

PROJETS DE RÉGLEMENTS P-04-047-71 ET P-09-003

**PROJET DE RÉAFFECTATION DU BÂTIMENT DU
1420 BOULEVARD MONT-ROYAL**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

LE 29 avril 2009

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : (514) 872-3568

Télec. : (514) 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2007

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2007

ISBN 978-2-923638-41-6 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-42-3 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



PROJETS DE RÈGLEMENTS P-04-047-71 ET P-09-003

**PROJET DE RÉAFFECTATION DU BÂTIMENT DU
1420 BOULEVARD MONT-ROYAL**

Rapport de consultation publique

Le 29 avril 2009



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 29 avril 2009

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Claude Dauphin, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur les projets de règlements P-04-047-71 et P-09-003

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de réaffectation du 1420, boulevard du Mont-Royal (Projets de règlements P-04-047-71 et P-09-003). Jusqu'en 2003, ce bâtiment a abrité la troisième maison-mère de la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie (SNJM) et certaines activités d'enseignement. Cet édifice est actuellement la propriété de l'Université de Montréal qui l'a mis en vente. Le projet de transformation en ensemble immobilier résidentiel est l'œuvre du promoteur *Groupe immobilier F. Catania et associés inc.* qui a déposé une offre d'achat acceptée par l'Université sous réserve de l'obtention des changements réglementaires.

Le projet s'adresse à une clientèle aisée. Il comporterait 135 unités d'habitation et quelques espaces récréatifs et de services. Il requiert notamment un changement de l'affectation « Grand équipement institutionnel » au *Plan d'urbanisme* de même qu'une modification au règlement de zonage de l'arrondissement Outremont qui stipule actuellement un usage exclusivement « communautaire » du lieu.

Près de 300 personnes ont participé à la consultation publique. En plus des 35 mémoires reçus, une pétition de 1 100 signatures a été déposée à l'OCPM. La commission constate que le bien-fondé de vendre l'ancienne maison-mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie à des intérêts privés et de lui conférer dorénavant une vocation résidentielle s'est avéré le principal enjeu soulevé par la consultation publique.

La vocation institutionnelle du 1420 a toujours été au cœur de son rayonnement dans le milieu. Une bonne partie des intervenants considère que l'usage de ce bâtiment institutionnel patrimonial représente une composante intrinsèque de sa valeur historique et patrimoniale. En changer la vocation équivaldrait selon eux à détruire la mémoire du lieu et à rompre le sentiment affectif qui le lie à la communauté outremontaise. Une majorité des personnes entendues refuse la conversion et la vente du bâtiment à des intérêts privés pour cette raison ou encore à cause de l'importance stratégique du bâtiment pour l'avenir de l'Université de Montréal. Pour d'autres, les changements potentiels d'usage doivent être examinés en fonction des impacts, positifs ou négatifs, sur l'environnement patrimonial, naturel et culturel de la montagne. Ils favorisent une telle conversion notamment parce qu'elle permettrait de préserver de façon optimale l'intégrité patrimoniale du bâtiment et constituerait une alternative jugée valable au retrait de l'Université pour des raisons budgétaires.

Du strict point de vue de la conservation du bâti patrimonial et de sa mise en valeur, la commission considère que le projet présenté par le promoteur est recevable et permettrait la préservation d'un grand ensemble conventuel montréalais. Il pourrait être endossé par la Ville de Montréal. Le projet est acceptable de surcroît parce que de nombreux éléments du patrimoine religieux montréalais et québécois sont actuellement menacés, faute de moyens pour les financer et les entretenir et que l'État ne peut pas les prendre tous à sa charge.

Cependant, plusieurs intervenants sont venus témoigner de la valeur de mémoire du 1420 en tant qu'espace communautaire symbolique et de son importance comme lieu de ralliement des générations. Ils ont souhaité le maintien de sa vocation d'enseignement et de son ouverture à la communauté. La commission de l'OCPM, comme d'autres commissions qui l'ont précédée, se rallie à cette perspective et préférerait la préservation de la vocation institutionnelle. Dans le contexte créé par la mise en place récente de programmes fédéraux et provinciaux de support aux institutions d'enseignement pour la rénovation de leurs infrastructures, la commission suggère à l'Université de Montréal de reporter la vente du bâtiment d'environ six mois, avec l'accord du promoteur, afin de solliciter les subventions nécessaires pour terminer la rénovation de l'édifice. Si cette démarche s'avérait impossible, elle recommande à la Ville de Montréal d'aller de l'avant avec la proposition du promoteur en la bonifiant notamment au chapitre de l'accès public à la chapelle et des garanties de protection et d'entretien du patrimoine à long terme.

Le 29 avril 2009
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Claude Dauphin

3

Jusqu'à maintenant, la question des changements potentiels de vocation des édifices institutionnels sis dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, en ensembles résidentiels privés a été considérée et traitée comme contextuelle. La consultation publique sur la transformation de l'ancienne maison-mère des Sœurs des SNJM démontre l'importance de réfléchir aux conditions du maintien dans le giron public du patrimoine bâti sur le mont Royal, l'importance aussi d'établir des cibles claires de protection et d'associer le public aux discussions sur les plans directeurs de développement des grandes institutions situées sur la montagne. Le même constat émergeait d'ailleurs de la vaste consultation publique qui s'est tenue il y a environ un an sur le Projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal proposé par la Ville de Montréal. La commission sur le 1420 conclut, quant à elle, en l'intérêt d'une planification du développement du flanc nord en fonction d'une vision d'ensemble sur 25 ans.

L'Office rendra ce rapport public le 11 mai 2009, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

Louise Roy

c.c. André Lavallée, membre du comité exécutif
Responsable de l'Office de consultation publique de Montréal

Madame Helen Fotopulos, membre du comité exécutif
Mairesse de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal
Responsable du dossier du mont Royal

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
1 Le projet de réaffectation du bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal.....	3
1.1 Un rappel historique.....	5
1.2 Le projet du Groupe immobilier F. Catania & associés inc.....	6
1.2.1 La stratégie de conservation du bâtiment.....	8
1.2.2 La stratégie de conservation de la chapelle.....	9
1.2.3 La stratégie de conservation du paysage.....	10
1.3 Le cheminement du projet	13
1.4 Les outils d'encadrement	14
1.4.1 Les projets de règlements.....	14
1.4.2 Le projet d'accord de développement.....	15
1.4.3 Les approbations référendaires	16
1.4.4 Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine	17
2 Les préoccupations et les opinions des participants	19
2.1 Le changement de vocation	19
2.1.1 Les oppositions au changement de vocation.....	19
2.1.2 Les appuis au changement de vocation.....	24
2.2 Le processus de consultation	26
2.2.1 Le processus référendaire	26
2.2.2 Le mandat de la commission.....	27
2.3 La protection du patrimoine.....	28
2.3.1 Le patrimoine bâti et la chapelle.....	29
2.3.2 Le patrimoine mémoriel.....	30
2.3.3 Le classement du bâtiment et de la chapelle.....	31
2.4 Les aménagements du site	31
2.5 Les propositions des participants.....	33

3	Les constats et l'analyse de la commission	35
3.1	Le cadre de référence	35
3.1.1	Les événements entourant la vente du 1420 boulevard Mont-Royal.....	36
3.1.2	La Politique du patrimoine de la Ville de Montréal	38
3.1.3	Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.....	38
3.2	L'évaluation de la proposition de réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal.....	40
3.2.1	L'évaluation du projet à la lumière du projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal	41
3.2.2	L'évaluation du projet à la lumière de la protection du patrimoine bâti.....	44
3.2.3	L'évaluation du projet à la lumière du patrimoine mémoriel	46
3.2.4	Les options proposées.....	47
3.2.5	Une stratégie de financement à développer	51
3.3	Les éléments de bonification du projet	54
3.3.1	Les interventions sur les façades extérieures du bâtiment	54
3.3.2	La protection des intérieurs du bâtiment.....	60
3.3.3	La chapelle	62
3.3.4	L'aménagement du site	69
3.3.5	L'accès à la montagne.....	77
3.4	Le projet de commémoration	78
3.5	Le plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	79
3.6	Une vision renouvelée de l'aménagement du flanc nord.....	80
	Conclusion	83
	Annexe 1	
	Annexe 2	
	Annexe 3	
	Annexe 4	
	Annexe 5	

Introduction

Le projet à l'étude permettrait la réaffectation de l'ancienne maison-mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie située au 1420 boulevard Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont.

Les religieuses ont vendu cet édifice en 2003 à l'Université de Montréal. En décembre 2006, l'Université désire se départir de cet immeuble en raison de coûts plus élevés que prévus de restauration et d'adaptation d'un bâtiment ancien aux besoins universitaires. À l'automne 2008, le Groupe immobilier F. Catania & associés inc., le promoteur, conclut une offre d'achat avec l'Université et propose de transformer cet immeuble en complexe résidentiel prestigieux de 135 unités d'habitation. La vente du bâtiment est conditionnelle à l'adoption de la réglementation nécessaire à la réalisation de ce projet. Pour ce faire, le promoteur dépose à la Ville de Montréal en décembre 2008 son projet de conversion. Le conseil municipal adopte à son assemblée du 26 janvier 2009 le projet de règlement P-04-047-71 autorisant l'implantation du projet et le projet de règlement P-09-003 autorisant la transformation et l'occupation du bâtiment à des fins d'habitation. Au même moment, le conseil mandate l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) de tenir une consultation publique.

L'avis annonçant la consultation de l'Office a été rendu public le 3 février 2009. Pour informer les citoyens, groupes et organismes de la tenue de cette consultation et les inviter à y participer, des annonces ont paru dans plusieurs journaux. Des courriels annonçant la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes et citoyens. Près de 12 000 dépliants ont été distribués dans les secteurs de la ville, voisins du site du projet de réaffectation.

La documentation reçue a été rendue disponible aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal ainsi que dans son site Internet. Elle a également été déposée au Bureau de l'arrondissement d'Outremont et à la Direction du greffe de la Ville de Montréal. Afin de mieux comprendre les tenants et aboutissants du projet, une visite de site a été faite le 12 février par la

commission, accompagnée d'experts du promoteur et de représentants de l'Université de Montréal et de la Ville de Montréal.

La commission a tenu six séances d'audience dont trois d'information qui ont eu lieu les 16, 17 et 18 février et, trois d'audition de mémoires qui se sont tenues les 9, 10 et 11 mars. Au total, plus de trois cents citoyens ont assisté et participé à l'une ou l'autre de ces six soirées. La commission a reçu 35 mémoires dont 22 ont été présentés aux séances d'audition.

Le rapport comprend trois chapitres. Le premier présente le projet et son contexte d'insertion. Le deuxième rapporte les principales préoccupations et opinions des participants. Le troisième rend compte des constats et de l'analyse de la commission. La conclusion résume ses principales recommandations.

1 Le projet de réaffectation du bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal

Le site du 1420 boulevard Mont-Royal est localisé sur le flanc nord du mont Royal. Situé à proximité de la station de métro Édouard-Montpetit, la propriété est bordée à l'ouest par la Faculté de musique de l'Université de Montréal et le réservoir d'eau potable Vincent-d'Indy, à l'est et au nord par le boulevard Mont-Royal, puis au sud par le boisé Saint-Jean-Baptiste (voir figure 1).

Figure 1 : Vue d'ensemble du secteur



Source : Ville de Montréal, 2006

L'édifice fut construit selon les plans des architectes Dalbé Viau et Alphone Venne qui avait comme clientèle principale le milieu scolaire et religieux. L'immeuble de style « Beaux-Arts » forme au sol un hexagone de dimension imposante et inhabituelle à l'architecture conventuelle

de l'époque (voir figure 2). Selon Beaupré et Michaud, la chapelle, située au centre du troisième étage du bâtiment, est une des chapelles les plus fastueuses à avoir été construite au Québec. La fresque du dôme du chœur a été réalisée par le peintre Guido Nincheri. L'orgue opus 1150 de la maison Casavant acquis en 1926 pour la somme de 15 000 \$ et les tableaux de sœur Jérôme-de-la-Croix complètent sa décoration inspirée de la basilique Sainte-Marie-Majeure de Rome¹.

Figure 2 : Présentation du 1420 du boulevard Mont-Royal



Source : doc. 3.9, acétate 14

La propriété du 1420 boulevard Mont-Royal forme avec le Pensionnat Saint-Nom-de-Marie, l'ancien Collège Jésus-Marie, aujourd'hui le Pavillon Marie-Victorin de l'Université de Montréal, et l'ancienne École de musique Vincent-d'Indy, aujourd'hui la Faculté de musique de

¹ Doc. 2.3.1. p.2; doc. 3.7, p.32-34 et 60
Doc. 3.7, p.50-52, 60; doc. 7.1, p.34; doc. 4.1, p.2; doc. 2.3.1, p.2

l'Université, un ensemble de bâtiments importants dans l'histoire d'Outremont. Ce quadrilatère est souvent surnommé le « Village Jésus-Marie » par les habitants de l'arrondissement². Depuis 2005, le 1420 fait partie de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (voir figure 3).

1.1 Un rappel historique

Le bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal a abrité de 1925 à 2003 la troisième maison-mère de la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie (SNJM). Fondé en 1843 par l'évêque de Montréal Mgr Ignace Bourget et Eulalie Durocher (Sœur Marie-Rose), la congrégation, dont la vocation première est l'enseignement de la foi chez les jeunes, bâtit sa première maison-mère à Longueuil. Dès 1860, les Sœurs des SNJM ouvrent le couvent d'Hochelaga où sera transférée la deuxième maison-mère. Ce bâtiment est démoli en 1971³.

Au moment de sa construction, entre 1924 et 1925, le bâtiment du 1420 était le plus grand couvent montréalais⁴. La maison-mère d'Outremont a occupé au fil des ans plusieurs fonctions tant administratives qu'éducationnelles et résidentielles. Jusqu'à mille religieuses habitaient cet édifice à une certaine époque. Sous son toit prenaient place un réfectoire, des cuisines, un noviciat, une infirmerie, un laboratoire médical et plusieurs installations de service dont notamment un atelier pour la réfection du mobilier, des laveries et, des locaux pour la confection des hosties. Les étages supérieurs du bâtiment étaient principalement consacrés aux dortoirs, aux chambres des malades et aux solariums des religieuses. À Montréal, les maisons-mères étaient généralement réservées aux religieuses de manière exclusive. L'immeuble du 1420 a toutefois accueilli dès son inauguration plusieurs institutions d'enseignement associées à la mission éducative de la congrégation. L'aile est du bâtiment fut occupée principalement par une école primaire, le Mont Jésus-Marie, de 1925 à 2006. Plusieurs autres écoles y ont pris naissance dont une école de secrétariat bilingue, le Holy Names Business College de 1925 à 1959, et l'École supérieure de musique de 1932 à 1959 qui fut par la suite transférée à l'École de musique

² Doc. 4.1, p.4; doc. 11.1, p.10

³ Doc. 3.7, p.19-20

⁴ Doc. 7.1, p.35

Vincent d'Indy. Créé en 1933, le Collège Jésus-Marie a offert aux jeunes filles l'accès au cours classique jusqu'en 1942. De 1937 à 1952, des cours d'école normale ont été dispensés aux jeunes religieuses dans le cadre de l'institution appelé Scolasticat. L'École supérieure de pédagogie familiale de 1942 à 1959 a offert des cours menant au baccalauréat en pédagogie familiale. Les Sœurs des SNJM y ont également offert des cours de français et de cuisine pour les immigrants⁵.

1.2 Le projet du Groupe immobilier F. Catania & associés inc.

Le projet proposé par le promoteur consiste à transformer l'ancienne maison-mère des Sœurs des SNJM en copropriété divise. La nouvelle configuration du bâtiment comprendrait 135 unités d'habitation et quelques espaces récréatifs et de services. Deux stationnements souterrains totalisant 246 places et deux aires de stationnement extérieures de 18 et 6 places sont prévus. Le projet qui serait réalisé en trois phases, de 2009 à 2012, s'adresse à une clientèle aisée qui selon les études de marché du promoteur viendrait à 80 % de l'arrondissement d'Outremont⁶.

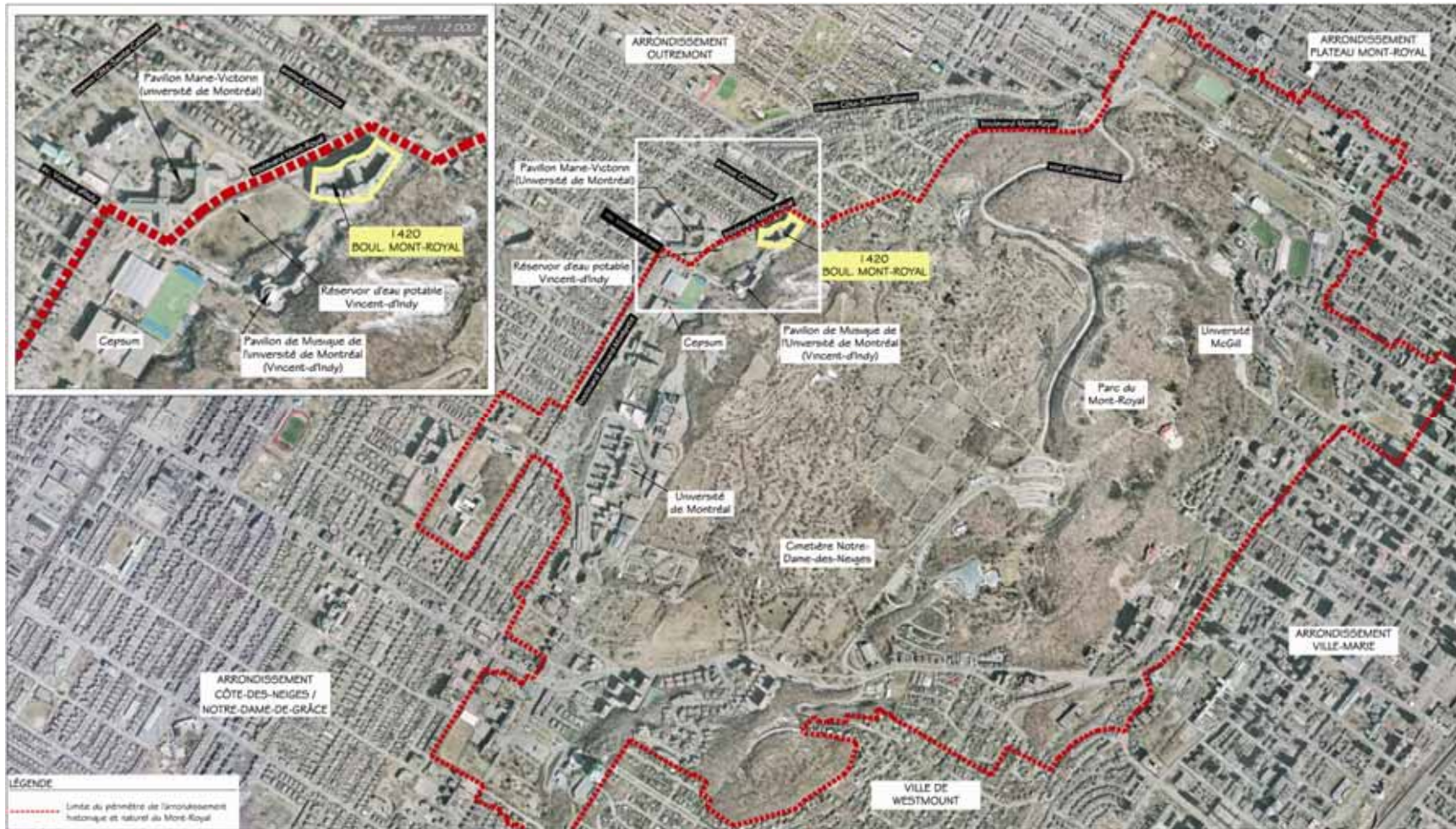
Les résidents actuels du 1420 sont le Laboratoire international de recherche sur le cerveau, la musique et le son ou école BRAMS et, le Département de l'administration de la santé, le Groupe de recherche interdisciplinaire en santé, et le Département de médecine sociale et préventive de l'Université de Montréal, tous trois aspirant à former une École de santé publique de statut international. Les locaux sont situés sur les quatre étages inférieurs de l'aile ouest du bâtiment. La convention d'achat permettrait à ces occupants de continuer à utiliser les locaux pour une période de 5 ans. Cette période coïnciderait avec la troisième phase de réalisation du projet⁷.

⁵ <http://www.snjm.qc.ca/fr/actualite/images/d%C3%A9voilement-site/Historique%20de%20la%20maison%20m%C3%A8re.doc>, consulté le 29 janvier 2009; doc. 11.10, p.4-6; doc. 3.7, p.24-26

⁶ Doc. 3.1.2, p.11 et 34; M. Paolo Catania, doc. 10.3, L85-105

⁷ Doc. 3.1.2, p.34; doc. 5.1

Figure 3 : Localisation du 1420 boulevard Mont-Royal



Source : doc 3.1, p. 12

Le projet de réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal se veut un projet respectueux du bâtiment et de son environnement. À cet égard, l'approche du promoteur se base sur une stratégie de conservation en trois volets couvrant le bâtiment, la chapelle et le paysage. À partir du processus proposé par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville de Montréal, le promoteur a en outre développé pour son projet les éléments pertinents d'une déclaration d'intérêt patrimonial basée sur les valeurs urbaine, historique, artistique et d'usage du bâtiment et de son emplacement. La valeur urbaine de l'édifice repose sur son emplacement dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et sur sa présence dans le paysage de la montagne. L'importance de la congrégation dans le domaine de l'enseignement au Québec, dont l'éducation musicale, est à la base de la valeur historique. Les qualités architecturales du bâtiment, le décor de sa chapelle, la notoriété des architectes et les aménagements paysagers du site composent la valeur artistique de l'ancienne maison-mère. La valeur d'usage repose, quant à elle, sur les qualités résidentielles communautaires du bâtiment et sur les services éducatifs offerts par la congrégation au fil des ans. Les interventions prévues pour le projet de réaffectation sont basées sur cette déclaration d'intérêt patrimoniale et sur les valeurs qui la composent.

1.2.1 La stratégie de conservation du bâtiment

La stratégie de conservation du promoteur concernant le bâtiment se divise en deux volets : les caractéristiques extérieures et intérieures. Deux éléments importants sont considérés pour l'extérieur de l'édifice. Ainsi, afin de préserver l'empreinte au sol du bâtiment et sa volumétrie, aucun volume ne serait ajouté à l'immeuble, à l'exception d'appentis fonctionnels aux toits. De plus, le traitement des façades serait exécuté selon des principes d'intervention architecturaux développés en conformité avec les valeurs énoncées dans la déclaration d'intérêt patrimonial. Le premier principe stipule qu'un minimum d'intervention serait effectué sur les façades nord, est et ouest, visibles de la rue. Sur ces façades, les fenêtres seraient changées pour des fenêtres à guillotine et des portes seraient ajoutées au rez-de-chaussée afin de permettre des accès directs aux unités (voir figure 4).

Le deuxième principe d'intervention architectural consiste à ajouter de nouveaux éléments architecturaux contemporains tout en respectant le caractère de l'édifice. Selon ce principe, le

promoteur propose, sur la façade sud, d'agrandir certaines ouvertures et de transformer les coursives en espaces intérieurs en les couvrant d'une paroi de verre (voir figure 5). Les transformations les plus importantes seraient effectuées sur les façades dites intérieures, donnant sur les cours intérieures. Des balcons seraient ajoutés, des ouvertures seraient agrandies et la brique beige serait recouverte par une couche de pierre naturelle.

Pour ce qui est des caractéristiques intérieures du bâtiment, le promoteur propose par son troisième principe d'intervention architecturale de conserver et de réutiliser, dans la mesure du possible, les espaces et les matériaux existants. Concrètement, ce principe se traduirait par la conservation et la restauration de l'entrée principale et de son escalier, la réutilisation des boiseries et la réinterprétation des corridors voûtés dans l'entrée de certaines unités.

1.2.2 La stratégie de conservation de la chapelle

La stratégie de conservation de la chapelle, développée en collaboration avec la Ville de Montréal, comporte des dispositions légales qui interdiraient la transformation en logement des parties identifiées « Chapelle » et « Circulation chapelle » ainsi que la démolition de celles-ci, et exigeraient le maintien de ses composantes architecturales. Malgré l'absence de l'autel central et de son mobilier religieux, transportés à la maison-mère des Sœurs des SNJM à Longueuil suite au départ des religieuses, le promoteur désire garder la chapelle intacte. Dans cette optique, une entente a été conclue avec l'Université afin de conserver l'orgue et, une autre avec la congrégation des Sœurs des SNJM, afin de conserver les tableaux de sœur Jérôme-de-la-Croix. En outre, le promoteur entend réutiliser le plus grand nombre de bancs de la chapelle pour meubler les nouveaux espaces communs⁸. Selon l'entente avec la Ville de Montréal, la chapelle deviendrait une salle communautaire accessible aux copropriétaires. Le promoteur propose également qu'elle soit ouverte au public une fois par mois pour différentes activités telles des expositions, des concerts et des visites d'établissements scolaires⁹.

⁸ Doc. 3.13

⁹ Doc. 3.1, p.13; M. Paolo Catania 10.3, L720-741 et L753-768

1.2.3 La stratégie de conservation du paysage

Toujours en lien avec les valeurs énoncées dans la déclaration d'intérêt patrimonial, la stratégie de conservation du paysage s'articule autour de trois orientations dégagées du concept d'aménagement : la conservation des éléments de valeur, l'amélioration de la qualité des aménagements et la mise en valeur du mont Royal et de son interface.

