

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

Suite à leur assemblée du 3 avril 2020

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

Projet d'agrandissement du Supermarché PA (1420-1434, rue du Fort)

AC20-VM-03

Localisation :	1420-1434, rue du Fort Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle « Le village Lincoln » identifié au Plan d'urbanisme et au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le comité mixte émet un avis sur le projet parce qu'il est situé dans le secteur de valeur exceptionnelle « le village Lincoln » et que la maison victorienne qui en fait partie (le 1428, rue du Fort) constitue un témoin des maisons en rangée traditionnelles du secteur.

HISTORIQUE DU SITE ET CONTEXTE

Les trois immeubles visés par cet avis occupent trois lots adjacents sur la rue du Fort, soit le 1420, le 1428 et le 1434. Sur le premier lot (1420, rue du Fort) est érigé un immeuble construit en 1896. L'ancien *Thistle Curling Club*, un des plus anciens clubs sportifs privés au Canada, occupe cet immeuble à partir de 1913 jusqu'à la fin des années 1990. Le Supermarché PA y installe ses activités de distribution alimentaire en 2001. La maison victorienne située au 1428, rue du Fort, est quant à elle construite en 1870, lors de l'ouverture de la rue. Son style architectural, notamment sa façade de pierres grises, est représentatif du style résidentiel dominant du secteur Shaughnessy et en fait un témoin historique privilégié du quartier, d'autant plus que l'ensemble de ses composantes d'origine a été conservé. La maison abrite aujourd'hui une garderie et un logement. Le troisième lot (1434, rue du Fort) était à l'origine occupé par une maison victorienne similaire à celle du 1428 rue du Fort. En 1959, celle-ci est transformée en immeuble à logements de trois étages, la « maison Chelsea », qui occupe 100% de l'espace disponible sur le lot. Son style architectural fonctionnaliste en fait un bâtiment typique des années 1950-60. Le bâtiment est aujourd'hui vacant.

En mars 2019, un projet d'agrandissement du Supermarché PA est présenté une première fois au comité mixte. Suite à cette présentation, le comité avait transmis ses recommandations dans un commentaire plutôt qu'un avis, puisqu'il considérait la documentation insuffisante. Il invitait alors les responsables du projet à revenir présenter devant le comité mixte lorsqu'ils seraient prêts. Le projet, qui a fait l'objet d'une demande de projet particulier de construction,

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

de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), a également reçu un avis préliminaire favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'Arrondissement de Ville-Marie, avec certaines conditions.



Une vue aérienne en trois dimensions des trois lots visés par le projet. (Source : Google maps)

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet d'agrandissement du Supermarché PA (1420, rue du Fort) a été présenté au comité mixte une nouvelle fois en avril 2020. En plus des locaux actuels, le nouveau supermarché prévoit occuper la maison victorienne (1428, rue du Fort) et l'immeuble d'appartements de trois étages (la « maison Chelsea », 1434, rue du Fort) qui lui sont adjacents.

Le projet comprend la restauration de la façade du bâtiment du *Thistle Curling Club* ainsi que la pose d'une plaque commémorative. Quant à la maison victorienne, le projet vise une restauration complète de la façade principale et une conservation de 70 % de son intérieur, qui accueilleraient les fonctions administratives du commerce. L'espace à l'arrière de la maison serait occupé par l'agrandissement du supermarché. L'immeuble d'appartements serait quant à lui démoli et remplacé par une nouvelle construction de deux étages. Ce bâtiment prévoit abriter un stationnement intérieur au sous-sol. Au rez-de-chaussée, l'espace arrière accueilleraient une aire de livraison et intégrerait un quai de chargement et un compacteur à déchets afin de concentrer les opérations à l'intérieur et de libérer la ruelle des nuisances qui découlent de ces activités. Dans la partie avant, on retrouverait une section de l'épicerie et la nouvelle entrée du supermarché. Au deuxième étage serait aménagée une autre section de l'épicerie, de même qu'une mezzanine. En toiture, une serre, des bacs de plantation et une aire de préparation et emballage de produits sont proposés. Des aires de plantations seraient également aménagées dans la cour avant de la maison victorienne et du nouveau bâtiment.

ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le comité mixte a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et les représentants externes à sa rencontre par vidéoconférence le 3 avril 2020. Il les remercie pour leur présence et leur présentation. D'emblée, le comité mixte souhaite souligner qu'il est en accord avec le projet de consolider la présence du supermarché PA afin d'assurer l'offre alimentaire dans le quartier. Il formule dans les paragraphes suivants ses commentaires sur le projet présenté.

Mise en valeur du 1428, rue du Fort

De manière générale, le comité mixte apprécie la volonté des responsables du projet de mettre en valeur la maison victorienne (1428, rue du Fort). Néanmoins, il aurait souhaité voir une démonstration plus complète des modalités de conservation du bâtiment, notamment par la réalisation d'une étude patrimoniale indépendante et plus substantielle qui inclut un relevé des intérieurs ainsi qu'à l'aide de plans et de coupes illustrant la stratégie structurale pour conserver 70 % de sa superficie. En l'absence de ces informations, le comité ne peut commenter la faisabilité technique de la proposition de conservation.

Le comité comprend que l'usage du 1428 rue du Fort sera complètement indépendant par rapport au supermarché, hormis pour un accès en sous-sol. Une ou plusieurs coupes illustrant le rapport entre les différentes parties de l'ensemble auraient été utiles afin de mieux comprendre l'arrimage entre les parties neuves et anciennes. De même, le comité mixte aurait apprécié une démonstration plus concrète de la stratégie privilégiée afin de mettre en valeur la maison victorienne à l'intérieur du volume du commerce. Il se questionne notamment sur le traitement du mur latéral d'origine du bâtiment, qui sera exposé à la suite de la démolition de l'immeuble à logements. Par ailleurs, le comité considère que les plans du 1428 rue du Fort devraient être revus afin de bien intégrer le volume de l'escalier, car celui-ci a un impact important sur la transformation de la maison.

