

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 5 OCTOBRE 2018

Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine\*

### Projet de construction d'un bâtiment de 9 étages incorporant la façade du 22-26, rue Notre-Dame Ouest, et transformation du 51-53, rue de Brésolles

A18-VM-04

Localisation : 22-26, rue Notre-Dame Ouest / 51-53, rue de Brésolles  
Arrondissement de Ville-Marie

Reconnaissance municipale : Aucune

Reconnaissance provinciale : Immeuble situé dans un site patrimonial déclaré

Reconnaissance fédérale : Aucune

Le projet a été soumis pour avis au Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) à sa demande considérant la valeur patrimoniale de l'immeuble situé dans le site patrimonial déclaré de Montréal.

## HISTORIQUE ET LOCALISATION

L'édifice ayant front sur la rue Notre-Dame, dont la construction originelle remonterait à 1769-1770, a été transformé à de nombreuses reprises. Les travaux entrepris en 1877 par la succession de Joseph Masson transforment le bâtiment en magasin-entrepôt, notamment par la transformation de l'intérieur et le remplacement de la façade de pierre de taille par un ensemble d'éléments en fonte et des pilastres allant du rez-de-chaussée jusqu'à la corniche. L'immeuble est occupé par des commerçants, fabricants, importateurs et grossistes. En 1909, il fait l'objet d'importants travaux en le faisant communiquer à l'arrière avec le 51-53, rue de Brésolles. En 1914, le manufacturier de chaussures Alfred Lambert y établit ses bureaux, salles de montre et entrepôts. En 1922-1923, un troisième étage et un parapet sont ajoutés à l'immeuble. L'entreprise Defoy et Legault, qui l'occupait depuis 1944, l'acquiert en 1965 et l'occupe jusqu'au début des années 1980<sup>1</sup>.

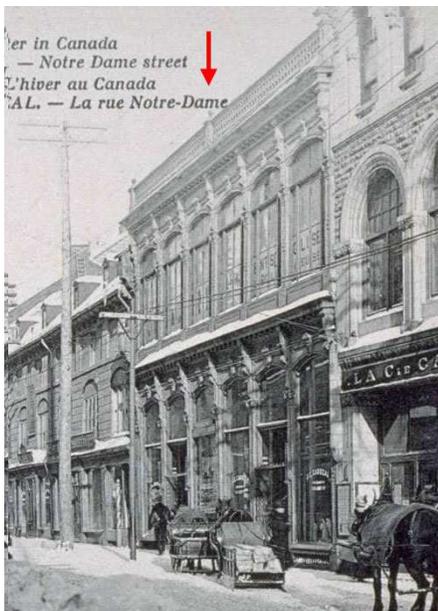
Sur la rue de Brésolles, l'édifice de cinq étages est érigé en 1873-1874 selon les plans de l'architecte Henri-Maurice Perrault dans le cadre de la troisième phase de construction de magasins-entrepôts par les Religieuses hospitalières de Saint-Joseph sur l'emplacement jusque là occupé par l'hôpital de l'Hôtel-Dieu (démoli en 1860). En 1875, les importateurs de produits divers Gillespie, Moffatt & Company s'installent dans le bâtiment. Au cours des décennies suivantes, plusieurs marchands et grossistes s'y succèdent. En 1935, le manufacturier Alfred Lambert, qui occupe alors le bâtiment sur Notre-Dame, y étend ses activités, l'utilisant probablement pour l'entreposage. Les Religieuses

<sup>1</sup> Ville de Montréal, « Fiche d'un bâtiment : 22-26, rue Notre-Dame Ouest », *Le Vieux-Montréal*, [www.vieux.montreal.qc.ca](http://www.vieux.montreal.qc.ca).

hospitalières de Saint-Joseph vendent l'édifice en 1956. À la suite du départ d'Alfred Lambert en 1961, il continue de servir d'entrepôt pour l'immeuble adjacent sur la rue Notre-Dame<sup>2</sup>.

Les deux bâtiments sont inclus dans les limites du site patrimonial déclaré de Montréal (Vieux-Montréal), constitué en 1964.

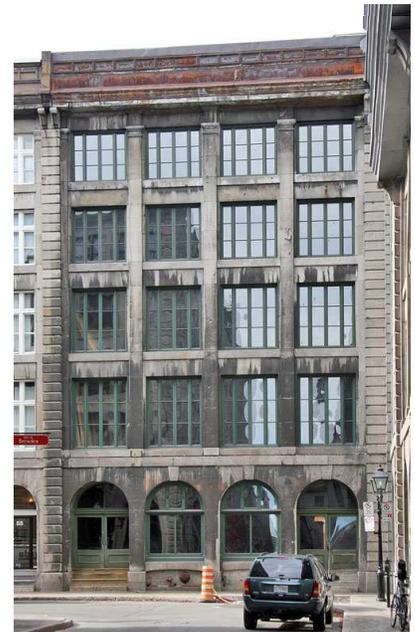
Les bâtiments étant vacants depuis de nombreuses années (1996, pour l'édifice sur Notre-Dame) et leur état se dégradant, la Ville de Montréal a entamé des démarches d'expropriation en 2001<sup>3</sup>. Celles-ci ont toutefois été suspendues sur la foi d'un projet de redéveloppement proposé par le propriétaire quelques mois plus tard. Or, après avoir démolì la charpente de l'édifice du 22-26, rue Notre-Dame Ouest en 2003, le propriétaire renonce aux travaux, faute de financement. Seule la façade subsiste, dont la dégradation s'accélère. La Ville reprend les procédures d'expropriation en 2008 et acquiert en 2010 les deux édifices désaffectés par expropriation. Entre 2011 et 2015, en raison d'un effondrement partiel du bâtiment sur Notre-Dame, la Ville a dû réaliser des travaux de consolidation, de démolition et de stabilisation à l'aide d'une structure d'acier et installer une toile protectrice sur la façade avant afin de la sécuriser<sup>4</sup>. Elle a par la suite lancé deux appels de propositions pour revendre les édifices, sans trouver preneur. C'est au terme du troisième appel de proposition, en 2017, que les 51-53, rue de Brésòles et 22-26, rue Notre-Dame Ouest sont vendus à un promoteur<sup>5</sup>. C'est dans ce cadre qu'est présenté le projet dont il est question dans cet avis.



22-26, rue Notre-Dame Ouest (détail), vers 1910  
(Source : Bibliothèque et Archives nationales du Québec à Montréal, Albums de rue E.-Z. Massicotte, 3-166-d)



Le 22-26, rue Notre-Dame Ouest  
(Source : Christian Lemire, 2008, MCC, RPCQ)



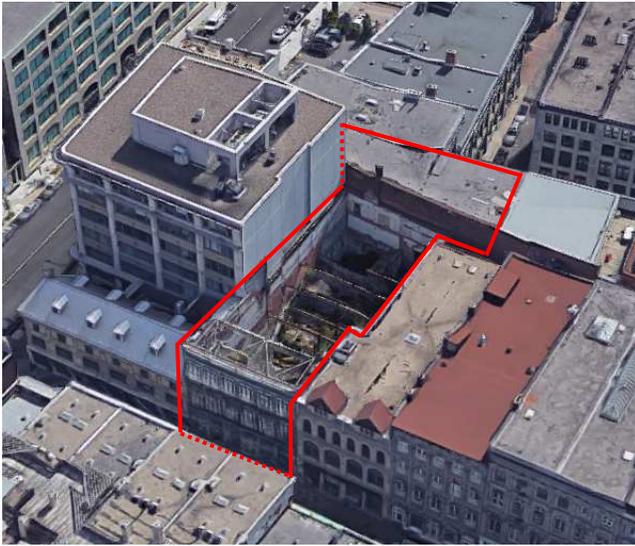
Le 51-53, rue de Brésòles  
(Source : Denis Tremblay, 2008, [www.vieuxmontreal.qc.ca](http://www.vieuxmontreal.qc.ca))

<sup>2</sup> Ville de Montréal. « Fiche d'un bâtiment : Magasins de l'Hôtel-Dieu VII », *Vieux-Montréal*, [www.vieux.montreal.qc.ca](http://www.vieux.montreal.qc.ca).

<sup>3</sup> Jeanne Corriveau. « Montréal peine à trouver preneur pour deux immeubles désaffectés », *Le Devoir*, 11 février 2015, [www.ledevoir.com](http://www.ledevoir.com).

<sup>4</sup> « Travaux sur le bâtiment du 22-26, rue Notre-Dame Ouest », *CNW Québec*, 14 octobre 2011, [www.newswire.ca](http://www.newswire.ca).

<sup>5</sup> Martin Croteau. « Vieux-Montréal : bientôt une nouvelle vie pour un immeuble délabré », *La Presse*, 22 janvier 2018, [www.lapresse.ca](http://www.lapresse.ca).



Le site visé par le projet est indiqué en rouge  
(Source : Google Maps, 2018)

---

## LE PROJET

Le projet prévoit la construction d'un immeuble comprenant un commerce au rez-de-chaussée, sur la rue Notre-Dame, des unités d'habitation et un stationnement souterrain de quinze places. Il vise ainsi la transformation de l'édifice sur la rue de Brésolas et son intégration à la construction d'un nouveau volume qui incorporera la façade du 22-26, rue Notre-Dame Ouest, comme façade principale de l'immeuble.

Concernant la façade sur la rue de Brésolas, le projet vise la modification des ouvertures au rez-de-chaussée (arcades) en éliminant les marches et soupiraux qui sont au bas pour les prolonger jusqu'au niveau du trottoir. Une de ces ouvertures servirait à l'accès universel, tandis que les deux situées à l'extrémité est seraient réaménagées en portes grillagées comme entrée véhiculaire donnant accès au stationnement souterrain. Est également prévu un rehaussement au-dessus du toit existant, en recul important du bâtiment existant.

Le Ministère de la Culture et des Communications (MCC) a délivré une autorisation en date du 2 août 2018 concernant l'implantation et la volumétrie du projet. Une autre autorisation devra être délivrée avant le début des travaux concernant le traitement architectural du projet et la restauration des façades.

---

## ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et de la firme d'architecture mandatée pour la conception du projet lors de sa réunion du 5 octobre 2018. Il les remercie pour leur présentation. D'emblée, il se réjouit qu'un projet soit proposé pour cet immeuble, abandonné depuis plus de deux décennies. Le CPM est conscient que ce projet de construction représente un défi complexe, compte tenu notamment

de la situation enclavée du site, de la difficulté de conserver et d'intégrer la façade et de l'obligation de prévoir un commerce sur la rue Notre-Dame. Il félicite les promoteurs pour cet engagement envers la conservation du patrimoine.

Néanmoins, le CPM regrette qu'on ne lui ait pas fourni, préalablement à la réunion, la version à jour des documents du projet ni la documentation nécessaire à son analyse (étude résultant des fouilles archéologiques, coupes et élévations détaillées, détails sur les matériaux prévus, évaluation détaillée de la condition de l'immeuble, avis du ministère de la Culture et des Communications). À sa demande, ces documents lui ont été transmis à la suite de la réunion. L'étude archéologique n'étant pas terminée, il n'a toutefois pas pu en connaître les résultats. Il invite les requérants à consulter son « Guide de présentation d'un projet », qui fournit d'importantes informations sur les documents à lui soumettre préalablement à une réunion<sup>6</sup>.

### **Échéancier**

Le CPM est conscient de l'enjeu lié à l'échéancier, les travaux devant débuter au plus tard un an après l'octroi de la première autorisation du MCC, soit le 2 août 2019. Par ailleurs, le site semble avoir un potentiel élevé d'artefacts archéologiques du 18<sup>e</sup> siècle. Le CPM se demande par conséquent si le calendrier de réalisation présenté prend en compte le temps nécessaire aux fouilles archéologiques complètes avant les travaux d'excavation? Considérant ce point, serait-ce utile de demander au MCC de prolonger le délai imposé dans l'appel d'offres?

### **Intégrité de la façade de la rue de Brésoles**

Sur la rue de Brésoles, quatre arcades identiques sont actuellement présentes au rez-de-chaussée. Dans la version qui a été soumise préalablement à la réunion, il était prévu d'en transformer une pour permettre l'accès universel et deux autres pour l'accès véhiculaire, par l'installation de grilles, tout en conservant la quatrième telle quelle. Or, la version à jour du projet, remise au CPM après la réunion, prévoit abaisser également la quatrième ouverture au niveau du sol. Pour le CPM, il lui paraît qu'un traitement différent nuirait à la cohérence de cette façade. Ainsi, il est en faveur de rabaisser également la quatrième arcade jusqu'au sol. Il encourage également les concepteurs à s'assurer que le traitement de la façade permette de maintenir une cohérence d'ensemble, par exemple au niveau des impostes.

### **Intégrité de la façade de la rue Notre-Dame**

Le CPM s'inquiète de la conservation de la façade de l'ancien magasin-entrepôt sur la rue Notre-Dame. Gardant en mémoire des cas similaires, parmi lesquels les dommages causés à la façade de l'édifice du Mount Stephen Club<sup>7</sup>, il ne peut que s'inquiéter de la possibilité de l'effondrement de la façade lors des travaux. Il se demande si les interventions de consolidations identifiées en 2010-2011 ont toutes été réalisées? Le CPM insiste pour que l'on prenne les mesures nécessaires pour s'assurer de l'intégrité de la façade. À cet effet, il suggère que la Ville de Montréal demande une garantie financière.

---

<sup>6</sup> Conseil du patrimoine de Montréal et Comité Jacques-Viger. *Guide de présentation d'un projet*. Montréal, Ville de Montréal, 19 p. Disponible en ligne : [ville.montreal.qc.ca/cpm](http://ville.montreal.qc.ca/cpm).

<sup>7</sup> Jeanne Corriveau, « Les propriétaires promettent de réparer les dégâts », *Le Devoir*, 30 janvier 2016, [www.ledevoir.com](http://www.ledevoir.com).

