

**Projet d'implantation  
Du Pavillon d'Art Canadien  
Du Musée des Beaux-Arts de Montréal  
Dans l'Église Erskine & American United**

**Mémoire présenté par  
La corporation "Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc."  
À la séance d'audition des mémoires  
Du 8 mai 2007**

**par**

**Pierre C Fortier, ing.**

**Membre du conseil d'administration  
De la corporation du Château.**

**Le 4 mai 2007.**

## Historique du Château.

« Le Château » immeuble résidentiel de prestige au centre-ville de Montréal est voisin du Musée des Beaux-Arts et plus particulièrement de l'Église Erskine & American United.

L'Honorable Pamphile R. DuTremblay, c.r., propriétaire du journal « La Presse » confia la conception de cet édifice de 136 appartements, aux architectes « Ross and Macdonald ». Sa construction débuta en février 1925 et fut réalisée par la firme « Anglin Norcross & Company, entrepreneurs généraux ». Une fois terminé, Le Château fut reconnu comme l'immeuble résidentiel le plus prestigieux, une réputation qu'il a toujours conservée à ce jour. Quoique non classé comme tel officiellement, Le Château est vraiment un immeuble de qualité patrimoniale.

Les architectes ont suivi la tendance très populaire, à cette période, de concevoir les particularités du Château suivant la tradition des anciens châteaux de France. Ce style avait également été adopté pour la construction du Château Frontenac dans la ville de Québec, du Banff Springs Hotel à Banff, du Royal York Hotel à Toronto et du nouvel Hôtel Vancouver à Vancouver. La remarquable façade de l'immeuble est recouverte en pierre Tyndall du Manitoba.

« Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc. » est incorporé selon la Loi canadienne sur les sociétés par actions. Le propriétaire de chacune des 136 unités résidentielles détient un bail en propriété et un nombre correspondant d'actions dans la compagnie « Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc. » La Compagnie est administrée par un Conseil d'administration composé de sept membres élus par les actionnaires.

## Le concept présenté et son impact négatif sur le Château.

Depuis longtemps, les résidents et actionnaires du Château ont vécu dans la plus grande harmonie avec ses voisins immédiats qui sont l'Église Erskine & American et le Musée des Beaux-Arts de Montréal. D'ailleurs, nombre d'entre eux sont membres et donateurs du Musée et ont toujours applaudi les diverses initiatives du Musée.

Toutefois, le plan proposé, qui prévoit une annexe en arrière de l'église dont la hauteur dépasserait de 28 pieds celle du toit bas de l'annexe existante (i.e. cette partie du toit de l'annexe la plus près du Château) et qui serait de plusieurs pieds plus près du Château, créerait un véritable canyon entre les deux immeubles et nuirait à la lumière, à la vue et à la valeur de nombreux appartements qui jouxtent l'annexe proposée. **Tel que proposés présentement par le Musée Des Beaux-Arts de Montréal, les plans soumis à la consultation publique sont tout à fait inacceptables pour les résidents du Château par leur manque de déférence et leur arrogance à l'égard de ses voisins immédiats.**

## **Recommandation.**

Notre recommandation , dans un premier temps, va dans le même sens que l'avis du Comité Consultatif d'Architecture et d'Urbanisme de la Ville de Montréal. Celui-ci, lors de sa réunion du 12 janvier 2007, rappelle le caractère patrimonial, et de l'église Erskine and American United, et du secteur où elle se situe. Il affirme que « cette double qualification implique que le projet doit répondre à un certain nombre de critères qui visent à assurer une mise en valeur respectueuse tant des caractéristiques de l'église que de son environnement». Il ajoute que le projet proposé «ne satisfait pas à ces exigences d'intégration urbaine et architecturales... ne respectant ni la matérialité des constructions existantes, ni la hauteur, ni le vocabulaire ou l'expression architecturale d'aucun des bâtiments environnants. » Il termine sur ces mots: «une insertion plus respectueuse s'impose ». Mis au fait, Le Château appréhende, à juste titre, une diminution de la qualité de son environnement.

Ce mémoire découle, en plus, de deux études importantes qui furent commandées par Le Château à des consultants de grande expertise et d'excellente réputation. Les analyses de ces deux consultants, l'un architecte et l'autre expert en services d'évaluation, amènent Le Château à conclure que l'impact produit par 1) le blocage de la vue, 2) la diminution de l'ensoleillement ou de la lumière directe, et 3) la diminution de la lumière diffuse , serait majeur pour plusieurs propriétaires dont les appartements jouxtent la nouvelle annexe. En fait, l'analyse faite par M.Gilles Lecours, É.A.,AACI de la firme CB Richard Ellis Services Conseils Inc. conclut que 24 appartements subiraient une perte de valeur estimée à \$940 000. En plus, les résidents de ces appartements auraient à subir quotidiennement les préjudices dont il est fait mention dans les rapports de nos deux experts.

**En conséquence, Le Château demande expressément que le Musée modifie ses plans de manière à respecter le voisinage qui a existé de façon si harmonieuse depuis 82 années. Plus spécifiquement, Le Château demande que la nouvelle annexe derrière l'église soit ré-aménagée de façon à ce que l'implantation au sol soit identique à celle de l'annexe existante et que la hauteur de la nouvelle annexe ne soit pas supérieure à la hauteur de l'annexe existante**

**Nous espérons que l'Office de consultation publique de Montréal prendra note de nos commentaires et proposera à la Ville de Montréal d'assujettir le changement de zonage demandée par le Musée des Beaux-Arts de Montréal à nos recommandations.**

**Pierre C Fortier, ingénieur**

**Membre du conseil d'administration,**

**Le Château, 1321 Sherbrooke ouest Inc.**

## **Annexes au mémoire**

### **A) Bureaux d'experts :**

#### **Étude d'Ensoleillement**

Monsieur Georges Drolet, architecte, a réalisé une étude d'ensoleillement sur les appartements du Château dont copie est annexée. Il fait partie du bureau d'architectes Fournier, Gersovitz, Moss et associés. L'atelier a acquis une réputation nationale et internationale grâce à ses réalisations au Québec, en Ontario, dans les territoires du Nunavik et du Nunavut, en Russie, au Moyen-Orient, en Afrique et dans les Caraïbes.

Fournier, Gersovitz, Moss et associés est reconnu comme chef de file national dans le domaine de la conservation et du recyclage de bâtiments historiques et également renommé pour ses créations contemporaines et innovatrices.

#### **Étude d'impact sur la perte de valeur**

Monsieur Gilles Lecours, É.A., AACI, Directeur, Évaluation et services-conseils du bureau CB Richard Ellis a réalisé une étude d'impact sur la perte de valeur occasionnée par le projet du Musée sur certains appartements du Château. Ce rapport est annexé aux présentes.

CBRE est la plus importante entreprise intégrée verticalement de services immobiliers commerciaux à travers le monde. Elle exploite 356 bureaux situés dans 58 pays différents et emploie plus de 19 000 personnes, dont 7 300 agents. Au Canada, CB Richard Ellis Limited (Canada) fut formée en 1983. CBRE emploie au Canada plus de 1000 personnes dans l'ensemble de ses 19 bureaux d'un océan à l'autre.

### **B) Documents annexés.**

**Annexe 1 : Étude d'ensoleillement  
2 mai 2007.**

**Annexe 2 : Étude d'impact sur la perte de valeur  
3 mai 2007.**



NOUVEAU PAVILLON DE L'ART CANADIEN  
Musée des Beaux-Arts de Montréal

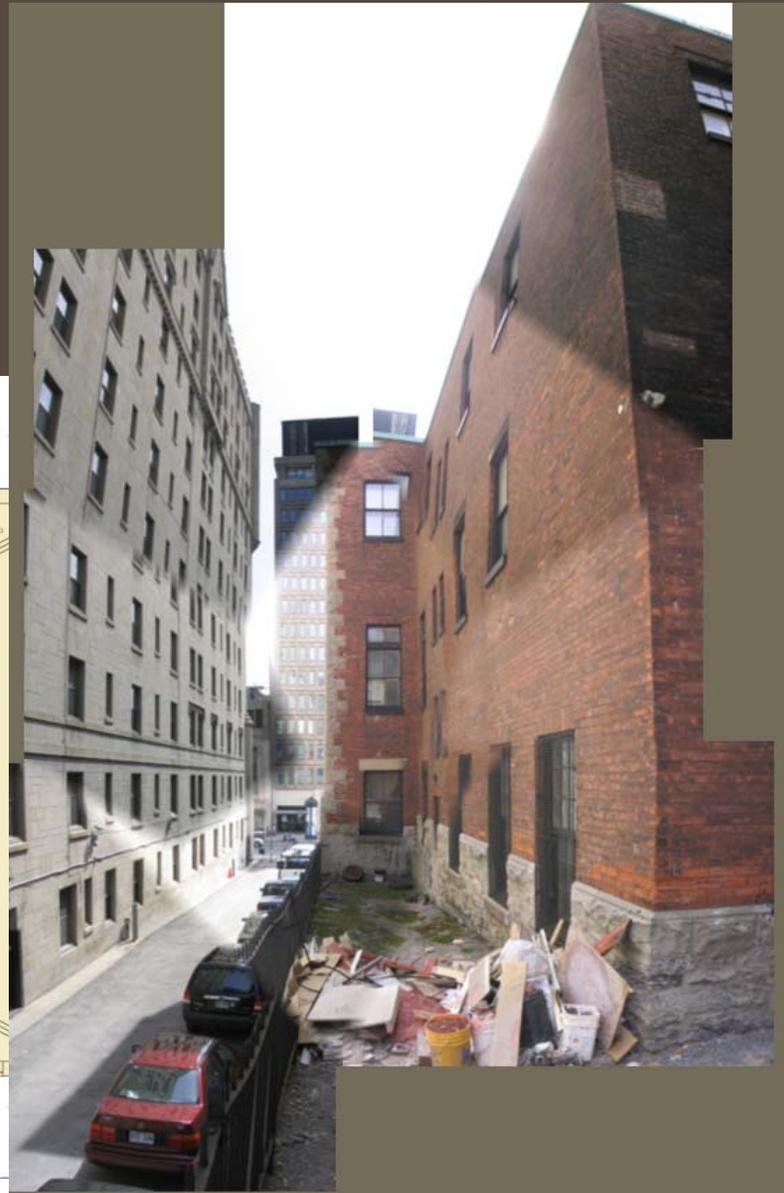
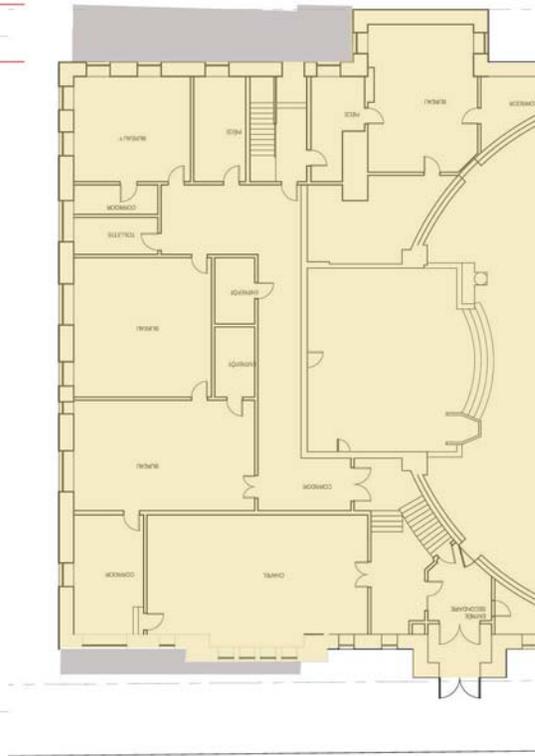
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



2,5 m.