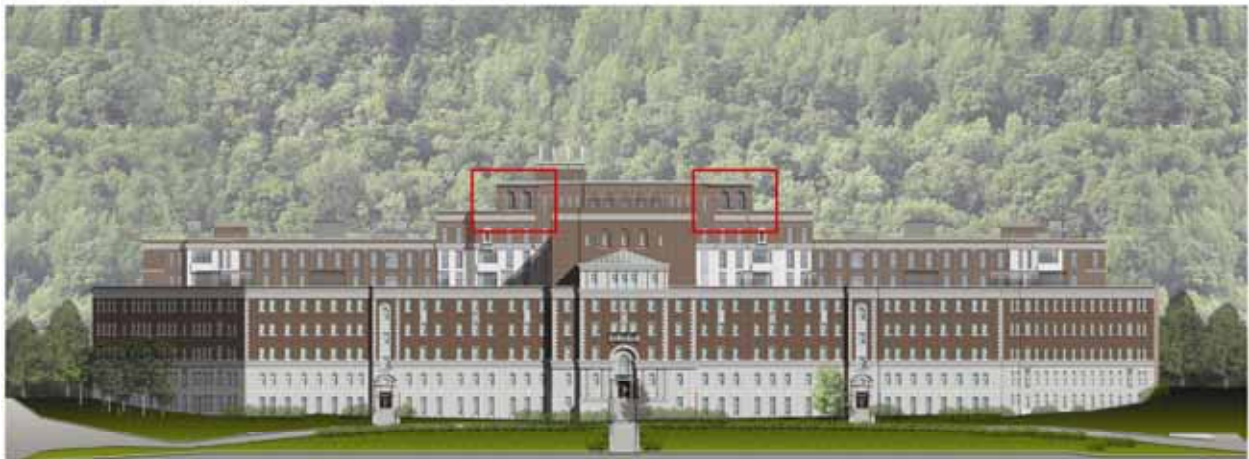
La première orientation consiste à conserver les éléments de valeur du site que sont les arbres, les artéfacts paysagers et les éléments marquants du paysage. Sur les 70 arbres actuellement sur la propriété, 9 seraient coupés pour l'excavation des stationnements et leurs accès. Les arbres coupés seraient remplacés par une cinquantaine d'arbres et arbustes d'espèces indigènes compatibles avec les espèces présentes dans le boisé Saint-Jean-Baptiste¹⁰. Dans l'optique de préservation des aménagements paysagers existants, le promoteur prévoit également conserver le talus avant, les terrasses, les escaliers et les murets en pierres et restaurer la statue de Saint-Joseph situé à l'avant de l'édifice.

¹⁰ Mme Guylaine Déziel, 10.1, L265-270

Figure 4 : Élévations de la façade avant



Élévation de la façade avant existante



Élévation de la façade avant proposée

Source : doc. 3.1, p.51

Figure 5 : Élévations de la façade arrière



Élévation de la façade arrière existante



Élévation de la façade arrière proposée

Source : doc. 3.1, p.52

La deuxième orientation, l'amélioration des aménagements actuels et la mise en valeur du site, serait axée sur le verdissement de la propriété avec la réduction des surfaces pavées, l'intégration de toits verts et la plantation de végétaux dans les cours intérieures. Dans le but de mettre en valeur l'avant du bâtiment au même titre que l'arrière, l'escalier extérieur de l'axe avant qui a disparu serait rétabli. Certains éléments, comme la clôture en maille et les escaliers et murets en pavés de béton préfabriqués, seraient remplacés par des matériaux nobles tels les métaux ouvrés et la pierre naturelle. L'aménagement de deux bassins de rétention souterrains et de bassins de captation des eaux de pluie sont également prévus afin d'améliorer la gestion des eaux de ruissellement. L'eau de pluie ainsi récupérée servirait à l'irrigation des plantations des cours intérieures.

La troisième orientation concernant le mont Royal et son interface prévoit la conservation des vues stratégiques vers et depuis le mont Royal. De plus, afin d'améliorer l'accessibilité à la montagne, une parcelle de terrain serait cédée ou une servitude serait accordée à la Ville de Montréal, afin de prolonger le sentier informel situé au sud-ouest de la propriété jusqu'au futur chemin de ceinture du mont Royal.

1.3 Le cheminement du projet

Le projet de réaffectation a été soumis à diverses instances. Il a fait l'objet de deux avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) de la Ville de Montréal, le 10 octobre 2008 et le 28 novembre 2008. Le projet a également été revu par le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) qui a produit un avis le 17 décembre 2008. Le CAU et le CPM donnent l'aval au projet mais tous deux désirent revoir le projet une fois amendé. Un avis favorable au projet a également été émis par le Comité consultatif en urbanisme (CCU) qui souhaite attendre la préparation du plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) pour l'émission du permis de construction pour émettre des commentaires plus précis. Le projet est également suivi de près par la direction régionale du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF) qui a émis un avis préliminaire en sa faveur.¹¹

Enfin, le promoteur a établi un dialogue avec les résidents du voisinage et les groupes d'intérêt concernés dès la phase d'élaboration du projet. Le projet de réaffectation présenté en consultation publique à l'Office est le résultat de l'évolution du concept d'aménagement en réponse à la concertation du milieu, aux avis des instances municipales et gouvernementales, et à l'analyse des études menées par le promoteur. Ces études ont porté sur les impacts de la construction des stationnements souterrains sur le maintien de l'intégrité du boisé Saint-Jean-Baptiste, sur le potentiel archéologique du site, sur la gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées, sur le bruit généré par les tours de refroidissement et sur la circulation.¹²

¹¹ Doc. 2.3.1, 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 3.10

¹² Doc. 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6

1.4 Les outils d'encadrement

Afin d'assurer la cohérence entre les régimes de protection du mont Royal et la réglementation des arrondissements, le conseil municipal de la Ville de Montréal a adopté deux projets de règlement pour permettre la réaffectation du 1420. De plus, la Ville a signé avec le promoteur un projet d'accord de développement.

1.4.1 Les projets de règlements

Le projet de transformation du 1420 boulevard Mont-Royal déroge à certaines dispositions du *Plan d'urbanisme* de Montréal et du *Règlement de zonage* de l'arrondissement d'Outremont (1177). En vertu du plan d'urbanisme, l'emplacement du 1420 est doté d'une affectation au sol « Grand équipement institutionnel ». Une telle affectation ne permet pas la vocation résidentielle prévue par le projet. De plus, selon le règlement de zonage d'Outremont, l'emplacement du site correspond à la zone PB-6 de son plan de zonage (1178). Cette zone prévoit que l'usage du lieu soit exclusivement « communautaire », c'est-à-dire consacré à l'enseignement, à la santé, au culte et à la religion. Encore là, le projet déroge aux usages prévus, puisque la vocation résidentielle n'y est pas permise. Le projet déposé dérogerait également à d'autres dispositions du règlement de zonage d'Outremont. Mentionnons notamment les modalités permettant l'utilisation du sous-sol à des fins de logement et celles régissant l'emplacement d'une terrasse au toit et la construction des garde-corps.

Le projet de règlement P-04-047-71 de la Ville de Montréal, intitulé *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal*, prévoit les ajustements requis au plan d'urbanisme pour permettre une occupation résidentielle à l'emplacement du 1420 boulevard Mont-Royal. Il propose également d'inscrire à son *Document complémentaire* les limites en matière de hauteur et de taux d'implantation qui caractériseraient dorénavant le site. De plus, la reconnaissance patrimoniale du bâtiment y est confirmée puisque l'emplacement devient « Secteur de valeur exceptionnelle » en remplacement de « Grande propriété à caractère institutionnel ».

En second lieu, le projet de règlement P-09-003 intitulé *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard Mont-Royal* permettrait la réalisation du projet de réaffectation de l'ancienne maison-mère. Ce règlement, présenté en vertu de l'article 89, 5° de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), comporte plusieurs objets. D'abord, il propose les dérogations requises au règlement de zonage d'Outremont. En concordance avec le plan d'urbanisme de Montréal, il modifie l'affectation de l'emplacement du bâtiment pour y autoriser dorénavant, de façon exclusive, l'usage « habitation multifamiliale ». Il énonce également les prescriptions en matière de conservation patrimoniale concernant, entre autres, les composantes majeures du bâtiment et de la chapelle. Il décrète les restrictions en regard des transformations projetées quant à la hauteur, la volumétrie, l'architecture du bâtiment et l'aménagement du site. Il statue sur l'aménagement des stationnements et de certains équipements, telles les tours de refroidissement. Puis, il demande au promoteur de déposer un plan d'aménagement paysager et énonce les éléments qui devront s'y retrouver. Enfin, il énonce un ensemble de critères de transformation du bâtiment dont l'arrondissement d'Outremont devra tenir compte lors de l'émission du permis de construction et qui sont complémentaires à ceux prévus dans son règlement en vigueur (1189) concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale ou PIIA.

1.4.2 Le projet d'accord de développement

Outre ces deux projets de règlements, un projet d'accord de développement a été conclu entre la Ville de Montréal et le promoteur. Dans son projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, la Ville de Montréal proposait la mise en place d'accords de développement avec les propriétaires institutionnels qui ceinturent la montagne. Ceci dans le but de concrétiser les engagements pris le 7 février 2008 par les 14 propriétaires signataires du *Pacte patrimonial du Mont-Royal* visant la protection du patrimoine naturel et culturel dont ils ont la charge. Comme le projet est situé dans le périmètre de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, ce projet d'accord de développement aurait été mis de l'avant dans le respect de ce pacte.

Ce projet d'accord prévoit l'encadrement des aspects du projet qui ne sont pas normatifs et précise les engagements du promoteur qui doivent être garantis sous forme de lettre bancaire.

Les obligations prévues ont trait à la conservation, la restauration et l'entretien de la chapelle, de son mobilier, de son décor et de l'orgue Casavant qui s'y trouve. Pour ce faire, le projet d'accord prévoit la contribution de chacun des copropriétaires aux charges communes associées à la chapelle ainsi que la création et le maintien d'un fonds de prévoyance spécifique, distinct du fonds de prévoyance général de la copropriété. En outre, il prévoit l'établissement d'une servitude personnelle de conservation de la chapelle en faveur de la Ville de Montréal à titre de bénéficiaire.

Le projet d'accord comprend également la cession d'une parcelle de terrain ou l'établissement d'une servitude réelle pour l'aménagement d'un accès au chemin de ceinture du mont Royal, chemin public prévu par la Ville. De plus, le promoteur s'engage à déposer, au moment de sa demande de permis, un projet de commémoration de la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie dont les éléments devront être intégrés au projet de transformation du bâtiment.

Les textes des deux projets de règlement ainsi que celui du projet d'accord de développement se retrouvent en annexes.

1.4.3 Les approbations référendaires

Le projet de *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard Mont-Royal (P-09-003)*, étant présenté en vertu de l'article 89, 5° de la charte de la Ville, certains de ses articles sont susceptibles d'approbation référendaire. À l'audience, la Ville de Montréal a d'ailleurs identifié les éléments suivants qui pourraient en faire l'objet¹³ :

- l'usage communautaire de la chapelle et l'occupation accessoire à des fins d'enseignement et de recherche (articles 6 et 7) ;
- les dépassements mineurs de la hauteur et les agrandissements du bâtiment (article 13) ;

¹³ Doc. 4.2, acétates 28

- les stationnements souterrains et extérieurs dans les cours, sous l'angle des aménagements proposés (articles 15 et 19) ;
- les usages permis dans les marges de recul et latérales (articles 20 et 21) ;
- certains éléments de l'aménagement paysager (article 23, par. 1, 2, 3, 4 et 8).

Quant à la vocation résidentielle, qui serait dorénavant conférée au bâtiment du 1420, elle ne peut faire l'objet d'un référendum puisque l'article 5 du projet de règlement P-09-003, qui confirme cette vocation, en est un de concordance avec les modifications proposées au plan d'urbanisme.

1.4.4 Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine

Le 1420 boulevard Mont-Royal étant situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, le projet de transformation de l'ancienne maison-mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie doit alors également obtenir l'autorisation de la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF), en vertu de l'article 48 de la *Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4)*.

Cette autorisation est donnée en fin de processus, suite à l'approbation par le conseil municipal de la Ville des deux projets de règlements soumis à l'étude. Elle est une condition préalable à la validation du permis de réaffectation du 1420 qui sera émis par l'arrondissement d'Outremont. Pour éclairer la Ministre sur la décision à prendre à l'égard des projets qui lui sont soumis, celle-ci dispose de deux ressources : son ministère d'abord, mais aussi la Commission des biens culturels qui doit lui donner avis sur chacun des projets présentés. De tels avis ne sont pas publics.

2 Les préoccupations et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions des participants. Plus de 300 personnes ont participé à la consultation publique sur le projet de réaffectation du bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal. En plus des 35 mémoires reçus, une pétition a été déposée à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en regard de ce projet. Au moment du dépôt de leur mémoire, les instigateurs de la pétition avaient recueilli 1 110 signatures. Des 35 mémoires, 25 se sont prononcés contre le projet de réaffectation. La majorité des interventions de la première comme de la deuxième partie de l'audience sont venues de résidents d'Outremont et de Côte-des-Neiges ainsi que de professeurs et d'étudiants de l'Université de Montréal. Des citoyens et des organismes intéressés à la protection du patrimoine et au développement de la montagne ont également fait connaître leur opinion. Les préoccupations et opinions des participants ont été regroupées sous six thèmes :

- Le changement de vocation;
- Le processus de consultation;
- La protection du patrimoine;
- Les aménagements du site;
- Les propositions des participants.

2.1 Le changement de vocation

Le changement d'usage, de zonage ou de vocation du bâtiment a été le sujet le plus abordé à l'audience autant lors des séances d'information que des séances d'audition de mémoires. Pour la majorité des participants, il faut dire non au changement d'usage du 1420 alors que d'autres considèrent que le projet du promoteur mérite d'être examiné.

2.1.1 Les oppositions au changement de vocation

Plusieurs raisons ont été évoquées pour contester la vente du bâtiment par l'Université de Montréal et le changement de zonage dont notamment : la réaffectation résidentielle d'un bâtiment institutionnel, la responsabilité morale de l'Université envers les Sœurs des SNJM et à

l'égard de la conservation du patrimoine, l'opposition à la création d'un deuxième campus sur le site de la gare de triage d'Outremont préférant une densification du site actuel ainsi que la protection de la montagne et l'esprit du décret de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (ANHMR).

La réaffectation d'un bâtiment institutionnel

Pour la majorité des participants qui se sont prononcés contre le changement de vocation, il faut empêcher la « privatisation » de ce bâtiment institutionnel. Selon les auteurs de la pétition : « Cette nouvelle vocation transformera un bien collectif en bien exclusif. »¹⁴ Le changement de zonage qui permettrait de modifier la vocation de l'édifice effacerait, selon plusieurs participants, la mémoire de l'usage énoncé par la Charte de Venise comme étant un des critères importants de la conservation du patrimoine¹⁵.

Dans le même ordre d'idées, pour la majorité, la vocation éducative du bâtiment doit être maintenue puisque cette vocation fait partie intégrante de l'histoire du bâtiment et de la communauté outremontaise. Certains participants demandent que le caractère institutionnel du site soit maintenu dans le cadre des activités de l'Université de Montréal¹⁶.

L'engagement moral et les responsabilités de l'Université de Montréal

Bon nombre de participants à l'audience considèrent que l'Université de Montréal a manqué d'éthique et de vision dans le traitement du dossier du 1420 boulevard Mont-Royal. Pour ces participants, la vente de l'ancienne maison-mère à un promoteur privé pour la transformer en copropriété serait une entorse à l'engagement moral qu'aurait pris l'Université de Montréal envers les Sœurs des SNJM au moment de l'achat dudit bâtiment. Selon plusieurs, les religieuses

¹⁴ Mme Micheline Cabana-Labelle et M. Pierre Labelle, doc. 11.6, p.2

¹⁵ Signataires de la pétition, doc. 6.1, p.4; Mme Micheline Cabana et Pierre Labelle, doc. 11.6, p.1-2; AÉMUM, doc. 11.22, p.2; M. Claude Dubois et Mme Nancy Boilat, doc. 11.8, p.4; M. Jean-Claude Marsan, doc. 12.6, p.2; M. Louis Dumont, doc. 11.19, p.1

¹⁶ Mme Françoise Hamel-Burrage et Mme Louise Bourbonnais, doc. 11.13, p.4; Mme Madeleine Sauvé, doc. 11.10, p.1-7; Mme Liliane Vignau, doc. 12.12; M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.7; Mme Andrée Fortin, doc. 12.1, p.2

auraient préféré vendre leur maison-mère à l'Université de Montréal, car elles avaient ainsi l'assurance que la vocation éducationnelle de l'édifice serait poursuivie, et ce, même si le prix de vente était inférieur à d'autres offres reçues. Bien que l'Université ait souligné qu'aucune disposition en ce sens n'ait été indiquée au contrat, plusieurs insistent sur le fait qu'en vendant à l'Université, la congrégation s'assurait que l'immeuble resterait dans le domaine public et que sa mission resterait éducationnelle¹⁷. En parlant de la vente du bâtiment à l'Université de Montréal par la congrégation, une participante insiste sur ce fait en écrivant : « Elle trouvait là la garantie de satisfaire un espoir collectif d'y voir perpétuer sa mission d'enseignement »¹⁸.

À l'opposé, un participant soutient qu'il n'y a pas eu d'engagement moral entre l'Université de Montréal et les Sœurs des SNJM afin de conserver la vocation éducationnelle du bâtiment. Les religieuses auraient engagé une firme afin de trouver des acheteurs éventuels. Toujours selon ce participant, il y aurait eu des offres supérieures à ce qu'a payé l'Université. Ces offres ne se sont pas concrétisées, car les projets comportaient des modifications majeures à l'enveloppe du bâtiment que l'arrondissement d'Outremont aurait refusé d'autoriser¹⁹.

Invoquant l'augmentation importante des coûts de rénovation, l'Université de Montréal a décidé de mettre en vente le bâtiment, affirmant qu'elle devait agir de manière responsable en regard de l'acquisition et de l'amélioration des espaces. Un citoyen affirme au contraire que vendre cet édifice au privé n'est pas une action responsable et « s'éloigne de ce que devrait être une vision de développement éthique et durable d'un bien patrimonial »²⁰. Allant dans le même sens, plusieurs participants considèrent que l'institution universitaire a une responsabilité et un devoir en matière de conservation du patrimoine et que ces agissements sont à l'opposé de ce qui est favorisé par d'autres universités montréalaises et ternissent son image. Plusieurs participants ont mentionné les exemples de McGill, de Concordia et du cégep Dawson en se demandant pourquoi

¹⁷ Mme Madeleine Sauvé, doc. 11.10, p.1-7; SGPUM, doc. 11.15, p.6-9; Mme Micheline Cabana et Pierre Labelle, doc. 11.6, p.4; M. Laurier Nichols, Mme Danielle Verrier, M. Daniel Choquette, Mme Murielle Verrier et M. Pierre Verrier, doc. 11.12, p.3; M. Claude Dubois et Mme Nancy Boillat, doc. 11.8, p.4; M. Claude Dupras, doc. 12.10, p.6; M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.11; Projet Montréal, doc. 11.11, p.3

¹⁸ Mme Madeleine Sauvé, doc. 11.10, p.1

¹⁹ M. Jean-Claude Patenaude, doc. 11.3, p.4, doc. 10.5, L 1573-1611

²⁰ M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.9

ces établissements d'enseignement sont en mesure de recycler des bâtiments patrimoniaux alors que l'Université de Montréal ne l'est pas. Ils soulignent également que l'Université doit être un modèle, un exemple pour tous, en matière de préservation du patrimoine bâti²¹.

Lors des séances d'information, plusieurs personnes, à l'instar du Syndicat général des professeurs et professeures de l'Université de Montréal, ont demandé à l'Université quelles ont été les démarches entreprises pour trouver des fonds et, sur quelle base les décisions de vendre et de mettre fin aux travaux de rénovation ont été prises. Des participants s'interrogent sur « l'explosion » des coûts des rénovations puisqu'aucun document ne vient appuyer les chiffres avancés par l'institution d'enseignement²². Deux professeurs de l'Université soulignent d'ailleurs que l'Université manque à son devoir de transparence en refusant de dévoiler la teneur des études qui ont mené à ses décisions²³.

Le développement du campus de l'Université de Montréal

Il a été mentionné à quelques reprises que la localisation du 1420 boulevard Mont-Royal permet une extension naturelle et harmonieuse du campus de l'Université de Montréal par sa proximité de la Faculté de musique, de la Salle Claude-Champagne et du Pavillon Marie-Victorin.

Dans cette optique, plusieurs professeurs de l'Université de Montréal ont signifié leur désaccord avec la vente du 1420 boulevard Mont-Royal et son changement d'usage. Ils se demandent pourquoi risquer de développer le site de la gare de triage d'Outremont avec toutes les incertitudes en coûts et en espaces que la réalisation de ce deuxième campus implique. La densification du campus actuel est, selon eux, encore possible et conserver le 1420, comblerait une partie du « déficit en espace » de l'institution. Certains ajoutent que les dépassements de

²¹ Mme Madeleine Sauvé, doc. 11.10, p.7-10; SGPUM, doc. 11.15, p.9; M. Michel Seymour et Daniel Turp, doc. 11.5, p.2; AÉMUM, doc. 11.22, p.1

²² SGPUM, doc. 11.15, p.10-11; M. Michel Seymour et M. Daniel Turp, doc. 11.5, p.3; Marc Vanier Vincent, doc. 11.16, p.4

²³ M. Michel Seymour et Daniel Turp, doc. 11.5, p.3

coûts associés à la rénovation du bâtiment ne sont qu'un prétexte pour vendre l'immeuble et favoriser le développement de la gare de triage²⁴.

Les utilisateurs actuels du bâtiment

Plusieurs participants ont fait connaître leurs préoccupations concernant la perte de locaux pour l'École de santé publique (ESPUM) et pour le Laboratoire international de recherche sur le cerveau, la musique et le son (BRAMS) ainsi que la perte d'accès à l'orgue pour les étudiants de la Faculté de musique. Selon un professeur du Département d'administration de la santé, le site du 1420 boulevard Mont-Royal est un site parfait pour l'ESPUM puisqu'il est à proximité du campus principal, et l'édifice a la capacité d'accueillir les différents départements du secteur de la santé publique, les professeurs, les chercheurs et les étudiants. À cet égard, deux participants ont souligné la qualité du site en termes de projection d'image. Puisque les grandes écoles de santé publique nord-américaines ont des bâtiments « majestueux et importants », garder le 1420 indiquerait l'importance que l'Université accorde à une telle école²⁵. Pour sa part, le BRAMS a cinq ans comme les autres locataires pour se trouver de nouveaux locaux et de nouvelles subventions pour les aménager. La codirectrice du centre aimerait que le laboratoire de recherche puisse occuper les locaux actuels pour une période minimale de dix ans au lieu des cinq ans offerts par le promoteur²⁶.

La protection de la montagne et l'esprit du décret de l'AHNMR

D'après certains, le mont Royal est un symbole pour Montréal. Une participante explique son importance en écrivant que : « Les New Yorkais ont Central Park. Nous avons le mont Royal »²⁷. La montagne englobe des espaces verts et des espaces construits ayant des qualités naturelles et culturelles qui constituent, selon plusieurs, une richesse collective, un bien commun qu'il faut

²⁴ M. Jean-Claude Marsan, doc. 12.6, p.3-5; M. Michel Seymour et M. Daniel Turp, doc. 11.5, p.1, 4 et 5; Mme Micheline Cabana Labelle et M. Pierre Labelle, doc. 11.6, p.4; M. Louis Dumont, doc. 10.6, L1483-1705

²⁵ MM. André-Pierre Contandriopoulos et Raynald Pineault, doc. 11.9, p.2-3 et doc. 10.5 L1230-1236

²⁶ Mme Madeleine Sauvé, doc. 11.10, p.9; M. André-Pierre Contandriopoulos et Raynald Pineault, doc. 11.9, p.1-3; BRAMS, doc. 11.7, p.1-3, doc. 11.7.1; A MUM, doc. 11.22, p.2

²⁷ Mme Suzanne Grenier, doc. 12.4

préservé. Dans cette optique et celle du respect du décret de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR) de 2005, le caractère institutionnel du bâtiment devrait être maintenu pour bon nombre de participants²⁸. Un résident d'Outremont souligne également que le but fondamental du décret, dans son esprit si ce n'est dans sa lettre, « est de protéger la montagne de la spéculation foncière et du développement immobilier qui la gruge de tous les côtés »²⁹.

À ce titre, plusieurs participants s'opposent à la réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal en soutenant qu'il s'agit du début de la « privatisation » du flanc nord de la montagne. Par conséquent, ils s'inquiètent de la mise en vente dans les prochaines années de plusieurs pavillons de l'Université de Montréal voisins du 1420, dont l'édifice de la Faculté de musique et la Salle Claude-Champagne³⁰.

2.1.2 Les appuis au changement de vocation

Des éléments qui appuient le changement de vocation ont également été soulignés par certains organismes et citoyens dont, notamment, l'apport du privé dans la protection du patrimoine et les coûts de transformation et de mise aux normes. Le projet de réaffectation est considéré par plusieurs comme un projet de qualité, respectueux de l'environnement et du bâtiment puisqu'il prévoit la revitalisation et la restauration de l'édifice, le réaménagement écologique du site, la restauration de la chapelle, et surtout, il ne modifie en rien les aspects extérieurs du bâtiment³¹.

L'apport du secteur privé dans la protection du patrimoine

Pour certains, l'apport du secteur privé dans la transformation de l'ancienne maison-mère des Sœurs des SNJM est pour cet édifice une solution intéressante. Ces participants affirment que le secteur privé serait mieux placé pour assumer les coûts d'un tel projet en conformité avec les

²⁸ M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.5; M. Daniel Nadeau, doc. 12.9, p.1

²⁹ M. Guy Marchand, doc. 11.4, p.1

³⁰ M. Samir Saul, doc. 12.2; Mme André Fortin, doc. 12.1; M. Michel Seymour et M. Daniel Turp, doc. 11.5, p.1-2; Mme Michèle Joubert, doc. 11.17, p.4

³¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 12.11, p.2; Mme Catherine Viau, 12.8, p.1; M. Jean-Claude Patenaude, doc. 11.3, p.4-5; Mme Suzanne Bisailon, doc. 12.7, p.2-3; Les amis de la montagne, doc. 11.18, p.3

règles de protection du mont Royal. Il a également été mentionné que les institutions publiques, à elles seules, ne seraient en mesure de combler tous les besoins de conservation du patrimoine religieux sur l'île de Montréal. À cet égard, une citoyenne considère que les rénovations du 1420 boulevard Mont-Royal ont été et seraient effectuées, par l'Université, avec comme « objectif incontournable de minimiser les coûts » sans une capacité de conservation optimale³².

