

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

Suite à leur assemblée du 19 juin 2020

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

Projet de réaménagement du parvis et du sous-sol de l'église Saint-James et de modification au Plan d'urbanisme

AC20-VM-05

Localisation :	463, rue Sainte-Catherine Ouest Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Identifiée comme « immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle » selon <i>Le grand répertoire de patrimoine bâti de Montréal</i> Identifiée comme étant « d'intérêt patrimonial et architectural » selon le Plan d'urbanisme Située dans un secteur E.5 (lieux de culte patrimoniaux), et dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle selon le Plan d'urbanisme
Reconnaissance provinciale :	Classée comme « immeuble patrimonial » depuis 1980
Reconnaissance fédérale :	Désignée comme « lieu historique national du Canada » depuis 1996

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 de Ville-Marie, le projet visant un bâtiment d'intérêt patrimonial et nécessitant une modification au Plan d'urbanisme.

LOCALISATION ET HISTORIQUE DU SITE¹

L'église Saint-James est située au 463, rue Sainte-Catherine Ouest, entre les rues Saint-Alexandre et City Councillors. Conçue comme une église méthodiste avec une école du dimanche et centre communautaire par l'architecte Alexander Francis Dunlop et érigée en 1887-89, elle possède une imposante façade en grès brun qui est implantée en retrait de la rue. En 1925, sa congrégation se joint à l'Église Unie du Canada. Un an plus tard, elle construit un édifice commercial de trois étages (le Mercantile Building) sur le parvis de l'église, masquant sa façade, afin de créer des fonds pour soutenir ses activités culturelles. L'église, y compris son école du dimanche et centre communautaire, est classée comme « immeuble patrimonial » par le Gouvernement du Québec en 1980 et désignée « lieu historique national du

¹ Cette section est fondée sur les sources suivantes : « Église St. James Unie », *Grand Répertoire du patrimoine bâti de Montréal*, http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_bat.php?id_bat=9940-46-3307-01; « Église Saint-James », *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*, <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detail.do?methode=consulter&id=92747&type=bien#.Xuts7JNKiis>; Division du patrimoine, Ville de Montréal, *Énoncé d'intérêt patrimonial des Dawson et Douglas Halls de l'église unie St. James*, 17 octobre 2016.

Canada » par le Gouvernement du Canada en 1996. En 2005, la section centrale du Mercantile Building est démolie, révélant la façade de l'église, qui est alors restaurée; une série de travaux de conservation et de mise en valeur sur l'édifice et son site suivent et sont toujours en cours. Entre autres, le Dawson Hall et le Douglas Hall, situés à l'extrémité nord de l'édifice dans l'ancienne école du dimanche et l'ancien centre communautaire, sont convertis en 2016 en cabaret-music hall et aire de préparation de plats respectivement.



Plan de localisation de l'église Saint-James et de son parvis (Source : Google Maps)

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet, qui comprend l'installation d'équipements sur le parvis et le réaménagement partiel du sous-sol de l'église, requiert une modification au Plan d'urbanisme. Sur le parvis de l'église, on propose d'installer deux édicules avec des enseignes commerciales : du côté ouest, une billetterie en forme de cylindre (1,5 m²) pour le cabaret-music hall, et du côté est, un kiosque à fleurs de forme carré (10 m²). Dans une section à l'ouest du sous-sol de l'église, on prévoit aménager un espace de rangement pour la billetterie ainsi qu'un espace de bureau et un atelier pour le fleuriste qui exploite le kiosque à fleurs; ces locaux ne seraient pas accessibles au public. Le projet a reçu un avis préliminaire favorable, avec conditions, du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'Arrondissement de Ville-Marie en juin 2020, mais avant d'entamer la procédure de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), il faut que le Plan d'urbanisme soit modifié afin de permettre, sur la propriété, les usages « bureau » et « commerce » (en plus des usages « lieu de culte », « salle de spectacles », « restaurant » et « débit de boissons alcooliques », qui sont déjà permis).

ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le comité mixte a reçu les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité et de l'Arrondissement de Ville-Marie ainsi que l'architecte du projet le 19 juin 2020. Il les remercie pour leur présence et leurs présentations. D'emblée, la majorité des membres est favorable au projet d'animation du parvis de l'église Saint-James et tous sont d'accord pour augmenter les revenus autonomes de l'église. Il aurait toutefois apprécié une analyse plus poussée et

une documentation plus complète de plusieurs aspects techniques du projet proposé. Le comité formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations sur ce qui lui a été présenté.

