Montréal

AVIS CONJOINT DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ AD HOC D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal.

Démolition et construction – 5300, chemin de la Côte-des-Neiges

AC12-CDNNDG-02 (A12-CDNNDG-03)

Localisation :	Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance patrimoniale municipale :	Site du patrimoine du Mont-Royal Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle au plan d'urbanisme

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) émettent un avis à la demande de l'arrondissement parce que la propriété est située dans le site du patrimoine du Mont-Royal et que la réalisation du projet nécessite une modification au plan d'urbanisme. Cette dernière consiste à retrancher la protection patrimoniale de la portion du site du 5366, chemin de la Côte-des-Neiges (Église Notre-Dame-des-Neiges) qui sera acquise pour la nouvelle construction afin d'autoriser une affectation du sol compatible avec les activités autorisées par le plan d'urbanisme pour le chemin de la Côte-des-Neiges.

Le CPM doit de plus émettre un avis sur la démolition du 5300, chemin de la Côte-des-Neiges puisque ce dernier est situé dans un site du patrimoine.

Par la suite, le projet sera autorisé en vertu d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

NATURE DES TRAVAUX

Le projet est présenté par la Fondation de l'Hôpital St. Mary (FHSM), propriétaire de l'immeuble situé au 5300, chemin de la Côte-des-Neiges. Il consiste à démolir l'immeuble existant, à acquérir des parties de terrain appartenant à la paroisse de l'Église Notre-Dame-des-Neiges et au Centre hospitalier de St. Mary, à remembrer l'ensemble des lots et à construire un nouvel immeuble pour y aménager des espaces de soins communautaires, offerts en complémentarité des services du Centre hospitalier de St. Mary. Le nouvel immeuble doit aussi intégrer l'édicule ouest de la station de métro Côte-des-Neiges.

AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement doit également émettre un avis.

Édifice Gaston-Miron
1210, rue Sherbrooke Est, bureau 002
Montréal (Québec) H2L 1L9
514 872-4055
ville.montreal.qc.ca/cpm

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX[1]

Le site visé par le projet se trouve dans un secteur qui compte aujourd'hui plusieurs grandes institutions : le Centre hospitalier de St. Mary, l'église Notre-Dame-des-Neiges et son presbytère, l'Institut universitaire gériatrique de Montréal, le Collège Marie-de-France et le Collège Notre-Dame. Jusqu'au début du XX^{e} siècle, ce secteur est consacré à l'agriculture et seules quelques habitations et des tanneries bordent le chemin de la Côte-des-Neiges. Cet axe, dont la désignation remonte au XVII^{e} siècle, reprend le tracé d'un sentier sinueux traversant le Mont-Royal entre les sommets. Il fait partie des tracés fondateurs d'intérêt patrimonial de Montréal.

L'urbanisation du quartier prend son essor à partir de 1925 avec le raccordement des différentes lignes de tramways et les multiples projets de développement institutionnel. On souhaite alors implanter des hôpitaux et des collèges dans le cadre tranquille, pittoresque et verdoyant du flanc nord-ouest de la montagne, encore assez isolé de la métropole. C'est dans ce contexte que sont construits l'Hôpital St. Mary en 1934 et l'église Notre-Dame-des-Neiges en 1939.

Après la Seconde Guerre mondiale, le développement du quartier s'accélère. En 1957, afin de faciliter les déplacements automobiles, l'intersection des chemins Côte-des-Neiges et Queen-Mary est réaménagée. Plusieurs rangées de maisons sont démolies lors de ce chantier et remplacées par des immeubles à bureaux et à logements. Le 5300 chemin de la Côte-des-Neiges (aujourd'hui propriété de la FHSM) est construit en 1959-60 selon les plans des architectes Louis et Aspler. En contiguïté au sud, la Maison de la culture Côte-des-Neiges est ouverte en 1983 et compte parmi les premières maisons de la culture à Montréal. Elle est l'œuvre des architectes Jodoin, Lamarre, Pratte et associés, lesquels ont reçu en 1985 une mention dans le cadre des Prix d'excellence en architecture de l'Ordre des architectes du Québec pour cette réalisation. L'édicule du métro devant être intégré au nouvel immeuble a été conçu par Tétreault, Parent, Languedoc architectes en tant que structure permanente. Inaugurée en 1988, il incorpore une verrière de l'artiste Claude Bettinger.

