
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

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

Démolition et construction – 3300-3310, avenue Troie

A11-CDNNDG-02

Localisation :	Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Site du patrimoine du Mont-Royal Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Piémont, Frère-André et parc Troie
Reconnaissance provinciale :	Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce parce que la propriété est située dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et dans le site du patrimoine du Mont-Royal.

NATURE DES TRAVAUX

Le projet consiste à démolir un immeuble résidentiel locatif de trois étages pour construire un immeuble résidentiel de neuf étages en copropriété.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce doit émettre ses recommandations au conseil d'arrondissement.

Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine doit émettre une autorisation.

HISTORIQUE DES LIEUX

Le chemin de la Côte-des-Neiges fait partie des tracés fondateurs de Montréal. Cette côte apparaît dès 1702 sur la carte de Vachon de Belmont intitulée *L'Isle de Montréal Divisée par costes*. Ce chemin qui origine au côteau Saint-

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

Pierre s'insinue entre deux sommets du mont Royal et traverse l'île du sud au nord. Des lots y sont concédés très tôt et plusieurs fermes le longent. Dans le secteur situé au nord du sommet Westmount, la subdivision cadastrale à des fins résidentielles est effectuée dans la seconde moitié du XIXe siècle. Des ensembles institutionnels s'y greffent peu à peu, notamment le Séminaire de Montréal (jusqu'à dans les années 1870-1880), le cimetière Notre-Dame-des-Neiges (à compter des années 1870) et plus tard l'Université de Montréal (à compter des années 1930)¹.

L'immeuble d'habitation situé au 3300-3310 de l'avenue Troie a été construit vers 1946. Il compte plus de 20 logements locatifs répartis sur trois étages (deux hors-sol et un demi-sous-sol) et organisés selon un plan en H. Sa construction s'inscrit dans une importante vague de développement immobilier qu'a connue le quartier Côte-des-Neiges à la suite de la Deuxième Guerre mondiale et de l'arrivée de l'Université de Montréal dans le secteur. Malgré l'époque de sa construction, l'étude patrimoniale confirme que « cet immeuble d'habitation familiale à l'architecture modeste de l'avenue Troie se rattache encore à un modèle d'immeuble à appartements typique des années 1920-1930 à Montréal. Il ne présente pas d'aspects innovateurs et ne peut être considéré comme un précurseur du type d'immeuble d'habitation *walk-up* »². Peu de modifications ont été apportées à l'immeuble qui a gardé sa volumétrie et ses matériaux d'origine mais l'état physique du bâtiment s'est grandement détérioré au fil des ans en raison d'infiltrations d'eau. L'immeuble a été barricadé à la suite de rapports accablants d'insalubrité. Aujourd'hui, l'immeuble (en plus d'être dans une piètre condition physique) se différencie considérablement de son environnement immédiat, caractérisé par des immeubles résidentiels d'environ 9 étages construits dans les années 1960.

L'immeuble fait face au parc Troie. Également, à l'intersection de l'avenue Decelles et du chemin Queen-Mary, se trouve la place du 6-Décembre-1989, inaugurée en 1998 afin de commémorer l'événement tragique de l'École polytechnique et de promouvoir des valeurs de respect et de non-violence. On y retrouve une œuvre réalisée par Rose-Marie Goulet et Marie-Claude Robert baptisée *Nef pour quatorze reines*.

ANALYSE DU PROJET

L'édifice résidentiel situé au 3300-3310 de l'avenue Troie a fait l'objet de plusieurs études en 2006 et 2007, notamment pour évaluer son intérêt patrimonial et son état physique. Il était alors projeté de le démolir et de le remplacer par un immeuble de résidences étudiantes. L'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce avait alors consulté le CPM sur la démolition de cet immeuble. Après un premier avis où il demandait des informations supplémentaires (A07-CDNNDG-07, 23 mars 2007), celui-ci s'est finalement montré favorable à la démolition (A07-CDNNDG-07-2, 1^{er} mai 2007) compte tenu des conclusions de l'étude patrimoniale et des différents rapports de vétusté.

L'immeuble, vacant depuis quatre ans, est toujours considéré impropre à l'habitation en raison notamment du grand nombre de moisissures attribuables à des infiltrations d'eau. Une nouvelle demande de démolition ainsi qu'un projet de remplacement ont été soumis au CPM lors de sa réunion du 4 avril 2011³. Plusieurs représentants du promoteur étaient présents, soit les architectes du projet, le représentant d'une firme d'urbaniste et l'architecte en charge de la

¹ Anamnèse recherche et documentation du patrimoine, *Documentation cartographique en vue de l'évaluation patrimoniale de la propriété située au 3300-3310, Avenue Trois dans l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce à Montréal*, Réalisée pour le compte de Crofton Moore, février 2011.

² Christine Boucher, sous la direction de Jean-Claude Marsan, *Étude patrimoniale, 3300-3310 avenue Troie*, Rapport présenté à la Division du patrimoine et de la toponymie de la Ville de Montréal, avril 2007, p. 4-5.

³ L'analyse du CPM peut aussi s'appuyer sur le document informatif déposé par le requérant : Karl Fischer et coll., *3300-3310 Avenue Troie, Montréal, Québec. Onyx Condominiums*, Mars 2011.

documentation cartographique et historique du site, ainsi que des représentants de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce.

Le promoteur envisage la construction d'un immeuble de neuf étages comprenant 107 logements en copropriété, un commerce au rez-de-chaussée et un stationnement souterrain de 40 cases. Des aménagements communs et des terrasses privées ceintureront l'immeuble. Le projet de remplacement proposé est conforme au règlement de zonage. L'arrondissement souhaite l'avis du CPM sur la démolition et sur le projet de remplacement.

