

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

Suite à leur assemblée du 2 octobre 2020

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

Site de l'église Sainte-Rita

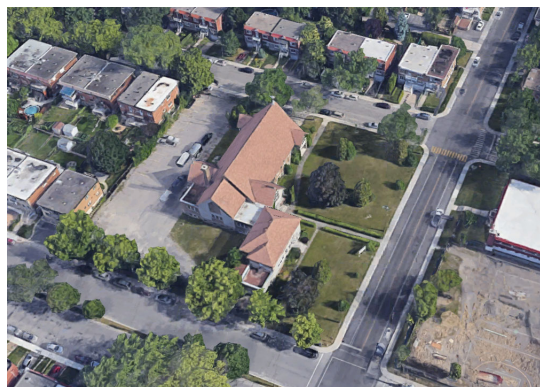
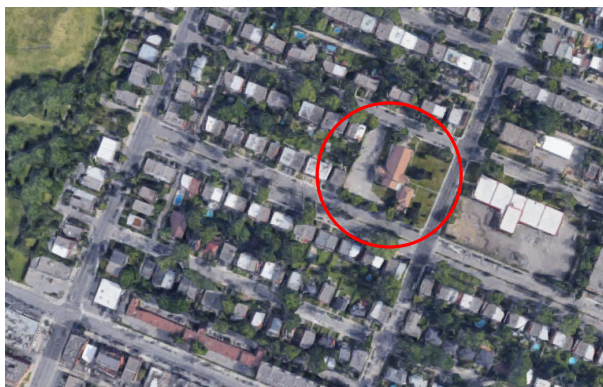
AC20-AC-02

Localisation :	655, rue Sauriol Est, arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville
Reconnaissance municipale :	Bâtiment inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle (Lieu de culte) (Plan d'urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Demandeur :	Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

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 d'Ahuntsic-Cartierville. La demande est présentée au 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).

LOCALISATION ET HISTORIQUE DU SITE

Le site de l'église Sainte-Rita est situé aux abords de la rue Sauriol Est et des avenues Durham et Millen (en tête d'îlot). La propriété est localisée à proximité des stations de métro Sauvé et Henri-Bourassa, de la bibliothèque d'Ahuntsic et du parc Ahuntsic, dans un milieu composé principalement de duplex jumelés. Le site juxtapose les pavillons de l'école Fernand-Seguin, qui longent la rue Sauriol Est (situés de part et d'autre de la rue Durham).



Zone d'intervention (encerclé) (image gauche) / Site de l'église Sainte-Rita (image droite) (Source : Google)

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

L'église Sainte-Rita et le presbytère sont construits en 1956 afin de desservir la communauté catholique anglophone du nord de l'île et celle de l'ancienne paroisse Sainte-Rita (Sainte des causes désespérées). La propriété est achetée en 2002 par les missionnaires scalabrinien, une communauté religieuse à vocation sociale, dont la mission est de venir en aide aux migrants.

Selon l'énoncé de l'intérêt patrimonial réalisé en 2019¹, l'église et son presbytère sont discrètement et harmonieusement intégrés au cadre bâti environnant construit à la même époque. Cet ensemble contribue aussi à la qualité paysagère par la volumétrie et l'architecture soignée de l'église et par la présence d'un important couvert végétal sur le site. Le site détient également une valeur de repère par « l'important dégagement planté d'arbres sur la rue Sauriol (plutôt rare dans ce secteur), en lien avec l'école située en face ». À plus grande échelle, le site forme un noyau institutionnel avec les deux pavillons de l'école Fernand-Séguin. Du point de vue architectural, l'église Sainte-Rita, conçue selon les plans de l'architecte Franco Consiglio, est représentative de la transition entre l'architecture religieuse traditionnelle et moderne au milieu du XXe siècle par sa composition architecturale, sa volumétrie intérieure et ses éléments ornementaux épurés.

Le lieu de culte est inscrit à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle incluse au Plan d'urbanisme.

