

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

Suite à leur assemblée du 17 janvier 2020

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

Ancienne école Alexandra – 1240-1250, rue Sanguinet

AC20-VM-01

Localisation :	Bâtiment situé sur la rue Sanguinet, entre la rue Sainte-Catherine Est et le boulevard René-Lévesque Est, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans un secteur de valeur intéressante (Plan d'urbanisme); Situé dans un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel (Plan d'urbanisme); Bâtiment inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle (les édifices scolaires) (1250, rue Sanguinet, <i>Alexandra School</i>) (Plan d'urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Demandeur :	Arrondissement de Ville-Marie

Le comité mixte (Conseil du patrimoine de Montréal et Comité Jacques-Viger) émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie. La demande est présentée en comité mixte compte tenu des enjeux patrimoniaux liés au bâtiment. Le projet nécessite l'avis du Comité Jacques-Viger puisqu'il vise une modification au Plan d'urbanisme (article 11, paragraphe 1, de son règlement).

DEMANDE DE MODIFICATION

Le comité mixte a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et du Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM), et des représentants de firmes externes mandatés pour ce projet lors de la séance du 17 janvier 2020, dans l'optique de modifier le Plan d'urbanisme de Montréal afin de permettre la démolition (avec la conservation de façades) du bâtiment situé au 1240-1250, rue Sanguinet (*Alexandra School*).

Auparavant, le comité mixte a été consulté à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie pour le même objet, donnant lieu à un avis préliminaire (AC19-VM-04) daté du 25 novembre 2019.

Parmi les étapes suivantes, ce projet nécessitera le dépôt d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la démolition partielle et l'agrandissement de ce bâtiment afin d'y aménager l'École des sciences de la gestion (ESG) de l'Université du Québec à Montréal (UQAM).

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

LOCALISATION

L'ancienne école Alexandra est située sur la rue Sanguinet, entre la rue Sainte-Catherine Est et le boulevard René-Lévesque Est. Sa façade latérale longe la ruelle Dufault, et sa façade arrière longe une ruelle juxtaposant une série de résidences le long de la rue Sainte-Élisabeth.

Le bâtiment est situé à proximité des pavillons de l'UQAM. Il fait face au Pavillon J.-A.-DeSève (UQAM).



Ancienne école Alexandra : vue avant (image gauche) / vue arrière (image droite) (Source : Google)

HISTORIQUE DU SITE ¹

L'ancienne école Alexandra (*Alexandra School*) est construite en 1910 selon les plans de l'architecte Alexander Francis Dunlop. Conçu à l'origine pour le *Protestant School Board of Greater Montreal*, l'immeuble devient ensuite la propriété de la Commission des écoles catholiques de Montréal en 1952, et change alors de dénomination pour s'appeler « école Saint-Jacques élémentaire no.2 ».

Alexander Francis Dunlop, un architecte important de l'histoire de l'architecture montréalaise et canadienne, réalise le bâtiment selon le style néo-Tudor. Ce style architectural sera également repris pour les deux autres écoles qu'il concevra (Rosemont et William Dawson).

Le site restreint de l'école Alexandra obligera l'architecte à implanter le bâtiment (en forme d'un « U ») sur presque tout le lot. L'immeuble est composé d'une enveloppe de maçonnerie dont le parement comporte de la pierre calcaire à sa base, de la brique, des éléments de pierre artificielle et des éléments d'acier. Une structure en acier recouverte de béton se trouve à l'intérieur des murs de façades.

Suite à sa vocation comme lieu d'enseignement, le bâtiment sera loué durant de nombreuses années par le CLSC des Faubourgs. L'ancienne école, maintenant connue sous le nom de « pavillon Sanguinet », est inoccupée depuis le 15 août 2015.

¹ Contenu majoritairement tiré de :

- Communauté urbaine de Montréal, *Répertoire d'architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal, Architecture civile II - Les édifices scolaires*, « Alexandra School », p.2-3, 1980;

- DFS inc., *Recherche documentaire et Mise en contexte patrimoniale*, « École Alexandra, 1250 rue Sanguinet », 8 octobre 2019, 51 p.

PROJET

Le projet vise la démolition (avec la conservation de façades) et l'agrandissement de l'ancienne école Alexandra afin d'y installer l'École des sciences de la gestion (ESG) de l'UQAM.

