
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réunis en comité mixte le 17 juin 2022

Démolition et remplacement du 7501-7509, boulevard Saint-Laurent

AC22-VSTMPE-01

Localisation :	7501-7509, boulevard Saint-Laurent Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension
Reconnaissance municipale :	Bâtiment inscrit à la liste des Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle (Plan d'urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV), ci-après le comité mixte, émettent un avis à la demande de l'Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Le CJV est sollicité conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement, considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le CPM est aussi interpellé considérant les enjeux patrimoniaux.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION

La propriété à l'étude, constituée de deux lots, est située au 7501-7509, boulevard Saint-Laurent, à l'angle de la rue Faillon, face au parc Jarry. Le bâtiment est identifié au Plan d'urbanisme comme « Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle » dans la section « Les édifices industriels ». De forme irrégulière, il s'élève sur deux étages au coin du boulevard Saint-Laurent et de la rue Faillon et sur trois étages des côtés nord et est.

L'édifice à l'étude a été construit en 1924 afin de servir comme imprimerie pour Lithographie du St-Laurent. Il a été agrandi à plusieurs reprises jusqu'en 1967. Revêtu de brique d'argile et surmonté de toits plats, l'édifice est d'expression architecturale simple, économique et fonctionnelle. Ses longues façades sur le boulevard Saint-Laurent et la rue Faillon sont articulées par une série de pilastres, de simples jeux de briques et des motifs en pierre artificielle. Depuis la vente de la propriété en 1972, de nombreuses modifications aux façades (ajout d'entrées sur le boulevard Saint-Laurent, agrandissement et ajout d'ouvertures, peinture de la brique, simplification du couronnement) ont compromis son intégrité architecturale. L'immeuble a été acquis en février 2020 par l'organisme Jeunesse au soleil.

¹ Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger sont les instances consultatives de la Ville de Montréal en matière de patrimoine et d'urbanisme (règlements 02-136 et 12-022).



Zone d'intervention approximative (en rouge), située face au coin sud-est du parc Jarry (Source : Google Earth, 2021)



Le 7501-7509, boulevard Saint-Laurent (source : Cartes Google, 2021)

DESCRIPTION DU PROJET

Le comité mixte a rencontré, lors de sa réunion en vidéoconférence du 17 juin 2022, les représentants de l'Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et du Service de l'urbanisme et de la mobilité ainsi que les représentants externes mandatés pour le projet.

Celui-ci vise la démolition de l'immeuble situé au 7501-7509, boulevard Saint-Laurent en raison notamment de son état structural déficient et de la perte d'une bonne partie de ses composantes d'origine. Il est proposé de le remplacer par

un bâtiment de trois étages destiné à accueillir l'organisme Jeunesse au soleil, qui en ferait son siège social et son principal centre communautaire et sportif.

Une première version de ce projet a été présentée au comité mixte le 1^{er} octobre 2021. Le concept architectural prévoyait la reconstitution de certaines composantes d'origine du bâtiment existant sur les deux premiers étages, et l'addition d'un volume de style contemporain au troisième niveau. Dans son avis préliminaire (AC21-VSTM-01) émis le 29 octobre 2021, le comité mixte avait jugé que la reconstitution des composantes du bâtiment d'origine était à éviter puisque cela constituerait un geste de mimétisme. Il avait plutôt recommandé un bâtiment phare et contemporain, s'ouvrant davantage sur le parc Jarry et sur la communauté, avec un rappel subtil de certaines composantes du bâtiment à démolir.

Le projet a été retravaillé et le nouveau concept architectural présenté au comité mixte, qui fait l'objet du présent avis, prévoit désormais un bâtiment de trois étages de style contemporain recouvert de brique blanche. Le rez-de-chaussée, entouré de murs rideaux, serait implanté en retrait du volume des étages supérieurs de manière à créer un espace protégé en prolongement des trottoirs publics. Les aménagements paysagers proposés dans les cours s'inscriront dans la continuité d'un projet de ruelle verte. Le projet prévoit également des toitures vertes, des panneaux solaires ainsi qu'un système de câbles en façade pouvant accueillir des plantes grimpantes.

Le projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme pour retirer le 7501, boulevard Saint-Laurent de la liste des « Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle » de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension afin de procéder à sa démolition. Des changements sont aussi prévus au règlement de zonage et au règlement sur les PIIA. La formulation d'un PPCMOI est aussi requise puisque le projet déroge à certaines normes du Règlement de zonage 01-283.

ANALYSE DES ENJEUX

Le comité remercie les représentants pour la présentation et présente dans les paragraphes qui suivent ses commentaires et recommandations.

Protection du patrimoine au sein de l'arrondissement

Avant d'aborder la proposition architecturale proprement dite, le comité mixte revient sur son avis précédent, dans lequel il déplorait « les multiples altérations effectuées sur le bâtiment depuis les années 2000 malgré son statut [...] au Plan d'urbanisme ». Se réjouissant que l'Arrondissement annonce maintenant des gestes concrets relativement à son patrimoine, le comité mixte rappelle que son souci était surtout l'entretien en amont des bâtiments patrimoniaux afin de prévenir leur démolition. Il recommande de nouveau à l'Arrondissement d'accentuer les efforts visant à assurer l'entretien et la conservation à long terme de l'ensemble des immeubles d'intérêt patrimonial de son territoire.

