

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Émis le 25 janvier 2024 à la suite de la réunion du 8 décembre 2023

Projet de démolition du 4661B, chemin Queen-Mary et agrandissement du collège international Marie de France A23-CDNNDG-06 (ERRATUM 2)

Localisation :	Campus du Collège international Marie de France Maison Converse, 4661, chemin Queen-Mary Dépendance de la maison Converse, 4661B, chemin Queen-Mary Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Situé dans le site patrimonial cité du Mont-Royal (LPC) Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (Plan d’urbanisme et Schéma d’aménagement) Immeuble à valeur patrimoniale exceptionnelle, Maison W.-B.-Conserve (Plan d’urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est l’instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136). Il émet un avis à la demande de l’Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, conformément au paragraphe 4 de l’article 12.1 de son règlement.

CONTEXTE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a rencontré, lors de sa réunion en vidéoconférence du 8 décembre 2023, les représentants de l’Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, du Collège international Marie de France ainsi que de la firme d’architecture mandatée pour la conception du projet.

Une première version du projet avait été présentée au Conseil du patrimoine le 30 juin 2023, lequel a émis un avis préliminaire (A23-CDNNDG-04, 4 août 2023) et formulé des recommandations pour rendre le projet de remplacement plus respectueux des qualités patrimoniales et pour valoriser la maison W.-B.-Converse.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION¹

Le terrain sur lequel sont situées la maison Converse et sa dépendance faisait autrefois partie d'une vaste terre agricole qui est passée entre les mains de plusieurs propriétaires. William B. Converse y fait ériger une résidence de style néo-géorgien en 1936. Le Collège Marie de France, fondé en 1939, s'installe sur le site voisin en 1946.

En 1950, la maison Converse est acquise par les Sœurs de Notre-Dame-de-Sion pour servir d'école. Entre 1950 et 1954, elles font construire un bâtiment sur la partie arrière du terrain, avec front sur la rue Dornal, qui leur sert de couvent. Cette section de la propriété comprenant le couvent est vendue en 1980 au Collège Marie de France et sert actuellement d'école maternelle.

La maison Converse, en façade sur Queen-Mary, est bornée de part et d'autre par la conciergerie du 4745, chemin Queen-Mary et le pavillon principal du Collège Marie de France. La ligne arrière s'adosse sur la cour d'école de la maternelle du collège. Cette propriété se compose d'une maison en pierres et d'une dépendance située en fond de lot.

Le site du collège Marie de France fait partie du site patrimonial cité et déclaré du Mont-Royal.

DESCRIPTION DU PROJET

En 2022, le collège international Marie de France acquiert le lot voisin de son terrain, sur lequel se situent la maison Converse et sa dépendance, afin d'agrandir ses espaces pour accroître le confort de ses élèves. Il propose pour ce faire la démolition de la dépendance située au 4661B, chemin Queen-Mary, et son remplacement par un nouveau pavillon de trois étages à l'arrière de la maison Converse et du chemin Queen-Mary. Il propose également la transformation de la maison Converse, sise au 4661 chemin Queen-Mary, pour y installer des bureaux administratifs. Une passerelle aérienne est prévue entre la maison Converse le nouveau bâtiment, ainsi qu'entre ce dernier et le collège situé au 4665, chemin Queen-Mary.

À la suite de l'avis préliminaire du CPM, l'implantation de la nouvelle construction a été modifiée pour être placée de manière subordonnée à la maison Converse. Ses dimensions ont de plus également été réduites. La connexion entre les deux bâtiments a de plus été repensée : la passerelle, proposée initialement sur le sol, est maintenant aérienne. Le traitement architectural a été retravaillé et un plan de verdissement a été élaboré.

ANALYSE DES ENJEUX

Pour effectuer son analyse et formuler son avis préliminaire, le Conseil du patrimoine de Montréal s'est appuyé sur :

- La description du projet et des modifications qui y ont été apportées (29 novembre 2023);
- Le document de présentation du projet (Provencher_Roy, 29 novembre 2023);
- L'avis de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (29 novembre 2023);
- Une lettre explicative du Collège international Marie de France (29 novembre 2023);

¹ Informations provenant de : L'Usine à histoire(s), *Étude patrimoniale – 4661B, chemin Queen-Mary*, Montréal, 21 février 2023, 36 p., ill.

- Les réponses aux recommandations émises dans l’avis préliminaire du CPM (A23-CDNNDG-04);
- Son avis préliminaire A23-CDNNDG-04 émis le 4 août 2023;
- Sa réunion tenue le 8 décembre 2023 en vidéoconférence, avec les représentants de l’Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, du Collège international Marie de France ainsi que de la firme d’architecture mandatée pour la conception du projet.

Améliorations notables du projet

Dans son avis préliminaire, le CPM avait porté son attention aux impacts patrimoniaux de la démolition de la dépendance et de la construction d’un nouveau pavillon. Il apprécie les changements apportés à la proposition depuis la dernière présentation, notamment la réduction du volume et de l’emprise au sol du nouveau pavillon. De plus, l’installation des équipements électromécaniques en sous-sol plutôt que sur le toit du nouveau pavillon amoindrit l’impact visuel sur la maison Converse. La connexion avec celle-ci a été revue par la proposition d’une passerelle aérienne plutôt qu’au sol. Enfin, il souligne le travail de raffinement du nouveau bâtiment, entre autres par la réduction des surfaces aveugles.

La nouvelle proposition est plus aboutie et répond à la plupart des recommandations formulées par le CPM. Ce dernier tient néanmoins à porter à l’attention des demandeurs certains aspects à considérer pour intégrer plus finement le nouveau pavillon et la passerelle à la maison Converse, faire preuve de la plus grande vigilance quant à la transformation intérieure et au verdissement.

