

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 1^{er} FÉVRIER 2019
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine*

Projet de construction - 455, boulevard René-Lévesque Ouest

A19-VM-03

Localisation :	455, boulevard René-Lévesque Ouest, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Inscrit au sein du secteur de valeur exceptionnelle «La rue Sainte-Catherine du Square Phillips à Jeanne-Mance».
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

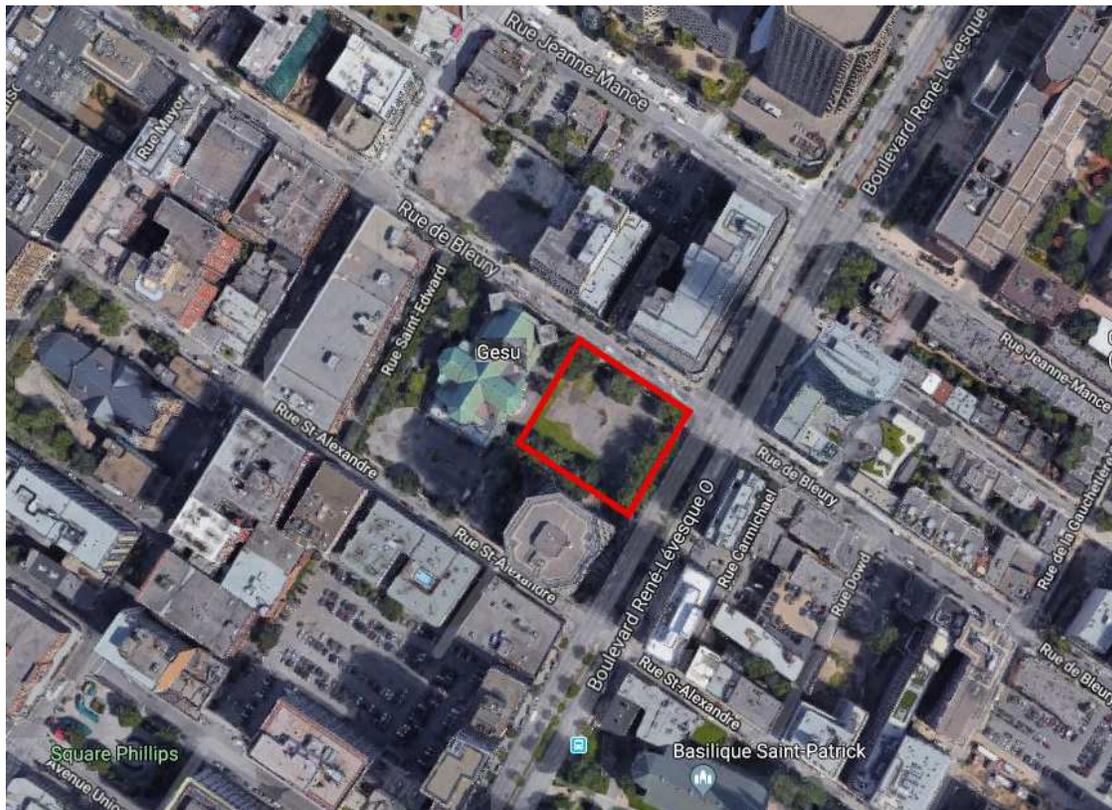
Le Conseil du patrimoine de Montréal a demandé à l'Arrondissement de Ville-Marie que le projet lui soit présenté, considérant la présence des vestiges de l'ancien collège Sainte-Marie sur le site du projet et la proximité avec l'église Le Gesù et avec l'aire de protection de la maison William-Dow, ces deux édifices étant des immeubles patrimoniaux classés.

LOCALISATION ET HISTORIQUE DU SITE DU PROJET¹

Le site du projet est situé au sein du quadrilatère formé par les rues Saint-Alexandre, De Bleury et Saint-Edward et le boulevard René-Lévesque, un espace associé à l'ancien faubourg Saint-Laurent. Cette portion du faubourg fait partie des premières concessions octroyées au XVIII^e siècle sur l'île de Montréal. L'endroit est utilisé pour l'exploitation agricole, puis maraîchère, jusque vers le début du XIX^e siècle. Après la démolition des fortifications, qui a lieu de 1804 à 1817, les rues Sainte-Catherine, De Bleury et Saint-Alexandre sont percées. Suit une phase résidentielle dans la partie nord du terrain avec le lotissement et la construction d'habitations, entre 1820 et 1880. La partie sud du terrain est développée à partir de 1846 avec la construction de bâtiments institutionnels : le collège Sainte-Marie et l'église du Gesù (construite en 1864).