Modification au Plan d'urbanisme

D'entrée de jeu, le comité mixte souligne son appréciation du projet. Il est favorable à la modification au Plan d'urbanisme tel que demandé et il encourage vivement les concepteurs et Jeunesse au soleil à mener ce projet à bon port.

Intégration de la proposition architecturale à son contexte

Dans son avis préliminaire, le comité mixte avait suggéré aux requérants « de réfléchir à une proposition architecturale qui s'ouvre davantage à son contexte ». Il souligne le travail réalisé en ce sens, par exemple avec le recul proposé au rez-de-chaussée qui créera un abri intéressant pour la clientèle de l'organisme et pour les passants, ou encore avec un aménagement paysager s'arrimant au projet de ruelle verte.

Cela dit, le comité croit que le travail d'insertion reste à compléter, autant en lien avec le parc Jarry et le boulevard Saint-Laurent qu'à l'égard des résidences voisines sur la rue Faillon. Le comité est aussi d'avis que la localisation du bâtiment à une intersection stratégique doit se refléter dans son architecture. Il invite les concepteurs à marquer davantage l'intersection dans l'architecture du bâtiment, notamment au niveau de l'entrée principale, qu'il juge trop discrète telle que proposée. Cela permettrait de mieux marquer l'importance de l'intersection et la position phare du bâtiment.

S'agissant du revêtement principal en brique blanche, le comité mixte reconnaît qu'il s'agit d'un choix légitime, considérant que la succession des façades n'est pas homogène sur le boulevard Saint-Laurent. Le comité note tout de même qu'il y a prédominance des teintes traditionnelles plus sombres dans les revêtements de brique voisins.

Fenestration du gymnase

Le comité mixte note que le gymnase serait doté d'une fenestration abondante. À son avis, cela risque de causer des problèmes d'éblouissement difficiles à résoudre après coup. Il encourage les concepteurs à y réfléchir dès maintenant. Une révision de la fenestration aurait en effet des répercussions importantes sur le traitement des façades.

Développement durable et verdissement

Tout en soulignant les efforts des concepteurs pour concevoir un bâtiment respectueux des principes du développement durable, le comité mixte rappelle que la démolition d'un édifice produit une grande quantité de déchets et résidus. Il encourage fortement l'élaboration d'un programme de réutilisation ou de recyclage des matériaux issus de la démolition.

Le comité note l'originalité de la proposition d'intégration de plantes grimpantes aux fenêtres et aux façades. Il a toutefois de sérieux doutes quant à la survie des murs végétalisés, qui seront particulièrement difficiles d'accès pour fins d'entretien. Le cas échéant, la disparition de la végétation aura un impact important sur la composition des façades, conçues pour être recouvertes de verdure. Aussi, au regard des efforts à déployer pour l'entretien, le comité s'interroge sur la plus-value de ce geste. Il invite les concepteurs à en évaluer le rapport coût-bénéfice en ayant recours à une expertise en architecture de paysage.

Le projet prévoit une terrasse végétalisée destinée à l'agriculture urbaine sur une partie du toit, ainsi qu'un toit vert extensif par-dessus le gymnase. Le comité encourage les concepteurs à réfléchir à la possibilité d'étendre l'agriculture urbaine au toit du gymnase plutôt qu'en faire un simple toit vert. Il suggère aussi de mettre à profit l'expertise en architecture de paysage préconisée plus haut pour développer la proposition de terrasse végétalisée productive.

Circulation dans la ruelle

Une aire de chargement est prévue à l'arrière du bâtiment pour la réception des marchandises. Elle serait adjacente à des résidences. Selon les informations fournies, il n'y aurait qu'une livraison par jour. Le comité craint tout de même que la fréquence augmente, avec les nuisances qui s'ensuivent. Il invite les concepteurs à s'assurer de minimiser le plus possible l'impact négatif de la circulation des camions.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis favorable à la demande visant à modifier le Plan d'urbanisme en retirant le 7501-7509, boulevard Saint-Laurent, de la Liste des bâtiments d'intérêt architectural hors secteur de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, selon le projet qui lui a été présenté. Le CPM et le CJV émettent également un avis favorable à l'égard de la proposition architecturale pour le bâtiment destiné à remplacer l'édifice existant.

Ils émettent la recommandation suivante à l'intention de l'Arrondissement :

1. Accentuer les efforts visant à assurer l'entretien et la conservation à long terme de l'ensemble des immeubles d'intérêt patrimonial répertoriés sur son territoire.

Ils recommandent aux concepteurs du bâtiment :

2. De poursuivre le travail d'intégration du bâtiment dans son contexte et de marquer davantage l'entrée principale sur le coin Saint-Laurent et Faillon;
3. De réfléchir à la fenestration prévue dans le gymnase, face à une problématique d'éblouissement éventuelle;
4. De s'assurer du recyclage ou de la réutilisation des matériaux issus de la démolition de l'édifice;
5. D'avoir recours à une expertise en architecture de paysage pour la proposition de murs végétalisés et d'établir le rapport coût-bénéfice de ce geste;
6. De considérer étendre la terrasse d'agriculture urbaine sur le toit du gymnase;
7. De minimiser les nuisances générées par la livraison et l'expédition de marchandises.

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

Le 7 juillet 2022

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Peter Jacobs

Le 7 juillet 2022

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.