
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine¹.

Réhabilitation - ancienne Institution des sourds-muets

A10-VSTM-01

Localisation : 7400, boulevard Saint-Laurent
Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension

Reconnaissance municipale : Immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle au Plan d'urbanisme

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension, compte tenu de la grande valeur patrimoniale de l'immeuble.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à construire un ensemble résidentiel d'environ 300 unités sur le site de l'ancienne Institution des sourds-muets, propriété des Clercs de Saint-Viateur. Il prévoit le recyclage de l'immeuble principal ayant front sur le boulevard Saint-Laurent, la démolition des annexes situées à l'arrière ainsi que la construction de trois nouveaux bâtiments.

AUTRES INSTANCES

Comme il s'agit d'une modification au plan d'urbanisme et d'une transformation de l'immeuble à des fins résidentielles en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le projet a aussi été présenté au Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal et sera soumis à une consultation publique tenue par l'Office de consultation publique de Montréal.

HISTORIQUE DES LIEUX

Louis Querbes, abbé de la paroisse de Vourles (France), crée l'Association des Catéchistes de Saint-Viateur en 1831 dans le but d'assurer l'éducation chrétienne des enfants des paroisses isolées et pauvres. Il s'agit alors d'une association de catéchistes laïcs. En 1838, la communauté reçoit l'approbation pontificale et devient une congrégation religieuse : les Clercs de Saint-Viateur. La présence des Clercs de Saint-Viateur au Québec remonte à 1847 alors

¹Règlements de la Ville de Montréal 02-136 et 02-136-1

qu'un groupe de trois religieux s'installe à Joliette (alors village de l'Industrie) pour y fonder un collège à la demande de Mgr Bourget. Leur œuvre s'élargira et les Clercs se consacreront notamment à l'enseignement des sourds-muets. Un premier institut spécialisé voit le jour sur la rue Saint-Dominique dans le village Saint-Louis-du-Mile-End et, en 1921, il déménage à son emplacement actuel sur le boulevard Saint-Laurent. On y enseignera jusqu'en 1983.

Les Clercs de Saint-Viateur acquièrent le site du boulevard Saint-Laurent en 1913 de la succession de Stanley C. Bagg. Le terrain tire sa forme irrégulière du fait qu'il se trouve à la jonction de deux trames dont l'orientation est légèrement différente : celle de la municipalité de Saint-Louis-du-Mile-End au sud de la rue De Castelnau et la trame de la paroisse Saint-Laurent au nord. Les architectes Gauthier & Daoust, qui ont conçu l'église Saint-Viateur d'Outremont quelques années auparavant, sont retenus pour la conception du projet. La construction du bâtiment principal s'effectue entre 1916 et 1921, au rythme d'environ un étage par année, en fonction de la capacité financière de la communauté. Une petite annexe de deux étages est construite pendant la même période, vraisemblablement pour y aménager la résidence des Sœurs du Sacré-Cœur, responsables de la cuisine et des réfectoires de l'institution. Le bâtiment qui a abrité les ateliers servant à l'apprentissage d'un métier par les élèves aurait été construit peu de temps après, vers 1926. La pierre nécessaire à la construction des premiers immeubles a été extraite à même le site, dans la portion ouest du terrain. La carrière aurait été fermée vers 1929. De nouvelles annexes seront plus tard construites puis agrandies et modifiées au fil du temps afin de répondre aux besoins de l'institution. Ces développements successifs étaient avant tout fonctionnels, réalisés sans réel plan d'ensemble.

Certains bâtiments et portions de terrain étant devenus excédentaires, les Clercs se départissent d'une partie de leur propriété ayant front sur la rue De Castelnau en 1980, y compris le bâtiment des ateliers (actuelle imprimerie Transcontinental). En 2000, une section de terrain sur la rue Faillon est vendue à un promoteur immobilier qui y a construit une série d'immeubles résidentiels.

La propriété actuelle des Clercs comprend l'immeuble principal sur le boulevard Saint-Laurent et les annexes construites à l'arrière. Aujourd'hui, l'ensemble se nomme Le Centre 7400 et sert de résidence pour quelques membres de la communauté religieuse, est utilisé pour des activités de ressourcement et héberge des organismes à but non lucratif dans les secteurs à vocation éducative, pastorale et caritative. Comme d'autres communautés religieuses, les Clercs de Saint-Viateur ont des immeubles excédentaires et cherchent depuis quelques années à se départir de cette propriété.