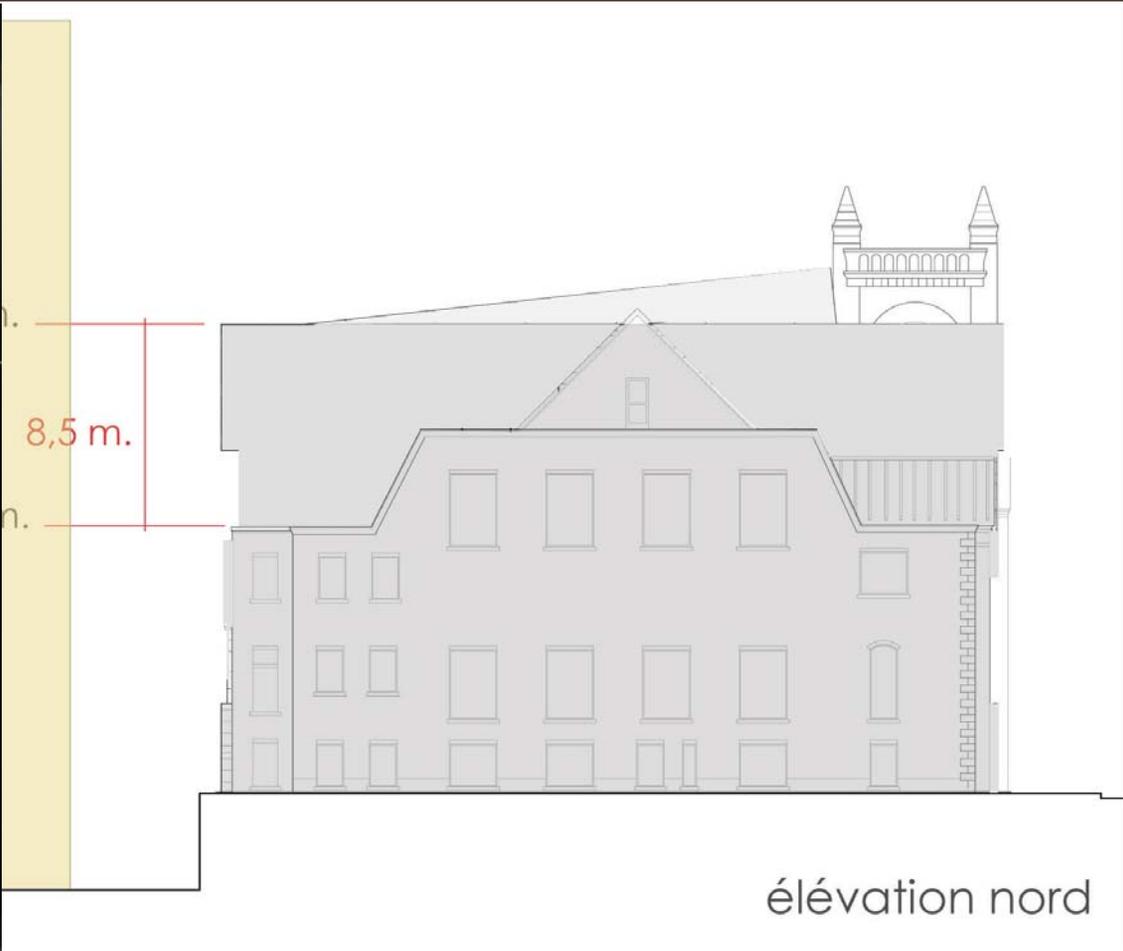


ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.

