

ÉDIFICE LE WINDSOR
1160-1170 rue Peel, Montréal

PROJET DE « CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE
DU SQUARE DORCHESTER »

Mémoire présenté au
Conseil du patrimoine de Montréal

par



BÉIQUE . LEGAULT . THUOT
A R C H I T E C T E S

30 novembre 2011

1. PRÉAMBULE

Notre firme, Béique, Legault, Thuot, architectes, a été mandatée par le propriétaire « Édifice Le Windsor inc. » et « Laurentienne Weloga sec » » pour analyser le projet du Conseil du patrimoine de Montréal de « constitution du site du patrimoine du square Dorchester » et pour présenter à son invitation un mémoire afin de lui transmettre ses observations et commentaires avant l'adoption du projet de loi.

2. QUELQUES DONNÉES HISTORIQUES SUR L'IMMEUBLE LE WINDSOR

2.1 Essai de classification stylistique

L'hôtel Windsor présente une architecture de style Second Empire lequel s'inscrit dans le courant de l'éclectisme architectural de la seconde moitié du XIX^e siècle. (fig. 1)



Figure 1

2.2 Architectes et dates de réalisation

- Le premier hôtel, inspiré de l'hôtel Waldorf Astoria de New York est l'œuvre de l'architecte G.H. Worthington. La construction est entreprise en 1875 et est complétée en 1878.
- L'annexe est l'œuvre des architectes new-yorkais Hardenberg and Gilbert, assistés des Montréalais Hutchison and Wood. La construction débuta en 1906 et fut complétée en 1909.

3. OBSERVATIONS ET COMMENTAIRES SUR LES PROPOSITIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE CONCERNANT LE WINDSOR

3.1 « La restitution à l'annexe de sa corniche et de sa balustrade en fer forgé entre les 5^e et 6^e étages »

La corniche de l'annexe présentait une saillie importante. C'était un ouvrage en pierre de taille constitué d'une tablette disposée sur des consoles ouvragées pénétrant profondément dans la masse des murs extérieurs et rattachés solidement à la structure. Elle était surmontée d'une balustrade en acier peint. (fig. 1)

À une certaine époque, cette construction fut démolie et arasée et fut remplacée par un revêtement de pierre disposé dans le même nu que la façade. (fig. 2)



Figure 2

La restitution de ces éléments comporte des embûches de taille, notamment :

3.1.1 Continuité architecturale disparue

La corniche de l'annexe était disposée dans la continuité de la corniche de l'Hôtel Windsor. (fig. 1) Cette dernière, aussi située entre les 5^e et 6^e étages, faisait la démarcation entre le mur de pierre et le couronnement de l'immeuble constitué d'un toit fortement incliné ponctué de lucarnes à frontons. Maintenant que cette corniche est disparue avec la démolition de l'hôtel, il nous apparaît qu'il n'est plus pertinent de restituer cette corniche et cette balustrade dans le bâtiment de l'annexe.

D'autre part, nous sommes d'avis que la corniche et la balustrade de l'annexe ne sont pas indispensables à l'équilibre et à l'harmonie de la composition architecturale du bâtiment. Ce dernier présente, sans ces attributs, une belle facture classique tripartite bien agencée constituée d'une base forte et affirmée, d'un corps élancé et bien proportionné et d'un très élégant couronnement Second Empire. (fig. 3)



Figure 3

3.1.2 Une source de formation de glace et un danger sérieux pour les piétons

La corniche constitue un endroit qui favorise la rétention de neige et la formation de glace. Comme les fenêtres sont fixes depuis la conversion de l'hôtel en bureau, l'accès à la corniche pour son déneigement et son déglacage fréquents et aisés depuis l'intérieur du bâtiment n'est plus possible comme c'était le cas avant. Il faut maintenant avoir recours à de la machinerie. Or, les glaçons peuvent se former rapidement et tomber sur les piétons avant même que cette machinerie soit en place.

D'autre part, les câbles chauffants ne sont pas nécessairement la solution définitive et sans failles au problème de la formation de glace.

Enfin, comme tout bon citoyen corporatif, le propriétaire se fait un devoir de respecter en cette matière les recommandations de prudence et de sécurité émises par les corps publics ou même par le Code national du bâtiment.

3.1.3 Un trop grand défi technique et financier

La restitution de ces éléments constitue pour le propriétaire un défi technique et financier qu'il aurait peine à relever si même les difficultés que nous venons de décrire plus haut n'existaient pas :

- Le défi technique principal est d'ordre structural et réside dans le fait qu'il faut réinsérer dans le mur existant les consoles de pierre qui tiennent la corniche alors que les dispositifs d'attache anciens incorporés dans le bâti du mur ont disparu et que le porte-à-faux de la corniche est d'une dimension imposante.
- D'autres difficultés sont encore à rencontrer telles que :
 - La taille, le façonnage et la mise en place de la pierre qui nécessitent le recours à une main-d'œuvre artisanale hautement qualifiée.
 - Le façonnage et la mise en place des solins métalliques de haute performance et durables qui protègent les ouvrages de pierre de la corniche des infiltrations d'eau. Ces ouvrages nécessitent aussi le recours à des artisans très qualifiés.
- Le défi financier découle des défis techniques que nous venons d'exposer et des quantités d'ouvrages qui sont en cause. Ces ouvrages s'assimilent davantage à des ouvrages d'art et sont d'un coût extrêmement élevé, voire prohibitif.