L'immeuble principal est identifié comme « immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle » par la Ville de Montréal (*Évaluation du patrimoine urbain*, Plan d'urbanisme, 2004). Ce dernier, de style Beaux-Arts, est situé très en retrait du boulevard, précédé par un débarcadère en hémicycle et une pelouse sans réel aménagement paysager. Il est également inscrit au Répertoire d'architecture traditionnelle de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) et détient la mention d'« immeuble significatif » dans l'inventaire de la Fondation du patrimoine religieux du Québec.

ANALYSE DU PROJET

Des représentants de l'arrondissement, de la Ville et du promoteur ont fait une présentation du projet préliminaire au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) le 7 juin 2010. Une seconde présentation, faite au CPM le 13 septembre 2010, portait sur une deuxième version du projet, à partir de laquelle sont préparés le règlement modifiant le Plan d'urbanisme et le règlement transformant l'immeuble à des fins résidentielles en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville. Le CPM apprécie cette démarche en deux temps afin de pouvoir contribuer aux étapes préliminaires d'un

projet et à sa progression. Il a ainsi eu l'opportunité d'intervenir en amont sur les principes encadrant la transformation de cette propriété institutionnelle presque centenaire ainsi que sur les démolitions, ajouts, aménagements paysagers et éléments commémoratifs qui y sont associés.

Le parti architectural du projet repose sur la conservation de l'immeuble principal d'origine, de son caractère institutionnel et de ses caractéristiques architecturales. Il maintient également sa prédominance volumétrique et architecturale sur le boulevard Saint-Laurent, aucun nouvel immeuble n'étant construit dans la portion avant de la propriété et les hauteurs ne dépassant pas celle du bâtiment principal. Toutes les annexes sont démolies pour faire place à l'insertion de trois nouveaux bâtiments. L'aile transversale et la chapelle sont rappelées par l'aménagement d'un jardin commun, encadré par les nouvelles constructions, permettant le maintien d'une empreinte dans l'axe perpendiculaire. Le projet prévoit également commémorer l'œuvre des Clercs Saint-Viateur.

L'analyse du CPM s'appuie sur l'énoncé d'intérêt patrimonial¹ ainsi que sur les études patrimoniales commandées par le promoteur². Elle porte sur la capacité du projet à préserver les valeurs paysagère, artistique, historique et sociale associées à l'institution.

1. Le projet au regard des valeurs patrimoniales de la propriété

Selon l'évaluation patrimoniale réalisée par le groupe de travail, l'intérêt de la propriété repose sur plusieurs valeurs.

La **valeur paysagère** de la propriété est redevable à sa qualité de repère urbain et à sa contribution au paysage de ce secteur du boulevard Saint-Laurent, en relation étroite avec le parc Jarry, à la forme angulaire du terrain et à la qualité de l'ensemble formé par le bâtiment central et celui des anciens ateliers (appartenant aujourd'hui à Transcontinental). Le CPM estime que la proposition du promoteur respecte ces valeurs grâce au maintien des éléments qui concourent au paysage urbain unique que constituent la propriété et le parc Jarry et au rapport étroit entre ceux-ci. Il s'agit des pelouses arborées à l'avant et sur le côté nord, du débarcadère en hémicycle, de la prédominance du bâtiment principal sur le site et de son dégagement par rapport au boulevard Saint-Laurent.

Le CPM apprécie la volonté du promoteur de maintenir la prédominance du bâtiment principal sur le boulevard Saint-Laurent. Ainsi, il appuie la décision de limiter l'implantation des nouvelles constructions à l'alignement de la façade avant du bâtiment principal afin de conserver l'important dégagement de la propriété sur le boulevard Saint-Laurent. L'alignement des hauteurs ayant front sur cette artère concourt également à mettre en valeur le corps principal.

La prédominance de l'immeuble principal doit non seulement s'exprimer par rapport à l'ensemble du projet mais aussi trouver assise dans le paysage urbain plus large du boulevard Saint-Laurent. Cette prédominance doit être maintenue de plusieurs points de vue, à l'échelle des piétons. C'est pourquoi la mezzanine proposée sur le corps principal doit avoir suffisamment de recul pour être imperceptible de la rue. Pour cette même raison, le CPM se préoccupe aussi des apprentis mécaniques, lesquels ne sont pas encore illustrés sur les propositions.

