

AVIS CONJOINT DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ AD HOC D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal.

Réhabilitation et construction – Presbytère de l'église Saint-Vincent-de-Paul

AC11-VM-03 (A11-VM-07)

Localisation :	2310, rue Sainte-Catherine Est, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance patrimoniale municipale :	Désignations au Plan d'urbanisme : <ul style="list-style-type: none">– Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Sainte-Catherine Est et Fullum– Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural (église Saint-Vincent-de-Paul)– Site d'intérêt archéologique Le Pied-du-Courant

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) émettent un avis à la demande de l'arrondissement de Ville-Marie.

Le CAU est consulté sur la modification au Plan d'urbanisme requise pour la réalisation du projet, soit le retrait du presbytère de la catégorie « lieux de culte » dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial, tout en le laissant inclus dans le périmètre du secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Sainte-Catherine Est et Fullum. L'avis du CPM est sollicité à cause de l'intérêt patrimonial du presbytère.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à réhabiliter le presbytère pour y aménager douze logements en copropriété, à démolir le corridor reliant le presbytère à l'église et à construire un immeuble de quatre étages abritant quatorze logements, aussi en copropriété, de même que six cases de stationnement en sous-sol sur le terrain de stationnement adjacent. Les deux immeubles seraient reliés au niveau du sous-sol.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement doit également émettre un avis.

HISTORIQUE DES LIEUX¹

Les Sulpiciens ont joué un rôle primordial dans l'établissement de la paroisse Saint-Vincent-de-Paul, une des premières paroisses qu'ils ont formées après le démembrement de la paroisse Notre-Dame. En 1858, avant même la formation officielle de la paroisse, ils ont érigé une chapelle sur le site actuel de l'ensemble paroissial pour desservir le quartier résidentiel ouvrier.

La paroisse de Saint-Vincent-de-Paul est formée en 1867. L'église et le presbytère sont construits entre 1875 et 1878.

Le presbytère est agrandi en 1906 et vraisemblablement relié à l'église par un passage couvert au même moment. Des dépendances situées à l'arrière de la propriété sont démolies après 1907. Après avoir été détruite partiellement par un incendie en 1919 et entièrement par un second incendie en 1924, l'église est reconstruite de 1925 à 1928.

La fonction de presbytère est maintenue jusqu'à la vente, en 2006, de l'ensemble paroissial à une congrégation évangélique, l'Église Parole de Vie. Cette congrégation souhaite s'en départir pour concentrer ses activités dans l'église.

DESCRIPTION ET INTÉRÊT PATRIMONIAL DU PRESBYTÈRE

Description du presbytère² :

Le presbytère est un bâtiment de trois étages sur sous-sol, construit en deux parties. La section d'origine aurait été conçue par l'architecte Adolphe Lévesque (ou Lévêque). Ayant front sur la rue Saint-Catherine Est, elle est constituée d'un volume cubique coiffé d'un toit plat dont le troisième niveau est en fait une fausse mansarde recouverte de tuiles d'ardoise et percée de lucarnes à pignon. Cette fausse mansarde est soulignée par une corniche de bois moulurée et de métal, soutenue par une série de consoles. La façade principale est caractérisée par une composition symétrique, articulée sur un axe central marqué par l'entrée principale monumentale. L'immeuble est revêtu de pierres grises bosselées et les fenêtres sont encadrées de pierres de taille. Un bandeau souligne le rez-de-chaussée et un petit volume rectangulaire d'un seul étage en plus d'un sous-sol prend la forme d'une annexe sur la façade latérale ouest.

La partie arrière, construite près de trente ans plus tard et probablement conçue par Joseph Venne, s'harmonise à la partie originale en raison des modifications qui ont été apportées à cette dernière, notamment au toit et aux lucarnes, probablement lors de l'agrandissement. La façade de l'agrandissement, ayant front sur la rue Fullum, est constituée de deux travées dont l'une, au centre du bâtiment, comporte des ouvertures différentes de l'ensemble ainsi qu'un accès, doté d'une porte moderne, à un garage situé au sous-sol. Les façades latérale est et arrière de l'agrandissement sont revêtues de brique d'argile rouge tandis que le soubassement est en pierre.

Gazonné à l'avant et sur le côté est, le parterre est ceinturé d'une clôture basse en fer ornemental qui a remplacé la clôture de pierre ou de bois d'origine et comporte quelques arbustes et arbres matures. Une allée pavée conduit de la

¹ Bouchard, Isabelle. *Recherche patrimoniale préalable. Ancien presbytère Saint-Vincent-de-Paul, 2310, rue Sainte-Catherine Est, Montréal*. Rapport final déposé à Les Développements Le Marco Inc., février 2011.