3.1.4 Recommandation

En conséquence des problèmes exposés plus haut, nous ne recommandons pas la restitution de ces éléments.

3.2 « La reconstruction du 6^e étage de l'agrandissement de l'annexe »

3.2.1 Précisions historiques

Selon les sources historiques que nous avons consultées, il n'y a jamais eu de 6^e étage sur le bâtiment de l'agrandissement de l'annexe.

De plus, cet agrandissement date de 2 époques de construction très récentes comparativement à l'hôtel original (1875-78) et à son annexe (1906-1909). En effet :

- Les 3 premiers étages ont été érigés après 1959, date de la démolition de l'hôtel.
- Les 2 autres étages ont été bâtis après 1982.

Nous comprenons de la proposition d'ajout de cet étage qu'il s'agit de construire sur le bâtiment de l'agrandissement de l'annexe un 6^e étage qui rappelle le 6^e étage qui couronnait l'aile Peel de l'hôtel original, aujourd'hui disparu. (fig. 1)

Si notre interprétation est bonne, nous voyons dans l'ajout de cet étage les difficultés suivantes :

3.2.2 Difficultés inhérentes à l'ajout de l'étage

- La reprise du 6^e étage de l'ancien hôtel : une entreprise stylistique incongrue.

La composition architecturale, les dimensions et l'ornementation de l'agrandissement n'ont rien à voir avec l'aile droite de l'ancien hôtel, rue Peel. Rien ne correspond (fig. 1) :

- Ni l'apparence et le traitement du rez-de-chaussée;
- Ni la disposition des bandeaux de pierre aux différents étages;
- Ni la disposition des fenêtres, ni leur traitement et leur ornementation;
- Ni le type de maçonnerie, ni sa modulation, ni ses finitions.

Par conséquent, dans ce contexte, la reprise au-dessus du bâtiment de l'agrandissement du 6^e étage de l'ancien hôtel, nous apparaît une entreprise stylistique incongrue.

- Des travaux très onéreux pour un faible gain d'espace

L'ajout de l'étage sur l'agrandissement nécessite des travaux de consolidation antisismique de tous les étages inférieurs afin de répondre aux normes actuelles du Code national du bâtiment.

Ces travaux sont très coûteux car, en plus de construire le dit étage, il faut vider tout l'immeuble de ses occupants, procéder aux travaux de renfort sismique jusqu'aux fondations de l'immeuble, démolir aux endroits où ces travaux seront exécutés et refaire les systèmes électromécaniques et la finition.

D'autre part, la plus grande partie de l'aire du bâtiment de l'agrandissement peut difficilement recevoir un 6^e étage en raison de la présence de la grande verrière qui prend naissance au niveau du toit de l'agrandissement (fig. 4). L'espace exigu qui serait formé entre le nouvel étage et la verrière (fig 5) constitue un endroit favorable aux accumulations de neige, laquelle ne peut à toutes fins pratiques être évacuée. La neige emprisonnée constituerait une charge vive non prévue que la verrière ne pourrait supporter et un danger important d'infiltration d'eau.