Modification au Plan d'urbanisme

Le comité mixte appuie l'ajout au Plan d'urbanisme des usages « commerces » et « bureaux » aux usages déjà permis sur la propriété de l'église Saint-James. Cette modification entamera le processus de PPCMOI, qui autorisera et précisera le projet et encadrera son fonctionnement. Le projet, qui comprend l'installation d'une billetterie et d'un kiosque à fleurs devant l'église et le réaménagement d'une partie de son sous-sol, vise à contribuer à l'animation du parvis et de la rue Sainte-Catherine Ouest. L'animation et les fonctions prévues sont compatibles avec les objectifs du Projet particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des spectacles, qui prône le maintien des fonctions culturelles par des projets immobiliers mixtes et la consolidation commerciale. Il est également compatible avec l'objectif du projet de revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest, qui consiste à valoriser la place du piéton dans l'espace public. De plus, les loyers provenant de ces installations contribueront à la survie de l'église Saint-James et aux divers travaux continus de conservation et de mise en valeur prévus sur cette propriété de valeur patrimoniale exceptionnelle.

Potentielle expansion des activités commerciales

Le comité mixte émet cependant des inquiétudes sur l'impact de la présence d'un marché aux fleurs sur le parvis. Bien que l'usage « fleuriste » qui s'appliquerait au kiosque limitera les produits vendus à des fleurs (pas de sapins de Noël, de sirop d'érable, de bonbons, etc.), il estime que la gestion de cet usage devrait également être régie en matière de superficie d'utilisation afin d'éviter que l'on revienne à une situation de sur-occupation commerciale. Tout en appréciant l'intention de l'Arrondissement d'inclure, dans le PPCMOI, une condition relative aux contenants de déchets et autres matières résiduelles, qui devront rester à l'intérieur des édicules, il est d'avis que l'espace occupé par des activités commerciales, notamment par la vente de fleurs, risque de prendre de l'expansion, surtout pendant certaines périodes de l'année. Il recommande donc qu'une condition limitant ou interdisant cette expansion potentielle soit ajoutée aux conditions de fonctionnement des deux édicules et que celle-ci soit mise en œuvre par des inspections régulières. À cet égard, le comité s'inquiète que la Ville ne puisse contrôler cette expansion étant donné que le parvis se trouve sur un terrain privé. Par ailleurs, il suggère que l'installation des édicules soit considérée comme un projet pilote à être évalué en matière de précédent puisque d'autres parvis de lieux de culte au centre-ville offrent des conditions similaires.

Implantation des édicules

En ce qui a trait à l'implantation des deux édicules sur le parvis, le comité mixte exprime des réserves sur leur emplacement exact. Il estime que la meilleure animation du parvis de l'église Saint-James aurait été celle générée par les commerces situés de part et d'autre. Néanmoins, dans la présente situation, le comité se questionne sur le rapport entre les deux édicules et leur contexte d'insertion. Pourquoi la billetterie est-elle plus proche du trottoir que le kiosque à fleurs ? Quel est le rapport des édicules avec les immeubles commerciaux et leurs escaliers ? Y-a-t-il création d'espaces résiduels périphériques ? Quel est le rapport des édicules avec la façade de l'église, notamment du point de vue de la circulation piétonne ? Il s'interroge également si l'implantation des édicules limitera l'occupation potentielle

du parvis par les commerçants adjacents. Il recommande donc qu'une analyse plus poussée de l'implantation soit réalisée afin d'assurer la position optimale de chaque édicule.

Architecture des édicules

Le comité mixte est favorable en principe à l'architecture proposée des deux édicules : leur petite superficie, leur langage architectural épuré et contemporain, et leurs formes distinctes mais compatibles. Il est toutefois déçu que les documents présentés soient très schématiques et manquent de précisions techniques qui pourraient avoir un impact sur leur qualité architecturale et leur rapport avec leur contexte. Il note que les rendus 3-D ne correspondent pas aux plans et élévations architecturaux présentés à plusieurs égards, et qu'il sera très important d'assurer que la billetterie soit bien ancrée au sol. Il aurait apprécié voir entre autres des détails de l'ancrage des structures au sol, des toitures, de la porte arrondie de la billetterie, du mécanisme qui supportera l'étagère des fleurs lorsqu'il est ouvert, de l'intégration des enseignes et de l'équipement de climatisation du kiosque. Il recommande donc que ces détails soient élaborés avec soin et précisés avant le dépôt du projet pour sa revue architecturale finale afin d'assurer que l'intention de créer des édicules d'expression simple, de bonne qualité et en harmonie avec leur environnement ne soit pas compromise par des contraintes de construction imprévues ou mal résolues.