L'identification d'une nouvelle vocation adéquate est, selon Héritage Montréal, la clé de la conservation des édifices conventuels patrimoniaux, peu importe si la propriété demeure dans le domaine privé ou public. La transformation de cet édifice à des fins résidentielles est une solution recevable puisque cette reconversion poursuit en partie la vocation originale de la maison-mère³³. Dans le même ordre d'idées, l'organisme Les amis de la montagne mentionne qu'il aurait préféré le maintien du caractère institutionnel du bâtiment, mais, selon eux, le changement d'usage est envisageable puisqu'aucun acheteur institutionnel ne s'est manifesté. Pour cet organisme, il est dans l'intérêt de la montagne et de ses patrimoines que le 1420 boulevard Mont-Royal fasse rapidement l'objet d'un projet viable et de qualité³⁴.

Les coûts de transformation et de mise aux normes du bâtiment

Au moment de la mise en vente du bâtiment par l'Université, HEC Montréal a envisagé d'acheter le bâtiment pour en faire des résidences pour ses étudiants. Mais les coûts de rénovation et de mise aux normes étant « faramineux », l'institution a renoncé au projet. De plus, quelques participants reconnaissent que l'investissement de sommes importantes pour la rénovation et la mise aux normes d'un bâtiment ancien est difficilement compatible avec les moyens et la mission de l'Université³⁵.

³² HEC Montréal, doc. 12.3, p.2; Mme Suzanne Bisailon, doc. 12.7, p.1-2

³³ Héritage Montréal, doc. 11.23, p.7

³⁴ Les amis de la montagne, doc. 11.18, p.2-3

³⁵ Doc. 12.3, p.2; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 12.11, p.1; M. Jean-Claude Patenaude, doc. 11.3, p.5

Les retombées économiques

Un participant souligne que l'achat d'unités par des citoyens d'Outremont pourrait être positif sur le plan des retombées économiques. Ce mouvement de population à l'intérieur de l'arrondissement rendrait plusieurs maisons disponibles sur le marché de l'immobilier et permettrait à de nouveaux ménages d'emménager dans le quartier. « Cet apport de sang neuf serait grandement apprécié », selon ce participant, puisque ce type de grand projet est rare à Outremont. La réaffectation amènera également, selon une participante, un apport supplémentaire en taxes municipales.³⁶

2.2 Le processus de consultation

Pour plusieurs participants, le processus de consultation est à revoir. Beaucoup de questions ont été posées lors des séances d'information sur le processus référendaire et le pouvoir de recommandation des commissions de l'OCPM. Ces préoccupations se sont également retrouvées dans les mémoires déposés.

2.2.1 Le processus référendaire

Le processus référendaire a suscité de nombreuses questions lors des séances d'information, la majorité des participants ne comprenant pas pourquoi le changement d'usage est exclu des éléments susceptibles d'approbation référendaire. Un participant a, quant à lui, été surpris du nombre d'interrogations soulevées par cet aspect. Selon lui, l'ouverture d'un registre et l'organisation d'un référendum sont incompatibles avec la consultation publique que stipule l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*. Cette disposition aurait été incluse à cette Charte afin d'éviter que quelques citoyens en viennent à bloquer tout développement de la Ville³⁷.

³⁶ M. Jean-Claude Patenaude, doc. 11.3, p.2-3; Mme Mariette Plante, doc. 11.20, p.1-2

³⁷ M. Jean-Claude Patenaude, doc. 11.3, p.1-2

À l’opposé, des participants ont demandé de revoir l’interprétation de la *Loi québécoise sur l’aménagement et l’urbanisme* (LRQ, chapitre A-19.1) faite par la Ville de Montréal sur cette question. Certains ont demandé de modifier cette loi afin d’inclure le changement d’usage au processus référendaire et plus particulièrement afin de permettre la tenue d’une consultation publique et d’un référendum dans le cas des arrondissements historiques et naturels. À cet égard, il a été mentionné que la zone référendaire devrait s’étendre à toute la ville de Montréal puisqu’il s’agit de la privatisation d’une partie de la montagne³⁸. Héritage Montréal, pour sa part, s’inquiète de voir la Ville réduire la portée des mécanismes référendaires et constate l’absence de balises claires dans l’application de l’article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*³⁹.

2.2.2 Le mandat de la commission

Le mandat de la commission est interprété différemment selon les participants. Certains voient là une possibilité de bonifier le projet alors que d’autres estiment que la consultation doit porter sur le fond de la question c’est-à-dire le changement d’usage et les modifications au *Plan d’urbanisme* de la Ville de Montréal⁴⁰.

Certains citoyens ont l’impression que tout est joué d’avance puisque le cœur de la question, qui est le changement d’usage, est exclu du processus référendaire et que le pouvoir de la commission se limite à un pouvoir de recommandation⁴¹. Un participant souligne que le seul recours restant pour bloquer le changement d’usage est de s’adresser à la ministre de la Culture, des Communications et de la Condition féminine puisque le projet est situé dans l’arrondissement historique et naturel du Mont-Royal⁴². D’ailleurs, presque 20 % des participants ont demandé expressément à la commission de transmettre à la ministre ce message d’opposition

³⁸ AÉMUM, doc. 11.22, p.2; Mme Marie Cinq-Mars, doc. 10.2, L2030-2045; Mme Annie Chélin, doc. 11.21, p.2; M. Seymour et M. Turp, doc. 11.5, p.1, doc. 11.5.1, p.1; SGPUM, doc. 11.15, p.11; Mme Andrée Fortin, doc. 12.1, p.1

³⁹ Doc. 11.23, p.8

⁴⁰ M. Jean-Claude Patenaude, doc. 11.3, p.2; Projet Montréal, doc. 11.11, p.2; Micheline Cabana et Pierre Labelle, doc. 11.6, p.3; M. Claude Dubois et Mme Nancy Boillat, doc. 11.8, p.4

⁴¹ AÉMUM, doc. 11.22, p.2; M. Marc Vanier Vincent, doc. 11.16, p.4

⁴² M. Guy Marchand, doc. 11.4, p.1

2.3.1 Le patrimoine bâti et la chapelle

Pour la grande majorité, le 1420 boulevard Mont-Royal est un joyau patrimonial, un bâtiment emblématique qui s'insère dans un complexe institutionnel construit par les Sœurs des SJNM⁴⁵. À ce titre, l'intérieur comme l'extérieur du bâtiment devraient être conservés. Une attention particulière devrait donc être portée, au moment de la réaffectation du bâtiment, sur les éléments caractéristiques liés à l'architecture et au paysage du site, soit : les façades extérieures, la volumétrie, l'entrée principale, le dégagement visuel de l'édifice, le boisé Saint-Jean-Baptiste et la sobriété des aménagements paysagers⁴⁶. Dans le même ordre d'idées, Héritage Montréal spécifie que l'intérieur du bâtiment doit également faire l'objet d'une attention particulière, surtout en ce qui a trait à la chapelle et au grand escalier qui y mène⁴⁷.

Pour plusieurs, la chapelle est incontestablement un élément important de l'ancienne maison-mère. Nombreux ont été ceux qui ont souligné son acoustique remarquable et la beauté de son décor comprenant la fresque de Guido Nincheri, les tableaux de sœur Jérôme-de-la-Croix et l'orgue Casavant⁴⁸. Pour toutes ces raisons, une participante : « estime que la chapelle de cet édifice devrait être conservée intégralement pour en faire profiter les générations futures »⁴⁹.

Le représentant de Projet Montréal, à l'instar de plusieurs participants, mentionne que la chapelle, mais également le bâtiment, doivent demeurer accessibles au public. Les amis de la montagne précisent que des modalités d'accès à la chapelle doivent être envisagées afin de respecter un des objectifs du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* qui est l'accessibilité au patrimoine.⁵⁰ Une participante constate, qu'avec les engagements du promoteur à l'audience, la chapelle serait ouverte au public une fois par mois. Elle ajoute : « non seulement

⁴⁵ SGPUM, doc. 11.15, p.4-5; Héritage Montréal, doc. 11.23, p.7; Projet Montréal, doc. 11.11, p.3 et 5; M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p 10

⁴⁶ Chaire du Canada, Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal, doc. 12.5, p.3

⁴⁷ Doc. 11.23, p.7-9

⁴⁸ SGPUM, doc. 11.15, p.4-5; Mme Suzanne Bisailon, doc. 12.7, p.2; Mme Françoise Hamel-Burrage et Mme Louise Bourbonnais, doc. 11.13, p.4; M. Michel Seymour et M. Daniel Turp, doc. 11.5, p.2

⁴⁹ Mme Louise Prévost, doc. 12.13

⁵⁰ Doc. 11.11, p.6; doc. 11.18, p.4; Mme Catherine Viau, doc. 12.8, p.2; Héritage Montréal, doc. 11.23, p.8-9; Chaire du Canada, Faculté d'aménagement, doc. 12.5, p.4

pourra-t-on enfin profiter de l'acoustique [...] de la chapelle, ce que nous n'avons jamais pu faire jusqu'à maintenant, mais nous pourrions également profiter des œuvres qui s'y trouvent ». Les opposants au projet se désolent de constater qu'en transformant le 1420 en résidences privées, l'accès à la chapelle serait alors réservé aux propriétaires des unités sauf une fois par mois où elle serait ouverte au public.⁵¹

Selon Héritage Montréal, certaines modifications devraient être apportées au projet d'accord de développement et au projet de règlement autorisant la transformation du 1420 afin de protéger correctement l'enveloppe du bâtiment et ses intérieurs, dont la chapelle et son escalier. Malgré les préoccupations émises, l'organisme reconnaît que les mesures mises en place pour la protection et la gestion de la chapelle, notamment la création d'une servitude, sont innovatrices. L'organisme souhaiterait, par contre, que la servitude de conservation pour la chapelle soit réelle et non personnelle⁵².

Pour Les amis de la montagne, un échancier et des obligations de résultat devraient être inclus dans l'accord de développement afin de permettre à l'arrondissement d'Outremont de faire un suivi des réalisations⁵³.

2.3.2 Le patrimoine mémoriel

Héritage Montréal identifie dans son mémoire cinq types de patrimoine dont le patrimoine mémoriel qui, selon l'organisme, regroupe les usages, les coutumes ou rituels associés aux sites ou bâtiments, les lieux de mémoire et la toponymie. Un fort sentiment d'appartenance a été exprimé lors de l'audience par les résidents du quartier. À cet égard, un participant mentionne que : « Si certains arguments font état que le 1420 n'a jamais été accessible au public, il n'en demeure pas moins que le grand nombre d'intervenants aux assemblées de l'OCPM démontre qu'il fait par contre partie de notre collectif émotif [...] »⁵⁴.

⁵¹ Mme Suzanne Bisailon, doc. 12.7, p.2; M. Michel Seymour et M. Daniel Turp, doc. 11.5, p.2

⁵² Doc. 11.23, p.9

⁵³ Doc. 11.18, p.4; Héritage Montréal, doc. 11.23, p.10

⁵⁴ M. Marc Vanier Vincent, doc. 11.16, p.5

De plus, plusieurs participants considèrent l'ancienne maison-mère comme un témoin de notre histoire et plus particulièrement un témoin de la contribution de la congrégation des Sœurs des SNJM dans l'histoire de l'éducation au Québec. Le bâtiment est, pour plusieurs, un lieu de mémoire qui doit être conservé et protégé pour les générations futures d'autant plus que les autres bâtiments construits par la congrégation dans le même secteur ne comportent plus d'éléments rappelant la contribution et la présence des sœurs enseignantes⁵⁵. À cet égard, deux résidentes d'Outremont soulignent que : « Par la perte de ce lieu public, datant de 1926, c'est le patrimoine des femmes éducatrices, ainsi qu'un patrimoine architectural, urbain, artistique qui tombe dans l'oubli »⁵⁶.

2.3.3 Le classement du bâtiment et de la chapelle

Certains considèrent également que la chapelle ne doit pas seulement être préservée, elle doit être classée en vertu de la *Loi sur les biens culturels* pour ses qualités esthétiques et historiques afin qu'elle soit protégée adéquatement. À ce titre, deux professeurs de l'Université de Montréal ont annoncé lors de la séance d'audition des mémoires du 9 mars 2009 qu'ils demanderaient le classement de l'ancienne maison-mère⁵⁷.

2.4 Les aménagements du site

Pour quelques participants, l'aménagement du site prévu par le promoteur est intéressant puisqu'il prévoit, entre autres choses, le verdissement des toits et la réduction des espaces de stationnements en surface. Ces éléments, selon une résidente du secteur, viendraient « améliorer la qualité de vie et l'environnement de tous »⁵⁸.

⁵⁵ M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.4 et 10; M. Laurier Nichols, Mme Danielle Verrier, M. Daniel Choquette, Mme Murielle Verrier et M. Pierre Verrier, doc. 11.12, p.2; Projet Montréal, doc. 11.11, p.3; Mme Michèle Joubert, doc. 11.17, p.1; M. Marc Vanier Vincent, doc. 11.16, p.2; SGPUM, doc. 11.15, p.5; M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.6-11

⁵⁶ Mme Françoise Hamel-Burrage et Mme Louise Bourbonnais, doc. 11.13, p.2

⁵⁷ Mme Michèle Joubert, doc. 11.17, p.4-5 et doc. 10.5, L353et 395; M. Michel Seymour et M. Daniel Turp, doc. 10.4, L1869-1874; Mme Françoise Hamel-Burrage et Mme Louise Bourbonnais, doc. 11.13, p.4; Mme Annie Chélin, doc. 11.21, p.3

⁵⁸ Mme Suzanne Bisailon, doc. 12.7, p.3

L'aménagement paysager du site s'inscrit, pour plusieurs, dans le prolongement du mont Royal. La présence des toits verts serait donc, selon eux, une amélioration importante pour l'ensemble de la montagne, étant donné que l'édifice est situé en contrebas du sommet d'Outremont. Un participant se demande même s'il serait possible d'obliger les promoteurs à ajouter des toits verts à tous les nouveaux projets de restauration de bâtiment⁵⁹.

Un groupe de participants considère que le projet du promoteur ne respecte pas les principes du développement durable tel que prétendu, en particulier en ce qui a trait à la performance énergétique du bâtiment. Ils rejettent l'utilisation de murs-rideaux et de grande surface de verre pour le recouvrement des coursives. Ces deux éléments augmenteraient considérablement, selon eux, les pertes de chaleur en hiver et l'effet de serre en été, ce qui ferait diminuer l'efficacité énergétique du bâtiment. Le même groupe de participants propose, à cet égard, l'utilisation de la géothermie afin de diminuer la consommation d'énergie du bâtiment et ainsi tendre vers les principes du développement durable. L'utilisation de la géothermie, toujours selon le même groupe, permettrait également de limiter les impacts visuels et sonores des équipements de chauffages et de climatisation. Les puits de captation de chaleur pourraient être installés en dessous des stationnements à l'arrière du bâtiment⁶⁰. Les amis de la montagne considèrent, pour leur part, que les études de bruit réalisées pour les tours de refroidissement à l'arrière de l'édifice devraient prendre en considération la réverbération du son sur la façade arrière et ses répercussions sur le boisé Saint-Jean-Baptiste⁶¹.

Un participant mentionne que le projet à l'étude ne causera pas de problème de circulation puisque les 80 véhicules à l'heure prévus dans les études de circulation sont nettement inférieurs aux limites de capacité d'absorption du boulevard Mont-Royal et des avenues avoisinantes. La quiétude des citoyens ne serait donc pas compromise⁶².

⁵⁹ M. Jean-Pierre Monet, doc. 10.1, L1961-1976; M. Jean-Claude Patenaude, doc. 11.3, p.4; Les amis de la montagne, doc. 11.18, p.4

⁶⁰ M. Laurier Nichols, Mme Danielle Verrier, M. Daniel Choquette, Mme Murielle Verrier et M. Pierre Verrier, doc. 11.12, p.4-6

⁶¹ Doc. 11.18, p.4

⁶² M. Jean-Claude Patenaude doc. 11.3, p.5

Par ailleurs, Les amis de la montagne soulignent que les prescriptions du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, en particulier dans la zone tampon, devraient être respectées. Toute nouvelle construction dans cette zone est à éviter. Si les stationnements sont inévitables, des mesures devraient être prises pour éviter de porter atteinte à la végétation durant les activités d'entretien, telles le déneigement, l'épandage de sel de déglacage ainsi que l'élagage des arbres⁶³.

2.5 Les propositions des participants

Tout au long de la consultation publique, plusieurs propositions ont été faites concernant l'utilisation du bâtiment et de sa chapelle. Plusieurs participants souhaitent l'imposition d'un moratoire sur la vente de l'édifice afin de permettre à l'Université de Montréal de monter un dossier de promotion et d'obtenir une partie du nouveau fonds de deux milliards de dollars du gouvernement fédéral destiné à la mise à niveau des infrastructures. Parallèlement à cette recherche de financement, certains participants ont proposé que l'Université développe une stratégie de rénovation et d'occupation du bâtiment par étapes comme elle l'a déjà faite pour d'autres édifices.⁶⁴ Une résidente d'Outremont, à l'instar du Syndicat général des professeurs et professeures de l'Université de Montréal, propose que différentes instances dont le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, la Ville de Montréal et l'Université de Montréal collaborent à la préparation d'un plan de sauvetage pour le 1420 boulevard Mont-Royal⁶⁵. Restant dans le giron universitaire, le bâtiment pourrait servir également de résidences étudiantes⁶⁶.

Par contre, d'autres estiment que la gestion du bâtiment doit être retirée de la direction de l'Université puisque que l'institution n'a pas l'envergure ni la vision pour gérer des bâtiments patrimoniaux. Par conséquent, ils proposent la formation d'un groupe indépendant afin de

⁶³ Doc. 11,18, p.3

⁶⁴ M. Louis Dumont, doc. 10.6, L1319-1488; SGPUM, doc. 10.6, L720-735 et doc. 11.15, p.12; M. Marc Renaud, doc. 11.2, p.1; M. Guy Marchand, doc. 11.4, p.5

⁶⁵ Mme Annie Chélin, doc. 10.5, L3098-3104; SGPUM doc. 11.15, p.11-12

⁶⁶ Mme Mariette Plante, doc. 11.20, p.3; M. Marc Renaud, doc. 11.2, p.4-5

trouver une nouvelle vocation publique au bâtiment.⁶⁷ Un participant, quant à lui, suggère de s'inspirer de l'exemple de l'édifice des Bernardins à Paris. En étant subventionnée par les différents paliers de gouvernement, l'ancienne maison-mère pourrait accueillir des chaires de recherche ou des archives spécialisées sur les religions⁶⁸.

Quant à la chapelle, quelques participants ont proposé qu'elle serve de salle pour la Faculté de musique de l'Université de Montréal ou encore de lieu d'activités publiques, de célébrations commémoratives ou de séances protocolaires⁶⁹.

⁶⁷ Mme Michèle Joubert, doc. 11.17, p.5; M. Claude Dubois, doc. 10.5, L2740-2746

⁶⁸ M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.12-13

⁶⁹ M. Guy Marchand, doc. 11.4, p.3; Mme Madeleine Sauvé, doc. 11.10, p.9; AÉMUM, doc. 11.22, p.2

3 Les constats et l'analyse de la commission

Dès le début de l'audience, la commission a pu constater que l'enjeu principal de la consultation publique portait sur le bien-fondé de vendre l'ancienne maison-mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie (SMJM) à des intérêts privés et de lui conférer dorénavant une vocation résidentielle. Deux positions, relativement tranchées, ont été exprimées devant elle concernant l'utilisation future de l'édifice du 1420 boulevard Mont-Royal.

Une majorité des personnes entendues refuse la conversion et la vente du bâtiment à des intérêts privés, en invoquant diverses raisons, dont le respect du patrimoine, l'historicité du lieu dans le tissu social d'Outremont, ou encore l'importance stratégique du bâtiment pour l'avenir de l'Université de Montréal. Certaines de ces interventions, provenant surtout de membres de la communauté universitaire, ont ramené devant la commission un débat qui avait eu cours au sein de l'Université sur la localisation des futurs pavillons universitaires. D'autres interventions traduisaient plutôt le point de vue de citoyennes et de citoyens qui voyaient à travers la consultation publique la première occasion de se prononcer publiquement sur la question. Pour toutes ces personnes, ce n'était pas tant le projet du promoteur qui était en cause, que le fait d'abandonner la vocation institutionnelle du 1420 boulevard Mont-Royal et de le vendre à une entreprise privée.

À l'inverse, une portion moins grande des interventions présentées à la commission favorisait une telle conversion résidentielle, soit parce qu'elle permettrait mieux de préserver de façon optimale l'intégrité patrimoniale du bâtiment, soit parce qu'elle constituerait une alternative valable au retrait de l'Université, soit parce qu'un tel projet résidentiel permettrait une meilleure intégration du 1420 à son voisinage.

3.1 Le cadre de référence

Dans ce contexte, la commission se doit d'examiner en premier lieu la question de la vocation qui est proposée pour ce bâtiment. Avant d'aborder cette question, il convient de faire un court

rappel des circonstances qui ont entouré la proposition de vendre le 1420 boulevard Mont-Royal au Groupe immobilier F. Catania & associés inc. En outre, puisqu'il a été beaucoup question du respect du patrimoine et de la protection du mont Royal par les partisans du projet et par ses opposants, la commission croit qu'il y a également lieu de rappeler ici les grandes lignes de deux politiques importantes de la ville de Montréal, qui lui serviront de base pour son analyse. Il s'agit de la *Politique du patrimoine* et du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. La commission abordera ensuite la question de l'usage futur de la maison-mère des Sœurs des SNJM et la décision d'aller de l'avant ou non avec le projet de réaffectation. Enfin, elle se penchera sur le projet du promoteur et sur les outils réglementaires qui viseraient à l'encadrer et formulera certaines recommandations de bonification.

3.1.1 Les événements entourant la vente du 1420 boulevard Mont-Royal

La propriété du 1420 boulevard Mont-Royal a été vendue le 24 octobre 2003 par la congrégation des Sœurs des SNJM à l'Université de Montréal⁷⁰. Pour l'Université, cette acquisition visait à combler en partie son manque d'espace. Elle envisageait d'y loger des départements associés à la Faculté de médecine, la Faculté de théologie, le Département de géographie ainsi que la bibliothèque de la Faculté de musique. Un second projet était également à l'étude à la même époque : celui de construire sur le site du campus un édifice destiné à loger la Faculté des Sciences⁷¹. Le coût de l'acquisition du 1420 boulevard Mont-Royal a été de 15 millions de dollars. Le coût de la rénovation et de la mise aux normes du bâtiment était pour sa part évalué à environ 40 millions de dollars⁷².

Les religieuses quittent définitivement l'édifice en juin 2005. Parallèlement, les premiers occupants universitaires commencent à occuper les lieux vers la fin 2004. Ils proviennent en particulier de départements de santé publique, et occupent une portion de l'aile ouest du bâtiment.

⁷⁰ Doc. 8.3

⁷¹ M. Guy Breton, doc. 10.1, L375-395 et L1190-1195; doc. 8.2

⁷² Doc. 5.7, p.13

Entretemps, les rénovations débutent. On constate assez rapidement que les coûts dépassent largement les prévisions initiales, à la fois parce que les exigences de la mise aux normes s'avèrent plus coûteuses que prévu, et parce que les besoins liés à la programmation envisagée poussent, eux aussi, les coûts à la hausse. Si bien qu'une estimation plus approfondie des frais de rénovation, effectuée en 2005, révèle que ces coûts pourraient s'élever jusqu'à 130 millions de dollars, en sus du prix d'acquisition, soit trois fois plus que l'estimation initiale⁷³.

Compte tenu de cette réévaluation à la hausse, les travaux de rénovation sont suspendus le 4 juillet 2006. L'Université entreprend alors une série de démarches en vue de solliciter un financement supplémentaire pour couvrir les dépassements. Cette démarche s'est révélée vaine. D'autres vocations sont également envisagées, comme des résidences d'étudiants. Encore là, le financement et l'intérêt de la part de certaines institutions, telles HEC Montréal, ne sont pas au rendez-vous. En décembre 2006, l'Université annonce la mise en vente de l'édifice. Le 24 septembre 2007, le Conseil de l'Université confirme à l'ensemble des enseignants et du personnel la décision qui avait été prise de mettre en vente le bâtiment. Les services d'un courtier ont été retenus afin d'appuyer la démarche de vente.

En 2008, le Groupe immobilier F. Catania & associés inc. dépose une offre d'achat. Cette offre est conditionnelle aux approbations réglementaires requises de la Ville de Montréal pour réaffecter le bâtiment. Le 24 juillet 2008, l'Université de Montréal accepte cette offre d'achat, valable jusqu'au 30 juin 2009.

Entretemps, l'Université fait l'acquisition en 2006 du site de la gare de triage d'Outremont. À la suite d'une réflexion à l'interne et d'un débat au sein de la communauté universitaire, un *Plan directeur des espaces* a été rendu public à l'été 2008. En vertu de ce plan, l'Université envisage dorénavant de construire son futur pavillon des sciences sur ce site.

⁷³ M. Guy Breton, doc. 10.1, L427-432

3.1.2 La Politique du patrimoine de la Ville de Montréal

Tant les opposants à la réaffectation du bâtiment du 1420 que ses partisans invoquent, pour défendre leur point de vue, l'argument de la protection ou du respect du patrimoine. Il faut donc revenir à une définition du concept. Dans son analyse, la commission retiendra celle que propose la *Politique du Patrimoine*, rendue publique par la Ville de Montréal en mai 2005.

Reconnaissant que la notion de patrimoine a évolué et qu'elle s'enrichit constamment, la *Politique du patrimoine* la définit comme suit :

« Le patrimoine désigne tout objet ou ensemble, naturel ou culturel, matériel ou immatériel, qu'une collectivité reconnaît pour ses valeurs de témoignage et de mémoire historique en faisant ressortir la nécessité de le protéger, de le conserver, de se l'approprier, de le mettre en valeur et de le transmettre.

La Politique du patrimoine de la Ville de Montréal considère toutes les facettes du patrimoine telles que définies par l'UNESCO, soit le patrimoine naturel, le patrimoine culturel, matériel et immatériel [...]. »

Cette approche, qui sera un des éléments de base de l'analyse de la commission, rejoint celle de la Commission québécoise des biens culturels. Elle englobe, bien sûr, le patrimoine bâti et le patrimoine naturel, mais elle en déborde pour couvrir des éléments qui témoignent de l'historicité d'un lieu, de la mémoire collective ou du sentiment d'appartenance d'une collectivité.

