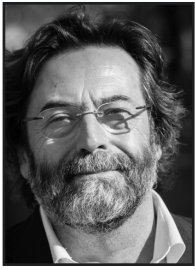


# LE LOTISSEMENT DES ZOUAVES



## Bernard Vallée

Animateur en histoire et patrimoine à Montréal Explorations

**E**N PARCOURANT les rues du centre du territoire du Plateau, de part et d'autre de la rue Saint-Denis, entre l'avenue du Mont-Royal au nord et la rue Roy au sud, et entre les rues Hôtel-deville à l'ouest et De Chateaubriand

à l'est, on observe deux types de résidences en rangées très différentes. Alors que la large rue Saint-Denis offre aux regards de somptueuses et larges résidences de trois étages à façades de pierre, les étroites rues qui lui sont parallèles présentent des maisons plus modestes à deux étages et façades étroites, principalement en briques.

**NOUS SOMMES** au cœur d'un des premiers lotissements planifiés de l'ancien village Saint-Jean-Baptiste, réalisé à partir de 1872 par un ambitieux quatuor de promoteurs, l'entrepreneur Ferdinand David, l'architecte Michel Laurent et les avocats Gustave-Adolphe Drolet et Sévère Rivard. En 1861, au moment où ce village se détache de celui de Côte-Saint-Louis pour former une municipalité indépendante, son urbanisation est à peine commencée. Il faudra attendre dix ans pour assister à cette opération de grande envergure sur la ferme de Benjamin-Godfroi Comte.

**PRENANT** des risques financiers importants, les quatre promoteurs subdivisent la ferme Comte en 1 675 lots : 80 % d'entre eux sont relativement petits et

à prix abordable, alors que ceux qui encadrent la rue Saint-Denis sont plus vastes afin d'accueillir des édifices correspondant au prestige que l'on veut donner à cette voie centrale de la municipalité, destinée à accueillir une classe aisée. Voici comment, 25 ans plus tard, on décrivait cette entreprise audacieuse : « *M. Drolet et ses amis résolurent de combler tous ces marécages, de niveler ces terrains, de continuer la rue Saint-Denis à travers toute l'île de Montréal, de tracer de nombreuses rues latérales, en un mot d'ériger sur ces terrains incultes un immense quartier nouveau.* » (*Montréal fin-de-siècle. Histoire de la métropole du Canada au dix-neuvième siècle, 1899*).

**LE LOTISSEMENT** de la ferme Comte adopte une pratique innovatrice de mise en marché du sol, fondée sur une stratégie à trois volets : la réserve d'une portion du territoire à développer pour l'érection d'un lieu de culte, la construction de maisons modèles et l'établissement d'une villa de prestige.

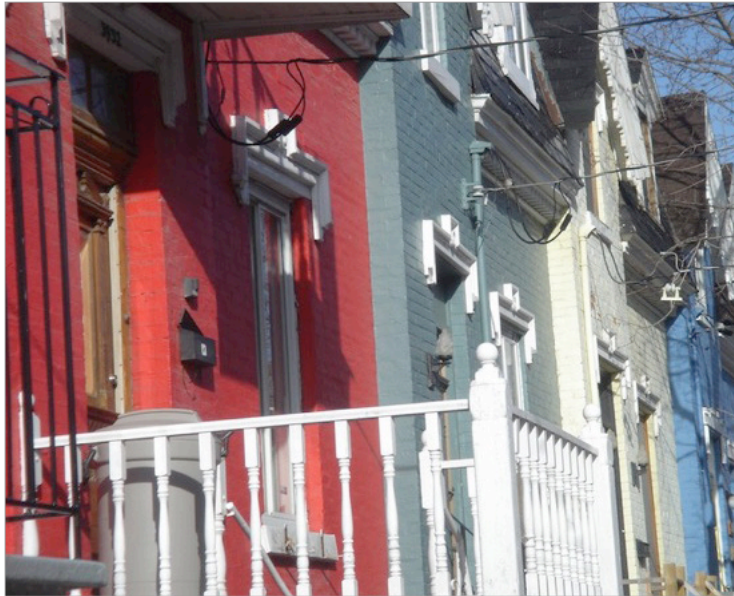
**IL S'AGIT** d'abord de créer un pôle d'attraction qui attire suffisamment les acheteurs. Le groupe David, Drolet, Laurent et Rivard choisit de faire un don stratégique de 20 lots à bâtir pour la construction d'une église, Saint-Jean-Baptiste, à la mesure de cette nouvelle banlieue.

**IL S'AGIT** ensuite d'amorcer le développement en montrant aux éventuels investisseurs et futurs résidents à quoi pourrait ressembler cette nouvelle banlieue bucolique surplombant les faubourgs de Montréal. En 1873, la construction de 45 pittoresques



L'avocat Gustave-Adolphe Drolet en zouave pontifical, vers 1868 BAnQ

petits cottages en rangée, avec fausses mansardes à pignons, boiseries ouvrees et léger recul par rapport au trottoir, représente le deuxième volet de la stratégie des promoteurs. Une grande partie de cet ensemble est encore visible sur le côté ouest de la



*Cottages de la Place Comte, construits en 1873 sur la rue Drolet  
Bernard Vallée, 2006*

rue Drolet, entre les rues Duluth et Roy. « Ils ont également construit rue Drolet un certain nombre de cottages (45), formant une belle « terrasse » qu'ils ont nommée « Place Comte » en souvenir de l'ancien propriétaire. (...) Quiconque fait ainsi du développement et construit des maisons saines et agréables, mais bon marché et de taille modeste pour la classe moyenne, rend d'indéniables services à la ville, et mérite les remerciements de tous ceux qui apprécient le travail bien fait. Il n'y a sans doute pas de meilleur endroit pour la construction de maisons que sur ce territoire si bien situé au-dessus de la rue Sherbrooke Est. La vue y est magnifique, portant le regard au loin vers le fleuve et à travers la campagne que dominent les montagnes bleues de Saint-Hilaire ou de Belœil. » (Montreal: Its History, John Douglas Borthwick, 1875).

*La rue Saint-Denis, à l'angle de  
la rue Rachel en 1917 ; à droite, la  
villa Pia de Gustave-Adolphe Drolet  
Archives de la STM*



**D'INSPIRATION** néogothique, alternant la brique rouge et la pierre de taille, avec tourelle et toitures à pavillon, la villa Pia est érigée en 1875 pour Gustave-Adolphe Drolet à l'angle des rues Rachel et Saint-Denis. Elle sera démolie vers 1929. Elle constitue le troisième élément de la stratégie des associés, une amorce en vue de la construction de résidences cossues sur les vastes lots de la rue Saint-Denis. Pendant plusieurs années, la villa Pia trônera seule sur la rue, avant que des architectes renommés conçoivent de remarquables ensembles de maisons de ville, dont les décors des façades rivalisent d'originalité. Citons particulièrement les œuvres des architectes Resther & fils, construites en 1884-1885, juste au sud de l'avenue du Mont-Royal; ou encore, du même côté au sud de la rue Rachel, l'étonnant ensemble, conçu en 1898, par le grand architecte Joseph Venne pour l'entrepreneur Emmanuel Saint-Louis, qui s'inspire des *terraced houses* britanniques.

**LE GROUPE** de promoteurs à l'origine de ce développement immobilier pionnier est dominé par Gustave-Adolphe Drolet et Sévère Rivard, qui vont se faire connaître à partir de 1867 par leur implication dans la formation du contingent de zouaves pontificaux envoyés en Italie pour défendre les États du pape et qui se serviront de cette notoriété pour établir la crédibilité de leur projet de lotissement.