

Conformément à :

- _ la réglementation du Conseil du patrimoine de Montréal (règlements 02-136 et 02-136-1)
- _ la Loi sur les biens culturels (chapitre IV)
- _ l'article 89,5 de la Charte de Ville de Montréal

Le Conseil du patrimoine de Montréal dépose un avis sur le dossier suivant :

LIEU VISÉ

Bâtiment ou site visé :

Le Riopelle

Adresse :

1011, rue de Bleury

Arrondissement :

Ville-Marie

Lot (s) :

Statut juridique :

- Provincial:

Inclus dans les aires de protection de la mission catholique
Chinoise Saint-Esprit et de l'édifice Unity.

- Municipal :

- Fédéral :

AUTRES INSTANCES

- La Division de l'urbanisme a évalué et traité cette demande de permis quant au respect de l'expression architecturale et de l'intégration au cadre bâti. La Division recommande au Comité consultatif d'urbanisme d'émettre un avis favorable.
- Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement Ville-Marie, a vu ce projet à quatre reprises. Lors de sa dernière rencontre, le 25 mars 2004, il recommandait de conserver les trois volumes existants sur le site et de les incorporer à l'intérieur du projet.

NATURE DES TRAVAUX

Construction d'un complexe de 17 étages (le volume le plus haut) commercial et résidentiel et de condominiums sur le quadrilatère bordé par les rues de Bleury, Viger et Anderson. La version originale du concept implique la démolition de trois bâtiments sur la rue de Bleury.

HISTORIQUE

Le CCU a émis à deux reprises des recommandations concernant le projet, notamment sur la possibilité de conserver les trois maisons de la rue de Bleury. Les architectes, Lemay & Michaud, ont produit certaines esquisses explorant différentes possibilités d'intégration mais aucune ne cherchait à exploiter le potentiel d'interprétation de ces bâtiments.

Les trois bâtiments demeurant sur la rue de Bleury, ainsi que le bâtiment à l'angle de la rue de la Gauchetière (connu comme la Maison Hantée), sont les derniers vestiges d'un développement plus grand appelé

Tecumseth Terrace. Cet ensemble comprenant 10 unités de deux étages et demi avec toit à deux eaux, s'étendait entre les rues Viger et de la Gauchetière. Construits entre 1825 et 1846 ces bâtiments offraient chacun deux logements. L'ensemble constitue alors un des premiers ensembles de maisons en rangées de type *terrace* à être construite à Montréal, avant même la popularité grandissante du genre qui se généralise après le milieu du 19^e siècle. Peu à peu, les unités ont été vendues à différents propriétaires. En 1846, cinq d'entre elles furent agrandies de près de 3 mètres vers la rue. La façade de pierre calcaire de trois étages se termine maintenant par une corniche de tôle modifiant l'allure et la continuité de la rangée de maisons.

Ensuite, on observe que différentes vagues de démolitions vont venir complètement déstructurer l'îlot. L'étude des cartes, effectuée par la Société d'Archéomatique Chronogramme-Lauverbec (SACL), le documente très bien. Tout d'abord, entre 1919 et 1964, les bâtiments face à la rue Viger sont démolis, tout comme les bâtiments secondaires situés en fonds de cour. Ensuite, entre 1964 et 1970, ce sont les bâtiments ayant front rue Anderson qui sont arasés incluant les bâtiments secondaires attenants. Puis, entre 1970 et 1982, trois bâtiments rue de Bleury au nord de la rue Viger sont démolis. Tous les espaces laissés par les démolitions sont aménagés en stationnement. Un dernier édifice, entre la Maison Hantée et le 1021, rue de Bleury sera démoli en 1997.

ANALYSE DU PROJET

Suite à la lecture des différents rapports entourant ce projet, quatre sujets de réflexion en découlent. Il s'agit des questions d'archéologie, d'urbanisme, de patrimoine et enfin de l'architecture du projet présenté.

Archéologie

Le Conseil du patrimoine de Montréal est favorable aux conclusions de l'étude archéologique produite par la Société d'Archéomatique Chronogramme-Lauverbec (SACL). Tel que suggéré dans cette étude, **des fouilles devraient avoir lieu aux deux tranchées proposées** (des emplacements identifiés comme étant à fort et moyen potentiel archéologique). Conséquemment, une surveillance archéologique devrait être prévue lors des travaux d'excavation du projet.

