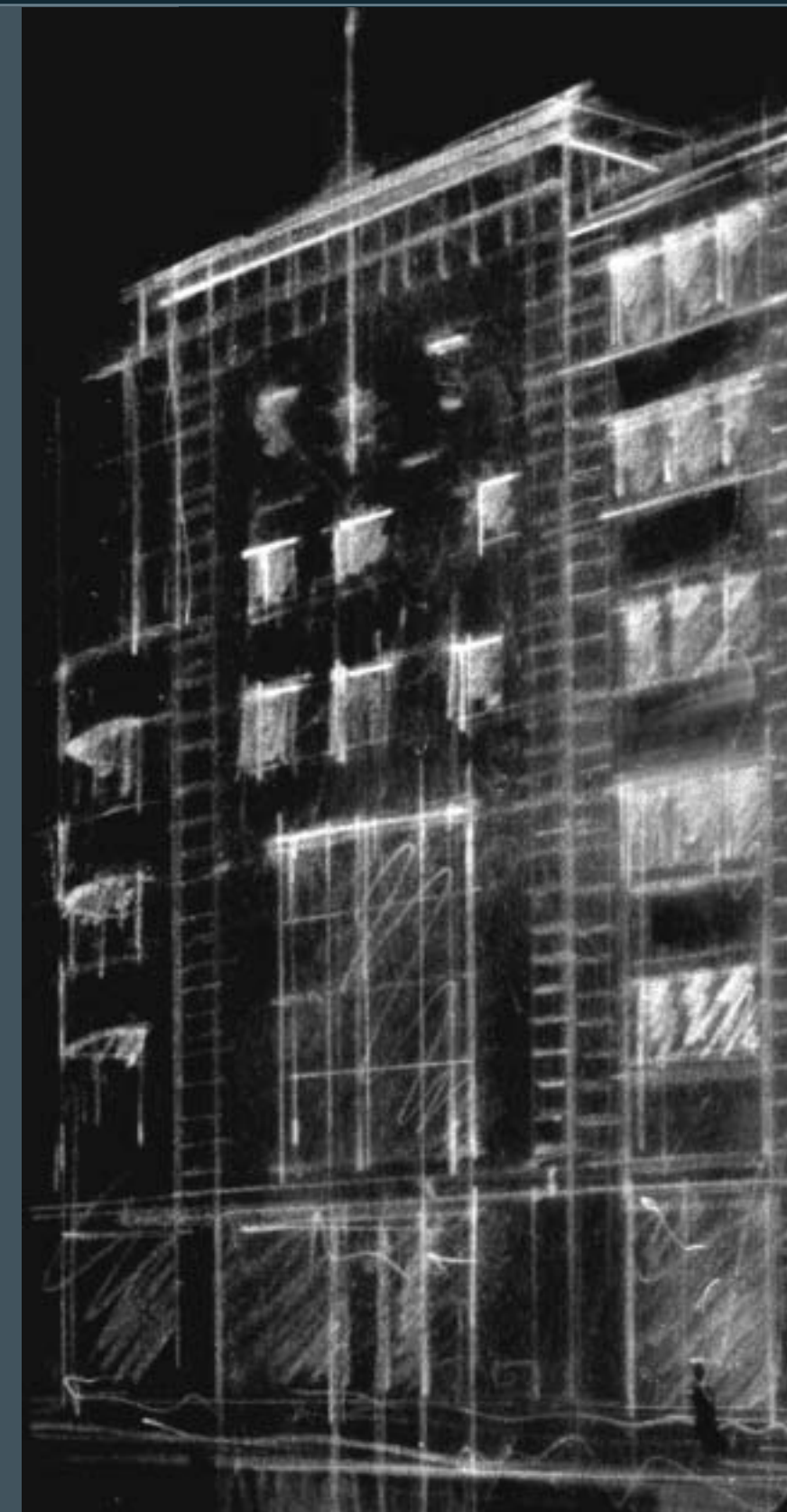


*Plan de développement*  
**HOLT RENFREW**  
*2002-2008*



# *Plan de développement* **HOLT RENFREW** *2002-2008*

**Préparé par**

Daniel Arbour & Associés

460, rue McGill  
Montréal, Québec  
H2Y 2H2

Téléphone: (514) 954-5300  
Télécopieur: (514) 954-5345  
arbour@arbour.ca

**en collaboration avec**

**MARTIN  
MORRIS ET  
MARCOTTE**  
ARCHITECTES

460, rue McGill  
Montréal, Québec  
H2Y 2H2

Téléphone: (514) 527-8293  
Télécopieur: (514) 527-8295



No projet: F31396  
Fichier: Holt\_MisEenPage4juin

## Table des matières

### Introduction

- Objet de la demande .....1
- Description et historique du projet .....1

### Contexte urbain

- Identité du secteur; le Quartier du Musée .....2
- Structure commerciale du secteur .....2
- Dynamique du développement immobilier dans le Quartier du Musée .....3
- Caractéristiques du tissu urbain environnant et morphologie de l'îlot .....4
- Mise en valeur du secteur .....5

### Description du développement de Holt Renfrew

- Description des travaux réalisés à ce jour .....6
- Conditions existantes .....7
- Programme de développement en vigueur .....8
- Nouveau Plan de développement proposé .....9
- Acquisition de la ruelle pour l'agrandissement du magasin .....10
- Esquisse de l'agrandissement proposé rue de la Montagne .....11
- Coupe Est-Ouest rue de la Montagne .....12
- Élévation Ouest rue de la Montagne .....13
- Élévation Est rue de la Montagne .....14

### Analyse architecturale

- Problématique de l'ensemble; un amalgame architectural .....15
- Image et identité architecturale de Holt Renfrew .....15

### Esquisses de mise en valeur

- Ouverture du mur aveugle .....16
- Paroi de verre .....17

### Résumé des caractéristiques

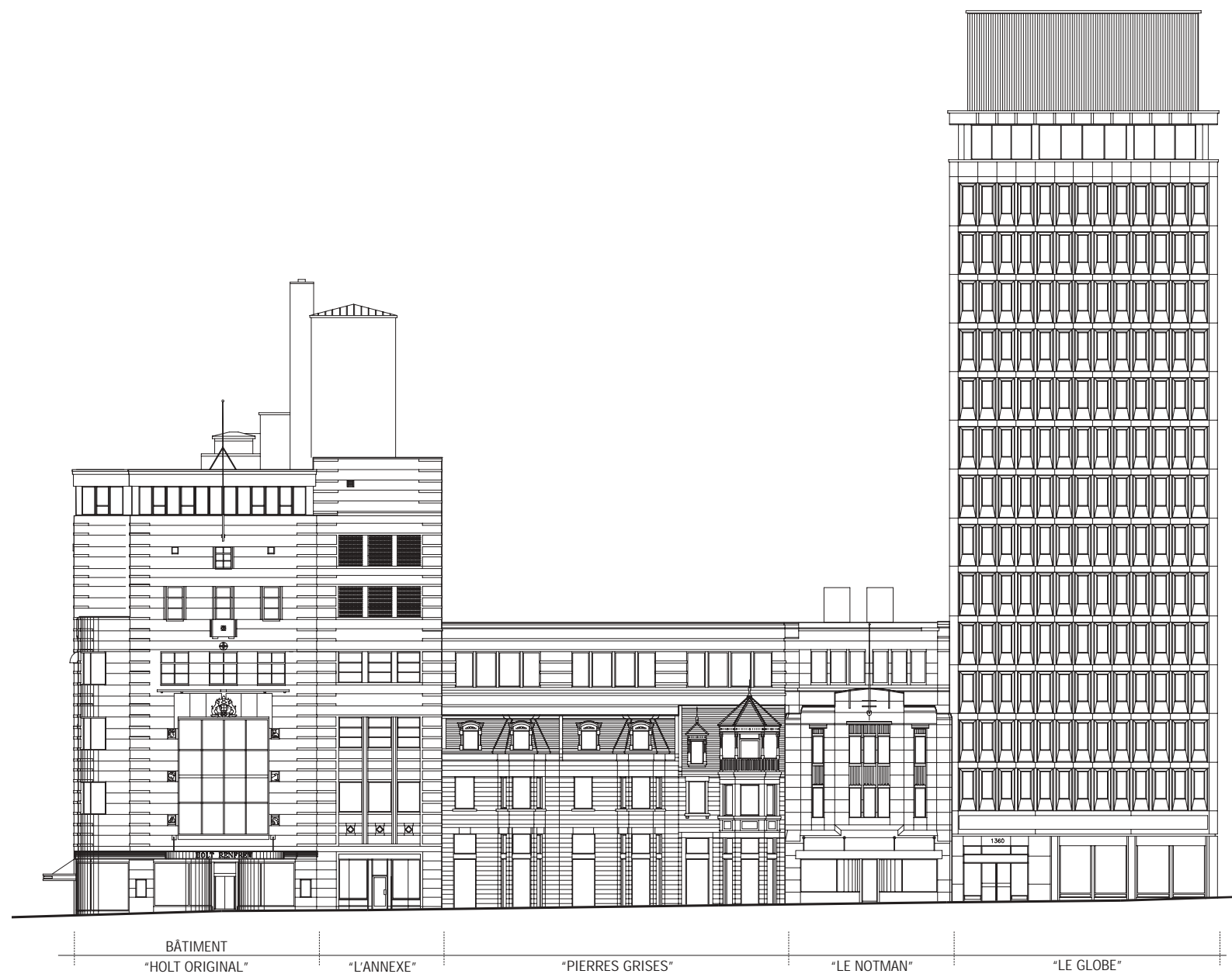
- Conditions existantes .....18
- Plan Holt Renfrew 2002 .....19
- Programme de développement en vigueur .....20