Nouveau pavillon et passerelle

Le rôle du CPM est d’évaluer l’impact de la proposition sur les valeurs et caractéristiques patrimoniales du lieu. À ce titre, il apprécie les efforts apportés à la proposition architecturale, qui a nettement gagné en termes de subordination à la maison Converse. Il croit cependant qu’un certain arrimage pourrait être plus élaboré, notamment au niveau de la matérialité, mais surtout au niveau des ouvertures prévues sur le nouveau pavillon, lesquelles gagneraient à être davantage conçues en dialogue avec la maison patrimoniale.

Dans son avis préliminaire, le CPM n’était pas favorable à l’emplacement de la passerelle au rez-de-chaussée entre le nouveau pavillon et la maison Converse, puisque cela avait un impact important sur cette dernière. Il apprécie que la nouvelle version du projet propose désormais une passerelle aérienne, ce qui aboutit en une intervention plus sobre et moins invasive, réduisant d’autant l’impact patrimonial. Toutefois, il n’en demeure pas moins que la passerelle aura un impact important sur le bâtiment patrimonial. Et, à ce sujet, le CPM aurait aimé qu’on lui présente de façon plus détaillée sa jonction à la maison Converse. Il recommande par conséquent aux concepteurs de s’assurer que la celle-ci vise des interventions réversibles et que les plus grandes précautions soient prises pour assurer une jonction fine et bien intégrée à l’architecture ancienne.

Conservation des intérieurs de la maison Converse

Le CPM juge qu'une évaluation des qualités des intérieurs de la maison Converse serait nécessaire pour assurer leur conservation et planifier une bonne intégration des modifications visées. Bien que l'intention des concepteurs et du collègue soit de modifier le moins possible les intérieurs, le CPM s'inquiète de l'impact de la mise aux normes découlant du passage de la fonction résidentielle à la fonction institutionnelle/administrative (ajout de gicleurs, etc.). Il faut à tout prix éviter de lourdes mises aux normes qui découlent de l'aménagement de bureaux. Pour ce faire, il invite les concepteurs à définir des objectifs de conservation des intérieurs afin d'adapter en conséquence les usages projetés et les niveaux d'exigence des normes de sécurité. En effet, le CPM croit que la maison Converse pourrait être aménagée à des fins de bureaux avec très peu, voire aucune modification découlant des mises aux normes, grâce à des jauges d'achalandage modulées et à une application adaptée des normes par le recours à des mesures différentes ou équivalentes.

Il est souhaitable selon lui de faire le moins de modifications possible lors de l'aménagement des espaces administratifs afin de préserver les qualités résidentielles de l'intérieur, notamment ses riches boiseries.

Végétalisation du site

Le CPM aurait aimé avoir plus d'informations concernant le verdissement. Dans cette nouvelle mouture du projet, le CPM note que plusieurs arbres matures seront coupés. Or, les zones où de nouveaux arbres seront plantés sont très dispersées et il semble qu'il y a très peu de gain au niveau du verdissement. Le CPM croit que davantage d'efforts pourraient être mis pour compenser la perte de canopée et améliorer la végétalisation du site. Notamment, des arbres pourraient être ajoutés dans le stationnement du côté est afin de réduire les surfaces minérales. Le CPM se demande par ailleurs si une réduction des surfaces de circulation serait possible, ce qui augmenterait alors les possibilités de verdissement. Il invite le collègue à réévaluer ses besoins à cet égard.

Le CPM regrette qu'on ne lui ait pas présenté de proposition claire concernant les essences d'arbres prévues. Le terrain étant situé dans le site patrimonial cité et déclaré du Mont-Royal, le CPM insiste sur l'importance de choisir des essences indigènes et de miser sur une diversification.

Concernant la toiture végétalisée prévue sur le nouveau pavillon, le CPM invite à préciser cette intention. Tout en étant favorable aux intentions de verdissement, il se questionne sur la survie et la pérennité des végétaux puisqu'il ne semble pas y avoir d'accès au toit pour entretenir cette végétation. Il serait souhaitable que cet espace offre de la verdure généreuse, en lien avec le mont Royal.

Le CPM invite l'Arrondissement à poursuivre le travail de bonification de cet aspect, entre autres, à travers le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) n'est pas défavorable à la démolition de la dépendance située au 4661b, chemin Queen-Mary. Cela dit, il considère ce geste comme une solution de dernier recours et une exception qui est acceptable dans la mesure où le projet de remplacement contribue à l'amélioration des qualités du site et présente un impact patrimonial positif.

Le CPM est favorable au projet de remplacement qui lui a été présenté, mais porte à l'attention des requérants des éléments à améliorer pour donner à ce projet les qualités attendues. Pour ce faire, il formule les recommandations suivantes :

1. Raffiner la proposition architecturale en ce qui a trait à la matérialité et au traitement des ouvertures pour une meilleure relation à la maison Converse;
2. S'assurer d'un impact minimal de la passerelle à la maison patrimoniale par une intégration délicate et réversible de la nouvelle composante à l'architecture ancienne;
3. Viser la conservation des intérieurs de la maison Converse par l'évaluation détaillée des composantes d'intérêt à préserver et par des mesures d'atténuation de la mise aux normes;
4. Envisager l'accroissement des surfaces de verdissement par une réduction des surfaces dédiées à la circulation sur le site;
5. Choisir les essences d'arbres à planter en respect du site patrimonial du Mont-Royal;
6. Envisager un accès au toit vert pour en assurer l'entretien rigoureux et développer un aménagement paysager dans l'esprit des qualités paysagères du Mont-Royal.

Note adressée au demandeur : veuillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 25 janvier 2024

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.