



HÉRITAGE MONTRÉAL

Notes et commentaires dans le cadre de la consultation publique sur

Le projet immobilier sur l'ancienne propriété des Franciscains

(projets de règlement P-16-037 et P-04-047-173 autorisant et encadrant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel aux 1980 et 2080, boulevard René-Lévesque Ouest)

Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal

14 juin 2016

Introduction

Héritage Montréal est une organisation indépendante, fondée en 1975 pour œuvrer par l'éducation et la contribution à des débats et des processus participatifs pour encourager la protection, la mise en valeur et l'enrichissement du patrimoine architectural, urbain et paysager, principalement à Montréal et dans la région métropolitaine.

Dans le cadre de ses activités, Héritage Montréal a élaboré des principes de développement urbain et une définition de patrimoine fondés sur son expérience et sur les références internationales et nationales pertinentes. Ratifiés par notre Assemblée générale, ces principes et définitions sont employés pour évaluer des projets et politiques. Ils se résument ainsi :

- Pertinence et recevabilité
- Prise en compte du patrimoine et de l'urbanité
 - Patrimoine – bâti/aménagé, paysage, mémoriel, archéologique, naturel
 - Urbanité – échelles, usages, mixité, relations entre les lieux, promenabilité
- Exemplarité du processus
- Innovation / créativité
- Pérennité / durabilité +25 (valeur de legs aux prochaines générations)

L'intérêt d'Héritage Montréal pour la présente consultation tient de sa préoccupation générale pour l'avenir du domaine institutionnel à Montréal ainsi que de l'intérêt patrimonial et urbain de l'ensemble dans lequel s'inscrit ce projet qui comprend, outre la propriété elle-même avec ses deux résidences bourgeoises et ses vestiges d'anciens jardins, le Centre Canadien d'architecture et l'esplanade Ernest-Cormier, les quartiers de la rue du Souvenir et du Village Shaughnessy, des ensembles conventuels des Sœurs Grises et des Petites Sœurs des Pauvres, ainsi que la topographie originelle, notamment la falaise.

Au cours des dernières années, Héritage Montréal a eu des échanges avec les Franciscains, la Ville de Montréal (arrondissement de Ville-Marie) et des citoyens sur l'avenir de ce site, et visité le monastère en compagnie de la conseillère de Peter McGill. Nous sommes intervenus suite à l'incendie du monastère en 2010, regrettant la démolition expéditive du bâtiment sans effort de sauvetage de la sculpture de Saint-François d'Assise en façade de la chapelle. Enfin, le 4 mai dernier à leur demande, le promoteur et ses architectes nous ont présenté le projet lors d'une rencontre à la maison Masson dont on a pu constater le grand intérêt de l'intérieur.

Commentaires et recommandations sur le projet à l'étude

Les présents commentaires ont été préparés par la permanence d'Héritage Montréal sur la base des principes et définitions mentionnés précédemment, ainsi que des expériences ou propositions passées de l'organisation, en consultation avec les membres de notre Comité Patrimoine et Aménagement (COPA). Nous avons pris connaissance de documents publiés sur le site de la présente consultation, notamment les projets de règlement, l'étude patrimoniale (2005), l'énoncé d'intérêt patrimonial (2010, rév. 2011), le document du promoteur ainsi que des avis conjoints du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger (2013).

1. **Prise en compte du patrimoine et du paysage urbain**

Si les études et documents relatifs au patrimoine permettent d'apprécier les enjeux du site et du projet, il est difficile d'en apprécier l'insertion dans le paysage urbain. La simulation 3D préparée par l'arrondissement de Ville-Marie avec la maquette informatique de la Ville et les perspectives des documents du promoteur situent l'observateur au-dessus de la Petite Bourgogne ou dans le terre-plein du boulevard René-Lévesque. Pour éviter la répétition d'erreurs comme le rehaussement du stade Molson, Héritage Montréal réitère donc sa préoccupation devant l'absence de normes pour la fourniture de simulations réalistes et justes permettant d'apprécier l'impact réel du projet, notamment des conséquences d'une modification de la hauteur réglementaire.