DESCRIPTION DU PROJET

La FHSM propose de démolir l'immeuble situé au 5300, chemin de la Côte-des-Neiges compte tenu des difficultés identifiées quant à son recyclage et son agrandissement : superficie par étage insuffisante, capacité portante limitée, hauteurs de plafonds restreintes, absence de systèmes de ventilation adéquats, interventions anti-séismiques nécessaires, vétusté générale des lieux, etc. Cette requête de la FHSM s'appuie également sur l'étude patrimoniale réalisée par Anamnèse qui conclut que l'immeuble ne présente pas d'intérêt particulier au plan architectural.

La FHSM propose aussi d'acquérir des parcelles de terrains de ses voisins. Au nord, le stationnement latéral appartenant à la paroisse de l'église Notre-Dame-des-Neiges et à l'ouest un espace appartenant au Centre hospitalier de St. Mary (CHSM) et utilisé comme stationnement de surface. Des fouilles devront valider le potentiel archéologique dans la partie ouest du site.

[1] Les informations sont tirées du *Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal* et de l'étude patrimoniale réalisé par Anamnèse – Recherche et documentation du patrimoine, Octobre 2011 (annexe 5, *Demande pour projet particulier, Nouveau 5300 Chemin de la Côte-des-Neiges*).

Le remembrement des lots permettra de construire un nouvel immeuble d'une superficie d'environ 120 000 pi^2, ce qui représente près de six fois l'espace disponible dans l'immeuble existant. Les requérants expliquent que le nouvel immeuble est rendu nécessaire pour offrir des soins communautaires complémentaires aux services du CHSM. Ces activités devraient totaliser quelque 95 000 pi^2, le reste étant utilisé à des fins commerciales associées à la vocation de l'immeuble.

Le projet proposé consiste en un immeuble construit en contiguïté avec la Maison de la culture. Des négociations sont en cours avec la STM pour que le nouvel immeuble intègre l'édicule du métro et il est prévu que ce dernier soit à la fois accessible depuis la rue et depuis l'intérieur du nouvel immeuble. Les aménagements devront aussi permettre l'ajout éventuel d'un ascenseur pour rendre la station accessible aux personnes à mobilité réduite. L'implantation du nouvel immeuble proposé est en forme de « L » inversé comprenant un long corps principal de six étages implanté de façon perpendiculaire au chemin de la Côte-des-Neiges et une aile de quatre étages ayant front sur la rue Jean-Brillant. Le tout forme un jeu de volumes variant d'un étage pour la partie la plus basse qui correspond à l'édicule de la station de métro à six étages et plus en considérant l'appentis mécanique. En façade du chemin de la Côte-des-Neiges, la gradation volumétrique est décroissante du sud vers le nord de manière à répondre à la composition de la Maison de la culture et à la présence de l'église Notre-Dame-des-Neiges. Les concepteurs souhaitent que la personnalité du CHSM puisse être perçue à travers le traitement architectural du nouvel immeuble et proposent à cet effet un appareillage de brique semblable aux pavillons du campus hospitalier et une verticalité marquée par les ouvertures. Un lobby transversal permettra de relier le chemin de la Côte-des-Neiges au site du CHSM à l'ouest. Un stationnement souterrain d'environ 200 places sera aménagé sous le nouvel immeuble et accessible depuis la rue Jean-Brillant, éliminant ainsi les conflits qui existent actuellement entre piétons et automobiles sur le chemin de la Côte-des-Neiges. Une cour intérieure sera aménagée du côté sud de manière à évoquer la présence de l'ancien ruisseau Raimbeault et son impact sur le lotissement. Un espace public sera aménagé au nord du nouvel immeuble, le long de l'église Notre-Dame-des-Neiges. Cet espace servira de lien piéton et de lieu de détente. L'aménagement paysager prévoit un jardin de pluie dans la cour intérieure et un bassin de rétention des eaux pluviales dans l'espace public au nord.

ANALYSE DU PROJET

Une première version du projet a été présentée au CAU et au CPM lors d'une réunion conjointe tenue le 30 janvier 2012. Comme le projet était alors à une étape préliminaire d'avancement, la présentation avait pour objectif premier de valider la recevabilité de la demande de démolition et de modification du plan d'urbanisme. Les comités se sont montrés favorables à ces demandes et ont émis une série de commentaires pour bonifier le projet (voir avis A12-CDNNDG-01). Ils ont souhaité revoir le projet et recommandé à la Ville et à l'arrondissement de trouver un autre moyen de signifier le changement apporté à la propriété religieuse au plan d'urbanisme que celui qui était alors proposé.

Le présent avis porte sur une deuxième version du projet qui a été présentée au CPM et au CAU par les représentants de l'arrondissement et les consultants du requérant lors d'une réunion conjointe tenue le 12 mars 2012 ainsi que sur la documentation fournie au préalable[2].

