qui le protégera contre la négligence et le manque d'entretien.

## **Le projet**

Dans le contexte actuel et considérant la qualité du projet envisagé, nous sommes d'avis que cette reconversion à des fins résidentielles est dans son ensemble acceptable puisque le projet prévoit conserver la mémoire de l'usage conventuel et respecter les éléments patrimoniaux jugés importants par le Conseil du patrimoine. Ces éléments sont : la présence conventuelle dans le paysage montréalais, l'appartenance de la propriété au mont Royal, l'aspect monumental et la sobriété de l'édifice, l'entrée principale, les escaliers monumentaux intérieurs et la chapelle (CPM, A08-OU-06, p.5). Toutefois, nous voulons nous assurer que ces éléments de mise en valeur soient des conditions *sine qua non* à la réalisation du projet car les bonnes intentions ne se concrétisent pas toujours. Nous voulons donc insister sur des aspects du projet que nous suggérons d'inclure dans l'accord de développement et pour lesquels un échéancier précis doit être établi afin que l'arrondissement d'Outremont puisse en assurer le suivi adéquat.

## *Les impacts à l'environnement*

- L'emplacement des stationnements situés à l'arrière du bâtiment devrait être réévalué afin de respecter les prescriptions du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal qui définit cette zone comme zone tampon où toute nouvelle construction doit être évitée. Si cet emplacement s'avère le seul réaliste, toutes les mesures doivent être prises pour ne pas porter atteinte à la végétation dans ce secteur, que ce soit par le déneigement des surfaces, l'usage de sel de déglacage, l'élagage des arbres, etc.

- Les études d'impact sonore qui concernent la tour d'eau située à l'arrière devraient prendre en considération la réverbération du son sur la façade arrière du bâtiment et sa répercussion dans le Bois Saint-Jean-Baptiste;
- Une étude de circulation devrait être réalisée pendant la période scolaire pour démontrer que l'augmentation de la circulation et ses impacts sur le voisinage seront non significatives durant cette période de fort achalandage.

#### *L'accessibilité*

- L'accès piéton public prévu doit être réalisé afin de favoriser l'accessibilité, depuis le boulevard Mont-Royal, au Bois Saint-Jean-Baptiste et au futur parc du sommet d'Outremont. De plus, nous jugeons important qu'aucun accès privé au Bois ne soit permis depuis la propriété puisque cela aurait pour effet indirect de privatiser le sentier du boisé menant à la propriété;
- Compte tenu que l'accessibilité au patrimoine de la montagne est un des objectifs du Plan et que la privatisation de ce bâtiment patrimonial entraînera sa fermeture au public, des modalités d'accès à la chapelle - point d'intérêt principal dans le bâtiment -, devraient être envisagées afin que le public puisse à l'occasion profiter de ce lieu extraordinaire.

#### *L'extérieur du bâtiment et sa relation au mont Royal*

- Considérant que le bâtiment est situé en contrebas du sommet d'Outremont, le projet de reconversion devrait être l'occasion de verdir les toitures du bâtiment. Toutes les mesures techniques nécessaires à la réalisation de cet aménagement devraient être envisagées dans la mesure du possible.

#### *L'accord de développement*

- Un accord de développement devrait inclure les recommandations prescrites plus haut;
- Cet accord devrait tenir compte de l'ensemble des engagements et des aménagements prévus par le promoteur;
- Un échéancier et des obligations de résultats devraient être établis afin que l'arrondissement d'Outremont puisse assurer un suivi efficace des réalisations et ce, dans le but que le projet une fois réalisé soit à la hauteur des attentes légitimes pour un projet de reconversion d'un bâtiment patrimonial dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.