Dans l'immédiat, l'enveloppe est fortement détériorée et présente des conditions dangereuses qui ont nécessité un périmètre de sécurité devant la façade Sanguinet et l'exécution de travaux de sécurisation temporaire².

Plus particulièrement, il est proposé de conserver la façade avant de l'immeuble et de restaurer ses caractéristiques architecturales, ainsi que de conserver ses façades sur cour arrière, une partie de la façade latérale nord et la totalité de la façade latérale sud. La frise du parapet serait remplacée intégralement. De chaque côté de l'entrée principale, les ouvertures existantes au sous-sol et au rez-de-chaussée seraient remplacées par une section de mur rideau les unifiant sur une hauteur de deux étages. L'entrée principale, située au niveau du sous-sol, conserverait sa fonction et un hall serait réaménagé avec l'ajout d'ascenseurs.

Suite à une étude sur l'état du bâtiment (planchers de béton, structure d'acier existante, murs de maçonnerie existants), le projet envisage la reconstruction de planchers et de murs. Il prévoit entre autres le remplacement des dalles de plancher et des escaliers d'origine, le démantèlement d'une partie des murs latéraux et de la façade arrière, et l'ajout de nouvelles cloisons pour de nouveaux usages.

Le projet prévoit également l'ajout d'un volume de deux étages afin de répondre aux besoins d'espaces de l'ESG. Une œuvre d'art sculpturale commandée en vertu de la Politique d'intégration des arts à l'architecture et à l'environnement des bâtiments et des sites gouvernementaux et publics³ serait prévue. Une terrasse serait aussi aménagée sur le toit de l'immeuble (toit-terrasse), du côté arrière, face à la ruelle. Le volume additionnel s'exprime dans un langage contemporain favorisant une lecture des deux époques de construction. Un retrait du mur de façade est présent au 4^e étage entre le bâtiment d'origine et le nouveau volume. Le revêtement de la façade avant est constitué de panneaux d'aluminium (dont certains sont perforés), avec des ouvertures verticales reprenant des largeurs semblables à celles des niveaux inférieurs. Le nouveau volume occuperait la partie avant du bâtiment seulement afin de minimiser l'impact visuel de la hauteur et de l'ombrage sur les propriétés riveraines, du côté de la ruelle.

À l'endroit de l'ancienne cour arrière, il est proposé d'intégrer un nouveau volume sur trois niveaux afin d'y accueillir une salle commune, l'agora (rappelons que l'école Alexandra est en forme d'un « U »). Ce lieu serait un espace ouvert, transparent et lumineux. En guise de rappel historique, il est prévu que l'empreinte de l'ancienne cour soit visible, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, par la conservation des murs d'origine et le traitement de cette nouvelle façade.

² DFS inc., *Recherche documentaire et Mise en contexte patrimoniale*, « École Alexandra, 1250 rue Sanguinet », 8 octobre 2019, p.7

³ Ministère de la Culture et des Communications, *Politique d'intégration des arts à l'architecture et à l'environnement des bâtiments et des sites gouvernementaux et publics* (www.mcc.gouv.qc.ca)

ENJEUX DE LA PROPOSITION

Le comité mixte souligne la clarté de la présentation. Il formule les commentaires et les recommandations qui suivent sur le projet qui lui a été soumis.

Vision d'ensemble du campus

Suite aux dernières recommandations du comité mixte (C19-VM-04), le comité se réjouit de constater que les principes en matière d'innovation, de développement durable et de conservation et mise en valeur du patrimoine sont intégrés à divers documents de planification élaborés par l'UQAM, tels le Plan directeur immobilier 2011-2016 (2011) et la Politique en matière d'environnement (2008). Le comité ajoute que l'application de ces principes dans la planification et l'aménagement du campus obéit à un devoir d'exemplarité dans le contexte d'une institution universitaire.

Toutefois, le comité aurait aimé que soit définie plus explicitement la vision d'ensemble de l'aménagement du campus (incluant l'ESG) en vue de l'expansion éventuelle envisagée par l'université. À cette fin, le comité suggère la réalisation spécifique d'un plan d'aménagement de l'UQAM. Il souligne également l'importance d'y intégrer les balises liées à l'aménagement public (ex. espaces publics) et la circulation.

