

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL<sup>1</sup>

Réuni le 4 mars 2022

### 13, avenue Strathyre (ancien hôtel de ville de LaSalle)

A22-LAS-01

Localisation :	13, avenue Strathyre Arrondissement de LaSalle
Reconnaissance municipale :	Bâtiment patrimonial cité (LPC <sup>2</sup> ) Situé dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Les Highlands
Reconnaissance provinciale :	Situé à proximité d'un immeuble patrimonial classé (Moulin à vent Fleming)
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'Arrondissement de LaSalle, conformément à l'article 12.1, paragraphe 4 (a), du règlement du Conseil du patrimoine de Montréal, puisque le projet implique la réalisation de travaux majeurs de démolition, de reconstruction et de réhabilitation d'un immeuble patrimonial cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

### HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION

La maison Brunning est construite entre 1905 et 1911, vraisemblablement à la demande du notaire John Fair, pour être occupée par l'entrepreneur William Henry Brunning. Elle est située en face du moulin à vent construit en 1827 par William Fleming. Incorporée en 1912, la nouvelle Ville de LaSalle loue la résidence à partir de novembre 1913 pour y établir son hôtel de ville, puis l'acquiert l'automne suivant. À cette époque, le secteur Highlands, qui englobe aussi la gare du Canadien Pacifique et le moulin Fleming, devient le centre administratif et le seul secteur urbanisé de cette nouvelle municipalité majoritairement rurale.

À cette époque, la maison Brunning est composée d'un rez-de-chaussée accueillant le conseil municipal, alors que l'étage loge le chef des policiers et des pompiers. Au fil des ans, la Ville apporte d'importantes modifications à l'immeuble pour répondre à ses besoins. En 1934, il est aménagé une cour municipale. Pour pallier le manque d'espace, le bâtiment est agrandi à plusieurs reprises : en 1941, une première annexe est construite pour loger la salle du conseil de ville. Puis, en 1953, le bâtiment est agrandi à l'arrière et les façades sont transformées pour lui donner une facture plus civique. L'hôtel de ville est agrandi une troisième fois en 1973, à l'arrière, en continuité avec l'ajout de 1953.

<sup>1</sup> Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136).

<sup>2</sup> Loi sur le patrimoine culturel

En 1983, la Ville procède au déménagement de son hôtel de ville dans l'ancien bâtiment de la compagnie pharmaceutique Wellcome Foundation Limited. Le premier hôtel de ville est dès lors loué à des occupants variés. Lieu de mémoire important pour les Lasallois, il est cité à titre d'immeuble patrimonial par la Ville de LaSalle en 1990. En 2006, certains de ses locaux sont occupés par la Société historique Cavalier-de-LaSalle. En raison de sa dégradation importante, le bâtiment est évacué en 2013 et est depuis vacant.

La propriété est bordée par les rues Strathyre, Stirling et le boulevard LaSalle (un peu plus au sud). Elle est située à proximité du fleuve Saint-Laurent, dans un secteur aux rues étroites bordées d'arbres matures. Le site juxtapose, à l'ouest, le site du Moulin à vent Fleming, plusieurs parcs, ainsi que de grands espaces verts en bordure du fleuve.



Zone d'intervention (cercle rouge) (Source : Google Maps)

---

## CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu, lors de sa séance du 4 mars 2022, les représentants de l'Arrondissement de LaSalle, du Service de l'urbanisme et de la mobilité ainsi que les représentants externes dans le but de commenter le projet de transformation et de réhabilitation de l'ancien hôtel de ville de LaSalle situé au 13, avenue Strathyre.

Auparavant, différentes versions visant la même propriété ont été déposées au CPM par l'Arrondissement de LaSalle, donnant lieu à un avis préliminaire (A15-LAS-01) daté du 19 mai 2015, d'un second avis préliminaire (A16-LAS-01) en date du 7 septembre 2016 et d'un avis (A17-LAS-01) le 28 février 2017. Depuis l'avis émis en 2017 (A17-LAS-01), une première phase des travaux en 2019 a révélé que l'état physique de la propriété est en très mauvais état, obligeant ainsi la révision du projet. Alors que la version de 2017 proposait la démolition d'une partie du bâtiment (soit la portion construite en 1973), une version présentée pour un nouvel avis en 2020 visait des travaux majeurs de démolition, les seuls éléments conservés étant la structure de la maison Brunning de 1911 (murs et fondations) et les fondations de la salle du conseil (construite en 1941). Cette présentation a donné lieu à l'émission d'un avis préliminaire (A20-LAS-01).