Le terrain visé par la demande se trouve plus précisément à l'angle de la rue De Bleury et du boulevard René-Lévesque. Il s'agit d'un terrain vacant adjacent, au nord, à l'église du Gesù (immeuble patrimonial classé, ancienne chapelle conventuelle du collège Sainte-Marie, aujourd'hui démolie) et, à l'ouest, au bâtiment de SNC-Lavalin, sis au 455, boulevard René-Lévesque Ouest. L'aire de protection de la maison William-Dow, immeuble patrimonial classé, se situe à proximité du site à l'étude. Du côté de la rue De Bleury, le site du projet est bordé par un mur en pierres grises, qui comprend une portion du mur de soutènement qui délimitait autrefois la cour ainsi qu'un vestige de la base de l'élévation est de l'ancien collège Sainte-Marie qui occupait le site jusqu'en 1975.

¹ Source : Ville de Montréal. 2005. «Évaluation du patrimoine urbain. Arrondissement de Ville-Marie».



Localisation du site du projet. Source : Google Maps 2019

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le CPM a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et des firmes externes impliquées lors de sa séance du 1er février 2019. Le projet prévoit la construction d'un édifice comportant un basilaire de six à sept étages surmonté de deux tours, l'une de 35 étages au nord et l'autre de 45 étages au sud, qui accueilleront 732 unités résidentielles locatives. Des espaces commerciaux seront implantés au rez-de-chaussée. L'immeuble comprend également un stationnement intérieur pouvant accueillir 316 vélos et 291 voitures. La présentation faite au CPM concernait principalement l'étude relative au mur du collège Sainte-Marie subsistant sur le site et les propositions d'aménagement relatives à ce mur. Le CPM remercie les requérants pour leur présentation très claire et émet ses commentaires et ses recommandations dans les paragraphes suivants.

Conditions existantes

D'emblée, le CPM souligne la richesse des conditions existantes du site à l'étude, en particulier son positionnement en bordure de la rue De Bleury, voie animée et fréquentée par un flux important de piétons, sa qualité paysagère, son cadre historique : la proximité du Gésu, une des quatre églises classées de l'Arrondissement, à laquelle s'ajoute la présence sur le site des vestiges du mur de l'ancien collège Sainte-Marie. Le CPM est d'avis que ces éléments auraient dû être perçus comme des opportunités et contribuer à dicter la conception du projet. À l'inverse, il lui semble que le projet se fait au détriment de ces conditions existantes.

Accès véhiculaire

Le CPM questionne principalement la position de l'accès véhiculaire du projet, en bordure de la rue De Bleury, dans la partie nord du site pour les raisons suivantes. La rue De Bleury est déjà très sollicitée au niveau de la circulation automobile. Par ailleurs, elle est très fréquentée par les piétons qui circulent surtout sur le trottoir adjacent au site. Le positionnement de cet accès véhiculaire nécessite de créer une ouverture dans le mur de l'ancien collège, ce qui a un impact important sur son intégrité et sur sa lecture. L'accès aux résidences jouxte l'accès véhiculaire, ce qui engendrerait une cohabitation malaisée entre les résidences, l'accès au stationnement et le camionnage de service (poubelles, déménagements etc.).

Le CPM prend note du fait qu'une réflexion a été menée en vue d'implanter l'accès véhiculaire sur la rue Saint-Alexandre, qui est une rue de desserte, mais que cette option a été écartée notamment à cause des difficultés de correspondance de niveaux. Néanmoins, le CPM recommande de pousser plus loin la réflexion sur un éventuel partage de stationnement et d'accès de service avec l'immeuble adjacent de SNC Lavalin. Cette réflexion lui apparaît d'autant plus nécessaire suite à la récente modification des normes applicables aux stationnements, qui a éliminé l'obligation de fournir des unités de stationnement pour automobile sur tout le territoire de l'Arrondissement. Le CPM recommande également à l'Arrondissement de reconsidérer l'interdiction de placer les accès véhiculaires sur le boulevard René-Lévesque.

Intervention sur le mur du collège

De prime abord, le CPM est d'avis que l'intention d'intégrer le mur du collège est très porteuse et a le potentiel d'enrichir le projet. Afin de préserver le mur à long terme, il est proposé de le démonter et de le reconstruire en réutilisant un maximum de pierres. Le CPM recommande de clarifier la nature du vestige, à savoir s'il doit être traité suivant les principes rattachés au bâti ou à l'archéologie, la nuance étant mince dans ce cas précis. Il recommande également d'appuyer la démarche sur des principes de conservation reconnus, entre autres, *les Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*, et autres chartes internationales.

Le CPM est d'avis que l'approche de conservation doit s'appuyer sur les meilleures pratiques afin de conserver la valeur patrimoniale du mur. Il fait valoir les meilleures pratiques suivantes : privilégier les scénarios de reconstruction qui n'ajoutent pas d'éléments absents à l'origine, éviter le déplacement de portions d'artefact, respecter la géométrie d'origine, distinguer les interventions contemporaines, s'assurer de la lisibilité par le piéton des éléments d'interprétation et de mise en valeur, assurer des conditions optimales d'entreposage et de conservation des pierres durant le chantier.