Alimentation des édicules

Le comité mixte est en accord avec la condition du futur PPCMOI que l'alimentation en eau, en énergie et en tout autre élément des deux édicules soit invisible (sous le parvis). Il aurait toutefois apprécié des détails de cette alimentation : des plans et coupes montrant la localisation proposée des lignes d'eau et des conduits électriques ainsi que leurs profondeurs respectives, les détails du mur de fondation où les percements seront nécessaires, et les mesures à prendre pour assurer que les murs de fondation de l'église Saint-James soient protégés et que les pavés d'ardoise soient enlevés et réinstallés d'une manière qui ne laisse aucune trace des travaux. Il est d'avis que ces travaux devraient avoir un impact minime sur l'église Saint-James, si possible par leur branchement aux infrastructures des bâtiments situés de part et d'autre du parvis. Il recommande de plus que ces détails soient élaborés avec soin avant le dépôt du projet pour sa revue architecturale finale afin d'assurer que l'alimentation soit réalisée d'une manière discrète et respectueuse. Par ailleurs, il invite l'architecte à étudier la possibilité d'intégration de systèmes mécaniques autonomes ou à faible impact sur le parvis ou les fondations des édifices adjacents.

Réaménagement du sous-sol de l'église

Le comité mixte note que les plans préliminaires fournis ne lui permettent pas de formuler des recommandations éclairées sur les modifications prévues à l'intérieur de l'église. Étant donné la valeur patrimoniale de l'église, il aurait apprécié une bonne documentation photographique de l'entrée ouest et de la partie du sous-sol qui est touchée, ainsi que des informations sur l'escalier qui descend au sous-sol, les finitions et cloisons existantes, leur condition et leur état d'authenticité, et l'impact précis des travaux de démolition et de réaménagement proposés sur les éléments caractéristiques de ces espaces. Il recommande donc que ces détails soient élaborés, en respectant la valeur patrimoniale de l'église, avant le dépôt du projet pour sa revue architecturale finale.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ MIXTE

Le comité mixte émet un avis favorable au projet de réaménagement du parvis et du sous-sol de l'église Saint-James et à la modification du Plan d'urbanisme pour ajouter les usages « commerces » et « bureaux » aux usages déjà permis à l'intérieur de cette propriété de valeur patrimoniale exceptionnelle. Il est toutefois déçu de l'état très préliminaire de la réflexion sur plusieurs aspects techniques du projet qui auront un impact sur le maintien des qualités matérielles du parvis et sur l'intégrité patrimoniale de l'église Saint-James. Le comité mixte souhaite donc que les requérants préparent un dossier de documentation complet sur les réaménagements intérieurs de l'église et resoumettent leur projet pour approbation finale aux présidents. De plus, il formule les recommandations suivantes afin de guider les étapes futures du projet :

- 01.** Réviser l'implantation des édicules afin de mieux tenir compte de la circulation piétonne dans les interstices entre les édicules et les bâtiments;
- 02.** Ajouter au PPCMOI une condition qui interdit ou limite l'expansion de la superficie du parvis de l'église qui pourrait être occupée pour des fins commerciales;
- 03.** Élaborer les détails architecturaux des deux édicules avec soin afin d'assurer que leur langage simple, leur construction de bonne qualité et leur rapport harmonieux avec leur contexte ne soient pas compromis par des contraintes imprévues ou mal résolues;
- 04.** Élaborer les détails de l'alimentation en énergie et en eau des deux édicules, incluant des mesures pour protéger les murs de fondation de l'église, et pour assurer que les travaux ne laissent aucune trace sur les pavés du parvis;
- 05.** Effectuer une analyse de l'impact des réaménagements proposés au sous-sol sur les éléments caractéristiques de l'édifice.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Comité Jacques-Viger

ORIGINAL SIGNÉ

Patrick Marmen

Le 3 juillet 2020

La vice-présidente Conseil du patrimoine de Montréal

ORIGINAL SIGNÉ

Cécile Baird

Le 3 juillet 2020