

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Suite à son assemblée du 23 février 2018

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

Développement de la propriété Berson 3880-3894, boulevard Saint-Laurent

AC18-PMR-02

| | |
|------------------------------|--|
| Localisation : | 3880-3894, boulevard Saint-Laurent Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal |
| Reconnaissance municipale : | Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle |
| Reconnaissance provinciale : | Aucune |
| Reconnaissance fédérale : | Lieu historique national du Canada de La <i>Main</i> : boulevard Saint-Laurent, entre les rues de la Commune et Jean-Talon |

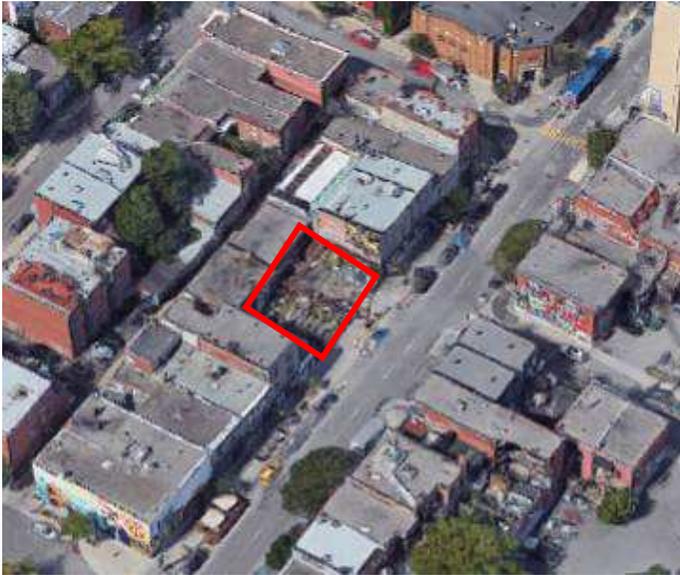
Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après, le comité mixte) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Les deux instances sont consultées sur le projet proposé considérant la valeur patrimoniale du site.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

La propriété Berson est composée de deux bâtiments de deux étages érigés en fond de cour en 1872-1873 (les actuels 3882-3886 et 3892-3894, boulevard Saint-Laurent). Le bâtiment étroit sur la propriété sud est érigé vers 1900 (l'actuel 3880, boulevard Saint-Laurent). C'est à cette époque, alors que Montréal connaît une importante croissance de la population juive par l'immigration en provenance de la Russie et de l'Europe de l'Est, que Louis Berson arrive au Canada en 1905. Les activités de taille de pierre sur ce site remontent à l'établissement de James William, tailleur de pierre, sur la propriété nord en 1922-1923, qui en fait son lieu de résidence et de travail. Il continue d'y habiter lorsque, l'année suivante, l'entreprise prend le nom de William & Berson Marble Works. La famille Berson acquiert par la suite la propriété sud en 1932-1933. Durant le dernier quart du 20^e siècle, les bâtiments servent de logement et d'atelier aux artistes Edith Brodtkin et Stanley Lewis. Dédié à la conception de pierres tombales pour la communauté juive depuis 1923, le site conserve cette fonction jusqu'en 2015, date à laquelle l'entreprise Monuments L. Berson & fils déménage à ville Mont-Royal. Toujours propriété de la famille Berson, il est inoccupé depuis cette date, à l'exception de la crèmerie Ripples, installée dans le petit bâtiment du 3880 Saint-Laurent depuis 1984. Ce site témoigne de la présence et de la contribution de la communauté juive sur la *Main* et de ce qu'était ce secteur vers le dernier quart du 19^e siècle, puisqu'il est demeuré presque inchangé malgré les transformations qu'a connues le secteur. En 1996, le

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

gouvernement fédéral a désigné Lieu historique national du Canada le boulevard Saint-Laurent (la *Main*), entre les rues de la Commune et Jean-Talon.



