

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 12 MAI 2017

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine\*

### Projet de réfection de la vespasienne du parc La Fontaine

A17-SC-07

Localisation :	3425 avenue Émile-Duployé, Parc La Fontaine, Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Reconnaissance municipale :	Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme – Parc La Fontaine Bâtiment inscrit au répertoire des propriétés municipales d'intérêt patrimonial
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande du Service de la gestion et planification immobilière (SGPI) considérant la valeur patrimoniale du parc La Fontaine<sup>1</sup>.

#### LOCALISATION, DESCRIPTION ET CONTEXTE DU PROJET

La vespasienne du parc La Fontaine est située à l'extrémité est du parc, au sein de l'îlot compris entre l'avenue Papineau, l'avenue Émile-Duployé, la rue Sherbrooke et la rue Rachel. Le paysage formé par ce square le distingue des autres parties du parc. Le petit bâtiment, d'allure classique, fait partie de la vingtaine de vespasiennes construites dans des lieux publics montréalais durant la Grande Dépression des années 1930. La vespasienne a perdu sa fonction première depuis de nombreuses années. Elle a ensuite servi d'entrepôt pour la Ville. La réfection du bâtiment est envisagée depuis 1988, sans qu'une nouvelle fonction n'ait pu être déterminée. Seules des réparations mineures ont eu lieu en 1991. Il n'a donc pratiquement pas été modifié depuis sa construction. Le bâtiment est aujourd'hui placardé et dans un état de délabrement avancé.

Le projet prévoit la réfection de la vespasienne, actuellement aux prises avec d'importants problèmes d'infiltration, de structure et de contamination (amiante et moisissures). Les travaux visent à préserver le bâtiment et à le remettre en état en attente d'un futur usage. Plusieurs interventions majeures sont prévues sur l'enveloppe et la structure du bâtiment, en particulier le remplacement de la toiture (incluant la charpente). Les travaux intérieurs consistent principalement à l'enlèvement de finis contaminés et à la réfection complète des plafonds.

<sup>1</sup> Le projet doit également être soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement.

---

Le projet de réfection de la vespasienne a été présenté une première fois au CPM en juin 2016, suite à quoi il a remis un avis préliminaire favorable (A16-SC-08), assorti de plusieurs recommandations qui ont été prises en compte dans l'évolution du projet.



La vespasienne du parc La Fontaine (en rouge). Source : répertoire des propriétés municipales d'intérêt patrimonial<sup>2</sup>

---

## ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le CPM a reçu les représentants du Service de la gestion et planification immobilière (SGPI) et de la firme d'architecture mandatée lors de sa séance du 12 mai 2017. La présentation comprenait une mise à niveau de l'état du bâtiment, dont la dégradation s'est amplifiée au cours de l'hiver 2017, ainsi que l'évolution de l'approche de réfection. Le CPM émet dans les paragraphes suivants plusieurs commentaires sur certains aspects du projet qui pourraient, selon lui, être améliorés.

### Acceptabilité sociale

Le CPM juge que les travaux visant à conserver la vespasienne du parc La Fontaine et à contrer sa dégradation sont nécessaires et urgents. Il est néanmoins préoccupé par les implications reliées au coût de rénovation du bâtiment, qu'il juge considérable. Il craint que ce projet dévalue la notion de conservation du patrimoine aux yeux du public. Le SGPI fait face aujourd'hui à une situation fâcheuse, qui a débuté il y a plusieurs dizaines d'années. Mais ce cas désolant de négligence d'entretien et d'abandon d'une propriété municipale d'intérêt patrimonial offre l'opportunité d'être utilisé comme levier sur le plan stratégique pour des situations similaires. Le CPM recommande dans ce cadre d'établir des parallèles avec des vespasiennes construites à la même époque et par les mêmes concepteurs, comme celle du Parc Jeanne-Mance, récemment rénovée et celle du parc Bellerive au Pied-du-Courant, actuellement à l'abandon.

