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

Réunis en comité mixte le 5 avril 2024. Avis émis le 14 mai 2024.

Agrandissement du 429, avenue Viger Est

AC24-VM-02

Localisation :	Bâtiment de l'Union française de Montréal (maison Jacques-Félix-Sincennes) Sis au 429, avenue Viger Est Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (Plan d'urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger (ci-après, le comité mixte) sont les instances consultatives de la Ville de Montréal en matière de patrimoine et d'urbanisme (règlements 02-136 et 12-022). Le comité mixte émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie. Le CJV est sollicité conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement (12-022), considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le CPM est aussi interpellé considérant la valeur patrimoniale du bâtiment (article 1.1 de l'article 13 du règlement 02-136).

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION

Ce bâtiment de style Second Empire a été construit en 1867 selon les plans de l'architecte Henri-Maurice Perrault, afin de servir de résidence à l'armateur, homme d'affaires et politicien Jacques-Félix Sincennes (1818-1876), à l'époque où les grandes familles bourgeoises firent construire leur résidence autour du square Viger. Le bâtiment comporte aujourd'hui trois volumes, soit le corps principal avant d'origine faisant 4 étages, paré de pierre calcaire et coiffé d'une fausse-mansarde, puis une aile à l'arrière, reliée au corps principal par un volume en escalier. L'Union française de Montréal, fondée en 1886, s'y installe en 1909 et fait construire, entre 1955 et 1980, la salle de spectacle située à l'arrière.

Le site est adjacent du côté est à la place J.-Ernest-Laforce, aussi appelée « Jardin de Lyon », un parc aménagé lors de l'élargissement, en 1964, de la rue Berri.



Bâtiment de l'Union française sis au 429, avenue Viger Est (2022)
Source : Google Maps

DESCRIPTION DU PROJET

La proposition vise la réhabilitation du corps principal avant du bâtiment datant de 1867 et la démolition de la partie arrière composée de deux volumes, où se trouve entre autres la salle de spectacle, pour permettre la construction d'un nouveau volume de sept étages de facture contemporaine. Il est prévu que les fonctions actuelles du bâtiment demeurent les mêmes. Les étages additionnels seraient occupés par des bureaux et des unités d'hébergement à l'intention des Français nouvellement arrivés au Québec.

Le projet propose un C.O.S. de 5.2 dans un secteur, le 25-02, où la densité maximale prévue par le Plan d'urbanisme est de 3, d'où la demande de modifier la carte des densités du Plan d'urbanisme afin de créer deux nouveaux secteurs 25-04 ayant un C.O.S. de 6. Situés dans la tête d'îlot ayant front sur l'avenue Viger, ces deux secteurs incluent respectivement le bâtiment de l'Union française et le bâtiment situé coin Viger et Saint-Denis, qui bénéficie de droits acquis. Quant aux dérogations au Règlement d'urbanisme nécessaires à ce projet, elles seraient autorisées en projet particulier (PPCMOI).

ANALYSE DES ENJEUX

Le 5 avril 2024, le comité mixte a rencontré les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville, de l'Union française de Montréal ainsi que des firmes externes mandatées pour la conception du projet. Celui-ci avait fait l'objet d'une première présentation au comité mixte le 19 janvier 2024, conduisant à un avis préliminaire (AC24-VM-01) daté du 26 février.

Dans son avis préliminaire, le comité mixte avait formulé des recommandations relatives à l'encadrement du projet et à la densification, à la stratégie de conservation patrimoniale, et aux répercussions du projet d'agrandissement sur le bâtiment voisin. Dans le présent avis, l'analyse du comité mixte tient compte des informations nouvelles portées à l'attention du comité.

Conservation du patrimoine

Le comité mixte réitère qu'il reconnaît le bien-fondé de la démarche entreprise par l'Union française pour adapter l'immeuble afin d'y poursuivre sa mission. Cette proposition de réhabilitation d'un immeuble existant s'inscrit notamment dans les pratiques à préconiser en matière de réduction de l'empreinte écologique des projets. L'exemplarité de ce projet est d'autant plus importante que, dans un contexte de densification urbaine et de préservation du patrimoine, les projets où se marieront l'existant et le contemporain seront de plus en plus encouragés. Il est donc important de définir un tel projet en fonction des caractéristiques patrimoniales du bâtiment et de tenir compte de celles-ci dans l'encadrement réglementaire : lorsqu'un projet vise un bâtiment patrimonial, classé ou non, le comité mixte est d'avis qu'une étude patrimoniale détaillant les caractéristiques intérieures et extérieures qui méritent d'être préservées devrait être réalisée préalablement au développement du projet.

Une évaluation détaillée de l'état de l'ensemble des composantes du bâtiment s'avère également indispensable pour assurer une planification précise des interventions.

De plus, peu de précisions ont été apportées quant à l'ampleur et aux répercussions des travaux de réhabilitation des intérieurs, qu'il s'agisse de réfection de la structure, de plomberie, d'électricité, de présence éventuelle de contaminants tels que l'amiante ou de mise aux normes du Code du bâtiment. Une stratégie globale s'imposerait pour appliquer le principe d'intervention minimale en matière de patrimoine et réduire l'impact des modifications et adaptations requises par la nouvelle occupation et la mise aux normes. Cela permet d'adapter le programme de mise en œuvre au bâtiment existant plutôt que l'inverse.

Compte tenu de ce qui précède, le comité mixte invite l'Arrondissement à définir clairement les conditions nécessaires à la conservation des caractéristiques patrimoniales du siège de l'Union française dans le cadre d'un projet particulier (PPCMOI).

Encadrement et densification

Le comité mixte apprécie le complément d'information quant à l'impact de la modification du Plan d'urbanisme visant à densifier la tête d'îlot occupée par le 429, avenue Viger Est et ses voisins. Il considère acceptable l'augmentation de la hauteur autorisée à l'arrière du 429, avenue Viger Est. Il note aussi avec satisfaction que le bâtiment voisin (419 à 427, avenue Viger Est), un bâtiment patrimonial de trois étages à toit mansardé, n'est plus visé par l'augmentation de la densité, conformément à l'avis préliminaire.

Par ailleurs, le comité mixte reste préoccupé par la sécurité des piétons qui accèderont au bâtiment par l'entrée arrière donnant sur une ruelle. Certes, la fréquentation accrue de la ruelle est susceptible de la rendre plus sûre. Néanmoins, le comité mixte suggère de porter une grande attention au traitement architectural et à l'éclairage des lieux afin d'éviter les zones d'ombre.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ MIXTE

Le comité mixte émet un avis favorable à la modification du Plan d'urbanisme créant deux secteurs de densité ayant un C.O.S. de 6 dans la tête d'îlot ayant front sur l'avenue Viger Est entre les rues Berri et Saint-Denis, en vue notamment de permettre l'agrandissement du siège de l'Union française sis au 429, avenue Viger Est.

Le comité mixte continue cependant d'être préoccupé par la conservation du bâtiment existant. C'est pourquoi il recommande à l'Arrondissement de Ville-Marie et à l'Union française les précautions suivantes :

1. Inclure dans les conditions du projet particulier des attentes précises en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine, incluant le recours aux meilleures pratiques en la matière.
2. Préciser la nature des travaux de mise aux normes et de réhabilitation et évaluer leur impact sur les caractéristiques patrimoniales intérieures et extérieures de l'immeuble, avec les mesures de mitigation et d'adaptation prévues.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM),



Denis Boucher

Le 14 mai 2024

Le président du Comité Jacques-Viger (CJV),



Jean Paré

Le 14 mai 2024

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.