En général, Héritage Montréal considère comme recevable l'approche du projet pour la mise en valeur des résidences patrimoniales Masson et Judah en respectant leur lot, et la conservation des vestiges des anciens jardins. Nous appuyons également l'approche d'aménagement avec une implantation reprenant le rythme et le recul des résidences pavillonnaires longeant originellement le boulevard Dorchester, aujourd'hui René-Lévesque, et le sommet de la falaise qui correspond plus justement à l'identité de ce secteur du boulevard. Cette implantation préserve les percées visuelles vers le lointain qu'une implantation en barre longeant la rue aurait bloquées de manière irréversible.

Nous considérons que la prise en compte du paysage urbain tridimensionnel reste à être renforcée dans les étapes suivantes du projet immobilier, notamment la finalisation de son architecture. En effet, comme le soulignent les avis CPM – CJV, la tour d'habitation constitue un type architectural différent et ce, même si, en plan, elle reprend dans son implantation le rythme des anciennes résidences dont on souhaite qu'elles conservent leur identité et leur présence. Outre l'appréciation plus fine de leur impact par des simulations 3D réalistes à partir de points de vue réels et publics, la modulation du volume des tours, actuellement présentées comme de simples extrusions verticales, apporterait une solution pratique. Un accompagnement architectural qui irait au-delà de la pratique ordinaire de révision par les services et le CCU serait souhaitable car ce site mérite une attention particulière.

2. **Propositions de modification aux instruments d'urbanisme**

Héritage Montréal considère que la proposition de changer l'affectation institutionnelle actuelle du site pour une vocation résidentielle est recevable; elle correspond d'ailleurs à la nature d'origine de ce secteur, un ancien quartier résidentiel.

Quant à la modification des hauteurs, le saut de 25m à 65m est majeur et imposant même s'il s'insère dans un milieu qui compte déjà des constructions en hauteur, plusieurs héritées des années 1960 et 1970 mais aussi celles en chantier actuellement à l'est de l'esplanade Ernest-Cormier. En principe, le rehaussement substantiel de la limite de hauteur à 65m plutôt qu'un maintien du plafond actuel ou même d'un rehaussement à la catégorie de 45m qu'on retrouve dans le secteur, est discutable compte tenu du caractère distinct du tissu urbain à l'ouest de l'esplanade, notamment la rue du Souvenir. Reconnaisant la réflexion menée par les professionnels de l'arrondissement et du promoteur ainsi que les avis conjoints du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger, nous croyons qu'à cet endroit, une construction en hauteur – davantage élancée, si elle n'est pas à exclure d'emblée, demande à tout le moins une évaluation plus fine de son insertion dans le paysage urbain et une exigence véritable de qualité architecturale accompagnée d'un mécanisme diligent capable d'en garantir la réalisation.

3. Proposition d'aménagement de jardins publics sur le site

Héritage Montréal considère que la proposition du promoteur de céder certaines parties du site pour fins de parcs et jardins publics est en soi intéressante. Elle pourrait servir de modèle pour d'autres cas de sites institutionnels en réaffectation afin d'éviter la répétition d'erreurs regrettables comme le cas de l'ancien Séminaire de philosophie, dans le site patrimonial du mont Royal, où une telle formule foncière aurait été de loin préférable à une approche strictement réglementaire qui a mené à la création d'une enclave clôturée, aujourd'hui séparée du parc du Mont-Royal alors qu'elle participait à une vaste coulée verte reliant la ville et la montagne.

Compte tenu de la proximité de l'esplanade Ernest-Cormier conçue avec attention par Melvin Charney, il serait opportun de viser un aménagement de qualité pour ces espaces verts. En particulier, le jardin qui serait aménagé sur le site de l'ancienne chapelle du monastère offre l'occasion de réaliser un aménagement soigné, novateur et durable.

Enfin, il serait opportun pour la Ville de Montréal de voir comment inscrire ces nouveaux espaces verts dans un réseau qui comprendrait le square Cabot, l'esplanade Ernest-Cormier, la falaise Saint-Jacques ainsi que les abords d'institutions du secteur comme le Centre Canadien d'Architecture, l'ancienne maison mère des Sœurs Grises aujourd'hui remarquablement réaffectée par l'université Concordia ou encore le futur projet de développement du site de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants.