

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Réuni le 27 septembre 2024

Ajout d'un étage sur le 393 rue Saint-Paul Est

A24-VM-04

Localisation :	393 rue Saint-Paul Est Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle du Vieux-Montréal (Plan d'urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Situé dans le site patrimonial déclaré de Montréal (Vieux-Montréal) (LPC ¹) Voisin de l'immeuble et site patrimonial classé de la chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours Voisin des immeubles classés de la maison Papineau et de la maison Jane-Tate
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136). Il émet un avis à son initiative, adressé à l'arrondissement de Ville-Marie, en vertu du paragraphe 2 de l'article 13 de son règlement (02-136) considérant l'incidence potentielle que revêt l'ajout d'étage prévu sur un bâtiment d'intérêt situé dans le Site déclaré de Montréal (Vieux-Montréal), à proximité d'immeubles classés et qui est visible de la voie publique.

CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) souhaite se prononcer sur cette intervention à son initiative, considérant l'incidence potentielle que revêt cet ajout d'étage sur le paysage du site patrimonial du Vieux-Montréal.

Auparavant, le CPM a émis un avis préliminaire (A22-SC-06_ERRATUM) sur ce projet d'ajout d'étage à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité. Soumis par l'Arrondissement de Ville-Marie le 21 avril 2022, le CPM a alors jugé prématuré de se positionner de manière définitive sur ce projet. C'est dans cet esprit de cohérence que le CPM a jugé utile de recourir à son pouvoir d'initiative pour se prononcer à nouveau sur la version finale du projet.

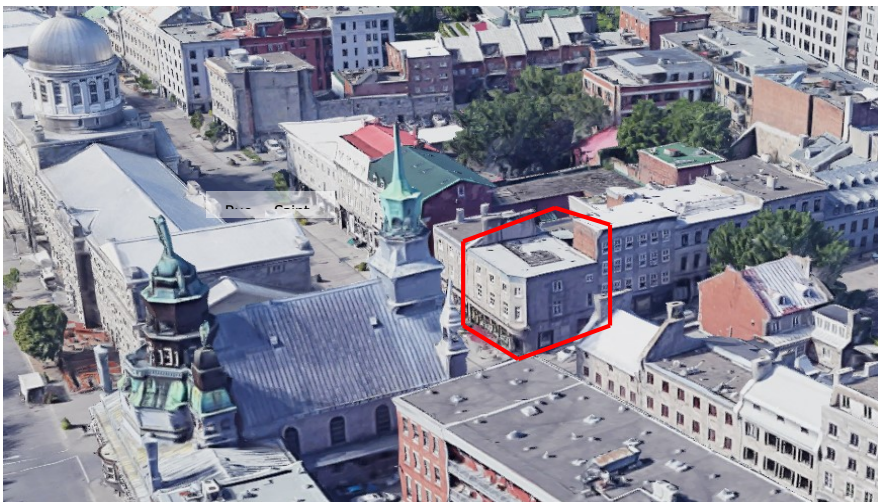
¹ Loi sur le patrimoine culturel du Québec (LPC).

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION²

Le bâtiment est situé au 393, rue Saint-Paul Est, à l'angle des rues Saint-Paul et Bonsecours, au cœur du Vieux-Montréal et est localisé à proximité d'immeubles exceptionnels, notamment la chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours, le marché Bonsecours et la maison Du Calvet.

L'avocat William Walker fait bâtir cette maison en 1831-1832, en conformité avec des plans de l'architecte John Try. L'avocat Charles-Séraphin Rodier en devient le propriétaire en 1845. Le bâtiment, jusque-là à vocation résidentielle, est utilisé à des fins commerciales. Pour cela, Rodier fait aménager des magasins au rez-de-chaussée ainsi transformé en maison-magasin. Situé à proximité du marché Bonsecours, l'immeuble est l'hôte d'aubergistes, d'épiciers et de petits commerçants. À compter de 1865 on y trouve presque exclusivement des aubergistes et restaurateurs (*eating houses*) qui y tiennent leur établissement et y résident souvent.

