

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Émis le 14 juillet, à la suite de la réunion du 13 juin 2025

Redéveloppement du 2055, rue Drummond (ancien Winter Club)

A25-VM-06

| | |
|------------------------------|--|
| Localisation : | Winter Club de Montréal (aussi connu sous le nom d'édifice Donnacona) 2055, rue Drummond Arrondissement de Ville-Marie |
| Reconnaissance municipale : | Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (Plan d'urbanisme ¹) |
| Reconnaissance provinciale : | Situé dans l'aire de protection de La Maison-Alcan (immeuble patrimonial classé, 2017) (LPC, Loi sur le patrimoine culturel) Situé dans l'aire de protection de l'édifice du Mount Stephen Club (immeuble patrimonial classé, 1975) (LPC) Situé partiellement dans l'aire de protection de l'édifice du Mount Royal Club (immeuble patrimonial classé, 1975) (LPC) |
| Reconnaissance fédérale : | Aucune |

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136). Il émet un avis à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie, conformément au paragraphe 7 de l'article 12.1 de son règlement, le projet impliquant la démolition de plus de 40% du volume hors-sol d'un bâtiment situé dans une aire de protection délimitée en vertu de la LPC.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION

Le bâtiment du 2055, rue Drummond a été construit entre 1912 et 1914 selon les plans des célèbres architectes Edward et William S. Maxwell, également responsables du Musée des beaux-arts de Montréal et de l'Hôpital Royal Victoria. L'édifice de style Beaux-Arts se distingue par sa façade symétrique en brique brune et sa volumétrie allongée qui s'étire jusqu'à la rue Stanley. À l'origine, le bâtiment abritait le Montreal Winter Club, un club privé réservé à l'élite anglophone montréalaise. Il comprenait une patinoire intérieure, un club de badminton et des espaces sociaux. Le Winter Club s'inscrivait dans une tendance de l'époque, marquée par la prolifération de clubs sportifs privés dans les grandes villes nord-américaines.

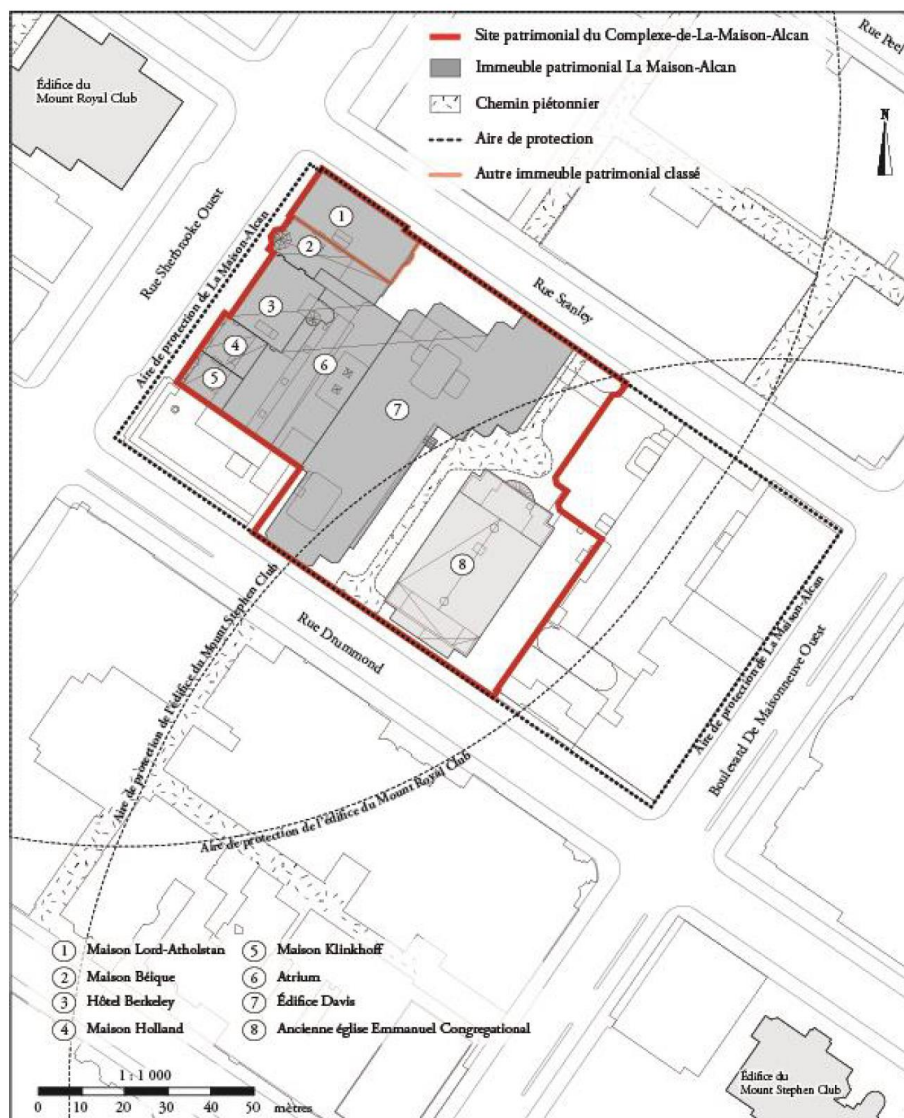
En 1943, en pleine Seconde Guerre mondiale, le bâtiment change de vocation. Il est réquisitionné par la Marine royale canadienne pour y loger les divisions du NCSM Cartier et du HMCS Montréal. Il devient alors un centre d'entraînement

