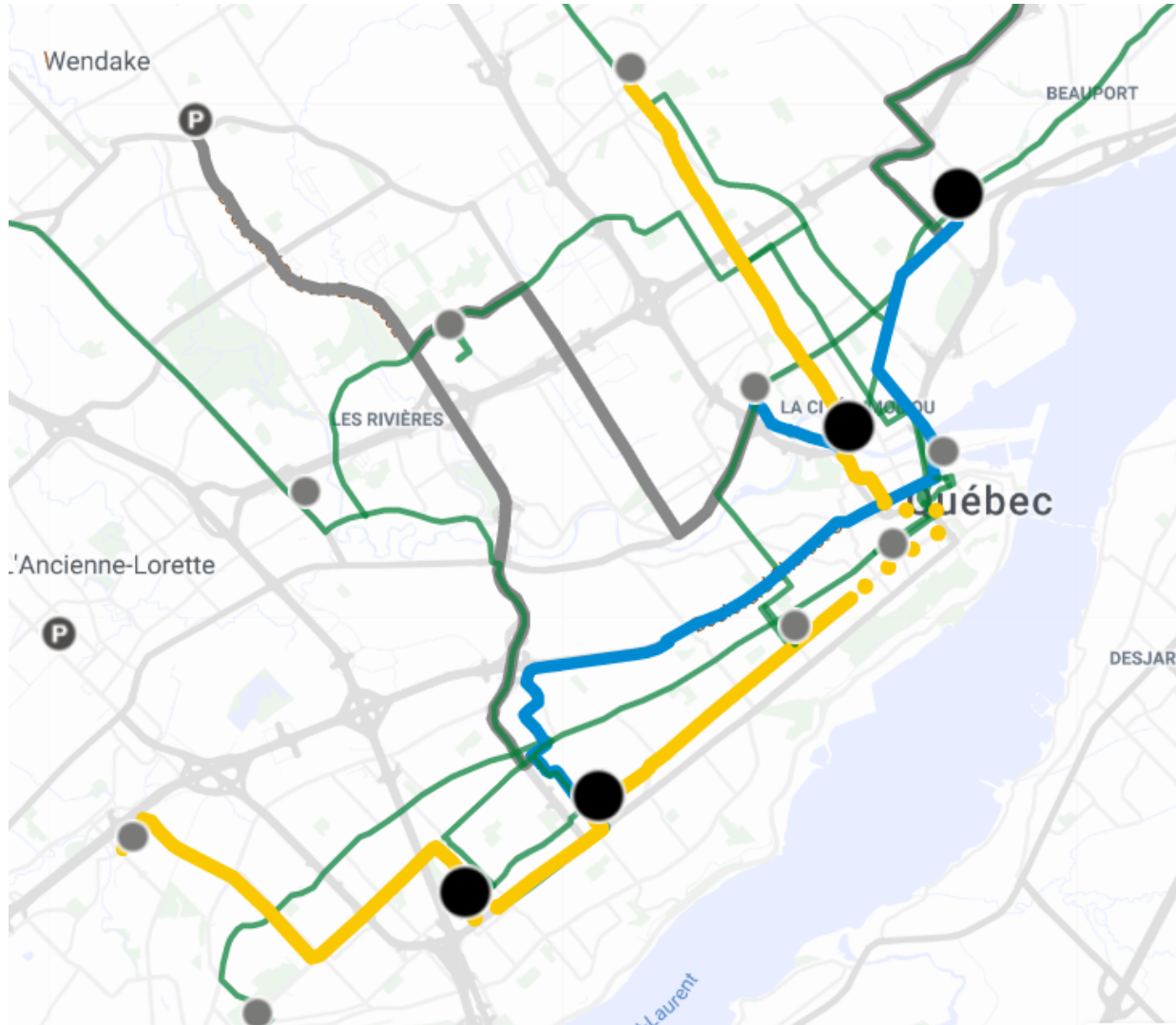




# RÉSEAU STRUCTURANT DE TRANSPORT EN COMMUN ÉVALUATION DU PATRIMOINE BÂTI – TRACÉ DU TRAMWAY



Tronçon 10  
Addenda 2  
Mai 2020



**BERGERON GAGNON INC.**  
consultants en patrimoine culturel  
et en muséologie  
555, RUE DU PARVIS, QUÉBEC, QC, G1K 9G5  
TÉL. : 418 694 0016 TÉLÉC. : 418 694 1505  
[www.bergerongagnon.com](http://www.bergerongagnon.com)

## **RÉSEAU STRUCTURANT DE TRANSPORT EN COMMUN ÉVALUATION DU PATRIMOINE BÂTI – TRACÉ DU TRAMWAY**

### **Tronçon 10 - Addenda 2**

#### **RÉALISATION**

Claude Bergeron, conseiller en patrimoine culturel : gestion de projet et rédaction

Marilyne Primeau : recherches relatives aux documents d'archives, aux lignées de propriétaires et analyses architecturales

Lucie Brouillette, archiviste, bachelière en histoire : révision linguistique



**BERGERON GAGNON INC.**  
consultants en patrimoine culturel  
et en muséologie

555, RUE DU PARVIS, QUÉBEC, QC, G1K 9G5  
TÉL. : 418 694 0016 TÉLÉC. : 418 694 1505  
[www.bergerongagnon.com](http://www.bergerongagnon.com)

## TRONÇON 10 – Addenda 2

Introduction – p. 4

1. Fiches sommaires des bâtiments concernés – p. 5

2. Historiques et évaluations– p. 7

Annexe 1. Fiches avec paramètres du MCC – p. 35

Annexe 2. Cartographie (carte 11 X 17)– p. 51

## Introduction

Le présent rapport est consacré à l'étude de quatre édifices localisés dans le tronçon 10, à l'extrémité est des rues Saint-Jean et Saint-Joachim: le 875-879, rue Saint-Jean, l'édifice François-Xavier-Berlinguet, situé au 881-883, rue Saint-Jean ainsi que le 880 et le 884, rue Saint-Joachim.

À ces bâtiments s'ajoute la propriété où se trouvent le garage et la station-service Shell, localisés au 115, boulevard René-Lévesque Ouest.

On retrouve ci-après les résultats de notre évaluation sous forme de fiches sommaires, puis un historique et une analyse de l'intérêt patrimonial des édifices. Viennent ensuite nos recommandations puis, en annexe, une fiche avec les paramètres exigés par le ministère de la Culture et des Communications (MCC) pour chaque bâtiment étudié.

# 1. Fiches sommaires des bâtiments concernés

875 - 879 rue Saint-Jean

Tronçon 10

Catégorie de bâtiment: **Bâtiment d'intérêt patrimonial**

Fiche GPTM **3705**

Impact

**Bâtiment**

État physique

**Supérieur**

Valeur d'âge

**Exceptionnelle**

Valeur d'usage

**Supérieure**

Valeur d'architecture

**Bonne**

Valeur d'authenticité

**Bonne**

Valeur de position

**Bonne**

Valeur patrimoniale GPTM Cote MCC

**Supérieure**

**C**

Date estimée Date connue Source de la date

1845- 1849 -

**Lignée de propriétaires**

Type architectural

**2. Influence britanniques, 1790-1880**

Sous type architectural

**Néoclassique / Maison londonienne**

Architecte

**Inconnu**



IMG\_9389.jpg

## Édifice François-Xavier-Berlinguet

881 - 883 rue Saint-Jean

Tronçon 10

Catégorie de bâtiment: **Bâtiment d'intérêt patrimonial**

Fiche GPTM **3704**

Impact

**Bâtiment**

État physique

**Exceptionnelle**

Valeur d'âge

**Supérieure**

Valeur d'usage

**Faible**

Valeur d'architecture

**Bonne**

Valeur d'authenticité

**Faible**

Valeur de position

**Supérieure**

Valeur patrimoniale GPTM Cote MCC

**Bonne**

**C**

Date estimée Date connue Source de la date

1846- 1857 -

**Registre foncier du Québec (lignées de propriétaires)**

Type architectural

**5. Influence américaine, 1875-1950**

Sous type architectural

**5.1.1 Maison de faubourg à toit plat**

Architecte

**Inconnu**



IMG\_9376.jpg

880 rue Saint-Joachim

Tronçon 10

Catégorie de bâtiment: **Bâtiment d'intérêt patrimonial**

Fiche GPTM **582**

Impact

**Bâtiment**

État physique

**Supérieur**

Valeur d'âge

**Bonne**

Valeur d'usage

**Exceptionnelle**

Valeur d'architecture

**Bonne**

Valeur d'authenticité

**Bonne**

Valeur de position

**Bonne**

Valeur patrimoniale GPTM Cote MCC

**Bonne**

**C**

Date estimée Date connue Source de la date

- 1940 -

**Permis de construction**

Type architectural

**5. Influence américaine, 1875-1950**

Sous type architectural

**5.1.6 Immeuble à logements**

Architecte

**Raoul Chênevert**



IMG\_9480.jpg

884 rue Saint-Joachim

Tronçon 10

Catégorie de bâtiment: **Bâtiment d'intérêt patrimonial**

Fiche GPTM **581**

Impact

**Bâtiment**

État physique

**Exceptionnel**

Valeur d'âge

**Bonne**

Valeur d'usage

**Faible**

Valeur d'architecture

**Bonne**

Valeur d'authenticité

**Faible**

Valeur de position

**Supérieure**

Valeur patrimoniale GPTM Cote MCC

**Bonne**

**D**

Date estimée Date connue Source de la date

- 1930 -

**Permis de construction**

Type architectural

**5. Influence américaine, 1875-1950**

Sous type architectural

**5.1.6 Immeuble à logements**

Architecte

**Inconnu**



IMG\_9461.jpg

# 2. Évaluation des bâtiments subissant un impact dans le cadre du projet de tramway

**Station d'essence Shell**

115 boulevard René-Lévesque Ouest

Tronçon 10

Catégorie de bien: **Bâtiment sans intérêt patrimonial**

Fiche GPTM 201957

État physique GPTM

**Supérieur**

Valeur architecturale

**Aucune**

Valeur historique

**Aucune**

Valeur d'authenticité

**Bonne**

Valeur urbaine

**Aucune**

Type architectural GPTM

**8. Influences modernes, 1940-1980**

Sous type architectural GPTM

Valeur patrimoniale GPTM

**Aucune**

Cote MCC

**E**

Impact

**Bâtiment**



IMG\_9448.jpg

Date estimée

-

Date connue

**1969** -

Source de la date

**Permis de construction**

Architecte:

## 2. Historiques et évaluations

### 115, boulevard René-Lévesque Ouest

Bâtiment sans intérêt patrimonial; impact : bâtiment ; fiche GPTM : 201957 ;

#### Historique

La propriété du 115, boulevard René-Lévesque Ouest se partage entre deux cadastres. Ainsi occupe-t-elle le lot originaire 3758 du cadastre originaire de la Cité de Québec (quartier Montcalm) et le lot 146 de la municipalité de Notre-Dame-de-Québec (La Banlieue).

Au moment de la création de ces deux systèmes cadastraux, en 1870 et en 1871, cet emplacement appartient à Thomas Glover.

Quatre ans plus tard, en 1874, le manufacturier et marchand Léonard Irénée Boivin fait l'acquisition des lots 146 et 147 ainsi que du lot 3758. Il fait ensuite subdiviser ce grand terrain et amorce vraisemblablement la vente de parcelles de lots.

Toutefois, un avis émis en 1878 indique que le bien foncier est transféré à Alfred Lemieux, « designée » (que l'on peut traduire par « responsable désigné »), en vertu de Loi sur la faillite et l'insolvabilité de 1875.

La propriété du terrain revient sans doute entre les mains de Thomas Glover puisqu'à son décès en 1888, ses successeurs en héritent. Ils en font aussitôt cession à l'Hôtel-Dieu.

Le lot 3758 fait l'objet d'une nouvelle division en 1904. Les parcelles formant le terrain actuel du 115, boulevard René-Lévesque Ouest sont concédées au cours des années qui suivent et des résidences y sont construites.

À la suite d'un permis (no 8488) délivré par la Ville de Québec en 1937, la compagnie Shell Oil Co. of Canada Ltd. fait construire une petite station-service à l'intersection de l'avenue Cartier et du boulevard Saint-Cyrille (aujourd'hui boulevard René-Lévesque).

Le plan d'assurance incendie de 1957 représente cette station-service, vraisemblablement en blocs de béton, au 1010, avenue Cartier, puisque la façade du bâtiment donne sur cette artère.



Première station-service Shell en 1952. Sa façade donne sur l'avenue Cartier. Photo : Archives de la Ville de Québec, Fonds Ville de Québec, cote Q-C1-14-N003201

Vers la fin de la décennie 1960, la compagnie Shell désire remplacer cette station-service par une autre, plus grande. Pour y parvenir, elle fait l'acquisition des quatre édifices voisins, situés au 105, 107, 111 et 113-115, boulevard Saint-Cyrille. Le 3 décembre 1968, la Ville de Québec délivre les permis (nos 40937 à 40940) nécessaires afin de procéder à la démolition de ces édifices, peu avant l'acquisition officielle des terrains.