[2] Fondation de l'Hôpital St.Mary, *Présentation CPM-CAU et CCU, Nouveau 5300 Chemin de la Côte-des-Neiges*, Mars 2012, R-00.

Le CPM et le CAU sont très heureux de constater que le projet a été bonifié à la lumière des commentaires et recommandations émis dans le premier avis. Dans l'ensemble, ils estiment qu'il s'agit d'un très bon projet et soulignent les bénéfices du processus d'analyse en deux temps proposé par l'arrondissement.

Tel qu'ils le mentionnaient dans leur avis précédent, les comités estiment que le projet bonifiera la qualité urbaine générale du secteur compte tenu que les parcelles de terrain que la FHSM propose d'acquérir sont actuellement utilisées comme stationnement de surface. Aussi, ils considèrent que le retranchement du stationnement latéral de la propriété de l'Église Notre-Dame-des-Neiges n'a pas d'impacts significatifs sur la valeur patrimoniale de l'ensemble cultuel. Ainsi, ils confirment leur appui à la demande de démolition de l'immeuble existant au 5300, chemin de la Côte-des-Neiges, au remembrement de lots proposé et à la demande de modification du plan d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet. Ils apprécient la manière de signifier le changement apporté à la propriété religieuse au plan d'urbanisme qui consiste à ajouter la mention « à l'exception du stationnement situé au sud du terrain d'une superficie de 2061,3 m^2 » à même l'inscription de l'Église Notre-Dame-des-Neiges dans la catégorie « lieux de culte » de la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle ». Cette inscription permet de retrancher la protection patrimoniale de la portion du site du 5366, chemin de la Côte-des-Neiges (Église Notre-Dame-des-Neiges) qui sera acquise pour la nouvelle construction et ainsi permettre une affectation du sol compatible avec les activités autorisées au plan d'urbanisme pour le chemin de la Côte-des-Neiges.

Les comités formulent des commentaires pour la suite du dossier et pour bonifier le projet présenté. Leur analyse est structurée de la manière suivante : (1) le nouvel immeuble; (2) les aménagements extérieurs; (3) l'intégration de l'édicule du métro et (4) l'entente de partenariat entre la FHSM et l'Église Notre-Dame-des-Neiges.

1. Le nouvel immeuble

Les comités apprécient la volumétrie proposée considérant que celle-ci favorise une meilleure intégration de l'immeuble sur la rue Jean-Brillant ainsi qu'en rapport avec la Maison de la culture. De plus, cette nouvelle composition permet d'offrir un plus grand dégagement entre le nouvel immeuble et l'église et de maximiser l'emprise du jardin latéral. Les comités apprécient particulièrement que la portion de l'édicule de métro soit laissée libre de toute construction en hauteur afin de maintenir les vues sur l'église et son clocher depuis le chemin de la Côte-des-Neiges.

Les comités appuient la volonté que le nouvel immeuble agisse comme « reflet » du caractère du campus hospitalier dès le chemin de la Côte-des-Neiges. Ils estiment néanmoins que la composition architecturale pourrait être consolidée en n'utilisant que la pierre et la brique comme matériaux de revêtement et en éliminant les panneaux de fibrociment proposés pour le volume en porte-à-faux du côté du grand jardin latéral. Ils questionnent aussi l'ordonnancement des fenêtres qui leur apparaît aléatoire, principalement sur la façade latérale nord. En effet, comme la composition des vides et des pleins ne semblent pas répondre à besoins fonctionnels précis, la disposition et la forme des ouvertures généreront des espaces de travail de qualité variable, certains beaucoup plus attrayants que d'autres.

Les comités considèrent que le travail de conception de l'entrée principale doit être poursuivi pour en améliorer la prestance et la visibilité. Il importe de la distinguer de l'entrée de la station de métro et de lui donner une importance sur rue qui surpassera la grande baie vitrée commerciale qui la jouxte au sud. Les comités attirent aussi l'attention sur l'importance de prévoir dès maintenant l'intégration de l'affichage à la composition architecturale, tant pour la station de métro et les espaces commerciaux que pour les cliniques et les bureaux. Ils estiment aussi que la façade de la rue

Jean-Brillant doit être retravaillée afin de réduire l'impact de la porte de garage et du mur aveugle qui camoufle la rampe d'accès au stationnement souterrain. Cette portion de l'immeuble devrait davantage contribuer à la qualité de l'environnement et du cadre bâti de la rue Jean-Brillant ainsi qu'à la qualité de déambulation des piétons.