La vocation du bâtiment demeure inchangée à la suite de sa vente à l'hôtelier Christophe Brodeur en 1875, qui acquiert également, en 1888, le bâtiment voisin, rue Saint-Paul. Durant cette période, l'étage des combles est modifié, la partie arrière étant rehaussée et recouverte d'un toit plat, le mur coupe-feu adjacent à la rue Bonsecours est retiré, le coin du bâtiment tronqué, une tourelle y est alors ajoutée à l'angle des rues Saint-Paul et Bonsecours. À une date indéterminée, la colonnade du rez-de-chaussée est modifiée alors que deux colonnes de fonte sont ajoutées. Au milieu des années 1920, la vocation hôtelière du bâtiment fait place au commerce de détail, notamment un magasin de tissus, d'articles de mercerie et d'autres produits (*dry goods*) J.A. Bruce & Co Ltd. L'étage des combles est finalement retiré dans les années 1940-1950 pour faire place à un toit plat recouvrant le 3^e étage. Le Théâtre des Saltimbanques, créé en 1962, occupe le rez-de-chaussée et le sous-sol et il y aménage une petite salle en 1962. Ce dernier présente des pièces d'avant-garde de mars 1963 à 1967. Le rez-de-chaussée retrouve ensuite sa vocation commerciale.



Bâtiment visé identifié par l'encadré rouge (source : Google Maps)

² Informations tirées de : Ville de Montréal – Site Web officiel du Vieux-Montréal. *Fiche d'un bâtiment : Maison William Walker I*, En ligne, https://www.vieux.montreal.qc.ca/inventaire/fiches/fiche_bat.php?sec=d&num=21 (consulté le 9 octobre 2024).

DESCRIPTION DU PROJET

Le bâtiment visé a subi plusieurs transformations depuis sa construction (1831-1832). L'Évolution de ces transformations, notamment le retrait de l'étage des combles au profit d'un toit plat, apparaît comme une justification au souhait de reconstruire un 4^e étage sur le bâtiment.

En plus de l'ajout d'un 4^e étage en retrait, d'autres travaux sont prévus ou en cours de réalisation, notamment la restauration des façades, la rénovation intérieure des 2^e et 3^e étages pour l'aménagement de deux logements, puis la rénovation et le maintien du rez-de-chaussée commercial. Le présent avis porte cependant sur l'ajout de l'étage.

Le projet d'ajout du nouvel étage à usage résidentiel, qui propose une architecture de facture contemporaine, est localisé en recul des façades sur rue et est appuyé sur l'ancien mur coupe-feu en pierre côté ouest. Le nouvel étage proposé est muni de murs largement fenestrés et d'un revêtement de zinc disposé en baguettes. Il donne aussi accès à une terrasse extérieure de plain-pied, munie d'un garde-corps vitré installé en retrait des façades du bâtiment.

ANALYSE DES ENJEUX

Pour effectuer l'analyse et formuler un avis sur le projet d'ajout d'étage sur ce bâtiment compris dans le Site patrimonial de Montréal (Vieux-Montréal), le Conseil du patrimoine de Montréal s'est appuyé sur :

- L'avis préliminaire (A22-SC-06_ERRATUM) daté du 21 avril 2022;
- La présentation du projet lors de la séance du 27 septembre 2024;
- La documentation fournie par l'Arrondissement de Ville-Marie le 16 septembre 2024, notamment :
 - Le document de présentation du projet;
 - Les photos anciennes du bâtiment;
 - Les plans et photos de la maquette du projet produits par l'architecte du propriétaire.

D'emblée, le CPM salue la restauration du bâtiment qui gagne une façade restaurée et permet le maintien du bâtiment et des étages résidentiels. Malgré cela, il estime qu'à la suite de son avis préliminaire qui comportait plusieurs recommandations et considérant l'importance que revêt le site patrimonial de Montréal (Vieux-Montréal), le projet aurait dû lui être présenté de plein gré, pour un avis final, plus tôt qu'à la veille de la délivrance du permis. En effet, l'expertise du CPM aurait pu être mise à contribution pour contribuer à l'élaboration du projet et par souci de précaution, considérant la très grande valeur de ce secteur patrimonial. Néanmoins, à l'instar de son avis préliminaire datant d'avril 2022, le CPM ne s'oppose pas à l'intention de retrouver un 4^e étage disparu et de maintenir une fonction d'habitation dans ce secteur protégé du Vieux-Montréal, mais considère qu'une opportunité de mise en valeur a été manquée avec le parti architectural retenu. Il émet ainsi les recommandations suivantes.

Étude patrimoniale

Le CPM constate que l'étude patrimoniale est très sommaire et il aurait apprécié une étude mieux détaillée qui aurait permis de mieux guider les interventions envisagées, de surcroît au cœur d'un site patrimonial de première importance.

