
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL¹

Réuni le 4 mars 2022

Construction hors-toit au 204-206, place d'Youville**A22-SC-04**

Localisation :	204-206, place d'Youville Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle du Vieux-Montréal (Plan d'urbanisme) Situé dans le site archéologique BjFj-73 (Château De Callière) (Plan d'urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Situé dans le site patrimonial classé du Lieu de fondation de Montréal (LPC ²) Situé dans le site patrimonial déclaré de Montréal (Vieux-Montréal) (LPC)
Reconnaissance fédérale :	Voisin du Lieu historique national du Canada du Berceau de Montréal (214, place d'Youville)

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité, conformément au paragraphe 4a de l'article 12.1 de son règlement.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION³

Le terrain à l'étude est situé sur le lieu de la fondation de Montréal, en 1642. À cette époque, il correspond à une pointe de terre formée par l'aboutissement de la Petite rivière dans le fleuve Saint-Laurent. En 1645, le gouverneur Paul de Chomedey de Maisonneuve y fait construire le fort de Ville-Marie. Selon les récentes recherches archéologiques, une partie de la palissade de bois du fort aurait traversé la propriété à l'étude. Le lieu prendra le nom de « pointe à Callière », en raison de son acquisition en 1688 par le troisième gouverneur de Montréal, Louis-Hector de Callière, qui y fait construire son château en 1695 (détruit par un incendie en 1765). Une plaque commémorative sur le mur du 224, place d'Youville rappelle son emplacement.

Le secteur semble avoir été loti entre 1685 et 1717. Alors situé à l'extérieur des fortifications qui ceinturent la colonie (érigées à compter de 1717), il se développera plus tardivement. Il est occupé durant un certain temps par des jardins. Au début du 19^e siècle, la pointe à Callière change drastiquement de configuration avec la démolition des fortifications, la canalisation de la Petite rivière (son tracé correspond à celui de la place d'Youville) et le développement du port. Les

¹ Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136).

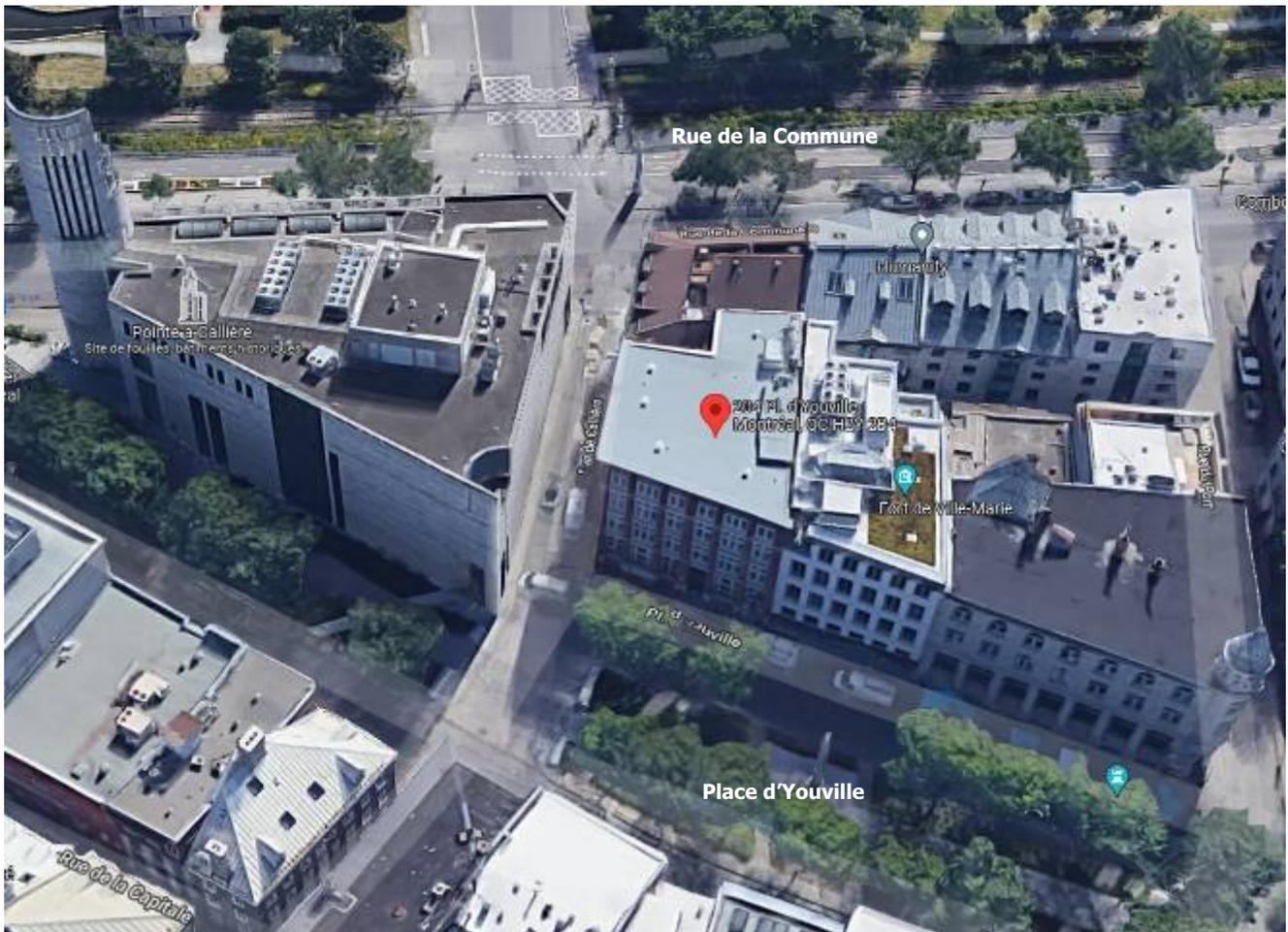
² Loi sur le patrimoine culturel du Québec.