3.1.3 Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

Le second document de référence sur lequel se basera l'analyse de la commission est le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (PPMVMR) Selon plusieurs opposants, le projet de conversion en copropriété du 1420 boulevard Mont-Royal serait contraire à l'esprit, sinon à la lettre du projet du PPMVMR, soit en raison de la vente du bâtiment à des intérêts privés, soit en raison de l'affectation qui serait dorénavant résidentielle. À l'inverse, certains partisans du projet de réaffectation du 1420 s'appuyaient, eux aussi, sur le projet du PPMVMR pour défendre leur point de vue. Il convient donc de passer en revue les principales dispositions de ce plan, selon la version disponible au moment de la rédaction de ce rapport.

Le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* comporte trois objectifs de base :

- Assurer la protection et la mise en valeur du mont Royal, en développant un ensemble de mesures destinées à en protéger les éléments d'intérêt.
- Rendre la montagne accessible et accueillante, notamment par l'amélioration des accès à celle-ci.
- Réunir les conditions nécessaires à la protection et à la mise en valeur du mont Royal, en faisant connaître la qualité et la diversité de ses patrimoines et en s'efforçant de sensibiliser tous les acteurs à la nécessité de les protéger.

Partant de là, ce plan propose plusieurs régimes de protection et de mise en valeur, selon le type de milieu : les milieux naturels, les milieux construits et aménagés, les paysages, et selon les terrains d'application : les parcs, dont celui du Mont-Royal, les grands ensembles institutionnels, le milieu résidentiel privé.

En ce qui concerne les milieux naturels, il propose de préserver les écosystèmes et de renforcer le couvert végétal partout sur le territoire de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR), y compris les terrains privés et institutionnels. À l'égard des milieux construits et aménagés, il propose un encadrement plus serré du cadre bâti, à partir du constat que la montagne approche de sa « capacité limite »⁷⁴ à accueillir de nouvelles constructions. Concernant la protection des paysages et des vues, il avance la nécessité de « tendre à maintenir les vues »⁷⁵ jugées d'intérêt vers le mont Royal ou à partir de celui-ci. De plus, il suggère un traitement plus soigné des toits et du couronnement des édifices qui entourent la montagne.

Les grandes propriétés institutionnelles, y compris les cimetières, représentent la moitié du territoire de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Pour faciliter la mise en œuvre de ce plan, la Ville a développé une stratégie spécifique à cet égard. Elle est fondée sur la

⁷⁴ Doc. 7.9, p.19.

⁷⁵ Ainsi que le formule le projet de règlement destiné à modifier le document complémentaire du *Plan d'urbanisme* pour introduire les éléments supplémentaires de protection du mont Royal.

planification, en concertation avec l'administration municipale, du développement que les institutions prévoient réaliser sur leur propriété. L'encadrement municipal du projet de transformation du 1420 Mont-Royal découle de cette approche. Dans le même contexte, le *Pacte patrimonial du Mont-Royal* a été signé le 7 février 2008. En vertu de celui-ci, les institutions localisées sur le pourtour de la montagne y ont pris un certain nombre d'engagements relatifs à la protection et à la mise en valeur de leur propre patrimoine naturel ou culturel. Quatorze propriétaires institutionnels ont signé ce pacte. Les Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie n'ont pu y souscrire puisqu'elles avaient déjà quitté le 1420 boulevard Mont-Royal. Quant à l'Université de Montréal, elle n'a pas pris d'engagement à cet égard puisque l'édifice était déjà en vente. Toutefois, le projet d'accord de développement convenu entre la Ville et le promoteur s'inspire des principes mis de l'avant dans ce pacte.

3.2 L'évaluation de la proposition de réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal

Il apparaît à la commission que l'analyse du projet de réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal passe d'abord par l'examen des trois points de questionnement suivants :

1. L'acceptabilité du projet à la lumière du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*.
2. L'acceptabilité du projet face à la nécessité de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment et de son pourtour.
3. L'acceptabilité du projet dans le contexte où il vise à permettre à une entreprise privée de transformer le 1420 boulevard Mont-Royal en ensemble résidentiel, alors même que beaucoup de citoyens ont manifesté un fort sentiment d'appartenance à l'égard du bâtiment dans sa forme et dans sa vocation actuelles.

Il y a cependant lieu de disposer dès maintenant d'une question qui a été débattue longuement devant la commission. Il s'agit du bien-fondé, pour l'Université de Montréal, de se développer sur le site de la gare de triage d'Outremont.

La commission estime qu'elle n'a pas à revoir les décisions prises par l'Université concernant ses développements futurs. Du reste, elle considère également que le sort du 1420 boulevard

Mont-Royal peut être traité en dehors du débat entourant la création d'un deuxième campus, puisqu'entre autres, le représentant de l'Université a affirmé que la raison principale pour laquelle l'institution a mis en vente le 1420 était plutôt d'ordre budgétaire⁷⁶.

3.2.1 L'évaluation du projet à la lumière du projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

La première des trois questions que s'est posée la commission concerne l'acceptabilité du projet à la lumière du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. Globalement, elle considère que le projet de réaménagement du 1420 tend à respecter les objectifs du Plan et qu'il prend en compte une bonne partie des mesures mises de l'avant pour le mettre en application:

- Le projet ne comporte aucun agrandissement du bâtiment, ni en hauteur, ni en volume, à l'exception du traitement des coursives, dont l'impact sur le taux d'implantation est limité. Pour l'essentiel, il s'agit du recyclage d'un immeuble existant; par conséquent, il ne contribue pas à densifier le site en surchargeant le pourtour de la montagne. En outre, puisque le volume de l'immeuble demeure inchangé, il ne menace aucune des vues existantes.
- Le terrain sur lequel le bâtiment est implanté serait largement reverdi, de même que les cours intérieures; les espaces de stationnement en surface seraient considérablement réduits, l'intégrité de la zone tampon située entre l'édifice et le bois Saint-Jean-Baptiste serait en grande partie respectée. L'aménagement paysager serait restauré. Le projet répond donc à l'un des objectifs du projet de plan de protection qui est de réduire sensiblement les surfaces minéralisées et de maximiser la couverture végétale, contribuant ainsi à enrichir le réseau écologique de la montagne.
- Le promoteur affirme vouloir dissimuler les équipements mécaniques qui seront implantés sur les toits; il y aménagera en outre des terrasses, et une partie de la toiture serait verdie. En d'autres termes, l'aménagement de la « cinquième façade » serait soigné.
- Le promoteur s'engage à céder une parcelle de terrain afin de permettre à la Ville d'aménager un sentier d'accès au mont Royal. Il contribue donc à l'accessibilité de la montagne.

⁷⁶ M. Guy Breton, doc. 10.1, L1229-1234

- Enfin, le texte du projet d'accord de développement correspond aux attentes exprimées lors des consultations publiques du printemps dernier concernant le projet du PPMVMR puisqu'il comporterait des obligations légales.

Bref, du point de vue de la protection du mont Royal, le projet de réaffectation du 1420 respecte plusieurs des propositions du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*. De ce point de vue, la commission considère que le projet est acceptable.

La question de l'usage

Afin d'assurer la cohérence entre les régimes de protection du mont Royal et la réglementation de l'arrondissement d'Outremont et le projet de transformation de l'ancienne maison-mère, un projet de *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal* (numéro P-04-047-71) a été adopté par la Ville. Il a pour objet de modifier le plan d'urbanisme pour permettre l'habitation résidentielle au 1420 de la façon suivante :

- retirer l'emplacement du 1420 du « Secteur d'emplois institutionnels »;
- modifier l'emplacement du site présentement situé dans le secteur de « Grande propriété à caractère institutionnel » vers un emplacement désigné « Secteur de valeur exceptionnelle » ;
- changer l'affectation au sol par le remplacement de « Grand équipement institutionnel » à « Secteur résidentiel ».

Ainsi, ce projet de règlement modifie la vocation de l'immeuble pour permettre une occupation résidentielle. Il reconnaît également la valeur patrimoniale du site en lui donnant un statut de secteur de valeur exceptionnelle. Mais le fait qu'il transforme un ensemble institutionnel en ensemble résidentiel est considéré par certains comme contraire aux objectifs de protection de la montagne, d'autant plus qu'il convertit un bien à vocation publique en un bien à vocation privée. À cet égard, la commission note que ni le projet du PPMVMR ni le rapport de la commission de l'OCPM qui l'a examiné n'ont traité directement de la question des changements possibles de vocation des édifices qui entourent la montagne. Cette question a toujours été considérée et traitée comme contextuelle. On prenait acte du fait que certains bâtiments pourraient être appelés à changer de vocation. La question était plutôt de s'assurer que de tels changements d'usage

n'entraîneraient pas de conséquences négatives, soit parce que la valeur patrimoniale des bâtiments en cause risquerait de s'en trouver altérée, soit parce que la valeur paysagère des terrains risquerait d'être dégradée, soit parce que l'accès du public à la montagne pourrait être rendu plus difficile.

En d'autres termes, l'usage d'un bâtiment n'a pas été considéré jusqu'à maintenant comme une composante intrinsèque de sa valeur historique ou patrimoniale, et les changements potentiels d'usage sont examinés en fonction des impacts, positifs ou négatifs, sur l'environnement naturel et culturel de la montagne.

C'est dans cet esprit que la commission Heenan⁷⁷ a examiné l'avenir des bâtiments qui seront libérés après la construction du nouveau Centre universitaire de santé de McGill (CUSM). Après avoir affirmé très clairement que la priorité devrait être leur maintien dans le giron du secteur public, la commission Heenan n'a pas exclu une éventuelle conversion résidentielle, par l'entreprise privée, d'une partie de ces bâtiments, s'il n'y a pas moyen de faire autrement.

Toutefois, elle pose deux conditions à l'implication du privé, et d'ailleurs à tout développement futur sur la montagne. D'abord, il faudra assujettir tout projet à un effort serré de planification dans le but de préserver et de mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel du lieu. Ensuite, il est essentiel que l'accès au mont Royal n'en soit pas entravé. À cet égard, le rapport Heenan affirme : « Il va sans dire qu'aucun projet ne devrait être autorisé sur ces terrains, ni aucun ajout qui aurait pour conséquence d'accroître les obstacles physiques et visuels entre le parc et la cité »⁷⁸. Cette position est évidemment partagée par la commission sur le projet de réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal.

⁷⁷ *Consultative committee on the reuse of the existing buildings of the McGill University Health Centre*, Report 2001. Ce rapport a été demandé par le Centre universitaire de santé McGill en vue d'amorcer une réflexion sur l'avenir des bâtiments hospitaliers appelés à être délaissés par suite de la construction du CUSM sur le site de la cour Glen. Il a été produit à la suite d'une consultation publique tenue entre novembre 2000 et février 2001, doc. 7.12

⁷⁸ Doc. 7.19, p.4

Cela dit, le mont Royal est considéré par le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* comme un « patrimoine collectif à préserver ». Par delà le statut de chacun des édifices localisés au sein de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, le domaine bâti, pris dans son ensemble, représente une grande diversité d'usages, relevant principalement du monde de l'éducation, de celui de la santé et de celui du sacré. Et cette diversité est en elle-même une richesse qu'il faut protéger. C'est ainsi que le décret instituant l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal rappelle⁷⁹:

« Que le mont Royal renferme une grande concentration d'immeubles de grandes institutions du domaine du savoir et de la santé qui présentent un intérêt historique par leur utilisation et par leur architecture. »

Le décret cite également la Commission des biens culturels, qui affirme que :

« Le mont Royal est un territoire qui englobe des espaces verts et des espaces construits dont les qualités naturelles et culturelles sont reconnues, et qui mérite d'être protégé du fait de sa rareté comme ressource non renouvelable, et de sa représentativité comme lieu emblématique national. »

La commission ne croit toutefois pas qu'on puisse s'appuyer sur ces éléments du décret pour refuser le changement de vocation proposé pour le 1420 Mont-Royal. Le décret de 2005 prône le maintien de la mixité et de la diversité des usages sur le pourtour du mont Royal, puisque cette diversité, avec son importante composante institutionnelle, constitue l'une des richesses du patrimoine bâti de la montagne. Toutefois, il n'interdit pas, sur une base ponctuelle, certains changements d'usage comme c'est le cas dans le dossier présent. L'essentiel, c'est de préserver l'équilibre actuel, et non pas de préconiser le statu quo.

3.2.2 L'évaluation du projet à la lumière de la protection du patrimoine bâti

La deuxième question posée par la commission porte sur l'acceptabilité du projet du point de vue de la nécessité de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment et de son pourtour. À cet égard, la commission juge que le projet de réaffectation du 1420 est recevable pour les raisons suivantes :

⁷⁹ Le texte du décret est disponible sur le site du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine : <http://www.mcccf.gouv.qc.ca/index.php?id=2046>

- Le caractère d'origine du bâtiment serait préservé. Il ne comporterait aucun agrandissement qui aurait pour conséquence d'altérer la volumétrie actuelle.
- Les interventions sur les façades nord, est et ouest seraient mineures. En outre, elles respecteraient notamment la composition actuelle, dont la symétrie et l'alignement des ouvertures.
- Plusieurs éléments architecturaux seraient conservés et restaurés, dont la chapelle, les trois entrées principales et les escaliers intérieurs associés à ces entrées .
- Les caractéristiques patrimoniales du terrain, tels les talus, les murets, les escaliers, les statues, seraient préservées et restaurées.

Tous ces éléments seraient encadrés par le projet de règlement P-09-003 et le projet d'accord de développement, actuellement à l'étude. En d'autres termes, plusieurs conditions ont été mises en place par la Ville pour que les intentions du promoteur en matière de respect patrimonial se concrétisent dans la réalité.

Ce projet de réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal demeure toutefois perfectible du point de vue du respect du patrimoine bâti. C'est pourquoi la commission fera des recommandations en vue de le bonifier. Tous et toutes conviennent de la grande valeur de cet édifice, qui a été en son temps l'un des plus grands bâtiments conventuels du Québec. Pour la commission, le projet présenté en permettrait la préservation. Compte tenu du fait que de nombreux éléments du patrimoine religieux montréalais et québécois sont menacés, faute de moyens pour les financer et les entretenir, et que l'État ne peut pas les prendre tous à sa charge, il y a là un élément à prendre en considération.

Cela dit, reconnaître que le projet est acceptable du point de vue du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* et reconnaître qu'il est recevable du point de vue du respect du patrimoine bâti sont deux choses importantes. Mais le débat n'est pas épuisé pour autant puisqu'une partie des arguments invoqués pour justifier le maintien du caractère institutionnel du 1420 boulevard Mont-Royal relève d'un tout autre ordre de préoccupations. En effet, à la protection du patrimoine bâti, il faut ajouter la protection du patrimoine mémoriel, qui a trait à la mémoire collective et au sentiment d'appartenance.

3.2.3 L'évaluation du projet à la lumière du patrimoine mémoriel

Le troisième aspect abordé par la commission touche l'acceptabilité de la réaffectation de l'ancienne maison-mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie à des fins résidentielles, par une entreprise privée, compte tenu de sa valeur historique et symbolique, du lien affectif créé au cours des années et du sentiment d'appartenance qui en découle.

Selon plusieurs personnes venues témoigner, le changement de vocation du 1420 serait à la base de leur refus du projet. Comme l'explique l'une d'elles : « L'enjeu fondamental, soit, le seul enjeu pour nous citoyens, demeure la légitimité ou non du transfert du bien institutionnel/public au domaine privé »⁸⁰.

Plusieurs s'opposent à l'abandon de la vocation institutionnelle du lieu en invoquant l'importance de maintenir la présence et le rayonnement de cette institution dans la communauté d'Outremont. On rappelle le caractère historique de l'édifice, symbole de l'héritage féminin religieux. Il serait le « témoignage d'un groupe de femmes et de sa capacité à construire, administrer et développer une œuvre au service de la collectivité »⁸¹. À cet égard, des intervenants ont rappelé que l'ancienne maison-mère fait partie du quadrilatère qui formait le « Village Jésus-Marie ». L'ensemble témoignait à la fois « d'une empreinte féminine de l'espace et de la contribution institutionnelle et scolaire des Sœurs des SNJM dans la région montréalaise »⁸².

D'autres rappellent la valeur symbolique de l'endroit. L'ancienne maison-mère est « un lieu de mémoire et de ralliement des générations qui y ont dispensé ou recherché et trouvé un capital exclusif de savoir, de savoir-faire et de culture »⁸³. Le bâtiment participerait à « l'essence identitaire » du flanc nord du mont Royal. Ces intervenants en concluent à la nécessité de préserver la pérennité du lieu comme pôle d'éducation, de savoir et de culture : c'est à cette

⁸⁰ Mme Nancy Boillat et M. Claude Dubois, doc. 11.8, p.4.

⁸¹ M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.11.

⁸² *Ibid.*, p.10.

⁸³ Mme Madeleine Sauvé, doc. 11.10, p.4

condition que son caractère patrimonial serait maintenu. Un participant écrivait : « Soyons conscients qu'il n'est pas uniquement un « joyau architectural », malgré toutes ses caractéristiques matérielles propres, mais le témoignage de la réussite d'un collectif de femmes qui ont contribué au développement éducatif de Montréal et du Québec »⁸⁴. Cet édifice devrait donc continuer sa mission afin d'être porteur de sens. Et cette mission doit être en relation avec sa vocation première d'éducation.

D'où l'appel à l'Université de Montréal à revenir sur sa décision de se départir de l'édifice. La conversion de l'édifice en ensemble résidentiel privé équivaldrait à annihiler la mémoire du lieu et à rompre le sentiment affectif qui le lie à la communauté outremontaise. Dans ce contexte, l'Université aurait l'obligation morale de perpétuer la mission éducative qui a toujours été au cœur de la vocation de l'ancienne maison-mère. Certains en font même une question d'éthique.

La commission est sensible à ce point de vue. La vocation institutionnelle du 1420 a toujours été au cœur de sa présence et de son rayonnement dans le milieu. L'abandon de cette vocation constituerait une perte pour une partie de la collectivité.

3.2.4 Les options proposées

Dans la section qui suit, la commission examine les différentes options qui ont été proposées par les participants en vue de préserver la vocation institutionnelle de l'établissement.

Inciter l'Université de Montréal à revenir sur sa décision

Cette demande a été réitérée à maintes reprises. Pour certains, il faudrait que la commission s'objecte au changement d'usage du 1420 afin d'inciter l'Université à revenir sur sa décision. Les tenants de cette position ont avancé un certain nombre d'éléments en appui :

⁸⁴ M. Dominique Laperle, doc. 11.1, p.14

- L'Université de Montréal aurait contracté un engagement moral à l'égard des religieuses en faisant l'acquisition du bâtiment, puisque la vocation de l'immeuble demeurerait consacrée à l'enseignement.
- Les coûts de la rénovation pourraient être revus à la baisse, ce qui les rendrait plus faciles à absorber.
- Une approche par étapes de la rénovation de l'édifice devrait être envisagée, afin d'étaler les dépenses.

Pour la commission, il serait difficile de refaire l'histoire. S'il est vrai que l'Université de Montréal a acquis l'immeuble sur la base d'évaluations partielles, s'il est vrai qu'un scénario plus graduel de rénovation aurait pu être envisageable, s'il est même possible de revoir à la baisse les coûts de cette rénovation, il n'en demeure pas moins que nous sommes face à deux réalités. La première est que l'Université affirme ne pas disposer des fonds nécessaires pour compléter la rénovation du 1420. Même si les travaux étaient revus à la baisse, et même s'ils étaient effectués de façon plus graduelle, il faudrait tout de même disposer de fonds très considérables pour aller de l'avant. La seconde réalité est que le 1420 a été mis en vente il y a déjà deux ans, et qu'un promoteur a déposé, de bonne foi, une offre d'achat sur ce bâtiment.

En l'absence d'un financement adéquat pour la poursuite des rénovations, faire marche arrière risquerait d'avoir comme conséquence l'abandon du bâtiment pour quelques années, lui causant des dégradations supplémentaires.

Retirer la gestion du 1420 à l'Université de Montréal

Pour certains, cette solution serait la meilleure étant donné, selon eux, le peu d'intérêt de l'Université dans la protection de son patrimoine bâti. Ils préconisent la mise en place d'une coalition chargée à la fois d'attribuer au 1420 une nouvelle mission et de trouver des fonds privés et publics qui permettraient de restaurer le bâtiment et de financer cette nouvelle mission.

L'idée est généreuse. Malheureusement, elle se heurte à de nombreux obstacles. Le premier de ces obstacles est le fait que la commission n'a pu constater la moindre manifestation concrète de

ce qui pourrait devenir l'amorce d'une telle coalition. Plusieurs participants à l'audience l'ont appelée de leurs vœux, mais elle demeure virtuelle.

Concrètement, pour que cette option se réalise, il faudrait :

- qu'une telle coalition apparaisse;
- qu'elle acquière le bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal selon des modalités acceptables pour les parties;
- que le promoteur se retire du dossier, toujours selon des modalités acceptables;
- qu'elle trouve les fonds nécessaires pour compléter les travaux de rénovation dans le respect du bâtiment;
- qu'elle lui trouve une nouvelle vocation à caractère public, dans le domaine muséal, de la musique, ou autres; et enfin,
- qu'elle trouve les sommes requises pour financer cette nouvelle vocation au moins à court terme et, à long terme, pour l'entretien de l'édifice.

Pour la commission, le défi serait immense. Elle est d'avis que cette option est peu susceptible de se réaliser. La mobilisation actuelle ne suffit pas pour la convaincre du contraire puisqu'elle semble diriger ses efforts contre le projet du promoteur plutôt que vers la recherche de partenariats et de financement. D'ailleurs, les conséquences d'un échec de cette seconde option seraient les mêmes que pour la première.

Imposer un moratoire sur le changement d'usage

Cette option se base sur la possibilité de solliciter l'appui du gouvernement fédéral pour compléter la rénovation. Quelques intervenants ont en effet souligné à la commission qu'entre le moment où l'Université a mis en vente le bâtiment et aujourd'hui, un nouvel élément devait être pris en considération. Il s'agit des fonds fédéraux dorénavant accessibles pour les « infrastructures du savoir ». Il y aurait donc lieu de voir si cette nouvelle source de financement pourrait permettre de contribuer à la réfection du 1420. En conséquence, ils suggèrent d'imposer un moratoire sur la cession du bâtiment au secteur privé, le temps pour l'Université de monter un

dossier de promotion et de le présenter au gouvernement fédéral dans le but de solliciter les sommes d'argent requises pour compléter la rénovation.

Le gouvernement fédéral a en effet annoncé lors de son budget du 27 janvier dernier la mise en place d'un fonds de 2 milliards de dollars destiné à « appuyer les projets d'entretien et de réparation qui avaient été reportés dans les établissements postsecondaires »⁸⁵. Cette initiative fait partie de mesures destinées à atténuer l'impact de la récession qui sévit actuellement. Le fonds servirait à payer jusqu'à la moitié des coûts des projets.

Ce nouveau programme fédéral relève d'Industrie Canada. Il a été lancé officiellement le 9 mars dernier⁸⁶. Il financera jusqu'à 50 % des coûts admissibles pour les projets choisis, le reste étant financé par les gouvernements des provinces, le secteur privé ou caritatif, ou par les établissements eux-mêmes. Un premier milliard de dollars sera débloqué dès ce printemps, pour des travaux en 2009-2010, et le second milliard sera attribué par la suite pour couvrir la période 2010-2011⁸⁷. Au Québec, c'est le gouvernement du Québec qui gère ce programme. C'est lui qui reçoit les projets, les évalue, et transmet à Ottawa les recommandations de financement⁸⁸.

La récente disponibilité des fonds fédéraux constitue indiscutablement un élément nouveau, apparu après la décision de mettre en vente le 1420 Mont-Royal. Mais il y a aussi un deuxième élément que la commission a appris par la suite : le gouvernement du Québec a lui-même récemment augmenté considérablement ses propres budgets d'immobilisation pour la réfection des infrastructures dans le domaine de l'éducation. Déjà, en octobre 2007, le Plan québécois des infrastructures⁸⁹ rehaussait de 1,6 milliards de dollars l'enveloppe quinquennale d'investissements dans le secteur de l'éducation : celle-ci passait de 4 à 5,6 milliards de dollars. Puis, en janvier dernier, le gouvernement du Québec rend public son *Énoncé économique* et

⁸⁵ Budget fédéral, *Le plan d'action économique du Canada*, p.164

⁸⁶ « Le ministre de l'Industrie annonce la création du Programme d'infrastructures du savoir d'une valeur de 2 milliards de dollars », communiqué, Industrie Canada, 9 mars 2009

⁸⁷ Doc. 7.16

⁸⁸ *Ibid.*, p.6

⁸⁹ Doc. 7.18

annonce que cette enveloppe est à nouveau majorée de 400 millions de dollars pour la période 2008-2013. Il indique en outre que la majeure partie des 6 milliards de dollars d'investissements affectés au secteur de l'éducation sont destinés à trois choses : « le maintien d'actifs, la rénovation des immeubles et l'achat d'équipement »⁹⁰.

L'effet combiné de ces initiatives, celle d'Ottawa et celle de Québec, permettrait aux universités et aux cégeps québécois d'avoir accès à une enveloppe supplémentaire de plusieurs centaines de millions de dollars pour la réfection de leurs édifices. Dans le contexte où des fonds supplémentaires sont nécessaires pour compléter la rénovation du 1420 boulevard Mont-Royal, la commission croit qu'il y a là une piste à explorer, mais à la condition de la baliser clairement.

3.2.5 Une stratégie de financement à développer

Le projet de réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal est un projet recevable et acceptable. Il permettrait la conservation des caractéristiques architecturales du bâtiment pour les années à venir. Du point de vue de la protection du mont Royal, il offre des garanties intéressantes à l'égard du respect de la montagne et de son environnement naturel.

Toutefois, la conversion résidentielle du 1420 constitue une rupture avec son passé institutionnel. À l'instar du Conseil du patrimoine de Montréal, des organismes de protection de la montagne, ainsi que de la majorité des participants à la consultation publique, la commission préférerait que la vocation institutionnelle soit préservée. C'est pourquoi, avant d'aller de l'avant avec le projet de réaffectation du 1420, elle suggère que l'Université entreprenne une démarche en vue de solliciter les fonds requis pour terminer la rénovation du bâtiment, à partir du nouveau programme fédéral et des nouveaux fonds québécois. La disponibilité de tels fonds constitue un élément qui n'existait pas au moment de la décision de mettre l'immeuble en vente, et qui peut justifier un nouvel effort. Dans le contexte où ces investissements visent notamment à faciliter la rénovation d'immeubles, il est plausible de croire que la réfection du 1420 puisse se qualifier.

