

## 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-01 (A12-CDNNDG-01)

Localisation :	Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance patrimoniale municipale :	Site du patrimoine du Mont-Royal Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Collège Notre-Dame Secteur de valeur 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 une portion du site du 5366, chemin de la Côte-des-Neiges (Église Notre-Dame-des-Neiges) qui sera acquise pour la nouvelle construction, de la catégorie « lieux de culte » de la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle » et à ajouter la nouvelle propriété du 5300, chemin de la Côte-des-Neiges dans la catégorie « édifices commerciaux » de cette même liste.

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.

---

## HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX<sup>1</sup>

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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 Tétrault, 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.

---

<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>.

À cette étape préliminaire d'avancement, le projet proposé consiste en un immeuble construit en contiguïté avec la Maison de la culture et comprenant trois volumes organisé en gradation, allant de trois étages sur le chemin de la Côte-des-Neiges à six étages à l'extrémité ouest. Un lobby transversal permettra de relier le chemin de la Côte-des-Neiges au site du CHSM à l'ouest. Des négociations sont en cours avec la STM pour que le nouvel immeuble intègre l'édicule du métro. 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. 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 prévoit aussi un bassin de rétention des eaux pluviales.

Les concepteurs souhaitent que la personnalité du CHSM puisse être perçue à travers le traitement architectural du nouvel immeuble. Ils proposent à cet effet un revêtement de brique pour rappeler l'identité des pavillons du campus hospitalier.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le CPM et le CAU ont pris connaissance du projet lors d'une réunion conjointe tenue le 30 janvier 2012. Le présent avis s'appuie sur la présentation faite par les représentants de l'arrondissement et les consultants du requérant ainsi que sur la documentation fournie au préalable<sup>2</sup>.

À cette étape d'avancement, les comités sont consultés pour valider la recevabilité de la demande de modification du plan d'urbanisme et de démolition du 5300, chemin de la Côte-des-Neiges, interventions nécessaires à la réalisation du projet proposé.

Dans l'ensemble, le CPM et le CAU sont favorables au projet et au remembrement de lots proposés. Ils 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 culturel, en autant que le projet permette d'y maintenir des percées visuelles depuis le chemin de la Côte-des-Neiges. Par ailleurs, bien que les comités comprennent qu'il faille

---

<sup>2</sup> Fondation de l'Hôpital St.Mary, *Demande pour projet particulier, Nouveau 5300 Chemin de la Côte-des-Neiges*, 20 janvier 2012, R-03 (ainsi que 5 annexes).

*Énoncé d'intérêt patrimonial, Église Notre-Dame-des-Neiges et ses abords, 5300, 5316, 5320 et 5366, chemin de la Côte-des-Neiges* (22 décembre 2011) ainsi que le document *Orientations* (19 décembre 2011), tous deux produits par un groupe de travail sous la coordination de la Direction de la culture et du patrimoine de la Ville de Montréal.

signifier le changement apporté à la propriété religieuse au plan d'urbanisme et qu'ils estiment cette démarche essentielle, ils ne sont pas à l'aise avec la proposition de l'arrondissement d'inscrire la nouvelle propriété du 5300 chemin de la Côte-des-Neiges dans la catégorie « édifices commerciaux » de la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle ». Ils trouvent en effet incongrue l'idée d'accorder une valeur patrimoniale et architecturale à un immeuble qui n'est pas encore construit. Par conséquent, ils souhaitent que les autorités municipales trouvent un autre moyen de signifier la modification au plan d'urbanisme.

Les comités sont également à l'aise avec la démolition demandée, bien que la preuve des difficultés liées à la conversion de l'immeuble existant n'ait été faite que de façon verbale. Au-delà de la valeur patrimoniale ou architecturale, les comités considèrent que la démolition est un geste qui va totalement à l'encontre du développement durable. C'est pourquoi ils souhaiteraient, dans l'avenir, des dossiers plus étoffés sur l'état des bâtiments qui leur permettraient de formuler des recommandations mieux appuyées.

Les comités formulent des commentaires pour la suite du dossier et pour bonifier le projet présenté.

Dans un premier temps, les comités encouragent les requérants à poursuivre les négociations avec la STM considérant 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.

Quant à la forme et à l'implantation proposées, les comités estiment que le travail de conception doit être poursuivi afin de préciser la relation du nouvel immeuble avec ses voisins (bâtiment H du campus hospitalier, Maison de la culture, église et presbytère Notre-Dame-des-Neiges) tant en termes d'implantation, de volumétrie, de matériaux que de dialogue entre les activités. Les comités questionnent notamment la gradation volumétrique proposée parce qu'elle apparaît en contradiction avec le jeu des volumes de la Maison de la culture qui est organisé dans l'axe inverse de manière à faire le pont entre le bâti de plus petite taille au sud et les six étages du 5300, chemin de la Côte-des-Neiges, au nord. Ils s'inquiètent aussi de l'impact du nouvel immeuble sur la qualité de vie dans la partie arrière de la Maison de la culture et estiment que le projet doit contribuer à l'amélioration de la rue Jean-Brillant.

