

**AVIS** DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL SUITE À SON ASSEMBLÉE DU 1<sup>er</sup> FÉVRIER 2019  
Le Conseil du patrimoine de Montréal est l'instance consultative de la Ville en matière de patrimoine\*

## Projet de redéveloppement du Club sportif MAA

A19-VM-04

Localisation :	2070, rue Peel, arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Identifié dans la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle du Plan d'urbanisme
Reconnaissance provinciale :	L'immeuble se trouve dans l'aire de protection de l'édifice du Mount Royal Club (immeuble patrimonial classé)
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet un avis à la demande de la Division du patrimoine, considérant l'article 12.1.7. du règlement sur le Conseil du patrimoine de Montréal (02-136).

### LOCALISATION ET HISTORIQUE DU SITE DU PROJET<sup>1</sup>

Le site du projet se trouve au cœur d'un îlot défini par les rues Peel, Sherbrooke, Stanley et le boulevard de Maisonneuve, dans le quartier Square Mile. Avec les bâtiments à vocation résidentielle, le Club sportif MAA (autrefois connu comme M.A.A.A. acronyme de *The Montreal Amateur Athletic Association*, dénomination d'origine et valable avant 1999) érigé au cours de la période charnière entre le 19<sup>e</sup> et le 20<sup>e</sup> siècle, constitue une des fonctions à l'origine de la constitution de l'îlot. Le quartier Saint-Antoine présente une concentration particulièrement remarquable de ce type d'institutions liées à la pratique sportive.

Avant son déménagement en 1905, le Club MAA occupe l'ancien Montreal Gymnasium, situé un peu plus à l'est, à l'intersection des rues Mansfield et Burnside. Après son déménagement sur la rue Peel, il demeure au sein du noyau des équipements sportifs de la bourgeoisie anglo-saxonne de Montréal. Alors que plusieurs installations sportives quittent le quartier Saint-Antoine à la fin du 19<sup>e</sup> siècle en raison des coûts prohibitifs associés à une valeur foncière qui reflète la pression de développement immobilier du secteur, le Club sportif MAA y maintient sa localisation à travers le processus de déménagement.

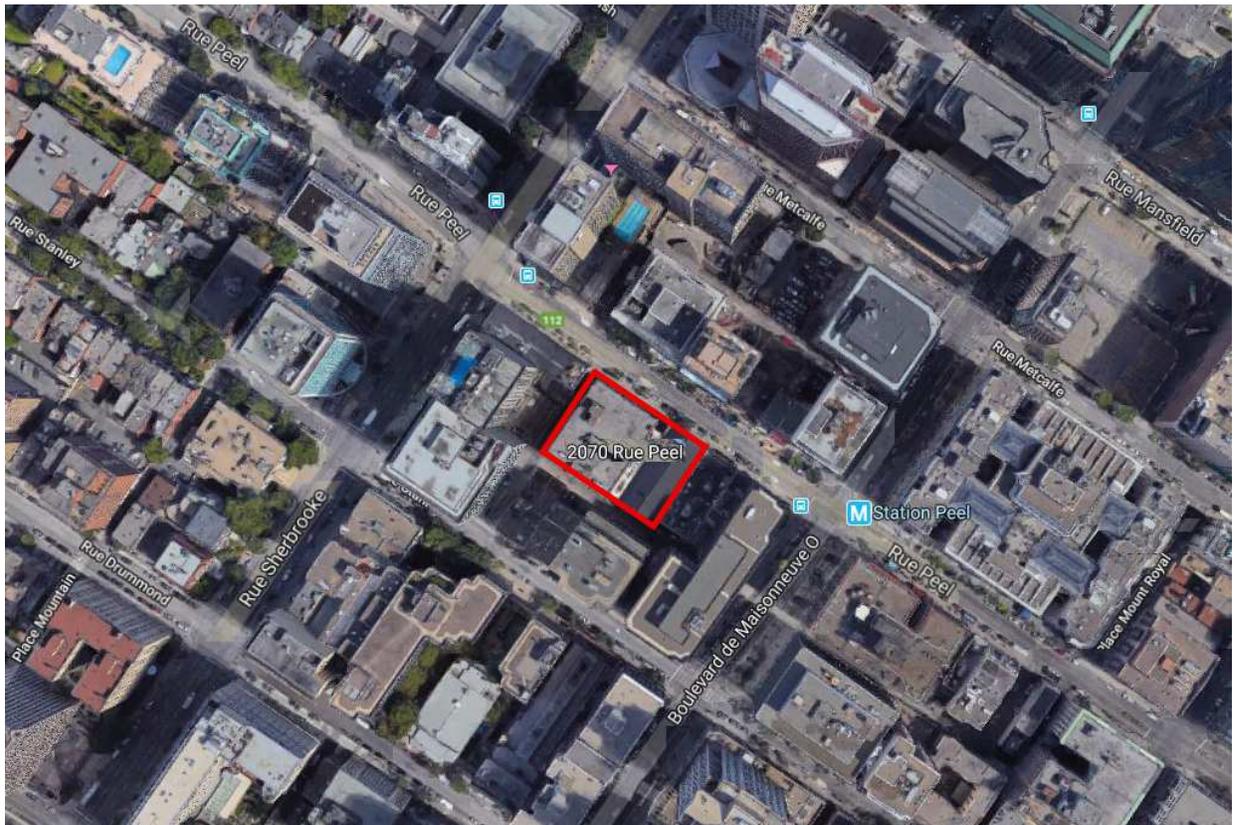
Dès 1900, un comité de construction est mis en place pour doter le Club sportif MAA de nouvelles installations. Pour ce faire, sept lots sont acquis en 1903 le long de la rue Peel. Le bâtiment est construit en 1904-1905 selon les plans des architectes Brown et Miller, il compte six niveaux incluant le sous-sol. À l'époque de sa construction, l'immeuble

