

Date : 18 août 2010

Projet : Institution des Sourds-Muets

Dossier : 299-001-00

Objet : *Avis technique : Le parti architectural et urbain et autres facteurs ayant menés à la décision de démolir les ailes et ajouts au corps principal du bâtiment.*

Ces informations complémentaires font suite aux avis reçus par le Comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) le 28 mai 2010 et par le Conseil du Patrimoine de Montréal (CPM), le 7 juin 2010. Il est demandé d'étayer davantage les justifications ayant conduit au choix d'implantation qui mènent à la démolition de l'aile transversale ouest ainsi que l'aile Faillon et de ne conserver que le bâtiment principal ayant front sur le boulevard Saint-Laurent.

À cette fin, nous jugeons important, dans un premier temps, de bien démontrer la démarche ayant mené à la définition du parti architectural et urbain. Dans un deuxième temps, nous préciserons certaines contraintes et impacts liés au parti architectural et urbain qui viennent appuyer la décision de démolir ces ailes.

À cet effet, notre appréciation professionnelle quant à l'intérêt patrimonial des bâtiments a été corroborée par une étude complémentaire réalisée par Isabelle Bouchard.<sup>1</sup> En résumé, les conclusions de cette étude accordent un intérêt architectural, urbain et patrimonial très fort au corps principal du bâtiment et à son parvis tandis que les ailes Faillon et transversale revêtent plutôt une valeur patrimoniale symbolique.

## 1. Le parti architectural et urbain développé

La démarche de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets à des fins résidentielles a évidemment pris en compte les différentes valeurs patrimoniales reconnues, mais aussi le contexte urbain environnant et le nouveau programme architectural. Ces différents aspects ont mené à l'émergence du parti architectural et urbain présenté dans le rapport remis le 16 juillet 2010 à l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension. L'approche distingue deux secteurs : le bâtiment patrimonial et son parvis et le nouveau développement résidentiel en arrière-lot. Le premier, avec la présence monumentale du corps principal ayant front sur le boulevard Saint-Laurent, constitue l'adresse publique du projet tandis que le deuxième revêt un caractère plus domestique, situé sur les rues locales Faillon et De Castelnau.

<sup>1</sup> Bouchard, I., Analyse des valeurs patrimoniales, Centre 7400, juillet 2010.

### La préservation et la mise en valeur du corps principal du bâtiment

La valeur patrimoniale du bâtiment principal d'origine est unanimement reconnue par de nombreuses instances publiques et par plusieurs experts en patrimoine pour la qualité de son architecture ainsi que pour son importance comme repère visuel dans le quartier. Plusieurs critères, mis de l'avant par le parti architectural et urbain, contribuent à la conservation de la prédominance du bâtiment :

- limiter la hauteur des nouveaux bâtiments ;
- respecter un alignement de non-construction en marge avant ;
- préserver et bonifier l'aménagement du parvis ;
- souligner la monumentalité de la travée centrale (portique) et conserver le débarcadère en forme d'hémicycle.

De fait, toutes les nouvelles constructions résidentielles implantées immédiatement à l'arrière du corps principal doivent contribuer de façon significative à sa mise en valeur. Les bâtiments B et C (voir figure 1) forment un « écrin » qui met en scène le bâtiment patrimonial.<sup>2</sup> Cet effet est rendu possible par l'implantation de deux ailes parallèles au bâtiment principal qui se retournent pour former un « L » de chaque côté. Cet « écrin » symétrique préserve l'intégrité du bâtiment puisque les nouveaux bâtiments ne sont pas reliés au bâtiment d'origine. Cette composition volumétrique de nature classique, dans l'esprit du bâtiment principal, n'aurait pas été possible sans la démolition des ailes perpendiculaires et des ajouts.

Le langage architectural et les choix des matériaux de revêtement des nouvelles constructions font ressortir les caractéristiques du bâtiment patrimonial. Les nouveaux bâtiments résidentiels présentent un aspect distinct, sobre et de facture contemporaine. Le contraste du revêtement extérieur des nouveaux bâtiments avec la pierre gris pâle du bâtiment principal contribue aussi à le mettre en scène.