DEMANDE DE MODIFICATION

Le comité mixte a reçu les représentants de l'Arrondissement d'Achutes-Cartierville, du Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM) et un représentant d'une firme externe mandatée pour ce projet lors de la séance du 2 octobre 2020. La demande de modification du Plan d'urbanisme concerne la propriété située au 655, rue Sauriol Est (site de l'église Sainte-Rita). Elle vise le retrait de l'affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte » uniquement sur la portion du site qui sera dédiée à des fonctions résidentielles. Cette modification permettra le maintien de l'église sur la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial hors secteur exceptionnel tout en autorisant l'ajout de logement.

Auparavant, le comité mixte a été consulté à la demande de l'Arrondissement d'Achutes-Cartierville pour le même objet, donnant lieu à un avis préliminaire (AC20-AC-01) daté du 25 mai 2020.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet proposé consiste à la construction d'un pavillon résidentiel de trois étages en forme de « L », qui longerait la rue Sauriol Est et les avenues Millen et Durham. Le projet implique la démolition du presbytère et la préservation de l'église qui conserverait sa fonction religieuse et communautaire. L'église serait reliée au nouveau pavillon par un passage souterrain.

Le nouveau pavillon proposé compte trois niveaux et comprend un total de 51 logements (studios, 3 ½, 4 ½ et 5 ½). Les aires de stationnement dénombrent 37 unités intérieures et 15 unités extérieures en cour latérale, soit un ratio stationnement/logement de 1/1. Une implantation en recul est envisagée sur l'avenue Durham afin de mettre en valeur les façades de l'église, de maximiser le lien entre l'école et le site, et de créer un espace vert sur la pleine largeur du lot. Le plan d'aménagement paysager prévoit la préservation de la plupart des arbres existants et la

¹ Contenu tiré et adapté de : Ville de Montréal, Direction de l'urbanisme, Division du patrimoine, Énoncé de l'intérêt patrimonial du site de l'église St. Rita (655, rue Sauriol Est), 12 novembre 2019, 6 pages

plantation d'arbres à grand et à petit déploiement.

Dans la situation actuelle, l'accès au stationnement se fait via l'avenue Durham, du côté de la façade principale de l'église. Dans le projet présenté, l'accès se fait plutôt à l'arrière, le long de l'avenue Millen. Le changement de point d'accès au stationnement permet l'aménagement végétalisé tout le long de l'avenue Durham.

Les fonds générés par la construction des logements contribuent à la réalisation des travaux de rénovation de l'église et donc au maintien de la fonction culturelle. De plus, l'immeuble résidentiel hébergera une dizaine de logements pour des pères retraités de la congrégation en plus des logements pour personnes isolées sans attaches, des couples et des familles. La programmation permettrait également la tenue d'offices religieux et de regroupements communautaires.

ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le comité mixte salue le travail effectué depuis le dernier avis et souligne la clarté des réponses apportées aux questions pendant la séance. D'emblée, le comité mixte est favorable à la proposition de retirer l'affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte » pour une partie du site afin de permettre sa transformation tout en assurant le maintien de l'église sur la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial. Il désire de plus souligner son appréciation envers cette solution réglementaire par rapport à la présentation précédente qui proposait de retirer l'ensemble du site de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial hors secteur exceptionnel afin d'autoriser le projet.

Le comité soulève toutefois certains enjeux quant au projet présenté, énoncés dans les lignes suivantes.

Mise en valeur de l'église et implantation du nouveau bâtiment

Comme mentionné dans son avis précédent, le comité considère que l'implantation du nouveau bâtiment, qui utiliserait l'espace actuellement réservé au stationnement et limiterait sa présence sur la rue Sauriol Est, assurerait une meilleure mise en valeur des caractéristiques urbaines et paysagères du site et en cohérence avec l'unité de la construction de l'église. Le comité comprend les arguments financiers qui justifient la proposition actuelle et salue le travail des architectes à concilier les objectifs financiers et de mise en valeur du site. Néanmoins, le comité estime que la volumétrie générale pourrait toujours être raffinée, notamment sur l'avenue Millen où le bâtiment devient imposant face au voisinage.