Il serait important que soient intégrés au projet les artefacts issus des fouilles archéologiques. Ces vestiges devraient être conservés en place (*in situ*), le plus possible, et visible par l'aménagement de fenêtre au sol (selon le cas) si les vestiges s'avèrent intéressants. S'il s'agit d'artefacts de petite dimension, ils pourraient être exhibés dans une vitrine présentée dans un des espaces publics du projet.

Urbanisme

Le site d'implantation du projet *Le Riopelle* est situé en marge d'une nouvelle place urbaine, la Place Jean-Paul-Riopelle, bordée par des édifices prestigieux; l'hôtel Intercontinental, faisant partie du Centre de commerce mondial; le Palais des Congrès, récemment agrandi et la Caisse de dépôt et placements du Québec.

Autour de cette place se trouvent présentement quatre espaces vacants de moyenne et de grande dimension. Ils sont situés au sud de la place; au coin sud-est des rues de Bleury et Saint-Antoine; et au nord de la place où l'on retrouve trois îlots contigus localisés entre les rues Viger, Hermine, de la Gauchetière et Jeanne-Mance.

Sur l'ensemble de ces trois îlots seulement quelques constructions subsistent, l'îlot, entre les rues Jeanne-Mance et Anderson, est complètement vague,

celui entre les rues Anderson et de Bleury contient trois bâtiments sur la rue de Bleury et quatre sur la rue de la Gauchetière (excluant la servitude pour la ventilation du métro),

l'îlot entre les rues de Bleury et Hermine est occupé uniquement en son coin nord-est par l'édifice Pascal.

Présentement tous les espaces vacants sont utilisés comme espace de stationnement.

La moitié sud de l'îlot fait l'objet d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) intitulé *Le quartier international* qui permet une sur hauteur et un pourcentage de densification plus élevé que la section nord de l'îlot régie par le

plan d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie. Il n'y a pas, dans ce plan, de commentaire spécifique quant à cette zone du Faubourg Saint-Laurent qui se trouve en marge du Quartier International. Le site à l'étude, tout comme l'îlot voisin à l'est, constitue pourtant un lien important entre le vieux Montréal et le Faubourg Saint-Laurent et un traitement sensible à cette transition, servirait à la fois à la mise en valeur de la Place, par sa fermeture au coin nord-est, mais aussi à la compréhension du secteur suivant, qui s'inscrit dans une échelle et une esthétique toute différente (plus basse, constructions plus anciennes, référents historiques). D'ailleurs, l'importance de la reconstruction des liens nord-sud et des transitions entre le Vieux-Montréal, le centre des affaires et le quartier chinois est clairement souligné dans le PPU.

Une vision globale de développement serait souhaitée à cet endroit situé en marge menaçant les fragiles traces du Faubourg Saint-Laurent au profit de la création du Quartier International.

Fait à noter, les nouvelles constructions sur les lots libres situés entre le boulevard René-Lévesque et la rue de la Gauchetière, tant sur la rue de Bleury que sur les rues Anderson et Jeanne-Mance, ont tous repris la typologie des bâtiments déjà présents, soit une hauteur de trois étages avec un nombre restreint d'ouvertures, une organisation classique de la façade, des matériaux de même type (majoritairement de la brique).

Il n'existe présentement qu'une nouvelle construction entre les rues de la Gauchetière et de Bleury. En cours de réalisation, le projet d'habitation Unity 2 [U2] s'inscrit sur un lot immédiatement au sud du Unity Building, un monument historique classé avec aire de protection. Ce nouvel édifice reprendra la même hauteur et le même type d'implantation que le Unity Building. Il se démarque toutefois par un design résolument contemporain. Sa situation est différente, puisque le lot était déjà entouré de deux édifices d'une hauteur égale (le Unity et le bâtiment au coin sud-ouest des rues Saint-Alexandre et Viger).

Couloir visuel

On remarque, une perspective continue entre le boulevard René-Lévesque et la rue Saint-Jacques sur la rue de Bleury. Cette perspective est marquée notamment par l'uniformité des hauteurs sauf deux exceptions; le Southam (environ 12 étages) et l'hôtel Intercontinental (environ 25 étages). Le plus récent projet à s'inscrire dans cette perspective est l'agrandissement du Palais des Congrès qui présente une façade équivalente à environ 6 étages. La Caisse de dépôt et placements du Québec bénéficie du recul imposé par la Place Jean-Paul Riopelle même si son revêtement de verre laisse peu paraître le déploiement de 12 étages du bâtiment.