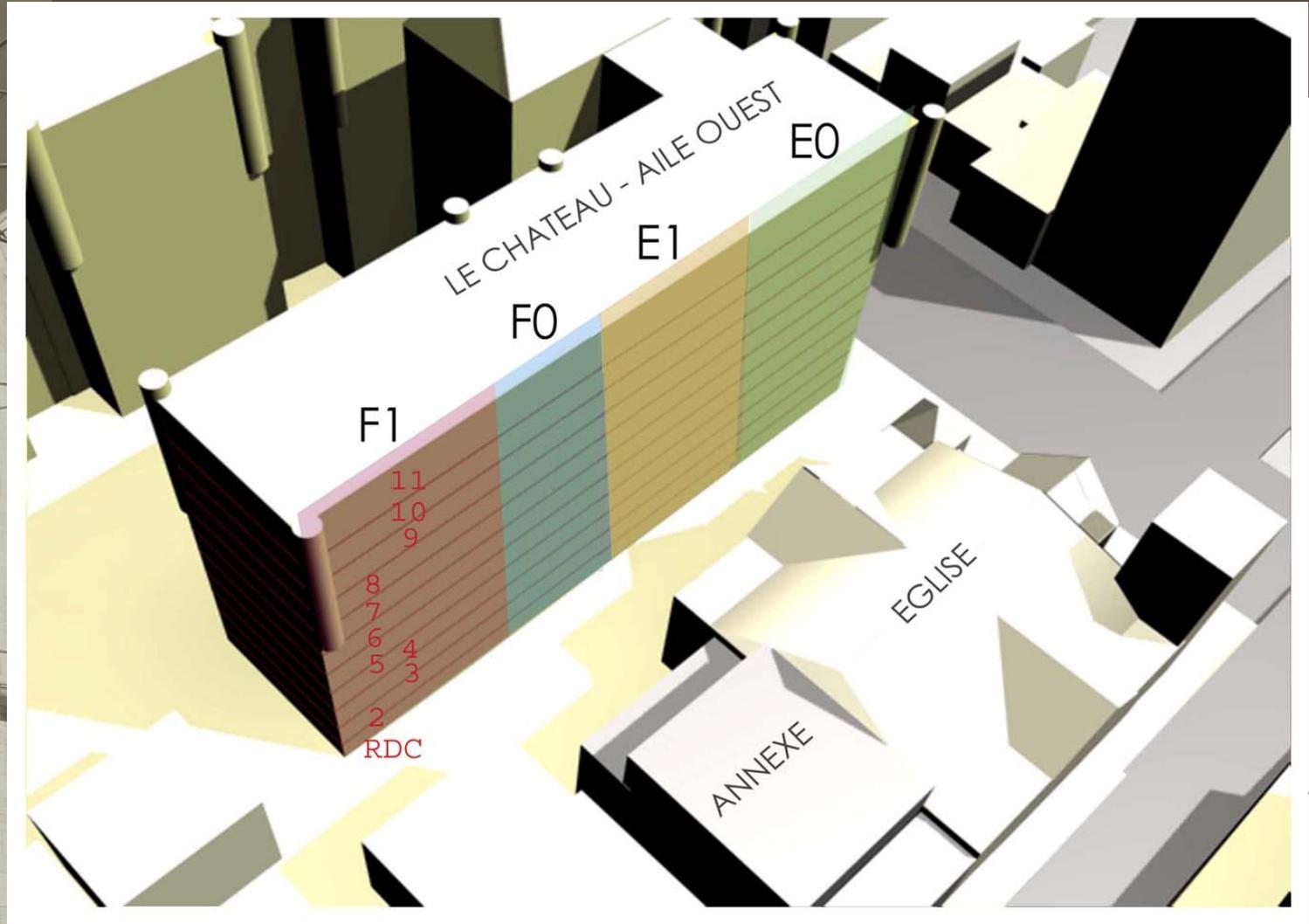


élévation est

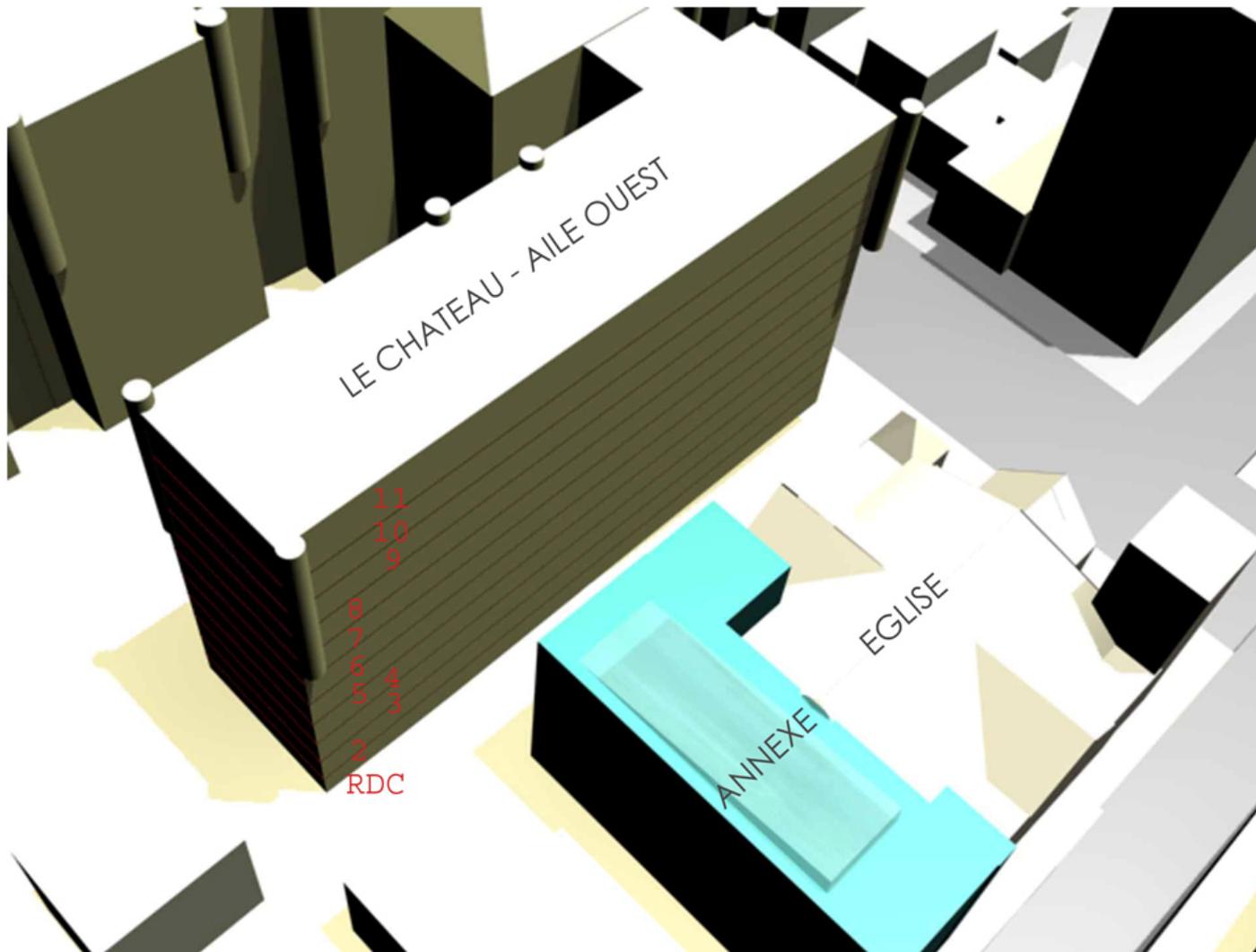
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



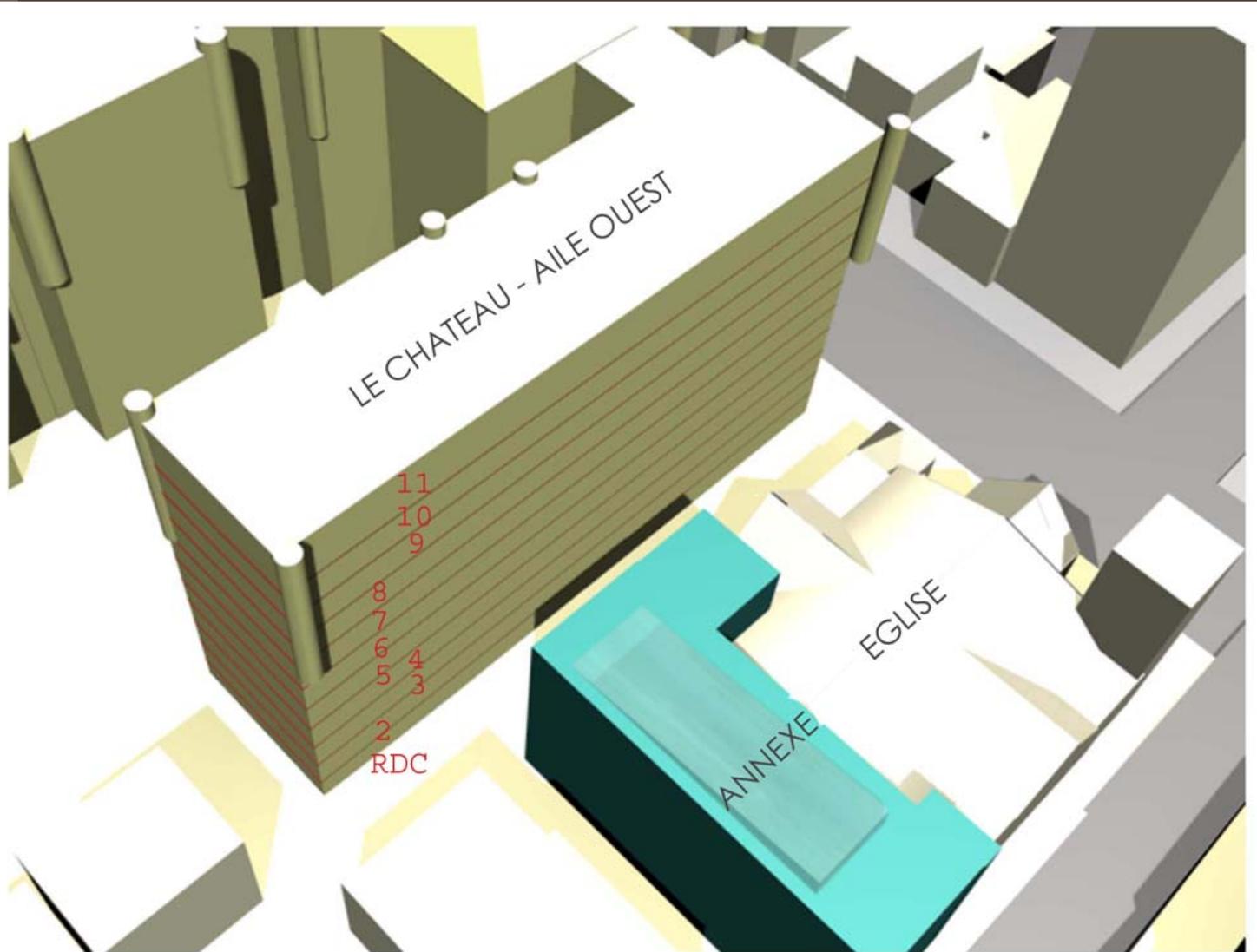
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



NOUVELLE ANNEXE

21 juin, 12 h

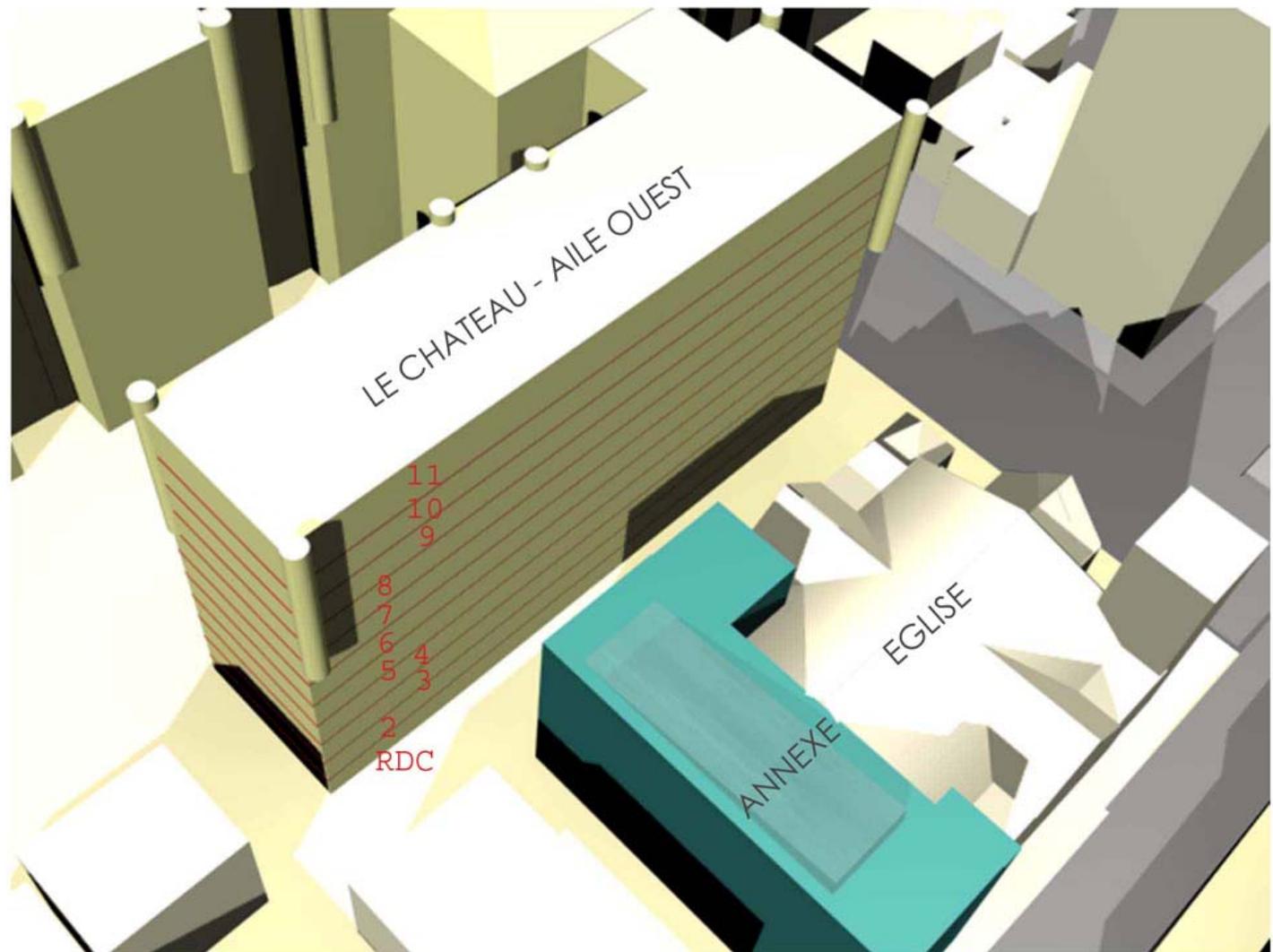
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