¹ Une évaluation de la valeur patrimoniale de la propriété a été réalisée en 2009 par un groupe de travail comprenant des intervenants de l'arrondissement, l'architecte responsable du projet et des membres du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville (octobre 2009, J. Laberge, rédacteur). L'énoncé d'intérêt patrimonial porte sur les valeurs paysagère, artistique, historique et sociale de la propriété ainsi que les éléments caractéristiques dans lesquels celles-ci s'incarnent. Des orientations de conservation ont également été rédigées à la suite de cet énoncé (octobre 2009, J. Laberge, rédacteur) afin d'encadrer la transformation de l'ancienne institution.

² Bouchard, Isabelle, *Recherche patrimoniale préalable, Centre 7400 (ancienne Institution des sourds-muets)*, réalisée pour le compte de Développement McGill Inc. et Thibault, Messier, Savard et Associés, septembre 2009.

Bouchard, Isabelle, *Analyse des valeurs patrimoniales, Centre 7400 (ancienne Institution des sourds-muets)*, réalisée pour le compte de Développement McGill Inc. et Thibault, Messier, Savard et Associés, juillet 2010.

Une attention particulière devra être apportée à la forme, à la composition et aux matériaux des nouvelles constructions, notamment des façades donnant sur le boulevard Saint-Laurent, afin que ces dernières contribuent à mettre en valeur le corps principal et à en faciliter la lecture. En somme, les nouvelles constructions doivent valoriser l'immeuble principal plutôt que lui faire « compétition » en raison de leur complexité architectonique. Le CPM s'inquiète aussi du recul de treize mètres prévu entre les nouvelles ailes et la façade arrière du corps principal au plan de la luminosité et des impacts de cette implantation sur la qualité de vie dans les espaces intérieurs et extérieurs.

Au plan de l'intégration urbaine, les matériaux choisis doivent faire en sorte que le projet ne soit pas replié sur lui-même mais qu'il établisse un dialogue avec l'environnement urbain plus large. Le CPM estime également que les façades ayant front sur les rues De Castelnau et Faillon devraient avoir un traitement qui reflète le caractère fort différent de ces deux artères. Ainsi, la façade sur la rue Faillon doit avoir la prestance d'une façade principale afin de prendre en considération l'importance du parc Jarry. Pour cette même raison, le CPM appuie le positionnement de l'entrée du garage souterrain sur la rue De Castelnau. L'obligation de tourner à droite à la sortie semble être une bonne option pour minimiser les risques de conflit entre l'accès au garage souterrain et la circulation sur la rue. Sur le plan de la sécurité, le CPM souligne aussi l'important volume de la circulation automobile au pourtour du site alors que le nouvel usage résidentiel engendrera davantage de déplacements piétons et cyclistes. Il importe donc de s'assurer de la sécurité des différentes traverses qui relient la propriété aux accès à la station de métro De Castelnau et au parc Jarry. Le CPM estime en outre souhaitable que le caractère autoroutier du carrefour Saint-Laurent / De Castelnau soit corrigé et que le domaine public soit réaménagé pour refléter l'évolution du secteur. La réhabilitation de la propriété de l'ancienne Institution des sourds-muets constitue une occasion de corriger ce carrefour, cette correction contribuant de plus à la volonté de mettre en valeur le bâtiment principal depuis la voie publique.

Le CPM réitère son appui à la mise en valeur du paysage urbain du boulevard Saint-Laurent. L'aménagement paysager du site, encore à un stade préliminaire, consiste en deux projets complémentaires et étroitement reliés, le réaménagement de l'espace en façade de l'institution et l'aménagement d'espaces privés et communs de qualité à l'arrière du bâtiment principal. En ce qui a trait à la partie avant, il s'agit de viser, d'une part, à conserver le caractère institutionnel du bâtiment principal et, d'autre part, à conférer à la propriété un caractère davantage privé, tout en intégrant celle-ci au contexte du boulevard Saint-Laurent. Ainsi, bien que le CPM apprécie et appuie la plantation de nombreux arbres en façade, ceux-ci devront être localisés de façon à maintenir la prédominance visuelle de l'immeuble principal de même que la centralité du débarcadère en hémicycle et de l'entrée monumentale, selon une séquence de vues planifiées. Les sentiers sur la pelouse devraient tenir compte du parcours probable des piétons qui voudront emprunter le chemin le plus direct pour accéder à la station de métro et au parc Jarry. En ce qui a trait à la partie arrière, son aménagement doit créer des espaces privés et communs de qualité et des axes de circulation conviviaux et efficaces.