⁹⁰ Doc. 7.17, p.47

Il y a une autre raison qui justifie la suggestion de la commission : c'est l'intégrité du *Plan d'urbanisme*. Avant toute modification importante de celui-ci, il faut s'assurer que le maximum ait été tenté pour l'éviter. Plusieurs participants ont souligné qu'ils étaient mal à l'aise avec la modification au plan d'urbanisme destinée à permettre l'occupation résidentielle du 1420. La commission est sensible à cet argument. Le plan d'urbanisme est en quelque sorte un contrat social avec la population, destiné à confirmer ou à établir les règles qui régissent l'occupation de l'espace dans lequel elle vit. Ces règles doivent être claires pour tous, y compris les grands propriétaires fonciers et les promoteurs. Bien sûr, un plan d'urbanisme ne pourra jamais être immuable, même en dehors des périodes de révision statutaire, et toutes sortes de raisons peuvent justifier de le modifier. Mais encore faut-il faire la démonstration que ces modifications, quand elles s'imposent, sont incontournables. Dans le cas du 1420, la commission estime qu'il y a là un argument supplémentaire qui justifie sa suggestion d'un sursis qui permettrait de solliciter les fonds du Québec et d'Ottawa et ce, avant de donner suite au changement d'usage sollicité.

Si l'Université accepte de s'engager dans cette voie, on peut raisonnablement croire qu'elle pourra accéder au financement requis. D'une part, son « dossier » est déjà en bonne partie prêt puisque les plans et devis ont été préparés et que l'évaluation des coûts en vue de les réaliser a été faite. Dans le contexte où la volonté des gouvernements est de procéder rapidement, cet élément n'est pas à négliger. D'autre part, l'Université de Montréal étant une institution hautement reconnue dans l'univers francophone, on pourrait présumer qu'un projet bien ficelé aurait de bonnes chances d'être pris en considération.

Cela dit, il est impossible d'affirmer au départ que l'Université toucherait les fonds requis si elle en faisait la demande, et qu'elle en aurait assez pour compléter la rénovation de l'ensemble du bâtiment. Certaines conditions doivent donc être remplies afin d'encadrer et de baliser une telle approche, si elle était retenue par l'Université.

Une première condition serait d'obtenir l'assentiment du promoteur. En effet, celui-ci devrait alors accepter de surseoir à l'échéance de son offre d'achat, qui expire en juin 2009. Il serait essentiel de déplacer de quelques mois cette date butoir, afin de donner le temps nécessaire pour

permettre au dossier de cheminer au sein des instances gouvernementales. C'est pourquoi la commission suggère au promoteur de prolonger son offre d'achat de quatre ou cinq mois.

Une deuxième condition serait que les sommes sollicitées permettent de compléter le travail selon les dispositions prévues et autorisées en 2005, notamment sur la base de l'avis formulé à l'époque par le Conseil du patrimoine de Montréal⁹¹. Rappelons que ces dispositions prescrivaient le respect de l'intégrité architecturale du 1420. On pourrait d'ailleurs souhaiter, une fois le bâtiment rénové, la mise en place d'un organisme partenaire qui contribuerait financièrement à l'animation et à l'entretien de l'édifice.

Une dernière condition, qui apparaît tout aussi importante aux yeux de la commission, serait que l'édifice de la Faculté de musique ainsi que la Salle Claude-Champagne demeurent dans le giron universitaire. Ceci dans le but de préserver la continuité physique du campus jusqu'au 1420 boulevard Mont-Royal. Bien que diverses craintes aient été exprimées quant à l'avenir de ces bâtiments, la commission prend acte des assurances formulées par le représentant de l'Université de Montréal qu'ils ne seront pas à vendre à court terme⁹².

Une telle démarche de sursis et de recherche de financement à partir des nouveaux fonds disponibles constitue le seul « plan B » crédible aux yeux de la commission. D'une part, elle s'appuie sur des faits nouveaux qui n'existaient pas à l'époque où l'Université a décidé de mettre en vente le 1420. D'autre part elle démontrerait que l'Université a écouté le message des nombreux Montréalais qui manifestaient leur sentiment d'appartenance à l'égard du 1420, et qui désiraient, au nom de ce sentiment d'appartenance, que la vocation éducative s'y poursuive.

Si, en bout de piste, cette voie s'avère impraticable, ou si le résultat des démarches s'avère négatif, la commission considère qu'il y a lieu de revenir au projet initial. Si tel est le cas, un certain nombre de recommandations sont toutefois souhaitables afin de bonifier le projet. En résumé :

⁹¹ Doc. 7.15

⁹² M. Guy Breton, doc. 10.6, L2632-2655, L2664-2665 et L2680-2685.

- *La commission considère la proposition de réaffectation et de transformation du 1420 boulevard Mont-Royal comme étant acceptable et recevable.*
- *Dans l'optique où des fonds d'Ottawa et du Québec seraient disponibles, la commission recommande que l'Université de Montréal, avec le consentement du promoteur, entreprenne une démarche en vue de solliciter les fonds requis pour terminer la rénovation du bâtiment.*
- *Si pour diverses raisons, cette voie s'avère impraticable et si les résultats de recherche de fonds s'avèrent négatifs, la commission recommande alors d'aller de l'avant avec le projet présenté par le promoteur, sous réserve des bonifications qu'elle propose.*

3.3 Les éléments de bonification du projet

La commission examinera maintenant les changements à apporter au projet de *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard Mont-Royal (P-09-003)* et au projet d'accord de développement afin de bonifier le projet de transformation du 1420 boulevard Mont-royal dans l'éventualité où la démarche proposée s'avère sans issue.

3.3.1 Les interventions sur les façades extérieures du bâtiment

De façon générale, le projet de règlement P-09-003 statue sur les interventions permises sur les façades extérieures du bâtiment. Elles devront respecter pour l'essentiel la volumétrie et l'architecture actuelle. Le projet de règlement identifie des critères d'évaluation à cet effet, et ceux-ci devront être utilisés au moment de l'approbation par l'arrondissement du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Certains éléments ont toutefois attiré l'attention de la commission et sont discutés dans les paragraphes qui suivent.

La quatrième façade et les coursives

Pour certains, l'intervention architecturale sur les façades extérieures du bâtiment ne doit pas se limiter aux trois façades visibles de la rue. Ils estiment que la quatrième façade, à l'arrière de l'immeuble, serait également vue du public à partir du boisé Saint-Jean-Baptiste et de l'Université de Montréal.

En ce qui concerne les coursives, le promoteur propose de rendre privé ces espaces plus ou moins communs afin d'éviter de se retrouver avec un « no man's land »⁹³. Il craint de voir ces grands balcons déambulatoires considérés par les futurs résidents comme manquant d'intimité. Il estime qu'adjoindre les coursives par une fenestration appropriée résulteraient à en faire des pièces « quatre saisons ».

Héritage Montréal et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (CAU) considèrent que le traitement proposé pour les coursives éliminerait le rythme et l'horizontalité qui caractérisent cette façade⁹⁴. Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) estime pour sa part que les modifications apportées pour « résidencier » les lieux, dont le cloisonnement des coursives, devraient respecter le classicisme du bâtiment⁹⁵. D'ailleurs, le troisième alinéa de l'article 29 du projet de règlement P-09-003 demande que le traitement architectural des nouveaux murs de l'agrandissement à même les coursives exprime l'horizontalité de celles-ci.

La commission considère que la quatrième façade subirait un changement important avec « l'encloisonnement des coursives ». Elle estime, qu'à l'instar d'un principe de base des références internationales sur la conservation et la restauration des monuments, la restauration doit respecter les valeurs esthétiques, mais également historiques du monument. Des adjonctions peuvent être tolérées seulement si elles respectent les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel et l'équilibre de sa composition.

La possibilité d'agrandir l'aire de plancher des unités et d'offrir plus de lumière aux résidents est louable. Tel que le propose Héritage Montréal, cette possibilité pourrait être conditionnée à la conservation des mains courantes ou d'une forme de balustrade qui maintiendrait l'image horizontale de cet élément caractéristique des grands couvents⁹⁶. La commission estime que d'autres solutions pourraient également être abordées, tel un retour aux éléments architecturaux

⁹³ M. Éric Jutras, doc. 10.2, L663-678

⁹⁴ Doc. 2.4.2, p.4 et doc. 11.23, p.10

⁹⁵ Doc. 2.4.3, p.6

⁹⁶ Doc. 11.23, p.10

de corridors déambulatoires en forme de solarium fermé et vitré que comprenaient ces coursives à l'origine (voir figure 5).

- *Puisque la quatrième façade serait vu du public et dans le but d'assurer un plus grand respect des aspects historiques de cet ancien bâtiment conventuel, la commission recommande que l'approche retenue par le promoteur dans son traitement des coursives soit revue. Elle devrait être plus fidèle à la lettre du paragraphe 3° de l'article 29 du projet de règlement P-09-003 qui demande d'exprimer davantage l'horizontalité de ces coursives, ou, comprendre des éléments qui faisaient partie du concept des coursives à l'origine du bâtiment.*

Les belvédères

La commission remet en question le traitement des belvédères situés au niveau 8 du bâtiment. Une boîte de verre à l'intérieur de la structure du belvédère est proposée (voir figure 6). L'article 17 du projet de règlement P-09-003 stipule que cette structure de verre devrait être en retrait des colonnades en maçonnerie. Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal notait que la distance de 450 cm entre la paroi extérieure du mur de verre et la paroi intérieure des arches en maçonnerie n'offrait pas un dégagement suffisant⁹⁷. Pour la commission la résultante d'agrandir cette distance résulterait en la création d'une enceinte plus exigüe et dont le maintien d'une température estivale confortable pourrait requérir un apport important d'énergie en termes de climatisation.

⁹⁷ Doc. 2.4.2, p.4

Figure 6 : Fenestration des belvédères



Source : doc. 3.1, p.61

Quant au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), il estime que les interventions sur les façades extérieures doivent être minimisées. Elles doivent être soumises aux principes qui ont guidé le concept original du bâtiment en ce qui a trait principalement à l'équilibre entre les pleins et les vides⁹⁸.

À l'audience, la Ville a indiqué que le verre en retrait avait été suggéré par les différentes instances qui ont revu le projet afin de souligner la perception d'ouverture et de colonnade du bâtiment puisque les belvédères en étaient une composante significative. Il fallait également éviter pour cet élément unique et visible de donner l'impression de privatiser l'espace⁹⁹.

La proposition initiale d'aménagement des belvédères par le promoteur prévoyait l'installation de fenêtres directement dans les ouvertures, cintrées avec des meneaux similaires aux autres fenêtres du bâtiment. Dans le but de créer une ligne d'ombre et de conserver l'apparence de la profondeur originale, ces fenêtres auraient été installées du côté intérieur du mur de brique

⁹⁸ Doc. 2.4.3, p.6

⁹⁹ M. Gilles Dufort, doc. 10.3, L2524-2526, 2534-2540 et 2569-2573

existant de 30 cm d'épaisseur¹⁰⁰. Selon le promoteur, les matériaux modernes permettraient d'utiliser une moulure mince de 20 millimètres avec un verre clair et qui pourrait donner un tout autre effet que ce qui est présenté.

Une structure de verre en retrait requiert un verre plus épais, qui de l'avis de la commission, ne donne pas la perception d'ouverture désirée. Tel que le recommande le CPM, la fenestration des belvédères devrait respecter le classicisme du bâtiment¹⁰¹. La commission considère que ce qui est présentement proposé ne rend pas justice à ces attentes (voir figures 4 et 5). Elle propose de revenir au traitement suggéré initialement par le promoteur.

- *Afin de préserver la perception d'ouverture et de colonnade du bâtiment, la commission recommande que soit réexaminée la proposition initiale du promoteur qui était d'installer un verre clair retenu par une moulure mince du côté intérieur du mur de brique des belvédères.*

L'utilisation du sous-sol à des fins de logement

La modification récente du promoteur d'augmenter le nombre d'habitations à 135 a sensiblement modifié les unités situées au niveau du sol. Elles seraient maintenant construites sur un étage au lieu de deux. Ceci aurait pour effet de diminuer sensiblement l'entrée de lumière aux pièces faisant face à la cour intérieure. Le promoteur prévoyait excaver au niveau du sol pour agrandir le gabarit des fenêtres¹⁰².

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (CAU) et le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) ont noté le peu de lumière pour ces appartements et suggéraient de démolir les « garages »¹⁰³. Le CAU trouve ces constructions encombrantes et sans utilité et propose de les éliminer et de faire « un aménagement franc des cours intérieures ». Les maintenir

¹⁰⁰ Doc. 3.11

¹⁰¹ Doc. 2.4.3, p.6

¹⁰² M. Éric Jutras, doc. 10.3, L2449-2452

¹⁰³ Doc. 2.4.2, p.2-3 ; 2.4.3, p.4

« équivaldrait à une confiscation des cours »¹⁰⁴. Quant au CPM, il estime que pour la qualité générale des façades intérieures et de la cour, il aurait été préférable de les éliminer. Leur maintien ou élimination n'aurait toutefois pas d'effet significatif sur la valeur patrimoniale du bâtiment¹⁰⁵.

Après vérification, la commission a été informée que ces « garages » faisaient partie du bâtiment d'origine et étaient, à l'époque, le réfectoire des novices et la cuisine¹⁰⁶. Elle estime alors nécessaire de réévaluer l'option du maintien ou de l'exclusion de ces « garages ».

- ***La commission recommande de revoir les éléments architecturaux à exclure ou à ajouter pour donner plus de lumière naturelle aux unités situées au niveau du sol.***

L'aménagement des toits ou « cinquième façade »

Le premier alinéa de l'article 13 du projet de règlement P-09-003 permet l'ajout d'appentis au toit. Le positionnement des nouveaux appentis mécaniques sur le toit et des accès aux terrasses seront placés du côté de la cour intérieure afin qu'ils ne soient pas visibles de la rue¹⁰⁷. Certains ont souligné que ces appentis seront visibles du boisé Saint-Jean-Baptiste et des rues avoisinantes¹⁰⁸.

La commission considère que l'approche adoptée ne peut ignorer certaines exigences, conséquentes des nouvelles fonctions des lieux, tel un accès au toit pour chaque unité. Des appentis existent déjà aux toits. Ils seront enlevés de même que les escaliers de secours qui longent l'édifice à plusieurs endroits. La comparaison entre le concept d'aménagement initial du promoteur et celui retenu porte à croire que le promoteur a fait un effort supplémentaire important pour diminuer l'effet visuel de la cinquième façade, vue non seulement de la rue, mais

¹⁰⁴ Doc. 2.4.2, p.2-3

¹⁰⁵ Doc. 2.4.3, p.4

¹⁰⁶ Doc. 3.8

¹⁰⁷ Doc. 3.1 p.27

¹⁰⁸ Héritage Montréal, doc. 11.23, p.10 ; M. Laurier Nichols, doc. 10.5, L2353-2355

du boisé Saint-Jean-Baptiste. Il a réduit le volume des appentis et a accru le verdissement des toits en diminuant la grandeur des terrasses sur l'ensemble du bâtiment.

Par ailleurs, le promoteur propose de limiter la hauteur des plantes à aménager sur les toits à 30 centimètres¹⁰⁹. Afin de ne pas ajouter éventuellement des hauteurs à la volumétrie du toit, la commission considère cet aspect essentiel. En outre, elle estime que l'aménagement des toits verts devrait être respecté au fil des ans par les copropriétaires.

- *Puisque les toits sont visibles non seulement des rues avoisinantes mais du boisé Saint-Jean-Baptiste, la commission estime que le traitement de cette «cinquième façade» doit être soigné et recommande que les aménagements prévus par le promoteur soient inscrits au plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA), dont l'installation de plantes basses. Afin d'éviter des changements éventuels à l'aspect des toits par les futurs copropriétaires, une clause à cet effet devrait être inscrite dans la déclaration de copropriété.*

3.3.2 La protection des intérieurs du bâtiment

Le principe d'intervention du promoteur pour l'intérieur du bâtiment se base sur la conservation et la réutilisation, dans la mesure du possible, des matériaux et espaces existants. Outre la conservation et la restauration de la chapelle, il entend conserver et restaurer l'escalier central, démonter et réutiliser les boiseries existantes, intégrer les corridors voutés dans certains espaces communs et à l'entrée de certaines unités¹¹⁰.

À ce jour, 60 % de la superficie totale du bâtiment a fait l'objet de travaux par l'Université de Montréal dont l'état d'avancement varie. L'Université occupe actuellement 15 % de la superficie totale de l'édifice. De cette portion, certains locaux ont été rénovés complètement alors que d'autres ont été rénovés de façon temporaire¹¹¹. La commission a été à même de constater, lors de sa visite du site, que certains étages ont été complètement vidés jusqu'à la brique ou la pierre, dont le dernier étage. Héritage Montréal, après une visite récente des lieux, considère que cet

¹⁰⁹ M. André Moreau, doc. 10.3, L1360-1361

¹¹⁰ Doc. 3.1, p.27

¹¹¹ Doc. 5.10

immeuble a subi énormément de démolition dans les travaux entrepris par l'Université et que l'on a maintenant « affaire à un intérieur en état fragmentaire »¹¹².

Au Québec, il n'existerait pas de véritables outils juridiques qui pourraient encadrer le traitement ou la restauration des intérieurs de bâtiments patrimoniaux. La *Loi sur les biens culturels* à cet égard possède seulement une restriction qui se retrouve à l'article 48, paragraphe 2 et qui dit que « nul ne peut faire quelques construction, réparation, ou modification relative à l'apparence intérieure d'un immeuble, situé dans un site historique classé avant le 22 mars 1978, sans l'autorisation du ministre ». L'ancienne maison-mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie ne serait en processus de demande de classement que depuis le 24 mars 2009. De plus, les prescriptions en vertu d'un classement après 1978 ne s'appliquent qu'à l'extérieur du bâtiment¹¹³.

Quant aux chartes portant sur la conservation d'éléments patrimoniaux, elles ne sont malheureusement que des outils de référence ou des guides. La Charte d'ICOMOS¹¹⁴ énonce toutefois que la suppression de structures internes, pour ne maintenir que les façades, devrait toujours être évitée. Il en va de même pour les normes et lignes directrices qu'offre Parcs Canada pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada¹¹⁵. Ces outils ne seraient qu'informatifs ou inspirants à tout le moins.

Comme l'a mentionné Héritage Montréal, il est donc intéressant que les sections II et III du projet de règlement P-09-003 prescrivent la conservation de certaines composantes majeures de l'intérieur du bâtiment, dont la chapelle, mais également les trois entrées principales de la façade et les éléments métalliques décoratifs, luminaires et les escaliers intérieurs associés à ces entrées, ainsi que le vestibule de l'entrée centrale¹¹⁶. Il apparaît toutefois à la commission que certains de

¹¹² M. Dinu Bumbaru, doc. 10.5, L523-526

¹¹³ Doc. 3.2.6 du lien 7.8

¹¹⁴ Charte ICOMOS - *Principes pour l'analyse, la conservation et la restauration des structures du patrimoine architectural*, 2003, article 1.3, http://www.international.icomos.org/charters/structures_f.htm, consulté le 26 mars 2009

¹¹⁵ www.pc.gc.ca/docs/pc/guide/nldel/pc-sgchpc/sec1/pageld_f.asp, consulté le 8 mars 2009

¹¹⁶ M. Dinu Bumbaru, doc. 10.5, L506-515

ces éléments devront être modifiés pour souscrire aux normes du Code du bâtiment, telle la rampe de l'escalier central.

Quant à l'article 9 du projet de règlement P-09-003, il énonce que les éléments architecturaux situés à l'intérieur de la chapelle doivent être non seulement conservés mais restaurés au besoin. Afin d'éviter toute confusion, Héritage Montréal considère que cet article devrait préciser les éléments à être pris en compte. Par exemple, il faudrait y inclure les appliques, certains cadres et objets, l'orgue et autres éléments « qui participent à l'architecture de la chapelle et des circulations qui y mènent, notamment le grand escalier ». De plus, l'expression « restaurés au besoin » devrait vouloir dire une restauration à l'identique de ce qui s'y trouve. Par exemple, un dégât d'eau causé par les logements aménagés à l'étage au-dessus de la chapelle devrait amener une restauration du plafond à l'identique du plafond à caissons existant¹¹⁷. La commission souscrit à ces précisions.

- ***La commission recommande que l'article 9 du projet de règlement P-09-003 précise et couvre l'ensemble des éléments architecturaux à conserver et à restaurer. De plus, le terme « restaurés au besoin » devrait s'appliquer à une restauration à l'identique des éléments existants.***

3.3.3 La chapelle

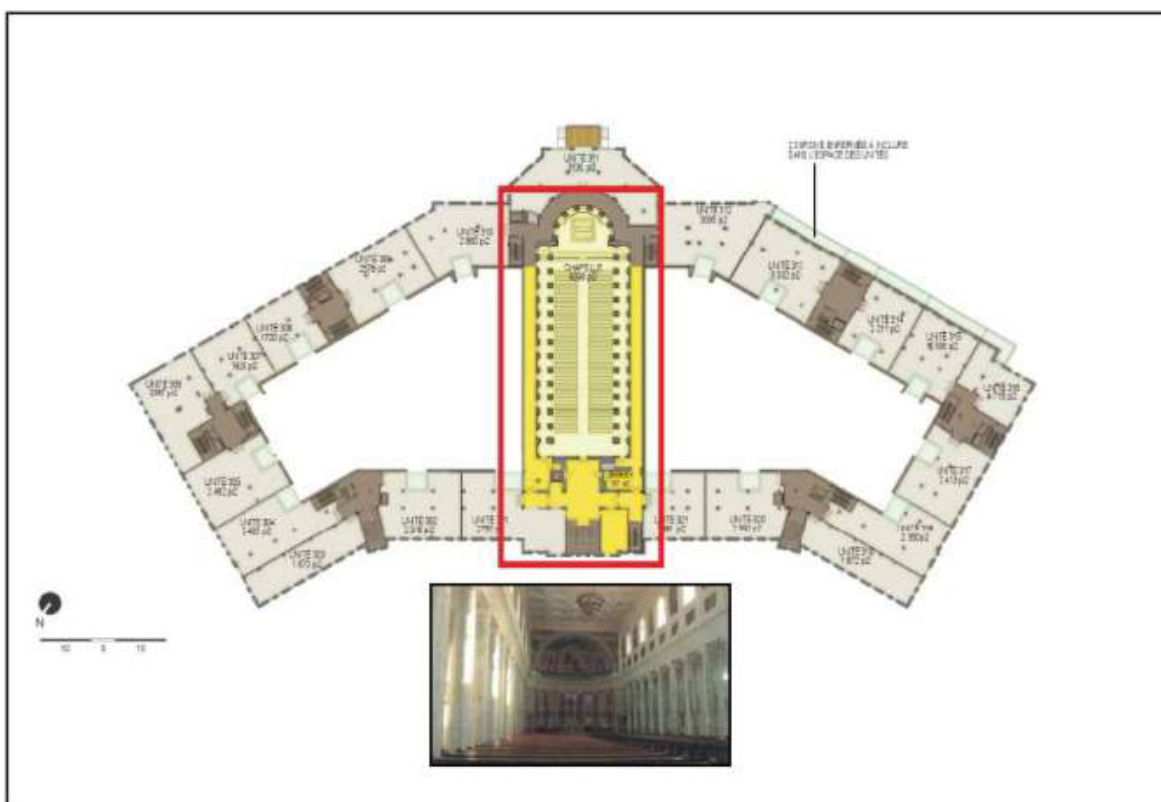
L'étude patrimoniale de Beaupré et Michaud sur la maison-mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie (SNJM), réalisée pour le compte de l'Université de Montréal en 2005, considère que peu de lieux de culte montréalais encore existants peuvent se comparer à la chapelle du 1420 (voir figure 7). Elle présente des similitudes importantes avec l'ancienne chapelle du couvent d'Hochelaga des Sœurs des SNJM, toutes deux inspirées dans leur réalisation de la basilique Sainte-Marie-Majeure de Rome¹¹⁸. Le couvent d'Hochelaga ayant aujourd'hui disparu, la préservation de la chapelle du 1420 prend tout son sens. L'étude la qualifie « d'exceptionnelle » en raison de l'immensité de son volume, de la qualité des traitements de ses finis, de son mobilier et de son orgue, de son éclairage naturel et de ses lustres,

¹¹⁷ Doc. 11.23, p.10

¹¹⁸ Doc. 3.7, p.48 et 63

ses œuvres d'art, tant picturales que sculpturales, et de par son intégrité préservée. Toujours selon cette étude, « tout dans cette chapelle prêche pour le maintien le plus intégral possible de son décor », que ce soit en raison de la présence de la première fresque réalisée par le peintre décorateur Guido Nincheri dans l'abside, du caractère élaboré des caissons des toits ou de la qualité des faux-marbres¹¹⁹.

Figure 7 : La chapelle



Source : adaptée de doc. 3.1.1., p.39 et doc. 3.1, p.17

La commission estime que c'est à juste titre que le projet de règlement P-09-003 interdit sa démolition et les parties du bâtiment qui lui sont associées. Le projet d'accord de développement spécifie également sa conservation, et si nécessaire sa restauration et celle de son mobilier, à l'exception des tableaux¹²⁰.

¹¹⁹ *Ibid.*, p.68

¹²⁰ Doc. 2.4.6.1, p.2

Au moment de l'achat de l'édifice en 2003, l'Université de Montréal espérait transformer la chapelle en salle de répétition et de concert pour ses étudiants de la Faculté de musique, sise dans l'immeuble voisin. En raison de problèmes techniques et acoustiques, cette possibilité aurait été écartée et aucun autre projet concret n'aurait été élaboré par la suite puisque l'immeuble a été mis en vente. Dans le but de la protéger de la poussière, de même que l'orgue qu'elle abrite, la chapelle a été scellée et un système temporaire de pressurisation positive a été mis en place, système que la commission a d'ailleurs été à même d'observer lors de sa visite du site¹²¹.