NOUVELLE ANNEXE

21 juin, 15h

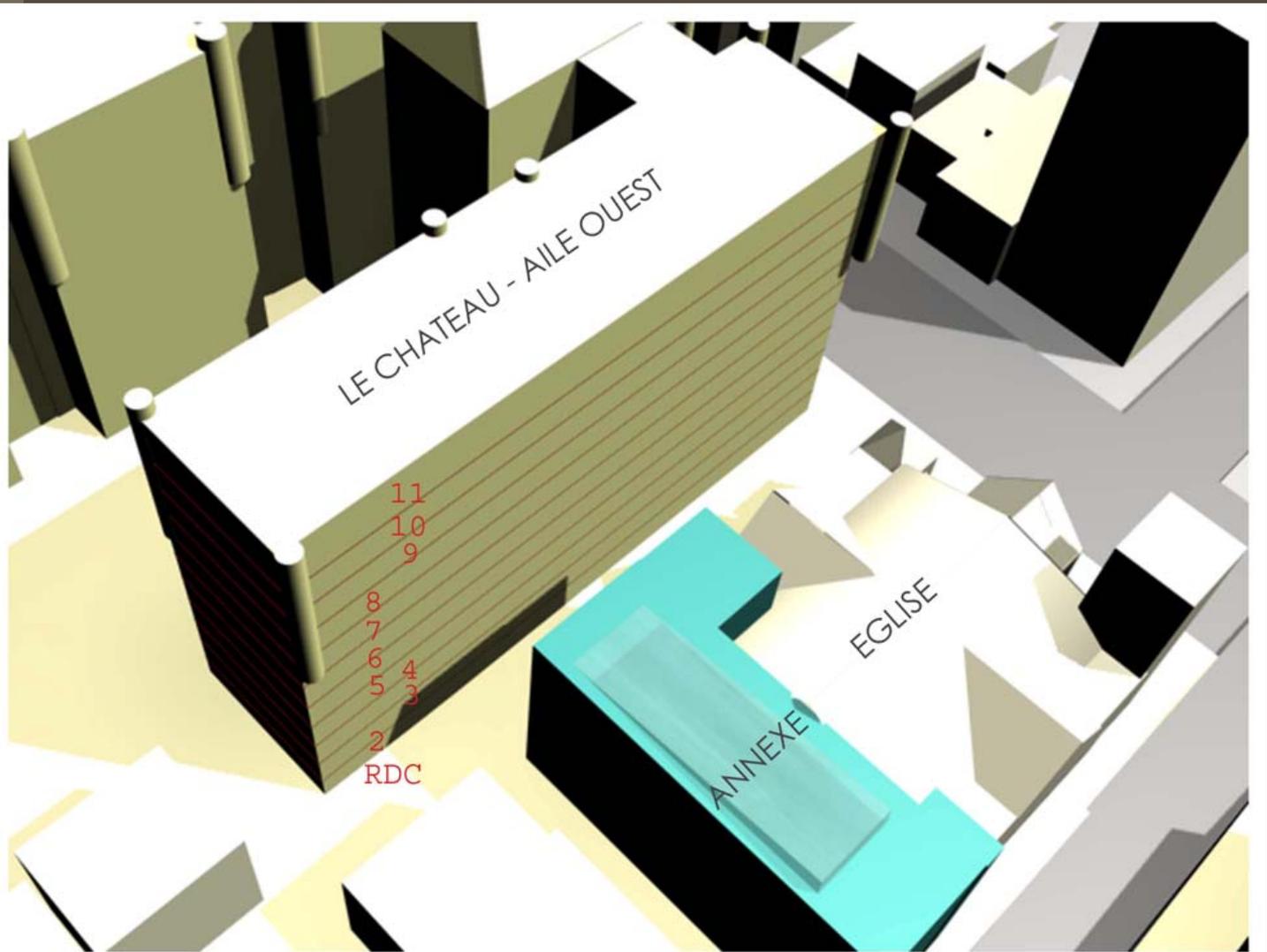
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



NOUVELLE ANNEXE

21 juin, 17h

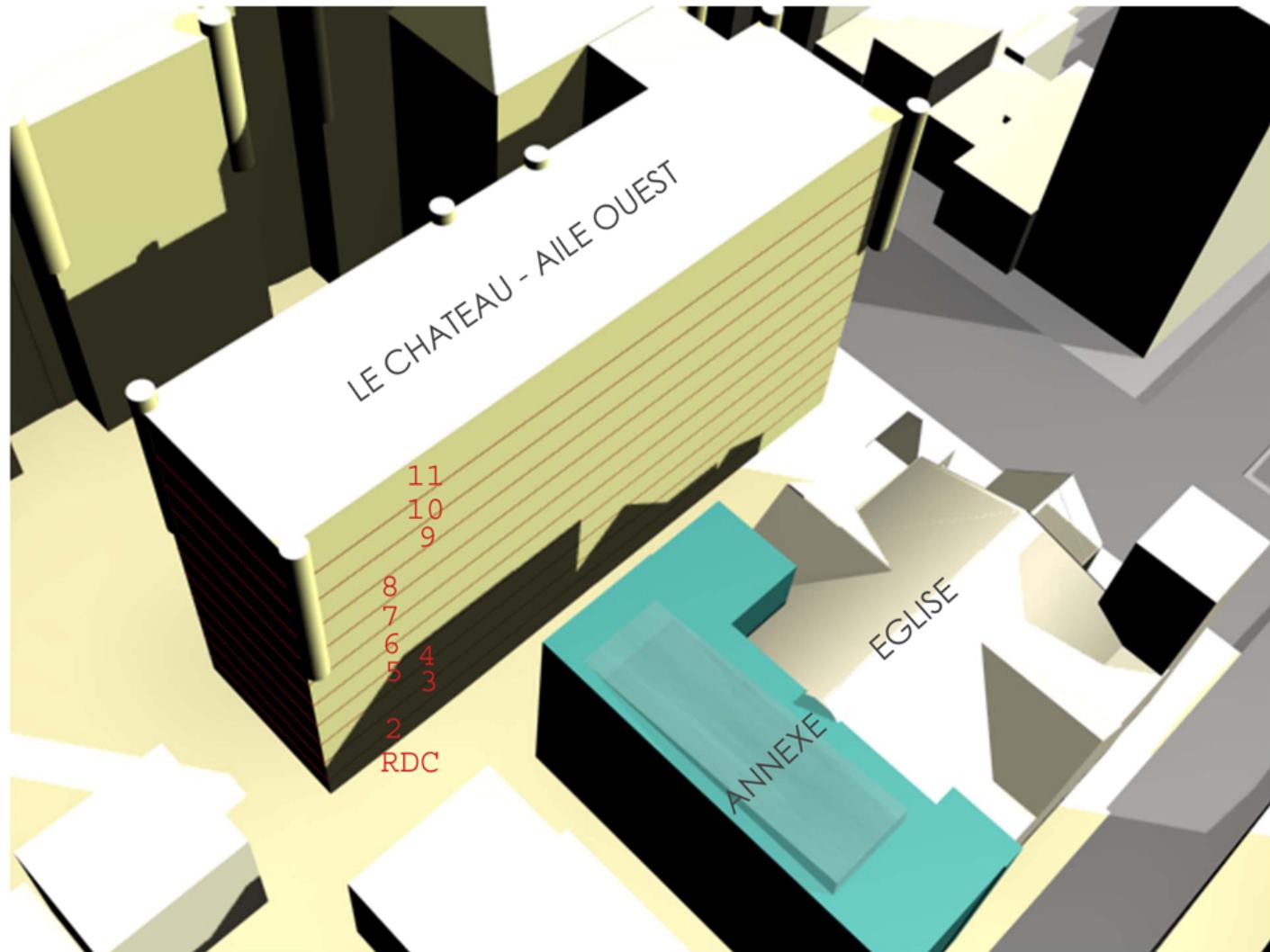
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



NOUVELLE ANNEXE

21 mars / 21 septembre, 12h

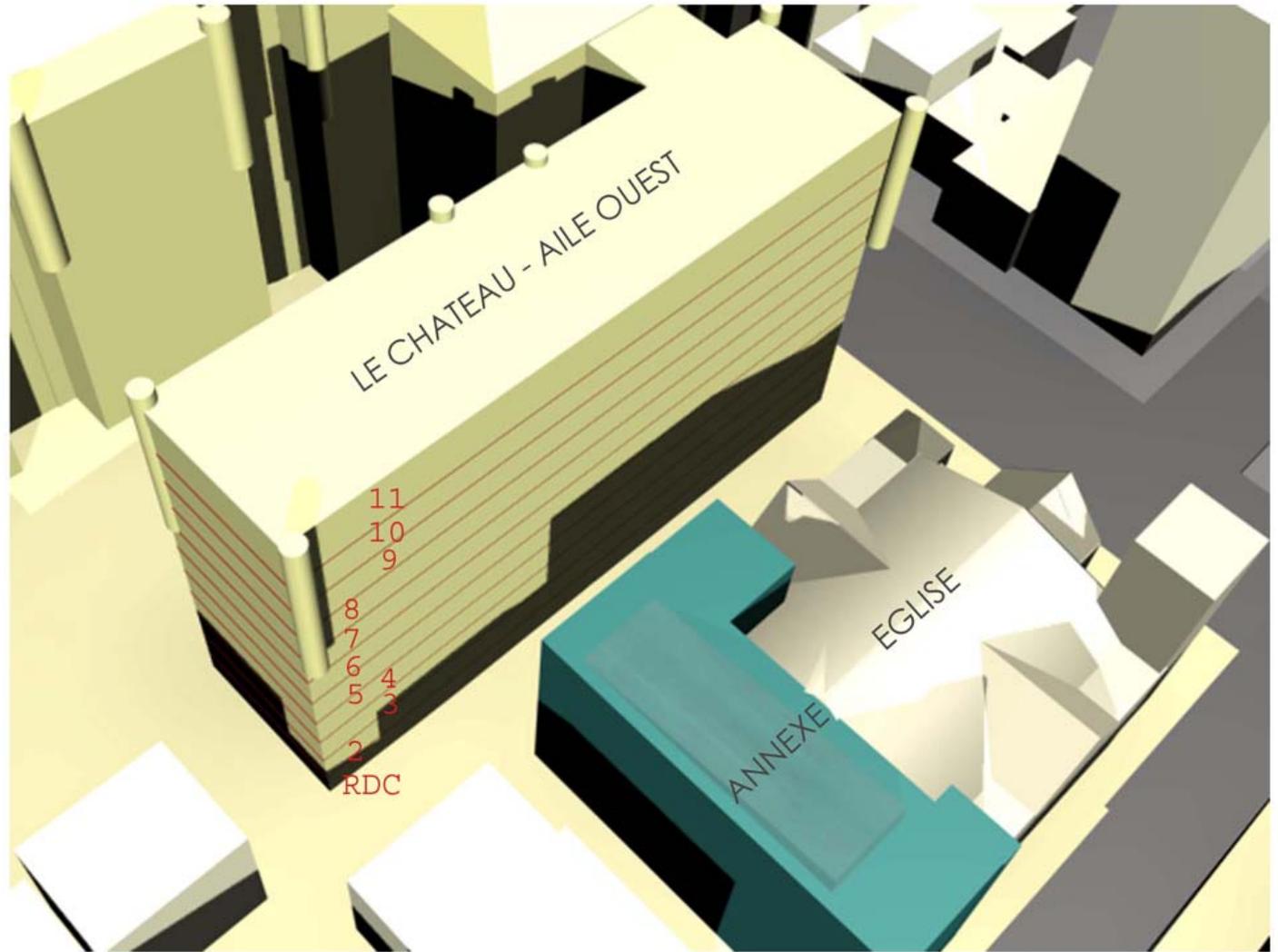
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