En ce qui concerne les interventions prévues sur la façade du bâtiment, le comité mixte est d'avis que le projet, tel que présenté, n'était pas suffisamment exhaustif. Le requérant devrait détailler ses intentions vis-à-vis la réfection de l'ardoise ainsi que la conservation de détails architecturaux tels que le parapet de fer forgé situé au sommet de la mansarde.

Intégration architecturale du nouveau volume

Le comité apprécie le parti pris envers le rappel volumétrique du 1428 rue du Fort pour la composition du nouveau volume. Il se questionne néanmoins sur la manière dont le langage architectural du projet contribue à mettre en valeur les éléments patrimoniaux de l'ensemble. L'utilisation de traitements architecturaux différents pour chacun des trois bâtiments ne réussit pas à convaincre que les trois bâtiments forment un ensemble cohérent. La maison victorienne semble toujours coincée entre deux volumes plus imposants, notamment en raison du traitement en saillie de la nouvelle entrée du supermarché. Bien qu'il soit généralement en accord avec la volumétrie du projet, le comité est d'avis que le projet devrait respecter l'alignement de façade du 1428, rue du Fort, comme marge de recul avant et ne pas dépasser cet alignement afin d'assurer la mise en valeur de la maison victorienne.

Le comité mixte s'interroge également sur l'impact qu'aurait cette nouvelle entrée sur l'entrée actuelle du supermarché, qui serait transformée en sortie. À cet égard, il est d'avis que le positionnement de la nouvelle entrée devrait être bien indiqué et clarifié en termes de langage architectural, et pas seulement en recourant à la signalisation.

Interventions sur le bâtiment de l'ancien *Thistle Curling Club*

Bien que le projet proposé préconise une approche de restauration pour le bâtiment de l'ancien *Thistle Curling Club*, le comité considère que le plan d'interventions n'est pas suffisamment développé. Il regrette notamment que le projet actuel se concentre sur la façade uniquement, sans prévoir de travaux afin d'améliorer d'autres composantes du

bâtiment, telles que l'enveloppe extérieure arrière, la structure existante, l'état général du mur exposé de la façade latérale nord ou la remise en état des ouvertures obstruées de la façade latérale sud.

Aménagements extérieurs et paysagers

Le comité mixte appuie entièrement l'idée d'intégrer une serre et des bacs pour l'agriculture urbaine sur le toit du supermarché. Il invite toutefois les responsables du projet à préciser l'accessibilité de cet espace et à développer un programme afin de bien l'investir. Par ailleurs, le comité considère que les bacs présentés sur le toit participent au langage architectural du projet. Or, toutes les images montrées évoquaient la période estivale. Qu'en est-il de l'hiver ? Qu'arrivera-t-il si les bacs sont retirés dans quelques années ?

Quant aux aménagements paysagers prévus sur le trottoir, le comité s'interroge sur leur cohérence avec le projet. Il note que le positionnement en chicane de la nouvelle entrée du supermarché diminue la surface pouvant être végétalisée ou occupée le long de la rue du Fort et amène de surcroît à contraindre les aménagements paysagers sur la façade et nuit à la cohérence de cet espace. Le comité est d'avis qu'une entrée directe depuis le trottoir serait plus efficace.

Circulation et stationnement

Le comité salue des modifications apportées au projet en ce qui concerne les enjeux de livraison et de stationnement. Il considère que le travail accompli à l'arrière des bâtiments et quant à la gestion de la circulation est appréciable.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ MIXTE

Le comité mixte est d'avis que le projet d'agrandissement du Supermarché PA présente des caractéristiques intéressantes. Il estime que le projet est recevable sous certaines conditions listées ici-bas et souhaite que les requérants resoumettent leur projet pour approbation finale aux présidents du comité mixte. Voici les conditions qu'il émet :

- 01.** Faire une démonstration plus élaborée de la conservation du 1428, rue du Fort, notamment à l'aide de plans techniques et de coupes; démontrer le fonctionnement de l'intérieur du 1428, rue du Fort et son intégration à la nouvelle construction à l'aide de plans et de coupes ; développer une stratégie concrète afin de mettre en valeur le 1428, rue du Fort à l'intérieur du volume du commerce; développer davantage le programme d'interventions prévues sur l'extérieur du 1428, rue du Fort.
- 02.** Repenser le parti pris quant à la composition et la modénature du nouveau volume afin de pouvoir lire l'ensemble comme un tout; repenser la nouvelle entrée du supermarché afin de respecter l'alignement de façade et assurer la mise en valeur du 1428, rue du Fort ; préconiser une entrée directe depuis le trottoir ; indiquer et clarifier davantage le positionnement de la nouvelle en termes de langage architectural.

De plus, le comité mixte formule les recommandations suivantes :

03. Développer une stratégie d'interventions pour le bâtiment de l'ancien *Thistle Curling Club*.

04. Préciser l'accessibilité de l'espace consacré à l'agriculture sur le toit et développer un programme afin de bien l'investir ; produire une étude sur la viabilité du projet d'agriculture urbaine.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 25 mai 2020

Le président du Comité Jacques-Viger

ORIGINAL SIGNÉ

Patrick Marmen

Le 25 mai 2020