La mise en valeur du bâtiment d'origine et de son parvis participe à la préservation de l'image publique du site. Malgré le changement de vocation du bâtiment patrimonial, le caractère résidentiel n'est pas exprimé par la façade avant donnant sur le boulevard Saint-Laurent.

---

<sup>2</sup> Plusieurs projets montréalais ont adopté cette stratégie pour mettre en valeur des bâtiments religieux présentant un intérêt architectural et patrimonial : le centre canadien d'architecture (CCA), la résidence Saint-Eugène sur la rue Beaubien, l'église Saint-James, etc.

## Le développement d'un milieu résidentiel à caractère privé et les stratégies de commémoration

L'aspect domestique du nouveau développement se manifeste plutôt dans la partie arrière du lot, en lien avec le parc Jarry et la trame urbaine du secteur adjacent. Dans cette partie, les nouvelles constructions sont généralement implantées parallèlement au corps principal, à l'exception des petites ailes encadrant ce dernier. Cette solution a évidemment comme conséquence la démolition des ailes Faillon et transversale ainsi que des ajouts. Plusieurs facteurs ont mené à cette proposition.

D'une part, l'étroitesse du site, compris entre le corps principal et l'ancien atelier, laisse peu de marge de manœuvre d'autant plus que le programme vise l'atteinte d'une certaine densité résidentielle. La proposition d'implantation répond aussi à l'intention de décloisonner le site en permettant une circulation piétonnière nord-sud. En somme, les nouveaux bâtiments résidentiels sont implantés de façon à dialoguer à la fois avec les constructions d'origine et avec le contexte environnant. Ceci se concrétise d'abord par l'encadrement qu'ils procurent au corps principal et ensuite par le respect de la trame orthogonale du secteur adjacent, la continuité de l'implantation par rapport aux immeubles résidentiels situés immédiatement à l'ouest et l'ouverture vers le parc Jarry.

D'autre part, les espaces extérieurs contribuent aussi à définir le parti architectural. Ils se veulent multiples et diversifiés, facilement appropriables par les résidents et offrant différents types d'usages (contemplation, rencontre, jeu, recueillement, circulation...). L'espace de la cour centrale revêt une signification particulière puisqu'elle est au cœur de l'îlot sur le lieu anciennement occupé par la chapelle située dans l'aile transversale (aile ouest). Ce jardin extérieur doté d'un bassin d'eau, de végétaux et d'un mobilier urbain invitant, perpétue la vocation de l'ancien lieu de culte dans ses dimensions de rassemblement et de contemplation.



Figure 1 : Plan d'implantation

## 2. Contraintes et impacts liés au parti architectural et urbain

### Les contraintes techniques et fonctionnelles de conversion des ailes

#### *L'aile transversale ouest*

Tel que mentionné dans notre rapport de juillet 2010, à l'exception d'une partie de l'aile transversale dont la construction du soubassement et du rez-de-chaussée a été complétée à la même époque que le corps principal (1916-1921), cette aile se caractérise par le peu de cohérence entre l'architecture des différentes époques. Les parements extérieurs tels que la pierre, la brique et les murs rideaux réfléchissants se côtoient de façon aléatoire. Il en résulte un manque d'unité flagrant et la composition des façades est très hétéroclite. Il en va de même des espaces intérieurs qui ont subi des transformations importantes qui ont dénaturé le lieu. La seconde étude d'Isabelle Bouchard corrobore cette appréciation.



Outre le faible intérêt architectural et patrimonial, l'étroitesse de cette aile est incompatible avec le changement d'usage et ne permet pas d'optimiser la conception de logements desservis par un corridor central. De plus, les travaux de remplacement des matériaux de façades, de percement de nouvelles ouvertures, etc. pour l'adapter au changement d'usage vont à l'encontre d'une approche préconisant la préservation de l'intégrité de l'aile. Nous sommes persuadés que le remplacement de l'aile transversale par la création d'un jardin avec éléments commémoratifs est plus porteur dans la définition du nouvel usage résidentiel et préserve la vocation originale de rassemblement et de contemplation de l'ancienne chapelle.