---

2

[http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/patri\\_municipal/fiche\\_bat.php?affichage=fiche&ouvrage=&civique=&voie=0&est\\_ouest=&appellation=&arrondissement=2&profil=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type\\_requete=simple&id\\_bat=9999-25-0001-01&debut=0](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/patri_municipal/fiche_bat.php?affichage=fiche&ouvrage=&civique=&voie=0&est_ouest=&appellation=&arrondissement=2&profil=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simple&id_bat=9999-25-0001-01&debut=0)

---

## **Absence de vocation**

Le CPM considère que l'absence de vocation pour le bâtiment constitue un enjeu majeur. Cette vacance va perdurer après la réfection de la vespasienne et continuera à la fragiliser. Des coûts additionnels seront par ailleurs induits par la mise en place de solutions temporaires. Le devenir du bâtiment est intrinsèquement lié à l'usage du secteur est du parc La Fontaine, actuellement peu fréquenté, mais dont la vocation future sera assurément définie dans le Plan directeur du parc La Fontaine, dont le CPM attend impatiemment la parution. Il espère ainsi que la mise en valeur du caractère singulier de ce square permettra de déterminer un usage à l'ancienne vespasienne dans le cadre d'une redécouverte par la population montréalaise de cet espace de qualité exceptionnelle.

## **Plan de conservation et de mise en valeur**

Dans son précédent avis, le CPM soulignait l'importance de réaliser un relevé photographique de l'ensemble de la vespasienne ainsi qu'un inventaire permettant d'identifier et d'évaluer les composantes patrimoniales à conserver et d'évaluer l'approche d'intervention à prioriser. Bien qu'il juge que cet outil aurait dû être préalable au projet de réfection, le CPM félicite le requérant pour la production du plan de conservation et de mise en valeur de la vespasienne. Il est d'avis que ce rapport d'expertise a été réalisé avec rigueur. Néanmoins, il constate un vide méthodologique en ce qui a trait à l'identification des éléments caractéristiques qui incarnent les valeurs patrimoniales. Il recommande d'ajouter cet aspect au rapport, car il s'avèrera très utile lorsque la question des éléments à modifier sera débattue avec le futur locataire.

Le CPM apprécie le principe d'intervention minimale qui est maintenant appliqué. Il est d'avis que les travaux proposés répondent à l'approche prudente qu'il préconisait dans son précédent avis. Considérant qu'une seconde phase de travaux sera réalisée en collaboration avec le futur locataire des lieux, il insiste pour que le cadre de ces interventions futures soit défini dès maintenant. Il recommande de s'assurer que l'information reliée à ces décisions et aux réflexions sous-jacentes puisse être accessible aux futurs intervenants, même dans le cas d'interventions réalisées dans plusieurs années ou chapeautées par un autre service de la Ville.

## **Structure**

Le CPM se réjouit qu'il n'y ait en définitive pas d'obligation d'effectuer des renforts sismiques, interventions qui auraient eu un impact majeur sur le bâtiment. Ainsi l'intégration d'un système de poutres et de colonnes d'acier, solution que le CPM trouvait intrusive, a été abandonnée. Il est satisfait qu'il soit prévu d'asseoir la nouvelle charpente en bois du toit sur les murs de maçonnerie existants.

## **Toiture et gouttière**

Comme il l'énonçait dans son précédent avis et suite à l'analyse de l'échantillon qui lui a été fourni, le CPM considère que la tuile de fibro-ciment est le matériau qui s'apparente le plus à la tuile d'amiante, matériau d'origine de la toiture. Néanmoins, d'ici à ce que l'assemblage de fibro-ciment puisse être garanti et dans le cadre d'un usage intérimaire, le CPM préconise d'utiliser le bardeau d'asphalte comme matériau de recouvrement pour la nouvelle toiture. Il encourage par ailleurs vivement la Ville à tester l'emploi du fibro-ciment en couverture de toiture, car il est d'avis que l'usage de ce matériau pourrait s'avérer pertinent dans d'autres projets municipaux de réhabilitation patrimoniale.

Suite à la réunion du 12 mai, le CPM a consulté des documents dans lesquels il est mentionné que le revêtement d'origine de la toiture est le cuivre. Il recommande au SGPI de procéder à de plus amples investigations, sur base de la référence mentionnée dans cet avis<sup>3</sup>.