Dans une optique de collaboration, le comité suggère la conclusion d'ententes entre l'UQAM et la Ville de Montréal pour l'élaboration de projets communs liés à l'aménagement du territoire.

Programme envisagé

Concernant le projet de l'ancienne école Alexandra, le comité mixte se réjouit qu'une action rapide soit prévue afin de réhabiliter ce bâtiment d'intérêt patrimonial, qui est actuellement vacant. Il appuie également le retour à la vocation d'origine de l'immeuble en tant que « lieu d'enseignement ».

Le comité mixte considère toutefois que le programme envisagé pour cet immeuble semble trop chargé, ayant ainsi pour effet de modifier le bâtiment par des ajouts en hauteur et profondeur (cour arrière). Conséquemment, le comité mixte aurait souhaité un immeuble plus approprié que l'école Alexandra pour accueillir le programme envisagé, ou bien un programme de moins grande envergure. Toutefois, tel que démontré lors de la présentation, le comité comprend que d'autres localisations ont été explorées avant de choisir l'ancienne école Alexandra en vue de répondre aux besoins fonctionnels prédéterminés. Ce bâtiment serait aussi le seul immeuble inoccupé dont l'UQAM soit actuellement propriétaire.

Conservation des façades

Concernant la proposition de démolir le bâtiment et de conserver ses façades, le comité mixte comprend que l'état de l'immeuble limite son potentiel de conservation. Le comité tient à ce que le bâtiment soit réhabilité, tout en conservant et restaurant certaines de ses composantes. Le comité souligne par ailleurs la qualité du travail accompli au niveau de l'analyse structurelle de l'immeuble.

Toutefois, le comité souligne que la résultante de cette proposition mène, encore une fois, à un exemple de façadisme. Le comité mixte réitère sa forte inquiétude quant à l'enjeu du façadisme sur le territoire montréalais.

Ajout en hauteur

En dépit de sa réticence envers le façadisme, le comité appuie le traitement architectural de la nouvelle façade avant; celle-ci étant dotée de composantes distinctes et contemporaines pour une meilleure lecture du bâtiment d'origine. Il croit toutefois que le geste architectural visant à créer un rappel de l'intérieur du bâtiment n'est pas suffisamment explicite (ex. détails de la fenestration visant le rappel de la cour intérieure et de l'axe de circulation central).

Le comité mixte réitère également sa préoccupation quant au surhaussement de deux étages, le jugeant hors d'échelle. Il considère que le programme semble ainsi être imposé sur le volume existant, plutôt que d'être subordonné à celui-ci.

Ancienne cour arrière

Façade arrière

Lors de la dernière séance, le comité recommandait de poursuivre la réflexion sur le traitement architectural de la nouvelle façade arrière, dans une optique de réinterprétation de l'ancienne cour et en considérant son contexte urbain. Le comité appuie la proposition que cette façade soit dotée d'un mur rideau avec bouclier central en métal noir (et d'un mur de briques au niveau inférieur) afin de créer un effet de transparence et de mettre en valeur les façades d'origine de l'ancienne cour.

Le comité mixte se questionne par contre à propos des nuisances liées à l'éclairage de nuit sur le voisinage, de même que sur l'impact environnemental (et énergétique) de cet éclairage. Suite aux réponses, il comprend que l'éclairage de nuit est nécessaire pour la sécurité des usagers. Son impact environnemental serait aussi minimisé du fait qu'il se conformerait aux exigences du système du *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED).

Salle commune (agora)

De façon générale, le comité mixte aurait souhaité que lui soient soumises des coupes de la salle commune (agora) afin de comprendre plus en détail la composition de ce nouveau volume. Le comité note que cet espace prévoit un traitement différent du reste du bâtiment, mettant l'accent sur la verticalité et la luminosité par des murs dégagés et des plafonds flottants, avec balcons intérieurs.

Parmi ses commentaires, le comité mixte a des doutes sur la luminosité de cet espace intérieur. Il est d'avis que les perspectives proposées n'illustrent pas de façon réaliste l'éclairage naturel généré par le puits de lumière au niveau du rez-de-chaussée. Il considère que l'effet de luminosité est trop généreux. Par ailleurs, le comité recommande que l'aménagement de cet espace soit propice à maximiser la lumière naturelle, notamment par la distribution des espaces intérieurs (plafonds flottants, avec balcons intérieurs, etc.).

