

**AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Suite à son assemblée du 15 mai 2015

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal\*.

**Projet de redéveloppement – Îlot de la Maison Alcan**

AC15-VM-02

Localisation :	1188, rue Sherbrooke Ouest Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (Rue Sherbrooke Ouest - entre Atwater et Peel) Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural désigné (église Emmanuel Congregational)
Reconnaissance provinciale :	Immeuble patrimonial classé (maison Lord-Atholstan) Situé à l'intérieur des aires de protection des édifices du Mount Stephen Club et du Mount Royal Club (immeubles patrimoniaux classés)
Reconnaissance fédérale :	Le Winter Club (NCSM Donnacona) a été reconnu comme un édifice patrimonial fédéral du patrimoine en 1995, mais cette reconnaissance fédérale a été perdue en 2008 à la suite de la vente de l'édifice à une entreprise privée.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après, « le comité ») émettent un avis à la demande de l'arrondissement, le projet nécessitant une modification au Plan d'urbanisme (PU).

**NATURE DU PROJET**

Le projet vise le réaménagement et le redéveloppement de l'îlot Alcan et son agrandissement par la réunification de quatre immeubles, dont deux qui seront démolis aux fins de la construction d'une tour commerciale ou mixte d'une hauteur de 120 mètres. Le projet implique la démolition de la Tour de l'Armée du Salut ainsi que celle de la majeure partie de l'édifice Donnacona (Winter Club), dont la façade serait conservée et intégrée à la nouvelle structure.

Le nouvel usage proposé implique de modifier le plan d'urbanisme afin de retirer l'édifice La Citadelle/Emmanuel Congregational de la catégorie « Les lieux de culte » de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle et de l'ajouter à la nouvelle catégorie à créer « Les anciens lieux de culte » afin de permettre un usage autre.

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et  
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

---

## AUTRES INSTANCES CONSULTÉES

Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie a émis un avis favorable au projet lors de sa séance du 14 mai 2015.

Le projet doit être approuvé par le ministère de la Culture et des Communications (MCC) et la modification au Plan d'urbanisme doit être acceptée par le conseil municipal.

---

## HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Le terrain concerné forme la tête de l'îlot formé par les rues Drummond, Sherbrooke et Stanley et situé au cœur du Mille carré doré (Golden Square Mile), quartier historique prestigieux où demeurait la bourgeoisie d'affaires montréalaise, de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle jusqu'aux années 1930.

Il occupe une partie de l'ancienne propriété acquise par John Redpath en 1836. Le secteur se développe suivant l'acquisition des lots bordant la rue Sherbrooke par James Smith en 1845. Les maisons Holland, Klinkhoff et Béique sont érigées sur la rue Sherbrooke respectivement en 1872, 1873 et 1893. En 1895, Hugh Graham (Lord Atholstan), fondateur du journal *Montreal Star*, fait construire sa résidence à l'extrémité est de la tête d'îlot, à l'intersection de la rue Stanley. En 1906, la communauté Emmanuel Congregational, établie dans la partie sud de l'îlot, se relocalise plus au nord et fait construire sa deuxième église sur la rue Drummond. Quelques années plus tard, le Winter Club s'implante aussi sur cette rue, au sud de l'église, et fait ériger, selon les plans des architectes Maxwell, un pavillon comprenant une patinoire. L'implantation de ces deux institutions confirme la vitalité de la communauté anglophone dans ce secteur. En 1930, les Appartements Heritage, érigés sur la rue Sherbrooke, sont transformés en hôtel, nommé Berkeley. En 1943, le Winter Club est vendu au gouvernement fédéral, qui y installe la division de la Royal Canadian Naval Volunteer Reserve (NCSM Donnacona). Cinq ans plus tard, la communauté Emmanuel Congregational, qui fusionne avec la Westmount Park Church, vend son église à l'Armée du Salut<sup>1</sup>.

