

**AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 11 SEPTEMBRE 2020**  
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine\*

**Démolition du bâtiment situé aux 2142-2146, rue De Bleury et démolition partielle  
et agrandissement des édifices situés aux 350-372, rue Sherbrooke Ouest**  
**A20-VM-10**

Localisation :	2142-2146, rue De Bleury 350-372, rue Sherbrooke Ouest Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situés dans un secteur de valeur exceptionnelle
Reconnaissance provinciale :	Situés dans l'aire de protection des façades aux 2020-2092, rue Jeanne-Mance
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis sur le projet de démolition du bâtiment situé aux 2142-2146, rue De Bleury ainsi que sur le projet de démolition partielle et d'agrandissement des édifices situés aux 350-372, rue Sherbrooke Ouest. Cet avis est produit à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie, conformément au paragraphe 7 de l'article 12.1 du règlement du CPM, à l'effet qu'il donne son avis sur « tout projet de démolition de plus de 40% du volume hors sol d'un bâtiment situé dans une aire de protection délimitée en vertu de la LPC (...) ».

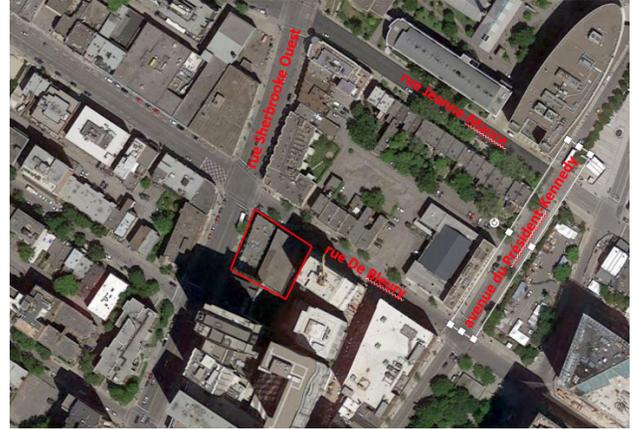
## HISTORIQUE ET CONTEXTE

Les immeubles visés par cet avis sont situés aux 2142-2146, rue De Bleury et aux 350-372, rue Sherbrooke Ouest, à l'intérieur de l'aire de protection des façades de la rue Jeanne-Mance.

L'immeuble situé aux 2142-2146, rue De Bleury est un garage étagé construit en 1930. Il est l'un des rares exemples de cette typologie de l'entre-deux-guerres qui existent encore, et possiblement le seul qui n'a pas été rénové pour servir à d'autres fonctions. Conçu selon les plans de l'ingénieur Pierre-Marie D'Allemagne pour James Eugene Wilder, alors propriétaire des maisons aux 350-372, rue Sherbrooke Ouest, l'immeuble de cinq étages a été loué à la *General Motor Company Limited* à partir de 1931. En raison de sa volumétrie, de son implantation et de son langage architectural, le garage s'intègre d'une manière harmonieuse à la rue, et joue un rôle de tampon entre les bâtiments traditionnels et les tours récentes qui l'entourent. Bien que l'identité de son architecte, s'il y en avait un, soit inconnue, sa façade Art déco illustre, selon l'énoncé d'intérêt patrimonial de 2010, « une finesse exceptionnelle des détails de maçonnerie de brique et de pierre reconstituée pour un bâtiment de ce type, toutes époques confondues ». <sup>1</sup> Une

<sup>1</sup> Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (BPTE), Ville de Montréal, « Énoncé d'intérêt patrimonial : Immeuble situé aux 2142-46, rue De Bleury », 24 mars 2010.

étude réalisée en 2019 par une firme d'ingénierie et un entrepreneur spécialisé en restauration de maçonnerie a toutefois conclu que la restauration de la façade n'est pas une option réaliste en raison de l'état de détérioration du revêtement de brique et du taux d'ions de chlorure de la charpente de béton qui la supporte.<sup>2</sup>



Vue et plan de localisation des édifices aux 2142-46, rue De Bleury et aux 350-372, rue Sherbrooke Ouest (Source : Google Maps, 2019)

Les quatre anciennes maisons de ville situées aux 350-372, rue Sherbrooke Ouest, à l'angle sud-ouest de la rue De Bleury, ont été érigées avant 1873, et faisaient alors partie d'une série de dix édifices contigus. Ces maisons en rangée sont implantées avec une marge de recul par rapport à la rue et s'élèvent sur trois étages; en raison de la dénivellation de leurs lots vers le sud, leurs sous-sols sont au niveau du sol à l'arrière. Leurs façades, en maçonnerie pleine, sont revêtues de pierre calcaire et surmontées de fausses mansardes revêtues d'ardoise et percées de lucarnes de grandeurs et dispositions différentes. Au tournant du 20<sup>e</sup> siècle, une partie de l'édifice de coin fut amputée afin d'élargir la rue De Bleury et les rez-de-chaussée ont été convertis en commerces. Depuis, la façade de chaque édifice a subi diverses modifications et les niveaux supérieurs des quatre édifices ont été réunis afin de créer un appartement-hôtel.<sup>3</sup>

## DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise la démolition complète du garage étagé sur la rue De Bleury et la démolition des quatre édifices sur la rue Sherbrooke Ouest, à l'exception de leurs façades principales (nord) ainsi que de la façade secondaire (est) et d'une petite section du mur arrière (sud) du bâtiment du coin. La nouvelle construction prévue, qui abrite un hôtel, comprend un volume derrière les façades conservées qui correspond à celui des édifices existants sur la rue Sherbrooke Ouest, un volume qui correspond à celui du garage démoli surmonté d'une tour de 18 étages (portant la hauteur totale à 24 étages – 80 mètres), ainsi qu'un passage intérieur entre ces deux volumes. La partie nord de la tour « flotte » au-dessus du nouveau volume sur la rue Sherbrooke Ouest. Sa façade, qui présente 7 bandes verticales foncées en alternance avec 6 bandes verticales de fenestration plus pâles, est désaxée par rapport à la rue Bleury et son coin nord-est est reculé vers l'ouest afin de ne pas compromettre la vue du mont Royal et de limiter l'impact sur

<sup>2</sup> Paul-Henry Boutros, Pointcaré Ingénierie, « 2146 Bleury : Préservation de la façade Bleury - Étude en structure », présentée à Gestion Sherbrooke-Bleury Inc., décembre 2019.

<sup>3</sup> Beaupré Michaud et Associés, Architectes, « Étude patrimoniale des bâtiments situés à l'angle sud-ouest des rues Sherbrooke et De Bleury », présentée à Groupe Jesta, décembre 2014.

l'ensoleillement du secteur. Les façades sur la rue Sherbrooke Ouest sont partiellement restaurées et des terrasses sont aménagées dans la marge avant. Une marquise en verre signale l'entrée principale de l'hôtel. Les nouveaux espaces intérieurs abritent entre autres un lobby, un restaurant ainsi qu'un centre de conférences au 3<sup>e</sup> étage. L'aménagement d'une terrasse avec piscine est aussi prévu au 4<sup>e</sup> étage, sur le volume des quatre anciennes maisons.

---

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

Le Conseil du patrimoine (CPM) a reçu, lors de sa réunion du 11 septembre 2020, les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et du Service de l'urbanisme et de la mobilité, ainsi que des représentants de firmes externes mandatées pour le projet. Auparavant, le comité mixte a été consulté à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie pour le même objet, donnant lieu à un avis préliminaire daté le 1<sup>er</sup> juin 2020 (A20-VM-06).

---

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

Le CPM remercie les représentants du projet pour la clarté de la présentation. Le CPM constate une amélioration de l'ensemble du projet depuis le dernier avis (A20-VM-06). Il relève également les commentaires et les recommandations suivantes :

### **Conservation du bâti**

Le CPM note que le traitement de conservation prévu sur le bâti existant n'est pas encore défini. En l'absence d'information à ce sujet, le comité craint que les travaux anticipés à l'étape du raffinement du projet portent atteinte à la conservation des éléments d'intérêt patrimonial des maisons en rangée. Il se questionne, par exemple, sur les détails de jonction entre les mansardes et le toit-terrasse et son garde-corps, et de la relation entre les mansardes et les plantations sur la toiture. À l'entrée principale, il s'interroge aussi sur les détails d'assemblage de la marquise en verre et de son impact sur les matériaux existants. Conséquemment, le CPM recommande l'élaboration d'une stratégie d'intégration pour l'ensemble du projet, laquelle viserait entre autres la structure existante, l'enveloppe (incluant les ouvertures de toutes les façades sur rue), le toit et les composantes intérieures. Le CPM propose aussi la réalisation d'une étude d'impact de l'installation et du support de la marquise sur les matériaux existants.

De plus, le CPM note qu'un spécialiste en conservation n'a pas encore été mandaté pour le projet depuis le dernier avis émis par le comité (A20-VM-06). Il encourage donc les concepteurs à collaborer avec un spécialiste en conservation le plus rapidement possible.

### **Volumétrie intérieure**

Le CPM apprécie que la nouvelle proposition tienne compte, en partie, du respect de la volumétrie intérieure des anciennes maisons en rangée. Bien que le CPM regrette la démolition (ou la démolition partielle) des deux constructions visées dans le présent projet, le CPM souligne que les intentions proposées à l'endroit des anciennes maisons en rangée bonifient largement l'idée d'un simple projet de façadisme, permettant ainsi la conservation d'une certaine intégrité des constructions d'origine.

Notamment, le CPM se réjouit que la configuration des espaces intérieurs marque les lotissements d'origine et que les fenêtres en façade soient maintenues vitrées.

En guise de rappel des anciens immeubles étagés, le CPM apprécie aussi la proposition d'ajouter une coursive en mezzanine au lobby et un plancher au 2<sup>e</sup> niveau de l'espace voisin. Dans une vue globale, le CPM recommande que cette approche, par rapport à l'expression des niveaux de plancher, soit appliquée à l'ensemble des quatre maisons en rangées, incluant celle située à l'angle sud-ouest de la rue De Bleury. Cette approche permettrait de créer un rappel des anciens gabarits, tout en assurant une cohérence fonctionnelle entre l'aménagement des espaces intérieurs et les fenêtres en façade.