### *L'aile Faillon*

L'aile Faillon possède une certaine valeur architecturale attribuable principalement à la sobriété et à l'intégrité de l'agrandissement de 1940 selon l'étude d'Isabelle Bouchard. Malgré qu'une certaine valeur a été attribuée à cette aile, plusieurs de ses caractéristiques sont fortement contraignantes pour le développement du site. L'aile s'articule en deux volumes de 3 étages avec de multiples annexes d'un étage et comprend plusieurs percements de quais de livraison. La construction ne s'est pas fait selon un plan d'ensemble structuré et reflétant la nature néo-classique du bâtiment principal. Somme toute, c'est davantage l'implantation aléatoire par rapport au bâtiment principal et les espaces extérieurs enclavés ainsi créés qui sont contraignants pour l'implantation de nouvelles constructions à l'arrière du bâtiment principal existant.



### *L'impact sur le potentiel de développement du site*

Le parti architectural et urbain prône la conservation de la prédominance du bâtiment principal et le réaménagement paysager du parvis, et ce, sans aucune nouvelle construction au-delà de l'alignement du bâtiment principal. Ce parti fait largement consensus entre le Bureau du patrimoine, les promoteurs, l'architecte et les responsables de l'arrondissement. Le Conseil du patrimoine de Montréal, dans son avis du 7 juin, est également favorable à cette approche. Ce parti a cependant des impacts importants sur les coûts de réalisation du projet.

La préservation du parvis, libre de toute construction, de même que la limitation des hauteurs pour préserver la prédominance du bâtiment principal ont comme conséquence de réduire substantiellement le potentiel de développement du site. À titre d'hypothèse conservatrice, la construction de deux bâtiments de 6 étages, parallèles aux rues Faillon et de Castelnau jusqu'au boulevard Saint-Laurent, ajouterait près de 7 000 mètres carrés de superficie brute de plancher, soit près de 70 logements supplémentaires (moyenne de 80 mètres carrés par logement). De plus, le développement en retrait du bâtiment principal est fortement contraignant à cause de la configuration particulière du site, de son exigüité du côté de la rue Faillon, ainsi que par la présence des deux ailes (ailes Faillon et transversale). La démolition des ailes, de valeur patrimoniale plus faible, s'avère donc nécessaire pour atteindre un potentiel de développement viable.

### L'impact sur les coûts pour l'aménagement paysager du parvis

Le taux d'implantation au sol des bâtiments actuels est de 21%. Alors que la réglementation en vigueur permet un taux d'implantation variant de 50% à 100%, le projet propose un taux d'implantation de près de 32% imputable en grande partie à la préservation du parvis en face du bâtiment principal. En effet, le parvis représente à lui seul, près de 6 000 mètres carrés soit le tiers de la superficie totale du site. La totalité des aires de stationnement de surface fera place à de la verdure comprenant plus de 100 nouveaux arbres en plus des arbustes et fleurs,<sup>3</sup> du réaménagement de l'hémicycle et des allées piétonnières ainsi que de l'inclusion d'éléments commémoratifs.

En somme, le parti architectural et urbain préconise une implantation respectueuse de la nature néo-classique de l'ensemble formé par le bâtiment principal d'origine et par son parvis. L'implantation des nouvelles constructions permet de mettre en valeur le bâtiment patrimonial conservé, de relier ce nouvel ensemble résidentiel à son quartier d'accueil, de créer des espaces libres diversifiés offrant un potentiel intéressant pour une appropriation des lieux extérieurs privés par les résidents, de souligner la présence de l'aile transversale par un jardin qui réintègre la vocation de rassemblement l'ancienne chapelle. Le projet de reconversion de l'Institut des Sourds-Muets réunit, à notre avis, les meilleures conditions pour la création d'un milieu de vie de qualité exceptionnelle.

---

<sup>3</sup> Sur la totalité du site, la superficie occupée par les espaces verts augmentera de 18% à 70%.