En décembre 1968, la Ville de Québec délivre un premier permis autorisant la démolition de la station-service de 1937 et permettant la construction de la nouvelle station-service. Toutefois, le projet ne se matérialise pas

immédiatement. Le 29 août 1969, la Ville de Québec délivre un nouveau permis (no 42029) permettant la démolition de l'ancienne station-service et la construction d'une nouvelle station-service, l'actuel 115, boulevard René-Lévesque Ouest, qui est vraisemblablement érigé à l'automne 1969.

Le bâtiment de plan rectangulaire à toit plat offre une très simple configuration architecturale. Revêtu de brique, il comprend quatre portes de garage et une porte piétonnière donnant accès à la station-service comme telle.

Le 5 novembre 1970, la Ville de Québec délivre un nouveau permis (no 44404) à la Shell Oil Co. of Canada Ltd. permettant de procéder aux travaux d'excavation nécessaires à l'installation d'un réservoir additionnel d'essence (7000 gallons ou 26 497 litres).

Huit ans plus tard, le 11 octobre 1978, la compagnie Shell Canada obtient un nouveau permis (no 72702), destiné celui-là au remplacement du réservoir souterrain d'huile à chauffage par un nouveau réservoir identique.

Le 10 janvier 1991, la Ville de Québec délivre un permis (no 1100050) aux Produits Shell Canada ltée. La demande prévoit le réaménagement

intérieur de la station-service et des travaux extérieurs.

On procède alors au remplacement de la brique en façade et sur les côtés. De petites fenêtres sont alors obstruées et les vitrines du côté des bureaux font l'objet d'un remplacement. On réaménage aussi la partie bureau et la salle de vente, en plus de rénover la salle de bain.

La station-service Shell a été repeinte en blanc après 2017.

## 875-879, rue Saint-Jean

Bâtiment d'intérêt patrimonial ; impact : bâtiment  
fiche GPTM : 3705 ;

### Historique

Sous le Régime français, la propriété actuelle du 875-879, rue Saint-Jean fait partie du domaine qui fut d'abord la propriété de Guillemette Couillard. La portion de ce domaine située au sud de la rue Saint-Jean est acquise par les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu en 1677. Elle restera vacante au moins jusqu'en 1752, comme le confirme un plan réalisé cette année-là par Gaspard Chaussegros de Léry.

Par contre, sous le Régime anglais, après 1760, les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu ont commencé à effectuer les premières concessions.

Aussi, en 1785, le *Plan of the town and citadel of Quebec with an actual survey of the Plains of Abraham* (d'un auteur anonyme) représente des édifices à l'emplacement actuel du 875-879, rue Saint-Jean.

Le 28 juin 1845, la quasi-totalité des faubourgs Saint-Jean et Saint-Louis est détruite par un

incendie. Les abords de la rue Saint-Jean n'y échappent pas. Les premières constructions érigées au cours de la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, à la suite des concessions effectuées par les religieuses de l'Hôtel-Dieu, sont toutes détruites.

Avant 1849, la propriété actuelle du 875-879, rue Saint-Jean appartient au boulanger Pierre Routier. Les données archivistiques ne nous permettent pas de confirmer si c'est Ice dernier qui a fait construire le 875-879, rue Saint-Jean après le grand incendie de 1845.

Chose certaine, le 12 juillet 1849, le marchand Donald Fraser achète du shérif le terrain sur lequel une maison en pierre est érigée. Bien que cet acte n'ait pu être retrouvé parce qu'aucun numéro d'enregistrement n'est mentionné, plusieurs actes subséquents font référence à cette vente. Les documents consultés laissent entendre que la propriété du boulanger Pierre Routier a été saisie. Force est d'admettre que l'actuel 875-879, rue Saint-Jean est présent en 1849 et que l'édifice a vraisemblablement été reconstruit après l'incendie de 1845.

En 1867, James Colvin, marchand de farines et grains, fait l'acquisition de la propriété (acte 33492). Colvin était vraisemblablement locataire

d'un commerce au rez-de-chaussée depuis environ 1858, puisqu'il figure dans l'édition de 1858-1859 de l'annuaire Marcotte.

En avril 1871, James Colvin acquiert du boulanger Pierre Routier et de son épouse Louise Vocelle la propriété contiguë à l'arrière (lot 4099).

Aussi, le plan d'assurance incendie réalisé en 1875 représente l'actuel 875-879, rue Saint-Jean, un édifice en pierre de deux niveaux et demi. Les auteurs du plan y ont indiqué la présence d'un commerce de grains et d'un commerce de chaussures, vraisemblablement au rez-de-chaussée. À l'arrière se trouve une série de bâtiments secondaires, dont un en pierre servant d'entrepôt.

James Colvin semble occuper l'actuel 875-879, rue Saint-Jean jusqu'à son décès, survenu à la fin de la décennie 1880. Aussi, en 1889, les quatre enfants Colvin héritent de la propriété, composée des lots 4099 et 4100.

Les bâtiments de la propriété du 875-879, rue Saint-Jean, représentés sur le plan d'assurance incendie produit en 1898, sont les mêmes que ceux illustrés en 1875. Les auteurs du plan de 1898 indiquent seulement la présence de

magasins (*stores*) dans l'édifice, sans en préciser la nature.

Différents locataires occupent les locaux commerciaux du rez-de-chaussée au fil du temps, comme le confirment plusieurs actes de bail conservés au Registre foncier du Québec.

En 1910, selon le plan d'assurance incendie produit cette année-là, la Banque du Québec occupe l'un des locaux commerciaux de l'actuel 875-879, rue Saint-Jean (alors le 217, rue Saint-Jean). L'institution bancaire s'y est probablement établie brièvement avant de déménager dans l'édifice voisin, au 219, rue Saint-Jean. Aussi, le plan d'assurance incendie de 1923 révèle la présence de deux magasins dans l'immeuble.

Des membres de la famille Colvin restent propriétaires de l'actuel 875-879, rue Saint-Jean jusqu'en 1929. Cette année-là, la propriété est vendue à George Andreanopoulos puis, dix ans plus tard, en 1939, elle passe aux mains de Louis Ferland. C'est ce dernier qui fait subdiviser la partie arrière de la propriété, le lot 4099, en deux parties.

En 1944, Léo Turcotte et Maurice Turcotte acquièrent l'actuel 875-879, rue Saint-Jean. Puis,

quatre ans plus tard, Maurice Turcotte en devient l'unique propriétaire.

Le plan d'assurance incendie réalisé en 1957 illustre bien la subdivision de la partie arrière du lot effectuée vers 1939. Aussi, en 1957, le 880, rue Saint-Joachim, un édifice en brique, est érigé à l'arrière du 875-879, rue Saint-Jean, qui est encore à ce moment occupé par des magasins.

La famille Turcotte conserve la propriété jusqu'en 1982. Cette année-là, un salon de coiffure occupe le rez-de-chaussée. À ce moment, l'étage et les lucarnes possèdent encore leurs fenêtres à battants à grands carreaux, probablement d'origine. Le rez-de-chaussée a encore, en outre, conservé l'organisation traditionnelle des vitrines.



Le 875-879, rue Saint-Jean en 1982. Photo : Répertoire DHN, Ville de Québec

Vital Lévesque acquiert le 875-879, rue Saint-Jean en 1983.

Au printemps 1990, l'intérieur de l'édifice fait l'objet d'un curetage (autorisé par le permis 0101591 délivré par la Ville de Québec) à la suite d'un incendie. Une photo prise en 1993 montre que les

fenêtres à battants à grands carreaux ont été remplacées par des fenêtres modernes (à battants et ouvrant vers l'extérieur). La photo illustre également le réaménagement des vitrines après 1982. Cependant, la porte traditionnelle en bois donnant accès à l'étage est encore en place.



Le 875-879, rue Saint-Jean en 1993. Photo : Répertoire DHN, Ville de Québec

En 2002, la Ville de Québec autorise (permis no 2002109797 et 2002300788) la rénovation de la façade et la mise en place d'un auvent. Le commerce Kama Sutra occupe alors les lieux et

fait l'objet d'un agrandissement. Les fenêtres actuelles ont vraisemblablement été mises en place à ce moment.

## Évaluation

Le 875-879, rue Saint-Jean présente une valeur patrimoniale supérieure. Il offre une valeur d'âge exceptionnelle, ayant été construit entre 1845 et 1849. La qualité de sa conception et sa représentativité de la maison londonienne d'inspiration néoclassique lui confèrent une valeur d'architecture supérieure. Puisque les interventions effectuées concernent surtout les ouvertures, le 875-879, rue Saint-Jean offre une bonne valeur d'authenticité. En outre, l'édifice possède une valeur d'usage supérieure puisqu'il a toujours conservé sa vocation mixte d'origine. Considérant ses caractéristiques d'implantation particulières, le 875-879, rue Saint-Jean offre, de plus, une bonne valeur de position.

## Valeur d'architecture

Le 875-879, rue Saint-Jean constitue un bel exemple de la maison londonienne d'influence néoclassique, typique de l'architecture urbaine de la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle à Québec. En témoignent son volume relativement imposant, comprenant deux niveaux et demi d'occupation, et

son gabarit caractéristique, singularisé par sa toiture à deux versants droits, à pente moyenne, sans véritable avant-toit et dotée de lucarnes à croupe. Bien d'autres caractéristiques permettent d'associer le 875-879, rue Saint-Jean à la maison londonienne d'influence néoclassique. C'est le cas notamment des murs coupe-feu mitoyens – indispensables en milieu urbain – et du revêtement en pierre de taille lisse. L'usage de ce revêtement tout comme la rareté des composantes décoratives témoignent de cette recherche de linéarité et de pureté dans les surfaces murales, propre à l'architecture néoclassique, qui se veut aussi sobre que rigoureuse. Seule la corniche séparant le rez-de-chaussée de l'étage vient donner un certain relief à la façade.

Les corbeaux au sommet de la façade et la corniche sobrement moulurée qu'ils encadrent constituent les seules autres composantes ornementales. Il va sans dire que la disposition parfaitement symétrique et régulière des ouvertures caractérise la maison londonienne et l'architecture néoclassique en général. Édifice urbain par excellence, la maison londonienne, comme le 875-879, rue Saint-Jean, se démarque aussi par son implantation en bordure immédiate de la rue et l'absence de marges de recul. Enfin, bien que dépourvue d'une entrée monumentale à

proprement parler, typique des maisons londoniennes, la porte principale en bois ornée d'appliques moulurées en évoque la présence.

Aussi, en raison de la qualité de sa conception et de sa représentativité de la maison londonienne d'inspiration néoclassique, nous avons jugé supérieure la valeur d'architecture du 875-879, rue Saint-Jean.

### **Valeur d'authenticité**

Le corps de bâtiment a conservé son profil caractéristique, formé de sa toiture à deux versants droits et des lucarnes à croupe, auxquelles s'ajoutent les murs coupe-feu. Le revêtement de toiture en tôle s'apparente à celui que l'on retrouvait à l'origine. Certes, les fenêtres de l'étage et celles des lucarnes ne sont plus d'origine et le modèle utilisé n'est pas le plus approprié. En outre, les vitrines du rez-de-chaussée ne sont évidemment plus celles d'origine.

Par ailleurs, l'auvent demeure une composante amovible. Aussi, puisque les interventions effectuées concernent les ouvertures et, considérant la conservation du gabarit, du revêtement de pierre de taille, des composantes

décoratives, nous avons jugé bonne sa valeur d'authenticité.

### **Valeur d'usage**

Les informations historiques que nous avons colligées permettent de confirmer que le 875-879, rue Saint-Jean possède, depuis au moins 1867, une vocation mixte. Depuis ce temps, le rez-de-chaussée abrite des commerces alors que des logements sont aménagés à l'étage. Aussi avons-nous jugé supérieure sa valeur d'usage, puisque l'édifice a toujours conservé cette fonction mixte.

### **Valeur d'âge**

Le 875-879, rue Saint-Jean présente une valeur d'âge exceptionnelle puisqu'il a été érigé entre 1845 et 1849, à la suite du grand incendie qui a détruit la majeure partie du faubourg Saint-Jean en 1845. Il figure ainsi parmi les plus vieux édifices du quartier Saint-Jean-Baptiste.

### **Valeur de position**

Le 875-879, rue Saint-Jean possède les caractéristiques d'implantation typiques des maisons londoniennes, à savoir l'absence totale de marge de recul avant. Le type de gabarit et la hauteur différente du 875-879, rue Saint-Jean par

rapport aux édifices mitoyens permettent d'évoquer visuellement l'ancienneté de l'édifice.

Le 875-879, rue Saint-Jean fait partie d'une intéressante série de trois édifices mitoyens revêtus en tout ou en partie de pierre de taille lisse, ce qui ajoute à la valeur de cet ensemble. L'un d'eux, le 885-891, rue Saint-Jean, jadis occupé par la Banque Royale du Canada, donne une valeur ajoutée au milieu environnant du 875-879, rue Saint-Jean grâce à la grande qualité de son architecture.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous avons jugé que le 875-879, rue Saint-Jean offre une valeur de position supérieure.