¹ Au moment où le projet a été présenté au CPM, le nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité n'avait pas encore été adopté (conseil municipal du 16 juin). Par conséquent, c'est le Plan d'urbanisme qui s'applique.

militaire connu sous le nom de NCSM Donnacona. Un volume est alors ajouté du côté de la rue Stanley. Le NCSM Donnacona occupera les lieux jusqu'en 2007, année où il est relocalisé dans un autre immeuble sur la rue Saint-Jacques.

Resté vacant depuis, il est vendu par le gouvernement fédéral à des intérêts privés en 2008. Le bâtiment a été racheté en 2019 par le promoteur qui a élaboré le présent projet.

Le 2055, rue Drummond, fait partie de l'îlot où se trouve la maison Alcan, bien qu'il soit exclu du site patrimonial classé du Complexe-de-La-Maison-Alcan créé en 2015.



Source : Brodeur consultants, 2055, rue Drummond. Recherche documentaire et caractérisation patrimoniale, 17 mars 2025, p. 24.



Source : Brodeur consultants, 2055, rue Drummond. *Recherche documentaire et caractérisation patrimoniale*, 17 mars 2025, p. 22.

CONTEXTE DE LA DEMANDE

En février 2015, le comité mixte (composé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger) s'est prononcé sur un projet de transformation de l'îlot de la Maison Alcan². Ce projet prévoyait notamment la démolition de la majeure partie de l'immeuble situé au 2055, rue Drummond, ainsi que celle du 2050, rue Stanley (édifice de l'Armée du Salut), en vue de la construction d'une tour à vocation commerciale ou mixte d'une hauteur de 120 mètres. Le comité mixte avait notamment recommandé de revoir l'approche de conservation de l'édifice du Winter Club. Ce projet a toutefois été abandonné à la suite de l'adoption de statuts de protection par le ministère de la Culture et des Communications.

Un nouveau projet a été présenté au CPM en 2022. Ce projet prévoyait la démolition partielle de l'ancienne église Emmanuel Congregational ainsi que celle de la tour de l'Armée du Salut (2050, rue Stanley), lesquelles seraient remplacées par une tour de 120 mètres en porte-à-faux au-dessus du segment conservé de l'ancienne église. Le CPM a alors émis un avis défavorable, jugeant notamment que la hauteur de la tour créait une rupture d'échelle avec le Complexe-de-La-Maison-Alcan et son environnement immédiat³. Ce projet n'a pas été réalisé.

Le présent avis porte sur un nouveau projet élaboré par l'entreprise propriétaire du Winter Club. Il vise la construction d'un nouvel édifice, lequel serait implanté uniquement sur l'espace dégagé par la démolition partielle du Winter Club. Bien que l'avis du CPM soit requis en raison de la démolition envisagée de plus de 40% du volume hors-sol d'un bâtiment situé dans une aire de protection, le comité se prononce également sur le projet de remplacement, conformément à son pouvoir d'initiative (règl. 02-136, art. 13, par. 2), l'acceptabilité de la démolition étant conditionnelle à celle du projet de remplacement.

² Avis du comité mixte AC15-VM-02, « Projet de redéveloppement – îlot de la Maison Alcan », 28 mai 2015.