Le promoteur a démontré un intérêt d'ouvrir la chapelle et de donner accès à l'orgue, pour des activités, entre autres, culturelles, selon une programmation mensuelle qui pourrait être définie avec le syndicat des copropriétaires de l'établissement et l'arrondissement d'Outremont¹²². Cet engagement d'ouvrir la chapelle au public au minimum une fois par mois pendant quelques heures pour des événements, expositions d'art, visites d'enfants, concerts d'orgue, sera notarié. Pour le promoteur, la décision de faire une plus grande fréquence d'événements reviendrait toutefois au syndicat des copropriétaires¹²³.

L'accès à la chapelle

Selon certains participants à l'audience, cette chapelle aurait été le centre de la vie communautaire des religieuses et de groupes d'étudiants des diverses écoles et institutions d'enseignement qui ont pris place de 1925 à 2005 dans l'édifice du 1420¹²⁴. La chapelle n'était pas ouverte au grand public montréalais mais l'entrée aurait été permise aux personnes qui y demandaient accès pour les services religieux¹²⁵.

Près de 56 % des participants ont souligné les qualités artistiques et architecturales de la chapelle et 35 % des mémoires ont demandé explicitement que l'accès à la chapelle ne soit pas réservé à

¹²¹ Doc. 5.10

¹²² Mme Guylaine Déziel, doc. 10.1, L3233-3239

¹²³ M. Paolo Catania, doc. 10.3, L721-735 et 753-768

¹²⁴ Mme Madeleine Sauvé, doc. 11.10, p.6; Mme Françoise Hamel-Burrage et Mme Louise Bourbonnais, doc. 11.13, p.3-4

¹²⁵ Mme Claire Isabelle Mauffette, doc. 10.1, L3208-3211

l'exclusivité des résidents, familles et amis, et que pour des événements de fréquence sporadique. Ce droit d'accès a été à la base des interventions autant de ceux qui refusent le changement d'usage du 1420 que les partisans du projet. La chapelle devrait continuer de contribuer à la vie des citoyens de Montréal en accueillant certaines activités reliées à la Faculté de musique voisine ou à l'arrondissement d'Outremont¹²⁶. La commission a donc examiné les modalités qui seraient requises pour lever la restriction d'usage de la chapelle à l'exclusivité des occupants du bâtiment.

Pour l'arrondissement d'Outremont, l'usage résidentiel exclusif prescrit dans le projet de règlement P-09-003 ne permettrait pas à la chapelle de bénéficier d'un usage distinct. L'usage de la chapelle ne pourrait donc pas être interprété comme « un lieu de culte ouvert au public ou comme salle de spectacle ou de réception que le public pourrait louer à sa convenance et en faire un lieu de diffusion artistique ». Un concert occasionnel pourrait avoir lieu s'il était présenté par le promoteur ou le syndicat des copropriétaires pour permettre, par exemple, aux étudiants de la Faculté de musique de jouer l'orgue. Ce concert devrait être gratuit et offert par les résidents du 1420 à leurs voisins ou amis. L'arrondissement d'Outremont refuserait la tenue de concerts payants¹²⁷.

La commission estime que l'arrondissement d'Outremont devrait examiner la possibilité d'attribuer un zonage particulier pour un usage secondaire à l'enclave que forment la chapelle et l'escalier central qui s'y rend, en termes d'accès public. D'ailleurs, le paragraphe 22° de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* lui permet de « déterminer, par zone, les usages permis dans toute partie d'une construction ». La chapelle n'aurait pas à être exploitée à des fins commerciales puisque des laissez-passer pourraient être distribués par l'administration de l'immeuble.

- ***La commission juge important qu'il y ait une plus grande accessibilité du public à la chapelle. Pour ce faire, elle recommande que l'article 5 du projet de règlement, qui prescrit un usage exclusif «d'habitation multifamiliale» pour le 1420 soit revu afin***

¹²⁶ Héritage Montréal, doc. 11.23, p.8

¹²⁷ Doc. 4.5

d'accorder à l'enclave que pourrait former la chapelle et l'escalier central qui s'y rend un usage public.

Par ailleurs, la commission considère que l'usage public de la chapelle pourrait entraîner des obligations d'entretien et de gérance que les copropriétaires n'ont pas nécessairement recherchées. Dans ce contexte, la commission estime que cet objectif serait mieux atteint si la gestion de la chapelle était confiée, par délégation du promoteur et par la suite du syndicat des copropriétaires, à un organisme autonome à être créé, pouvant prendre la forme d'un OBNL. Cet organisme, dont le mandat principal serait l'organisation d'événements, pourrait planifier des activités d'autofinancement et faire appel à des dons ou subventions d'organisations publiques ou privées.

- ***La commission recommande que l'accord de développement établisse l'obligation pour le promoteur de prévoir la mise sur pied d'un organisme partenaire qui contribuerait à la gestion et à la conservation de la chapelle. La déclaration de copropriété devrait prévoir les modalités liant le syndicat des copropriétaires à cette obligation.***

L'entretien à long terme

Dans l'article 1 du projet d'accord de développement, le promoteur s'engage à déposer un projet de déclaration de copropriété comprenant des clauses établissant des obligations :

- de conservation et, si nécessaire de restauration de la chapelle, de son mobilier, de son décor ainsi que de l'orgue;
- de contribution de chacun des copropriétaires aux charges communes associées à la chapelle, distincte de toute autre contribution des copropriétaires ou de tout autre fonds destiné à couvrir les usages découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;
- de création et de maintien d'un fonds de prévoyance distinct du fonds de prévoyance pour l'immeuble et les sommes à cet effet à verser par tout copropriétaire.

Il faut néanmoins préciser que l'assise légale de ces deux dernières clauses est fragile et pourrait être contestée devant les tribunaux. En effet, dans la cause opposant le *Syndicat des copropriétaires de Verrières I contre André J.R. Bombardier et coll.*, la Cour d'appel du Québec a statué qu'il ne doit être constitué qu'un seul fonds de prévoyance pour chaque immeuble en

copropriété divise¹²⁸. Si le promoteur décide de les inclure dans la déclaration de copropriété comme prévu à l'accord de développement, leur période de validité s'achèverait lors d'une possible annulation par une cour de justice. Cela impliquerait que le coût des réparations majeures de la chapelle, le cas échéant, serait imputé à même le fonds de prévoyance général. La disparition d'un fonds de prévoyance distinct pourrait alors entraîner certaines conséquences négatives en ce qui a trait aux besoins de conservation de la chapelle.

Malgré cette fragilité et parce qu'il ne faut pas présumer que les copropriétaires décideront nécessairement de s'adresser aux tribunaux, la commission considère que ces clauses ont leur utilité et constituent une certaine protection pour la chapelle, du moins tant qu'elles n'auront pas été déclarées invalides.

- ***La commission estime que les engagements du promoteur dans l'article 1 du projet de règlement ont leur utilité en dépit d'une contestation potentielle par des copropriétaires. Par conséquent, elle recommande que, dans l'accord de développement :***
 - ***les clauses relatives aux contributions des copropriétaires à un fonds distinct pour les charges associées à la conservation et à la gestion de la chapelle déjà prévues soient maintenues et intégrées dans la déclaration de copropriété;***
 - ***des conditions minimales soient établies pour l'accès au public au-delà des événements des résidents.***

En ce qui a trait aux frais de gestion de la chapelle, rien ne semble empêcher que l'on en tienne compte lorsqu'il s'agira d'établir la contribution aux charges communes. Que cela se fasse par le biais d'un compte général ou d'un compte spécial est plus de nature des conventions comptables que du fond de la question.

Indépendamment de la question de l'existence ou non d'un ou des fonds distincts dédiés à la conservation et à la gestion de la chapelle, la déclaration de copropriété devrait aussi prévoir spécifiquement que les contributions à la conservation et à la gestion de la chapelle font partie

¹²⁸ Cour d'appel, dossier n° 500-09-008480-998, 30 janvier 2001

des charges communes et qu'aucun copropriétaire ne peut s'en désengager sous prétexte de non-utilisation ou d'un usage restreint des lieux.

- ***La commission recommande que l'accord de développement fasse référence à des dispositions précises quant à la forme d'engagement et quant aux contributions financières qui échoiront aux copropriétaires et qu'il contienne l'obligation d'inclure ces dispositions dans la déclaration de copropriété.***

La servitude de conservation

Dans le but d'assurer une certaine pérennité à la chapelle, le promoteur s'est aussi engagé, en vertu de l'article 2 du projet d'accord de développement, à établir une servitude personnelle de conservation en faveur de la Ville de Montréal. Cette servitude serait consentie à titre gratuit et limitée à la durée de vie utile du bâtiment, sans toutefois excéder le terme de cent ans.

Parce que dans le Code civil du Québec le mot servitude n'est réservé qu'à la servitude dite réelle, certains questionnent la nature et l'étendue des droits conférés par une servitude dite personnelle. En effet, la servitude personnelle impose bel et bien un droit sur un bien appartenant à autrui mais elle est consentie au bénéfice d'une personne désignée. Comme il s'agit en général d'une personne physique, elle est consentie pour un temps limité et disparaîtra lorsque cette personne ne l'exercera plus. Pour cette raison, ce type de servitude est considéré comme offrant moins de garanties que la servitude dite réelle, laquelle est perpétuelle et reste attachée aux propriétés visées, indépendamment de l'identité du propriétaire.

Toutefois, pour qu'il y ait création d'une servitude réelle il faut respecter un certain nombre de conditions qu'il est juridiquement impossible de trouver dans ce cas-ci dont notamment l'existence de deux immeubles distincts appartenant à deux propriétaires différents.

Par ailleurs dans le cas présent, étant donné que le bénéficiaire de la servitude est la Ville de Montréal, une personne morale dont l'existence n'a pas la précarité d'une personne physique, la distinction entre servitude réelle et personnelle ou la portée véritable de celle-ci deviennent des questions plutôt académiques. Dans les faits, l'immeuble du 1420 resterait affecté par cette

charge et, ni le promoteur ni le syndicat des copropriétaires qui lui succédera pourront y mettre fin unilatéralement.

Certains participants ont néanmoins soulevé la possibilité d'une remise en question du contrat par les deux parties. En effet, les deux parties pourraient s'entendre de terminer cet engagement et de convaincre une administration future de la Ville d'y consentir, si le fonds de prévoyance n'était pas suffisant, si conserver la chapelle s'avérait trop onéreux, ou, pour toutes autres raisons.¹²⁹ Théoriquement cette remise en question du contrat n'est pas impossible, mais en pratique, la commission estime que la Ville de Montréal n'aurait aucun intérêt à y consentir. Quoi qu'il en soit, la commission ne voit pas quel autre instrument juridique au Québec permettrait de mieux atteindre le but visé.

La commission considère que dans les circonstances un acte notarié établissant une servitude dite personnelle est l'instrument juridique qui semble offrir la meilleure garantie.

- *La commission estime qu'un acte notarié établissant une servitude personnelle en faveur de la Ville de Montréal est dans le contexte québécois actuel la meilleure garantie d'assurer la pérennité de la chapelle. Elle recommande, tel que proposé, que le promoteur s'engage à établir sur les parties communes constituant la chapelle, à titre de fonds servant, une servitude en faveur de la Ville de Montréal, à titre de bénéficiaire, selon les modalités prévues dans le projet d'accord de développement.*

3.3.4 L'aménagement du site

Le projet de règlement P-09-003 demande au promoteur de déposer un plan d'aménagement paysager et énonce certains éléments qui devront se retrouver obligatoirement à l'intérieur de ce plan. Mentionnons notamment l'emplacement de la voie de débarcadère, la conservation et la restauration au besoin des talus, des murets et des escaliers extérieurs, l'aménagement d'un escalier face à l'entrée principale, la préservation des arbres existants et la plantation de végétaux et, les balises à respecter pour les interventions paysagères et pour l'éclairage extérieur. Enfin, il

¹²⁹ Mme Michèle Joubert, doc. 10.5, L362-364 et L380-383; M. Jean-Claude Patenaude, doc. 11.3, p.4

précise que l'aménagement paysager et l'installation d'une clôture ceinturant la propriété devront tenir compte du passage d'un sentier public longeant et traversant les limites ouest et sud de la propriété.

Pour la commission, la réduction des surfaces asphaltées s'inscrit parfaitement dans une des approches du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* qui vise à assurer que chaque projet d'aménagement ou de réaménagement dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal ait un effet positif sur la biomasse de la montagne¹³⁰. Elle considère l'amélioration du couvert végétal comme un des aspects positifs du projet.

Par ailleurs, certains des éléments de l'aménagement du site nécessitent qu'on s'y arrête afin d'améliorer le projet de transformation du 1420. Ils sont revus dans les sections qui suivent.

Les stationnements

L'aménagement du stationnement souterrain situé à l'arrière du bâtiment (voir figure 8) exigerait de l'excavation à la limite d'un territoire reconnu comme faisant partie de l'écoterritoire *Les sommets et les flancs du mont Royal*. À ce titre, ces espaces possèdent une valeur écologique élevée, particulièrement la partie est longeant le boulevard Mont-Royal¹³¹. Le promoteur a réalisé une étude portant sur les effets potentiels de l'excavation sur les arbres s'y retrouvant. Les conclusions indiquent que la perte de racines est estimée à moins de 10 % du système racinaire et n'affecterait pas «la vigueur, à court, moyen et long termes» d'un arbre touché et, les racines portantes de cet arbre ne seraient pas affectées. De plus, certaines mesures de protection et d'opération mécanique lors de l'exécution des travaux devraient être respectées¹³².

- ***La commission recommande que toutes les mesures nécessaires soient prises pour garantir la protection des arbres faisant partie de l'écoterritoire Les sommets et les flancs du mont Royal au moment de la construction du stationnement souterrain situé à l'arrière du bâtiment.***

¹³⁰ Doc. 3.1 du lien 7.10

¹³¹ Doc. 3.11, p.3 du lien 7.11

¹³² Doc. 3.2, section génie forestier

Par ailleurs, pour les stationnements extérieurs, le projet de règlement P-09-003 limite à 24 le nombre de cases. Toutefois, la cour arrière du bâtiment est située presque entièrement dans la zone tampon définie dans le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* (PPMVMR) et où toute nouvelle construction doit être évitée¹³³. En outre, le Conseil du patrimoine de Montréal estime que l'accès au stationnement arrière doit être mieux intégré à l'environnement naturel du boisé Saint-Jean-Baptiste, notamment le mur de soutènement¹³⁴.

La commission reconnaît que certains espaces du stationnement extérieur doivent être aménagés à l'arrière du bâtiment pour les véhicules de services du 1420, véhicules dont le gabarit ne permettrait pas un stationnement dans les espaces souterrains. L'approche du promoteur de convertir les espaces pavés actuels en surfaces perméables est louable puisqu'elle contribuerait éventuellement à l'augmentation de la biodiversité du site. Elle considère toutefois que le promoteur devrait réduire le nombre de cases au minimum et offrir aux visiteurs, par son service valet, du stationnement dans des espaces supplémentaires en souterrain.

De plus, la commission estime que la construction des espaces de stationnement à l'arrière du bâtiment devrait être en gazon armé, et l'accès, comprendre un aménagement plus végétal. Le promoteur, dans sa proposition d'origine proposait d'ailleurs d'utiliser du gazon armé¹³⁵. Ainsi, la zone tampon serait non seulement protégée mais améliorée. L'espace paysager à l'arrière du bâtiment serait en continuité avec la modulation des lieux jusqu'au boisé Saint-Jean-Baptiste, contribuant ainsi à relever la qualité paysagère de l'arrière du bâtiment. En outre, cet aménagement serait en conformité avec un des critères de gestion des zones tampons du projet du PPMVMR qui suggère, pour les zones tampons, d'améliorer l'interface entre les activités humaines et les zones « noyau » ou foyers de biodiversité à protéger¹³⁶.

- ***Dans le but d'assurer une continuité de l'espace paysager, de l'arrière du bâtiment vers le boisé Saint-Jean-Baptiste, et de protéger la zone tampon qui s'y trouve et définie dans le projet de Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal,***

¹³³ Doc. 3.1 du lien 7.10, p.9-10 ; Les amis de la montagne, doc. 11.18, p.3

¹³⁴ Doc. 2.4.3, p.6

¹³⁵ M. Paolo Catania, doc. 10.3, L1138-1146

¹³⁶ Lien 7.9, annexe 1

la commission recommande que le nombre de cases du stationnement extérieur situé à l'arrière de l'édifice soit réduit au minimum et que ces cases soient aménagées en gazon armé.

Les aménagements à l'avant de l'édifice

Les terrasses des unités au niveau du sol et l'escalier central sont les deux éléments qui ont attiré l'attention de la commission en regard de l'aménagement du site en façade de l'édifice.

La réalisation d'un escalier en pierre naturelle face à l'entrée principale, et visé au deuxième alinéa de l'article 23 du projet de règlement P-09-003, fait partie des éléments artistiques que le promoteur a voulu redonner au bâtiment¹³⁷. Le plan d'aménagement initial de 1925 indique la présence de certains éléments d'aménagement qui n'ont pas été réalisés. Dans sa stratégie de mise en valeur des paysages, le promoteur entend reprendre certains aménagements d'origine, dont cet escalier¹³⁸. Tel que l'exprime le promoteur, la commission estime que l'aménagement de cet escalier contribuerait à mettre en valeur la monumentalité du bâtiment¹³⁹.

- ***Étant un élément intéressant qui faisait partie des aménagements d'origine de la conception du 1420 boulevard Mont-Royal, la commission recommande le rétablissement de l'escalier en façade de l'entrée principale du bâtiment, tel que prévu à l'article 23, 2^o du projet de règlement P-03-009.***

¹³⁷ Doc. 3.1, p.20

¹³⁸ *Ibid.*, p.74-75

¹³⁹ *Ibid.*, p.79

Figure 8 : Concept d'aménagement extérieur



Source : doc. 3.1, p. 80

Le *Règlement de contrôle intérimaire limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et de mettre en valeur le mont Royal* (numéro 08-007) stipule dans l'article 16 de son chapitre III portant sur les normes applicables dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal que « l'aménagement d'une terrasse est autorisé en cours avant seulement dans le cas où les autres cours ne sont pas disponibles à cette fin ». Dans les modifications récentes du projet par le promoteur les unités au niveau du sol auraient perdu leur « cours jardin » du premier niveau. Puisque la cour arrière ne serait plus disponible, la commission estime que le promoteur est toujours en droit de faire des terrasses à l'avant. Toutefois, il a été proposé à l'audience, afin d'assurer une continuité avec le matériau de la façade avant, qu'elles soient faites de pierre, et non de bois¹⁴⁰.

- *Afin de réduire l'effet visuel des terrasses situées au niveau du sol à l'avant de l'édifice, la commission recommande qu'elles soient faites en pierre plutôt qu'en bois, en continuité avec le parement des murs de la façade avant du bâtiment.*

La gestion des eaux de ruissellement

Une étude de gestion des eaux de ruissellement a été réalisée par le promoteur, complétée par une note de service sur les résultats et les calculs de rétention des eaux pluviales. Ceci dans le but de déterminer les effets du projet sur les égouts pluviaux et de proposer des solutions pour répondre aux exigences de la Ville¹⁴¹. Les évaluations préliminaires ont été faites alors que le concept immobilier comptait environ 50 places de stationnement extérieur avec un recouvrement en gazon armé et 123 unités d'habitation¹⁴². Quant à l'eau venant des toits, le promoteur a précisé à l'audience que cette eau serait régie par des bassins de captation et réutilisée pour l'irrigation des plantes du site¹⁴³.

La commission estime que la future gestion des eaux de ruissellement par rapport aux conditions existantes constitue un élément positif du projet. Elle prend note que le promoteur fera

¹⁴⁰ Doc. 3.1.2 figure 75; doc. 10.3, L1303-1304

¹⁴¹ Doc. 3.4 et doc. 3.3, Infrastructures

¹⁴² Doc. 3.1 et 3.1.2, plans des niveaux 0, 1 et 2

¹⁴³ M. André Moreau, doc. 10.2, L2718-2720

éventuellement une étude plus poussée à cet effet et qu'il compte également trouver une solution efficace de gestion des eaux de ruissellement provenant du boisé Saint-Jean-Baptiste qui se déversent présentement sur la propriété du 1420¹⁴⁴. Ainsi, selon le troisième alinéa de l'article 24 du projet de règlement P-09-003, le promoteur devra étudier au préalable le drainage des sols du boisé puisqu'il est adjacent au stationnement souterrain et prévoir des mesures pour en limiter à court et à long terme les effets. Le promoteur propose que les débits provenant du boisé, propriété du cimetière Notre-Dame-des-Neiges, devraient être acheminés par un fossé, valorisé par des plantations, et qui partirait du boisé et se dirigerait vers un puisard existant du réseau municipal¹⁴⁵.

Il appartient au promoteur de trouver des solutions à l'usage de ses eaux de ruissellement afin de réduire efficacement leur acheminement aux deux bassins de rétention proposés sur le site du 1420 (voir figure 8). Pour sa part, l'Université de Montréal devra à l'avenir prendre à charge ses eaux de ruissellement qui s'acheminent présentement sur le terrain du 1420. La commission est d'avis qu'il devrait en être de même de la part du cimetière pour les eaux dont il serait responsable, même si une entente pour la délégation de gestion du boisé a été faite en faveur de la Ville de Montréal¹⁴⁶. Le promoteur est responsable de la gestion des eaux de ruissellement de ce boisé dans la mesure où l'aménagement du stationnement souterrain arrière perturberait l'écoulement naturel des lieux. La commission estime que la responsabilité de la gestion entière ou partielle des eaux de ruissellement venant du boisé Saint-Jean-Baptiste est un enjeu qu'il faudrait approfondir.

- ***La commission recommande une analyse de responsabilité partielle ou entière du promoteur en regard de la gestion des eaux de ruissellement venant du boisé Saint-Jean-Baptiste afin d'en assurer une gestion efficace à long terme et équitable pour les copropriétaires.***

¹⁴⁴ Mme Guylaine Déziel et M. Paolo Catania, doc. 10.2, L2794-2798 et L2808-2809

¹⁴⁵ Doc. 3.4, voir croquis de l'annexe 1

¹⁴⁶ Doc. 3.1.1.3 du lien. 7.9

Les tours de refroidissement

Un aspect important des tours de refroidissement est lié à leur effet sonore. Le promoteur a fait deux études de bruit, la première indiquant qu'il y aurait lieu d'apporter des mesures de réduction du bruit puisque un bon nombre d'unités de logement seraient affectées du côté ouest et sud du bâtiment. D'où la proposition d'un mur de maçonnerie autour de l'enclos des tours de refroidissement et la position abaissée des équipements à quatre mètres du niveau du sol (voir figure 8).

Les amis de la montagne considèrent que les études d'effets sonores auraient dû prendre en compte la réverbération du son sur la façade arrière du bâtiment et sa répercussion dans le boisé Saint-Jean-Baptiste¹⁴⁷. D'après les études réalisées, les niveaux de bruit rencontreraient les exigences du *Règlement AO-21* de l'arrondissement d'Outremont qui exige un niveau de bruit maximum de 50 dBA la nuit et de 60 dBA le soir et le jour dans un « parc, cour, terrain servant à des fins de récréation de sport ou campement¹⁴⁸ ». À l'intérieur de la chambre à coucher, avec fenêtre ouverte, le niveau de bruit ne doit pas dépasser 38 dBA la nuit, 40 dBA en soirée et 45 dBA le jour. La commission estime que les unités 212 et 213, situées du côté sud-ouest du bâtiment, l'aire de jeu proposé ainsi que les promeneurs du boisé Saint-Jean-Baptiste pourraient être malencontreusement affectés par le bruit instantané des départs et arrêts des équipements (voir figure 8). L'évaluation de la nuisance sonore, qui offre des résultats pondérés dans le temps sur une période, par exemple de 60 minutes ou de 24 heures, ne tient pas nécessairement compte de la dynamique des niveaux de bruit perçus par une personne dans son environnement et qui peuvent être dérangeants, principalement avec le vieillissement des équipements.

- ***La commission recommande qu'une étude de bruit soit faite tenant compte de l'élément de réverbération du son sur le mur arrière de l'édifice vers le boisé Saint-Jean-Baptiste. De plus, cette étude devrait indiquer dans quelle mesure le bruit causé par les pointes de départ de chacun des appareils situés à l'arrière du bâtiment pourrait perturber la tranquillité des lieux.***

¹⁴⁷ Les amis de la montagne, doc. 11.18, p.4

¹⁴⁸ Règlement sur le bruit, arrondissement d'Outremont, annexe B

3.3.5 L'accès à la montagne

L'article 3 du projet d'accord de développement assurerait un accès public à la montagne. Le promoteur s'engage, à titre gratuit, ou bien à céder à la Ville un emplacement, ou bien, à consentir une servitude sur sa propriété, pour la réalisation d'un accès public au futur tronçon 5 du chemin de ceinture du mont Royal. Cet accès partirait du boisé Saint-Jean-Baptiste, passerait en partie sur l'arrière de la propriété du 1420, longerait le terrain situé au bas de la Faculté de Musique de l'Université Montréal, pour rejoindre ensuite le boulevard Mont-Royal. Les deux options offertes au promoteur existent puisque le tracé de cet accès et du tronçon 5 sont toujours en cours de conception. Les parties se donnent dix-huit mois, suite à la signature de l'accord, pour collaborer et déployer les meilleurs efforts pour déterminer l'assiette de terrain requise et, pour le promoteur, de faire son choix.

La construction de ce tronçon du chemin de ceinture par la Ville, qui relierait le boisé Saint-Jean-Baptiste et le futur parc du Sommet d'Outremont est prévue pour 2009-2010¹⁴⁹. Quelques participants ont souligné l'importance de la réalisation de ce tronçon et du nouvel accès¹⁵⁰. Les amis de la montagne ont questionné la Ville sur la fermeté de l'engagement de l'Université à cet égard et de son propre engagement à réaliser éventuellement le tronçon 5¹⁵¹.

La commission considère que ce nouvel accès doit voir le jour. Toutefois, il serait plus réaliste de prévoir la possibilité d'un délai au 18 mois prescrit dans l'article 3.4 du projet d'accord de développement qui spécifie les conditions « en temps voulu » de l'aménagement de l'accès sur la propriété du 1420.