## **881-883, rue Saint-Jean. Édifice François-Xavier-Berlinguet**

Bâtiment d'intérêt patrimonial; impact : bâtiment  
fiche GPTM : 3704

### **Historique**

Sous le Régime français, la propriété actuelle du 875-879, rue Saint-Jean fait partie du domaine qui fut d'abord la propriété de Guillemette Couillard. La portion de ce domaine située au sud de la rue Saint-Jean est acquise par les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu en 1677. Elle restera vacante au moins jusqu'en 1752, comme le confirme un plan réalisé cette année-là par Gaspard Chaussegros de Léry.

Par contre, sous le Régime anglais, après 1760, les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu ont commencé à effectuer les premières concessions.

Aussi, en 1785, le *Plan of the town and citadel of Quebec with an actual survey of the Plains of Abraham* (d'un auteur anonyme) représente des édifices à l'emplacement actuel du 875-879, rue Saint-Jean.

Le 28 juin 1845, la quasi-totalité des faubourgs Saint-Jean et Saint-Louis est détruite par un incendie. Les abords de la rue Saint-Jean n'y échappent pas. Les premières constructions érigées au cours de la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, à la suite des concessions effectuées par les religieuses de l'Hôtel-Dieu, sont toutes détruites.

En mars 1855, François-Xavier Berlinguet (1830-1916) et son épouse Marie-Flore Allard (au nom de laquelle l'acte est enregistré) acquièrent de Thomas Verret la propriété où se trouve aujourd'hui le 881-883, rue Saint-Jean. L'acte de vente n'ayant pu être consulté, nous n'avons pu déterminer si un édifice est présent ou non au moment de la transaction.

Chose certaine, François-Xavier Berlinguet habite l'actuel 881-883, rue Saint-Jean à la fin de la décennie 1850. L'édition de 1857-1858 de l'annuaire Marcotte révèle sa présence au 21, rue Saint-Jean (l'actuel 881-883, rue Saint-Jean) et le présente comme sculpteur.

L'édition 1870-1871 de l'annuaire Marcotte annonce François-Xavier Berlinguet comme architecte<sup>1</sup>.

Un acte d'obligation, réalisé en 1873, comprend une description du lot avec la maison à trois niveaux en brique structurale.

Celle-ci est représentée sur le plan d'assurance incendie de 1875. L'édifice serait alors surmonté d'une d'une coupole. La même composante distinctive est visible sur le plan d'assurance incendie de 1898. Le plan d'assurance incendie de 1910 ne la représente plus.

À la suite du décès de François-Xavier Berlinguet, survenu en 1916, Joseph E. Lemieux et Marie-Louise Berlinguet héritent de la propriété en 1917. Ils la revendent à Abel Turcotte deux ans plus tard.

Le 12 mars 1919, la Ville de Québec délivre un permis (no 4473) au propriétaire autorisant la réalisation de diverses réparations et l'aménagement d'un commerce. Abel Turcotte

semble alors en possession du lot voisin, à l'arrière, donnant sur la rue Saint-Joachim.

Au cours de l'année 1935, il fait subdiviser le lot 4101 en deux parties (l'une donnant sur la rue Saint-Jean et l'autre, sur la rue Saint-Joachim).

En août 1942, la Ville de Québec délivre un permis (no 11573) à Abel Turcotte l'autorisant à supprimer le toit à deux versants et à le remplacer par le toit plat actuel. Abel Turcotte fait, en outre, ajouter un niveau à l'édifice, qui en compte désormais quatre.

Abel Turcotte vend sa propriété en 1945 à Dame C. H. Verreault. Puis, Maurice Turcotte acquiert le 881-883, rue Saint-Jean en 1957. Il le conserve durant près de vingt-cinq ans, soit jusqu'en 1980. La propriété est cédée deux ans plus tard à une compagnie à numéro.

Une photo de 1982 révèle que l'édifice a conservé l'organisation traditionnelle des vitrines. Il en est ainsi pour les fenêtres à battants et à imposte au deuxième et au troisième étage. On notera l'organisation en attique des ouvertures.

---

<sup>1</sup> Nous ignorons s'il avait son atelier dans la maison, mais c'est possible. Durant la période 1852-1870, son atelier était peut-être situé ailleurs.



Le 881-883, rue Saint-Jean en 1982. Photo : Répertoire DHN, Ville de Québec

En janvier 1988, la Ville de Québec délivre le permis no 8100065 autorisant le remplacement des fenêtres des deuxième et troisième étages ainsi que la mise en place de fenêtres à battants à imposte au premier étage. Une photo prise en 1993 illustre le résultat de ces travaux.



Le 881-883, rue Saint-Jean en 1993. Photo : Répertoire DHN, Ville de Québec

Une autre photo, datant celle-là de 1995, illustre le 881-883, rue Saint-Jean au moment où sont exécutés les travaux qui lui ont donné son aspect actuel, autorisés par le permis no 95100798 délivré en mai 1995 par la Ville de Québec. À

l'issue de ces travaux, une corniche saillante a été mise en place en bordure du toit ainsi qu'une corniche moulurée, au sommet du second étage, puis un nouveau parement, des imitations de pilastres et des consoles sont installés au dernier étage.



Le 881-883, rue Saint-Jean en 1995. Photo : Répertoire DHN, Ville de Québec

En décembre 1995, la Ville de Québec délivre un permis (no 95103292) autorisant la construction d'un petit édifice annexé au mur latéral gauche. Il s'agit de l'actuel 810, avenue Honoré-Mercier, érigé en 1996.



Le 810, avenue Honoré-Mercier en cours de construction en 1996. Photo : Répertoire DHN, Ville de Québec

En 1999, la Ville de Québec délivre un permis (no 1999102756) autorisant le déplacement de la porte d'entrée du côté droit. Cinq ans plus tard, un autre permis (no 2004109291) autorise cette fois l'aménagement d'un salon de coiffure et d'une boutique au rez-de-chaussée et au premier étage. Le permis fait également mention de la relocalisation d'une ouverture au premier étage, sans en préciser l'emplacement.

## Évaluation

Le 881-883, rue Saint-Jean a vraisemblablement été érigé entre 1846 et 1857. En 1855, la propriété est acquise par l'architecte, ingénieur et sculpteur François-Xavier Berlinguet, qui la conservera jusqu'à son décès survenu en 1916. Aussi, sa valeur d'âge et historique a été jugée supérieure. En raison principalement des modifications apportées à la forme du toit et des travaux réalisés à la fin du 20<sup>e</sup> siècle, sa valeur d'authenticité a été jugée faible. Néanmoins, ces interventions demeurent acceptables, tout en contribuant à donner à l'édifice un certain caractère. Aussi avons-nous jugé bonne sa valeur d'architecture. Jadis à vocation surtout résidentielle, selon toute vraisemblance, l'édifice est devenu à usage mixte au fil du temps; aussi possède-t-il une faible valeur d'usage. Par contre, son emplacement à l'extrémité est de la rue Saint-Jean, à l'intersection de l'avenue Honoré-Mercier, lui confère une valeur de position supérieure.

### Valeur d'âge

Le 881-883, rue Saint-Jean présente une valeur d'âge supérieure puisqu'il a été érigé entre 1846 et 1857, dans les années ayant suivi le grand incendie qui a détruit la majeure partie du faubourg Saint-Jean en 1845.

En outre, l'intérêt du 881-883, rue Saint-Jean est indéniable en raison du fait qu'il a été occupé par le sculpteur et architecte François-Xavier Berlinguet. Ce dernier et son épouse, Marie-Flore Allard, font l'acquisition de la propriété en 1855. Nous ignorons si une maison existe au moment où cette acquisition est faite. Un document d'archive vient toutefois confirmer que François-Xavier Berlinguet occupe les lieux au moins à compter de 1857. Celui-ci reste propriétaire de l'actuel 881-883, rue Saint-Jean jusqu'à son décès, survenu en 1916. Ce personnage a marqué l'histoire de l'architecture à Québec et au Canada.

#### Un personnage d'importance, F.-X. Berlinguet

François-Xavier Berlinguet fait d'abord l'apprentissage de la sculpture et de l'architecture ornementale auprès de son père, Louis-Thomas. Puis, il poursuit sa formation en architecture auprès de Thomas Baillairgé (1791-1859) et de Charles Baillairgé (1826-1906), deux célèbres architectes de Québec.

F.-X. Berlinguet commence sa carrière à son compte vers 1852 avec des commandes de sculpture (décoration intérieure, mobilier), tout en poursuivant vraisemblablement sa formation. Il s'affiche comme architecte dans l'annuaire Marcotte (à partir de l'édition de 1870-1871).

Plusieurs fabriques paroissiales ont recours à ses services. Aussi, François-Xavier Berlinguet conçoit du mobilier religieux et la décoration intérieure de plusieurs églises de

la région de Québec et du Bas-Saint-Laurent<sup>2</sup>. Il réalise également les plans de l'église de Saint-Joseph-de-Beauce (1865-1868), de La Visitation-de-Notre-Dame à Château-Richer (1866), de Saint-Basile (1882-1888), de la chapelle Saint-Antoine-de-Padoue de Lac-Bouchette (1907), de la nouvelle façade de la chapelle des Soeurs-du-Bon-Pasteur à Québec (1909-1910) et du sanctuaire Notre-Dame-du-Sacré-Coeur à Québec (1910). Au cours de l'année 1883, il conçoit la décoration intérieure du monastère et du pensionnat des Ursulines à Stanstead. Berlinguet dirige également les travaux de l'ornementation intérieure de l'Hôtel du Parlement à Québec, en plus de réaliser les plans de certaines maisons privées. En ce 19<sup>e</sup> siècle, Berlinguet est influencé par l'éclectisme et s'inspire notamment des influences gothique et baroque.

Fait moins connu, François-Xavier Berlinguet a mené également de front une carrière d'ingénieur civil à compter de 1869. À ce titre, entre autres projets, il a reçu le mandat de construction du chemin de fer de l'Intercolonial Railway dans les Maritimes.

Au cours de l'année 1896, il fonde le cabinet d'architectes Berlinguet et Lemay, en s'associant avec un autre architecte d'importance, René-Pamphile Lemay (1870-1915). Leurs travaux dépassent les frontières du Québec. Ainsi réalisent-ils tous deux les plans d'une aile de l'édifice du Parlement de l'Île-du-Prince-Édouard ainsi que les cathédrales de Charlottetown à l'Île-du-Prince-Édouard et de Chatham au Nouveau-Brunswick. À ces projets pancanadiens s'ajoutent notamment la conception de l'édifice de la Jacques Cartier Water and Power Company

---

<sup>2</sup> Berlinguet, François-Xavier, *Répertoire du patrimoine culturel du Québec*. <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/>

sur la rue Saint-Jean (1899), la restauration de la maison du juge Honoré-Cyrias Pelletier (1897) sur la rue du Parloir et la nouvelle façade du palais épiscopal de l'Évêché de Québec (1904).

En 1887, on nomme François-Xavier Berlinguet « arbitre officiel des travaux publics du gouvernement de la province de Québec ». Berlinguet est l'un des fondateurs de l'Association des architectes de la province de Québec. Il a été, en outre, président de l'organisme en 1891 et 1892.

### Valeur d'authenticité

À l'origine, le 881-883, rue Saint-Jean présentait la configuration de la maison néoclassique ou maison londonienne. L'édifice était doté d'un toit à deux versants droits et ne comportait que trois niveaux d'occupation. François-Xavier Berlinguet avait même aménagé une coupole au faite de la toiture. L'édifice a été rehaussé en 1942 et un toit plat a alors été mis en place.

À la fin du 20<sup>e</sup> siècle, les ouvertures ont été entièrement changées et les vitrines, complètement réaménagées. À la même époque, une corniche saillante a été mise en place et un parement composé d'un enduit a été installé au dernier étage. À l'issue de ces travaux, une corniche ornée de consoles sépare désormais le deuxième du troisième étage, alors que des imitations de pilastres séparent au dernier étage

les fenêtres, qui sont surmontées d'un motif d'arc plein cintre dans le revêtement.

En outre, des linteaux ont été ajoutés au-dessus des fenêtres des deux étages ainsi qu'une corniche, entre le rez-de-chaussée et le premier étage. L'édifice François-Xavier-Berlinguet a donc considérablement changé d'aspect depuis sa construction ; aussi possède-t-il une faible valeur d'authenticité.

### **Valeur d'architecture**

Depuis les travaux survenus en 1942, le 881-883, rue Saint-Jean offre l'apparence de la maison de faubourg à toit plat. Ce genre d'édifice, fréquent dans le quartier Saint-Jean-Baptiste, comprend plusieurs niveaux et un toit avec drain central ou à pente faible vers l'arrière.

Les ajouts effectués au 881-883, rue Saint-Jean à la fin du 20<sup>e</sup> siècle (corniches et autres composantes décoratives) sont loin d'être parfaits et, dans le cas de la corniche en bordure du toit, la taille dépasse largement celle des corniches traditionnelles. Mais comme les autres composantes puisent leur inspiration dans le répertoire traditionnel, nous avons jugé bonne sa valeur d'architecture.