Figure 4

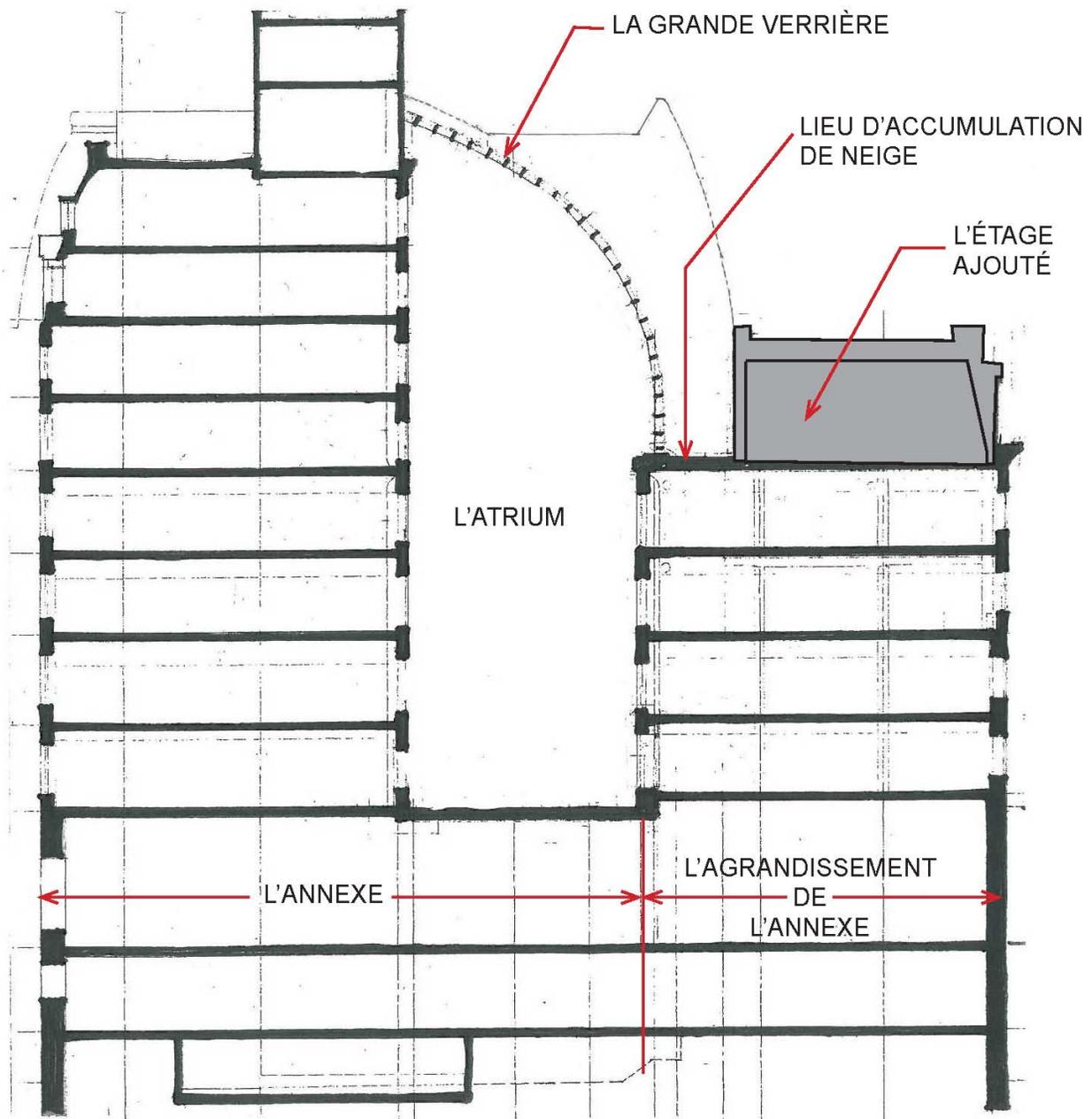


Figure 5

Le seul endroit du toit qui reste pour construire cet étage est la partie avant sur la rue Peel, à partir de la façade sur cette rue jusqu'à l'endroit où commence la verrière. (fig. 6 et 7)

La superficie restant à bâtir est ainsi réduite à 2000 pi.ca. à peine. Même dans ce cas, l'ajout commanderait une opération de renforcement parasismique du bâtiment.

Les coûts de construction de l'ajout lui-même et des renforcements qu'il implique s'avèrent démesurés et inabordables, surtout en regard de ce si faible gain d'espace.



Figure 6



Figure 7

3.2.3 Recommandation

Vu les difficultés inhérentes exposées ci-haut, nous ne recommandons pas la restitution de cet étage.

3.3 Le traitement du revêtement de la mansarde à l'origine couverte de métal argenté.

3.3.1 La mansarde comme emblème de l'Hôtel Windsor

Sans vouloir minimiser les autres parties de l'édifice, la mansarde du Windsor (fig. 1 et 2) est sans contredit et de loin l'élément architectural le plus important de l'immeuble : elle est et a toujours été pour les Montréalais et les gens de passage à Montréal, l'élément signalétique de l'hôtel, son identification, son emblème.

3.3.2 Mettre les efforts financiers là où ça compte

D'où la nécessité que non seulement reconnait mais met de l'avant le propriétaire d'accorder à cette mansarde une attention et un soin particuliers.

Il est d'avis qu'il est préférable de concentrer les efforts financiers à cet endroit de l'immeuble pour atteindre à un résultat significatif que de les disperser et d'atteindre à un résultat mitigé.

3.3.3 Recommandation

Le propriétaire souscrit à cette proposition du Conseil du patrimoine. Toutefois, quand viendra le temps de faire le choix des matériaux et des modes d'installation, il faudra veiller à ce que les coûts restent abordables et que les matériaux choisis ne soient pas la source de problèmes que nous avons identifiés plus haut d'accumulation de neige et de formation de glace.

4. CONCLUSION

Nous remercions le Conseil du patrimoine de l'invitation qu'il nous a lancé et de l'occasion qu'il nous a donné d'exprimer notre point de vue sur le projet. Nous saluons son initiative et ses efforts visant à préserver le riche patrimoine de ce secteur névralgique de la Ville de Montréal.