³ Avis du Conseil du patrimoine de Montréal A22-VM-02, « 2050, rue Stanley », 2 mars 2022.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet prévoit la démolition partielle de l'immeuble situé au 2055, rue Drummond, soit la section correspondant au grand volume de l'ancienne patinoire (volume sportif). Le volume avant, à vocation sociale, serait conservé. En lieu et place du volume démoli, une tour d'une hauteur de 95 mètres serait érigée.

Le projet inclut également la restauration de la façade et du volume avant donnant sur la rue Drummond. Du côté de la rue Stanley, l'agrandissement qui obstrue actuellement la façade sera démoli, et cette dernière sera reconstruite conformément à son apparence d'origine.

ANALYSE DES ENJEUX

Pour effectuer l'analyse et formuler un avis, le Conseil du patrimoine de Montréal s'est appuyé sur :

- Sa réunion du 13 juin 2025, en vidéoconférence, avec des intervenants de l'Arrondissement de Ville-Marie, du Service de la mobilité et de l'urbanisme et des firmes externes mandatées pour la conception du projet et la réalisation de différentes études, de même que des représentants du promoteur;
- Le document de présentation au Comité consultatif de l'Arrondissement (CCU) (Canderel, 2 avril 2025);
- L'avis AC15-VM-02 du comité mixte sur le projet de redéveloppement de l'îlot de la Maison Alcan (28 mai 2015);
- L'avis A22-VM-02 du Conseil du patrimoine de Montréal portant sur le projet de démolition et de remplacement du 2050, rue Stanley (édifice de l'Armée du Salut);
- La recherche documentaire et caractérisation patrimoniale du 2055, rue Drummond (Brodeur consultants, 17 mars 2025);
- L'analyse du projet en fonction des critères de l'article 53.5 de la LPC (Brodeur consultants, 9 août 2024);
- L'avis de potentiel archéologique dans le cadre du projet de développement Donnacona au 2055, rue Drummond (Patrimonia archéologie, 12 août 2024);
- Le rapport d'expertise de l'état général de la structure d'un immeuble existant (Ilona Bartosh, ing., 17 mars 2025);
- Le rapport d'évaluation de l'état physique général du bâtiment existant sis au 2055, rue Drummond (Solroc, 6 décembre 2024);
- L'étude de mobilité dans le cadre du projet immobilier du 2055, rue Drummond (EXP, 2 décembre 2024);
- L'évaluation du confort au vent (RWDI, 17 mars 2025);
- L'étude sur la structure du bâtiment (prélèvements et essais sur des échantillons de brique et de béton) (Solroc, mars 2025);
- L'étude de faisabilité de construction d'une tour avec la conservation des bâtiments existants (2055, rue Drummond) (Les conseillers BCA Inc., 17 mars 2025).

Trois grands axes d'analyse ont émergé des discussions entre les membres du CPM : la conservation et la mise en valeur du bâtiment patrimonial, la qualité de l'intégration urbaine et l'impact de la nouvelle tour sur l'immeuble patrimonial classé de La Maison-Alcan. L'analyse s'appuie également sur les cinq critères définis dans la LPC pour les

interventions dans une aire de protection⁴. Le CPM fournit plus bas des constats et des propositions constructives pour améliorer le projet.

Démolition du volume sportif

Dans son ensemble, le CPM juge que la démolition partielle de l'ancien Winter Club est un compromis acceptable dans la mesure où certains enjeux qui sont explicités ci-bas font l'objet d'ajustements au projet. Ceux-ci concernent tant la compréhension du volume sportif, la conservation et l'usage du volume social, la documentation des espaces et composantes visées par la démolition et la définition d'une vision claire des intentions de valorisation du caractère patrimonial du projet.

Préserver le caractère traversant

Le bâtiment historique du Winter Club se distingue par sa configuration unique, épousant la forme du lot pour s'étendre de la rue Drummond à la rue Stanley. Cette particularité, rare dans le secteur, a été identifiée dans l'étude historique et patrimoniale comme l'un des éléments les plus significatifs de l'édifice. Cette configuration, qui offrait autrefois une vue dégagée d'un bout à l'autre du bâtiment, contribue à l'identité du lieu et articule harmonieusement les fonctions sociales et sportives.