Il rappelle à l'arrondissement de recourir aux informations et documents nécessaires à l'évaluation d'un tel projet car l'étude patrimoniale est la pierre angulaire d'un projet bien planifié.

Traitement contemporain du nouvel étage

Le CPM est favorable au retour d'un 4^e étage et au maintien de logements dans le cœur historique du Vieux-Montréal, mais il se questionne sur le parti architectural qui privilégie un geste en rupture avec le contexte historique environnant plutôt qu'une intention de renforcer l'intégrité de l'architecture ancienne de ce bâtiment. En effet, ce dernier a subi des modifications au fil du temps et il aurait été louable de profiter de ces travaux d'envergure pour proposer un ajout davantage intégré à la partie ancienne du bâtiment et aux bâtiments voisins. En ce sens, la conservation du mur coupe-feu aurait pu guider une volumétrie plus conforme à la forme de toiture à deux versants qui coiffait le bâtiment au 19^e siècle et ceci aurait pu se faire par un traitement architectural de facture contemporaine. Le surhaussement d'un étage dans le cadre bâti des « plex » montréalais est fréquent et reconnu. Il s'inscrit dans la volonté de densification douce et dans un contexte d'ajout d'un volume n'ayant jamais existé. Or, cette pratique doit être adaptée à la réalité du site patrimonial de Montréal par des critères précis, et ce, pour deux raisons : assurer une meilleure intégration de ces volumes au cadre bâti du Vieux-Montréal et améliorer l'intégrité architecturale d'un bâtiment ayant subi des modifications qui lui ont fait perdre ses caractéristiques patrimoniales.

De plus, non seulement ce volume s'intègre mal au bâti environnant, mais il ajoute une couche additionnelle de transformation de ce bâtiment. Si le concepteur évoque la sobriété et la discrétion du geste, notamment à partir des vues de la voie publique, rien ne permet de renforcer la lisibilité et l'appréciation de ce bâtiment dans son contexte historique.

De même, le CPM se questionne sur l'ajout d'une corniche coiffant le sommet de la façade de pierre du bâtiment. Cet élément, reproduisant une composante décorative typique des bâtiments à toit plat, laisse croire que le bâtiment a toujours été de ce type. L'appréciation et la lecture du bâtiment s'en trouvent faussées. Afin de respecter l'âge et la typologie de ce bâtiment, il aurait été profitable de s'inspirer davantage de la forme du débord de toit d'origine. L'intention de reproduire un ornement par imitation de l'ancien ne concorde ni avec la facture contemporaine du nouveau volume ni avec la typologie du bâtiment.

Pour les couleurs retenues, la CPM est d'avis que, pour les portes et fenêtres, ornements et boiseries, les couleurs devraient contraster avec la couleur du parement de pierre calcaire, dans la tradition des pigments « historiques » reconnus dans le Vieux-Montréal.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis sur le projet d'ajout d'un 4^e étage sur le bâtiment du 393, rue Saint-Paul Est dans le site patrimonial de Montréal en profitant de l'occasion pour porter à l'attention de l'arrondissement Ville-Marie les principes de précaution et d'intégration exemplaire de tout ajout ou agrandissement contemporain dans le site patrimonial. Il émet les recommandations suivantes :

À l'endroit de l'arrondissement de Ville-Marie et de la division du patrimoine :

1. Pour le site patrimonial de Montréal, préciser les critères visant à encadrer l'ajout de composantes contemporaines afin d'assurer une intégration exemplaire au contexte patrimonial et, dans le cas d'un bâtiment ayant perdu des caractéristiques patrimoniales, assurer le renforcement de l'intégrité architecturale en s'inspirant de ces caractéristiques disparues par la forme, le volume et le traitement architectural.
2. Recourir au CPM dans le traitement en amont des demandes d'ajout de volumes contemporains dans le site patrimonial de Montréal, et ce, par souci d'exemplarité et de précaution.

À l'endroit des requérants :

3. Revoir le traitement du sommet du mur des façades de pierre afin de s'inspirer des caractéristiques d'origine du bâtiment et éviter la reproduction d'une fausse corniche, tel que proposé.
4. Envisager un choix de couleur contrastée avec la pierre calcaire pour les portes et fenêtres, ornements et boiseries dans la tradition des pigments « historiques » reconnus dans le Vieux-Montréal.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 1^{er} novembre 2024

Note adressée au demandeur :

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

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.