En 1981, la partie nord de l'îlot formé par les rues Stanley, Sherbrooke et Drummond est acquise par la société Alcan pour y aménager son siège social. La Maison Alcan, réalisée en 1982-1983, est un projet innovateur d'intégration et de design urbain. Elle intègre et recycle cinq bâtiments patrimoniaux : quatre anciennes résidences victoriennes en rangées (les maisons Klinkhoff, Holland, Béique, et Atholstan) et l'hôtel Berkeley à des constructions contemporaines respectant la morphologie du lieu. Ces bâtiments sont reliés à l'arrière à un nouvel immeuble de bureaux de huit étages, l'édifice Davis, par un atrium de 27 mètres de hauteur qui prend la forme d'un passage piétonnier, entre la rue Stanley et la rue Drummond, selon deux axes décalés<sup>2</sup>. « Cette démarche exemplaire s'inscrit dans un mouvement de réaction à la suite de la démolition de la maison Van Horne, [à l'angle des rues Sherbrooke et Stanley], et du bâti ancien »<sup>3</sup>. Le projet de la Maison Alcan est précurseur dans le domaine de la sauvegarde du patrimoine à Montréal et

---

<sup>1</sup> Ville de Montréal, Division du patrimoine, *Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'îlot de la maison Alcan*, 12 février 2015.

<sup>2</sup> Jean-Claude Marsan, *Montréal en évolution : historique du développement de l'architecture et de l'environnement urbain montréalais*, 3<sup>e</sup> éd. rev. corr. et mise à jour, Laval, Éditions du Méridien, 1994 p. 420-422.

<sup>3</sup> Ville de Montréal, Division du patrimoine, *Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'îlot de la Maison Alcan*, 12 février 2015.

témoigne d'une nouvelle façon de faire dans la ville, en conciliant les intérêts du monde des affaires aux préoccupations patrimoniales et urbanistiques de la métropole<sup>4</sup>. Il constitue le symbole des années de réappropriation.

---

## DESCRIPTION DU PROJET

Le projet prévoit la démolition de l'édifice NCSM Donnacona (2055, rue Drummond) et la conservation de sa façade et de la partie avant du bâtiment, ainsi que la démolition de la tour de huit étages de l'Armée du Salut (2050, rue Stanley). L'emplacement libéré permettra la construction d'une tour de 30 étages, dont 20 étages seront en surhauteur. Son emplacement prévu, en recul de la rue Stanley, se rattache au bâtiment arrière, l'ancienne église La Citadelle/Église Emmanuel Congregational, en empiétant d'environ 7,6 mètres au-dessus de l'arrière de son volume, dont la partie arrière en demi-cercle, construite dans les années 1980, sera démolie.

Le projet vise en outre la réunification de l'ensemble des immeubles (édifice Davis, façade du NCSM Donnacona, ancienne église Emmanuel Congregational) avec ceux de la Maison Alcan pour former un complexe immobilier où tous les bâtiments seront reliés par un espace de circulation intérieur, soit l'actuel atrium qui sera réaménagé. Les entrées du complexe seront par conséquent également réaménagées : l'entrée de l'hôtel Berkeley deviendra l'entrée principale de l'ensemble, avec l'ajout d'une marquise contemporaine en façade, et une nouvelle entrée sera également aménagée dans la tour à construire sur la rue Stanley. Le concept architectural du nouveau projet repose sur l'idée d'agglutination des bâtiments anciens, dont le volume culmine avec la tour. Des aménagements extérieurs sont aussi prévus sur le site.

Le projet, qui prévoit une utilisation des bâtiments à des fins mixtes, implique une modification au plan d'urbanisme par le changement d'usage de l'ancienne église Emmanuel Congregational.

---

## ANALYSE DU PROJET

Le comité a reçu les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie, de la Division de la planification urbaine, de la firme d'architectes responsable du projet, ainsi que de la firme responsable de l'étude préalable à l'énoncé de l'intérêt patrimonial de l'îlot de la Maison Alcan lors de sa réunion du 15 mai 2015. L'Arrondissement a d'abord présenté la localisation, la situation actuelle et la description du projet, puis formulé une analyse et des recommandations à ce propos. Les représentants de la firme d'architecture ont ensuite fait état de la réflexion ayant mené à la conception du projet ainsi que le parti architectural et les composantes de celui-ci. Le comité remercie les représentants pour la clarté de leur présentation. Il formule dans les paragraphes suivants des recommandations quant à certains enjeux à considérer et certains aspects du projet qui, selon lui, devraient être bonifiés.

---

<sup>4</sup> Martin Drouin, *Le combat du patrimoine à Montréal, 1973-2003*, Sainte-Foy, Presses de l'Université du Québec, 2005, p. 225.