² Bouchard, Isabelle, 2011, voir note 1.

rue Sainte-Catherine Est à l'escalier de l'entrée principale. Le terrain situé à l'arrière du presbytère est aujourd'hui utilisé comme aire de stationnement. Un alignement d'arbres matures est localisé au fond de la propriété, perpendiculairement à la rue Fullum.

Intérêt patrimonial³ :

« L'intérêt patrimonial du site du presbytère Saint-Vincent-de-Paul repose d'abord sur sa valeur paysagère urbaine, notamment son appartenance au noyau institutionnel développé autour de l'église, auquel il s'intègre harmonieusement tant au niveau des matériaux que de la composition architecturale et de la volumétrie. Avec les autres bâtiments institutionnels de cet ensemble, le presbytère joue un rôle de porte d'entrée de prestige du quartier Sainte-Marie, lorsqu'on circule d'ouest en est sur la rue Sainte-Catherine.

L'intérêt patrimonial du presbytère repose également sur sa valeur architecturale qui se traduit par la composition hiérarchisée des façades ainsi que la qualité des matériaux d'origine (notamment la pierre et l'ardoise) et des détails architecturaux.

Enfin, ce site présente une valeur historique par son association avec la paroisse Saint-Vincent-de-Paul et le développement du secteur, ainsi qu'une valeur sociale par son association avec la vie communautaire et paroissiale du quartier. »

ANALYSE DU PROJET

L'analyse porte sur le projet présenté conjointement au CAU et au CPM, le 17 octobre 2011, par les représentants de l'arrondissement et par le promoteur, les développements LEMARCO, et ses architectes, Archipel architecture. Les comités appuient la réhabilitation du presbytère et le redéveloppement du site à des fins résidentielles. Ils estiment que, de manière générale, les interventions proposées sur l'immeuble de l'ancien presbytère permettent de le pérenniser dans le respect de sa valeur patrimoniale. Ils sont aussi d'avis que, par son implantation, sa hauteur et sa composition, l'immeuble proposé sur le terrain de stationnement adjacent est attentif aux caractéristiques architecturales de son voisin. Le projet offre en outre de nouveaux logements tout en réduisant les superficies consacrées au stationnement à ciel ouvert. Les comités sont d'accord avec l'ensemble des dérogations demandées et souhaitent que les nouveaux paramètres définis pour le nouvel immeuble (hauteur et alignement sur la rue Fullum) guident l'implantation des bâtiments qui viendront s'implanter plus au sud. Ils estiment toutefois que le projet pourrait être amélioré à certains égards. Leurs commentaires à cet effet portent sur les aspects suivants : (1) les coursives, (2) la fenestration de l'ancien presbytère, (3) le mur aveugle entre les deux immeubles et (4) le traitement des façades du nouvel immeuble.

1. Les coursives

Les comités ne sont pas à l'aise avec la solution, imposée par la volonté de créer des logements traversants, d'accéder à une bonne partie de ceux-ci (10 sur 26) par des coursives situées sur la façade latérale est, entre le

³ Ville de Montréal, Division de l'expertise en patrimoine et de la toponymie, *Énoncé de l'intérêt patrimonial Site du presbytère Saint-Vincent-de-Paul (2310, rue Sainte-Catherine Est)*, 10 mai 2011, p. 1.

presbytère et l'église. D'abord, cette solution crée une ambiguïté dans la lecture urbaine des lieux; les coursives sont en effet aménagées sur la façade arrière, où sont situées traditionnellement les issues de secours. Cette stratégie paraît particulièrement inappropriée dans le cas de l'ancien presbytère; en effet, le nouvel escalier sur la rue Sainte-Catherine et les coursives très visibles de cette rue nuisent à l'intégrité de la façade principale ainsi qu'à la qualité d'ensemble de l'église et du presbytère implantés côte-à-côte. Elle soulève également des enjeux de sécurité alors que l'unique accès de ces unités d'habitation se trouvera dans un espace restreint, éloigné de la vue des passants. Des questions d'intimité émergent aussi à l'idée de longer les fenêtres de certains unités afin d'accéder aux unités situées les plus au sud. Pour ces différentes raisons, les comités estiment préférable d'opter pour une autre solution, par exemple de localiser les entrées principales des logements sur une façade donnant sur la rue. En vue de minimiser les modifications dans les façades de l'ancien presbytère (voir à ce sujet le paragraphe suivant), ils préconisent l'utilisation de l'une ou l'autre des entrées existantes pour accéder à l'ensemble des logements créés dans cet immeuble et, à cette fin, l'exploration d'une autre organisation interne.

