

**AVIS** DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 24 FÉVRIER 2017  
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine\*

## Projet de démolition et de transformation : 2100-2122, rue De Bleury

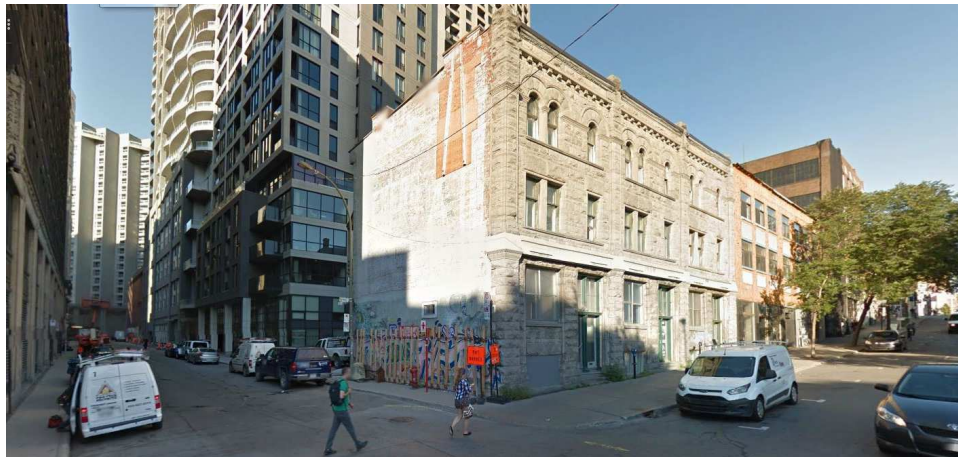
A17-VM-01

|                              |                                                                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation :               | 2100-2122, rue De Bleury<br>Arrondissement Ville-Marie                                                                            |
| Reconnaissance municipale :  | Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle                                                                                     |
| Reconnaissance provinciale : | Situé dans l'aire de protection des façades de la rue Jeanne-Mance, ensemble résidentiel composé d'immeubles patrimoniaux classés |
| Reconnaissance fédérale :    | Aucune                                                                                                                            |

Le Conseil du patrimoine de Montréal a demandé à l'Arrondissement Ville-Marie que le projet lui soit présenté, considérant la valeur patrimoniale du lieu<sup>1</sup>.

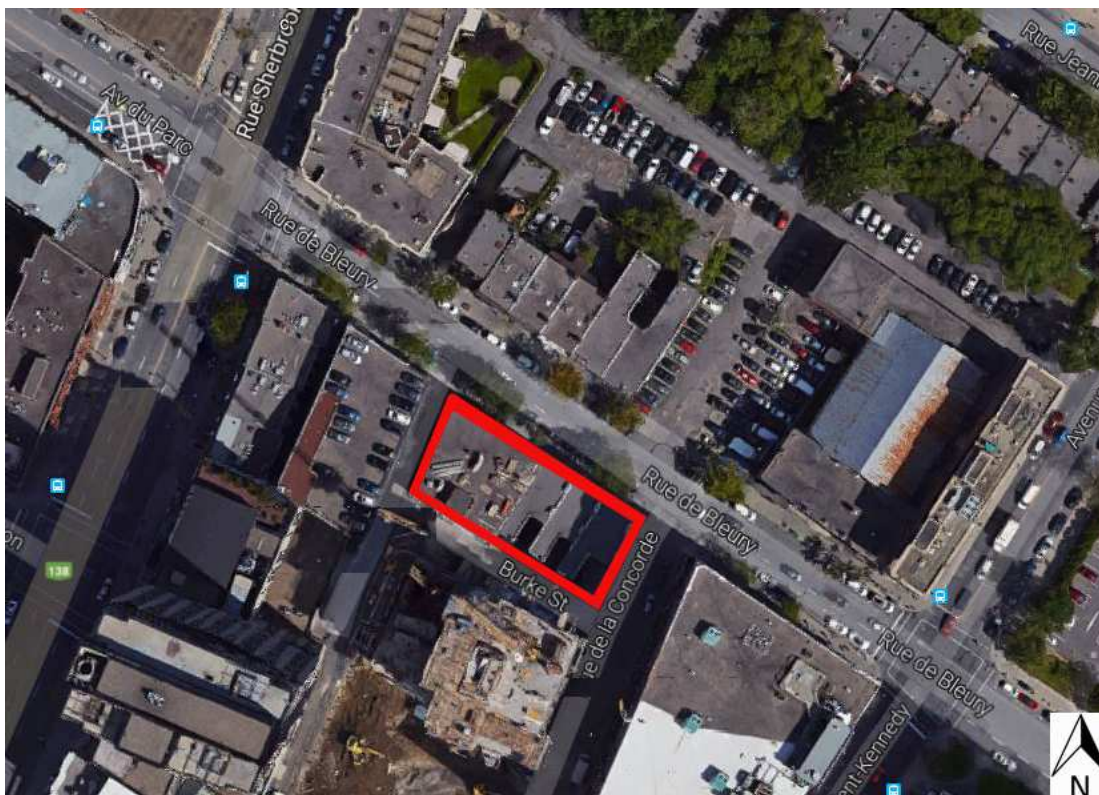
### LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET

Le site du projet comprend l'îlot délimité par les rues De Bleury, de la Concorde, Burke et par la ruelle qui borde le garage étagé situé au 2142-2144 rue De Bleury. Le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments situés au 2100-2122, rue De Bleury à l'exception des trois façades des bâtiments 2100-2114, rue De Bleury qui seront intégrées au basilaire d'une tour de 25 étages comprenant des logements et des commerces au rez-de-chaussée.



Ensemble des bâtiments situés au 2100-2122, rue De Bleury. Source : Google Street view - août 2016

<sup>1</sup> Autres instances consultées : Le projet a reçu une autorisation du Ministère de la Culture et des Communications en février 2017. Le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement a émis un avis favorable sur le projet en juillet 2016.



Localisation du site du projet. Source : Google Maps

## HISTORIQUE ET CONTEXTE<sup>2</sup>

Les trois immeubles situés au 2100-2114, rue De Bleury sont des bâtiments résidentiels de 3 étages de type duplex et de style néo-roman, construits autour de 1870. Bien que leur concepteur n'ait pu être identifié, les architectes William Spier, James Key Springle et Richard Cunningham Windeyer ont tous les trois travaillé à cette époque pour le compte de Mary Corse, alors propriétaire de l'îlot. L'édifice Smith Bros. Ltd., situé au 2116-2122, rue De Bleury, était à l'origine un bâtiment commercial et d'entrepôt, construit par l'architecte John S. Archibald en 1929. Le revêtement de brique de la façade principale de ce bâtiment a été démantelé suite au détachement d'une partie de ce revêtement en 2012. La démolition de ces bâtiments est présentement en cours, une structure de support a été ancrée aux façades avant des trois bâtiments situés au 2100-2114, rue De Bleury, afin de les maintenir en place.

Ces immeubles font partie du secteur de valeur exceptionnelle des rues Jeanne-Mance et Saint-Urbain, territoire en forte pente situé au sud de la rue Sherbrooke Ouest. Il comprend des maisons en rangée exceptionnelles ainsi que des bâtiments commerciaux et publics datant du début du XXe siècle. À la fin du XIXe siècle, le secteur se développe rapidement. Des grandes villas sont érigées de part et d'autre de la rue Sherbrooke Ouest et des maisons en rangée

---

<sup>2</sup> Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, Fiche du secteur Rues Jeanne-Mance et Saint-Urbain au sud de Sherbrooke Ouest [patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/index.php](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/index.php)

sont construites le long des rues transversales. En 1909, le Black Watch Royal Highland Regiment of Canada ouvre une caserne sur la rue De Bleury, en face du site actuel du projet. Entre 1910 et 1920, le paysage résidentiel du secteur se transforme. On construit quelques manufactures et des immeubles de bureaux le long des rues De Bleury et Ontario, tel l'édifice Caron Building (2050-2060, rue De Bleury), adjacent au site du projet et érigé en 1923. Pendant les années 1960, de grandes opérations d'urbanisme modifient le cadre bâti et la configuration des rues du secteur à l'étude. De plus, la construction de la Place des Arts, l'ouverture de l'avenue du Président-Kennedy et la construction d'une ligne de métro dans l'axe du boulevard De Maisonneuve transforment la frange sud du secteur. Une partie des habitations en rangée sur les rues Jeanne-Mance et Saint-Urbain est démolie. Depuis le début des années 2000, la construction de plusieurs édifices de grande hauteur a induit une rupture d'échelle importante entre les bâtiments implantés en bordure de la rue De Bleury et le secteur situé directement en arrière, qui correspond à la frange nord-est du centre-ville.

---

## **ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE**

Le CPM a reçu les représentants de l'Arrondissement Ville-Marie, de la firme d'architecture responsable du projet ainsi que le propriétaire lors de sa séance du 24 février 2017. Bien que le projet n'ait pas fait l'objet d'une présentation formelle, les différentes étapes du processus d'approbation ainsi que les grandes lignes du parti architectural ont été exposées. Le CPM émet dans les paragraphes suivants plusieurs commentaires sur certains aspects du projet et sur le processus d'encadrement.