Une autre préoccupation majeure du CPM est le fait qu'aucun relevé plus détaillé de l'état des assemblages en fonte et maçonnerie qui composent la façade de la rue Notre-Dame ne semble avoir été réalisé depuis les expertises de 2010-2011. La façade a pourtant vraisemblablement continué de se détériorer considérablement depuis et il lui semble absolument nécessaire de comprendre l'étendue des travaux de nettoyage, de renforcement ou de remplacement qui devront être réalisés pour assurer sa conservation. La restauration de la fonte est par ailleurs un travail spécialisé qui pourrait être difficile à réaliser entièrement in situ. L'intention de l'architecte est-elle de faire appel à des conservateurs afin de guider l'approche à ces travaux?

### **Interface entre les bâtiments et la nouvelle construction**

Malgré sa demande pour voir des coupes et élévations détaillées et à jour, le CPM n'a pas reçu les informations nécessaires pour bien analyser l'interface de la nouvelle construction avec la façade de la rue Notre-Dame. Bien que cet aspect sera sans doute développé en vue de la seconde approbation nécessaire du MCC, le CPM est tout de même préoccupé que les coupes fournies ne soient guère plus détaillées à cet égard étant donné le niveau d'avancement des dessins pour d'autres aspects du projet.

Lors de la présentation, le CPM s'était inquiété de l'interface entre les ouvertures de la façade de la rue Notre-Dame et les planchers. En effet, il apparaît qu'à certains endroits, le plancher arrive en plein centre d'une fenêtre. Il aurait souhaité voir, dans les nouveaux plans (notamment le plan A600), des détails de la jonction entre les dalles de plancher et la façade historique. Également, selon les dessins A500.1 et A601, les nouvelles fenêtres de la façade comprendraient, au lieu du verre, des panneaux tympans opaques qui dissimuleraient les dalles de planchers du premier étage et du niveau de la terrasse. Il s'agit probablement d'un compromis plus acceptable que d'épaissir les boiseries des fenêtres, mais le CPM craint que cela donne un résultat assez maladroit et peu compatible avec le caractère de la façade à restaurer. Les intentions quant au traitement des fenêtres sur Notre-Dame restent donc encore ambiguës.

En demandant des plans et coupes détaillés, le CPM espérait également faire la lumière sur la manière dont l'architecte entend conserver la structure et les planchers d'origine de l'édifice sur la rue de Brésolas tout en dotant l'immeuble, selon ce qui a été présenté en réunion, de colonnes et de dalles de béton. Or, les coupes 1/A500.1 et 2/A500 ne sont pas assez explicites à ce sujet.

### **Histoire du lieu**

Une ancienne murale publicitaire d'Alfred Lambert, manufacturier de chaussures ayant occupé l'immeuble, est peinte sur un mur de briques au sein de la courette intérieure située du côté est. Le CPM souhaite que la murale soit adéquatement documentée avant l'amorce des travaux, que le rejointoiement, si nécessaire, soit effectué dans les règles de l'art (c'est-à-dire avec un mortier approprié et pas trop dur pour éviter que la brique ne se détériore à long terme) et que les précautions nécessaires soient prises pour éviter d'endommager la peinture. En prenant ces précautions, il sera ainsi possible de restaurer éventuellement la murale, si désiré. Par ailleurs, le CPM encourage la mise en valeur de la riche histoire de ces bâtiments, témoins de l'évolution de la rue Notre-Dame, où les bâtiments résidentiels, transformés en maisons-magasins, ont progressivement été remplacés par des magasins-entrepôts. Ce

projet offre une occasion unique de mettre en valeur l'histoire de l'occupation de ces deux édifices, par exemple par l'ajout de panneaux d'interprétation dans le hall du bâtiment.

---

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

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable au projet de transformation du 22-26, rue Notre-Dame Ouest et du 51-53, rue de Brésoles. Il est d'avis que ce projet est tout à fait positif pour la conservation de ces deux bâtiments historiques. Il émet les recommandations suivantes en vue de bonifier le projet:

- S'assurer que le calendrier de réalisation prenne en compte le temps nécessaire aux fouilles archéologiques complètes;
- Maintenir la cohérence des quatre arcades du rez-de-chaussée sur la façade de la rue de Brésoles en les abaissant toutes jusqu'au sol, ou encore au niveau des impostes;
- Prendre les mesures nécessaires pour s'assurer de l'intégrité de la façade de la rue Notre-Dame;
- S'assurer de bénéficier d'une expertise et d'une approche appropriées pour la conservation de la structure de fonte de la façade de la rue Notre-Dame;
- Raffiner l'arrimage entre les planchers et les ouvertures sur la rue Notre-Dame;
- Documenter la murale d'Alfred Lambert avant le début des travaux et prendre les précautions nécessaires pour éviter de l'endommager;
- Intégrer au projet un volet de mise en valeur de l'histoire des lieux.

Le président,

### **Original signé**

Peter Jacobs

Le 16 novembre 2018