

**AVIS DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU
CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)**

Suite à leur assemblée du 10 novembre 2017

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

Projet de développement – Église Italian Pentecostal Christian

AC17-RPP-01

Localisation :	6724, rue Fabre, arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie
Reconnaissance municipale :	Plan d’urbanisme : bâtiment d’intérêt patrimonial et architectural - Lieu de culte
Demandeur :	Direction du développement du territoire et des études techniques Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après, le comité) émettent un avis à la demande de l’Arrondissement. Les deux instances sont consultées sur le projet proposé et sur la modification au Plan d’urbanisme nécessaire à sa réalisation, soit le retrait de l’Église Italian Pentecostal Christian de la *Liste des bâtiments d’intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle*¹.

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET

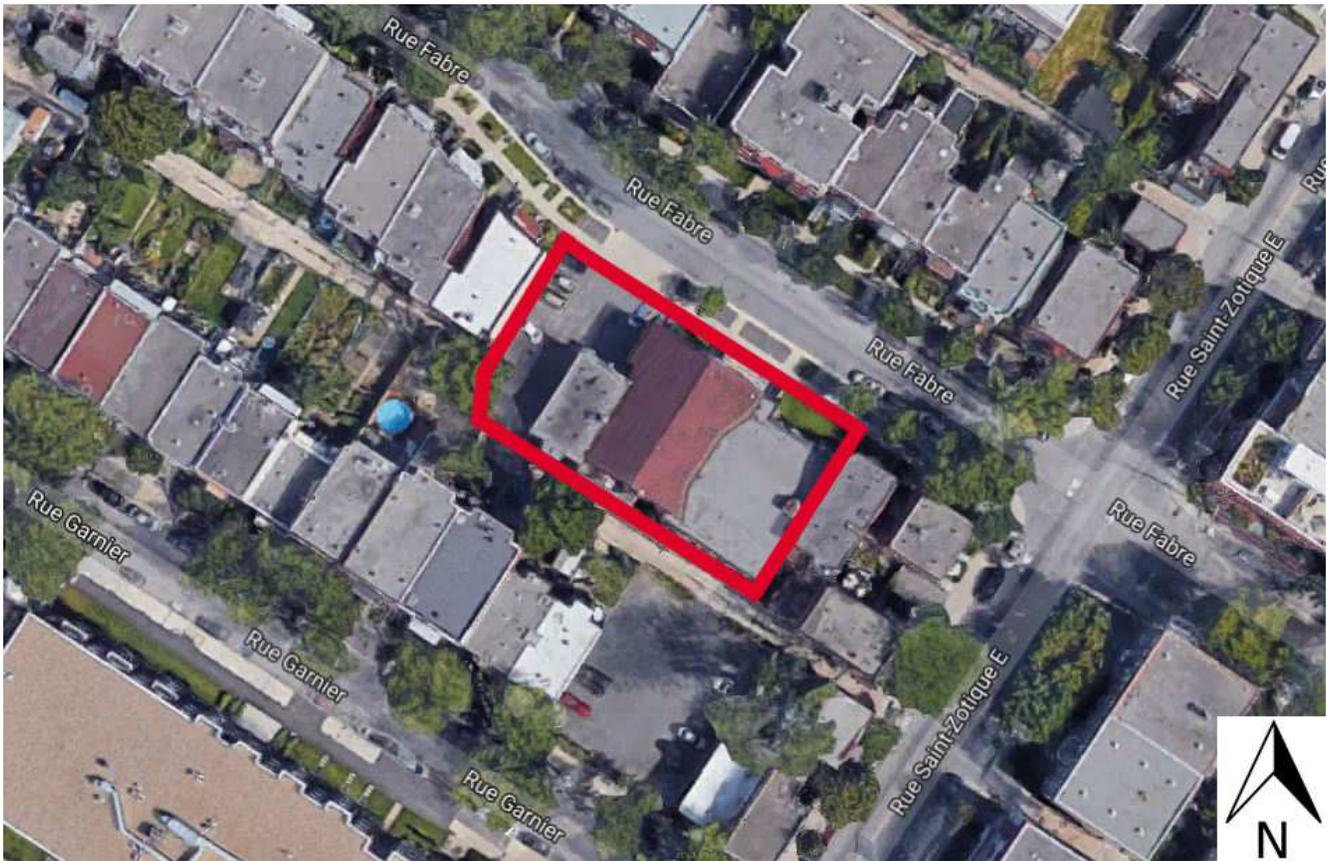
C’est en 1925 que la congrégation italienne construit une première église au 6724, rue Fabre, qui sera agrandie à deux reprises (1955 et 1975) afin d’accueillir un nombre croissant de paroissiens. Le duplex mitoyen à l’église est construit en 1955 pour abriter le presbytère. Suite à la cessation des activités de l’église en 2014, le site a été vendu à un promoteur immobilier et est actuellement vacant.

Le projet prévoit de remplacer l’église et l’ancien presbytère par un bâtiment de trois étages avec un niveau en demi sous-sol et une construction hors-toit (de type mezzanine). Ce bâtiment, implanté sur toute la largeur du terrain, serait mitoyen aux propriétés adjacentes. Il comprendra 20 logements traversants (dont 15 logements de plus de deux chambres à coucher) ayant accès à des courettes, balcons et terrasses. Un stationnement (12 cases) sera aménagé au sous-sol.