### **Rapport au contexte**

Le projet s'insère au sein d'un secteur patrimonial exceptionnel dont l'intérêt réside ici dans le paysage de la rue De Bleury et dans le dialogue qui s'établit entre les alignements de bâtiments situés de part et d'autre de la rue. Pour le CPM, le maintien de la lecture du tissu urbain ne peut se faire par la conservation des seules façades ou par l'introduction d'un basilaire de même hauteur que le bâti existant. L'introduction d'une nouvelle forme urbaine, de grande hauteur, induit la perte des gabarits, garants de la lecture de la rue De Bleury. En l'absence de simulations de l'implantation du nouvel édifice dans son milieu élargi, la compréhension du contexte de l'aire de protection de la rue Jeanne-Mance et de la rue De Bleury manque au projet. En conséquence, celui-ci ne met pas en valeur et affaiblit la lecture de la rue. La portion sud-ouest de la rue De Bleury se situe à la lisière du secteur de grande hauteur de l'arrondissement Ville-Marie. Dans ce cadre et quel que soit la visibilité de l'édifice, il doit viser l'excellence dans son expression et dans sa réalisation.

Le CPM considère que le projet manque de sobriété (principalement dans le traitement de la tour) et d'arrimage entre ces différentes composantes que sont les façades anciennes, le basilaire et la tour. Il est par ailleurs d'avis que la partie nord-ouest du basilaire, qui ne reprend pas l'horizontalité des façades de pierre, semble en dualité avec celles-ci. Il recommande en outre d'accorder un traitement plus soigné à la façade latérale de l'ancien 2100, rue De Bleury faisant face à la rue de la Concorde.

### **Perte du patrimoine résidentiel du secteur**

Le CPM est préoccupé par le devenir des bâtiments résidentiels d'origine qui subsistent dans le secteur car il ne semble pas y avoir une réelle volonté d'éviter leur démolition partielle ou totale. Ces immeubles de faible gabarit sont mis en péril par la valeur foncière des terrains qu'ils occupent, due à l'importance des hauteurs et des densités qui y sont

autorisées par la réglementation. Ces conditions rendent leur conservation et leur intégration au sein des projets de développement problématique. La raréfaction des terrains vacants induit par ailleurs une pression supplémentaire sur ces immeubles. Compte tenu de cette précarité, ils souffrent également souvent d'un déficit d'entretien, à l'encontre duquel très peu de procédures administratives et juridiques sont engagées. Le CPM recommande que la Ville de Montréal adopte des mesures qui permettent d'identifier ce type d'édifice et de dresser des plans d'intervention, avant qu'il ne soit trop tard, permettant d'accompagner et de soutenir les propriétaires concernés dans leurs démarches de conservation et de mise en valeur de ce patrimoine.

### **Rôle du CPM dans l'évaluation des projets**

Le CPM a demandé à ce que le projet lui soit présenté malgré que suivant le processus d'encadrement en vigueur dans les sites disposant d'une reconnaissance provinciale, seul l'avis du Ministère de la Culture et des Communications (MCC) est requis. Il regrette de ne pas avoir eu la possibilité de participer à l'évolution du projet et d'être aujourd'hui mis devant le fait accompli. Par ailleurs, le CPM est perplexe par rapport à certaines positions énoncées par le MCC, comme le fait qu'un rapport de l'état physique du 2100-2114, rue De Bleury soit demandé en même temps que l'autorisation de démolition soit accordée en février 2017. Le CPM est préoccupé par le fait que le demandeur soit soumis à des avis professionnels qui diffèrent. Cette situation engendre une ambiguïté importante et peut semer la confusion, bien que les deux instances visent à toute fin pratique les mêmes objectifs de qualité des projets et de conservation du patrimoine.

Le CPM propose d'entreprendre des démarches visant à établir une collaboration avec le MCC dans l'analyse des projets situés, à Montréal, dans des sites bénéficiant d'un statut provincial en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Il souhaite qu'une procédure s'établisse afin qu'il puisse contribuer à l'analyse de ces projets en amont des étapes décisionnelles. Il communiquera avec le MCC afin de lui offrir son expertise et de le faire bénéficier de sa connaissance du milieu montréalais.

---

### **AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL**

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) considère que l'insertion du projet dans le contexte de la rue De Bleury est insatisfaisante. Il est d'avis que le projet manque de cohérence d'ensemble dans sa composition. Par ailleurs, le CPM fait le constat des différents facteurs qui ont mené à la démolition des bâtiments, témoins importants du tissu urbain de ce secteur patrimonial exceptionnel. Il est inquiet pour le devenir des autres bâtiments originels du secteur.

Le CPM considère essentiel que son avis soit coordonné avec l'avis du Ministère de la Culture et des Communications en amont des étapes décisionnelles.

Président,

**Original signé**

Peter Jacobs

Le 8 mars 2017