<sup>1</sup> Cette section regroupe différents extraits de l'étude suivante : Club sportif MAA, Dossier documentaire sur son évolution physique et historique, Brodeur consultants, décembre 2018.

\*Règlement de la Ville de Montréal 02-136

dominait l'environnement bâti du secteur par sa hauteur. Le traitement stylistique est qualifié de néo-grec. Au matériau principal de revêtement, la brique d'argile, sont insérés des ornements de pierre grise. À l'intérieur, les fonctions sociales donnent sur la façade et les plateaux sportifs sont répartis sur les différents niveaux. L'édifice n'occupe que quatre des sept lots acquis sur Peel. L'espace attenant sera utilisé comme terrain de jeux en attendant l'agrandissement construit en 1933. L'îlot est aujourd'hui occupé principalement par des immeubles de bureau de grande hauteur. Le Club MAA est le seul bâtiment qui rattache encore cet îlot à sa phase de construction originelle du tournant du 20e siècle.

Plusieurs modifications importantes ont été apportées au bâtiment du MAA à travers le temps, suivant les nouveaux besoins sportifs. Celles-ci ont engendré certaines modifications aux façades, essentiellement le remplacement de la fenestration, et des remaniements substantiels dans la plupart des espaces intérieurs.



Localisation du Club sportif MAA. Source : Google Maps 2019

---

## ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le CPM a reçu les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie, de la Division du patrimoine et des firmes externes impliquées lors de sa séance du 1er février 2019. Une brève description de l'évolution du site et de l'état du bâtiment a précédé la présentation du projet. Le projet prévoit la démolition totale du bâtiment du MAA à l'exception de sa façade avant et d'une partie de la façade latérale nord. Ces façades seront restaurées et intégrées au basilaire d'une tour de 31 étages comportant 297 logements. Le basilaire du bâtiment sera principalement occupé par le nouveau centre d'activité physique du MAA. Le CPM souligne que les éléments justifiant l'inéluctabilité de la démolition du bâtiment,

telle la faisabilité structurale et l'incapacité financière du Club à maintenir ses activités dans le bâtiment existant, constituent des informations essentielles qui auraient dû lui être transmises. Le CPM émet ses commentaires et ses recommandations dans les paragraphes suivants.

D'emblée, le CPM souligne la qualité du travail de conception architecturale et l'effort d'intégration urbaine du projet de tour qui lui a été présenté. Il apprécie le dialogue entre les parties contemporaines et historiques du projet qui s'établit grâce à la matérialité de la tour à travers l'emploi de maçonnerie en façade.

Cela étant dit, le CPM tient à souligner sa grande préoccupation par rapport à la multiplication des projets de façadisme et à la banalisation de la disparition du patrimoine du centre-ville de Montréal. Il prend acte de la volonté des requérants d'éviter spécifiquement l'effet de façadisme.