L’Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, en collaboration avec la Division du patrimoine, a réalisé un Plan de conservation des lieux de culte d’intérêt de l’ensemble de son territoire. L’Arrondissement s’était engagé à produire un tel plan lors de l’adoption du Plan d’urbanisme en 2004. La démarche a été entamée suite à l’augmentation des demandes de transformation ou de démolition de lieux de culte au cours des dernières années. Les lieux de culte identifiés dans la *Liste des bâtiments d’intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle* du Plan d’urbanisme (qui comprend l’ensemble des lieux de culte d’intérêt patrimonial de l’arrondissement) ont été évalués suivant des critères qui ont mené à l’attribution d’une cote de valeur pour chacun des édifices, allant d’exceptionnelle à

¹ Le projet a été présenté au Comité consultatif d’urbanisme (CCU) de l’Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie le 11 octobre 2017. Il a remis un avis favorable accompagné de conditions. Le projet sera représenté à nouveau au CCU pour avis.

faible. Selon cette analyse, l'Église Italian Pentecostal Christian est classée «cote D» (valeur faible). Le Plan de conservation recommande de retirer les lieux de culte ayant la cote D de la liste des bâtiments d'intérêt du Plan d'urbanisme et de gérer le développement de ces sites avec les outils d'urbanisme en place dans l'Arrondissement.



Le site de l'église Italian Pentecostal Christian. Source : Google Maps - 2017

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le comité a reçu les représentants de l'Arrondissement, des services centraux, du groupe immobilier et de la firme d'architecture mandatée lors de sa séance du 10 novembre 2017. Le contexte règlementaire de la demande, le Plan de conservation des lieux de culte d'intérêt, le contexte physique du site ainsi que le projet ont été présentés. Le comité émet dans les paragraphes suivants des commentaires sur certains aspects du projet qui pourraient, selon lui, être améliorés et soulève certains enjeux qu'il encourage également à considérer.

Plan de conservation des lieux de culte d'intérêt

Le comité salue la démarche exceptionnelle et fort attendue entreprise par l'Arrondissement avec la Division du patrimoine afin d'établir un cadre de référence et d'analyse uniforme de ses lieux de culte d'intérêt. Il considère que cet outil devrait être développé pour l'ensemble des Arrondissements. Il regrette cependant que le plan de conservation ne lui ait pas été présenté au cours de son élaboration. Le comité aurait alors pu se positionner sur les critères choisis pour la classification de la valeur des lieux de culte. Afin d'éviter aux requérants de devoir présenter ce type de projet à la pièce au comité, celui-ci aurait pu statuer d'emblée sur la recommandation visant à retirer les 4 lieux de culte ayant obtenu la cote D de la liste des bâtiments d'intérêt du Plan d'urbanisme. Le comité souhaite donc que le plan de

conservation lui soit présenté dans sa globalité dès que possible, afin d'éviter que ne soit traitée au cas par cas une question qui touche plusieurs lieux de culte de l'Arrondissement.

Intégration dans la trame urbaine

Le comité est en accord avec l'idée de scinder visuellement le bâtiment par des décrochés et des jeux de matériaux. Il considère cependant que l'insertion du projet dans son contexte immédiat et plus large de la rue Fabre pourrait être bonifiée. Il questionne la disposition en retrait de la partie centrale du bâtiment. D'une part, l'église se trouvant à cet emplacement est implantée en avant et d'autre part, ce «creux» au centre de l'immeuble ne semble pas cohérent avec l'alignement des bâtiments implantés juste au nord, qui suivent la courbure de la rue Fabre.

Le comité remet également en question la hauteur uniforme du bâtiment. La représentation du rapport d'échelle entre le projet et le duplex voisin au nord diffère dans les documents fournis. Ce voisin n'est par ailleurs pas représenté sur la perspective principale illustrant la façade depuis la rue. Le comité fait valoir la nécessité de produire des élévations cotées des façades du projet et des propriétés voisines. Il recommande d'approfondir l'effort d'intégration par la création d'un rythme dans les hauteurs. En particulier, le rapport avec le duplex adjacent au nord pourrait être amélioré par la suppression d'une partie de l'étage en mezzanine à cet endroit.

Le comité souligne la surabondance de types et de teintes de matériaux, au regard de l'homogénéité des matériaux de la rue Fabre. Il considère par ailleurs que le bandeau horizontal en revêtement métallique au 3^e étage tend à contredire le fractionnement recherché.

Qualité des logements

Le comité félicite le requérant d'avoir conçu une majorité d'unités de grande taille, les logements pour famille étant en demande dans le quartier. Ce type de logement soulève néanmoins plusieurs enjeux qu'il encourage à considérer : l'insonorisation, l'offre de rangement et le besoin éventuel d'une seconde salle de bains pour les logements de trois chambres. De manière générale, le comité considère que l'accès à des espaces extérieurs est bien travaillé, à l'exception des logements 203 et 204, pour lesquels il recommande d'offrir un balcon plus généreux.

Aménagements paysagers

Ce tronçon de la rue Fabre est caractérisé par son abondante végétation : de nombreux arbres à grand déploiement sont présents sur le domaine public et les cours avant privées sont très vertes. Dans ce contexte, le comité encourage à diminuer la minéralité des cours d'accès en avant du projet et à prendre les dispositions garantissant le bon déploiement des arbres présents ou qui seront plantés sur le domaine public. Enfin, il n'est pas clair pour le comité si la recommandation du CCU visant à repositionner l'entrée du stationnement pour minimiser la coupe d'arbres publics a été prise en considération.

AVIS DU CPM ET DU CJV

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis favorable à la modification du Plan d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet de développement de l'Église Italian Pentecostal Christian. Ils saluent la démarche d'élaboration d'un Plan de conservation des lieux de culte d'intérêt entreprise par l'Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie avec la Division du patrimoine et souhaitent que ce plan leur soit présenté.

Le comité mixte émet des recommandations concernant les matériaux, les décrochements en plan et en élévation (pour une meilleure intégration dans le contexte), la composition des logements et l'aménagement des cours avant.

Le président du CPM

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 24 novembre 2017

Le président du CJV

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau

Le 24 novembre 2017

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.