### Annexe A

- Plans et élévations de l'existant

### Annexe B

- Plans d'aménagement de l'agrandissement du côté de la rue de la Montagne



## *I n t r o d u c t i o n*

### **Objet de la demande**

Holt Renfrew a entrepris depuis plusieurs années un plan d'investissement sur son établissement de Montréal. Ce programme a donné lieu à de multiples interventions de mise en valeur et d'expansion de l'ensemble immobilier de la rue Sherbrooke. Ces interventions ont été encadrées par un programme de développement établi en collaboration avec la Ville de Montréal.

Le grand magasin poursuit sa volonté d'améliorer son ensemble immobilier et présente un nouveau plan de développement à long terme.

### **Description et historique du projet**

L'emplacement occupé par le magasin Holt Renfrew est formé des lots 1714 et 2222 du cadastre de la cité de Montréal. Il est borné au nord par la rue Sherbrooke Ouest, à l'est par la rue de la Montagne, au sud par une ruelle et à l'ouest par l'édifice Globe, lui-même adjacent à la rue Crescent, (voir le plan annexé).

Aux numéros 1300 et 1312 de la rue Sherbrooke Ouest, le magasin occupe l'édifice Holt Renfrew, un édifice de 7 étages érigé en 1938 et son annexe de 6 étages. Il s'étend ensuite sur les trois étages de trois maisons victoriennes de pierre grise, portant les numéros 1316, 1320, 1322 et 1324, rue Sherbrooke Ouest. Le magasin occupe aussi les trois étages de l'édifice Notman, construit en 1938-1939 et situé au 1330, rue Sherbrooke Ouest. Enfin, les activités du magasin s'étendent au rez-de-chaussée de l'édifice Globe, un bâtiment de 15 étages de construction récente situé au 1350, rue Sherbrooke Ouest.



## *I n t r o d u c t i o n*



## Contexte urbain

### Identité du secteur; le Quartier du Musée

Voisin du Musée des beaux-arts et du grand hôtel Ritz-Carlton, le magasin Holt Renfrew est au cœur d'un secteur du centre-ville désigné comme le Quartier du Musée. Ce secteur est principalement constitué des trois îlots définis par les rues Bishop et Drummond entre la rue Sherbrooke et le boulevard de Maisonneuve.

Le Quartier du Musée représente une destination unique à l'échelle métropolitaine. Composé d'un grand Musée, d'une multitude de galeries d'arts, d'une concentration de commerces haut de gamme et d'un hôtel de réputation internationale, le Quartier du Musée a toutes les caractéristiques d'un milieu urbain riche de par sa mixité et son caractère architectural unique.

### Structure commerciale du secteur

L'analyse de la répartition commerciale dans ce secteur du centre-ville, fait ressortir la localisation excentrique du grand magasin Holt Renfrew par rapport à la structure commerciale dominante centralisée en bordure de la rue Ste-Catherine.

Ancré sur la rue Sherbrooke, le grand magasin Holt Renfrew est relié au circuit commercial dominant de la rue Sainte Catherine, par les rues Crescent et de la Montagne. La structure commerciale du Quartier du Musée est principalement constituée par les rues Crescent et de la Montagne. Ces rues sont constituées d'une structure commerciale traditionnelle, continue et intégrée, composée de commerces de petite échelle et à haute valeur ajoutée. En général, ces commerces sont installés dans des immeubles de typologie résidentielle en rangée.

## Dynamique du développement immobilier dans le Quartier du Musée

### Rues Crescent et de la Montagne

Au cœur du Quartier du Musée, les rues Crescent et de la Montagne supportent les activités commerciales traditionnelles parmi les mieux constituées du secteur. On peut y observer l'implantation de différents établissements de vente au détail de biens de luxe. En particulier, au nord du boulevard de Maisonneuve, la rue Crescent est composée d'une multitude d'établissements tels que galeries d'exposition, bijouteries, commerces de mode vestimentaire, boutiques exclusives, etc. Sur la rue de la Montagne, des restaurants et de nouveaux commerces reliés à la mode ont été aménagés et contribuent à une nouvelle perception d'un quartier commercial haut de gamme. Ces établissements de petite échelle profitent de l'achalandage que génère le grand magasin Holt Renfrew ainsi que de la présence de la clientèle des grands hôtels et du musée.