Le CPM signale que le site bénéficie d'une très grande visibilité et est hautement stratégique en raison de sa localisation dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR), à proximité immédiate d'une des entrées du cimetière Notre-Dame-des-Neiges et devant la place du 6-Décembre-1989, un lieu au caractère symbolique indéniable. Ces facteurs imposent, à son avis, un projet d'une qualité irréprochable.

Le CPM estime que l'étude historique déposée par le promoteur, essentiellement descriptive (une série de cartes non commentées), apporte peu d'informations utiles à la compréhension du secteur et de son évolution et, surtout, offre peu d'orientations clés pour l'élaboration du projet. Par ailleurs, il constate que le gabarit du bâtiment proposé s'inscrit bien dans la trame urbaine tout en conservant les vues d'intérêt vers le mont Royal, ce que démontre l'étude des vues d'intérêt du mont Royal et du contexte urbain. Il est d'accord avec le promoteur à l'effet que le bâtiment envisagé permet de « renforcer et mettre en relief l'importance du geste urbain qu'est la place du 6-Décembre-1989 ».⁴ Il apprécie également que l'entrée principale du projet soit située sur l'avenue Troie et que l'emprise réduite du bâtiment permette d'accroître les espaces extérieurs à l'intention des résidents, notamment du côté sud où des jardins privés sont prévus entre le bâtiment et son voisin.

Le CPM se questionne par ailleurs sur certains aspects qui lui paraissent moins bien résolus ou moins précis. Ceux-ci peuvent être regroupés sous deux thèmes : (1) le revêtement architectural et (2) les aménagements extérieurs.

1. Le revêtement architectural du bâtiment

Le CPM apprécie le choix d'une brique foncée qui contraste avec la brique jaune associée aux institutions du secteur. Quant au revêtement métallique, il allège certes la masse de l'immeuble, qui pourrait autrement paraître austère, mais suscite des interrogations. Le CPM estime que le métal doit être à la fois suffisamment foncé, pour ne pas apporter un contraste trop fort avec la brique, et pas trop brillant, ce qui conférerait un caractère clinquant à l'ensemble. De plus, compte tenu des grandes superficies vitrées, il est important de s'assurer que le verre utilisé sera de bonne qualité.

Le CPM estime problématique l'application des mêmes règles de composition architecturale sur toutes les faces de l'immeuble. Sur l'avenue Troie, le traitement architectural proposé, incluant le revêtement métallique, réussit bien à mettre en valeur l'entrée principale située dans l'axe centrale de la façade. La situation étant différente sur l'avenue Decelles, où l'entrée commerciale est située près de l'intersection avec l'avenue Troie, le revêtement métallique ne devrait pas marquer le centre de l'immeuble aux étages 2 et 3 car aucune raison ne justifie ce vocabulaire architectural.

2. Les aménagements extérieurs

Le CPM estime que la rampe menant au stationnement souterrain doit être incorporée dans le bâtiment à construire, compte tenu de la grande visibilité de l'avenue Decelles et de l'espace résiduel inintéressant que cette implantation entraîne. Le choix d'utiliser l'emplacement de la rampe actuelle n'a pas été justifié et n'est pas approprié.

⁴ Karl Fischer et coll., *op. cit.*, p. 24.

Le CPM est d'accord avec le promoteur à l'effet que l'entrée résidentielle s'intègre mieux à la place du 6-Décembre-1989 que des commerces de proximité. L'avenue Decelles, plus animée, se prête davantage à ces derniers. Ce choix entraîne néanmoins des conséquences en termes d'usage des espaces extérieurs, dont la localisation de l'espace commercial du côté le plus ombragé. Le CPM se demande si le type de commerce qu'on y envisage, soit un café, est le plus approprié. Il estime que le règlement de zonage devrait aussi permettre des bureaux de professionnels. De manière plus générale, il signale que si l'occupant ne profite pas de la terrasse, cette dernière risque de se transformer en espace résiduel peu invitant et mal entretenu, d'autant plus qu'elle est légèrement encavée. Il faudrait repenser l'aménagement de cet espace en fonction des usagers réels.

Enfin, compte tenu du peu d'espaces extérieurs à l'intention des résidents, le CPM estime qu'il y aurait avantage à aménager des balcons plus généreux ou à créer un espace accessible sur le toit.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le CPM émet un avis favorable au projet de démolition de l'immeuble sis au 3300-3310 de l'avenue Troie et à la construction d'un immeuble de neuf étages sur le site. Il souligne la localisation stratégique de la propriété sur le plan patrimonial de même que sa grande visibilité, et fait les recommandations suivantes :

- Poursuivre le travail de composition architecturale en utilisant un vocabulaire, des matériaux et des couleurs qui témoignent de l'usage résidentiel dominant, qui soient à la fois sobres et d'une grande qualité et qui marquent mieux les caractéristiques propres à chaque façade. Réaliser des simulations visuelles permettant de mieux comprendre la relation entre le bâtiment et son environnement urbain.
- Intégrer au bâtiment la rampe menant au stationnement souterrain.
- Raffiner l'aménagement de la terrasse sur l'avenue Decelles en fonction des usagers réels du rez-de-chaussée.
- Étudier le potentiel archéologique résiduel du site.

Le CPM recommande aussi à l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce d'étudier la possibilité de permettre, dans ce secteur, des usages de bureau de professionnels au rez-de-chaussée.

La présidente,

Original signé

Marie Lessard

Le 11 avril 2011