2. La fenestration de l'ancien presbytère

Rappelant que la valeur architecturale de l'ancien presbytère se traduit par la composition hiérarchisée des façades et par la qualité des matériaux d'origine et des détails architecturaux, les comités favorisent le respect de l'intégrité de ses façades. Aussi, ils estiment que les proportions d'origine des fenêtres doivent le plus possible être conservées. Ils signalent à cet égard que des erreurs se sont glissées dans les plans quant à la localisation et les dimensions de certaines ouvertures.

3. Le mur aveugle

Eu égard au mur aveugle proposé du côté nord du nouvel immeuble, les comités estiment qu'il faut éviter de créer ce genre de situation, tout particulièrement en vis-à-vis avec un mur comportant des fenêtres. Et si le mur existant doit lui aussi être aveugle pour éviter cette cohabitation, il leur apparaît plus avantageux de construire les deux immeubles en mitoyenneté.

4. Le traitement des façades du nouvel immeuble

Les comités estiment qu'il est difficile, à la lumière des dessins préliminaires fournis, de commenter le traitement architectural de l'agrandissement proposé. Ils considèrent que les rapports de masses et les matériaux doivent contribuer à mettre en valeur le presbytère, tout en créant un caractère d'ensemble. Ainsi, ils préconisent l'utilisation de la pierre grise pour les surfaces illustrées en gris foncé sur les dessins et appuient le prolongement, dans le nouvel immeuble, de la ligne de la corniche à la base de la mansarde de l'ancien presbytère. Par ailleurs, ils questionnent la deuxième corniche proposée au sommet du nouvel immeuble, laquelle alourdit la silhouette de l'ensemble.

Les comités appuient un traitement contemporain du nouvel immeuble, avec des ouvertures généreuses. Ils craignent par ailleurs que les très grandes ouvertures proposées aux derniers étages ne soient pas adaptées à l'échelle de l'environnement immédiat et qu'elles nuisent à l'intimité des résidents. Ils estiment que ce genre de fenestration est plus approprié pour des mezzanines situées en retrait de la rue.

AVIS DU CAU ET DU CPM

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme et le Conseil du patrimoine de Montréal se réjouissent de la réhabilitation de l'ancien presbytère de l'église Saint-Vincent-de-Paul (2310, rue Sainte-Catherine Est) à des fins résidentielles, accompagnée de la construction d'un nouvel immeuble sur le terrain de stationnement adjacent. Le projet permet de pérenniser l'ancien presbytère dans le respect de sa valeur patrimoniale et offre de nouveaux logements tout en réduisant les superficies consacrées au stationnement de surface.

Les comités font quelques recommandations pour améliorer le projet :

- Éliminer les coursives à l'arrière des deux immeubles, imposées par la volonté de créer des logements traversants, et localiser l'ensemble des accès sur les façades principales (sur les rues Sainte-Catherine et Fullum). De plus, utiliser l'une ou l'autre des entrées existantes dans l'ancien presbytère pour accéder à l'ensemble des logements créés dans cet immeuble en vue de modifier les façades le moins possible et, à cette fin, explorer une autre organisation interne.
- Restaurer les proportions d'origine des fenêtres de l'ancien presbytère.
- Éliminer le mur aveugle sur la façade nord du nouvel immeuble.
- S'assurer que les matériaux et les rapports de masse proposés sur les façades du nouvel immeuble s'harmonisent avec ceux de l'ancien presbytère. Utiliser la pierre grise dans le cas des surfaces illustrées en gris foncé sur les dessins.
- Éliminer la deuxième corniche proposée au sommet du nouvel immeuble.
- Revoir la dimension des grandes baies vitrées des derniers étages de manière à assurer l'intimité des résidents et l'intégration générale du projet à l'échelle de l'environnement immédiat.
- S'assurer que l'alignement d'arbres matures situé au fond de la propriété est protégé adéquatement pendant le chantier de construction.

Le président du CAU,

Original signé

Adrien Sheppard
Le 31 octobre 2011

La présidente du CPM,

Original signé

Marie Lessard
Le 31 octobre 2011