

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 16 MARS 2018
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*

Transformation du théâtre Snowdon

A18-CDNNDG-01

Localisation :	5225-5231, boulevard Décarie Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Identifié au Plan d'urbanisme comme bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal a demandé à l'Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce à ce que le projet suite lui soit présenté pour avis, considérant la valeur patrimoniale du bâtiment.

HISTORIQUE ET LOCALISATION

Érigé en 1936-1937 selon les plans de l'architecte Daniel John Crighton et du décorateur Emmanuel Briffa, qui ont tous deux à leur actif la conception de plusieurs autres salles de qualité, le théâtre Snowdon comptait à l'origine un intérieur somptueux de style Art déco. Construite quelques années après l'avènement du cinéma parlant, il est l'un des derniers palaces cinématographiques édifiés à Montréal. Cette salle a été conçue en fonction des nouvelles exigences acoustiques inhérentes à ce genre de films : remplacement du balcon et des loges par un parterre à deux paliers ainsi que plan de la salle épousant des angles arrondis. Comme les autres salles érigées à Montréal dans les années 1930, le théâtre Snowdon est plus dépouillé et il intègre certaines notions développées par les architectes européens, comme le style art moderne pour la façade à la composition linéaire, la marquise aux formes arrondies et l'enseigne verticale. Malgré un effort de modernisme, le théâtre Snowdon dénote toutefois un attachement pour le style Art déco et l'ornementation intérieure flamboyante des années 1920. Certaines lignes de la façade de même que les motifs de tons dorés et argentés du décor de la salle rappellent les constructions antérieures.¹

La façade est modifiée en 1950 lorsqu'une nouvelle marquise est ajoutée. Le cinéma ferme ses portes en 1982 et reste vacant pendant plusieurs années. Ayant relativement peu connu de transformation jusqu'en 1987, le théâtre Snowdon est radicalement modifié au début des années 1990. La salle est subdivisée en locaux commerciaux et des ouvertures sont percées sur la façade, qui était jusqu'alors opaque. Une salle de gymnastique est aménagée au deuxième étage.

¹ Ville de Montréal, « Le Snowdon », *Inventaire des propriétés municipales d'intérêt patrimonial*, <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca>.

La Ville de Montréal a acheté l'immeuble en 2003. Inoccupé depuis 2013, il a été mis en vente en janvier 2016. Il a cependant beaucoup souffert d'un incendie en mars 2016, qui a lourdement abîmé ses éléments décoratifs intérieurs. La marquise et l'enseigne verticale ont survécu. Ces éléments distinctifs constituent toujours un point de repère dans le quartier et sont très visibles depuis l'autoroute Décarie située en contrebas.² Le théâtre Snowdon est vendu à des intérêts privés en février 2018³.



Le rectangle rouge indique le site à l'étude (source : Google Cartes)

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise la transformation du théâtre Snowdon en immeuble mixte, comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des unités résidentielles aux étages supérieurs. Considérant l'état de détérioration de l'intérieur dû à l'incendie, le bâtiment sera complètement évidé. Il est néanmoins prévu de restaurer et d'intégrer au bâtiment certains éléments du décor intérieur qui pourront être sauvés. La façade, la marquise et l'enseigne seront conservées et restaurées. Au rez-de-chaussée, une fenestration généreuse sera ajoutée pour les deux locaux commerciaux, qui auront chacun leur entrée distincte. Six étages et une mezzanine seront ajoutés pour l'aménagement de 62 unités résidentielles dont la superficie variera de 375 à 1390 pieds carrés. Une terrasse commune sera aménagée sur le toit. Le nouvel ajout se distinguera du bâtiment existant par un retrait de 5 pieds à la jonction des deux volumes en façade et par une facture contemporaine. À l'intérieur du bâtiment et au niveau des aménagements paysagers, le design Art déco sera confirmé par la matérialité et les couleurs.

Conformément au règlement d'urbanisme de l'arrondissement, un stationnement sous-terrain de 15 places sera ajouté. L'édifice ayant été acquis en février 2018, le projet de transformation en est à une étape préliminaire.

² Ville de Montréal, « Le Snowdon », *Inventaire des propriétés municipales d'intérêt patrimonial*, <http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca>.

³ Jeanne Corriveau, « La Ville de Montréal vend le théâtre Snowdon », *Le Devoir*, 3 février 2018, www.ledevoir.com.