## Rapport au projet de la Maison Alcan

Le comité tient à rappeler que le projet de la Maison Alcan, tel que réalisé au début des années 1980, a constitué à l'époque un point marquant dans la façon de planifier la ville. Remarquable pour son intention de sauvegarde patrimoniale, en particulier en plein cœur du quartier des affaires, il a amené une remise en question des approches qui prévalaient jusqu'alors dans le monde des affaires. Né de la vision du président d'Alcan de l'époque, David Culver, et aidé par l'architecte Raymond Affleck, le projet cherchait à mettre un frein aux démolitions qui avaient cours sur la rue Sherbrooke, en développant un projet de conservation plutôt qu'en construisant une nouvelle tour iconique pour accueillir un siège social.

Par ailleurs, fidèle aux recherches de Raymond Affleck, le caractère de ce projet repose sur le grand souci accordé aux espaces de circulation piétonne. Il se reflète premièrement dans l'aménagement de l'atrium qui constitue la première place intérieure couverte de ce genre à Montréal. Cet espace public institue une nouvelle façon de penser les interventions sur un îlot existant. La deuxième approche de circulation originale est l'inclusion d'une série de petits espaces extérieurs. Il en résulte un parcours de découverte au sein d'un regroupement de bâtiments où même des parties moins nobles comme des façades arrière, que certains auraient détruites, sont présentées et mises en valeur. Ainsi, ce projet novateur a permis de conserver les bâtiments dans leur totalité. De plus, la nouvelle construction de la Maison Alcan, l'édifice Davis, bien que se voulant d'expression contemporaine, avait une hauteur limitée afin de ne pas entraver la prépondérance des bâtiments historiques. Loin de l'idée de façadisme, ce projet reflète un grand souci de cohabitation de différentes époques au sein d'un même ensemble bâti.

De manière générale, le projet proposé va à l'encontre de l'esprit de plusieurs aspects de la Maison Alcan et le comité regrette qu'une plus grande reconnaissance patrimoniale ne soit pas accordée à ce projet phare dans l'évolution de l'approche urbanistique à Montréal. Outre sa tour de 30 étages qui efface l'intention initiale de penser autrement la ville et de laisser prédominer et découvrir les édifices conservés, le projet est présenté comme un complexe avec un basilaire qui doit servir la nouvelle tour. À défaut de conserver l'ensemble, le comité considère que l'approche doit faire preuve d'une plus grande déférence à ce projet novateur de 1983 qu'était la Maison Alcan. Les paragraphes suivants expriment les commentaires et questionnements du comité.

### Axialité

Le projet présenté définit deux axes de composition majeurs : l'axe nord-sud, marqué par le volume de l'hôtel Berkeley sur la rue Sherbrooke, et l'axe central (est-ouest) de l'ancienne église Emmanuel Congregational, entre les rues Drummond et Stanley. Le carrefour de ces deux axes a servi à identifier l'emplacement pour accueillir la tour de 30 étages. Le comité s'interroge cependant sur ce choix. La volonté d'imposer deux axes perpendiculaires est antinomique avec l'esprit de la Maison Alcan, dont le génie était de mettre en valeur la petite échelle conviviale des bâtiments existants et d'aménager l'îlot pour en permettre la découverte. Or, l'accent sur les deux axes de la tour tend à la monumentaliser et à assujettir l'ensemble des édifices à sa mise en valeur, au lieu du contraire comme l'avait proposé Affleck. La proposition est d'autant plus problématique que l'axe longitudinal aboutit à un mur aveugle, faute de pouvoir se poursuivre jusqu'au boulevard de Maisonneuve et que, justifiant l'axe transversal, le bâtiment de l'église apparaît dorénavant comme étant l'une des entrées de la tour au lieu d'avoir une présence en soi. Le comité encourage les concepteurs du projet à revoir l'axialité et le positionnement de la tour.

## **Volumétrie et agrégation**

La volumétrie et l'expression architecturale du projet présenté au comité reposent sur une métaphore de pixels. Dans la partie inférieure, de grands porte-à-faux font en sorte que la tour chevauche des édifices existants. De même, cette stratégie permet d'articuler de grands espaces vides entre les différents corps de bâtiment. Ce jeu tridimensionnel de modules cubiques forme une agrégation qui peut être perçue comme étant une analogie à la Maison Alcan, qui regroupait des bâtiments variés par des espaces de circulation. Ce parti architectural offre aussi un potentiel d'un déploiement des circulations en trois dimensions dans ces grands atriums et pourrait permettre un dégagement plus clair des édifices existants pour les mettre en valeur. Le comité invite donc à explorer davantage le parti architectural proposé afin de poursuivre les concepts de promenade et de conservation de l'ancienne Maison Alcan dans une perspective nouvelle.