NOUVELLE ANNEXE

21 mars / 21 septembre, 15h

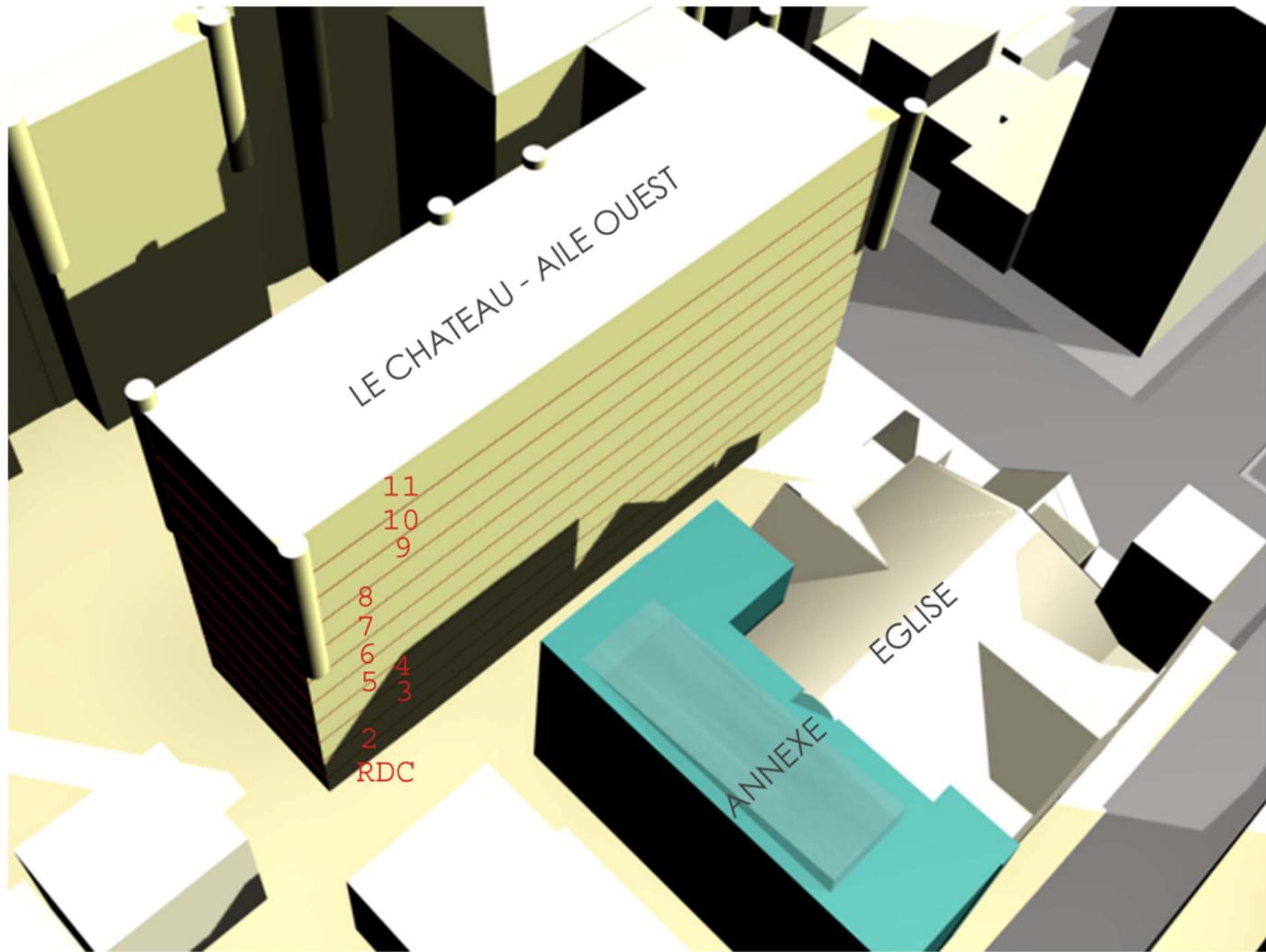
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



NOUVELLE ANNEXE

21 mars / 21 septembre, 17h

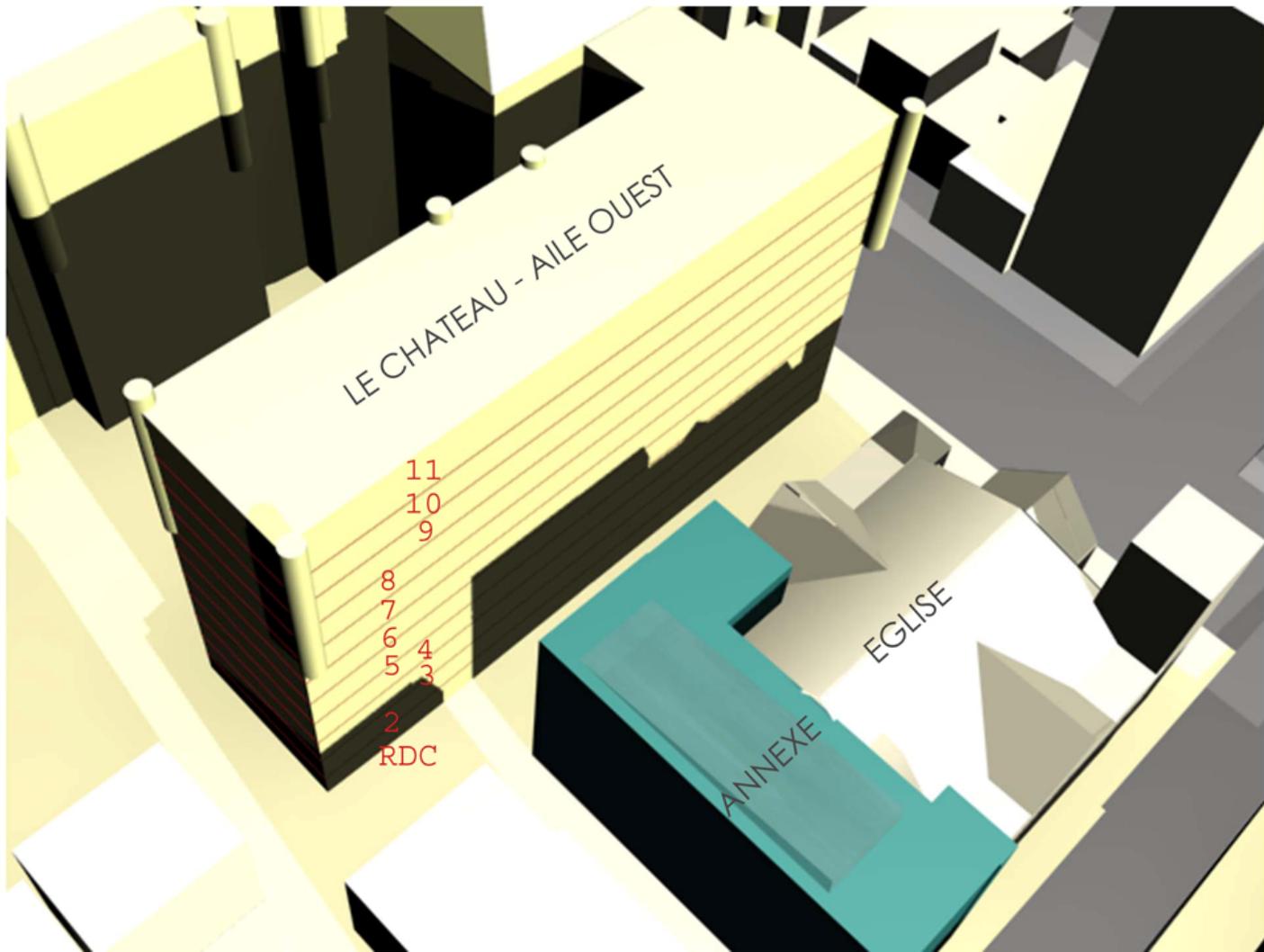
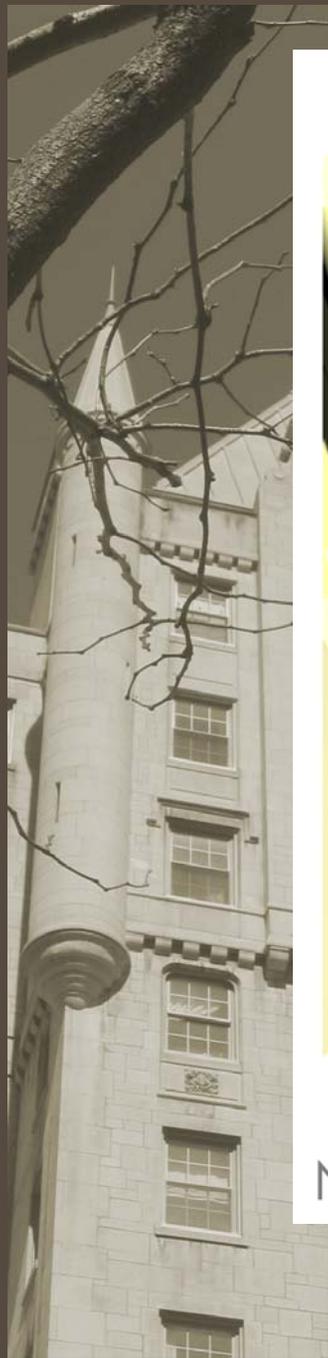
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