Le comité mixte aurait également souhaité un plus grand dialogue entre la nouvelle construction et le transept de l'église. Par exemple, afin de favoriser l'intégration de l'église au projet, il aurait souhaité qu'une fonction communautaire soit tenue dans le nouveau bâtiment situé devant le transept, plutôt qu'une fonction résidentielle, afin que les usagers puissent continuer de le voir et l'apprécier en vue de poursuivre la vocation du lieu. Le comité aurait également apprécié que l'entrée du nouveau bâtiment soit alignée avec la partie du transept donnant sur la rue Sauriol, à l'endroit de l'entrée latérale actuelle.

Aménagement des espaces extérieurs

Le comité mixte apprécie l'attention portée à l'aménagement paysager, mais convient qu'un travail encore plus poussé est nécessaire, affirmant que le succès de ce projet doit passer par un aménagement paysager cohérent. Le comité se pose notamment des questions quant à la localisation du jardin communautaire sur le site. Le comité appuie l'idée, mais craint que l'ensoleillement ne soit pas suffisant puisqu'il s'agit de l'endroit le plus ombragé sur le site. Le comité craint également que le jardin soit trop petit, caché de la vue des rues, et qu'il ne soit pas utilisé par la communauté.

Il souhaite donc que la réflexion se poursuive quant à la présence et à la localisation du jardin communautaire.

Le comité propose que les nouvelles plantations d'arbres situées sur le site ne réduisent pas les vues sur la façade de l'église, au coin des avenues Millen et Durham. Il est d'avis qu'il s'agit d'une perspective visuelle importante à conserver.

Stationnement

Le comité saisit difficilement l'intégration du stationnement par rapport au site et ses lots avoisinants. Il aurait aimé avoir plus d'informations et convient qu'il s'agit d'un élément pouvant encore être amélioré. À cet effet, l'impact de la pente et de la création d'un mur de soutènement sur l'expérience piétonne de l'avenue Millen ne semble pas suffisamment étudié. De plus, afin d'augmenter la perception du caractère végétalisé du site depuis l'avenue Durham, le comité suggère d'aménager le stationnement à un niveau légèrement plus bas que celui de l'esplanade gazonnée. De même, la réutilisation de la pierre du presbytère pour la construction d'un muret long de la limite du stationnement du côté de l'avenue Durham permettrait de souligner une continuité entre le nouveau bâtiment et l'église.

Le comité aurait également souhaité que la surface du stationnement extérieur soit réduite puisqu'un stationnement sous-terrain est déjà envisagé. Le comité invite aussi les responsables du projet à réfléchir à la possibilité de descendre le plateau de stationnement afin de réduire son impact visuel sur le site.

Développement durable

Lors du dernier avis, le comité mixte avait émis quelques commentaires liés au développement durable sur le projet. En l'absence de précision à ce sujet pendant la présentation, il maintient son commentaire et souhaite fortement que le développement durable fasse partie intégrante de la conception du projet plutôt qu'être considéré a posteriori.

Budget alloué à la rénovation

Le comité apprécie les moyens proposés pour la conservation de l'église mais s'inquiète grandement du budget qui y est accordé, le jugeant insuffisant.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ MIXTE

Le comité mixte émet un avis favorable à la demande de modification du Plan d'urbanisme visant la propriété de l'église Sainte-Rita, pour le retrait d'une partie de son affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte » pour des fins résidentielles. Bien que le comité soit favorable à la mission du projet, il a de fortes préoccupations sur la proposition d'aménagement compte tenu de l'intérêt patrimonial de la propriété.

Le comité mixte émet les recommandations suivantes sur le projet :

1. Poursuivre une réflexion plus poussée sur l'aménagement des espaces extérieurs du site afin d'assurer la prédominance du couvert végétal et la mise en valeur des caractéristiques paysagères de l'ensemble. À cet effet, repenser la localisation des jardins communautaires;
2. Envisager l'élaboration d'un plan de réutilisation de la pierre du presbytère notamment pour la construction de murets sur le site;
3. Raffiner la volumétrie afin de garantir une meilleure implantation par rapport aux lots avoisinants;
4. Réfléchir à l'interrelation entre l'église et le nouveau bâtiment, particulièrement là où se trouve le transept de l'église.

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

Le président du Comité Jacques-Viger

Original signé

Original signé

Peter Jacobs

Patrick Marmen

Le 27 octobre 2020

Le 27 octobre 2020