### **Valeur d'usage**

Durant le temps où les Berlinguet ont occupé le 881-883, rue Saint-Jean, l'édifice a eu une vocation surtout résidentielle, exception faite peut-être au début de la carrière de F.-X. Berlinguet. Au cours de cette période, il a peut-être installé son atelier d'architecte dans l'édifice, comme l'indique l'annuaire Marcotte dans son édition de 1870-1871. Chose certaine, à compter de 1919, un commerce est aménagé au rez-de-chaussée, alors que les étages restent à fonction résidentielle. Puisqu'il est devenu, depuis ce temps, à vocation mixte, le 881-883, rue Saint-Jean possède une faible valeur d'usage.

### **Valeur de position**

Jadis, l'édifice François-Xavier-Berlinguet ne marquait pas la limite est de la rue Saint-Jean. On retrouvait autrefois deux autres édifices mitoyens du côté est. L'aménagement, entre 1965 et 1973, de l'avenue Honoré-Mercier dans le tracé de ce qui était alors la rue Saint-Eustache a nécessité la démolition de ces deux bâtiments.

Depuis, l'édifice François-Xavier-Berlinguet marque l'extrémité est de la rue Saint-Jean. Cet emplacement stratégique fait en sorte qu'il est

devenu un point d'intérêt majeur dans le paysage.  
Aussi, sa valeur de position a été jugée supérieure.

## 880, rue Saint-Joachim

Bâtiment d'intérêt patrimonial; impact : bâtiment;  
fiche GPTM : 582

### Historique

Sous le Régime français, la propriété actuelle du 880, rue Saint-Joachim fait partie du domaine qui fut d'abord la propriété de Guillemette Couillard. La portion de ce domaine située au sud de la rue Saint-Jean est acquise par les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu en 1677. Elle restera vacante au moins jusqu'en 1752, comme le confirme un plan réalisé cette année-là par Gaspard Chaussegros de Léry.

Par contre, sous le Régime anglais, après 1760, les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu ont commencé à effectuer les premières concessions.

Aussi, en 1785, le *Plan of the town and citadel of Quebec with an actual survey of the Plains of Abraham* (d'un auteur anonyme) représente des édifices le long des rues Saint-Jean et Saint-Joachim.

Le 28 juin 1845, la quasi-totalité des faubourgs Saint-Jean et Saint-Louis est détruite par un

incendie. Les abords de la rue Saint-Joachim n'y échappent pas. Les premières constructions érigées au cours de la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, à la suite des concessions effectuées par les religieuses de l'Hôtel-Dieu, sont toutes détruites.

Avant 1849, la propriété actuelle du 880, rue Saint-Joachim appartient au boulanger Pierre Routier. Le 12 juillet 1849, le marchand Donald Fraser achète du shérif le terrain où se trouve aujourd'hui le 880, rue Saint-Joachim et le 875-879, rue Saint-Jean. Aussi, l'histoire de ces deux propriétés est intimement liée à cette époque.

En 1867, James Colvin, marchand de farines et grains, fait l'acquisition de la propriété actuelle du 875-879, rue Saint-Jean (acte 33492). Il exploite d'ailleurs un commerce de farine dans cet édifice.

En avril 1871, James Colvin acquiert du boulanger Pierre Routier et de son épouse Louise Vocelle la propriété contiguë à l'arrière, où est aujourd'hui érigé le 880, rue Saint-Joachim.

Le plan d'assurance incendie réalisé en 1875 représente sur le site actuel du 880, rue Saint-Joachim (à l'arrière du 875-879, rue Saint-Jean) un entrepôt en pierre, deux hangars et deux écuries.

Lorsque les enfants Colvin héritent de la propriété en 1889, le testament dresse un portrait comparable des bâtiments occupant la propriété : un entrepôt en pierre dans lequel se trouvent un four et une boulangerie ainsi qu'une étable en bois.

Les bâtiments de la propriété du 880, rue Saint-Joachim, représentés sur le plan d'assurance incendie produit en 1898, sont les mêmes que ceux illustrés en 1875, à quelques exceptions près. Ainsi, un hangar et une écurie ont été remplacés par un bâtiment secondaire donnant sur la rue Saint-Joachim.

L'occupation de la propriété du 880, rue Saint-Joachim demeure exactement la même en 1910 et en 1923, selon les plans d'assurance incendie produits ces années-là.

Des membres de la famille Colvin restent propriétaires du terrain aujourd'hui occupé par le 880, rue Saint-Joachim jusqu'en 1929. Cette année-là, la propriété est vendue à George Andreanopoulos puis, dix ans plus tard, en 1939, elle passe aux mains de l'entrepreneur Louis Ferland.

Le 18 mai 1940, la Ville de Québec lui délivre un permis (no 10529) pour la construction d'une

maison de six logements, en brique structurale, à toit plat, comprenant trois niveaux d'occupation. Louis Ferland construit vraisemblablement lui-même cette « maison de rapport », dont il a fait exécuter les plans par l'architecte Raoul Chênevert. Le bâtiment est érigé sur la subdivision 4099-1 du lot 4099.

Une fois construit, l'actuel 888, rue Saint-Joachim est aussitôt vendu à Albert Arsenault, ingénieur civil.

Le plan d'assurance incendie de 1957 représente le 880, rue Saint-Joachim. On y indique la présence de huit logements. Il est possible que deux logements se soient ajoutés en demi-sous-sol.

La famille Arsenault reste propriétaire de l'édifice jusqu'en 1971. C'est année-là, planifiant sans doute un projet d'expansion, Place Québec inc. acquiert la propriété. La compagnie la revend en 1987 à Vital Lévesque.

L'année suivante, la Ville de Québec délivre un permis (no 8100510) au propriétaire autorisant la réalisation de rénovations en façade. Dans le cadre de ces travaux, ce dernier change notamment les fenêtres.

Au cours de l'année 1993, Denis Robitaille et Alain Tremblay acquièrent la propriété. En 2011, la Ville de Québec leur délivre un permis (no 2011102532) autorisant des rénovations. Au cours de ces travaux, on met en place les fenêtres actuelles, d'un modèle comparable à celles d'origine.

## Évaluation

Le 880, rue Saint-Joachim présente une bonne valeur patrimoniale. Il offre également une bonne valeur d'âge, ayant été construit en 1940. La conservation d'un certain nombre de composantes distinctives et sa représentativité de l'architecture des immeubles à logements multiples lui confèrent une bonne valeur d'architecture. Dans le même esprit, comme des interventions plutôt mineures ont été effectuées, la valeur d'authenticité du 880, rue Saint-Joachim a été jugée bonne. Localisé dans une série d'immeubles aux caractéristiques d'implantation et volumétriques comparables, le 880, rue Saint-Joachim offre une bonne valeur de position. En outre, ayant conservé sa vocation d'origine d'immeuble à logements, il possède une valeur d'usage exceptionnelle.

## Valeur d'architecture

Le 880, rue Saint-Joachim constitue un bel exemple d'immeuble à logements ou « immeubles de rapport », comme indiqué sur les plans d'origine. Dans ce type d'édifice à toit plat, une porte principale en façade et une cage d'escalier intérieure desservent une série de logements. Dans le cas du 880, rue Saint-Joachim, on trouvait six portes à l'origine. Deux autres se sont ajoutés entre 1940 et 1957, vraisemblablement au sous-sol. Ce modèle d'habitation commence à se répandre à Québec à compter de la décennie 1920 ; il vient en quelque sorte succéder au plex, bien que celui-ci demeure encore en usage à cette époque, et plus tard.

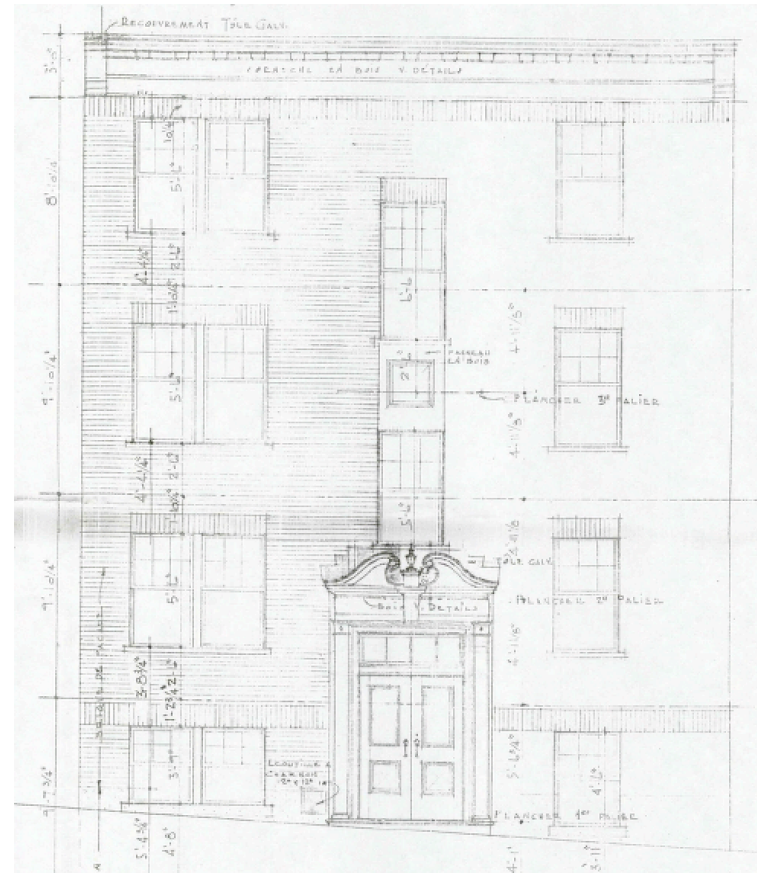
L'architecte Raoul Chênevert (1889-1951) conçoit pour Louis Ferland un immeuble somme toute modeste, mais avec une ornementation bien sentie, distincte, d'inspiration classique. Ainsi met-il principalement en valeur la porte principale donnant accès aux logements en faisant usage de pilastres et d'une corniche qu'il surmonte d'un entablement et d'une clé. Il couronne le tout d'un fronton brisé à volutes, tout en plaçant au centre une urne (disparue entre 1982 et 1996). Raoul Chênevert ajoute à cela en bordure du toit la corniche à larges modillons et à consoles d'arrêt. Enfin, il avait aussi prévu la mise en place d'un

panneau décoratif entre les deux fenêtres surmontant la porte principale. Aussi, compte tenu de la notoriété de l'architecte et de sa qualité globale, l'édifice présente une bonne valeur d'architecture.

### Valeur d'authenticité

L'aspect du 880, rue Saint-Joachim reste très près de celui d'origine. Les plans prévoient un panneau décoratif, entre les deux fenêtres, au-dessus de l'entrée principale, qui n'a peut-être jamais été mis en place. La porte principale et son fronton brisé à volutes ainsi que la corniche à larges modillons et à consoles d'arrêt ont été réalisés selon les dessins de Raoul Chênevert.

Ce sont principalement les fenêtres qui ont fait l'objet de modifications au fil du temps. Elles comprenaient originellement des battants intérieurs et une guillotine extérieure.



Façade principale du 880, rue Saint-Joachim. Dessin de Raoul Chênevert, 20 mai 1940. BANQ, fonds Raoul Chênevert, reproduit dans le répertoire DHN de la Ville de Québec.



Façade principale du 880, rue Saint-Joachim. 1982. À ce moment, les fenêtres d'origine (à battants intérieurs et à guillotine extérieure) et l'urne au centre du fronton brisé de la porte sont encore en place. Répertoire DHN de la Ville de Québec



Façade principale du 880, rue Saint-Joachim en 1996. Ces fenêtres ont été mises en place huit ans auparavant. Répertoire DHN de la Ville de Québec.



Façade principale du 880, rue Saint-Joachim en mars 2020. Les fenêtres sont en place depuis 2011. Elles évoquent le modèle d'origine. Répertoire DHN de la Ville de Québec. IMG\_9473.jpg

Le modèle de fenêtre mis en place en 2011 s'apparente à celui d'origine. Compte tenu de cette intervention et du fait que l'aspect du 880, Saint-Joachim s'apparente à celui qu'il présentait lors de sa construction, l'édifice possède une bonne valeur d'authenticité.

### **Valeur d'âge**

En outre, le 880, rue Saint-Joachim présente une bonne valeur d'âge puisqu'il a été érigé au début de la Seconde Guerre mondiale en 1940. Il est le premier édifice résidentiel érigé sur ce terrain.

### **Valeur de position**

Le 880, rue Saint-Joachim offre une bonne valeur de position. Il fait partie d'un groupe d'édifices dont les caractéristiques d'implantation et la marge de recul restent comparables, tout comme le gabarit et la forme du toit.

### **Valeur d'usage**

Enfin, le 880, rue Saint-Joachim présente une valeur d'usage exceptionnelle. Il a, en effet, toujours conservé sa vocation d'immeuble à logements multiples. Son organisation est identique à celle d'origine.

## 884, rue Saint-Joachim

Bâtiment d'intérêt patrimonial; impact : bâtiment;  
fiche GPTM : 581

### Historique

Sous le Régime français, la propriété actuelle du 884, rue Saint-Joachim fait partie du domaine qui fut d'abord la propriété de Guillemette Couillard. La portion de ce domaine située au sud de la rue Saint-Jean est acquise par les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu en 1677. Elle restera vacante au moins jusqu'en 1752, comme le confirme un plan réalisé cette année-là par Gaspard Chaussegros de Léry.