### Boulevard de Maisonneuve

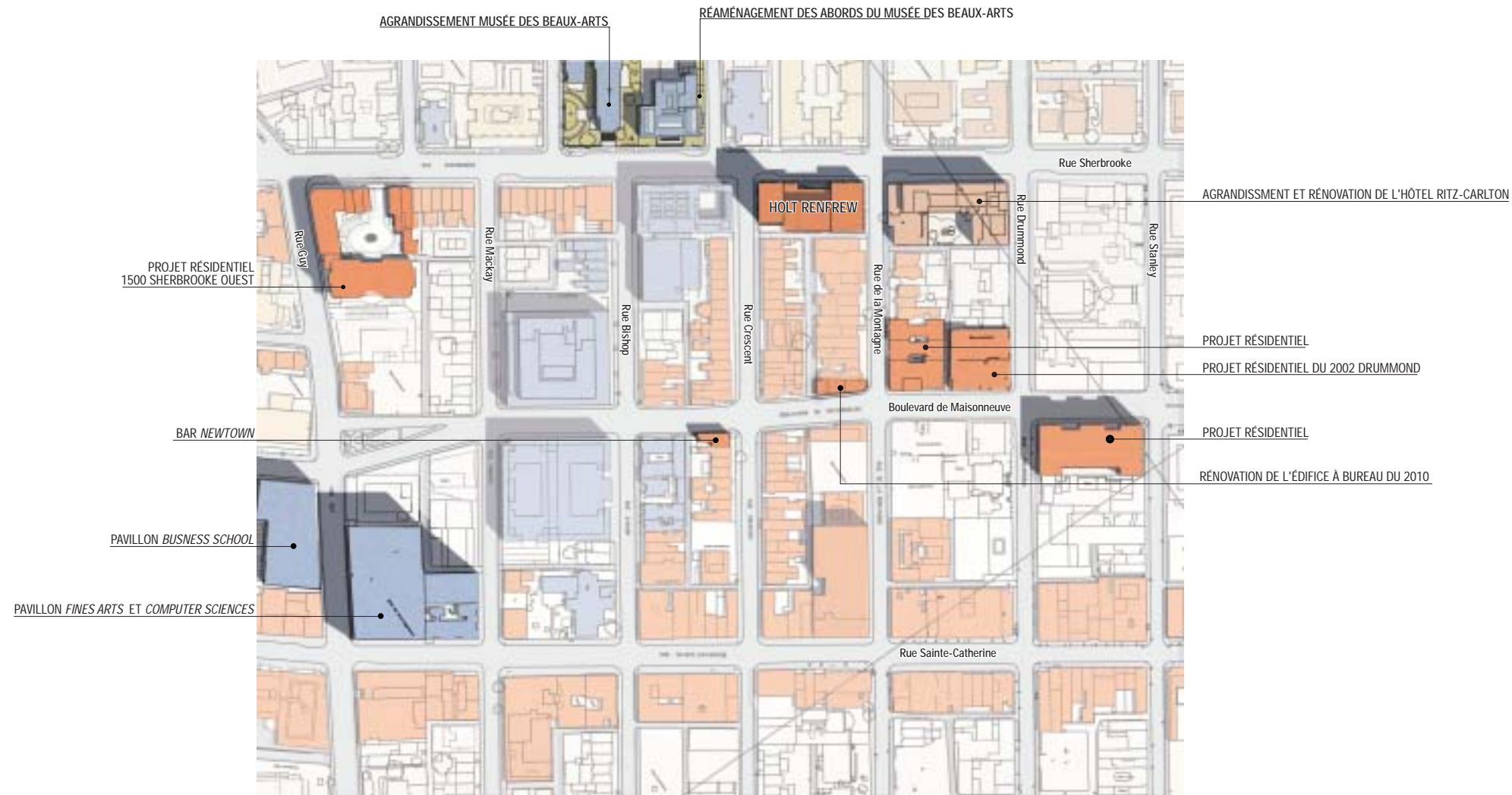
Dans le secteur du boulevard de Maisonneuve, on peut observer une dynamique de revalorisation des espaces urbains particulièrement perceptible dans les projets suivants :

- Démolition du Drummond Court pour faire place à un nouveau projet résidentiel. Ce projet offre l'avantage d'ouvrir la perspective du boulevard de Maisonneuve qui était jusque là obstruée par ce bâtiment;
- Restauration du YMCA;
- La rénovation du 2010 boulevard de Maisonneuve au coin la rue de la Montagne en un immeuble de 12 étages de bureaux et de commerces;
- Restauration et implantation du Bar Newtown;
- Immeuble résidentiel à l'intersection de la rue de la Montagne;
- Le 2000 Drummond à l'intersection de la rue Drummond et Maisonneuve.

### Campus Concordia

Les différents établissements de l'Université Concordia, ses futurs pavillons, ainsi que les nombreuses maisons en rangée traditionnelles acquises par l'institution contribuent à définir la limite ouest du Quartier du Musée, notons les nouveaux projets suivants :

- Le pavillon de «Fines Arts»
- Le pavillon de «Computer Sciences»
- Le pavillon du «Business School»



## Caractéristiques du tissu urbain environnant et morphologie de l'îlot



A l'origine, les îlots nord-sud dans ce secteur du centre ville se présentaient comme des îlots classiques typiques qui s'étendaient sans interruption de la rue Sherbrooke jusqu'à la rue Ste-Catherine, avec une tête d'îlot bien constituée sur chacune de ces rues principales. Plus tard, le prolongement du boulevard de Maisonneuve vers l'ouest au travers du tissu urbain a eu comme conséquence de scinder ces îlots en deux, en laissant exposée leur structure interne et présentant à la vue des ruelles ouvertes sur le boulevard.



La ruelle de l'îlot de la Montagne/Crescent est exceptionnellement large et s'ouvre sur le boulevard de Maisonneuve. Elle mesure dans les limites bâties environ 30'-0" (9,3 m). Du point de vue fonctionnel, cette condition facilite les opérations reliées aux activités commerciales, telles que la livraison de marchandises ou la cueillette des déchets. Cependant, cette large ouverture sur le boulevard expose une multitude de conteneurs et un certain désordre visuel lié justement à la disponibilité d'espace excédentaire. Habituellement, dans les îlots urbains de forme typique, ces ruelles de services sont dissimulées. Dans ce cas-ci, l'exposition de la ruelle d'une largeur de 30'-0" affecte négativement le paysage urbain tel qu'il est perçu à partir du boulevard de Maisonneuve.





### Mise en valeur du secteur

Le projet Holt Renfrew s'inscrit dans un plus vaste projet de mise en valeur du secteur qui comprend:

- le réaménagement de la ruelle de l'îlot Crescent / de la Montagne;
- la réduction de l'impact visuel négatif sur le boulevard de Maisonneuve;
- l'amélioration de l'aménagement du domaine public principalement sur la rue de la Montagne.

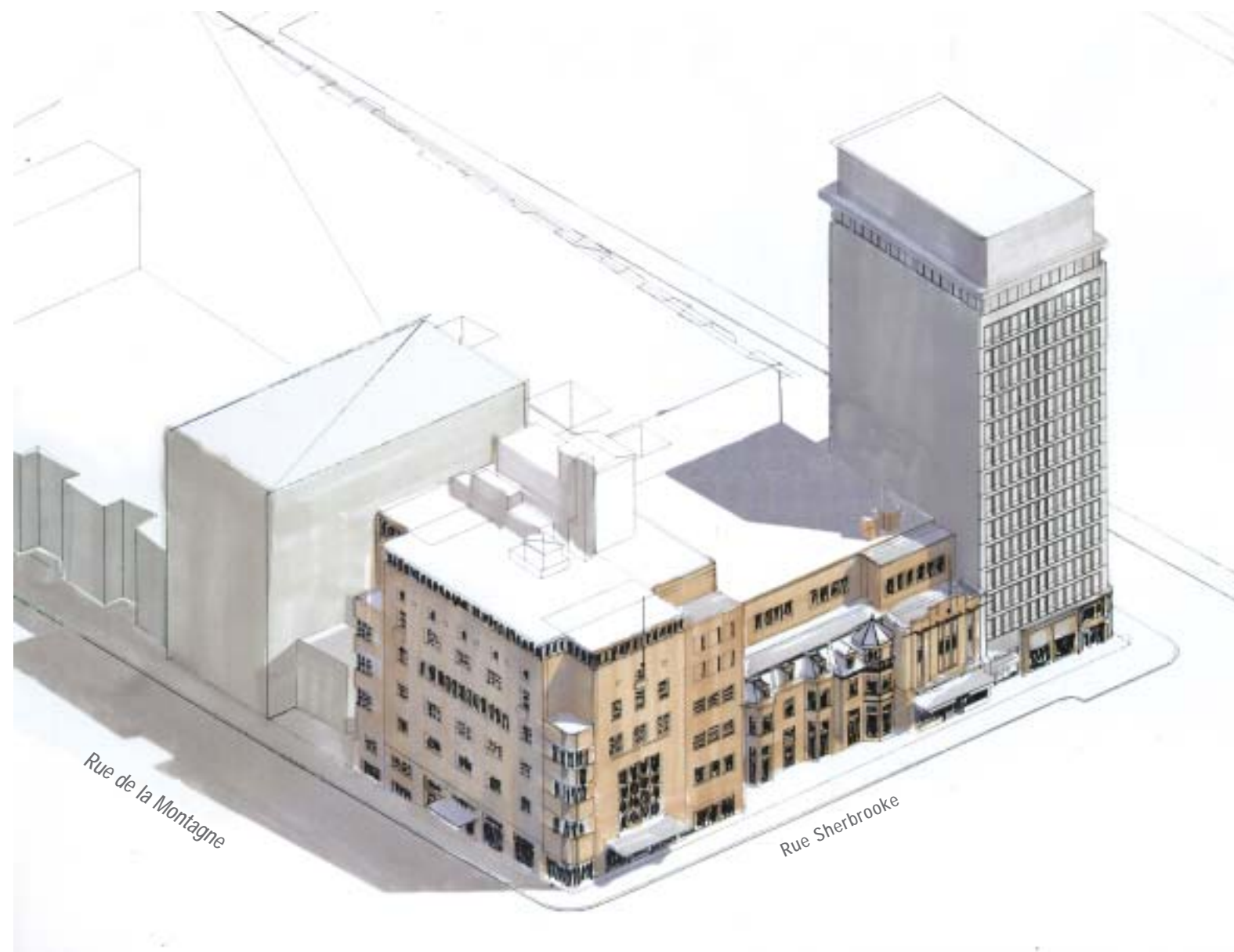
#### Réaménagement de la ruelle:

- Reconfiguration pour intégration des conteneurs,
- Nouveau pavage
- Nouvel éclairage
- Plantation d'arbres



Coupe illustrant le potentiel d'aménagement de la ruelle





## *Description du développement de Holt Renfrew*

### **Description des travaux réalisés à ce jour**

Initialement, les activités du magasin étaient confinées aux 7 étages de l'édifice Holt Renfrew et aux six étages de son annexe. En vertu d'un règlement établissant un programme de développement, adopté en avril 1993 par la Ville de Montréal et modifié par quatre règlements subséquents, les activités du magasin se sont étendues aux bâtiments précités et les travaux suivants ont été réalisés:

- Conservation des façades et rénovation des maisons de pierre grise jusqu'à l'axe d'implantation de l'édifice à bureaux situé à l'arrière;
- Restauration partielle des façades de l'édifice Holt Renfrew, de son annexe, des maisons de pierre grise et de l'édifice Notman;
- Construction des quatre premiers étages d'un édifice prévu de dix étages, à l'arrière des maisons de pierre grise et de la maison Notman;
- Aménagement d'un restaurant au 4e étage du nouvel édifice et d'un café-terrace sur le toit adjacent des maisons de pierre grise (non-réalisé);
- Réaménagement intérieur du magasin;
- Aménagement d'un stationnement de 55 places au sous-sol, accessible à partir de la ruelle située à l'arrière du magasin (stationnement assuré par un voiturier);
- Réaménagement de l'aire de manutention des marchandises (stationnement des camions dans la ruelle durant les opérations de manutention);
- Aménagement d'un accès au magasin à partir de la ruelle donnant aussi accès au restaurant du 4e étage en dehors des heures d'affaires du magasin (le restaurant du quatrième étage n'a pas encore été réalisé);
- Aménagement du rez-de-chaussée de l'édifice Globe en espace commercial.