ENJEUX ET ANALYSE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu le représentant de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâces, les représentants de la firme d'architecte et de la firme d'architecture de paysage lors de sa réunion du 16 mars 2018. Il remercie les représentants pour leur présentation et expose dans les paragraphes suivants ses commentaires sur le projet.

Agir à titre de propriétaire exemplaire

Le CPM est très heureux qu'un projet visant la sauvegarde du théâtre Snowdon lui soit présenté, après 5 ans d'inoccupation. Il déplore cependant être confronté une fois de plus, par la force des choses, à un projet de façadisme. Il regrette que l'on en soit arrivé à cette situation déplorable, où seule une partie de la coquille du bâtiment pourra être préservée. Le CPM souligne que le théâtre Snowdon n'est pas le seul bâtiment patrimonial vacant appartenant à la Ville de Montréal. D'autres sont dans le même état, dont la clinique d'inspection des viandes Shamrock sur l'avenue Casgrain, dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie, ou encore le poste de police numéro 26/caserne de pompiers numéro 38 sur l'avenue Bois-de-Boulogne, dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville. Le CPM espère que la Ville s'assure d'éviter que ces derniers soient, eux aussi, pratiquement irrécupérables. Dans son Plan d'action en patrimoine, elle a d'ailleurs réitéré son intention, énoncée précédemment dans la Politique du patrimoine de 2005, d'agir à titre de propriétaire et de gestionnaire exemplaires pour ses biens municipaux⁴. Le CPM demande par conséquent à la Ville de veiller à l'entretien de ses bâtiments patrimoniaux pour éviter que d'autres pertes de ce genre ne surviennent. En ce sens, il ne peut que l'encourager dans son initiative récente visant l'occupation temporaire de bâtiments patrimoniaux vacants comme mesure pour assurer leur entretien.

Traitement de la façade

Il est prévu que certains éléments de la façade soient conservés et restaurés, tels que le revêtement de crépi blanc orné de bandes noires horizontales dans la partie supérieure, la marquise et l'enseigne. Des fenêtres seront percées au niveau du deuxième étage, appuyées de modulations verticales dans la façade. Le CPM a des réserves par rapport à la fenestration et aux modulations proposées dans la façade d'origine. D'une part, il croit qu'il devrait y avoir une continuité des modulations dans le rythme de la fenestration des différents étages (notamment au rez-de-chaussée), en respect de l'alignement vertical actuel. D'autre part, il s'interroge sur l'ajout de ces reliefs et craint qu'on ne dénature le bâtiment en dérogeant aux caractéristiques d'origine. Cela peut rendre difficile la distinction entre les éléments d'origine de ceux qui auront été ajoutés. Il recommande une distinction plus nette de l'apport contemporain.

Au niveau de la matérialité, le CPM apprécie fortement l'intention de créer une rupture entre le volume existant, revêtu de crépis blanc, et le nouveau qui sera en verre. Cet ajout respecte les bonnes pratiques en patrimoine, telles que définies dans les *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, puisqu'il est distinct, subordonné et compatible au bâtiment ancien. Le CPM craint toutefois que l'effet de transparence recherché pour l'ajout contemporain ne puisse être atteint en raison de la réflexion du verre, et qu'il crée plutôt un effet de bloc

⁴ Ville de Montréal. *S'ancrer dans l'identité urbaine montréalaise. Plan d'action en patrimoine 2017-2022*, Montréal, Ville de Montréal, 2017, p. 26.

opaque. Enfin, le CPM souligne qu'une attention particulière devra être portée à la restauration du revêtement. Afin qu'il soit réalisé selon les règles de l'art, le crépi doit être ajouté sur un mur de maçonnerie et non directement sur l'isolant.

Palette de couleurs pour le choix des matériaux extérieurs et des végétaux

Le CPM comprend que le projet est présentement à une étape préliminaire. Il se questionne tout de même sur l'inspiration qui a guidé le choix des matériaux, des motifs et des couleurs de l'aménagement extérieur, notamment le choix du vert dans la palette de couleur. En effet, une étude du théâtre avant son incendie montre que sa couleur dominante était le bleu. Le CPM est par conséquent surpris que les concepteurs se réfèrent à d'autres bâtiments Art déco, tant à Montréal qu'à l'extérieur, alors que le théâtre Snowdon avait ses propres caractéristiques qui peuvent être facilement documentés. Le CPM recommande aux concepteurs de se replonger dans les caractéristiques d'origine du bâtiment, dont le décor intérieur d'origine conçu par le décorateur Emmanuel Briffa, et de se rattacher à ses caractéristiques propres de la fin de la période Art déco afin de repenser les inspirations de couleurs.