Par contre, sous le Régime anglais, après 1760, les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu ont commencé à effectuer les premières concessions.

Aussi, en 1785, le *Plan of the town and citadel of Quebec with an actual survey of the Plains of Abraham* (d'un auteur anonyme) représente des édifices le long des rues Saint-Jean et Saint-Joachim.

Le 28 juin 1845, la quasi-totalité des faubourgs Saint-Jean et Saint-Louis est détruite par un

incendie. Les abords de la rue Saint-Joachim n'y échappent pas. Les premières constructions érigées au cours de la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, à la suite des concessions effectuées par les religieuses de l'Hôtel-Dieu, sont toutes détruites.

En mars 1855, François-Xavier Berlinguet (1830-1916) et son épouse Marie-Flore Allard (au nom de laquelle l'acte est enregistré) acquièrent de Thomas Verret la propriété où se trouve aujourd'hui le 881-883, rue Saint-Jean et le terrain à l'arrière : le site actuel du 884, rue Saint-Joachim.

Au cours de la décennie 1870, cet emplacement est occupé par des bâtiments secondaires. Selon les cartes produites en 1875 et en 1879, il s'agit d'un hangar et d'une *Beer Bottling*, un bâtiment vraisemblablement réservé à l'embouteillage de la bière.

Entre 1880 et 1898, ces bâtiments secondaires disparaissent, et le site actuel du 884, rue Saint-Joachim devient vacant. C'est ce que représentent les plans d'assurance incendie de 1898 et de 1910.

La propriété reste aux mains de la famille Berlinguet jusqu'en 1919, année au cours de laquelle elle est acquise par Abel Turcotte. C'est

possiblement lui qui a fait construire les bâtiments secondaires représentés sur le plan d'assurance incendie de 1923, à l'emplacement actuel du 884, rue Saint-Joachim.

Puis, le 25 juin 1930, la Ville de Québec délivre au propriétaire un permis autorisant la construction d'un édifice en bois revêtu de brique, à toit plat, comprenant trois niveaux d'occupation en plus du sous-sol. L'immeuble est destiné à loger 12 familles. Il s'agit de l'actuel 884, rue Saint-Joachim, qui a vraisemblablement été érigé à l'été ou à l'automne 1930.

Une fois la construction terminée, Abel Turcotte vend ce qui est aujourd'hui le 884, rue Saint-Joachim à J.-A. Lapointe. La famille de ce dernier en reste propriétaire jusqu'en 1948, année au cours de laquelle J. Arthur Vincent acquiert l'édifice.

À cette époque, on retrouve trois édifices du côté est du 884, rue Saint-Joachim. C'est ce que représente cette photo prise en 1955. La rue Saint-Eustache, localisée à l'extrémité de cette série d'édifices, n'a pas encore été élargie.



Le 884, rue Saint-Joachim en 1955 (derrière le poteau électrique). Répertoire DHN de la Ville de Québec

Le plan d'assurance incendie de 1957 représente le 884, rue Saint-Joachim comme étant le « St. Joachim Apts (12) ». À ce moment, le troisième édifice, à l'est, a été démoli.

Au cours de l'année 1960, le 884, rue Saint-Joachim devient la propriété du groupe Bourget, Bourget et Fréchette enr. L'entreprise le conserve durant un peu plus de 25 ans, soit jusqu'en 1986. Cette année-là, un groupe formé de Jean-Louis Couture, Michel Denis et François Vincent devient propriétaire du 884, rue Saint-Joachim.

Entre 1965 et 1973, on aménage l'avenue Honoré-Mercier dans le tracé de ce qui est alors la rue Saint-Eustache. Cet aménagement nécessite la démolition des deux bâtiments mitoyens à l'est du 884, rue Saint-Joachim. En 1988, ce dernier est acquis par Pierre Cantin.



Le 884, rue Saint-Joachim en 1982.  
Répertoire DHN, Ville de Québec

Le 1<sup>er</sup> mars 1989, la Ville de Québec délivre à ce dernier un permis autorisant d'importants travaux à l'intérieur et à l'extérieur. Réalisés selon les plans des architectes Lemay et Michaud par l'entrepreneur Jacques Plante, ces travaux impliquent l'ajout d'une nouvelle façade sur le mur est et l'aménagement d'espaces commerciaux au sous-sol et au rez-de-chaussée. Aussi, la porte principale et les fenêtres donnant sur la rue Saint-Joachim font l'objet d'un réaménagement complet. Ces travaux donnent à l'édifice son aspect actuel.

## Évaluation

Le 884, rue Saint-Joachim présente une bonne valeur patrimoniale. Il offre également une bonne valeur d'âge, ayant été construit en 1930. La qualité des travaux de transformation effectués à la fin du 20<sup>e</sup> siècle lui confère une bonne valeur d'architecture. Par contre, comme ces travaux ont eu pour conséquence de modifier son caractère d'origine, le 884, rue Saint-Joachim offre une faible valeur d'authenticité. Désormais localisé à l'extrémité est de la rue Saint-Joachim, à l'intersection de l'avenue Honoré-Mercier, le 884, rue Saint-Joachim présente une valeur de position supérieure. En outre, puisqu'il a perdu sa vocation d'origine d'immeuble à logements, il présente une faible valeur d'usage.

### Valeur d'architecture

Le 884, rue Saint-Joachim a été construit comme immeuble à logements multiples. Dans ce type d'édifice à toit plat, une porte principale en façade et une cage d'escalier intérieure desservent une série de logements. Dans le cas du 884, rue Saint-Joachim, on retrouvait 12 portes en 1957, et peut-être à l'origine également. L'immeuble à logements multiples commence à se répandre à Québec à compter de la décennie 1920 ; il vient en quelque sorte succéder au plex, bien que celui-ci

demeure encore en usage à cette époque et au-delà.

L'architecte du 884, rue Saint-Joachim, malheureusement inconnu, a conçu un édifice extrêmement simple. Un fronton orné d'une corniche à ressauts, encadré d'une corniche moulurée en bordure du toit, était le seul élément décoratif. Conçu comme immeuble mitoyen, le 884, rue Saint-Joachim n'avait évidemment aucune entrée aux murs latéraux.

À l'issue des travaux réalisés en 1989, le 884, rue Saint-Joachim a été agrandi par l'arrière, et une nouvelle façade a été aménagée le long du mur latéral est longeant l'autoroute Dufferin-Montmorency. Les architectes Lemay et Michaud se sont inspirés de la façade de la rue Saint-Joachim en reproduisant sur la nouvelle façade de l'avenue Honoré-Mercier une version stylisée du fronton d'origine de la rue Saint-Joachim. Ils ont aussi fait usage d'une fenêtre verticale, évoquant la fenêtre en blocs de verre, ainsi que d'incrustations verticales et horizontales en pierre, formant des bandeaux et évoquant des pilastres. Ces composantes s'inspirent de celles en usage dans l'architecture des bâtiments de l'époque du 884, rue Saint-Joachim (décennies 1920-1930). À l'issue de ces travaux, une nouvelle façade, d'aspect plutôt monumental, a été créée de toute

pièce le long de l'avenue Honoré-Mercier. La qualité et l'ampleur des travaux réalisés confèrent au 884, rue Saint-Joachim une bonne valeur d'architecture.

### **Valeur d'authenticité**

Le 884, rue Saint-Joachim a été conçu comme édifice mitoyen résidentiel avec une façade unique donnant sur la rue Saint-Joachim. Depuis 1989, le rez-de-chaussée de cette façade a été réorganisé en raison de sa vocation commerciale. Et, intervention majeure, une nouvelle façade a été mise en place du côté de l'avenue Honoré-Mercier. Certes, l'aspect actuel du 884, rue Saint-Joachim est vraiment différent de celui d'origine. Les changements effectués lui confèrent une faible valeur d'authenticité.

### **Valeur de position**

À la suite de la disparition des bâtiments érigés jadis du côté est, le 884, rue Saint-Joachim se trouve désormais localisé à l'extrémité est de la rue Saint-Joachim, à l'intersection de la prestigieuse avenue Honoré-Mercier. Cet emplacement ainsi que l'aménagement d'une nouvelle façade le long de cette artère lui donnent une très grande visibilité. Le 884, rue Saint-Joachim offre une valeur de position supérieure.

### **Valeur d'usage**

Enfin, le 880, rue Saint-Joachim présente une faible valeur d'usage. À l'origine un immeuble à logements à vocation uniquement résidentielle, il est devenu un édifice à vocation mixte.

## Annexe 1. Fiches avec paramètres du MCC

# Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

## Identification

Toponyme **Station d'essence Shell**

**Adresse**

**115 boulevard René-Lévesque Ouest**

Arrondissement municipal

**La Cité-Limoilou**

Municipalité

**Québec**

Région administrative

**Capitale-Nationale**

Coordonnées GPS

Latitude **46°48'13.7"**

Longitude **71°13'36.6"**

Statut juridique

**Aucun**

## Photographies



Photo1 IMG\_9448.jpg



Photo 2 IMG\_9444.jpg



Photo 3 IMG\_9443.jpg

## Informations historiques du bien évalué

### Catégorie de fonction

Fonction commerciale

### Description

Le 115, boulevard René-Lévesque Ouest est un bâtiment commercial abritant un garage de réparation automobile et des pompes d'essence. Datant de 1969, le bâtiment en bois d'un seul niveau d'occupation, à revêtement de brique, formant un vaste plan rectangulaire. La majeure partie de l'édifice sert d'atelier de réparation et d'entretien automobile. Le commerce est aussi doté de pompes d'essence. Un premier garage avec pompes d'essence avait été érigé à cet emplacement en 1937. La station-service Shell est localisée au cœur du quartier Montcalm de l'arrondissement de La Cité-Limoilou de la ville de Québec.

### Dates

#### Date de construction principale

Début

Fin

Date importante 1

Date importante 2

1969

1969

Construction de l'édifice

### Association

Lien

Personne ou groupe

Dates

Constructeur

Pétrolière Shell

1969

## Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

### Synthèse historique

La propriété du 115, boulevard René-Lévesque Ouest se partage entre deux cadastres. Ainsi occupe-t-elle le lot originaire 3758 du cadastre originaire de la Cité de Québec (quartier Montcalm) et le lot 146 de la municipalité de Notre-Dame-de-Québec (La Banlieue). Au moment de la création de ces deux systèmes cadastraux, en 1870 et en 1871, cet emplacement appartient à Thomas Glover.

Quatre ans plus tard, en 1874, le manufacturier et marchand Léonard Irénée Boivin fait l'acquisition des lots 146 et 147 ainsi que du lot 3758. Il fait ensuite subdiviser ce grand terrain et amorce vraisemblablement la vente de parcelles de lots.

Toutefois, un avis émis en 1878 indique que le bien foncier est transféré à Alfred Lemieux, « désignée » (que l'on peut traduire par « responsable désigné »), en vertu de Loi sur la faillite et l'insolvabilité de 1875. La propriété du terrain revient sans doute entre les mains de Thomas Glover jusqu'à son décès en 1888, ses successeurs en héritent. Ils en font aussitôt cession à l'Hôtel-Dieu.

Le lot 3758 fait l'objet d'une nouvelle division en 1904. Les parcelles formant le terrain actuel du 115, boulevard René-Lévesque Ouest sont concédées au cours des années qui suivent et des résidences y sont construites.

À la suite d'un permis (no 8488) délivré par la Ville de Québec en 1937, la compagnie Shell Oil Co. of Canada Ltd. fait construire une petite station-service à l'intersection de l'avenue Cartier et du boulevard Saint-Cyrille (aujourd'hui boulevard René-Lévesque). Le plan d'assurance incendie de 1957 représente cette station-service, vraisemblablement en blocs de béton, au 1010, avenue Cartier, puisque la façade du bâtiment donne sur cette artère.

Vers la fin de la décennie 1960, la compagnie Shell désire remplacer cette station-service par une autre, plus grande. Pour y parvenir, elle fait l'acquisition des quatre édifices voisins, situés au 105, 107, 111 et 113-115, boulevard Saint-Cyrille. Le 3 décembre 1968, la Ville de Québec délivre les permis (nos 40937 à 40940) nécessaires afin de procéder à la démolition de ces édifices, peu avant l'acquisition officielle des terrains.

En décembre 1968, la Ville de Québec délivre un premier permis autorisant la démolition de la station-service de 1937 et permettant la construction de la nouvelle station-service. Toutefois, le projet ne se matérialise pas immédiatement. Le 29 août 1969, la Ville de Québec délivre un nouveau permis (no 42029) permettant la démolition de l'ancienne station-service et la construction d'une nouvelle station-service, l'actuel 115, boulevard René-Lévesque Ouest, qui est vraisemblablement érigé à l'automne 1969.

Le bâtiment de plan rectangulaire à toit plat offre une très simple configuration architecturale. Revêtu de brique, il comprend quatre portes de garage et une porte piétonnière donnant accès à la station-service comme telle.