Or, le projet propose de morceler l'espace traversant en aménageant une cuisine entre les deux volumes au rez-de-chaussée. Cette intervention appelle à une analyse approfondie afin de repenser l'organisation fonctionnelle de ce niveau, dans le but de maintenir la continuité spatiale et de respecter la logique historique du lieu. Cette démarche est essentielle pour mieux comprendre la fonction originale du Winter Club. Il serait opportun d'évaluer la possibilité d'y prolonger les fonctions qui seront implantées dans les espaces situés aux deux extrémités de l'immeuble (soit du côté de la rue Drummond et la rue Stanley) vers cet espace central. Une telle configuration favoriserait un accès public à cet espace et renforcerait la cohérence de l'aménagement.

L'importance de cette organisation spatiale est d'autant plus grande que le projet prévoit la réintégration de certaines portions d'arches structurales issues de l'ancien volume de la patinoire. Celles-ci seraient intégrées aux espaces communs à double hauteur aménagés au rez-de-chaussée. Le CPM comprend que ces fragments de structures ne présentent aucune utilité technique et que leur présence vise uniquement à évoquer l'ancien volume sportif. Toutefois, le CPM ne voit pas la pertinence de réintroduire ces éléments dans un espace qui ne conserve aucun lien fonctionnel ou spatial avec la patinoire d'origine. Une telle approche, qui transforme un artefact architectural en simple élément décoratif, risque d'être dépourvue de signification et difficile à interpréter.

⁴ Les critères définis dans la Loi sur le patrimoine culturel sont :

- L'effet de l'acte sur la mise en valeur et la protection de l'immeuble patrimonial classé pour lequel une aire de protection a été délimitée;
- L'effet de l'acte sur le contexte environnant de l'immeuble patrimonial classé;
- L'effet de l'acte sur un élément issu du même ensemble, de la même époque ou de la même logique de développement que l'immeuble patrimonial classé associé à cette aire, tels un bâtiment, une caractéristique architecturale ou une caractéristique d'aménagement paysager;
- L'effet de l'acte sur un bien ou un site archéologique potentiel ou avéré associé à l'immeuble patrimonial classé;
- L'effet de l'acte sur l'aménagement paysager de l'immeuble patrimonial classé.

En somme, le CPM croit que la mise en valeur du caractère patrimonial du projet gagnerait à s'appuyer sur un programme concret permettant de mieux organiser les efforts de conservation, tant en ce qui concerne les éléments à préserver que les informations à transmettre au public.

Usages du volume social

Le CPM est préoccupé par l'absence d'un usage clairement défini pour le volume social. Cette incertitude soulève la crainte que cet espace ne soit réduit à un simple artefact architectural, dépourvu de réelle fonction. De même, la conception de l'intérieur, qui a conservé la plupart de ses composantes d'intérêt, doit guider le type d'usage à privilégier, par souci de compatibilité, d'accessibilité et d'impact minimal. En conséquence, le CPM encourage le promoteur à privilégier des usages publics ou semi-publics au rez-de-chaussée, de manière à assurer l'animation du site et à en maintenir l'accessibilité.

Dans cet esprit, le CPM croit que l'accès au complexe immobilier devrait être aménagé dans le volume social, depuis la rue Drummond, afin de préserver la relation entre la partie patrimoniale et la partie contemporaine du projet. Une telle configuration permettrait de renforcer la fonction et le caractère du volume social et de contribuer à la compréhension de l'histoire et de l'architecture du bâtiment, tout ce que ne permet pas la proposition de localiser l'entrée principale sur la rue Stanley. Enfin, considérant que la plupart des composantes intérieures sont encore dans un état propice à leur mise en valeur, le CPM juge nécessaire d'assurer la restauration des composantes intérieures du volume social et de réduire au minimum les modifications des espaces, cloisons, finis et autres éléments décoratifs.

Traitement de la façade sur Stanley

Quelle que soit la fonction du volume reconstruit sur la rue Stanley, le CPM juge important de respecter non seulement l'apparence, mais aussi la conception de l'immeuble par le choix de matériaux traditionnels et des techniques constructives de l'époque. Ceci permettra d'éviter un traitement décoratif factice.

Hauteur de la tour

Le CPM se montre globalement favorable à la hauteur de la tour proposée, celle-ci respectant les gabarits autorisés et demeurant en retrait par rapport aux composantes patrimoniales du site. Le recul prévu depuis la rue Drummond permet notamment de mettre en valeur la façade historique du Winter Club sans en compromettre la lisibilité. De plus, le volume de la tour étant très étroit, sa masse s'en trouve réduite à l'échelle du piéton, particulièrement sur la rue Drummond.