De plus, les comités constatent que le projet n'a pas été élaboré en fonction de l'énoncé patrimonial et des orientations définies par le groupe de travail à l'automne 2011. Ils recommandent ainsi de revoir la proposition à la lumière de ces outils et de préciser les choix conceptuels pour tenir compte de l'évolution du site et des valeurs à protéger. Les comités signalent à cet égard que l'énoncé aurait dû être plus explicite sur la valeur de l'immeuble proposé pour démolition, celle-ci n'étant abordée qu'accessoirement dans l'analyse. De même, il leur apparaît qu'il aurait été souhaitable que l'énoncé traite de la Maison de la culture, compte tenu de sa proximité avec l'immeuble démoli et de sa relation volumétrique avec ce dernier.

Les comités trouvent intéressante 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 réflexion sur les matériaux et le langage architectural doit être approfondie pour valider l'atteinte de cet objectif et d'une bonne intégration à la matérialité disparate du bâti existant sur le chemin de la Côte-des-Neiges.

Les comités apprécient la création d'espaces extérieurs qui permettront de lier le nouvel immeuble à son environnement. Ils recommandent toutefois qu'une étude détaillée soit réalisée afin d'en préciser les usages et leur relation avec les espaces internes ainsi qu'avec les activités et les immeubles adjacents. Par exemple, ils estiment que

ces espaces devraient être accessibles depuis l'immeuble pour favoriser leur utilisation et leur appropriation. Ils recommandent notamment d'étudier la possibilité de mettre le passage intérieur en relation directe avec l'espace aménagé entre l'église et le nouvel immeuble afin d'assurer l'animation du lieu et une présence visuelle. De plus, ils estiment nécessaire de déterminer comment cet espace peut contribuer à la vie communautaire de l'église et de préciser la relation et la cohabitation entre l'aménagement très formel du parvis de l'église et l'aménagement fluide proposé pour le nouvel espace semi-public. De façon générale, les comités estiment que les proportions de surfaces végétales / minérales devraient être inversées pour verdir davantage le site. Finalement, ils félicitent l'arrondissement d'avoir le souci d'intégrer les nouveaux aménagements paysagers au réaménagement du chemin de la Côte-des-Neiges.

---

## AVIS DU CAU ET DU CPM

Le CPM et le CAU émettent un avis favorable au projet et au remembrement de lots proposés. Ils sont également favorables à la démolition de l'immeuble existant actuellement au 5300, chemin de la Côte-des-Neiges. Ces interventions sont nécessaires 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<sup>2</sup> offrant une diversité de soins communautaires en complémentarité des services du Centre hospitalier de St. Mary.

Comme le projet est à une étape préliminaire d'avancement et que la présentation faite aux comités avait pour objectif premier de valider la recevabilité de la demande de démolition et de modification du plan d'urbanisme, les comités souhaitent revoir le projet lorsqu'il sera plus avancé. Ils recommandent que les concepteurs reviennent leur proposition à la lumière de l'ensemble des commentaires émis dans la section précédente. En résumé :

- Poursuivre les négociations avec la STM pour convenir rapidement des paramètres pouvant affecter les plans et les aménagements.
- Assurer la conservation et l'intégration du vitrail de Claude Bettinger, si possible sur son emplacement actuel.
- Revoir le projet et préciser les choix conceptuels pour tenir compte de l'évolution du site et des valeurs patrimoniales à protéger.
- Poursuivre le travail de conception de l'immeuble proposé en évaluant plus précisément sa relation aux immeubles voisins (implantation, volumétrie, matériaux et dialogue entre les activités) et sa contribution à la qualité urbaine du chemin de la Côte-des-Neiges et de la rue Jean-Brillant.
- Approfondir la réflexion sur les matériaux et le langage architectural proposés.
- Rendre l'ensemble des espaces extérieurs accessibles depuis l'immeuble afin de favoriser leur utilisation et leur appropriation et étudier à cet égard la possibilité de mettre le passage intérieur en relation directe avec la cour nord.
- Revoir les proportions des surfaces végétales / minérales des espaces extérieurs pour verdir davantage le site.
- Procéder à une étude détaillée des espaces extérieurs pour :
  - Préciser leurs usages et leurs relations avec les espaces internes ainsi qu'avec les activités et les immeubles adjacents.
  - Valider la relation entre l'aménagement très formel du parvis de l'église et l'aménagement fluide proposé pour l'espace longitudinal entre l'église et le nouvel immeuble.

- Démontrer la relation entre les nouveaux aménagements paysagers et le réaménagement du chemin de la Côte-des-Neiges.

De plus, trouvant incongrue l'idée d'accorder une valeur patrimoniale et architecturale à un immeuble qui n'est pas encore construit, les comités recommandent 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 proposé et qui consiste à retrancher la portion du site du 5366, chemin de la Côte-des-Neiges (Église Notre-Dame-des-Neiges) qui sera acquise pour la nouvelle construction, de la catégorie « lieux de culte » de la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle » et à ajouter la nouvelle propriété du 5300, chemin de la Côte-des-Neiges dans la catégorie « édifices commerciaux » de cette même liste.

Le président du CAU,

**Original signé**

Adrien Sheppard  
Le 15 février 2012

La présidente du CPM,

**Original signé**

Marie Lessard  
Le 15 février 2012