1



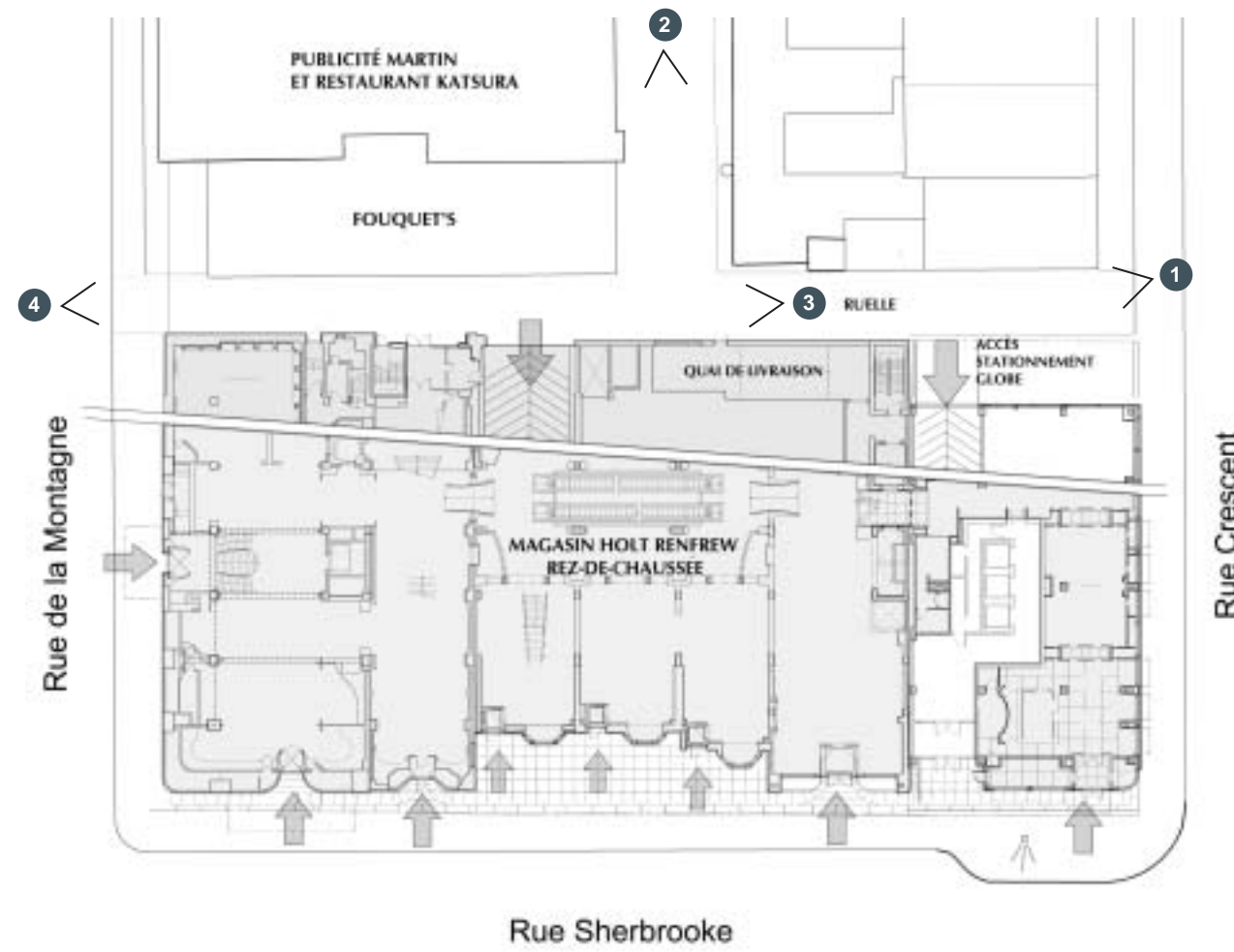
2



3



4

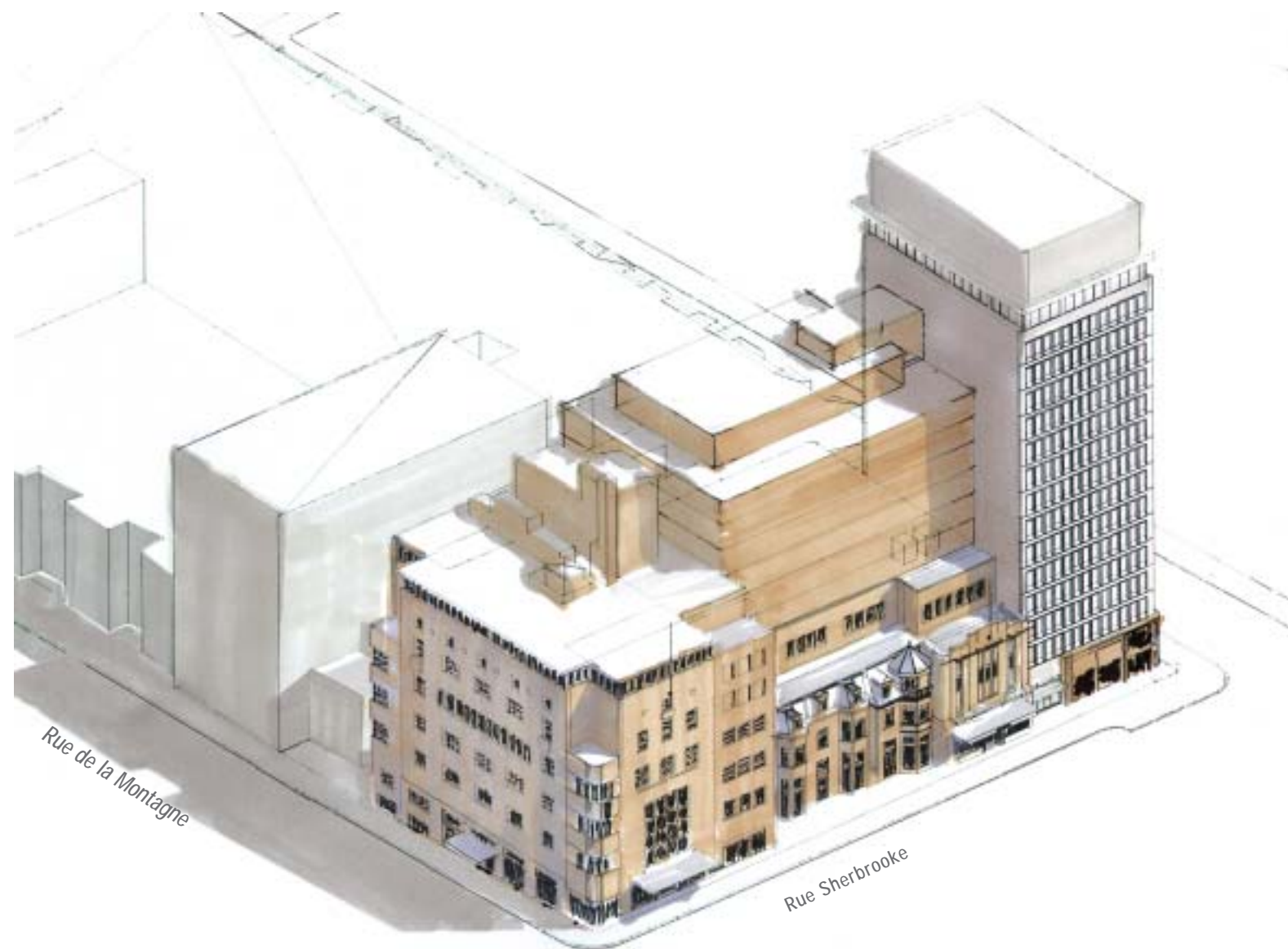


### Conditions existantes

#### La forme de la tête d'îlot et des ruelles

Les terrains privés qui côtoient le site occupé par Holt Renfrew sont tous bâtis. À l'arrière du magasin, séparé par la ruelle longeant la rue Sherbrooke, un édifice de deux étages abrite le restaurant Fouquet's, lequel est contigu à un édifice à bureaux de 7 étages abritant le restaurant Katsura.

La ruelle parallèle à la rue Sherbrooke, de même que la ruelle longitudinale située entre les rues Crescent et de la Montagne, servent à la livraison des marchandises et à l'enlèvement des ordures. La moitié est de la ruelle longeant la rue Sherbrooke sert aussi de débarcadère pour la clientèle de Holt Renfrew qui peut alors confier son véhicule à un voiturier. Les voituriers accèdent au stationnement souterrain de Holt Renfrew par cette même partie de la ruelle.

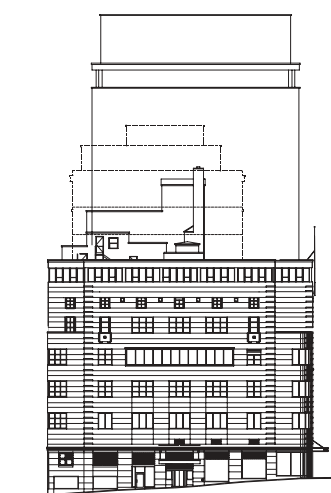


## *Le Programme de développement en vigueur*

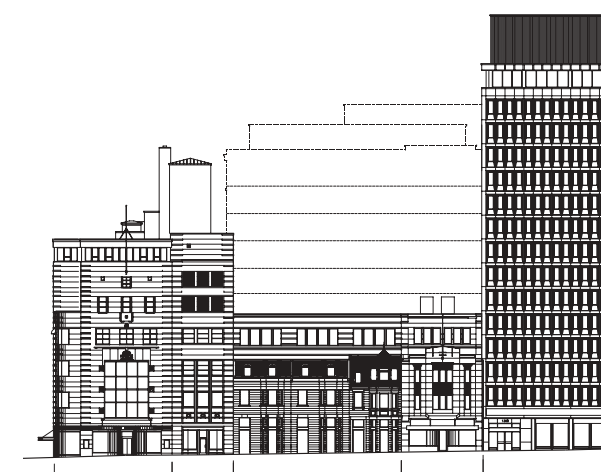
### **Les autres éléments prévus au programme de développement**

Le programme de développement prévoit la réalisation de la deuxième phase de travaux qui porterait à 10 le nombre d'étages du nouvel édifice construit à l'arrière des maisons de pierre grise et de la maison Notman. La silhouette de cet édifice est montrée sur le plan A-202 de Ken London, architecte, et sur les plans A09 et A10 de Beinhaker, architectes,

En vertu du programme de développement, les usages autorisés pour cet agrandissement au-dessus du quatrième étage sont limités au bureau, écoles spécialisées et services.



ÉLÉVATION EST RUE DE LA MONTAGNE



ÉLÉVATION NORD RUE SHERBROOKE

Élévations rue Sherbrooke et rue de la Montagne montrant le profil tel que décrit aux plans de Ken London et Beinhaker architectes.