³ Informations tirées de : Isabelle Bouchard. *Étude historique, 204-206, place d'Youville, Montréal, Arrondissement Ville-Marie. Rapport final révisé*. Montréal, janvier 2022, 44 p.

activités commerciales s’y développent, notamment avec la construction d’entrepôts et l’aménagement, au centre de la place, du marché Sainte-Anne. Le site à l’étude accueille alors de petits commerces en lien avec les activités du marché et du port (saloon, taverne, hôtel).

Le bâtiment actuellement présent au 204-206, place d’Youville est construit vers 1895 pour le politicien George Washington Stephens pour servir de commerce en gros en alimentation. Bien que changeant par la suite plusieurs fois de propriétaires, il conserve sa fonction commerciale, abritant successivement des marchands grossistes, un laboratoire et entrepôt de médicaments, des manufactures et des bureaux. Un quatrième étage y est ajouté en 1945. Son intérieur a été vraisemblablement significativement modifié lors de ses transformations successives en bureaux, puis en hôtel, en 2018.

Le site à l’étude, susceptible de contenir des vestiges archéologiques liés au château de Callière ou à d’autres occupations significatives dans l’histoire de Montréal, a par conséquent une très grande valeur historique et patrimoniale. Le 204-206, place d’Youville est mitoyen avec le pavillon Fort Ville-Marie du musée d’archéologie et d’histoire de Pointe-à-Callière.



Le bâtiment à l’étude est identifié par le point rouge (source : Cartes Google)

DESCRIPTION DU PROJET

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a rencontré, lors de sa réunion en vidéoconférence du 4 mars 2022, la responsable du dossier à la Division du patrimoine du Service de l'urbanisme et de la mobilité, ainsi que les représentants de la firme d'architecture mandatée pour la conception du projet.

Le 204-206, place d'Youville est actuellement aménagé en hôtel (le Uville). Le projet vise la construction d'un édicule donnant accès au toit de l'édifice et son aménagement en un toit-terrasse. Le propriétaire du bâtiment souhaite ainsi offrir aux clients de l'hôtel un espace de détente et d'agrément d'où ils pourront bénéficier d'une vue sur la place d'Youville et le Vieux-Port. Il est prévu de prolonger la cage d'escalier centrale existante jusqu'au toit. L'édicule proposé est d'architecture contemporaine et sobre, composé de panneaux de coloration Galvalume et comportant une fenestration généreuse sur les façades nord et est. Des garde-corps vitrés sont également prévus sur le toit.