Dans cet avis préliminaire, le CPM affirmait sa déception quant au processus général qui avait mené à l'émission de ce dernier. Il invitait les requérants à reconsidérer les interventions proposées et désirait obtenir plus de détails quant à l'aménagement paysager et sa mise en contexte dans le paysage urbain. Il émettait également des réticences sur la proposition de retirer le plancher du deuxième étage de la maison Brunning afin de sauvegarder un des derniers éléments caractéristiques subsistant dans le bâtiment patrimonial.

---

## DESCRIPTION DU PROJET À L'ÉTUDE

L'objectif du projet est la réhabilitation du 13 Strathyre en lui donnant une nouvelle fonction de centre à vocation culturelle, tout en permettant aux citoyens d'y reconnaître l'image de leur ancien hôtel de ville. La mise en valeur du bâtiment existant vise l'aspect unificateur et institutionnel des interventions de 1953. Les volumes principaux présents sur l'avenue Strathyre, soit la Maison Brunning (1911) et la Salle du Conseil (1941), seront conservés et restaurés à l'état de l'année de référence de 1953. Des travaux de restauration de la fenestration, des toitures, et des finis extérieurs sont donc prévus. Les éléments rappelant la fonction civique du bâtiment, tel que le mât de drapeau, seront préservés. À l'exception de l'ajout de 1973 qui a déjà été démoli, une grande partie du volume tel qu'il l'était en 1953 est conservée (préservée, réhabilitée, restaurée ou réinterprétée, selon les espaces). Toutefois, la nouvelle vocation du lieu implique quelques modifications et agrandissements.

Selon les nouveaux besoins exigés par le programme culturel, certaines modifications des espaces intérieurs sont nécessaires. La salle de diffusion nécessite une plus grande hauteur libre sous le toit pour ses installations techniques. Cette portion du bâtiment de 1953 sera donc modifiée pour permettre la construction d'une nouvelle toiture plus haute. Les concepteurs proposent une toiture en pignon qui s'intègre au bâti environnant existant et qui met en valeur les toitures de la Maison Brunning et de la Salle du conseil tout en conservant un secteur à toiture plate. La signature architecturale sera simple, sobre et unifiée. Le projet de réhabilitation permettra ainsi une construction dotée d'un lieu actualisé qui lui est propre et adapté à ses besoins tout en restant ancré dans l'histoire du site. Les nouvelles interventions seront contemporaines et distinguables, tout en restant compatibles et subordonnées à l'existant.

### Suivi des recommandations

La nouvelle version du projet conserve le même parti dans son ensemble, toutefois, certaines modifications et nouvelles solutions sont proposées pour répondre aux recommandations.

Tout d'abord, un effort a été mis pour conserver la structure des toits et des murs de la Maison Brunning (1911) et de la Salle du conseil (1943). Une expertise supplémentaire de la structure a été réalisée suite à la décontamination du bâtiment existant en phase 1. Il est maintenant proposé de conserver, réparer et renforcer les structures principales des toits à versants et des murs en pièce sur pièce plutôt que leur démolition et reconstruction. L'enveloppe en crépi blanc de ces deux volumes sera par la suite restaurée puisque ce revêtement est l'une des valeurs architecturales de l'ensemble bâti, identifiées dans l'énoncé de valeur patrimonial du site (Ville de Montréal, 2015).

Par la suite, concernant la volumétrie, le projet propose de réduire la hauteur du faîte de la nouvelle salle de diffusion pour ne pas dépasser celui de la toiture existante de la maison Brunning. Ainsi, l'ajout du volume arrière vient compléter l'ensemble, tout en mettant en valeur les portions conservées du bâtiment principal.

Concernant les espaces intérieurs de la maison Brunning, en accord avec l'arrondissement, le 2e étage ne servira plus d'espace utilisable. Il est maintenant proposé de conserver la structure du plancher du 2e étage et de mettre en scène ses anciens espaces en laissant les traces des anciennes cloisons.

Finalement, pour les éléments touchant l'aménagement extérieur, la relation avec l'environnement immédiat a été prise en considération ainsi que les différentes circulations. Un seul accès est maintenant prévu au bâtiment, servant autant pour le public que les employés.

---

## **ENJEUX ET ANALYSE**

Le CPM remercie les représentants pour la présentation du projet ainsi que pour les réponses apportées à ses questions et à ses recommandations. Soulignant l'évolution positive du projet, il a identifié les enjeux qui suivent.