Par ailleurs, malgré ses réserves sur la tour, le comité s'étonne que le parti inspiré de la pixellisation qui vise une certaine iconicité ne soit pas davantage contributif à la qualité de la tour dans les parties hautes. Le comité croit donc qu'il y a lieu d'explorer davantage cet aspect afin que la volumétrie des différents bâtiments soit plus harmonieuse à différentes échelles de perception.

## **Impact hauteur et densité**

La tour implique une surhauteur de 20 étages. La hauteur et la densité projetées suscitent des inquiétudes par rapport à leur impact sur le volume urbain de la rue Stanley, dont le gabarit est celui d'une rue secondaire. Bien que les éléments nécessaires à la compréhension de l'impact de cette construction sur la rue Stanley n'aient pas été présentés au comité, il apparaît indéniable qu'ils affecteront le dialogue avec les constructions situées de part et d'autre de la rue.

## **Démolition de l'édifice Donnacona et façadisme**

Considérant la surhauteur qui a été accordée, il semble curieux que l'on projette de démolir la plus grande partie de l'édifice Donnacona et d'en garder uniquement la façade. Dans la mesure où le projet donne l'idée que l'ancienne église serve d'accès, il apparaît que ce traitement pourrait être réservé pour l'édifice Donnacona qui, en tant qu'ancienne patinoire, comprend un grand espace traversant. Pour le comité, le fait de conserver uniquement la façade d'un bâtiment n'est pas souhaitable et va à l'encontre des bonnes pratiques en matière de conservation. Qui plus est, il contredit ce qui avait été recherché dans la Maison Alcan, où l'on avait par exemple pris soin de restaurer l'intérieur de la maison Atholstan. En faisant aussi peu de distinction entre la nouvelle intervention et celle de 1983, le projet risque de tromper le public sur l'approche de conservation qui avait prévalu en 1983. Par conséquent, le comité remet en question la nécessité de démolir la majeure partie de ce bâtiment. Il est défavorable à la conservation de la façade isolément.

## **Aménagements extérieurs et atrium**

Le projet prévoit un réaménagement partiel de l'atrium, un élément significatif du projet de conservation réalisé en 1983. Cependant, les détails de son réaménagement et de celui des espaces extérieurs n'ont pas été exposés au comité. Les informations fournies ne permettent pas de bien comprendre comment les volumes de l'atrium se

rencontrent, ni même le concept de circulation. Le comité rappelle que les espaces publics de l'actuelle Maison Alcan ont été conçus à l'origine autour de bâtiments de petit gabarit pour les mettre en valeur. Dans l'esprit de ce qui a été fait pour la Maison Alcan, il faudrait préciser les aménagements des espaces publics afin d'assurer leur convivialité et leur impact positif sur le domaine public des rues Stanley et Drummond. Enfin, dans la perspective d'un développement des circulations en trois dimensions, le comité invite à envisager la possibilité d'utiliser davantage les toits.

---

## AVIS DU CJV ET DU CPM

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) sont favorables à la modification proposée au plan d'urbanisme qui consiste à inclure l'édifice La Citadelle/Emmanuel Congregational dans une nouvelle catégorie à créer, « Les anciens lieux de culte ».

Ils ont toutefois un malaise devant la transformation majeure du site de la Maison Alcan qui constitue un jalon dans l'histoire récente de l'approche urbanistique à Montréal et considèrent que le projet devrait s'arrimer davantage avec l'esprit qui a guidé le projet de conservation de la Maison Alcan au début des années 1980. Il émet par conséquent les recommandations suivantes afin de le bonifier :

- revoir l'axialité et le positionnement de la tour de manière de respecter l'esprit du lieu ;
- revoir la volumétrie du projet de manière à ce qu'elle soit compatible et harmonieuse avec le reste de l'îlot ;
- étudier l'impact de la densité du projet sur le volume urbain de la rue Stanley ;
- revoir l'approche de conservation de l'édifice Donnacona ;
- poursuivre les réflexions quant au concept de circulation intérieure ;
- assurer des aménagements des espaces extérieurs qui poursuivent l'esprit recherché dans le projet initial de la Maison Alcan et qui auront un impact positif sur les rues Stanley et Drummond.

Le président du CJV,

**Original signé**

Adrien Sheppard

Le 28 mai 2015

Le président du CPM,

**Original signé**

Jacques Lachapelle

Le 28 mai 2015