NOUVELLE ANNEXE

21 décembre, 12h

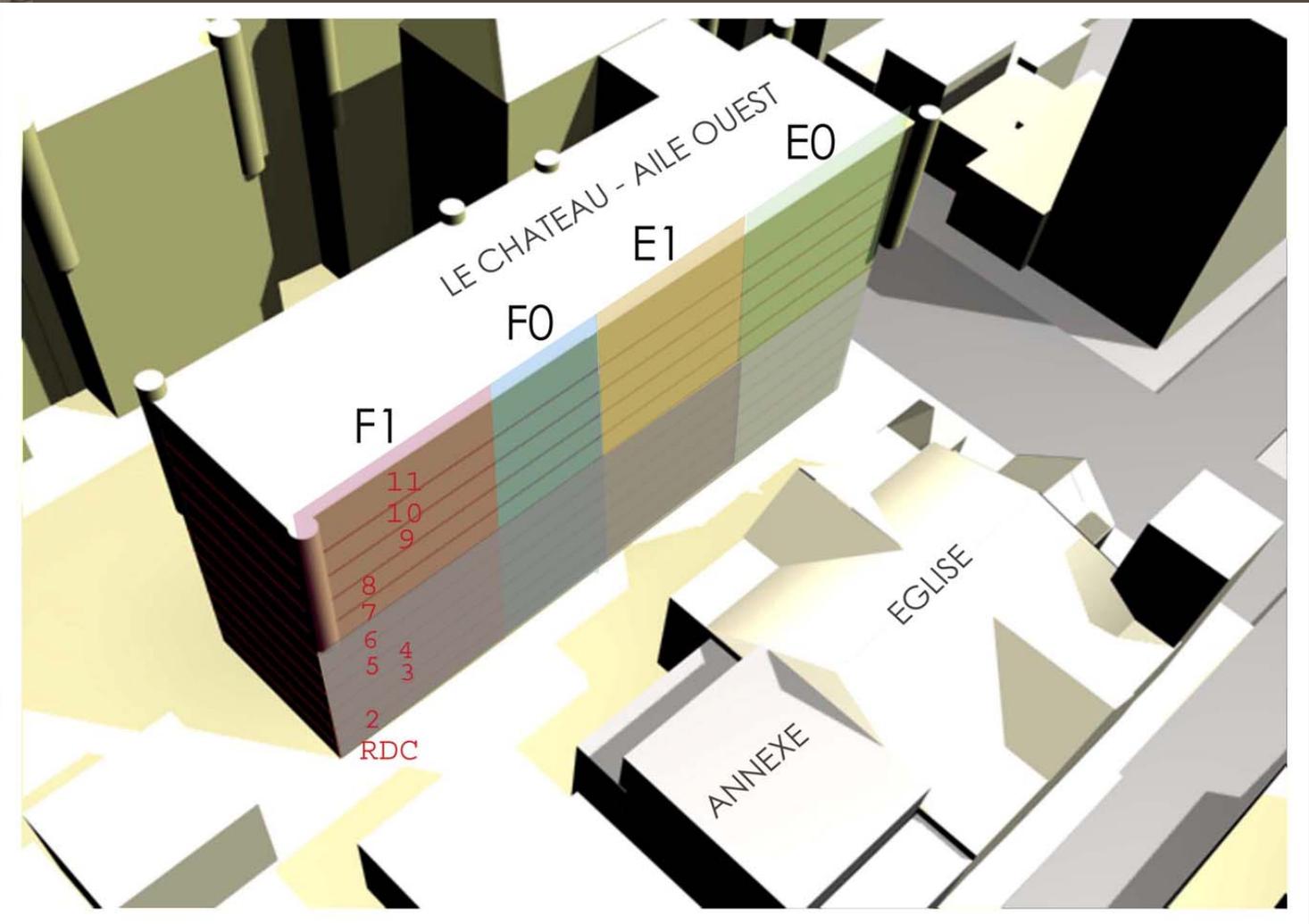
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



NOUVELLE ANNEXE

21 décembre, 15h

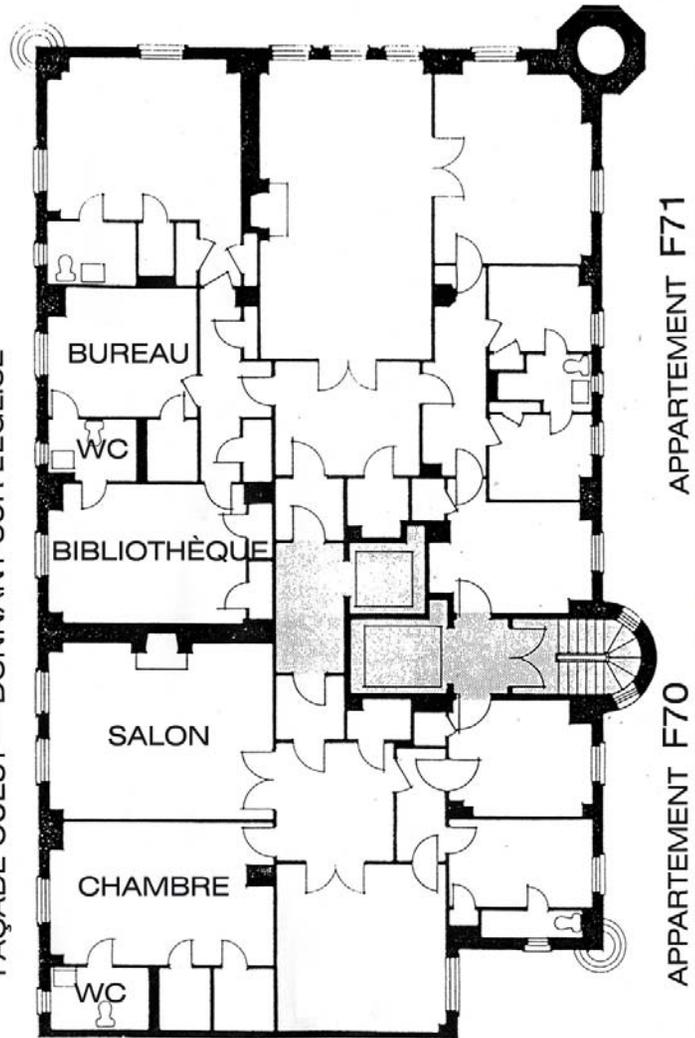
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.

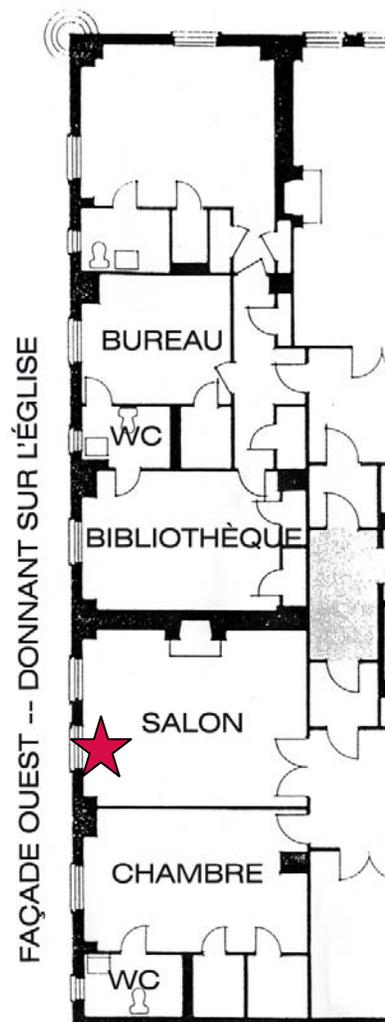


FAÇADE OUEST -- DONNANT SUR L'ÉGLISE



PLAN DES APPARTEMENTS ILLUSTRÉS

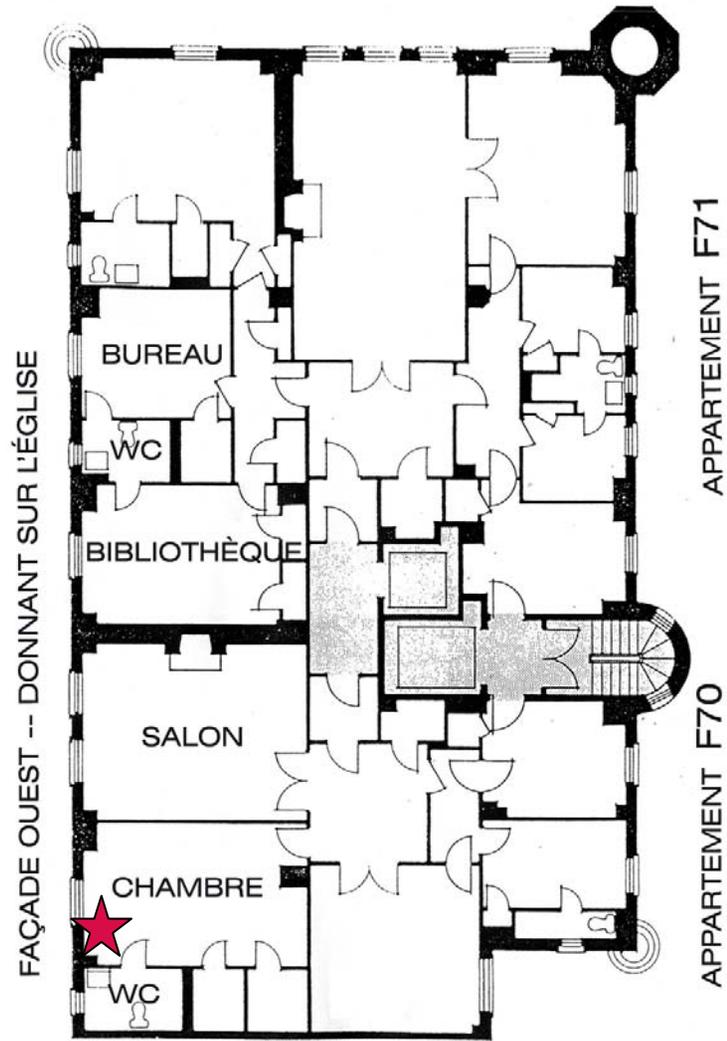
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