- *Afin d'assurer la réalisation de l'accès au futur tronçon 5 du chemin de ceinture de la montagne à partir de la Faculté de musique de l'Université de Montréal, la commission recommande que le texte des articles 3.1 et 3.4 de l'accord de développement tienne compte de la possibilité d'un délai de réalisation de cet accès et du tronçon 5 du chemin de ceinture. Pour parer à une telle éventualité,*

¹⁴⁹ Doc. 3.10, p.3 du lien 7.11

¹⁵⁰ M. Daniel Turp et Michel Seymour, doc. 11.5, p.2 ; Les amis de la montagne, doc.11.18, p.4

¹⁵¹ Mme Sylvie Guilbeault, doc. 10.3, L219-226

l'engagement pris par le promoteur devrait également se retrouver dans la déclaration de copropriété.

3.4 Le projet de commémoration

Dans l'article 5 du projet d'accord de développement, le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment de sa demande de permis de construction, un projet de commémoration de la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie (SNJM). Le projet n'est pas encore défini et les religieuses seront consultées. Les propositions sur la table comprennent une statue à l'extérieur, une plaque commémorative ou l'apposition de photographies historiques sur les murs longeant l'escalier central menant à la chapelle¹⁵².

Dans la *Politique du patrimoine* de la ville de Montréal, la commémoration renvoie à l'ensemble des gestes visant à rappeler des faits, des personnages, des pratiques culturelles ou des lieux importants. Ces gestes peuvent comprendre, entre autres, l'installation de monuments, de plaques ou des œuvres d'art¹⁵³. Il est apparu lors de la consultation publique que la valeur patrimoniale du 1420, sous toutes ses formes, et dont il faut préserver la mémoire, soulève beaucoup d'émotion. Nombreux sont ceux qui ont rappelé la qualité artistique et patrimoniale du mobilier de la chapelle, de ses fresques, des vitraux de l'édifice, des boiseries, de sa bibliothèque et les artistes et artisans qui ont construit l'édifice. Selon Héritage Montréal, un projet de commémoration devrait comprendre tout autant la plaque commémorative des bâtisseurs des lieux qu'une reconnaissance de la présence des religieuses¹⁵⁴.

Pour d'autres participants, le 1420 est un lieu de mémoire vivante et historique de plusieurs générations d'enseignantes et d'élèves. Garder la vocation institutionnelle de la maison-mère serait préserver l'héritage d'un collectif féminin qui a marqué l'éducation québécoise mais également préserver la mémoire de ceux qui ont fréquenté les lieux pour y étudier¹⁵⁵. La

¹⁵² Mme Guylaine Déziel, doc. 10.3, L2246-2254

¹⁵³ Lien 7.7, p.55

¹⁵⁴ Doc. 11.23, p.8

¹⁵⁵ Mme Françoise Hamel-Burrage, doc. 10.5, L1945-1953

commission estime que le projet de commémoration pourrait donc être conçu pour préserver cette mémoire collective des religieuses et des générations qui ont fréquenté le 1420.

À l'instar d'Héritage Montréal, du Conseil du patrimoine de Montréal et des participants qui désirent perpétuer la mémoire des personnes et des événements qui ont marqué ces lieux, la commission considère qu'un projet de commémoration a vraiment sa place. Toutefois, il doit porter sur la mémoire collective de tous ceux qui ont bâti, vécu ou fréquenté les lieux.

- *La commission recommande que le projet de commémoration prévu dans le projet d'accord de développement porte à la fois sur la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, les générations d'étudiantes et d'étudiants qui ont fréquenté les lieux et les bâtisseurs de l'édifice.*

3.5 Le plan d'implantation et d'intégration architecturale

Rappelons que dans le *Plan d'urbanisme* de la Ville de Montréal, l'ensemble de la propriété du 1420 boulevard Mont-Royal est considéré comme « Grande propriété à caractère institutionnel ». Si le projet de transformation va de l'avant, il serait reclassé « Secteur de valeur exceptionnelle ». Les sites ainsi classés sont considérés d'une grande valeur patrimoniale, et le plan d'urbanisme préconise à leur égard un contrôle serré des travaux de construction, de rénovation et de transformation, afin d'en préserver la qualité architecturale et patrimoniale. Ce contrôle s'exerce notamment à travers le processus d'examen fait en vertu du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). D'ailleurs, l'arrondissement d'Outremont a sa propre réglementation à cet égard avec des critères supplémentaires pour tout projet situé dans le secteur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (règlement 1189). L'approbation ou le refus du PIIA se fait par résolution du conseil d'arrondissement, sous avis du comité consultatif d'urbanisme, avis qui peut comprendre des recommandations touchant des modifications à apporter au projet.

En outre, l'article 29 du projet de règlement P-09-003 introduit lui aussi un ensemble de critères qui devront être pris en compte quand viendra le moment de l'examen du projet en vertu du PIIA. Les éléments de cet article couvrent 13 aspects importants portant sur l'architecture, le

design et l'aménagement paysager de la transformation du 1420 mais accordent au promoteur une latitude de réalisation quant aux façons de faire. Par exemple, le quatrième alinéa stipule que « la conception du bâtiment doit favoriser l'aménagement de toits verts » sans en spécifier le nombre ou le type d'aménagement.

Les amis de la montagne estiment que le projet d'accord de développement devrait inclure des obligations de résultat afin de s'assurer que les exigences de la Ville et éventuellement du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine soient réalisées¹⁵⁶.

La commission estime qu'il y aurait lieu de préciser dans l'accord de développement les résultats attendus. Il est de la responsabilité de l'arrondissement de s'assurer qu'il n'y aura pas de dérogation des conditions inscrites au PIIA lors de la construction. De plus, le chantier du 1420 s'écoulant sur cinq ans, un suivi à long terme sera nécessaire¹⁵⁷. Des engagements précis du promoteur dans l'accord de développement pourraient faciliter le travail des parties en cause et offrir pour tous une garantie de résultats.

- *La commission est soucieuse de garantir, d'une part l'intégrité du concept du projet lors de la préparation du PIIA et, d'autre part, d'assurer un suivi efficace des réalisations prévues durant les travaux de construction du 1420. Elle recommande donc d'inclure dans l'accord de développement certains éléments qui ont trait à l'aménagement des toits, au traitement des belvédères, à la protection des intérieurs ainsi qu'à l'aménagement du stationnement extérieur arrière et des terrasses avant.*
- *Afin de garantir à long terme l'intégrité des résultats obtenus, ces engagements devraient se retrouver également dans la déclaration de copropriété et l'acte de vente des copropriétaires.*

3.6 Une vision renouvelée de l'aménagement du flanc nord

Le questionnement fondamental à l'audience a été celui du changement de la vocation du bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal. Nombreuses ont été les interventions portant sur

¹⁵⁶ Doc. 11.18, p.4 ; Mme Sylvie Guilbeault, doc. 10.3, L165-167

¹⁵⁷ M. Pierre Beudet, doc. 10.3, L1243-1246

l'impossibilité d'avoir un recours référendaire sur le changement d'usage. Trente-sept pour cent du questionnement en première partie de l'audience et 50 % des mémoires ont parlé du droit de parole des citoyens, du contexte référendaire et de la confusion qu'il a créé.

Pour certains, la solution réside dans l'obtention du droit à un référendum large, soit à l'usage des résidents des quartiers limitrophes d'un projet, soit à l'usage des citoyens des arrondissements historiques de Montréal, ou soit à l'usage des citoyens concernés de toute la ville. Héritage Montréal doute toutefois que le recours au référendum soit une solution utile au problème de préservation des bâtiments patrimoniaux.¹⁵⁸

D'autres préoccupations concernant la portée d'un référendum lorsque l'OCPM reçoit un mandat de consultation publique en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* ont déjà été exprimées. La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est actuellement en révision et la Ville de Montréal travaille à définir sa position à cet égard. Dans ce contexte, la commission souhaite faire écho aux représentations qui ont été faites devant elle sur la question référendaire.

Par ailleurs, la réfection du 1420 boulevard Mont-Royal est le premier exemple d'un changement de vocation d'un bien à caractère institutionnel et public en immeuble résidentiel et privé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal depuis le dépôt du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* et de la consultation publique qui a suivi. On peut présumer que d'autres cas semblables se produiront lorsque les institutions décideront de disposer d'une partie de leurs bâtiments considérés désuets ou excédentaires. Héritage Montréal craint d'ailleurs qu'un bâtiment qui n'a pas de stabilité fonctionnelle exige éventuellement de nouveaux espaces¹⁵⁹.

Outre l'absence de consensus sur le changement potentiel d'un paysage institutionnel à résidentiel, la commission constate que le public en général n'a pas l'opportunité de se prononcer sur les plans directeurs des institutions sises sur la montagne et sur les projets de développement

¹⁵⁸ M. Dinu Bumbaru, doc. 10.5, L545-549

¹⁵⁹ M. Dinu Bumbaru, doc. 10.5, L606-611

publics, tels l'aménagement du sommet d'Outremont et du réservoir d'eau potable Vincent d'Indy. Certains aspects de ces projets seront, de toute évidence, susceptibles d'interpeler les citoyens dans le futur. À l'instar d'Héritage Montréal, la commission estime que l'aménagement du flanc nord devrait faire l'objet d'une planification en fonction d'une vision d'ensemble de ce qu'il devrait être dans 25 ans et ne devrait pas se faire à la pièce¹⁶⁰.

- ***La commission recommande qu'une vision d'ensemble de l'aménagement futur du flanc nord soit développée. Cette vision renouvelée de la protection et de la mise en valeur de ce secteur devrait faire l'objet d'une consultation publique.***

¹⁶⁰ M. Dinu Bumbaru, doc. 10.5, L661-669 et 1055-1060

Conclusion

La commission aurait préféré que la vocation institutionnelle du 1420 boulevard Mont-Royal soit préservée. Toutefois, elle considère que le projet de réaffectation proposé est acceptable et recevable puisqu'il respecte les objectifs énoncés dans le projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* et la *Politique du patrimoine* de la Ville de Montréal.

Par ailleurs, elle reconnaît que la réaffectation de l'ancienne maison-mère à des fins résidentielles par une entreprise privée est loin de faire consensus. La disponibilité récente de fonds du gouvernement fédéral pour les « infrastructures du savoir » et du gouvernement du Québec pour le maintien d'actifs et de rénovation des immeubles dans le domaine de l'éducation apporte un nouvel élément au dossier dont il faut tenir compte. La commission suggère aux parties en cause d'accorder un sursis de quelques mois à la vente du bâtiment, avec le consentement du promoteur, et de s'engager dans la sollicitation des fonds requis pour terminer la rénovation du bâtiment. La commission considère toutefois que ce sursis doit être balisé, réaliste et raisonnable. Si les résultats de cette démarche s'avèrent négatifs, la commission recommande alors d'aller de l'avant avec le projet de réaffectation du 1420 sous réserve des recommandations qui suivent.

En ce qui a trait aux interventions sur les façades extérieures, la commission recommande de revoir l'approche du traitement des coursives et des belvédères afin d'être plus fidèle au classicisme du bâtiment. Quant à la protection des intérieurs, la commission recommande que le règlement P-09-003 précise et couvre l'ensemble des éléments architecturaux à conserver et à restaurer. La restauration devrait être faite à l'identique des éléments existants, peu importe les causes ou raisons qui exigeraient une intervention.

Afin d'assurer la pérennité de la chapelle, la commission recommande que soit maintenue la proposition du projet d'accord de développement d'établir une servitude personnelle en faveur de la Ville de Montréal pour la chapelle mais également sur ses parties communes. Elle recommande que l'accès à la chapelle soit défini de façon plus large que prévu et permette un

usage public. En conséquence des responsabilités qu'entraînerait ce changement d'usage, la commission recommande que l'accord de développement établisse l'obligation pour le promoteur de prévoir la mise sur pied d'un organisme partenaire qui contribuerait à la gestion et la conservation de la chapelle, selon des modalités à convenir entre les parties. La déclaration de copropriété devrait prévoir les modalités liant le syndicat des copropriétaires à cette obligation. Elle devrait comprendre également les clauses relatives aux contributions des copropriétaires à un fonds distinct pour les charges associées à la conservation et à la gestion de la chapelle. Indépendamment de ce fonds distinct, la déclaration de copropriété devrait aussi prévoir spécifiquement les contributions qui feraient partie des charges communes qu'aucun copropriétaire ne pourrait se désengager.

En ce qui a trait à l'aménagement du site, la commission recommande que le nombre de cases du stationnement extérieur situé à l'arrière de l'édifice soit réduit au minimum et qu'il soit aménagé en gazon armé. Ceci dans le but d'assurer une continuité de l'espace paysager, de l'arrière du bâtiment vers le boisé Saint-Jean-Baptiste, et de protéger la zone tampon qui s'y trouve. Afin de réduire l'effet visuel des terrasses situées au niveau du sol à l'avant de l'édifice, la commission recommande leur aménagement en pierre. Quant à la réalisation d'un accès au futur tronçon du chemin de ceinture de la montagne, elle recommande que l'accord de développement reflète la possibilité d'un délai de réalisation de ce tronçon. Enfin, la commission recommande que le projet de commémoration, prévu dans le projet d'accord de développement, porte à la fois sur la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, les générations d'étudiantes et d'étudiants qui ont fréquenté les lieux, et les bâtisseurs de l'édifice.

Par ailleurs, la commission est soucieuse de garantir l'intégrité du concept du projet lors de la préparation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et, d'assurer un suivi efficace des réalisations prévues durant les travaux de construction du 1420. Elle recommande donc d'inclure dans l'accord de développement les éléments qui ont trait à l'aménagement des toits, au traitement des belvédères, à la protection des intérieurs ainsi qu'à l'aménagement du stationnement extérieur arrière et des terrasses avant. En outre, elle considère que l'intégrité des résultats obtenus devrait être garantie à long terme. À cet effet, certains des engagements

devraient se retrouver également dans la déclaration de copropriété et dans l'acte de vente aux copropriétaires.

Nombreuses ont été les interventions à l'audience portant sur le droit de parole des citoyens, le contexte référendaire du projet et de la confusion qu'il a créé. La commission estime que le processus d'approbation d'un projet implique une complexité qui ne peut se réduire à un processus binaire d'acceptation ou de refus que propose une approbation référendaire. En outre, la réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal est le premier exemple de la conversion d'un immeuble à vocation institutionnelle à des fins résidentielles privées dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal depuis le dépôt du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* et de la consultation publique qui a suivi. L'opposition au projet exprimée lors de l'audience, et le débat qui a cours dans les médias, sont notamment le résultat d'une absence de consultation concertée sur une vision renouvelée du flanc nord. La commission estime, qu'en l'absence d'une participation citoyenne dans la préparation des plans directeurs et des plans d'aménagement des institutions, et des aménagements prévus par le secteur public, les causes pouvant alimenter d'autres contestations demeurent. La commission recommande que l'aménagement du flanc nord fasse l'objet d'une planification en fonction d'une vision d'ensemble de ce qu'il devrait être dans 25 ans. Cette vision renouvelée devrait faire l'objet d'une consultation publique.

Fait à Montréal, le 29 avril 2009

Jocelyne Beaudet
Présidente de la commission

Arlindo Vieira
Commissaire

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du Conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur les projets de règlement autorisant la réaffectation du bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal à des fins résidentielles conformément aux résolutions CM09 0027 et CM09 0028 du 26 janvier 2009. Les projets de règlements portent les numéros P-04-047-71 et P-09-003. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Les avis publics annonçant la consultation publique ont été publiés dans les quotidiens *The Gazette* et *Le Devoir* les 3 et 4 février derniers. Le 3 février 2009, l'Office rendait disponible dans son site Internet la documentation relative au projet de réaffectation du 1420 boulevard Mont-Royal. Entre le 5 et le 14 février, des annonces ont paru dans différentes publications : *l'Express d'Outremont*, le *Point d'Outremont*, *l'Actualité Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce*, le *Quartier libre*, le *Métro*, le *24 heures* et *Le Devoir*.

Près de 12 000 dépliants ont été distribués dans les secteurs riverains du site. Aussi, des courriels informant la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire avec les représentants du projet de la Ville de Montréal et de l'arrondissement d'Outremont ainsi qu'une rencontre préparatoire avec les représentants du Groupe immobilier F. Catania et associés inc. et de l'Université de Montréal ont eu lieu le 10 février 2009 dans les locaux de l'Office.

Une visite du site a été organisée le 12 février 2009. Une bande vidéo de la visite a été faite; la version originale, non éditée, est disponible pour consultation au bureau de l'OCPM.

La commission a tenu trois séances d'information les 16, 17 et 18 février 2009. Ces séances se sont déroulées au Centre communautaire intergénérationnel de l'arrondissement d'Outremont situé au 999 av. Mc Eachran. Elle a également tenu trois séances d'audition des mémoires les 9, 10 et 11 mars 2009, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM et dans son site Internet, au bureau de l'arrondissement d'Outremont ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Montréal.

La commission et son équipe

Mme Jocelyne Beaudet, présidente de la commission
M. Arlindo Vieira, commissaire
Mme Élise Naud, analyste et secrétaire de commission
M. Richard Brunelle, conseiller de la commission
M. Peter Jacobs, conseiller de la commission

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique
M. Alexis Musanganya, webmestre
M. Gabriel Lemonde-Labreque, Mme Christelle Lollier et M. Faustin Nsabimana, responsables de l'accueil

Les porte-paroles et les personnes-ressources

Pour la Ville de Montréal

M. Gilles Dufort, chef de division, Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
M. Claude Dauphinais, architecte, Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

Pour l'arrondissement d'Outremont

M. Pierre Beaudet, directeur de l'arrondissement
M. Pierre A. Chapuis, directeur, Service de l'aménagement urbain et du patrimoine

Pour le Groupe immobilier F. Catania et associés inc.

Mme Guylaine Déziel, urbaniste senior, directrice planification, Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc
M. Paolo Catania, président du conseil et chef de la direction, Groupe immobiliers F. Catania et associés inc.
M. Éric Jutras, architecte associé, directeur, Studio résidentiel Lemay
M. André Moreau, architecte paysagiste senior, directeur projets et design, Plani-Cité
M. Marc Girardin, ingénieur senior, chargé de projet études urbaines, Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc

Pour l'Université de Montréal

M. Guy Breton, vice-recteur exécutif, Université de Montréal

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

M. Jean-Claude Marsan
M. Frédéric Jeanbart
M. Pierre Labelle
Mme Monique Caron-Bouchard
M. Jean-Pierre Monet
Mme Michèle Joubert
Mme Rucsandra Calin
Mme Nancy Boilat
M. Laurier Nichols
M. Richard Morisset
Mme Marie-Claire Héli
Mme Claire-Isabelle Mauffette

M. Louis Dumont
Mme Madeleine Sauvé
M. Guy Marchand
M. Marc Renaud
Mme Marie Cinq-Mars
M. Claude Dubois
M. Samir Saul
M. Michel Plante
Mme Sylvie Guilbault
M. Marc-André Harnois
M. Claude Bouchard
Mme Françoise Hamel-Burrage

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 11 et 12.

Annexe 2 - La documentation

1. Projets

- 1.1. Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal
 - 1.1.1. Territoire d'application
 - 1.1.2. Plans des étages
 - 1.1.3. Plan de stationnement
 - 1.1.4. Conditions existantes
 - 1.1.5. Concept d'aménagement
- 1.2. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal (04-047)
 - 1.2.1. Le Schéma des secteurs d'emplois
 - 1.2.2. Le patrimoine bâti
 - 1.2.3. L'affectation du sol
 - 1.2.4. Les limites de hauteurs – arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
 - 1.2.5. Les taux d'implantation – arrondissement historique et naturel du Mont-Royal

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public (english version)
- 2.2. Dépliant
- 2.3. **Sommaires décisionnels**
 - 2.3.1. Adopter un règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont, en vertu de l'article 89, paragraphe 5 de la Charte de la Ville de Montréal.
 - 2.3.2. Adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal quant à l'affectation du sol et au secteur de valeur patrimoniale sur la propriété située au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont et introduisant dans son Document complémentaire des paramètres tenant compte des mesures de protection et de mise en valeur élaborées à l'égard du mont Royal.
 - 2.3.3. Approuver l'accord de développement avec 4411595 CANADA INC. Relatif au projet de transformation et d'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont.
- 2.4. **Interventions**
 - 2.4.1. Avis Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – réunion du 10 octobre 2008
 - 2.4.2. Avis Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – réunion du 28 novembre 2008
 - 2.4.3. Avis du Conseil du patrimoine

- 2.4.4. Intervention – Développement culturel / de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle, Bureau de la directrice générale adjointe
- 2.4.5. Intervention – Outremont, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine
- 2.4.6. Intervention – Affaires corporatives – Direction du contentieux
 - 2.4.6.1. Accord de développement relatif au projet de transformation et d'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont
 - 2.4.6.2. Annexe A – Plan montrant le secteur où une assiette de terrain sera à déterminer pour le passage d'un sentier public
- 2.5. **Recommandations**
 - 2.5.1. Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise – Règlement en vertu de l'article 89
 - 2.5.2. Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise – Règlement (04-047)
 - 2.5.3. Mise en valeur du territoire et du patrimoine, Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise – Accord de développement
- 2.6. **Résolutions**
 - 2.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 21 janvier 2009 – Résolution CE09 0093
 - 2.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 21 janvier 2009 – Résolution CE09 0092
 - 2.6.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 21 janvier 2009 – Résolution CE09 0083
 - 2.6.4. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 26 janvier 2009 – Résolution CM09 0028
 - 2.6.5. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 26 janvier 2009 – Résolution CM09 0027
 - 2.6.6. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 26 janvier 2009 – Résolution CM09 0012
- 2.7. Formulaire de dépôt (english version)

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Projet de réaffectation Bâtiment des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie – document de présentation révisé – 21 janvier 2009
 - 3.1.1. Plan d'aménagement initial de 1925 (fig.59)
 - 3.1.2. Addenda – 16 février 2009
- 3.2. Note technique – Étude de bruit – Tour d'eau du pensionnat Mont Jésus-Marie -27 novembre 2008
- 3.3. Nouvelles expertises – infrastructures, acoustique et génie forestier – 21 novembre 2008

- 3.4. Étude préliminaire de gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées – 24 septembre 2008
 - 3.4.1. Sommaire – Expertise : hydrologie
- 3.5. Étude d'impacts sur la circulation et le stationnement – 23 septembre 2008
 - 3.5.1. Sommaire – Expertise : circulation et stationnement
 - 3.5.2. Étude d'impacts sur la circulation et l'environnement
- 3.6. Mise à jour de l'étude du potentiel archéologique – septembre 2008
 - 3.6.1. Sommaire – Expertise : archéologie
- 3.7. Étude patrimoniale sur la maison-mère et la chapelle des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, 1420 boulevard Mont-Royal, Outremont, Montréal
- 3.8. Complément d'information du promoteur suite à la visite du site par la commission le 12 février 2009
- 3.9. Présentation du projet faite lors de la séance d'information du 16 février 2009
- 3.10. Commentaires préliminaires du Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine.
- 3.11. Propositions initiales pour l'aménagement des belvédères
- 3.12. Réponses du promoteur aux questions de la commission – 30 mars 2009
- 3.13. Réponses du promoteur aux questions de la commission – 15 avril 2009

4. Documents déposées par la Ville de Montréal et par l'arrondissement d'Outremont

- 4.1. Fiche signalétique du bâtiment du 1420 boulevard du Mont-Royal
- 4.2. Présentation faite par la Ville de Montréal lors de la séance d'information du 16 février 2009
- 4.3. Présentation faite par l'arrondissement d'Outremont lors de la séance d'information du 16 février 2009
- 4.4. Information concernant l'avis du contentieux demandé par la commission lors de la séance d'information du 18 février 2009.
- 4.5. Complément d'information sur l'usage de la chapelle (arrondissement d'Outremont)

5. Documentation déposée par l'Université de Montréal

- 5.1. Plan d'occupation actuelle du bâtiment
- 5.2. Présentation du projet faite lors de la séance d'information du 16 février 2009
- 5.3. Présentation du projet faite lors de la séance d'information du 17 février 2009
- 5.4. Mémoire présenté par l'Université de Montréal à la commission de l'Office de consultation publique de Montréal sur la transformation du 1420, boulevard Mont-Royal – 5 mars 2009
- 5.5. Plan directeur des espaces de l'Université de Montréal
 - 5.5.1. Annexe
- 5.6. Rapport Lemay – Bilan de la situation actuelle

5.6.1. Fiches techniques des bâtiments

- 5.7. Informations distribuées à la communauté universitaire
- 5.8. Réponse de l'Université de Montréal à la demande de document faite par la commission (voir. 9.1)
- 5.9. Réponse de l'Université de Montréal aux questions de M. Jean-Claude Marsan (voir 9.2)
- 5.10. Réponse de l'Université de Montréal aux questions de la commission (voir. 9.1)

6. Documentation déposée par la Commission

- 6.1. Pétition s'opposant au changement de zonage du 1420 boulevard du Mont-Royal
- 6.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec la Ville de Montréal et l'arrondissement d'Outremont
- 6.3. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur et l'Université de Montréal
- 6.4. Rectificatif – Lettre de M. Robert Lacroix – recteur de l'Université de Montréal de 1998 à 2005.