Le comité note que les balcons intérieurs seraient dédiés à des espaces de bureaux. Le comité recommande que l'ensemble des espaces composant l'agora, incluant les balcons, soit composé de fonctions communes et rassembleuses.

Systeme mecanique et terrasse sur le toit

Systeme mecanique

Concernant le systeme mecanique aménagé sur le toit, le comite mixte a de fortes preoccupations quant à son impact visuel pour les passants et le voisinage. Étant donné le volume considerable de cet équipement, le comite mixte recommande la réalisation d'une étude de vues pour assurer son integration harmonieuse dans le paysage urbain. Il propose que cette étude soit faite à partir de plusieurs points de vue, notamment au niveau de la rue (rues avoisinantes dépassant le rayon de la rue Sanguinet, espaces communs avoisinants, etc.) et à différents niveaux de hauteur considerant la presence des residences situees à proximite de l'immeuble (ex. étages superieurs des residences voisines).

Le comite mixte se preoccupe aussi de la nuisance sonore de cet équipement mecanique, tant pour les residences voisines que pour les usagers qui occuperont le toit avec l'aménagement du toit-terrasse. Il note toutefois l'intention de se conformer aux normes à cet égard, en recourant notamment à un écran acoustique.

Toit-terrasse

Le comite appuie la proposition de créer un toit-terrasse sur le nouveau volume, avec bacs de plantations. Le comite tient aussi à ce que le systeme mecanique soit bien intégré à l'aménagement du toit-terrasse afin de s'assurer de sa discrete insertion.

Le comite est également d'avis que le toit-terrasse soit utilisé par l'ensemble de la communauté universitaire.

Sous-sol - potentiel archéologique

Le comite est preoccupé par l'espace du sous-sol, alloué à l'équipement mecanique et aux connexions souterraines entre les pavillons. Selon le Plan d'urbanisme, le bâtiment est situé dans un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel⁴. Conséquemment, le comite recommande la réalisation d'un inventaire archéologique préalable aux travaux d'excavation. Il juge qu'une supervision au moment des excavations, telle qu'évoquée lors de la présentation, n'est pas une solution à recommander, car elle implique de possibles retards et autres complications en cas de découverte fortuite pendant les excavations.

⁴ Un inventaire archéologique exhaustif réalisé dans cette zone en 2000 (Archéocène et Arkéos 2001) révèle la présence vestiges découverts, datés d'avant 1850, résolument liés à des utilisations résidentielles (ex. sol d'occupation en terre battue, puits mitoyen, latrines et empreintes de pieux et de piquets). (Propos tirés de : Ville de Montréal, *Évaluation du patrimoine urbain*, « Arrondissement de Ville-Marie », 2005, p. 149)

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

Le comité mixte émet un avis favorable en vue de la demande de modification du Plan d'urbanisme afin de permettre la démolition du bâtiment visé, tel que proposé dans la présente demande.

Le comité mixte émet la recommandation suivante adressée au gestionnaire de l'immeuble :

- Élaborer un plan directeur d'aménagement à l'échelle du campus de l'UQAM; y inclure entre autres les balises liées à l'aménagement public (ex. espaces publics) et la circulation.

Le comité mixte émet ensuite les recommandations suivantes au niveau architectural :

- Réaliser un inventaire archéologique préalable aux travaux d'excavation;
- Considérant les résidences voisines sur la rue Sainte-Élizabeth, assurer un impact minimal de nuisance au niveau de l'éclairage de nuit;
- S'assurer de la discrète insertion du système mécanique en minimisant son impact visuel dans le paysage urbain; minimiser les nuisances sonores liées à cet équipement; l'intégrer harmonieusement à l'aménagement du toit-terrasse;
- En ce qui a trait à la conception de la salle commune (agora), optimiser l'éclairage maximal de lumière naturelle par l'aménagement des espaces intérieurs (plafonds flottants, avec balcons intérieurs, etc.) et l'utilisation de puits de lumière.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

Peter Jacobs

Le 7 février 2020

Le vice-président du Comité Jacques-Viger

Jean Paré

Le 7 février 2020