Le rectangle rouge indique le site à l'étude (Source : Google Cartes)

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise la démolition de l'ensemble des immeubles de la propriété Berson et la construction d'un bâtiment mixte de quatre étages abritant des commerces au rez-de-chaussée et dans la partie avant du quatrième étage, ainsi que 22 logements aux étages supérieurs, dont 18 studios de 312 pieds carrés et 4 logements de 900 pieds carrés. Les espaces commerciaux du rez-de-chaussée s'inscrivent en retrait de 1,8 mètre du trottoir; l'un d'eux serait réservé à la crèmerie Ripples. Un retrait de 4,6 mètres est prévu pour le quatrième étage, qui serait occupé par un espace de bureau (coworking) et des logements. Le projet est conforme au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, mais déroge à certains articles du règlement d'urbanisme de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis défavorable au projet le 17 octobre 2017. Le projet n'a pas subi de modification depuis.

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger (ci-après, le comité mixte) ont reçu les représentants de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, les représentants de la firme d'architecture ainsi qu'un membre de la famille propriétaire du site lors de sa réunion du vendredi 16 février. D'emblée, il souligne la richesse de l'étude historique et patrimoniale élaborée par une consultante. Il remercie les représentants pour leur présentation et formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations sur le projet.

Interprétation de l'énoncé de l'intérêt patrimonial

D'entrée de jeu, le comité souligne le grand défi qui consiste à réinterpréter les valeurs patrimoniales de ce site, chargé d'une importante valeur historique, symbolique et paysagère. Il souligne au passage que l'esprit du lieu habite toujours le site. Le défi est donc, aux yeux du comité, de transposer l'esprit du lieu dans le projet, c'est-à-dire de donner du sens et de la valeur au site, d'en favoriser l'intelligibilité et d'en dégager l'identité et l'unicité.

La présentation affirme que le projet s'inspire des valeurs patrimoniales du site de la propriété Berson telles qu'identifiées dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial de la Ville de Montréal¹, de même que dans l'énoncé de la désignation de Lieu historique national du Canada de La *Main* par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada (CLMHC)². Or, bien qu'il soit soutenu que « [l]e design du projet est en grande partie inspiré des valeurs patrimoniales du lieu, telles qu'identifiées dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial », le comité est d'avis que les multiples intentions de rappel ne sont pas intelligibles. Le caractère évocateur du projet proposé n'est pas assez fort pour être interprété à long terme par les générations futures.

Rupture dans la trame urbaine

Implantation et volume

Actuellement, la localisation des deux bâtiments principaux en fond de lot crée une cour avant très profonde, occupée par la structure de poutres et de rails d'acier du pont roulant ainsi que des pierres, qui témoignent des activités de conception de monuments funéraires. Ce recul important en frontalité crée un vaste espace ouvert, presque public, entouré d'une clôture dont le retrait permet une utilisation du muret comme banc public. Cela induit une rupture assez inusitée et singulière dans le paysage du boulevard Saint-Laurent.

Le CLMHC indique que, « à titre de couloir des immigrants, le caractère cosmopolite de l'arrondissement [historique], conjugué au perpétuel renouveau que font naître la rencontre et le brassage des cultures et des esthétiques, lui confère un pouvoir d'évocation très particulier »³. Par ailleurs, l'énoncé de l'intérêt patrimonial de la Ville de Montréal précise que sa valeur paysagère repose sur « sa qualité de lieu distinctif et inusité qui rompt la continuité du bâti et en fait un repère dans la trame urbaine du boulevard Saint-Laurent »⁴. Les concepteurs ont réinterprété ces éléments pour proposer un projet en rupture avec le cadre bâti environnant. Le comité n'est pas en accord avec leur réinterprétation du « perpétuel renouveau » du boulevard Saint-Laurent. En effet, historiquement, ce renouveau concerne la population et les vagues d'immigration de même que les usages, et non le cadre bâti, qui a sensiblement peu changé depuis les cent dernières années.

Les architectes ont voulu réinterpréter le recul important en façade dans l'implantation en créant un léger retrait sur le boulevard Saint-Laurent, variant du nord au sud d'environ trois pieds, et en reprenant l'empreinte du bâtiment Ripples en espace négatif dans l'entrée des logements au niveau du rez-de-chaussée. Les bâtiments anciens de deux étages en fond de cour ont été réimaginés comme le volume des deuxième et troisième étages soulevé au-dessus du trottoir, en alignement avec les bâtiments voisins. Le comité reconnaît que les concepteurs

¹ Ville de Montréal, *Énoncé de l'intérêt patrimonial. Site de la propriété L. Berson & fils, 3880-3894, boulevard Saint-Laurent (arrondissement du Plateau-Mont-Royal)*, Montréal, Ville de Montréal, 2017, 8 p.