Relation entre la tour et la maison Alcan

Le CPM estime que la relation entre la nouvelle construction et la maison Alcan pourrait être améliorée. Sur le plan du traitement architectural, l'intention de faire référence aux traces de patins dans la glace lui apparaît trop conceptuelle et peu perceptible. Au contraire, le CPM considère que ce concept donne lieu à un traitement formel excessivement complexe et chargé, nuisant à la qualité de l'intégration de la tour dans son contexte. Afin de favoriser une meilleure insertion dans l'environnement patrimonial, il recommande un langage architectural plus sobre, en dialogue avec le

contexte patrimonial du site. Pour le CPM, il vaut mieux mettre en valeur des éléments patrimoniaux significatifs et évocateurs que de miser sur des allusions contemporaines abstraites.

Le CPM exprime également une préoccupation quant à la conception du projet de manière isolée, indépendamment de l'évolution à venir du complexe de la maison Alcan. Il craint une planification fragmentée, sans vision d'ensemble pour l'évolution du site patrimonial. Il insiste sur l'importance d'anticiper les effets cumulatifs des projets à venir sur l'îlot afin d'assurer une cohérence d'ensemble dans l'aménagement et la mise en valeur du patrimoine.

Impact de la nouvelle construction dans les aires de protection

La tour proposée modifie le paysage urbain dans cet environnement et est très visible depuis plusieurs points de vue, notamment à l'intérieur du site de la maison Alcan ainsi que depuis certaines perspectives offertes depuis le Mont-Royal. Le CPM aurait donc souhaité disposer d'outils visuels plus précis afin de mieux apprécier l'impact visuel du projet sur les immeubles patrimoniaux classés bénéficiant d'une aire de protection, à savoir : La Maison-Alcan, l'édifice du Mount Stephen Club et celui du Mount Royal Club.

Le CPM croit nécessaire de fournir des simulations visuelles détaillées pour apprécier la tour depuis divers points de vue situés à l'intérieur de l'aire de protection, et être accompagnées d'analyses d'impact visuel, en particulier en lien avec les perspectives piétonnes et les vues emblématiques depuis et vers les immeubles classés, mais aussi depuis les cours intérieures. Ces documents sont jugés essentiels pour permettre une évaluation objective de la cohabitation entre les composantes patrimoniales et la nouvelle construction, ainsi que pour appuyer les recommandations du CPM auprès des autorités compétentes.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis favorable à l'Arrondissement de Ville-Marie quant au projet de démolition du bâtiment situé au 2055, rue Drummond (Winter Club).

Il émet les recommandations suivantes :

1. Documenter les espaces et composantes visés par une démolition afin de guider adéquatement le choix des composantes à préserver;
2. Élaborer un programme concret de mise en valeur du caractère patrimonial du projet;
3. Planifier des usages compatibles, accessibles et significatifs pour le volume social et y intégrer l'entrée principale du complexe immobilier;
4. Restaurer l'ensemble des composantes intérieures du volume social;
5. Revoir le plan d'aménagement du rez-de-chaussée afin de préserver le caractère traversant du bâtiment et envisager d'y prolonger les fonctions développées de part et d'autre;
6. Repenser l'intégration de portions d'arches métalliques et, le cas échéant, concevoir une intégration cohérente et significative qui traduise la fonction de ces structures et le volume s'y rapportant;
7. Reconstruire la façade sur la rue Stanley en respect de la conception originale de l'immeuble par le choix judicieux des matériaux traditionnels et le recours aux techniques constructives de l'époque;

8. Simplifier le traitement architectural de la tour en le rendant plus sobre et plus compatible avec son contexte patrimonial;
9. Assurer une planification concertée des projets à venir sur l'îlot afin d'anticiper les effets cumulatifs des interventions à venir et de mieux encadrer leurs impacts sur l'immeuble patrimonial classé et le site patrimonial;
10. Réaliser des simulations visuelles détaillées montrant la tour depuis différents points de vue depuis et vers les biens classés, mais aussi depuis les cours intérieures de la maison Alcan.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 14 juillet 2025

NOTE À L'INTENTION DU DEMANDEUR

Il revient à l'Arrondissement ou au Service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le communiquer au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.