Le 5 novembre 1970, la Ville de Québec délivre un nouveau permis (no 44404) à la Shell Oil Co. of Canada Ltd. permettant de procéder aux travaux d'excavation nécessaires à l'installation d'un réservoir additionnel d'essence (7000 gallons ou 26 497 litres). Huit ans plus tard, le 11 octobre 1978, la compagnie Shell Canada obtient un nouveau permis (no 72702), destiné celui-là au remplacement du réservoir souterrain d'huile à chauffage par un nouveau réservoir identique.

Le 10 janvier 1991, la Ville de Québec délivre un permis (no 1100050) aux Produits Shell Canada Ltée. La demande prévoit le réaménagement intérieur de la station-service et des travaux extérieurs.

On procède alors au remplacement de la brique en façade et sur les côtés. De petites fenêtres sont alors obstruées et les vitrines du côté des bureaux font l'objet d'un remplacement. On réaménage aussi la partie bureau et la salle de vente, en plus de rénover la salle de bain.

## Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

État physique MCC

État d'authenticité

### Évaluation par critères

#### 1. Intérêt historique

1.1 Ancienneté relative ou absolue	1 /20
1.2 Association à un personnage ou à un groupe	3 /10
1.3 Importance dans l'histoire nationale	0 /5

Sous-total critère 1 4 /35

#### 2. Intérêt paysager

2.1 Point de repère	2 /7
2.2 Associé à un paysage culturel ou représentatif d'un paysage culturel	0 /3

Sous-total critère 2 2 /10

#### 3. Intérêt artistique et architectural

3.1 Rareté relative ou absolue	0 /13
3.2 Situation dans la production courante	3 /15
3.3 Situation dans l'œuvre du concepteur	1 /11
3.4 Unicité, innovation et complexité	1 /16

Sous total critère 3 5 /55

Valeur patrimoniale MCC  Grand total 11 /100

### Bibliographie

Banque de données GPTM, Ville de Québec

Blanchet Danielle et al. Saint-Jean-Baptiste entre faubourg et centre-ville. Ville de Québec, 1988, 72 pages.

Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1898. BAnQ

Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1910. BAnQ

[Plan d'assurance incendie de 1923]. Volume I, avril 1923. Ville de Québec.

Registre foncier du Québec en ligne

Répertoire DHN, Ville de Québec

Sanborn D. A.; Charles E. Goad. Insurance plans of the City of Quebec. Juillet 1875; édition rev. mars 1878; édition aug. février 1879. BAnQ

Underwriters' Survey Bureau Insurance plan of the city of Quebec, volume 1. Toronto; Underwriters' Survey Bureau Limited, 1957-1961. BAnQ

# Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

## Identification

### Toponyme

#### Adresse

875 879 rue Saint-Jean

Arrondissement municipal

La Cité-Limoilou

Municipalité

Québec

Région administrative

Capitale-Nationale

### Coordonnées GPS

Latitude 46°48'42.5"

Longitude -71°12'57.4"

### Statut juridique

Aucun

## Photographies



Photo1 IMG\_9389.jpg



Photo 2 IMG\_9390.jpg



Photo 3 IMG\_9398.jpg

## Informations historiques du bien évalué

### Catégorie de fonction

Fonction commerciale

Fonction résidentielle

### Description

Le 875-879, rue Saint-Jean a été érigé peu de temps après le grand incendie qui détruit la majeure partie du quartier Saint-Jean-Baptiste en 1845. L'édifice à vocation mixte constitue un bel exemple de la maison londonienne d'influence néoclassique, typique de la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle à Québec. Aussi, se caractérise-t-elle par une structure en maçonnerie et un revêtement de pierre de taille, une volumétrie plutôt imposante (dans ce cas-ci, deux niveaux et demi), un toit à deux versants droits et l'organisation rigoureusement symétrique des ouvertures. Le mur coupe-feu ainsi que les lucarnes à croupe constituent également des composantes identitaires du type architectural. La rareté de l'ornementation est également caractéristique. Le 875-879, rue Saint-Jean se situe au coeur du quartier Saint-Jean-Baptiste de l'arrondissement La Cité-Limoilou de la ville de Québec.

### Dates

#### Date de construction principale

Début

1845

Fin

1849

Date importante 1

Construction de l'édifice

Date importante 2

### Association

Lien

Personne ou groupe

Dates

### Synthèse historique

Sous le Régime français, la propriété actuelle du 875-879, rue Saint-Jean fait partie du domaine qui fut d'abord la propriété de Guillemette Couillard. La portion de ce domaine située au sud de la rue Saint-Jean est acquise par les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu en 1677. Elle restera vacante au moins jusqu'en 1752, comme le confirme un plan réalisé cette année-là par Gaspard Chaussegros de Léry. Par contre, sous le Régime anglais, après 1760, les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu ont commencé à effectuer les premières concessions. Aussi, en 1785, le *Plan of the town and citadel of Quebec with an actual survey of the Plains of Abraham* (d'un auteur anonyme) représente des édifices à l'emplacement actuel du 875-879, rue Saint-Jean.

Le 28 juin 1845, la quasi-totalité des faubourgs Saint-Jean et Saint-Louis est détruite par un incendie. Les abords de la rue Saint-Jean n'y échappent pas. Les premières constructions érigées au cours de la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, à la suite des concessions effectuées par les religieuses de l'Hôtel-Dieu, sont toutes détruites.

Avant 1849, la propriété actuelle du 875-879, rue Saint-Jean appartient au boulanger Pierre Routier. Les données archivistiques ne nous permettent pas de confirmer si c'est lce dernier qui a fait construire le 875-879, rue Saint-Jean après le grand incendie de 1845. Chose certaine, le 12 juillet 1849, le marchand Donald Fraser achète du shérif le terrain sur lequel une maison en pierre est érigée. Bien que cet acte n'ait pu être retrouvé parce qu'aucun numéro d'enregistrement n'est mentionné, plusieurs actes subséquents font référence à cette vente. Les documents consultés laissent entendre que la propriété du boulanger Pierre Routier a été saisie. Force est d'admettre que l'actuel 875-879, rue Saint-Jean est présent en 1849 et que l'édifice a vraisemblablement été reconstruit après l'incendie de 1845.

En 1867, James Colvin, marchand de farines et grains, fait l'acquisition de la propriété (acte 33492). Covin était vraisemblablement locataire d'un commerce au rez-de-chaussée depuis environ 1858, puisqu'il figure dans l'édition de 1858-1859 de l'annuaire Marcotte. En avril 1871, James Colvin acquiert du boulanger Pierre Routier et de son épouse Louise Vocelle la propriété contiguë à l'arrière (lot 4099). Aussi, le plan d'assurance incendie réalisé en 1875 représente l'actuel 875-879, rue Saint-Jean, un édifice en pierre de deux niveaux et demi. Les auteurs du plan y ont indiqué la présence d'un commerce de grains et d'un commerce de chaussures, vraisemblablement au rez-de-chaussée. À l'arrière se trouve une série de bâtiments secondaires, dont un en pierre servant d'entrepôt.

James Colvin semble occuper l'actuel 875-879, rue Saint-Jean jusqu'à son décès, survenu à la fin de la décennie 1880. Aussi, en 1889, les quatre enfants Colvin héritent de la propriété, composée des lots 4099 et 4100. Les bâtiments de la propriété du 875-879, rue Saint-Jean, représentés sur le plan d'assurance incendie produit en 1898, sont les mêmes que ceux illustrés en 1875. Les auteurs du plan de 1898 indiquent seulement la présence de magasins (*stores*) dans l'édifice, sans en préciser la nature.

Différents locataires occupent les locaux commerciaux du rez-de-chaussée au fil du temps, comme le confirment plusieurs actes de bail conservés au Registre foncier du Québec. En 1910, selon le plan d'assurance incendie produit cette année-là, la Banque du Québec occupe l'un des locaux commerciaux de l'actuel 875-879, rue Saint-Jean (alors le 217, rue Saint-Jean). L'institution bancaire s'y est probablement établie brièvement avant de déménager dans l'édifice voisin, au 219, rue Saint-Jean. Aussi, le plan d'assurance incendie de 1923 révèle la présence de deux magasins dans l'immeuble.

Des membres de la famille Colvin restent propriétaires de l'actuel 875-879, rue Saint-Jean jusqu'en 1929. Cette année-là, la propriété est vendue à George Andreanopoulos puis, dix ans plus tard, en 1939, elle passe aux mains de Louis Ferland. C'est ce dernier qui fait subdiviser la partie arrière de la propriété, le lot 4099, en deux parties.

En 1944, Léo Turcotte et Maurice Turcotte acquièrent l'actuel 875-879, rue Saint-Jean. Puis, quatre ans plus tard, Maurice Turcotte en devient l'unique propriétaire. Le plan d'assurance incendie réalisé en 1957 illustre bien la subdivision de la partie arrière du lot effectuée vers 1939. Aussi, en 1957, le 880, rue Saint-Joachim, un édifice en brique, est érigé à l'arrière du 875-879, rue Saint-Jean, qui est encore à ce moment occupé par des magasins. La famille Turcotte conserve la propriété jusqu'en 1982. Cette année-là, un salon de coiffure occupe le rez-de-chaussée. À ce moment, l'étage et les lucarnes possèdent encore leurs fenêtres à battants à grands carreaux, probablement d'origine. Le rez-de-chaussée a encore, en outre, conservé l'organisation traditionnelle des vitrines.

Au printemps 1990, l'intérieur de l'édifice fait l'objet d'un curetage (autorisé par le permis 0101591 délivré par la Ville de Québec) à la suite d'un incendie. Une photo prise en 1993 montre que les fenêtres à battants à grands carreaux ont été remplacées par des fenêtres modernes (à battants et ouvrant vers l'extérieur). La photo illustre également le réaménagement des vitrines après 1982. Cependant, la porte traditionnelle en bois donnant accès à l'étage est encore en place. En 2002, la Ville de Québec autorise (permis no 2002109797 et 2002300788) la rénovation de la façade et la mise en place d'un auvent. Les fenêtres actuelles ont vraisemblablement été mises en place à ce moment.

## Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

État physique MCC

État d'authenticité

### Évaluation par critères

#### 1. Intérêt historique

1.1 Ancienneté relative ou absolue	15 /20
1.2 Association à un personnage ou à un groupe	0 /10
1.3 Importance dans l'histoire nationale	0 /5

Sous-total critère 1 15 /35

#### 2. Intérêt paysager

2.1 Point de repère	3 /7
2.2 Associé à un paysage culturel ou représentatif d'un paysage culturel	3 /3

Sous-total critère 2 6 /10

#### 3. Intérêt artistique et architectural

3.1 Rareté relative ou absolue	10 /13
3.2 Situation dans la production courante	7 /15
3.3 Situation dans l'œuvre du concepteur	6 /11
3.4 Unicité, innovation et complexité	9 /16

Sous total critère 3 32 /55

Valeur patrimoniale MCC  Grand total 53 /100

### Bibliographie

Annuaire Marcotte 1858-1859

Blanchet Danielle et al. Saint-Jean-Baptiste entre faubourg et centre-ville. Ville de Québec, 1988, 72 pages.

Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1898. BAnQ

Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1910. BAnQ

[Plan d'assurance incendie de 1923]. Volume I, avril 1923. Ville de Québec.

Répertoire des permis de construction, Ville de Québec

Répertoire DHN, Ville de Québec

Registre foncier du Québec en ligne

Sanborn D. A.; Charles E. Goad. Insurance plans of the City of Quebec. Juillet 1875; édition rev. mars 1878; édition aug. février 1879. BAnQ

Underwriters' Survey Bureau Insurance plan of the city of Quebec, volume 1. Toronto; Underwriters' Survey Bureau Limited, 1957-1961. BAnQ

# Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

## Identification

Toponyme **Édifice François-Xavier-Berlinguet**

### Adresse

881 883 rue Saint-Jean

Arrondissement municipal

La Cité-Limoilou

Municipalité

Québec

Région administrative

Capitale-Nationale

Coordonnées GPS

Latitude **46°48'42.7"**

Longitude **-71°12'56.9"**

Statut juridique

Aucun

## Photographies



Photo1 IMG\_9376.jpg



Photo 2 IMG\_9387.jpg



Photo 3 IMG\_9385.jpg

## Informations historiques du bien évalué

### Catégorie de fonction

Fonction commerciale

Fonction résidentielle

### Description

Érigé entre 1850 et 1875, à la suite des modifications volumétriques apportées au cours de la première moitié du 20e siècle, l'édifice François-Xavier-Berlinguet comporte désormais les caractéristiques de l'habitation urbaine type à toit plat. Aussi compte-t-il quatre niveaux d'occupation, un plan au sol rectangulaire et un toit plat. A l'origine, le 881-883, rue Saint-Jean comportait un niveau de moins et était doté d'un toit à deux versants droits, ce qui lui conférait le profil caractéristique de la maison d'influence néoclassique, alors très populaire en milieu urbain. La propriété aujourd'hui occupée par le 881-883, rue Saint-Jean est achetée en mars 1855 par François-Xavier Berlinguet (1830-1916) et son épouse Marie-Flore Allard. Un document d'archives confirme que le couple occupe l'actuel 881-883, rue Saint-Jean au moins à compter de 1857. François-Xavier-Berlinguet s'est illustré comme sculpteur, ingénieur et architecte au Québec et au Canada durant toute la seconde moitié du 19e siècle et le début du 20e siècle. L'édifice François-Xavier-Berlinguet se situe au cœur du quartier Saint-Jean-Baptiste de l'arrondissement La Cité-Limoilou de la ville de Québec.