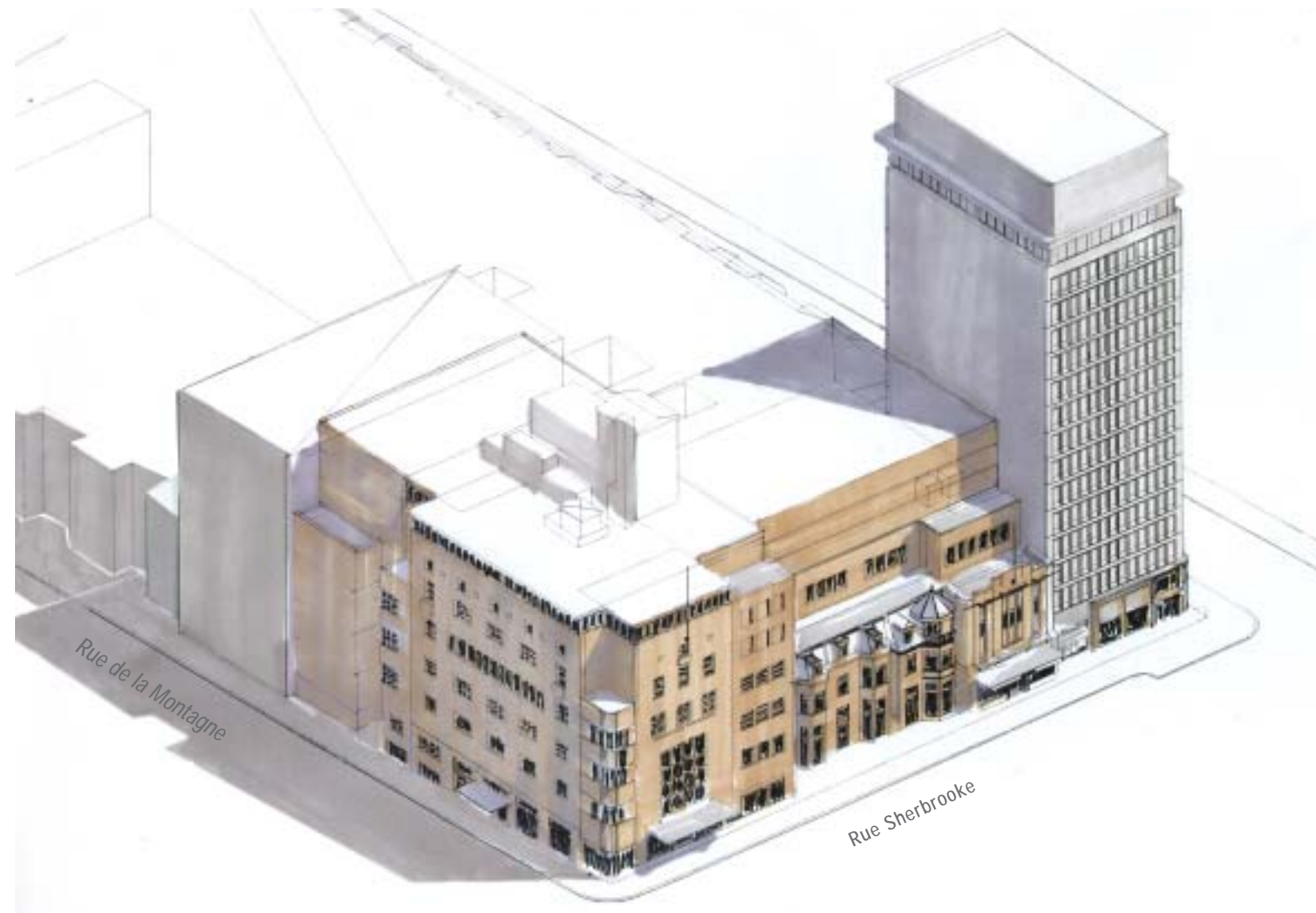
Le plan de développement 2002-2008 de Holt Renfrew se présente ainsi:

*Phase I*  
2002-2004

- Aménagement du quatrième étage en surface commerciale;
- Nouvel escalier mobile et puits de lumière au quatrième étage;
- Agrandissement et rénovation de certains rayons du rez-de-chaussée;
- Aménagement de nouvelles boutiques de marques, Hermès, Burberry, Dolce Gabbana;
- Rénovation au 2ième et 3ième étage;
- Agrandissement vers la rue de la Montagne;
- Réaménagement de l'espace commercial du rez-de-chaussée et sous-sol;
- Réaménagement de l'accès au stationnement et du quai de chargement de marchandise.

*Phase II*  
2005-2008

- Nouveau plan d'éclairage architectural rue Sherbrooke;
- Mise en valeur de l'ensemble architectural et amélioration de la visibilité et de l'image du grand magasin sur la rue Sherbrooke;
- Construction des 5ième, 6ième et 7ième étages au-dessus des maisons de pierre grise et de l'édifice Notman.



## *Nouveau plan de développement proposé*

Holt Renfrew souhaite apporter des modifications au programme de développement adopté par la Ville de Montréal. Ces modifications ont pour but d'augmenter les surfaces commerciales, aménager des espaces à de nouveaux commerces de marques et enfin, apporter des réaménagements des surfaces actuelles afin de mieux répondre à certaines contraintes fonctionnelles du magasin.

### **Agrandissement des surfaces commerciales**

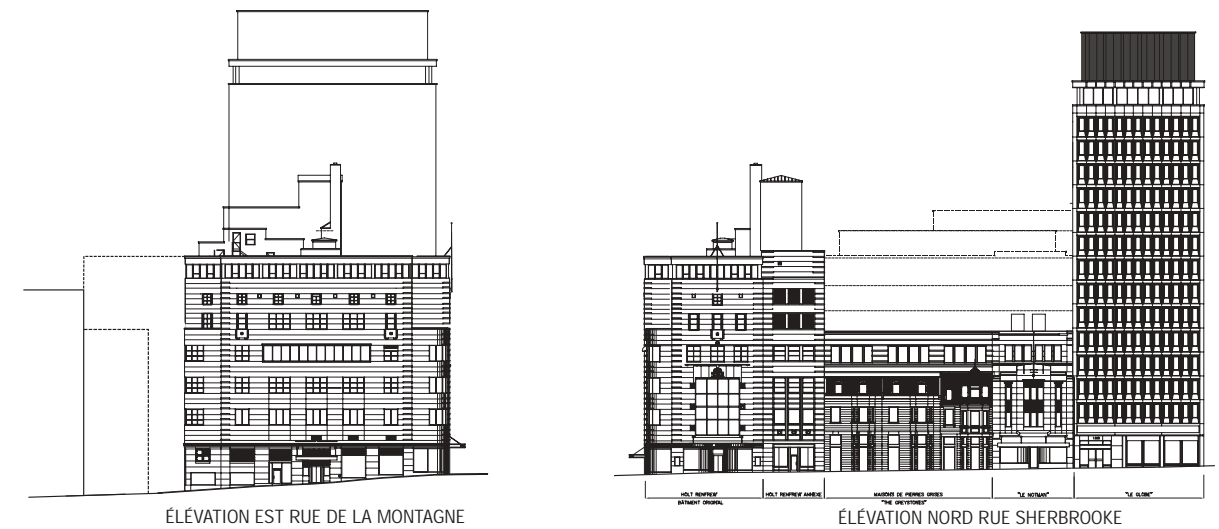
L'agrandissement des surfaces commerciales se ferait en partie par l'agrandissement des planchers actuels vers la rue de la Montagne, ainsi que par l'ajout de trois nouveaux étages en prolongement des quatre étages de l'ajout déjà réalisé derrière les pierres grises et le Notman.