PLAN DES APPARTEMENTS ILLUSTRÉS



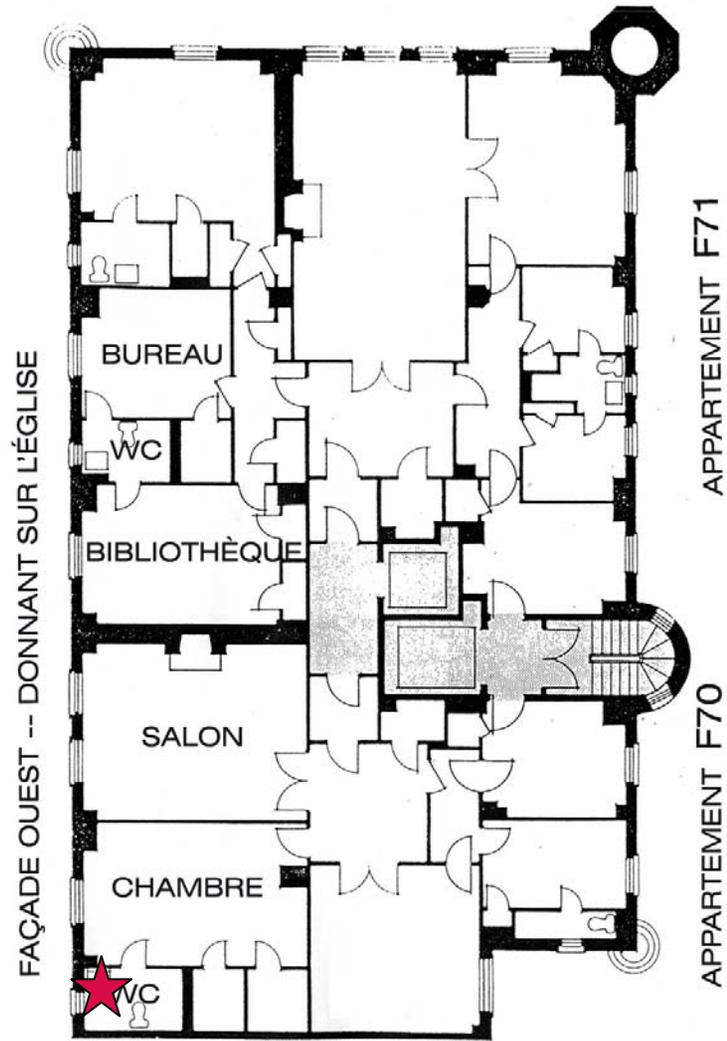
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
 Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



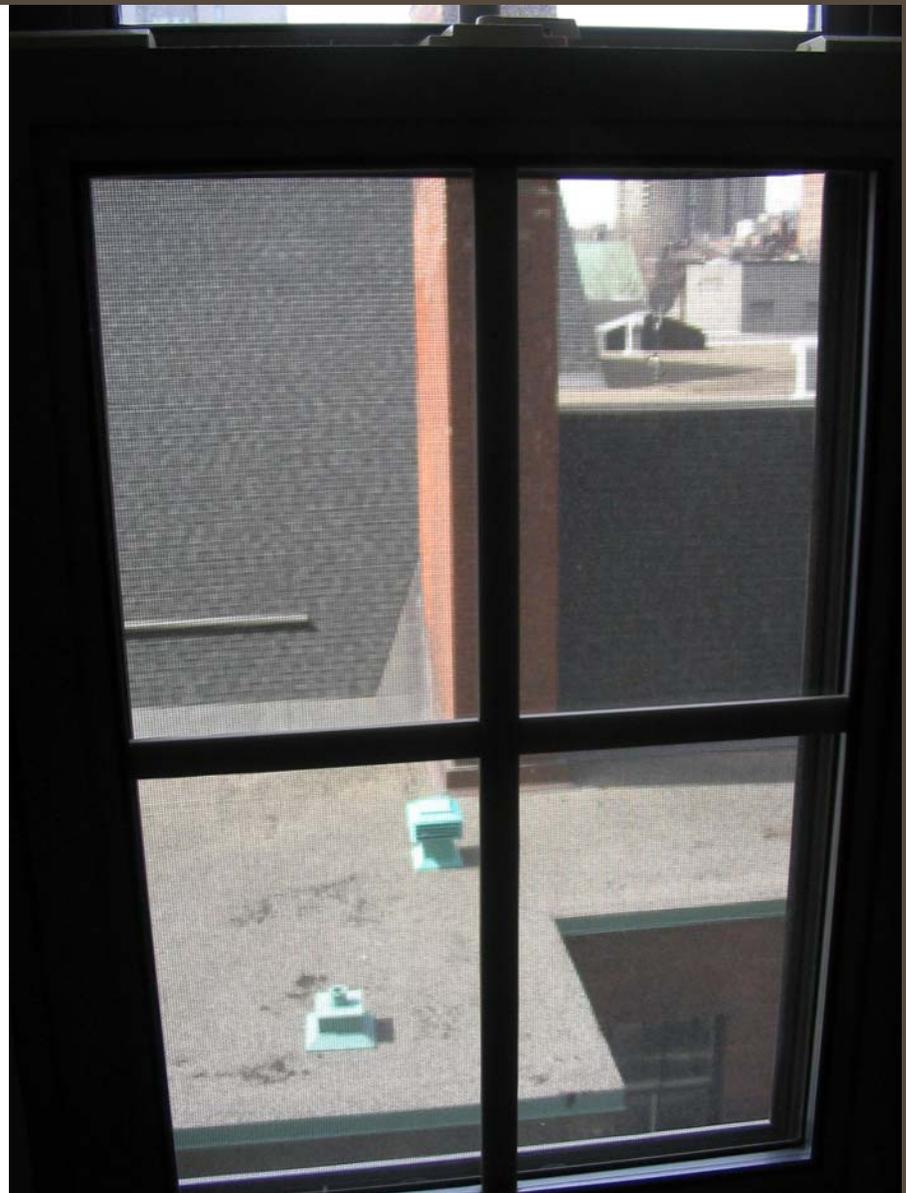
PLAN DES APPARTEMENTS ILLUSTRÉS



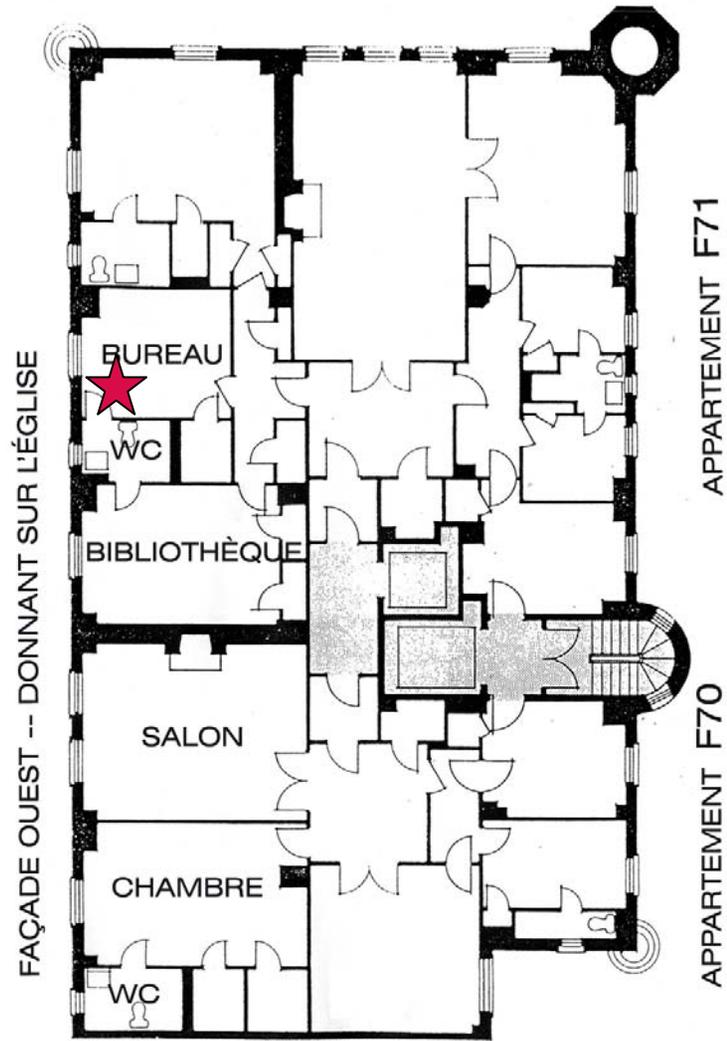
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
 Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