² Commission des lieux et monuments historiques du Canada, *Lieux patrimoniaux du Canada*, « Lieu historique national du Canada de La Main », <http://www.historicplaces.ca>.

³ *Ibid.*

⁴ Ville de Montréal, *op. cit.*, p. 5.

font face à un problème complexe, puisqu'ils souhaitent évoquer le retrait et le vide tout en le comblant. Cependant, dans la proposition, l'évocation de la cour avant n'est pas intelligible. La représentation en façade d'un volume dont la principale caractéristique est d'être construit en fond de cour est lourde et difficilement lisible. Cela crée par conséquent un conflit entre la continuité et la rupture et ne permet pas une lecture intelligible du concept souhaité.

Le comité est plutôt d'avis qu'un juste respect de la rupture paysagère tel que défini dans l'énoncé serait d'évoquer la rupture dans le cadre bâti, soit par un retrait, une architecture distincte, une rupture typomorphologique ou encore par une surhauteur. Pour l'instant, l'effet de rupture n'est pas clair dans le projet. Considérant la valeur patrimoniale importante du lieu, le comité soutient que l'application de règles d'insertion ordinaires n'est pas pertinente pour ce site, c'est-à-dire que la conservation d'un espace ouvert au sol pourrait justifier l'augmentation de la hauteur du bâtiment au-delà de la limite permise pour ce secteur.

Fractionnement

Les concepteurs ont également voulu souligner le lotissement atypique du site. Or, le comité ne comprend pas le choix de marquer, par la matérialité des colonnes au rez-de-chaussée, la séparation historique du terrain en trois lots, alors que la division des étages supérieurs vise à rappeler la fusion des trois lots en deux. Cela ne fait pas partie des éléments caractéristiques de la valeur patrimoniale du site, tels que définis dans l'énoncé, et ne fait que contribuer à créer à une grande confusion dans la lecture du bâtiment. De plus, la matérialité des colonnes cherche à évoquer la présence actuelle de la grue métallique dans la cour. Les intentions d'évocations sont, pour le comité, encore ici trop nombreuses et, dans le cas de ces bandes métalliques évoquant des colonnes, trop superficielles. Il est d'avis qu'une analyse urbaine des caractéristiques typomorphologiques de l'ensemble de l'îlot, incluant même les îlots voisins et ceux en face, aurait permis une meilleure compréhension des typologies du secteur. Le comité recommande par conséquent la réalisation d'une étude typomorphologique montrant le lien du site avec le secteur, dont l'axe de la rue Napoléon.

Matérialité

Pour les deuxième et troisième étages, les concepteurs suggèrent l'utilisation en façade de béton renforcé de couleur anthracite en « face de carrière » dans le but de créer une rupture dans le front bâti du boulevard Saint-Laurent, dominé par la pierre gris pâle. Le document du projet mentionne que « [la] couleur anthracite vient créer une rupture dans la trame urbaine, tel que soulevé dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial ». Ce choix de matériau et de couleur vise également à évoquer le caractère ouvrier et artisanal du lieu, les savoir-faire de la sculpture sur pierre et, par sa couleur noire et sa sobriété, les modes de commémoration des défunts en lien avec les activités de fabrication de monuments funéraires sur le site.

Or, le comité n'est pas du tout convaincu par la matérialité, le traitement et la couleur de la façade proposés. Il est très surpris de ce choix de couleur, puisque le noir n'était utilisé que très rarement par l'entreprise Berson pour la confection de monuments funéraires, qui employait plutôt la pierre gris pâle. Au final, et malgré le fait que des choix de matériaux beaucoup plus adaptés auraient pu être faits, l'évocation du travail de la pierre sur le site n'est que peu intelligible dans la proposition d'utilisation de béton renforcé de couleur anthracite. La couleur court-circuite les intentions de rappel. Le résultat est paradoxalement un bâtiment sombre et froid, allant à

l'encontre du caractère d'animation et d'ouverture du site. Le caractère du bâtiment proposé contredit donc l'esprit du lieu.