Il serait important de conserver la qualité de cette perspective visuelle qui existe dans les deux axes de la rue. Elle devrait être mieux considérée dans ce projet mais aussi prise en compte lors de développements des deux îlots qui demeurent disponibles à une éventuelle construction. Aussi, cette perspective conduit vers le Vieux-Montréal dont l'échelle s'apparente à celle du Faubourg. L'encouragement à des constructions en hauteur viendrait créer une barrière visuelle entre le centre-ville et le Vieux-Montréal *qui pourrait être aussi nocive que l'était la barrière physique de l'autoroute Ville-Marie.*

Patrimoine

Le projet dans la version qui nous a été présentée (datée du 20 janvier 2004) demande la démolition de trois édifices. À la demande du ministère de la Culture et des Communications du Québec, les édifices furent étudiés dans le cadre d'une étude patrimoniale effectuée en janvier 2004 par la firme d'architectes en charge de l'élaboration du projet, Lemay Michaud, architecture-design.

Cette étude, tout en mentionnant que l'histoire urbaine et architecturale du lieu mériterait d'être « l'objet d'une initiative de sensibilisation servant à la faire connaître » (p.20), ne conclut pas que les trois propriétés possèdent un intérêt suffisant à leur conservation. Aussi, cette étude a été réalisée en adoptant une échelle d'examen très rapprochée. Limitée géographiquement à l'îlot, l'analyse tient peu compte de l'évolution du site en rapport avec l'environnement immédiat et le développement du Faubourg Saint-Laurent. **Il nous semble que ce type d'analyse restreinte, contribue à enlever la signification des bâtiments les coupant ainsi de référents (qu'ils soient au niveau de l'échelle de construction, des matériaux utilisés, des vagues de développement et de construction du secteur).**

Il est vrai que les bâtiments présents n'illustrent pas qu'une seule période de l'histoire et qu'en ce sens ils ne possèdent pas l'intégrité de la construction originale. Ces édifices ont rapidement connu des changements, sous forme d'agrandissements modifiant les unités. Aussi l'intégrité des *Tecumseth Terrace* est amoindrie au fil des démolitions; seulement quelques unités des dix originales demeurent. Il serait nécessaire d'examiner

avec soins le bâtiment, au coin des rues de Bleury et de la Gauchetière, qui possède plusieurs caractéristiques des édifices de *Tecumseth Terrace* (deux étages et demi, toiture à deux versants, revêtement de pierre dont le motif en saillie décrit deux arcs surbaissés retombant sur des pilastres). Tant à l'échelle du site que des îlots l'entourant, la qualité de l'environnement de ces bâtiments s'est vue considérablement altérée par des vagues successives de démolition rendant la lecture historique des lieux plus difficile.

Mais ces édifices subsistent et ils se rattachent à l'histoire du quartier, au développement du Faubourg Saint-Laurent, par leur échelle, leur mode constructif, les matériaux utilisés et même aussi par les changements d'utilisation qu'ils ont connus. **Ce sont probablement les constructions les plus anciennes du secteur et leur présence témoigne de l'évolution et du développement urbain continu de ce secteur. Leur maintien à l'intérieur de la reconstruction de la trame urbaine, témoignerait de certaines particularités, de ces traces évolutives qui contribuent à l'unicité d'un quartier.**

Sur les trois unités visées par le projet, les deux plus au sud ont connu une transformation similaire, un agrandissement par la façade sur une hauteur de trois étages. Le bâtiment au nord, semble avoir eu une modification différente, peut-être même en deux phases. L'étude patrimoniale et celle de l'ingénieur en structure ne mentionnent pas de sondage derrière le parement de brique et d'aluminium. La tranchée que représente le mur nord de cet édifice nous laisse voir une rangée de pierre qui pourrait bien être la façade d'origine d'une unité de *Tecumseth Terrace*. Un sondage minutieux devrait être fait sur ce bâtiment puisqu'il serait celui qui serait le plus susceptible de livrer des informations sur les constructions d'origine.