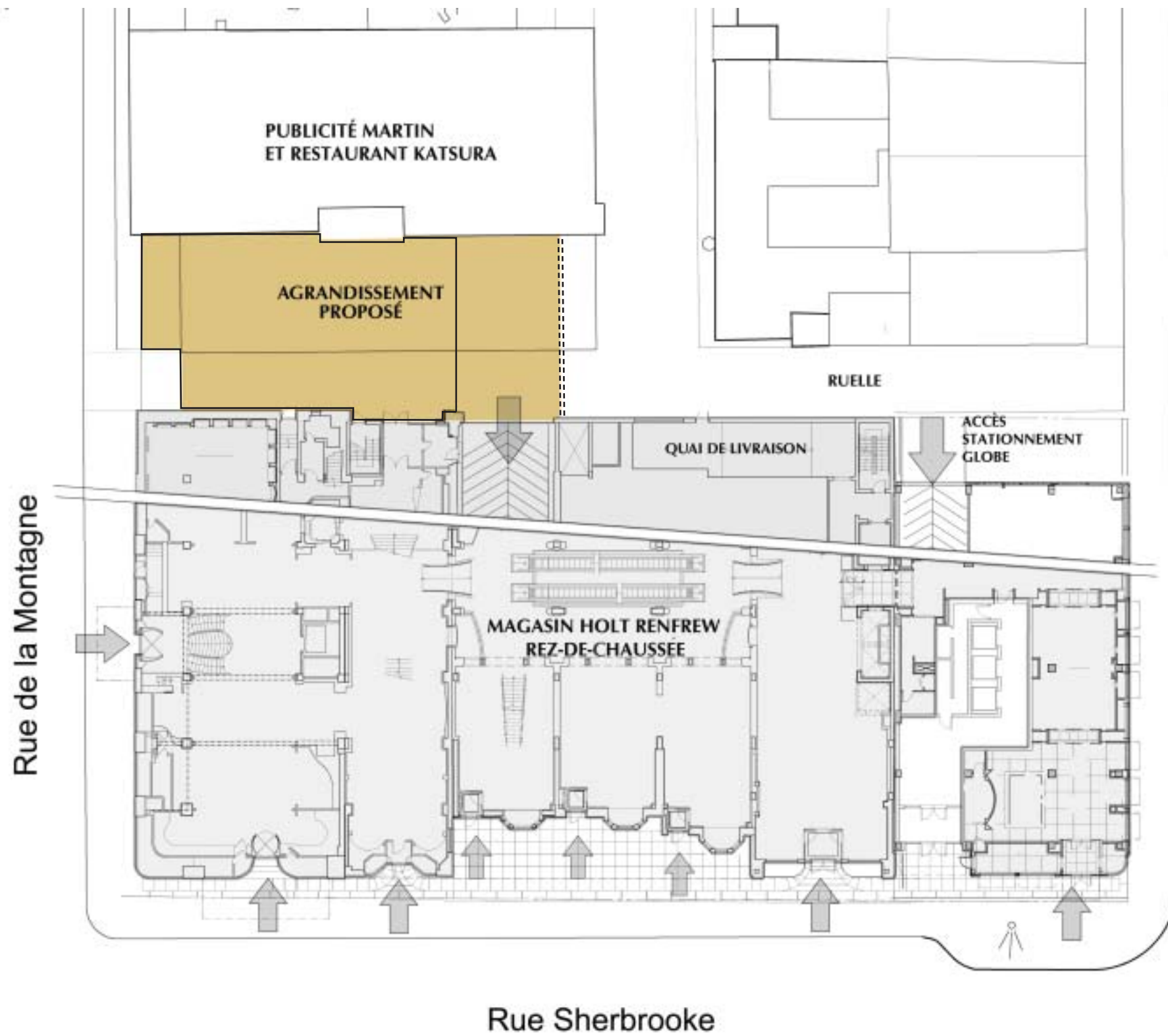
### **Implantation de nouveaux commerces de marques**

Plusieurs marques internationales de produits de luxe sont intéressées à avoir une adresse à Montréal. Le grand magasin Holt Renfrew peut leur offrir un cadre immobilier et des infrastructures commerciales avantageuses.

### **Amélioration des qualités fonctionnelles du magasin**

En raison de contraintes liées à la conservation des bâtiments et de la vétusté de certains équipements actuels, le magasin présente plusieurs déficiences au point de vue fonctionnel, qu'il est urgent de corriger. Par exemple, l'accessibilité des monte-charge aux différents étages, la disponibilité d'espaces d'entreposage accessibles à proximité des aires de vente, etc.





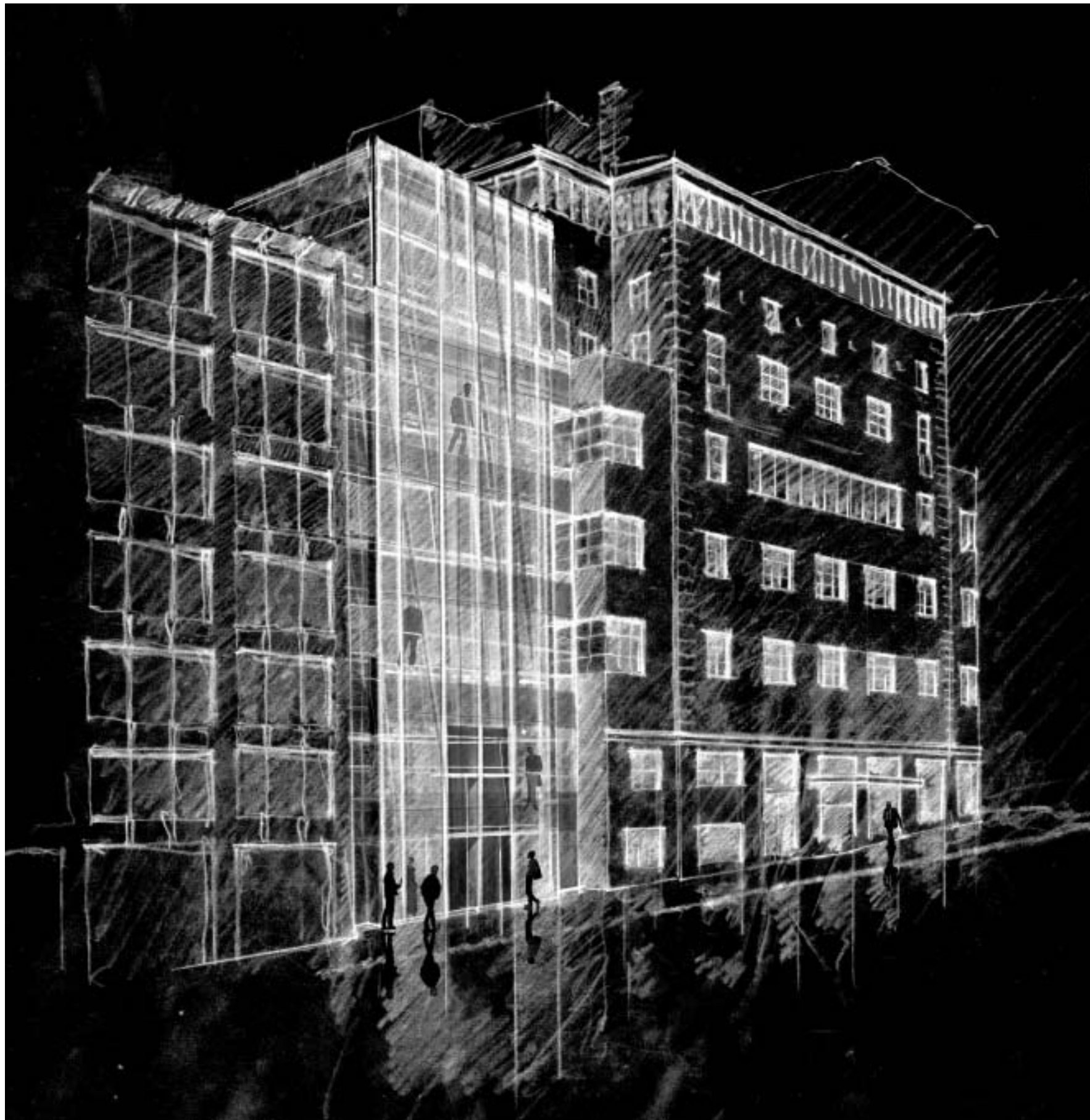
### *Acquisition de la ruelle pour l'agrandissement du magasin*