Par ailleurs, les comités regrettent que le grand jardin latéral ne joue pas un rôle plus fondamental dans la conception de l'immeuble. Ils estiment en effet qu'il n'est pas judicieux de mettre l'accent sur la petite cour intérieure située du côté sud en aménageant un atrium et une grande verrière orientés vers cet espace confiné et difficile à qualifier. À cet égard, les illustrations fournies n'ont pas permis aux comités d'apprécier la qualité des vues vers le mur arrière de la Maison de la culture. En plus de soulever des questions sur la faisabilité technique, les comités doutent de la pertinence d'aménager dans la cour intérieure un mur vert autoportant d'une hauteur équivalant à environ deux étages afin de camoufler la portion du mur aveugle de la Maison de la culture. C'est pourquoi ils recommandent à nouveau d'étudier la possibilité de mettre le passage intérieur en relation directe avec le grand jardin latéral afin de privilégier les vues vers cet espace qui est nettement plus intéressant que la cour intérieure et sur l'église. Cette approche permettrait de maximiser les possibilités d'interaction entre les activités intérieures et extérieures et d'assurer à la fois l'animation et la sécurité du grand jardin latéral. De plus, elle permettrait certainement de trouver des solutions plus appropriées à l'aménagement des arrière-boutiques, que celle de construire des pans de mur qui entrecouperont le mur-rideau longeant la cour latérale.

Les comités recommandent de prévoir un accès à la toiture de l'édicule du métro à partir du deuxième étage pour faciliter l'entretien du toit vert extensif. Ils signalent par ailleurs que le toit du deuxième étage (ou basilaire) vis-à-vis la cour latérale et celui de l'aile de quatre étages du côté de la rue Jean-Brillant ont des superficies beaucoup plus importantes que celui de l'édicule du métro et mériteraient une attention particulière. Ils estiment notamment que le toit du basilaire représente une opportunité à saisir pour la création d'un jardin privé à l'usage des occupants de l'édifice compte tenu de sa facilité d'accès et des vues qu'il offre sur le grand jardin latéral et l'église

2. Les aménagements extérieurs

Tel qu'ils le mentionnaient dans leur premier avis, les comités apprécient la création d'espaces extérieurs qui permettront de lier le nouvel immeuble à son environnement et d'offrir des vues appréciables aux occupants. Ils félicitent les concepteurs pour l'évolution du travail de conception depuis la première présentation du projet. Ils apprécient tout particulièrement que la proportion de zones plantées et de zones minérales ait été revue afin de verdir davantage le site.

En privilégiant l'approche de « sentiers déposés sur une couche de verdure », la composition du grand jardin latéral apparaît plus respectueuse et complémentaire des espaces limitrophes que dans la version précédente. Les comités estiment en effet que tout en ayant un caractère qui lui est propre, ce grand jardin réussit à créer un espace convivial qui unifie le nouvel immeuble et le site de l'église Notre-Dame-des-Neiges, et ce, tout en mettant en valeur l'implantation pavillonnaire de l'ensemble cultuel. De plus, les cheminements piétons apparaissent améliorés en contribuant à la mise en place de réseaux de déplacements organisés entre le nouvel immeuble, les autres pavillons du campus hospitalier et l'église. Les comités apprécient également la création de « parvis / zones d'attente » et de placettes qui améliorent la visibilité des différentes entrées.

Tel que mentionné dans la section précédente, les comités se soucient de l'impact de l'immeuble et des fonctions prévues au rez-de-chaussée sur la qualité de l'animation du grand jardin. Ils se préoccupent également de la qualité la

cour intérieure compte tenu de son exigüité, du fait qu'elle est encadrée par la façade arrière de la Maison de la culture et de la présence de la rampe d'accès au garage souterrain de cette dernière, et estiment que cet espace doit être utilisé comme espace secondaire.

Finalement, les comités réitèrent leurs félicitations à l'arrondissement pour avoir le souci d'assurer l'intégration du réaménagement prochain du chemin de la Côte-des-Neiges au projet.

3. L'intégration de l'édicule du métro

Tel qu'ils le mentionnaient dans leur avis précédent, les comités estiment que l'intégration de l'édicule du métro au nouvel immeuble apportera des retombées positives pour la qualité urbaine du secteur. Ils apprécient en effet la création d'un front bâti plus unifié sur le chemin de la Côte-des-Neiges et l'élimination des axes de circulation conflictuels entre piétons et automobilistes. Ils estiment essentiel de conserver et d'intégrer l'œuvre de Claude Bettinger aux nouveaux aménagements, et si possible sur son emplacement actuel. Ils recommandent de profiter du projet pour mettre en valeur le vitrail en restaurant son cadre, en améliorant le rétro-éclairage et en apposant une légende qui précise le nom de l'artiste, le titre de son œuvre et l'année de création.