### Dates

#### Date de construction principale

Début

Fin

Date importante 1

Date importante 2

1846

1857

Construction de l'édifice

Début : 1942; fin : 1942

Ajout d'un étage et installation d'un toit plat

### Association

Lien

Personne ou groupe

Dates

Propriétaire-occupant

François-Xavier Berlinguet

1855-1916

Début : 1995; fin : 1995

Mise en place la corniche actuelle en bordure du toit et des composantes décoratives

## Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

### Synthèse historique

Sous le Régime français, la propriété actuelle du 875-879, rue Saint-Jean fait partie du domaine qui fut d'abord la propriété de Guillemette Couillard. La portion de ce domaine située au sud de la rue Saint-Jean est acquise par les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu en 1677. Elle restera vacante au moins jusqu'en 1752, comme le confirme un plan réalisé cette année-là par Gaspard Chaussegros de Léry.

Par contre, sous le Régime anglais, après 1760, les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu ont commencé à effectuer les premières concessions. Aussi, en 1785, le Plan of the town and citadel of Quebec with an actual survey of the Plains of Abraham (d'un auteur anonyme) représente des édifices à l'emplacement actuel du 875-879, rue Saint-Jean.

Le 28 juin 1845, la quasi-totalité des faubourgs Saint-Jean et Saint-Louis est détruite par un incendie. Les abords de la rue Saint-Jean n'y échappent pas. Les premières constructions érigées au cours de la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, à la suite des concessions effectuées par les religieuses de l'Hôtel-Dieu, sont toutes détruites.

En mars 1855, François-Xavier Berlinguet (1830-1916) et son épouse Marie-Flore Allard (au nom de laquelle l'acte est enregistré) acquièrent de Thomas Verret la propriété où se trouve aujourd'hui le 881-883, rue Saint-Jean. L'acte de vente n'ayant pu être consulté, nous n'avons pu déterminer si un édifice est présent ou non au moment de la transaction.

Chose certaine, François-Xavier Berlinguet habite l'actuel 881-883, rue Saint-Jean à la fin de la décennie 1850. L'édition de 1857-1858 de l'annuaire Marcotte révèle sa présence au 21, rue Saint-Jean (l'actuel 881-883, rue Saint-Jean) et le présente comme sculpteur. Au cours de cette période, il a peut-être installé son atelier d'architecte dans l'édifice, comme l'indique l'annuaire Marcotte dans son édition de 1870-1871 qui annonce François-Xavier Berlinguet comme architecte.

Un acte d'obligation, réalisé en 1873, comprend une description du lot avec la maison à trois niveaux en brique structurale. Celle-ci est représentée sur le plan d'assurance incendie de 1875. L'édifice serait alors surmonté d'une d'une coupole. La même composante distinctive est visible sur le plan d'assurance incendie de 1898. Le plan d'assurance incendie de 1910 ne la représente plus.

À la suite du décès de François-Xavier Berlinguet, survenu en 1916, Joseph E. Lemieux et Marie-Louise Berlinguet héritent de la propriété en 1917. Ils la revendent à Abel Turcotte deux ans plus tard. Le 12 mars 1919, la Ville de Québec délivre un permis (no 4473) au propriétaire autorisant la réalisation de diverses réparations et l'aménagement d'un commerce. Abel Turcotte semble alors en possession du lot voisin, à l'arrière, donnant sur la rue Saint-Joachim. Au cours de l'année 1935, il fait subdiviser le lot 4101 en deux parties (l'une donnant sur la rue Saint-Jean et l'autre, sur la rue Saint-Joachim).

En août 1942, la Ville de Québec délivre un permis (no 11573) à Abel Turcotte l'autorisant à supprimer le toit à deux versants et à le remplacer par le toit plat actuel. Abel Turcotte fait, en outre, ajouter un niveau à l'édifice, qui en compte désormais quatre.

Abel Turcotte vend sa propriété en 1945 à Dame C. H. Verreault. Puis, Maurice Turcotte acquiert le 881-883, rue Saint-Jean en 1957. Il le conserve durant près de vingt-cinq ans, soit jusqu'en 1980. La propriété est cédée deux ans plus tard à une compagnie à numéro. Une photo de 1982 révèle que l'édifice a conservé l'organisation traditionnelle des vitrines. Il en est ainsi pour les fenêtres à battants et à imposte au deuxième et au troisième étage. On notera l'organisation en attique des ouvertures.

En janvier 1988, la Ville de Québec délivre le permis no 8100065 autorisant le remplacement des fenêtres des deuxième et troisième étages ainsi que la mise en place de fenêtres à battants à imposte au premier étage. Une photo prise en 1993 illustre le résultat de ces travaux.

Une autre photo, datant celle-là de 1995, illustre le 881-883, rue Saint-Jean au moment où sont exécutés les travaux qui lui ont donné son aspect actuel, autorisés par le permis no 95100798 délivré en mai 1995 par la Ville de Québec. À l'issue de ces travaux, une corniche saillante a été mise en place en bordure du toit ainsi qu'une corniche moulurée, au sommet du second étage, puis un nouveau parement, des imitations de pilastres et des consoles sont installés au dernier étage.

En décembre 1995, la Ville de Québec délivre un permis (no 95103292) autorisant la construction d'un petit édifice annexé au mur latéral gauche. Il s'agit de l'actuel 810, avenue Honoré-Mercier, érigé en 1996.

## Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

État physique MCC

État d'authenticité

### Évaluation par critères

#### 1. Intérêt historique

1.1 Ancienneté relative ou absolue	15 /20
1.2 Association à un personnage ou à un groupe	8 /10
1.3 Importance dans l'histoire nationale	0 /5

Sous-total critère 1 23 /35

#### 2. Intérêt paysager

2.1 Point de repère	7 /7
2.2 Associé à un paysage culturel ou représentatif d'un paysage culturel	3 /3

Sous-total critère 2 10 /10

#### 3. Intérêt artistique et architectural

3.1 Rareté relative ou absolue	9 /13
3.2 Situation dans la production courante	7 /15
3.3 Situation dans l'œuvre du concepteur	6 /11
3.4 Unicité, innovation et complexité	9 /16

Sous total critère 3 31 /55

Valeur patrimoniale MCC  Grand total 64 /100

### Bibliographie

Annuaire Marcotte 1857-1858 et 1870-1871

Banque de données GPTM, Ville de Québec

Berlinguet, François-Xavier, Répertoire du patrimoine culturel du Québec. <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/>

Blanchet Danielle et al. Saint-Jean-Baptiste entre faubourg et centre-ville. Ville de Québec, 1988, 72 pages.

Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1898. BAnQ

Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1910. BAnQ

[Plan d'assurance incendie de 1923]. Volume I, avril 1923. Ville de Québec.

Répertoire des permis de construction, Ville de Québec

Répertoire DHN, Ville de Québec

Registre foncier du Québec en ligne

Sanborn D. A.; Charles E. Goad. Insurance plans of the City of Quebec. Juillet 1875; édition rev. mars 1878; édition aug. février 1879. BAnQ

Underwriters' Survey Bureau Insurance plan of the city of Quebec, volume 1. Toronto; Underwriters' Survey Bureau Limited, 1957-1961. BAnQ

# Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

## Identification

### Toponyme

#### Adresse

880 rue Saint-Joachim

Arrondissement municipal

La Cité-Limoilou

Municipalité

Québec

Région administrative

Capitale-Nationale

### Coordonnées GPS

Latitude 46°48'41.3

Longitude -71°12'56.7"

### Statut juridique

Aucun

## Photographies



Photo1 IMG\_9480.jpg



Photo 2 IMG\_9474.jpg



Photo 3 IMG\_9470.jpg

## Informations historiques du bien évalué

### Catégorie de fonction

Fonction résidentielle

### Description

Le 880, rue Saint-Joachim est un édifice résidentiel érigé en 1940. De plan rectangulaire, l'édifice en brique structurale est recouvert d'un toit plat. Il comprend trois niveaux d'occupation en plus du sous-sol. Son gabarit, le nombre de niveaux et surtout son entrée unique pour plus d'un appartement confirment sa représentativité de l'immeuble à logements multiples, tout comme le portail de la porte principale traité de façon monumentale. Cette porte principale débouche sur une cage d'escalier, éclairée par deux fenêtres, qui dessert les logements superposés. Aussi, sa composition est extrêmement représentative des immeubles à logements multiples, un type d'architecture popularisé en milieu urbain à compter de la décennie 1920. L'édifice est localisé au cœur du quartier Saint-Jean-Baptiste de l'arrondissement La Cité-Limoilou de la ville de Québec.

### Dates

#### Date de construction principale

Début

Fin

Date importante 1

Date importante 2

1940

1940

Construction de l'édifice

### Association

#### Lien

Architecte

#### Personne ou groupe

Raout Chênevert

#### Dates

1940

## Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

### Synthèse historique

Sous le Régime français, la propriété actuelle du 880, rue Saint-Joachim fait partie du domaine qui fut d'abord la propriété de Guillemette Couillard. La portion de ce domaine située au sud de la rue Saint-Jean est acquise par les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu en 1677. Elle restera vacante au moins jusqu'en 1752, comme le confirme un plan réalisé cette année-là par Gaspard Chaussegros de Léry.

Par contre, sous le Régime anglais, après 1760, les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu ont commencé à effectuer les premières concessions. Aussi, en 1785, le Plan of the town and citadel of Quebec with an actual survey of the Plains of Abraham (d'un auteur anonyme) représente des édifices le long des rues Saint-Jean et Saint-Joachim.

Le 28 juin 1845, la quasi-totalité des faubourgs Saint-Jean et Saint-Louis est détruite par un incendie. Les abords de la rue Saint-Joachim n'y échappent pas. Les premières constructions érigées au cours de la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, à la suite des concessions effectuées par les religieuses de l'Hôtel-Dieu, sont toutes détruites.

Avant 1849, la propriété actuelle du 880, rue Saint-Joachim appartient au boulanger Pierre Routier. Le 12 juillet 1849, le marchand Donald Fraser achète du shérif le terrain où se trouve aujourd'hui le 880, rue Saint-Joachim et le 875-879, rue Saint-Jean. Aussi, l'histoire de ces deux propriétés est intimement liée à cette époque.

En 1867, James Colvin, marchand de farines et grains, fait l'acquisition de la propriété actuelle du 875-879, rue Saint-Jean (acte 33492). Il exploite d'ailleurs un commerce de farine dans cet édifice.

En avril 1871, James Colvin acquiert du boulanger Pierre Routier et de son épouse Louise Vocelle la propriété contiguë à l'arrière, où est aujourd'hui érigé le 880, rue Saint-Joachim.

Le plan d'assurance incendie réalisé en 1875 représente sur le site actuel du 880, rue Saint-Joachim (à l'arrière du 875-879, rue Saint-Jean) un entrepôt en pierre, deux hangars et deux écuries.

Lorsque les enfants Colvin héritent de la propriété en 1889, le testament dresse un portrait comparable des bâtiments occupant la propriété : un entrepôt en pierre dans lequel se trouvent un four et une boulangerie ainsi qu'une étable en bois.

Les bâtiments de la propriété du 880, rue Saint-Joachim, représentés sur le plan d'assurance incendie produit en 1898, sont les mêmes que ceux illustrés en 1875, à quelques exceptions près. Ainsi, un hangar et une écurie ont été remplacés par un bâtiment secondaire donnant sur la rue Saint-Joachim.

L'occupation de la propriété du 880, rue Saint-Joachim demeure exactement la même en 1910 et en 1923, selon les plans d'assurance incendie produits ces années-là.

Des membres de la famille Colvin restent propriétaires du terrain aujourd'hui occupé par le 880, rue Saint-Joachim jusqu'en 1929. Cette année-là, la propriété est vendue à George Andreanopoulos puis, dix ans plus tard, en 1939, elle passe aux mains de l'entrepreneur Louis Ferland.

Le 18 mai 1940, la Ville de Québec lui délivre un permis (no 10529) pour la construction d'une maison de six logements, en brique structurale, à toit plat, comprenant trois niveaux d'occupation. Louis Ferland construit vraisemblablement lui-même cette « maison de rapport », dont il a fait exécuter les plans par l'architecte Raoul Chênevert. Le bâtiment est érigé sur la subdivision 4099-1 du lot 4099.

Une fois construit, l'actuel 888, rue Saint-Joachim est aussitôt vendu à Albert Arsenault, ingénieur civil.

Le plan d'assurance incendie de 1957 représente le 880, rue Saint-Joachim. On y indique la présence de huit logements. Il est possible que deux logements se soient ajoutés en demi-sous-sol.

La famille Arsenault reste propriétaire de l'édifice jusqu'en 1971. C'est année-là, planifiant sans doute un projet d'expansion, Place Québec inc. acquiert la propriété. La compagnie la revend en 1987. L'année suivante, la Ville de Québec délivre un permis (no 8100510) au propriétaire autorisant la réalisation de rénovations en façade. Dans le cadre de ces travaux, ce dernier change notamment les fenêtres.

## Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

État physique MCC

État d'authenticité

### Évaluation par critères

#### 1. Intérêt historique

1.1 Ancienneté relative ou absolue	4 /20
1.2 Association à un personnage ou à un groupe	7 /10
1.3 Importance dans l'histoire nationale	0 /5

Sous-total critère 1 11 /35

#### 2. Intérêt paysager

2.1 Point de repère	0 /7
2.2 Associé à un paysage culturel ou représentatif d'un paysage culturel	3 /3

Sous-total critère 2 3 /10

#### 3. Intérêt artistique et architectural

3.1 Rareté relative ou absolue	3 /13
3.2 Situation dans la production courante	11 /15
3.3 Situation dans l'œuvre du concepteur	9 /11
3.4 Unicité, innovation et complexité	3 /16

Sous total critère 3 26 /55

Valeur patrimoniale MCC  Grand total 40 /100

### Bibliographie

Banque de données GPTM, Ville de Québec

Blanchet Danielle et al. Saint-Jean-Baptiste entre faubourg et centre-ville. Ville de Québec, 1988, 72 pages.

Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1898. BAnQ

Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1910. BAnQ

[Plan d'assurance incendie de 1923]. Volume I, avril 1923. Ville de Québec.

Registre foncier du Québec en ligne

Répertoire DHN, Ville de Québec

Sanborn D. A.; Charles E. Goad. Insurance plans of the City of Quebec. Juillet 1875; édition rev. mars 1878; édition aug. février 1879. BAnQ

Underwriters' Survey Bureau Insurance plan of the city of Quebec, volume 1. Toronto; Underwriters' Survey Bureau Limited, 1957-1961. BAnQ

# Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

## Identification

### Toponyme

#### Adresse

884 rue Saint-Joachim

Arrondissement municipal

La Cité-Limoilou

Municipalité

Québec

Région administrative

Capitale-Nationale

### Coordonnées GPS

Latitude 46°48'41.4"

Longitude -71°12'56.3"

### Statut juridique

Aucun

## Photographies



Photo1 IMG\_9461.jpg



Photo 2 IMG\_9462.jpg



Photo 3 IMG\_9466.jpg

## Informations historiques du bien évalué

### Catégorie de fonction

Fonction commerciale

Fonction résidentielle

### Description

Le 884, rue Saint-Joachim est un édifice à toit plat à fonction mixte, à structure de bois et à revêtement de brique. L'édifice comprend trois niveaux le long de la rue Saint-Joachim et un niveau additionnel du côté de l'avenue Honoré-Mercier. Érigé en 1930, le 884, rue Saint-Joachim a été conçu comme immeuble à logements multiples, un type d'édifice en vogue à cette époque : où une série de logements superposés sont accessibles par une cage d'escalier intérieure. Une porte principale donne directement sur la rue. À l'origine, le 884, rue Saint-Joachim était une maison mitoyenne. L'aménagement de l'avenue Honoré-Mercier, entre 1965 et 1973, a entraîné la démolition des édifices adjacents, à l'est. L'édifice s'est ainsi retrouvé à l'extrémité de la rue Saint-Joachim. Sur son élévation latérale, désormais dégagée, une nouvelle façade a été mise en place en 1989, dans le cadre de travaux à l'issue desquels la façade de la rue Saint-Joachim a été réaménagée pour accueillir un local commercial au rez-de-chaussée. L'édifice est localisé dans le quartier Saint-Jean-Baptiste de l'arrondissement La Cité-Limoilou de la ville de Québec.

### Dates

#### Date de construction principale

Début

Fin

Date importante 1

1930

1930

Construction de l'édifice

Date importante 2

Début : 1989

Fin : 1989

Ajout d'une nouvelle façade sur l'élévation est; et réaménagement de la façade de la rue Saint-Joachim

### Association

#### Lien

Architectes

#### Personne ou groupe

Lemay et Michaud

#### Dates

1989

**Synthèse historique**

Sous le Régime français, la propriété actuelle du 884, rue Saint-Joachim fait partie du domaine qui fut d'abord la propriété de Guillemette Couillard. La portion de ce domaine située au sud de la rue Saint-Jean est acquise par les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu en 1677. Elle restera vacante au moins jusqu'en 1752, comme le confirme un plan réalisé cette année-là par Gaspard Chaussegros de Léry.

Par contre, sous le Régime anglais, après 1760, les Hospitalières de l'Hôtel-Dieu ont commencé à effectuer les premières concessions. Aussi, en 1785, le *Plan of the town and citadel of Quebec with an actual survey of the Plains of Abraham* (d'un auteur anonyme) représente des édifices le long des rues Saint-Jean et Saint-Joachim.

Le 28 juin 1845, la quasi-totalité des faubourgs Saint-Jean et Saint-Louis est détruite par un incendie. Les abords de la rue Saint-Joachim n'y échappent pas. Les premières constructions érigées au cours de la seconde moitié du 18<sup>e</sup> siècle, à la suite des concessions effectuées par les religieuses de l'Hôtel-Dieu, sont toutes détruites.

En mars 1855, François-Xavier Berlinguet (1830-1916) et son épouse Marie-Flore Allard (au nom de laquelle l'acte est enregistré) acquièrent de Thomas Verret la propriété où se trouve aujourd'hui le 881-883, rue Saint-Jean et le terrain à l'arrière : le site actuel du 884, rue Saint-Joachim.

Au cours de la décennie 1870, cet emplacement est occupé par des bâtiments secondaires. Selon les cartes produites en 1875 et en 1879, il s'agit d'un hangar et d'une *Beer Bottling*, un bâtiment vraisemblablement réservé à l'embouteillage de la bière. Entre 1880 et 1898, ces bâtiments secondaires disparaissent, et le site actuel du 884, rue Saint-Joachim devient vacant. C'est ce que représentent les plans d'assurance incendie de 1898 et de 1910.

La propriété reste aux mains de la famille Berlinguet jusqu'en 1919, année au cours de laquelle elle est acquise par Abel Turcotte. C'est possiblement lui qui a fait construire les bâtiments secondaires représentés sur le plan d'assurance incendie de 1923, à l'emplacement actuel du 884, rue Saint-Joachim.

Puis, le 25 juin 1930, la Ville de Québec délivre au propriétaire un permis autorisant la construction d'un édifice en bois revêtu de brique, à toit plat, comprenant trois niveaux d'occupation en plus du sous-sol. L'immeuble est destiné à loger 12 familles. Il s'agit de l'actuel 884, rue Saint-Joachim, qui a vraisemblablement été érigé à l'été ou à l'automne 1930.

Une fois la construction terminée, Abel Turcotte vend ce qui est aujourd'hui le 884, rue Saint-Joachim à J.-A. Lapointe. La famille de ce dernier en reste propriétaire jusqu'en 1948, année au cours de laquelle J. Arthur Vincent acquiert l'édifice. À cette époque, on retrouve trois édifices du côté est du 884, rue Saint-Joachim. C'est ce que représente cette photo prise en 1955. La rue Saint-Eustache, localisée à l'extrémité de cette série d'édifices, n'a pas encore été élargie.

Le plan d'assurance incendie de 1957 représente le 884, rue Saint-Joachim comme étant le « St. Joachim Apts (12) ». À ce moment, le troisième édifice, à l'est, a été démoli. Au cours de l'année 1960, le 884, rue Saint-Joachim devient la propriété du groupe Bourget, Bourget et Fréchette enr. L'entreprise le conserve durant un peu plus de 25 ans, soit jusqu'en 1986. Cette année-là, un groupe formé de Jean-Louis Couture, Michel Denis et François Vincent devient propriétaire du 884, rue Saint-Joachim.

Entre 1965 et 1973, on aménage l'avenue Honoré-Mercier dans le tracé de ce qui est alors la rue Saint-Eustache. Cet aménagement nécessite la démolition des deux bâtiments mitoyens à l'est du 884, rue Saint-Joachim. En 1988, ce dernier est acquis par Pierre Cantin. Le 1<sup>er</sup> mars 1989, la Ville de Québec délivre à ce dernier un permis autorisant d'importants travaux à l'intérieur et à l'extérieur. Réalisés selon les plans des architectes Lemay et Michaud par l'entrepreneur Jacques Plante, ces travaux impliquent l'ajout d'une nouvelle façade sur le mur est et l'aménagement d'espaces commerciaux au sous-sol et au rez-de-chaussée. Aussi, la porte principale et les fenêtres donnant sur la rue Saint-Joachim font l'objet d'un réaménagement complet. Ces travaux donnent à l'édifice son aspect actuel.

## Étude d'impact sur l'environnement Réseau structurant de transport en commun. Projet de tramway. Tronçon no 10

État physique MCC

État d'authenticité

### Évaluation par critères

#### 1. Intérêt historique

1.1 Ancienneté relative ou absolue	6 /20
1.2 Association à un personnage ou à un groupe	0 /10
1.3 Importance dans l'histoire nationale	0 /5

Sous-total critère 1 **6 /35**

#### 2. Intérêt paysager

2.1 Point de repère	7 /7
2.2 Associé à un paysage culturel ou représentatif d'un paysage culturel	3 /3

Sous-total critère 2 **10 /10**

#### 3. Intérêt artistique et architectural

3.1 Rareté relative ou absolue	3 /13
3.2 Situation dans la production courante	7 /15
3.3 Situation dans l'œuvre du concepteur	1 /11
3.4 Unicité, innovation et complexité	3 /16

Sous total critère 3 **14 /55**

Valeur patrimoniale MCC  Grand total **30 /100**

### Bibliographie

Banque de données GPTM, Ville de Québec  
 Blanchet Danielle et al. Saint-Jean-Baptiste entre faubourg et centre-ville. Ville de Québec, 1988, 72 pages.  
 Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1898. BAnQ  
 Goad, Chas. E. (Charles Edward). Insurance plan of the City of Quebec, Canada [volume I] . 1910. BAnQ  
 [Plan d'assurance incendie de 1923]. Volume I, avril 1923. Ville de Québec.  
 Registre foncier du Québec en ligne  
 Répertoire DHN, Ville de Québec  
 Sanborn D. A.; Charles E. Goad. Insurance plans of the City of Quebec. Juillet 1875; édition rev. mars 1878; édition aug. février 1879. BAnQ  
 Underwriters' Survey Bureau Insurance plan of the city of Quebec, volume 1. Toronto; Underwriters' Survey Bureau Limited, 1957-1961. BAnQ

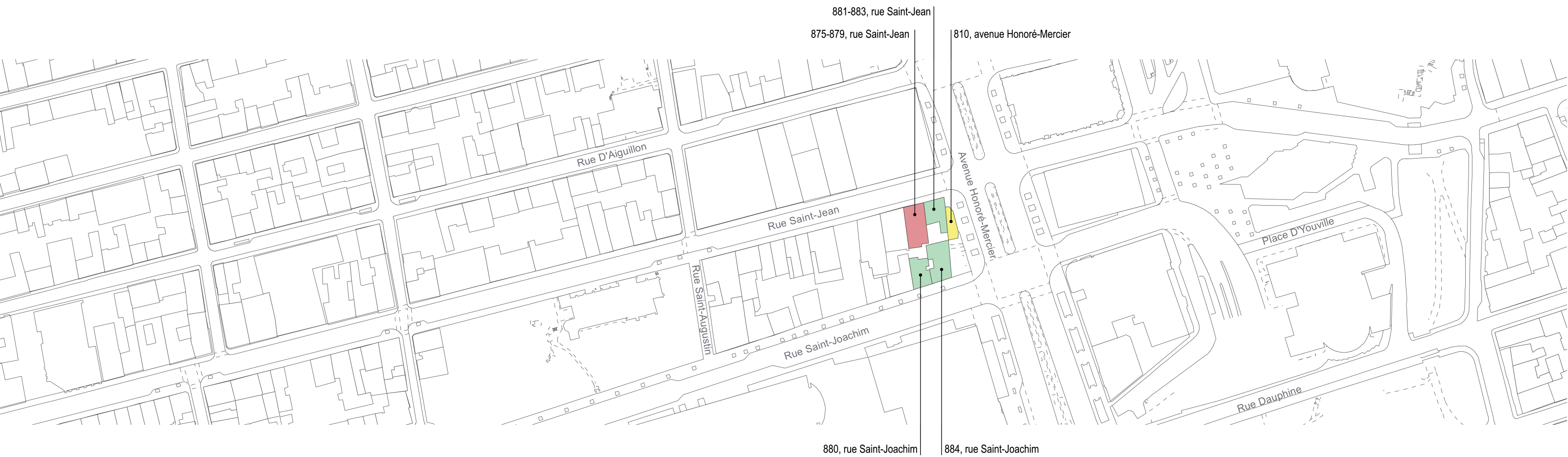
## Annexe 2. Cartographie (carte 11 X17)

# ANNEXE 2 - CARTOGRAPHIE

## Légende

Bâtiments étudiés par valeurs patrimoniales

- Exceptionnelle
- Supérieure
- Bonne
- Faible
- Aucune



Légende

Bâtiments étudiés par valeurs patrimoniales

- Exceptionnelle
- Supérieure
- Bonne
- Faible
- Aucune

Annexe 2. Cartographie



115, boulevard René-Lévesque Ouest