Intégration urbaine et interface avec l'église du Gesù

Le CPM encourage à revoir le traitement du basilaire en vue d'enrichir l'animation et d'améliorer l'expérience du piéton en bordure de la rue De Bleury et du boulevard René-Lévesque. À cet effet, il recommande : d'accentuer la relation «intérieur-extérieur» au niveau du rez-de-chaussée; d'envisager un retrait de la façade en bordure du boulevard René-Lévesque afin d'introduire un petit espace planté; d'intégrer ce qui reste du mur de soutènement de la cour du collège dans cette portion du site.

Le CPM est préoccupé par le traitement de l'interface entre le site du projet et la propriété du Gesù. Compte tenu de la différence de niveau entre le terrain et la rue, la configuration proposée engendre un espace en cul-de-sac qui sera

difficile à entretenir et à mettre en valeur. Le CPM encourage à envisager un partenariat avec les gestionnaires de l'église afin d'outrepasser la limite de propriété et de concevoir un espace urbain agréable accessible à la communauté, en prévoyant éventuellement l'implantation d'un escalier d'accès.

Le CPM appuie la recommandation de l'Arrondissement, à l'effet d'augmenter la hauteur du rez-de-chaussée dans la partie nord de la rue De Bleury de façon à mieux s'intégrer à l'échelle de l'église du Gesù.

Compte tenu de la proximité du Gesù avec le site du projet, le CPM recommande vivement de recourir à la technique des pieux vissés plutôt que des pieux enfoncés pour réaliser les fondations afin d'éviter d'éventuels dommages sur l'immeuble patrimonial dû aux vibrations.

Vue depuis le mont Royal

Le CPM est sensible au geste proposé par les concepteurs en vue de diminuer l'impact du bâtiment sur la vue vers le fleuve depuis le belvédère Kondiaronk du mont Royal (qui fait partie des « les vues d'intérêt depuis le mont Royal » à protéger en vertu du Plan d'urbanisme). Néanmoins, il est en défaveur de l'« encoche » proposée dans la tour sud, qui pour lui a un impact négatif sur l'intégrité architecturale du bâtiment. Il est d'avis que ce geste est somme toute assez anecdotique et ne permet pas, selon lui, de contribuer significativement à la protection de cette vue.

Phasage

Le CPM est sensible à la question du phasage du projet, qui prévoit de réaliser la tour nord et le basilaire en première phase et la tour sud en seconde phase. Il rappelle que le projet du siège international du Groupe SNC développé dans les années 1980 prévoyait la réalisation de deux tours. La tour qui n'a jamais été réalisée se trouvait à l'emplacement de la tour sud proposée dans le présent projet. Le CPM considère que le boulevard René-Lévesque constitue un axe civique d'une grande importance. Il recommande vivement de privilégier la construction de la tour sud en première phase du projet afin de garantir la continuité du cadre bâti en front du boulevard René-Lévesque.

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est défavorable à la position de l'accès véhiculaire qui engendre d'importantes contraintes sur le maintien des vestiges du mur de l'ancien collège Sainte-Marie. Le CPM est d'avis que le projet ne permet pas de tirer parti ni de mettre en valeur les conditions existantes du site. Il émet plusieurs recommandations dans ce cadre et sur d'autres aspects du projet :

- Pousser plus loin la réflexion sur un partage de stationnement et d'accès de service avec l'immeuble adjacent de SNC Lavalin;
- Pour l'Arrondissement, reconsidérer l'interdiction de placer les accès véhiculaires sur René-Lévesque;
- Revoir le traitement des façades du basilaire afin d'accentuer la relation « intérieur-extérieur » au niveau du rez-de-chaussée dans l'optique d'enrichir l'animation sur la rue De Bleury et le boulevard René-Lévesque;
- Augmenter la hauteur du rez-de-chaussée dans la partie nord de la rue De Bleury de façon à mieux s'intégrer à l'échelle de l'église du Gesù
- Envisager un partenariat avec les gestionnaires du Gesù afin de concevoir à la lisière des deux propriétés un espace urbain agréable accessible à la communauté;
- Recourir à la technique des pieux vissés pour réaliser les fondations du projet afin d'éviter éventuels dommages sur le Gesù;

- Privilégier la construction de la tour sud en première phase du projet afin de garantir la continuité du cadre bâti en front du boulevard René-Lévesque.
- Prévoir un inventaire archéologique et, éventuellement, une fouille archéologique préalables aux travaux d'excavation, considérant la possibilité de mettre au jour de nouveaux vestiges associés au collège Sainte-Marie d'une part et, d'autre part, l'existence d'un site archéologique autochtone (site BjFj-140) à l'emplacement actuel de l'hôtel Courtyard-Marriott, au sud-est de l'intersection formée par le boulevard René-Lévesque et la rue De Bleury.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

Original signé

Peter Jacobs

Le 22 février 2019

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.