4. L'entente de partenariat entre la FHSM et l'Église Notre-Dame-des-Neiges

Les comités tiennent à souligner et à féliciter l'entente de partenariat entre la FHSM et la paroisse Notre-Dame-des-Neiges parce qu'elle permettra d'assurer la pérennité financière de l'église et de ses activités. De plus, le fait que le centre hospitalier a déjà l'habitude de louer des espaces appartenant à l'église pour faire des présentations et organiser diverses activités renforce la portée de cette entente. En effet, la réalisation du présent projet permettra de relier plus étroitement et de faire rayonner davantage la vocation communautaire de l'église et la vocation sociale du complexe hospitalier, ce qui profitera à l'ensemble des utilisateurs et de la collectivité. Ce projet constitue une solution novatrice face aux enjeux du patrimoine religieux.

AVIS DU CAU ET DU CPM

Le CPM et le CAU confirment leur appui à la construction proposée au 5300, chemin de la Côte-des-Neiges par la Fondation de l'Hôpital St. Mary d'un nouvel immeuble d'environ 120 000 pi^2 offrant une diversité de soins communautaires en complémentarité des services du Centre hospitalier de St. Mary. Ils émettent un avis favorable à la démolition de l'immeuble existant actuellement au 5300, chemin de la Côte-des-Neiges, au remembrement de lots proposés ainsi qu'à la modification du plan d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet. Cette dernière consiste à ajouter la mention « à l'exception du stationnement situé au sud du terrain d'une superficie de 2061,3 m^2 » à même l'inscription de l'Église Notre-Dame-des-Neiges dans la catégorie « lieux de culte » de la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle ». Cette inscription permet de retrancher la protection patrimoniale de la portion du site du 5366, chemin de la Côte-des-Neiges (Église Notre-Dame-des-Neiges) qui sera acquise pour la nouvelle construction et ainsi permettre une affectation du sol compatible avec les activités autorisées au plan d'urbanisme pour le chemin de la Côte-des-Neiges.

Les comités recommandent que les concepteurs bonifient leur proposition à la lumière de l'ensemble des commentaires émis dans la section précédente. En résumé :

- Plutôt que de privilégier la cour intérieure comme principal noyau d'activités de l'immeuble, étudier la possibilité de mettre le passage intérieur en relation directe avec le grand jardin latéral afin de l'orienter sur l'espace extérieur le plus important et de privilégier les vues vers l'église plutôt que sur le mur arrière de la Maison de la culture. Inclure la problématique de l'aménagement des espaces commerciaux et des arrière-boutiques dans cette réflexion. Revoir la conception de la cour intérieure en conséquence.
- Simplifier le traitement architectural de l'immeuble en utilisant seulement la pierre et la brique comme matériaux de revêtement.
- Revoir l'ordonnancement des fenêtres en tenant compte de la composition des façades et en fonction de la qualité des espaces de travail.
- Poursuivre le travail de conception de l'entrée principale afin d'améliorer sa prestance et sa visibilité et, notamment, pour mieux la différencier de l'entrée de la station de métro.
- Prévoir dès maintenant l'intégration de l'affichage à la composition architecturale, tant pour la station de métro et les espaces commerciaux que pour les cliniques et les bureaux.
- Retravailler la façade de la rue Jean-Brillant afin de mieux intégrer l'accès au stationnement souterrain, de réduire l'importance du mur aveugle sur la rue et de contribuer davantage à la qualité du front urbain et de déambulation des piétons.
- Prévoir un accès à la toiture de l'édicule du métro à partir du deuxième étage pour faciliter l'entretien du toit vert.
- Porter une attention particulière au traitement du toit du deuxième étage (ou basilaire) et du toit de l'aile de quatre étages du côté de la rue Jean-Brillant. Notamment, étudier la possibilité de créer un jardin privé sur le toit du basilaire pour profiter des vues sur le grand jardin latéral et l'église.
- Conserver et intégrer l'œuvre de Claude Bettinger aux nouveaux aménagements, et si possible sur son emplacement actuel. Profiter du projet pour mettre en valeur le vitrail en restaurant son cadre, en améliorant le rétro-éclairage et en apposant une légende qui précise le nom de l'artiste, le titre de son œuvre et l'année de création.

Le président du CAU,

Original signé

Adrien Sheppard
Le 20 mars 2012

La présidente du CPM,

Original signé

Marie Lessard
Le 20 mars 2012