7. Documents de référence et liens utiles

- 7.1. Synthèse historique et évaluation patrimoniale des ensembles conventuels de Montréal – Rapport de synthèse
- 7.2. Règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont
- 7.3. Plan de zonage de l'arrondissement d'Outremont
- 7.4. Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement d'Outremont
- 7.5. Loi sur les Biens culturels du Québec
- 7.6. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 7.7. Politique du patrimoine de la Ville de Montréal
http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2980,3122671&_dad=portal&_schema=PORTAL
- 7.8. Rapport de consultation publique de l'OCPM sur le projet de politique du patrimoine de la Ville de Montréal
- 7.9. Plan de protection de mise en valeur du Mont-Royal
- 7.10. Rapport de consultation publique de l'OCPM sur le projet de plan de protection de mise en valeur du Mont-Royal
- 7.11. Rapport de consultation publique de l'OCPM sur le projet d'aménagement du chemin de ceinture et des chemins de traverse dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
- 7.12. Rapport du comité consultatif sur l'utilisation des bâtiments existants du Centre universitaire de santé McGill présidé par Me Roy Heenan – 2000

- 7.13. Rapport de consultation publique de l'OCPM sur le projet de transformation et de mise en valeur du Musée des Beaux-Arts de Montréal
- 7.14. Rapport de consultation publique de l'OCPM sur le projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger
- 7.15. Avis du conseil du Patrimoine de 2005 pour la transformation du 1420 boulevard Mont-Royal par l'Université de Montréal
- 7.16. Programme d'infrastructure du savoir, fiche d'information (FAQ), site web d'Industrie Canada.
- 7.17. Énoncé économique de la ministre responsable des Infrastructures, Mme Monique Jérôme-Forget, Document explicatif
- 7.18. Des fondations pour mieux réussir, Plan québécois des infrastructures
- 7.19. Mémoire déposé par Les amis de la montagne dans le cadre des audiences publiques tenues par l'OCPM sur le projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM)

8. Documentation déposée par les participants

- 8.1. Forum – édition du 29 septembre 2003 / volume 38, no. 6
- 8.2. Forum – édition du 13 juin 2005 / volume 39, no. 32
- 8.3. Contrat de vente signé le 24 octobre 2003 entre Les SSNJM et l'Université de Montréal

9. Demandes d'informations de la commission et réponses

- 9.1. Demande de documents et questions pour l'Université de Montréal
- 9.2. Questions de M. Jean-Claude Marsan pour l'Université de Montréal

10. Transcriptions

- 10.1. Transcriptions de la séance d'information du 16 février 2009
- 10.2. Transcriptions de la séance d'information du 17 février 2009
- 10.3. Transcriptions de la séance d'information du 18 février 2009
- 10.4. Transcriptions de la séance d'audition du 9 mars 2009
- 10.5. Transcriptions de la séance d'audition du 10 mars 2009
- 10.6. Transcriptions de la séance d'audition du 11 mars 2009

11. Mémoires avec présentation orale

- 11.1. M. Dominique Laperle
- 11.2. M. Marc Renaud
- 11.3. M. Jean-Claude Patenaude
- 11.4. M. Guy Marchand

- 11.5. M. Michel Seymour / M.Daniel Turp
 - 11.5.1. Note de présentation
- 11.6. M. Pierre Labelle
- 11.7. BRAMS
 - 11.7.1. Présentation Power Point
- 11.8. M.Claude Dubois / Nancy Boillat
- 11.9. M. André-Pierre Contandriopoulos/Raynald Pineault
- 11.10. Mme Madeleine Sauvé
- 11.11. Projet Montréal
- 11.12. M.Laurier Nichols
 - 11.12.1. Présentation Power Point
- 11.13. Mme Françoise Hamel-Burrage/ Mme Louise Bourbonnais/
- 11.14. Mme Suzanne Bisaillon (voir 12.7)
- 11.15. Syndicat des professeurs et professeures de l'Université de Montréal (SGPUM)
- 11.16. M. Marc Vanier-Vincent
- 11.17. Mme Michèle Joubert
- 11.18. Les Amis de la Montagne
- 11.19. M. Louis Dumont
 - 11.19.1. États financiers – 31 mai 2008, Université de Montréal
 - 11.19.2. Plan directeur des espaces – Phase A – Constats et enjeux – Séances d'information Mars 2007 – Université de Montréal
 - 11.19.3. En quête du meilleur scénario possible pour la préservation et l'essor durable du campus de l'Université de Montréal – février 2008 – SGPUM
 - 11.19.4. Prévission gouvernementale de l'effectif étudiant
- 11.20. Mme Mariette Plante
- 11.21. Mme Annie Chélin
 - 11.21.1. Complément au mémoire
- 11.22. Association des étudiants en Musique de l'Université de Montréal
- 11.23. Héritage Montréal

12. Mémoires sans présentation orale

- 12.1. Mme Andrée Fortin
- 12.2. M.Samir Saul
- 12.3. HEC Montréal

- 12.4. Mme Suzanne Grenier
- 12.5. Mme Christina Cameron
- 12.6. M. Jean-Claude Marsan
- 12.7. Mme Suzanne Bisailon (voir 11.14)
- 12.8. Mme Catherine Viau
- 12.9. M. Daniel Nadeau
- 12.10. M. Claude Dupras
- 12.11. Chambre de commerce du Montréal métropolitain
- 12.12. Mme Liliane Vignau
- 12.13. Mme Louise Prévost

Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-71

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 à 109.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

Vu l'article 88 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 2.4.1 intitulée « Le schéma des secteurs d'emplois », incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement d'Outremont, par le retrait d'un secteur « Secteur d'emplois institutionnels », pour un emplacement formé des lots 1 349 860 et 3 617 667 du cadastre du Québec, le tout tel qu'identifié par la carte jointe en annexe 1 au présent règlement.

2. La carte 2.6.1 intitulée « Le patrimoine bâti », incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme, est modifiée par le remplacement de la partie de cette carte correspondant au territoire de l'arrondissement d'Outremont par la carte jointe en annexe 2 au présent règlement.

3. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée par le remplacement de la partie de cette carte correspondant au territoire de l'arrondissement d'Outremont par la carte jointe en annexe 3 au présent règlement.

4. Le document complémentaire inclus à la partie III de ce plan d'urbanisme est modifié par l'ajout, à la fin de la disposition 6.1.0.1 intitulée « Les hauteurs », de l'alinéa suivant :

« **▪** La réglementation d'arrondissement peut prévoir :

- par règles ou par critères, malgré les limites de hauteur énoncées ci-haut, qu'une cheminée, un évent, un parapet, un garde-corps, une terrasse, une cage d'escalier, une cage d'ascenseur à installer ou à ériger sur une partie de bâtiment peuvent dépasser la limite de hauteur maximale prescrite.
- par règles ou par critères, malgré les limites de hauteur énoncées ci-haut, qu'un équipement mécanique, un écran ou un appentis abritant un équipement mécanique

à installer ou à ériger sur une partie de bâtiment existante en date du [date d'entrée en vigueur du règlement], peuvent dépasser la limite de hauteur maximale prescrite. ».

5. L'annexe H intitulée « Les limites de hauteurs - Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal » de ce document complémentaire à ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout de la page 3 jointe en annexe 4 au présent règlement et représentant les limites de hauteur dans le secteur de l'immeuble situé au 1420, boulevard Mont-Royal.

6. L'annexe I intitulée « Les taux d'implantation - Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal » de ce document complémentaire à ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout de la page 3 jointe en annexe 5 au présent règlement et représentant les taux d'implantation dans le secteur de l'immeuble situé au 1420, boulevard Mont-Royal.

ANNEXE 1

CARTE 2.4.1 : LE SCHÉMA DES SECTEURS D'EMPLOIS

ANNEXE 2

CARTE 2.6.1 : LE PATRIMOINE BÂTI

ANNEXE 3

CARTE 3.1.1 : L'AFFECTATION DU SOL

ANNEXE 4

ANNEXE H: LES LIMITES DE HAUTEURS – ARRONDISSEMENT HISTORIQUE ET NATUREL DU MONT-ROYAL (1420 MONT-ROYAL)

ANNEXE 5

ANNEXE I LES TAUX D'IMPLANTATION - ARRONDISSEMENT HISTORIQUE ET NATUREL DU MONT-ROYAL (1420 MONT-ROYAL)

Note : Les annexes du projet de règlement P-04-047-71 se retrouvent dans leur intégralité dans le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du projet « Réaffectation du bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal », aux sections 1.2.1 à 1.2.5. Elles peuvent également être consultées aux bureaux de l'Office au 1550, rue Metcalfe à Montréal.

Annexe 4 – Le projet de règlement P-09-003

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION À DES FINS D'HABITATION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 1420 BOULEVARD DU MONT- ROYAL

Vu le paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé des lots 1 349 860 et 3 617 667 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A au présent règlement.

CHAPITRE II AUTORISATION

2. Malgré le Règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont (1177) applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation et l'occupation du bâtiment à des fins d'habitation, ainsi que l'aménagement des aires libres sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est permis de déroger au troisième alinéa de l'article 2.4, aux articles 4.5, 7.4, 7.5, au paragraphe d) du premier alinéa de l'article 7.6.3, aux paragraphes c) et d) du premier alinéa de l'article 7.6.7 et au troisième alinéa de l'article 7.9 du Règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont (1177).

4. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I

USAGES

5. Seul l'usage « habitation multifamiliale » est autorisé.
6. Malgré l'article 5, l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé dans les parties du bâtiment identifiées « Chapelle » et « Circulation chapelle » sur les plans intitulés « Plan du niveau 1 », « Plan du niveau 2 », « Plan du niveau 3 », « Plan du niveau 4 » et « Plan du niveau 5 » joints en annexe B au présent règlement; ces parties doivent uniquement servir d'espace libre collectif accessible aux occupants du bâtiment.
7. Malgré l'article 5, l'occupation à des fins d'enseignement et de recherche d'une partie de plancher des niveaux 0 à 3 du bâtiment, illustrés sur les plans intitulés « Plan du niveau 0 », « Plan du niveau 1 », « Plan du niveau 2 » et « Plan du niveau 3 » joints en annexe B, peut être autorisée de façon accessoire, pour une période d'au plus 60 mois suivant le [date d'entrée en vigueur du règlement].

SECTION II

CHAPELLE

8. La démolition des parties du bâtiment identifiées « Chapelle » sur les plans intitulés « Plan du niveau 3 », « Plan du niveau 4 » et « Plan du niveau 5 » joints en annexe B au présent règlement est interdite.
9. Les éléments architecturaux situés à l'intérieur de la chapelle doivent être conservés et restaurés au besoin.
10. Un puit technique ou un conduit de ventilation desservant un espace autre que les parties du bâtiment identifiées « Chapelle » sur les plans intitulés « Plan du niveau 3 », « Plan du niveau 4 » et « Plan du niveau 5 » joints en annexe B au présent règlement ne peut être aménagé dans la nef, les bas-côtés, les jubés ou le chœur.
11. Une nouvelle cloison érigée à proximité de la claustra en bois découpée du chœur de la partie du bâtiment identifiée « Chapelle » sur les plans intitulés « Plan du niveau 3 » doit comporter des dispositifs permettant de reproduire l'effet de la lumière naturelle pénétrant dans la chapelle à travers la claustra.

SECTION III

ÉLÉMENTS À CONSERVER

12. Les trois entrées principales de la façade, les éléments métalliques décoratifs et les luminaires associés à ces entrées, les escaliers intérieurs associés à ces entrées, le vestibule de l'entrée centrale, le crucifix et la statue de Saint-Joseph doivent être conservés et restaurés au besoin.

SECTION IV

HAUTEUR, VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

13. Aucun agrandissement à la hauteur des parties existantes du bâtiment ou à son implantation, telles qu'elles étaient en date du [date d'entrée en vigueur du règlement], n'est autorisé sauf :

- 1° l'ajout d'appentis au toit abritant un équipement mécanique ou un escalier d'accès au toit;
- 2° l'agrandissement de l'aire de plancher à même les coursives existantes des niveaux 2, 3 et 4 du bâtiment, illustrés sur les plans intitulés « Plan du niveau 2 », « Plan du niveau 3 » et « Plan du niveau 4 » joints en annexe B au présent règlement;
- 3° un agrandissement réalisé dans une cour intérieure du bâtiment.

14. Le taux d'implantation est fixé à un maximum de 30 %.

15. L'implantation des stationnements souterrains doit être substantiellement conforme au plan intitulé « Plan de stationnement » joints en annexe C au présent règlement.

16. Tout équipement mécanique, sauf un événement ou une cheminée, installé au niveau d'un toit doit être localisé dans un appentis.

17. La transformation en espace habitable des belvédères situés au niveau 8 du bâtiment, illustré au plan intitulé « Plan du niveau 8 » joint en annexe B au présent règlement, est autorisée en retrait des colonnades en maçonnerie.

SECTION V

ACCÈS, CASES DE STATIONNEMENT ET ESPACE DE CHARGEMENT

18. La localisation des accès véhiculaires incluant les accès aux cases de stationnements et à l'espace de chargement doit être substantiellement conforme au plan intitulé « Concept d'aménagement » joint en annexe E au présent règlement.

19. Un nombre maximal de 18 cases de stationnement extérieur est autorisé dans les marges et cour latérales sud et un nombre maximal de 6 cases de stationnement est autorisé dans la cour avant le long de la voie de débarcadère.

SECTION VI

USAGE PERMIS DANS LES MARGES DE REcul ET LATÉRALES

20. L'aménagement de bassins de rétention souterrains est autorisé dans la marge de recul du côté est du site.

21. L'aménagement d'une unité génératrice et de tours de refroidissement, y compris un mur d'enceinte destiné à les enclore, est autorisé dans la marge latérale ouest.

SECTION VII

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

22. Une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.

23. Le plan d'aménagement paysager visé à l'article 22 doit inclure les éléments suivants :

- 1° l'aménagement de la voie de débarcadère de la cour avant conformément au plan intitulé « Concept d'aménagement » joint en annexe E au présent règlement;
- 2° l'aménagement d'un escalier dans le talus de façade, dans l'axe de l'entrée principale;
- 3° la conservation de la suite de terrasses talutées des marge et cour latérales sud et des arbres et des escaliers de pierres naturelles qui s'y trouvent, à partir du muret M-4 montré au plan intitulé « Conditions existantes » joint en annexe D au présent règlement, jusqu'à la limite ouest du terrain;
- 4° l'identification et la remise en état des escaliers de pierres naturelles des terrasses talutées;
- 5° la plantation d'au moins trois arbres à grand déploiement à maturité au-dessus de la surface du stationnement souterrain des marge et cour latérales sud;
- 6° la plantation de végétaux en bordure des limites latérales sud et ouest du terrain;
- 7° le traitement paysager des équipements mécaniques aménagés dans les marges et les cours;
- 8° l'identification et la localisation de l'éclairage extérieur.

24. Les documents suivants doivent être joints au plan d'aménagement paysager visé à l'article 22 :

- 1° un plan de localisation identifiant tous les arbres existants, ainsi que le périmètre de l'implantation et des excavations prévues;
- 2° un devis décrivant les mesures prises pour protéger les arbres et la végétation durant les travaux;

- 3° un devis décrivant les effets de la construction du stationnement souterrain dans la marge latérale sud sur le drainage des sols du bois adjacent et les mesures prévues pour en limiter à court et à long terme les impacts.

25. Les nouveaux arbres, arbustes et herbacées à planter dans les marge et cour latérales sud doivent être d'essences indigènes.

26. Les arbres prévus au plan d'aménagement paysager visé à l'article 22 doivent avoir un diamètre minimal de 5 cm mesuré à 1,3 m du sol.

27. Les éléments végétaux prévus au plan d'aménagement paysager visé à l'article 22 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

28. Le plan d'aménagement paysager visé à l'article 22 doit être complété dans les 12 mois suivant la fin de l'ensemble des travaux autorisés en vertu du présent règlement et maintenu tel quel.

SECTION VIII

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

29. Lors de l'approbation du permis de construction ou de transformation autorisée en vertu du présent règlement conformément au Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (1189) de l'arrondissement d'Outremont, en plus des critères prévus, les critères suivants s'appliquent :

- 1° les interventions sur les façades doivent être conçues dans le respect des principes de composition des façades existantes, notamment la symétrie, la rythmique et l'alignement des ouvertures, les pleins entre les ouvertures et la sobriété des détails architecturaux;
- 2° la volumétrie et le traitement des nouveaux appentis aux toits, par le jeu des retraits et par le choix des matériaux, doivent minimiser leur impact sur la volumétrie du bâtiment original et son architecture;
- 3° le traitement architectural des nouveaux murs de l'agrandissement à même les coursives doit exprimer l'horizontalité de celles-ci;
- 4° la conception du bâtiment doit favoriser l'aménagement de toits verts;
- 5° le traitement de l'enceinte des tours de refroidissement doit privilégier l'utilisation soignée de maçonnerie de brique ou de pierre;
- 6° l'aménagement paysager de la cour avant doit être conçu de manière à préserver la prédominance du bâtiment du haut de son plateau par l'utilisation d'une végétation basse;

- 7° l'aménagement paysager des marges et des cours doit tenir compte de la topographie actuelle du site et respecter le caractère général conféré aux lieux par la succession de terrasses talutées;
- 8° l'aménagement des niveaux du sol fini au-dessus des garages souterrains doit s'inscrire en continuité avec la modulation originale des lieux;
- 8° les murets, talus et escaliers conservés doivent être intégrés à la fonctionnalité de l'aménagement paysager du site et mis en valeur à titre de témoins de l'usage antérieur;
- 9° le traitement architectural et paysager des équipements mécaniques et des fûts d'éclairage doit minimiser leur impact visuel, notamment par leur intégration à la topographie et à des massifs de plantations;
- 10° le traitement des entrées de garage doit minimiser la visibilité des portes d'entrée depuis la voie publique et privilégier les talus gazonnés et plantés pour le raccordement des niveaux de sol;
- 11° l'éclairage extérieur, plus particulièrement du côté sud de la propriété, doit privilégier des modes et des sources d'éclairage minimisant la pollution lumineuse nocturne, notamment vers le bois adjacent;
- 12° l'aménagement paysager, incluant notamment le positionnement de l'enceinte des tours de refroidissement, le nivellement du sol adjacent à celle-ci et l'installation d'une clôture ceinturant la propriété, doit tenir compte du passage d'un sentier public longeant et traversant les limites ouest et sud de la propriété;
- 13° l'aménagement des entrées, de la voie débarcadère, ainsi que des accès véhiculaires doit assurer la sécurité et le confort des piétons.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PÉNALES

30. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 3.4 du Règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont (1177).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

- 31.** Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.
- 32.** En cas de non-respect de l'article 31, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B

PLANS INTITULÉS « PLAN DU NIVEAU 0 », « PLAN DU NIVEAU 1 », « PLAN DU NIVEAU 2 », « PLAN DU NIVEAU 3 », « PLAN DU NIVEAU 4 », « PLAN DU NIVEAU 5 » ET « PLAN DU NIVEAU 8 »

ANNEXE C

PLAN INTITULÉ « PLAN DE STATIONNEMENT »

ANNEXE D

PLAN INTITULÉ « CONDITIONS EXISTANTES »

ANNEXE E

PLAN INTITULÉ « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT »

Note : Les annexes du projet de règlement P-09-003 se retrouvent dans leur intégralité dans le site Internet de l'OCPM (www.ocpm.qc.ca) sous la rubrique du projet « Réaffectation du bâtiment du 1420 boulevard Mont-Royal », aux sections 1.1.1 à 1.1.5. Elles peuvent également être consultées aux bureaux de l'Office au 1550, rue Metcalfe à Montréal.

Annexe 5 – L’Accord de développement

ACCORD DE DÉVELOPPEMENT RELATIF AU PROJET DE TRANSFORMATION ET D’OCCUPATION À DES FINS D’HABITATION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 1420 BOULEVARD DU MONT-ROYAL DANS L’ARRONDISSEMENT D’OUTREMONT

ENTRE : **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l’adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par madame Colette Fraser, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution du conseil municipal CM03 0836 et de l’article 96 de la *Loi sur les cités et villes*;

Ci-après nommée la « **Ville** »

ET : **4411595 CANADA INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 9975, avenue De Catania, suite B, Brossard, Québec, J4Z 3V6, agissant et représentée aux présentes par monsieur Paolo Catania, président, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d’une résolution de son conseil d’administration adoptée le _____ et dont une copie certifiée conforme est jointe aux présentes;

Ci-après nommée le « **promoteur** »

PRÉAMBULE

Le présent accord constate la volonté des parties de s’engager à mettre en valeur la propriété comportant le bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l’arrondissement d’Outremont et à favoriser l’accessibilité au mont Royal;

ATTENDU QUE le promoteur désire acquérir le bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal et qu’il a déposé à la Ville, en décembre 2008, une demande d’autorisation pour un projet de réaffectation dudit bâtiment à des fins résidentielles;

VU le projet de règlement en cours d’adoption, intitulé « Règlement autorisant la transformation et l’occupation à des fins d’habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal » (P-09-0xx), présenté en vertu de l’article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*;

ATTENDU QUE ce projet de transformation et d’occupation s’inscrit dans la démarche de planification et de gestion du mont Royal mise de l’avant par le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, en cours d’adoption, pour les propriétés sises dans l’arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, de manière à ce que les interventions qui y sont projetées contribuent à protéger et mettre en valeur le mont Royal et à le rendre plus accessible;

ATTENDU QUE les parties conviennent de la valeur patrimoniale élevée dudit bâtiment ainsi que de la chapelle qu’il abrite, et de l’intérêt d’assurer à long terme la conservation de celle-ci suite à la transformation du bâtiment;

ATTENDU QUE le promoteur souhaite contribuer à l'accessibilité de la montagne.

En conséquence, les parties conviennent de ce qui suit, le préambule faisant partie intégrante des présentes.

ARTICLE 1 CONSERVATION DE LA CHAPELLE ET DE SON MOBILIER

1.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un projet de déclaration de copropriété pour le 1420 boulevard du Mont-Royal comprenant des clauses établissant les obligations suivantes :

- l'établissement d'une destination de « chapelle communautaire accessible aux occupants du bâtiment », propre aux parties communes composant ladite chapelle;
- la conservation et, si nécessaire, la restauration de la chapelle et de son mobilier comprenant les autels latéraux, les gradins, la balustrade, la claustra en bois du chœur, les lustres suspendus, les finis des plafonds, des murs et des planchers, les portes et les fenêtres de la nef, des bas-côtés, des jubés et du chœur ainsi que les autres éléments de décor de la chapelle, à l'exception des tableaux, ainsi que l'orgue opus 1150 de Casavant;
- la contribution de chacun des copropriétaires aux charges communes associées à la chapelle, distincte de toute autre contribution des copropriétaires ou de tout autre fonds destiné à couvrir les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à cet effet à verser par tout copropriétaire;
- la création et le maintien d'un fonds de prévoyance spécifique à la chapelle, distinct du fonds de prévoyance pour l'immeuble et les sommes à cet effet à verser par tout copropriétaire.

ARTICLE 2 ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE DE CONSERVATION DE LA CHAPELLE

2.1 Le promoteur s'engage à établir, à ses frais, après la publication de la déclaration de copropriété, sur les parties communes constituant la chapelle, à titre de fonds servant, une servitude personnelle en faveur de la Ville, à titre de bénéficiaire, afin d'assurer la pérennité de la chapelle.

2.2 Cette servitude sera consentie à titre gratuit et sera limitée à la durée de vie utile du bâtiment qui abrite la chapelle, sans toutefois excéder le terme de cent (100) ans.

ARTICLE 3 CESSIION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN OU ÉTABLISSEMENT D'UNE SERVITUDE POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN SENTIER PUBLIC PAR LA VILLE

- 3.1 Les parties entendent collaborer et déployer les meilleurs efforts pour déterminer, dans les dix-huit (18) mois de la signature des présentes, l'assiette de terrain requise sur la propriété, dans le secteur illustré au plan joint en annexe A, pour l'aménagement d'une portion d'un sentier public à réaliser par la Ville et destiné à relier d'autres portions dudit sentier sur les propriétés adjacentes à l'ouest et au sud. Sous réserve de ce qui précède, l'assiette en question pourrait atteindre quinze (15) mètres de longueur (est-ouest) par quatorze (14) mètres de largeur (nord-sud).
- 3.2 Le promoteur s'engage, dans les dix-huit (18) mois de la signature des présentes, à son choix, soit :
- i) à céder gratuitement à la Ville, la parcelle de terrain qui aura été déterminée par les parties, ou;
 - ii) à consentir gratuitement à la Ville, une servitude réelle et perpétuelle de passage, sur la parcelle de terrain qui aura été déterminée par les parties, en faveur d'un fonds dominant qui aura été déterminé par la Ville.
- 3.3 Le promoteur s'engage à prendre à sa charge les frais d'arpentage et, le cas échéant, les frais de cadastration ainsi que les frais de l'acte prévu au paragraphe 3.2 des présentes.
- 3.4 Le promoteur s'engage à coordonner avec la Ville la planification et la réalisation des aménagements sur sa propriété, à proximité de l'emplacement visé au paragraphe 3.2, notamment en ce qui a trait au nivellement du sol et au positionnement de la clôture ceinturant sa propriété.

ARTICLE 4 LETTRE DE GARANTIE BANCAIRE

- 4.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, à la signature des présentes, une lettre de garantie bancaire au montant de deux cent mille dollars (200 000.00\$), afin de garantir l'exécution des engagements décrits aux articles 1 à 3 des présentes.
- 4.2 La lettre de garantie bancaire devra être maintenue en vigueur jusqu'au moment où le promoteur aura exécuté ses engagements décrits aux articles 1 à 3 des présentes et que le « promoteur », au sens de l'article 1093 du Code civil du Québec, aura perdu le contrôle sur le syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire la date où il ne détiendra plus la majorité des voix à l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 5 PROJET DE COMMÉMORATION DE LA CONGRÉGATION DES SŒURS DES SAINTS NOMS DE JÉSUS ET DE MARIE

- 5.1 Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, au moment du dépôt d'une demande de permis relatif à une construction ou une transformation autorisée en vertu du règlement P-09-0xx, un projet de commémoration de la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie à intégrer à son projet.

ARTICLE 6 CONDITIONS GÉNÉRALES

6.1 ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins des présentes, chaque partie élit domicile à l'adresse indiquée à la première page du présent Accord ou à toute autre adresse dans le district judiciaire de Montréal dont elle aura préalablement avisé l'autre partie conformément au paragraphe 6.2.

6.2 AVIS

Aux fins du présent Accord, tout avis qui doit être donné par une partie à l'autre partie doit être acheminé aux adresses suivantes :

VILLE DE MONTRÉAL

Le directeur

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP)

303, rue Notre-Dame Est

Montréal (Québec) H2Y 3Y8

4411595 CANADA INC.

M. Paolo Catania

9975, avenue De Catania, suite B

Brossard (Québec) J4Z 3V6

6.3 ACCORD COMPLET

Le présent accord constitue l'accord complet entre les parties et annule toute convention, entente, proposition, représentation, négociation, accord verbal ou écrit intervenu antérieurement entre les parties.

6.4 AYANTS DROIT ET REPRÉSENTANTS LÉGAUX

Le présent Accord lie les ayants droit et représentants légaux des parties, étant toutefois entendu que les droits et obligations de l'une des parties ne peuvent être cédés à un tiers qu'avec l'accord préalable écrit de l'autre partie.

6.5 MODIFICATION

Aucune modification aux termes de cet Accord n'est valide si elle est effectuée sans l'accord écrit des parties.

6.6 VALIDITÉ

Une disposition du présent Accord jugée invalide par le tribunal n'affecte en rien la validité des autres dispositions qui conservent leur plein effet et force exécutoire.

Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la Charte de la Ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.