ANALYSE DES ENJEUX

Le rôle du CPM est de se pencher sur l'impact qu'aura le projet sur les valeurs patrimoniales du bâtiment ou du site. D'emblée, il est d'avis que la proposition est sobre et élégante. Il souligne toutefois que l'aménagement d'un toit-terrasse sur un site aussi emblématique que la place d'Youville est une première, et cela vient avec certaines responsabilités. Le CPM croit que ce projet doit être réalisé de façon exemplaire et il invite par conséquent les concepteurs et propriétaires à aller plus loin que ce qui est exigé par la réglementation. Il présente dans les paragraphes suivants son analyse des enjeux.

Visibilité de la construction hors toit

Tout en soulignant l'importante valeur patrimoniale du lieu de fondation de Montréal, le CPM est d'avis que la construction proposée, bien que visible depuis la place d'Youville et la rue de la Commune (et même au-delà), ne nuit pas au respect des valeurs patrimoniales au point d'être refusée. Il a toutefois certaines préoccupations quant à son impact visuel.

Éclairage

Le CPM est fortement préoccupé par la pollution lumineuse que créera l'éclairage de la cage d'escalier. Les simulations visuelles qui lui ont été montrées correspondent au bâtiment durant le jour. Or, le CPM souligne que l'agrandissement hors-toit sera beaucoup plus visible de soir et de nuit en raison de son éclairage et il craint que cela crée un effet de lanterneau. De plus, la fenestration abondante, en réfléchissant le ciel, peut être un risque pour les oiseaux qui viendraient s'y heurter. Enfin, il est d'avis que si le toit-terrasse n'est accessible qu'aux clients de l'hôtel, il n'est pas nécessaire de l'éclairer (davantage que l'éclairage d'urgence nécessaire) afin de le rendre « invitant ». Le CPM invite les concepteurs à revoir la fenestration du côté de la place d'Youville.

Aménagement de la terrasse

Le CPM souhaite mettre en garde le propriétaire de l'hôtel contre l'impact visuel qu'auront le mobilier et les systèmes d'éclairage qui seront ajoutés sur le toit-terrasse. La présence de sofas, chaises ou autre mobilier au sol ne lui semble

pas problématique. Ses craintes concernent plutôt l'ajout possible de parasols, pergolas, pare-soleils, systèmes d'éclairage ou autres éléments en hauteur qui seront particulièrement visibles depuis la voie publique. Le CPM apprécie les efforts des concepteurs pour minimiser la présence de la construction hors toit. Mais il souligne que tout le mobilier qui sera ajouté, en plus de l'éclairage de la cage d'escalier, aura un impact cumulatif qui nuira à l'effort de sobriété des concepteurs.

Il encourage le propriétaire à minimiser les installations sur le toit-terrasse et à s'assurer qu'elles soient le moins visibles possible. Il l'invite par conséquent à prévoir un aménagement discret, laissant toute la place à l'usage prévu, qui est de permettre aux clients de l'hôtel de profiter des vues. Notamment, il suggère de prévoir un éclairage de la terrasse au niveau du sol plutôt qu'en hauteur (lampadaires).

Pente du toit de l'édicule

Le toit de l'édicule a été conçu en pente dans le but de minimiser sa hauteur et de s'agencer aux bâtiments avoisinants. Or, malgré la mention par le concepteur que le projet tenait compte des caractéristiques du secteur, aucune étude de précédent n'a été montrée au CPM afin de justifier ce choix. Par conséquent, il n'est pas convaincu par la pente proposée et est d'avis qu'un toit plat serait mieux intégré au contexte limitrophe.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable à la demande visant à ériger une construction hors toit au 204-206, place d'Youville. Il émet toutefois les recommandations suivantes :

1. S'assurer que l'éclairage de la construction hors toit soit le plus faible possible afin de minimiser la pollution lumineuse;
2. Reconsidérer la fenestration prévue du côté de la place d'Youville;
3. Lors de l'aménagement du toit-terrasse, ne pas ajouter de mobilier en hauteur (pergolas, parasols, lampadaires) et prévoir plutôt un éclairage et du mobilier au sol;
4. Privilégier un toit plat plutôt qu'en pente pour l'édicule.

Note adressée au demandeur : Veuillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

La vice-présidente du Conseil du patrimoine de Montréal,



Cécile Baird

Le 29 mars 2022

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.