### **Deuxième étage de la maison Brunning**

Dans son avis précédent, le CPM se désolait du retrait du second étage de la maison Brunning, l'un des derniers éléments caractéristiques du bâtiment d'origine et avait proposé d'étudier un scénario dans lequel il serait préservé. Il apprécie que les requérants se soient prêtés au jeu, comprenant également les besoins d'accessibilité universelle. Bien qu'il se désole de la perte de l'essentiel du second étage, il apprécie que la proposition actuelle mette en valeur certains des éléments de sa structure par sa mise en exposition et par l'éclairage architectural. Il souhaite cependant que les requérants explorent des solutions alternatives quant à l'éclairage de l'espace intérieur de la maison Brunning puisque la proposition actuelle crée une perception de contresens depuis l'extérieur. En effet, les fenêtres sur la façade extérieure expriment les deux niveaux originaux de la maison tandis que l'éclairage perçu à travers ces fenêtres, exprime un espace intérieur à double hauteur.

### **Matérialité**

Le CPM invite les requérants à s'assurer que toutes les façades recouvertes de crépi soient construites et détaillées selon les bonnes pratiques (allèges et linteaux de fenêtres, joints au couronnement et aux fondations, etc.). Tout comme ce qui a été fait pour le reste de la proposition, il les invite à se fier à l'année de référence 1953 afin de voir si les techniques employées ne pourraient pas servir d'inspiration afin d'avoir une matérialité plus authentique et qui se distingue du reste de l'ensemble bâti.

### **Abris à vélo**

Dans son avis émis en 2020, le CPM avait remarqué le caractère imposant de l'abri à vélo situé à proximité de l'ancien hôtel de ville. Il invitait les requérants à atténuer son ampleur afin qu'il se subordonne et ne nuise à la vue vers

l'ensemble patrimonial. Notant que la proposition est demeurée la même, il les invite à nouveau à s'assurer que la masse bâtie de l'abri à vélo soit la plus discrète possible.

### **Traitement des façades**

Le CPM souhaite que les requérants portent une attention particulière au traitement des entrées et des circulations piétonnes à l'entour du bâtiment. Il fait remarquer la potentielle confusion qui amènerait les utilisateurs à se diriger vers la porte d'origine de la maison Brunning alors que la véritable porte d'entrée, pourtant bien signalée en bordure du trottoir, se trouve plus loin, dans la nouvelle construction. Il invite les requérants à réfléchir à une manière d'éviter cette confusion en donnant un nouveau rôle à l'entrée d'origine.

### **Aménagement paysager**

Dans la proposition des requérants, il est mentionné que le parc Stinson, situé tout près de l'ancien hôtel de ville, fera également l'objet d'un réaménagement. Les membres du CPM ont pu voir l'étude paysagère préparatoire esquissant les intentions d'aménagement. Bien que le parc lui-même ne dispose d'aucun statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, il héberge un bien patrimonial classé en le moulin Fleming. La cohérence entre les intentions d'aménagement de l'ancien hôtel de ville, le parc Stinson et le moulin Fleming étant très importante, le CPM souhaiterait revoir la proposition paysagère à un stade plus avancé que l'étude préparatoire. Il a également évoqué l'idée, tout comme pour la proposition bâtie, de s'inspirer d'une année de référence pour la proposition paysagère.

---

## **AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL**

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable au projet de transformation de l'ancien hôtel de ville de LaSalle dont la réalisation nécessite la démolition de plus de 40% du volume hors-sol du bâtiment patrimonial cité. Notant une évolution positive du projet, il assortit néanmoins son avis des recommandations suivantes :

01. Explorer des solutions quant à l'éclairage de l'espace intérieur de la maison Brunning afin de minimiser l'effet de perception d'un seul grand espace depuis l'extérieur;
02. S'assurer que le revêtement de crépi extérieur soit appliqué à l'aide d'une technique de réalisation pérenne, compatible avec l'année de référence choisie, respectueuse des détails originaux quant aux cadres de fenêtres et sans joints apparents;
03. Réduire le gabarit de l'abri à vélo proposé afin qu'il ne domine pas les vues vers le bâtiment patrimonial;
04. Donner un rôle à l'ancienne porte d'entrée de la maison Brunning afin d'éviter les confusions de circulation et mettre en valeur la composition d'origine de l'ensemble;
05. Présenter au CPM la proposition d'aménagement paysager du parc Stinson et du moulin Fleming à une étape de conception plus avancée qui tient compte de sa cohérence paysagère avec le site de l'ancien hôtel de ville.

La vice-présidente du Conseil du patrimoine de Montréal

**Original signé**

Cécile Baird

Le 28 mars 2022