Bien qu'il aurait privilégié la restauration à l'identique de la gouttière, considérant les risques liés à l'absence d'entretien, le CPM est d'accord avec la proposition de la supprimer. Il recommande néanmoins d'étirer le tablier en cuivre au débord du toit jusqu'à la limite actuelle de la tuile, afin de reproduire la ligne de démarcation de la gouttière. Les éclaboussures sur les murs de maçonnerie ne semblent pas problématiques jusqu'à présent. Il recommande néanmoins de rester vigilant quant à l'augmentation potentielle des précipitations due aux changements climatiques. En outre, il insiste pour éviter le recours à une bande de propreté et préconise l'implantation de gazon jusqu'aux murs de maçonnerie, tout en soignant la mise en œuvre et le maintien d'une pente qui éloigne l'eau du bâtiment.

### **Fenêtres**

Le CPM est d'avis que les fenêtres existantes, constituées d'un élément fixe en verre plombé, devraient être restaurées et laissées à leur emplacement actuel. Cela étant dit, considérant les différents paramètres à prendre en compte dans l'élaboration de la solution la plus adaptée, il suggère deux pistes à explorer :

- restaurer et laisser en place également le volet intérieur ouvrant et installer des volets extérieurs réversibles, afin de protéger les fenêtres dans l'attente d'une nouvelle vocation. Cette solution a pour avantage de garantir un degré d'authenticité maximal à l'intervention.
- installer une vitre de protection juste en avant du verre plombé (côté extérieur) et restaurer ou adapter, en le munissant d'un verre thermique, le volet intérieur ouvrant. Cette solution a pour avantage de diminuer les déperditions thermiques, tout en conservant une bonne visibilité du verre plombé depuis l'extérieur.

### **Traitement anti-graffiti**

Parmi les options présentées, le CPM recommande fortement de recourir à l'enduit réversible.

### **Systemes mécaniques**

Le CPM est convaincu que le bâtiment doit être ventilé même durant la période où il servira à de l'entreposage. Il recommande de développer un système de ventilation naturelle afin d'éviter l'humidité et les risques de surchauffe. Il recommande, dans le cadre d'une occupation future, d'envisager la conversion des radiateurs existants à l'électricité plutôt qu'un système à air pulsé, dont les gaines seront intrusives.

### **Moulure intérieure**

Dans l'esprit d'une restauration stricte, la moulure décorative périphérique disposée au haut des murs intérieurs devrait être restaurée. Mais considérant que toute la partie haute des murs sera refaite avec des plaques de plâtre, le CPM juge qu'il n'est pas requis de la reconstituer. Il recommande par ailleurs de la documenter pour fin d'archives et de reconstruction éventuelle.

---

<sup>3</sup> Dans sa thèse de maîtrise, *L'urbanisme et les bâtiments municipaux de la Ville de Montréal : 1929-1939*, volume I et II, 1995, Claudine Déom se réfère à l'étude de Blouin & associés et Léonidiff & associés, *Les bâtiments municipaux à caractère patrimonial*, MAC/Ville, 1992, pour noter que le toit de la vespasienne du parc La Fontaine était en cuivre.

## **Archéologie**

Le site présente un potentiel archéologique lié à la période préhistorique. Le CPM note que les requérants sont en attente de l'obtention du permis, actuellement retardée, afin de procéder aux investigations avant le début des travaux.

---

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

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable au projet de réfection de la vespasienne du parc La Fontaine. En l'absence d'informations sur le devenir du bâtiment, son avis porte sur son usage temporaire. Il juge que sa réfection est nécessaire et urgente. Néanmoins, il réitère à quel point l'état de dégradation actuel du bâtiment, dû à la négligence d'entretien, est regrettable. Il s'inquiète du risque de générer des attitudes négatives face à la conservation du patrimoine auprès du public, considérant le coût requis pour sa réhabilitation, d'autant plus qu'aucune vocation n'est envisagée pour l'instant. Il encourage à tirer des leçons de ce cas spécifique.

Il est satisfait que ses recommandations aient été prises en considération. Il apprécie l'approche d'intervention minimale préconisée et souligne la qualité du rapport d'expertise qui a été produit. Il recommande néanmoins d'y ajouter la définition des éléments caractéristiques incarnant les valeurs patrimoniales du lieu, qui aideront à la définition des interventions ultérieures. Le CPM émet également plusieurs recommandations dans les paragraphes précédents afin de bonifier le projet.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

### **Original signé**

Peter Jacobs

Le 31 mai 2017

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.