Programme et viabilité du projet

Le CPM reconnaît qu'il s'agit d'un véritable défi que de redonner vie à ce bâtiment. L'intégration d'un bâtiment patrimonial à un projet doit devenir une opportunité, non une contrainte. Or, il constate qu'il y a plusieurs obstacles à ce que le projet soit une réussite commerciale qui assure sa pérennité. Le programme vise l'aménagement de 62 unités résidentielles dont la superficie variera de 375 à 1390 pieds carrés. Or, le CPM n'est pas convaincu par plusieurs des unités résidentielles proposées. Il lui semble que l'on prévoit un nombre trop élevé de logements, ce qui a pour conséquence que certains d'entre eux sont trop petits, voire peu fonctionnels. Le CPM craint que la viabilité du projet dépende de la viabilité des logements qui, si trop petits, risquent de ne pas être vendus, ce qui pourrait compromettre le projet. Le CPM a appris que la rentabilité du projet reposerait en partie sur le nombre de places de stationnement à aménager en sous-sol. La réglementation d'arrondissement prévoit un certain nombre de places en par unités résidentielles en fonction de leur superficie. Le CPM comprend que le projet deviendrait par conséquent trop onéreux si le nombre de places de stationnement était augmenté. Il s'étonne tout de même qu'en n'ayant aucune contrainte sur les divisions intérieures, puisque tout l'intérieur est refait à neuf, le découpage des unités résidentielles semble pourtant tarabiscoté. Le CPM n'est pas satisfait par la réponse fournie concernant les exigences de stationnement. Il est d'avis que la proximité d'une station de métro devrait permettre de revoir les besoins en stationnement à la baisse et, parallèlement, de diminuer le nombre de logements. Cela permettrait de prévoir des unités résidentielles plus fonctionnelles.

Intégration dans le secteur

De manière générale, le CPM est préoccupé par la proposition de transformer le théâtre Snowdon en un bâtiment mixte comprenant de nombreuses unités d'habitations, considérant l'environnement hostile dû à la présence directe de l'autoroute Décarie. La pollution sonore et de l'air constitueront des conditions difficiles tant pour les futurs résidents que pour les végétaux. Le CPM apprécie à cet effet l'important effort porté au niveau de l'aménagement paysager et il

espère que les végétaux qui seront implantés pourront survivre à long terme dans ces conditions. Il appuie à ce sujet l'intention d'élaborer une stratégie de gestion ou un guide d'entretien des végétaux afin que ces responsabilités soient déterminées dès le début du projet. Cette stratégie devrait également inclure l'entretien des éléments de décor extérieurs, tels que l'enseigne et la marquise.

Bien que cela ne concerne pas le patrimoine tel que défini dans son mandat, le CPM se préoccupe de la qualité des milieux de vie. Par conséquent, il constate que la hauteur prévue du théâtre Snowdon aura un impact négatif sur l'ensoleillement des bâtiments voisins situés à l'arrière, qui sont d'une hauteur bien moindre. Le CPM aurait souhaité que cela soit pris en considération. Il aurait également souhaité qu'on lui présente une étude démontrant l'impact du projet en lien avec la circulation, puisqu'il voit mal comment une entrée de stationnement privée pourrait s'intégrer sans danger sur le boulevard Décarie, qui fait office de voie de service et est très achalandé. Il est d'avis que la réalisation d'études sur la pollution de l'air et sur les impacts du projet au niveau des vents permettrait de mieux comprendre son intégration dans le secteur.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable au projet. Il recommande cependant que l'on étudie la possibilité de réduire le nombre d'unités résidentielles. S'inquiétant de l'impact potentiel des travaux sur la façade du théâtre, il encourage la Ville et les exécutants à prendre toutes les mesures nécessaires afin de soutenir et de sécuriser la façade afin d'éviter tout risque d'effondrement.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,

Original signé

Peter Jacobs

Le 27 mars 2018

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.