PLAN DES APPARTEMENTS ILLUSTRÉS



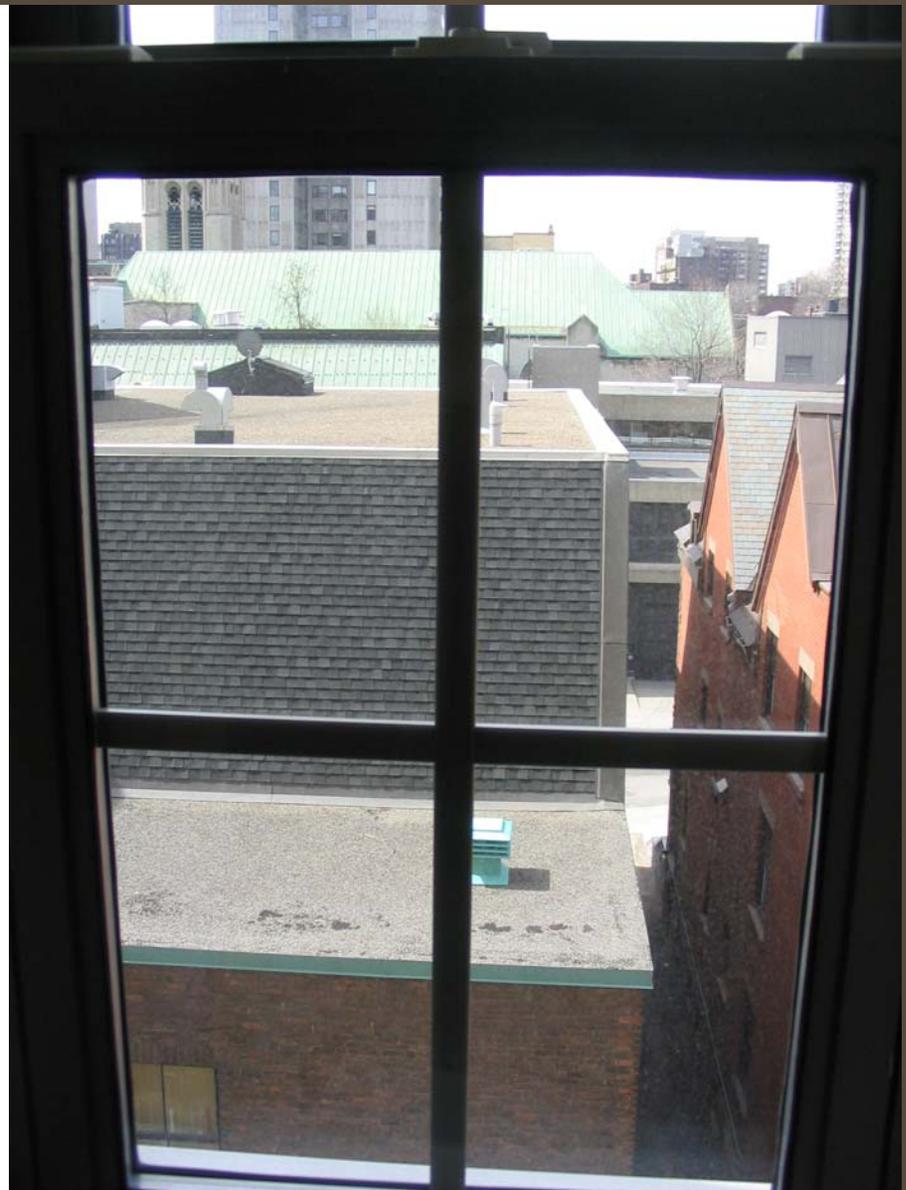
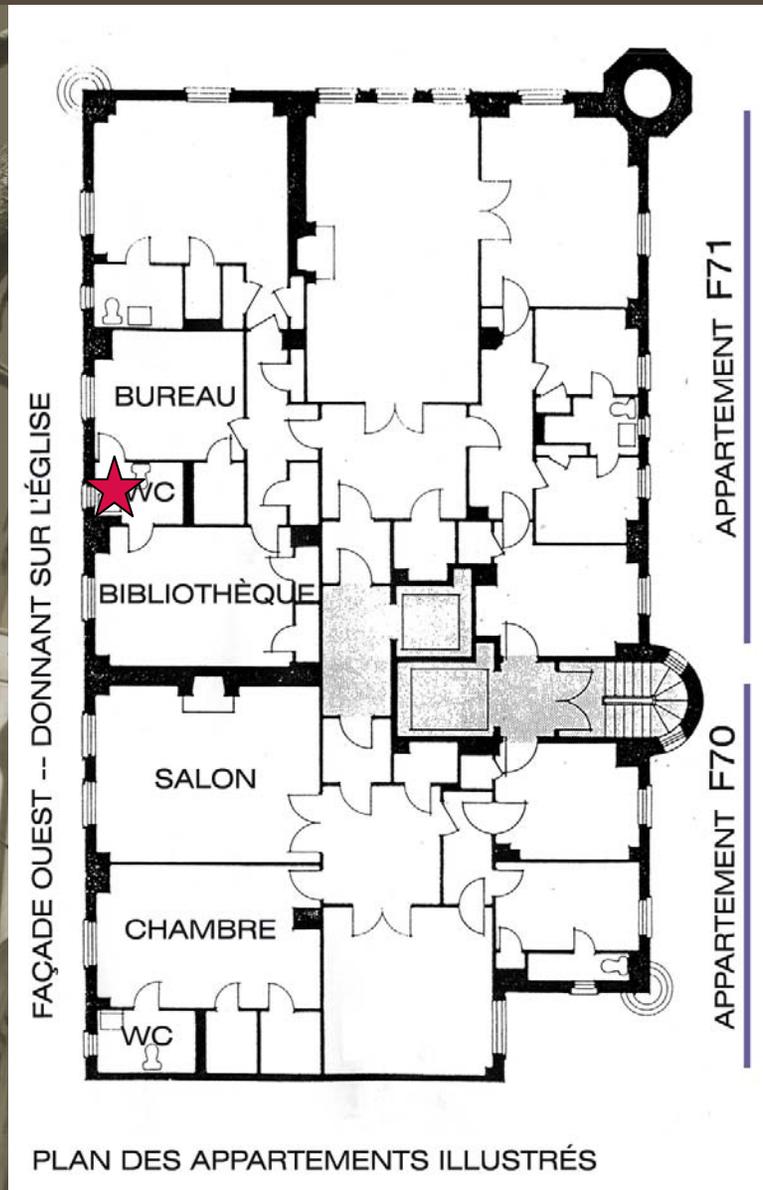
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
 Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



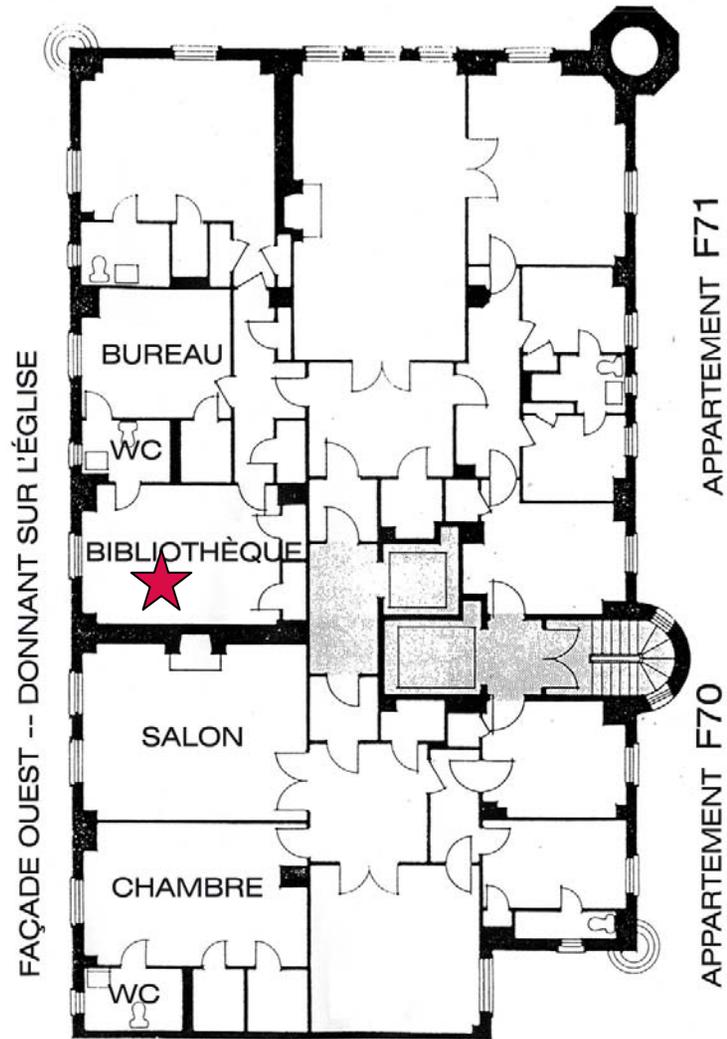
PLAN DES APPARTEMENTS ILLUSTRÉS



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
 Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



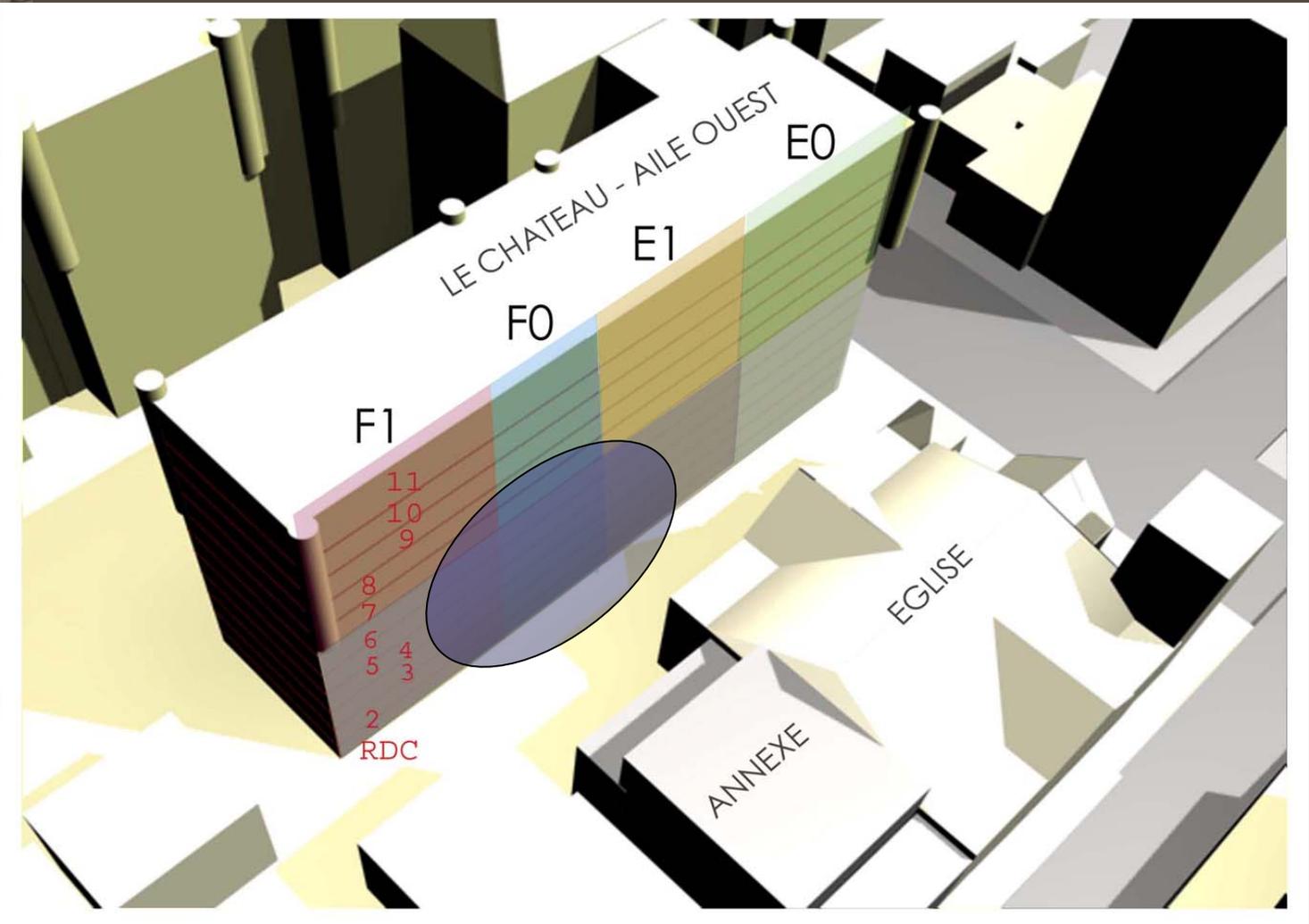
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
 Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



PLAN DES APPARTEMENTS ILLUSTRÉS



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
 Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT  
Le Château, 1321 Sherbrooke Ouest Inc.