La **valeur artistique** est essentiellement associée à l'immeuble principal, soit la monumentalité de sa façade avant et le grand soin apporté à la conception des façades principale et latérales. On souligne également la contribution des architectes Gauthier et Daoust. Le CPM appuie la décision du promoteur de conserver le bâtiment principal et de maintenir intacts les éléments architecturaux qui constituent ces façades. Il rappelle que l'énoncé d'intérêt patrimonial contient à cet effet une liste précise des éléments à préserver et à mettre en valeur.

Par ailleurs, le projet prévoit la démolition de l'ensemble des annexes. Tant les études patrimoniales commandées par le promoteur que l'énoncé d'intérêt patrimonial de la propriété et les orientations de conservation rédigés par le groupe de travail constitué par la Ville concluent que ces agrandissements n'ont pas de valeur significative. Aussi, le groupe n'en exige pas la conservation. Le CPM signale que ces démolitions modifieront considérablement la façade arrière du bâtiment principal. Il estime que le promoteur devrait s'adjoindre les services d'une ressource spécialisée

en patrimoine pour évaluer et résoudre avec rigueur les questions relatives au recyclage d'un immeuble d'une telle complexité, à la préservation et à la restauration de l'enveloppe de maçonnerie et des éléments architecturaux ainsi qu'à l'intégration du parement de verre prévu sur la façade arrière. Cette expertise lui apparaît d'autant plus indispensable que la qualité et l'état de conservation des diverses composantes de l'immeuble principal n'ont pas encore été analysées.

La **valeur historique** de l'ensemble repose sur une variété de témoignages, soit de l'œuvre des Clercs de Saint-Viateur et de leur mission éducative spécialisée, de l'évolution du secteur et de l'ancienne carrière dont les pierres ont servi à la construction des premiers bâtiments sur le site. Le CPM apprécie que le projet propose de conserver les éléments physiques que l'énoncé considère comme étant caractéristiques de cette valeur, soit le bâtiment principal, ses éléments architecturaux et son dégagement sur le boulevard Saint-Laurent de même que l'intégration, dans l'aménagement paysager, de pierres qui seront récupérées à la suite des travaux de démolition.

Le CPM appuie également la volonté de commémorer l'œuvre des Clercs. Bien que les modes de commémoration ne soient pas encore définis à cette étape d'avancement du projet, il estime que les interventions devraient situer l'Institution des sourds-muets dans l'œuvre globale des Clercs. En effet, pour que la commémoration prenne tout son sens, elle doit permettre de comprendre non seulement l'histoire du lieu mais aussi son importance dans l'œuvre éducative de la communauté religieuse. L'énoncé d'intérêt patrimonial devrait servir à guider le contenu des interventions. De plus, comme le changement d'usage confèrera un caractère privé à l'ensemble, il apparaît important que ces interventions soient comprises non seulement par les résidents du futur complexe mais également par le public en général. Ainsi, certaines d'entre elles devraient être perceptibles à partir du domaine public. De plus, il serait intéressant que les résidents aient accès aux études patrimoniales et aux informations historiques relatives au site. Enfin, le CPM réitère qu'il apprécie l'idée de réutiliser la pierre récupérée des démolitions pour l'intégrer dans l'aménagement paysager ou dans des éléments de mobilier.

La **valeur sociale** de la propriété s'incarne dans les fonctions communautaires du Centre 7400, en continuité avec la mission sociale des Clercs depuis près de cent ans. Le nombre important d'organismes logés dans l'immeuble, soit plus d'une quarantaine, démontre que ce dernier répond à un besoin. Le CPM constate que la valeur sociale des lieux disparaîtra avec le changement d'usage, à la fois puisque le projet fait en sorte de déloger les organismes installés dans le Centre et parce qu'il ne propose pas, en contrepartie, de logement social.