Bien que le dossier documentaire qui a été produit constitue une recherche exhaustive, le CPM regrette qu'aucune identification des valeurs patrimoniales ni des éléments caractéristiques du bâtiment n'ait été réalisée. La définition des éléments qui participent ou non à la valeur de l'immeuble aurait servi à appuyer la stratégie de conservation et à alimenter la conception du projet. Pour un tel cas de figure, le CPM est d'avis que ces aspects devraient être inclus dans l'analyse documentaire.

Le CPM est d'avis que la valeur architecturale du bâtiment ne se limite pas à sa façade principale. Bien que modifiée au fil du temps, l'organisation intérieure du bâtiment est demeurée en partie en place, notamment l'entrée principale donnant accès à un grand hall et l'escalier monumental placé dans l'axe de l'entrée, avec les différents espaces administratifs et de services répartis symétriquement de part et d'autre du hall central. La formalité de cette organisation spatiale reflète bien le statut de l'institution.

Le CPM juge positif que le projet prévoit une correspondance en coupe entre les niveaux de plancher et les ouvertures de la façade conservée. Il encourage à tirer parti du fait que le basilaire conserve le même usage afin d'améliorer la cohérence entre le plan et la façade conservée. Dans le projet proposé, le hall d'entrée et l'escalier sont désaxés par rapport à la porte d'entrée principale. Le CPM recommande d'analyser l'organisation spatiale du bâtiment d'origine en vue de la réinterpréter dans le bâtiment recomposé, afin d'éviter l'effet de «placage» de la façade conservée. Par ailleurs, le CPM recommande d'éviter de tronquer la toiture pignon du bâtiment de 1933, qui fait partie de sa volumétrie. À cet effet, il encourage à installer la terrasse sur une autre portion de toiture plate. Bien qu'il soit conscient des défis d'arrimage avec la nouvelle structure, le CPM recommande de conserver la façade latérale nord dans son entièreté car selon lui, elle dispose d'une valeur patrimoniale importante.

Le CPM se questionne quant à l'approche de conservation et en particulier quant à la détermination du traitement principal des éléments de la façade conservée. Il pressent qu'on vise une interprétation plutôt qu'une réhabilitation de ces éléments. Comme la portion du bâtiment qu'il est envisagé de conserver est somme toute mineure, et puisqu'il s'agit d'un bâtiment abondamment documenté d'un point de vue architectural, le CPM recommande de procéder à une restauration stricte de toutes ses composantes, y compris de l'ensemble des fenêtres.

---

## AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) émet un avis favorable aux parties du projet de redéveloppement du Club sportif MAA qui lui ont été présentées. Le CPM souligne l'effort heureux de dialogue entre la tour proposée et les parties conservées et la qualité de l'insertion urbaine de la tour, due notamment à sa matérialité.

Face à l'apparente nécessité de démolir l'immeuble du MAA, qui constitue pour le CPM une perte importante, il se doit de signifier son inquiétude quant à la multiplication des projets impliquant la démolition de bâtiments historiques au cœur du centre-ville et au recours au façadisme, une tendance qui pourrait considérablement appauvrir son patrimoine. Le CPM regrette qu'aucune identification des éléments caractéristiques ni des valeurs patrimoniales du bâtiment n'ait été réalisée. Celle-ci aurait servi à appuyer la stratégie de conservation et à alimenter la conception du projet.

Le CPM prend acte de la volonté des requérants d'éviter spécifiquement l'effet de façadisme et émet plusieurs recommandations afin de contribuer à concrétiser cette intention :

- Analyser l'organisation spatiale du bâtiment d'origine en vue de la réinterpréter dans le bâtiment recomposé, afin d'éviter l'effet de «placage» de la façade;
- Éviter de tronquer la toiture pignon du bâtiment de 1933, qui fait partie de sa volumétrie;
- Conserver la façade latérale dans son entièreté car selon lui, elle dispose d'une valeur patrimoniale importante.

Considérant que la portion du bâtiment qu'il est envisagé de conserver est somme toute mineure, et puisqu'il s'agit d'un bâtiment abondamment documenté d'un point de vue architectural, le CPM recommande de procéder à une restauration stricte de toutes ses composantes, y compris de l'ensemble des fenêtres.

Le CPM est vivement intéressé à obtenir les études techniques relatives au maintien de la façade latérale à la prévision des fouilles archéologiques visées sur le terrain, tel que convenu en réunion. Ceci afin de s'assurer notamment que les inventaires archéologiques prévus ne se limitent pas aux seules zones à potentiel élevé, mais s'appliquent à l'ensemble du sous-sol qui possède partout un potentiel archéologique.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

### Original signé

Peter Jacobs

Le 15 février 2019

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