Les trois bâtiments sont compris dans l'aire de protection de deux monuments historiques classés; le Unity Building et la mission catholique chinoise. **Le fondement même de ces aires de protection, qui est de conserver un environnement immédiat compatible avec la construction et la mise en valeur du bien, n'est pas honoré par la démolition des trois bâtiments.**

Selon les lignes directrices du chapitre d'arrondissement et du PPU Quartier International, la conservation et la mise en valeur du patrimoine constituent un objectif tout comme la consolidation des îlots partiellement occupés (PPU). Aussi, ce même plan suggère l'accélération de la mise en valeur des parcelles, densification de leur développement. Il favorise des interventions qui viendraient retisser la trame urbaine, par la mise en valeur des parcelles vacantes. **Le projet, dans sa version actuelle ne témoigne absolument pas de cette préoccupation, créant au contraire un super îlot par la fusion des parcelles.** L'accent est plutôt mis ici, sur l'accélération du développement et la densification des constructions.

Les interventions permises sur cet îlot, serviront probablement de modèle pour les développements des espaces vacants situés à proximité de ce site. À ce sujet, il serait nécessaire de connaître quelles sont les grandes lignes directrices s'appliquant à cette zone où les îlots entre les rues Viger et de la Gauchetière, se trouvent scindés en deux, répondant d'une part au sud, au PPU du Quartier international et d'autre part au nord, au plan d'urbanisme de l'arrondissement.

Architecture

Nous croyons et ce indépendamment de la proposition de démolition des trois constructions, **que le projet tel que présenté, n'établit pas le lien nécessaire entre les deux secteurs aux carrefour desquels il se trouve, favorisant clairement l'un au détriment de l'autre.**

Si les bâtiments sont intégrés au projet, alors ils devront être intégrés en considération des matériaux, des volumes et du mode d'implantation des constructions déjà présentes. Un projet devrait s'inspirer de ces éléments et chercher à les mettre en valeur. Il faut éviter le façadisme ou les reconstructions.

L'articulation actuelle du projet ne laisse pas de place à l'intégration de ces bâtiments, ni même à l'interprétation de ce qu'ils étaient. **Le projet s'implante, résolument tourné vers la nouvelle Place, ne tenant pas compte de l'environnement.** Le niveau piétonnier est aussi traité de façon secondaire, laissant la place à la voiture favorisée par trois accès principaux aux garages.

AVIS du Conseil du patrimoine de Montréal

Type d'avis

☒ avis pour projet situé dans deux aires de protection

Concernant le projet de construction d'un complexe commercial et résidentiel sur une portion de l'îlot délimité par les rues de Bleury, Viger, Anderson et de la Gauchetière, le Conseil du Patrimoine de Montréal émet l'avis suivant :

Sur le traitement archéologique, **le Conseil du patrimoine de Montréal est favorable à la tenue de fouilles aux deux tranchées proposées dans l'étude archéologique produite par la Société d'Archéomatique Chronogramme-Lauverbec.**

Concernant les trois édifices actuellement présents sur le site, le Conseil du Patrimoine de Montréal est d'accord avec le Comité consultatif d'urbanisme qui signale, dans son avis (séance du 18 mars 2004); « que le maintien des trois immeubles patrimoniaux, tant leurs façades que leurs volumes, est maintenant essentiel et ne saurait se limiter à un simple rappel historique». Le Conseil du Patrimoine de Montréal appuie aussi le CCU dans sa prise de position concernant l'intégration au projet des trois immeubles patrimoniaux avec leurs façades et leurs volumes.

Le Conseil du Patrimoine de Montréal serait donc, favorable à une intégration des volumes des trois bâtiments plutôt que leur évocation par le maintien des façades. L'intégration des volumes demandera une révision architecturale et pourrait permettre une révision des hauteurs du projet.

Pour ce projet, mais aussi pour les îlots avoisinants, le Conseil du patrimoine de Montréal souhaiterait voir une révision de cette permission de surhauteur, permise dans le cadre du PPU *Quartier International*, sur la rue Viger, entre les rues Jeanne-Mance et Hermine.

Au niveau urbanistique, **le Conseil du Patrimoine de Montréal est défavorable au projet tel que présenté** parce qu'

il ne tient pas compte de l'environnement bâti de la rue de Bleury

il ne tient pas compte des perspectives du sud vers le nord et du nord vers le sud de la rue de Bleury,

il ne tient pas compte des hauteurs dominantes dans ce secteur.

La position qui sera adoptée concernant cette construction nouvelle aura une incidence certaine vis-à-vis d'éventuels projets qui verraient le jour sur les deux îlots voisins, à l'est et à l'ouest, aussi majoritairement dégagés et utilisés aussi présentement, comme de vastes stationnements.



La Présidente

Date: 23 avril 2004