Par ailleurs, le CPM apprécie la création d'un jardin central afin de réinterpréter l'espace occupé par l'aile transversale et la fonction qu'avait la chapelle au cœur de l'institution, à savoir un lieu de rassemblement et de recueillement. Cet axe transversal prend naissance dès le boulevard Saint-Laurent avec la monumentalité du corps principal, l'importance de sa travée centrale, le débarcadère en hémicycle et l'entrée monumentale de l'immeuble. Le CPM souligne que ce concept de transversalité n'aura de sens que si cette idée est pleinement aboutie. Ainsi, il importe que l'axe transversal se concrétise dans la fluidité du mouvement, la transparence et les liens physiques entre le point d'arrivée et le point de chute que constitue le nouveau jardin central et ce, dès l'entrée dans le bâtiment principal. Cette transversalité doit exister non seulement au niveau de l'étage noble mais aussi à partir des portes situées sous le grand escalier au niveau du rez-de-chaussée, même si cela signifie de devoir retrancher un peu les superficies habitables.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est très favorable à la réhabilitation et à la mise en valeur de la propriété du 7400 boulevard Saint-Laurent, propriété des Clercs de Saint-Viateur et ancienne Institution des sourds-muets de Montréal. Il appuie le changement d'usage à des fins d'habitation et la densification de la propriété. Il considère que le projet permettra de protéger les valeurs patrimoniales à plusieurs égards, notamment par la conservation de l'immeuble principal, en plus de commémorer l'œuvre sociale et éducative des Clercs. Comme certains éléments du projet sont encore préliminaires, il fait les recommandations suivantes pour la poursuite des travaux :

Au promoteur :

- Retenir les services d'une ressource spécialisée en patrimoine afin :
 - D'analyser la qualité et l'état de conservation des diverses composantes de l'immeuble principal.
 - De résoudre les questions relatives au recyclage de l'immeuble principal, à la préservation et à la restauration de l'enveloppe de maçonnerie et des éléments architecturaux ainsi qu'à l'intégration du mur de verre prévu sur la façade arrière.
- Réaliser des simulations visuelles et ajuster le projet si nécessaire, eu égard aux aspects suivants :
 - L'imperceptibilité, de plusieurs points de vue à l'échelle du piéton, de la mezzanine sur le corps principal.
 - L'intégration harmonieuse des appentis mécaniques et leur imperceptibilité du point de vue du piéton.
 - La forme, la composition et les matériaux des nouvelles constructions afin d'assurer leur intégration à un environnement plus large et de protéger la prédominance du bâtiment principal.
- Poursuivre le travail de conception afin :
 - De maximiser la qualité des espaces intérieurs et extérieurs, notamment les espaces entre les nouvelles constructions et la façade arrière du corps principal.
 - De matérialiser l'idée de transversalité entre le jardin central et le bâtiment principal, tant au niveau de l'étage noble qu'au rez-de-chaussée.
 - De traiter les façades sur les rues De Castelnau et Faillon de manière à refléter le caractère fort différent des deux artères.
- Poursuivre la réflexion sur les valeurs paysagères de l'ensemble, eu égard aux aspects suivants :
 - La cohérence du concept au regard du caractère à la fois institutionnel et privé des espaces donnant sur le boulevard Saint-Laurent.
 - La complémentarité entre les objectifs d'aménagement relatifs à l'avant et à l'arrière de la propriété.
- Prendre en compte, dans la conception de l'aménagement paysager :
 - La séquence de vues nécessaires pour conserver la prédominance du bâtiment principal sur le boulevard Saint-Laurent.
 - Les déplacements piétons sur le site en direction de la station de métro et du parc Jarry.
 - La relation entre les espaces privés et les espaces communs.

- L'absence de soleil direct dans l'espace entre les nouvelles constructions et la façade arrière du corps principal et l'impact sur la qualité des espaces de vie.
- La commémoration des Clercs de Saint-Viateur et de l'ancienne vocation de la propriété.
- Poursuivre la réflexion sur la commémoration afin de définir des interventions qui permettront :
 - De mettre en lumière le contenu de l'énoncé d'intérêt patrimonial.
 - De valoriser l'histoire du site et sa relation dans l'œuvre générale des Clercs de Saint-Viateur.
 - De faire en sorte que les résidents s'approprient le fruit des recherches historiques et patrimoniales.
 - D'informer tant les résidents du projet que les passants et le public de l'ancienne vocation de la propriété.
 - D'intégrer des pierres récupérées des démolitions.
 - De faire en sorte que le jardin central joue son rôle de lieu de rassemblement et de recueillement en lien avec l'ancienne chapelle de l'institution.

À l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension et à la Ville :

- S'assurer que l'accès au garage souterrain se fera par la rue De Castelnau et définir, de concert avec le promoteur, des solutions pouvant répondre aux enjeux de sécurité (par ex., virage à droite obligatoire, etc.).
- S'assurer de la sécurité des traverses aux intersections limitrophes au site pour les piétons et les cyclistes (temps de minuterie, marquage, etc.).
- Améliorer l'aménagement du domaine public afin de donner une place plus importante aux piétons et diminuer le caractère autoroutier du carrefour Saint-Laurent / De Castelnau.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard

Le 24 septembre 2010