Comme mentionné dans la désignation de Lieu historique national du Canada de La *Main* de la CLMHC, la valeur patrimoniale du secteur repose entre autres sur « la prédominance des structures de maçonnerie » et la « forte présence dans certains secteurs du vernaculaire urbain de Montréal, des édifices de deux à trois étages avec façade en pierre grise de Montréal et murs mitoyens en brique ». Conséquemment, le comité se demande si le rappel de l'histoire du lieu ne devrait pas plutôt être réalisé dans le pavement du parvis, par des inscriptions commémoratives sur des dalles de granite par exemple. Cette forme de commémoration, beaucoup plus intelligible à long terme, ne permettrait-elle pas de rappeler, d'une part, l'histoire de la famille Berson et des activités du taillage de la pierre qui ont eu lieu durant près de cent ans sur ce site et, d'autre part, de l'immigration juive sur le boulevard Saint-Laurent ?

Enfin, concernant le rez-de-chaussée, il est prévu d'utiliser du verre afin d'évoquer l'idée de vide et de recul. Or, le comité souhaite mettre en garde les concepteurs qu'en raison de l'effet de réflexion, l'utilisation du verre n'est pas garante de l'effet de transparence et de vide.

Fenêtres

Il est mentionné que les fenêtres proposées « s'harmonisent aux modules existants dans le contexte immédiat », s'inspirant des fenêtres à meneaux du bâtiment voisin au sud. Or, ce type d'ouvertures n'est que très peu présent, voire pas du tout, sur ce secteur du boulevard Saint-Laurent. Encore ici, le comité soutient que la réalisation d'une étude typomorphologique permettrait de mieux analyser les caractéristiques des bâtiments voisins.

Logements et espace de *coworking*

Le comité apprécie la richesse du programme et la volonté qu'il y ait une mixité des usages, qui rappelle l'occupation du site par des artistes qui y tenaient leur résidence et leur atelier. Or, bien qu'il apprécie l'intention de créer des espaces de travail, le comité n'est pas convaincu par l'espace de *coworking* proposé, qui lui semble trop exigü, difficilement accessible et menant à une cohabitation potentiellement difficile entre les unités partageant les mêmes circulations. Il est d'avis que, considérant la petitesse des logements proposés, cet espace ne devrait pas avoir de fonction commerciale et devrait plutôt être un espace commun dédié aux résidents de l'immeuble, retirant ainsi le besoin d'une dérogation au zonage de l'arrondissement pour l'insertion d'une fonction commerciale au 4^e niveau.

Maintien de la murale

Le comité apprécie également l'intention de conserver et d'intégrer au projet la murale réalisée par l'artiste Phlegm sur le mur du bâtiment sud, mais considère que cela pose certains défis. Pour l'instant, la proposition veut que certaines parties de l'œuvre soient dans des logements et d'autres, dans des espaces ouverts, empêchant ainsi une lecture d'ensemble de la murale. Il invite les concepteurs à porter une attention particulière

à cette œuvre en respectant son intégrité, par exemple en prévoyant un dégagement plus grand afin d'en assurer une lecture dans son entièreté.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le projet de développement de la propriété Berson propose de trop nombreuses références, dont certaines se contredisent, ce qui crée une surcharge et une certaine confusion dans la lecture du bâtiment. Le comité a beaucoup de difficulté à comprendre les évocations et il émet par conséquent un avis défavorable au projet tel qu'il lui a été présenté. Il recommande de revenir à un concept limpide et efficace pour traduire de façon beaucoup plus claire l'esprit du lieu. En somme, il encourage la réalisation d'un projet dont on aura une lecture intelligible des évocations qui seront compréhensibles à long terme aux futures générations. Par ailleurs, compte tenu de l'importance du lieu, il est d'avis qu'il s'agit d'une occasion d'innover et que le site mérite un projet particulier, quitte à déroger au Plan d'urbanisme.

La vice-présidente du Conseil du patrimoine de
Montréal,

Original signé

Alena Prochazka

Le 14 mars 2018

Le président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Pierre Corriveau

Le 14 mars 2018

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.