### **Aménagement des terrasses**

Le CPM juge que les plans d'aménagement du toit-terrasse et ceux des terrasses au rez-de-chaussée, longeant la rue Sherbrooke Ouest, ne sont pas assez développés. Il suggère de réaliser des plans d'aménagement plus détaillés en collaboration avec un architecte paysagiste, ainsi que des coupes et des rendus visuels. Il recommande que ces documents précisent, entre autres, le choix des végétaux. Il propose aussi de démontrer les intentions des aménagements au niveau fonctionnel et visuel, en cohérence avec à la conservation des éléments existants.

En ce qui a trait au toit-terrasse, le CPM suggère de définir le traitement du garde-corps en fonction de ses impacts sur l'ensemble bâti existant, de même que sur les vues à partir de la rue. Il propose aussi de limiter les impacts du bassin de la piscine sur la structure existante et sur l'accessibilité des fenêtres de la mansarde. De plus, si l'utilisation du toit-terrasse est prévue en hiver, le CPM propose que soient réalisées des propositions d'aménagement (ex. mise en lumière, installations extérieures, etc.).

### **Impact éolien et traitement architectural**

Considérant la construction d'une tour, le CPM est préoccupé de l'impact éolien que celle-ci pourrait générer sur les rues avoisinantes, de même que sur les espaces extérieurs du projet (ex. toit-terrasse au 4<sup>e</sup> niveau). Il suggère donc qu'une étude d'impact soit réalisée à cet effet.

En ce qui a trait au traitement architectural du projet, le CPM apprécie les nouvelles propositions de l'enveloppe de la tour et de l'ancien garage étagé. Toutefois, ce dernier ayant été entièrement démoli, il ne comprend pas pourquoi le projet ferait référence à son style Art déco.

De plus, le CPM note que les fenêtres des façades des deux bâtiments le long de la rue De Bleury ne présentent pas de meneaux (selon les élévations soumises au comité). Le CPM incite donc les concepteurs de préciser le détail des fenêtres à cet endroit.

### **Planification à l'échelle urbaine et à l'échelle du bâti**

À l'échelle urbaine, bien que le CPM appuie les intentions du projet proposé, il désire souligner sa grande préoccupation quant à la présence grandissante de projets de façadisme et en surhauteur au centre-ville, notamment dans cette portion du territoire qui agit comme « front est » au centre-ville. À l'échelle du bâti, le CPM juge d'autant

plus important d'assurer que les interventions exercées sur le bâti existant soient réalisées avec attention afin de limiter les impacts sur les composantes patrimoniales telles que la pierre grise.

En vue de la conservation du bâti existant, tel que mentionné dans l'avis précédent (A20-VM-06), le CPM recommande également que les fonds nécessaires pour tous les travaux de conservation soient déposés en fidéicommiss dès le démarrage du projet afin d'assurer que ces travaux soient mis en œuvre et complétés en cas d'interruption ou d'annulation du projet après l'amorce des travaux. Le comité émet cette recommandation compte tenu de l'envergure des travaux de démolition prévus sur le site.

---

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

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis sur le projet de démolition du bâtiment situé aux 2142-2146, rue De Bleury, ainsi que sur la démolition partielle et l'agrandissement des édifices situés aux 350-372, rue Sherbrooke Ouest. Le CPM apprécie les intentions du projet, notamment à l'égard de l'aménagement intérieur des anciennes maisons en rangée. Il souligne toutefois que plusieurs précisions doivent encore être définies, telles que sur les interventions envisagées sur les composantes patrimoniales et l'aménagement du toit-terrasse.

Le CPM émet les recommandations suivantes sur le projet :

01. Pour l'ensemble du projet, assurer que les interventions exercées sur le bâti existant soient réalisées avec attention afin de limiter les impacts sur les composantes patrimoniales;
02. En collaboration avec un spécialiste en conservation, élaborer une stratégie d'intégration des interventions prévues sur les composantes patrimoniales, en considérant entre autres la structure existante, l'enveloppe (incluant les ouvertures), le toit et l'intérieur des anciennes maisons en rangée; réaliser une étude d'impact de l'installation et du support de la marquise sur les matériaux existants;
03. Prévoir déposer en fidéicommiss les fonds nécessaires pour tous les travaux de conservation;
04. À propos des espaces intérieurs, appliquer une approche structurale cohérente et fonctionnelle (coursives) à l'ensemble des quatre anciennes maisons en rangée;
05. En collaboration avec un architecte paysagiste, réaliser des plans d'aménagement détaillés pour le toit-terrasse et la terrasse au rez-de-chaussée; démontrer les intentions des aménagements au niveau fonctionnel et visuel en respect avec la conservation des éléments existants; définir le traitement du garde-corps du toit-terrasse en fonction de ses impacts sur les vues à partir de la rue;
06. Réaliser une étude d'impacts éoliens;
07. Définir les types de fenêtres qui seront posées sur les façades de la rue De Bleury.

### ***Note adressée au demandeur :***

***Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).***

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,

**Original signé**

Peter Jacobs

19 octobre 2020