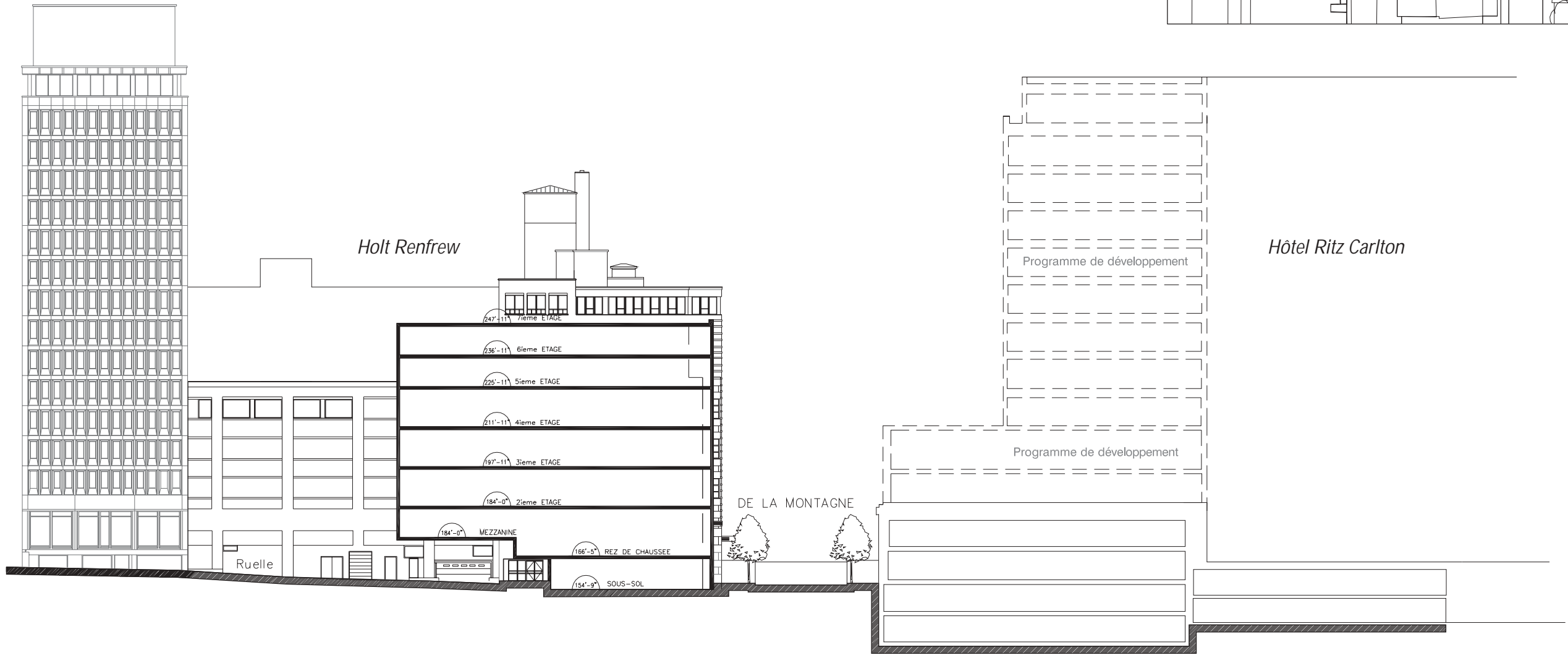
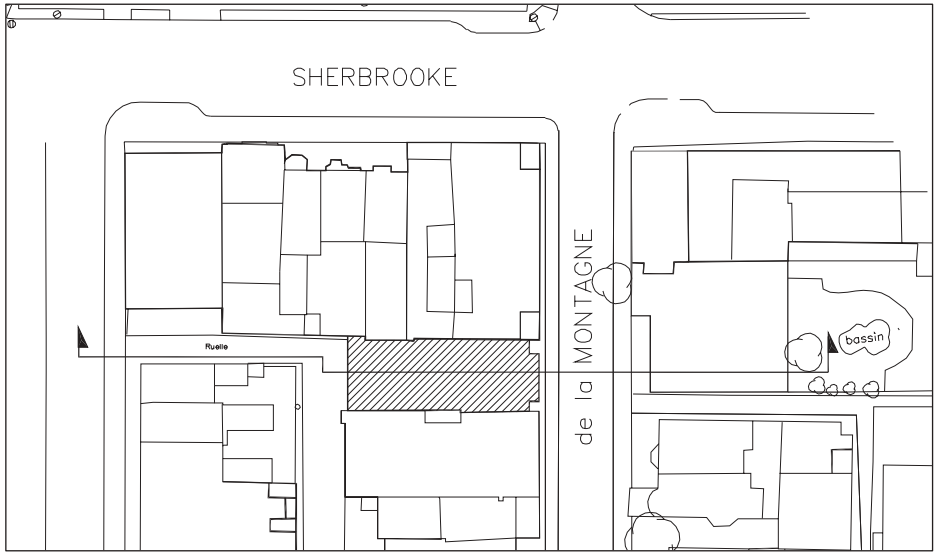
Le nouveau plan de développement de Holt Renfrew propose la construction d'un agrandissement au-dessus de la ruelle et sur le terrain situé au sud de la ruelle présentement occupé par le restaurant Fouquet's. Holt Renfrew dispose d'une entente avec le propriétaire et souhaite acquérir la ruelle.

La construction de l'agrandissement côté rue de la Montagne prévoit le maintien de l'accès au stationnement et du quai de livraison par la ruelle. La nouvelle construction comprend huit étages qui seront aménagés en prolongement des niveaux actuels (voir tableau des superficies). De façon préliminaire, des retraits ont été aménagés afin de tenir compte et préserver des éléments ou détails caractéristiques de l'architecture du bâtiment original.



Photographie de la rue de la Montagne vers le sud











## Analyse architecturale

### Problématique de l'ensemble; un amalgame architectural

Le grand magasin Holt Renfrew d'aujourd'hui est constitué par l'assemblage de bâtiments de natures très différentes. Formellement, l'espace occupé par le magasin constitue un véritable amalgame architectural.

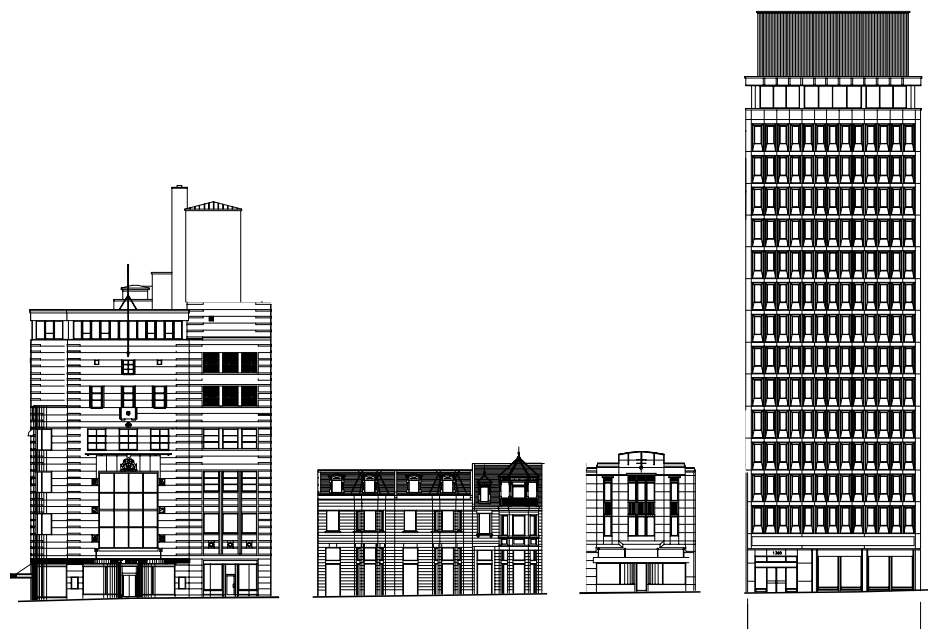
### Image et identité architecturale de Holt Renfrew

Les différentes entités architecturales qui composent le magasin actuel ont chacune une forte identité mais contribuent peu à donner une image d'ensemble au grand magasin. Bien que cette condition présente un bon potentiel pour l'intégration de commerces de marque, le magasin souhaite améliorer sa visibilité.

La présence de deux grandes surfaces de murs aveugle, le retrait des maisons de pierre grise, la projection de l'édifice Notman sont d'autres conditions qui contribuent à accentuer la perception de fragmentation de l'ensemble.

Le développement du projet en cours et les interventions d'aménagement déjà réalisées ont tenu compte de cette condition de fragmentation et ont su les mettre à profit. Les maisons de pierre grise par exemple constituent les lieux privilégiés des boutiques de marque aussi bien au rez-de-chaussée qu'aux étages.

Le défi du projet réside dans la création d'une nouvelle vision d'ensemble du grand magasin, tout en respectant les éléments de patrimoine existants; un nouveau paradigme d'intégration où les bâtiments se trouvent en relation positive les uns avec les autres.



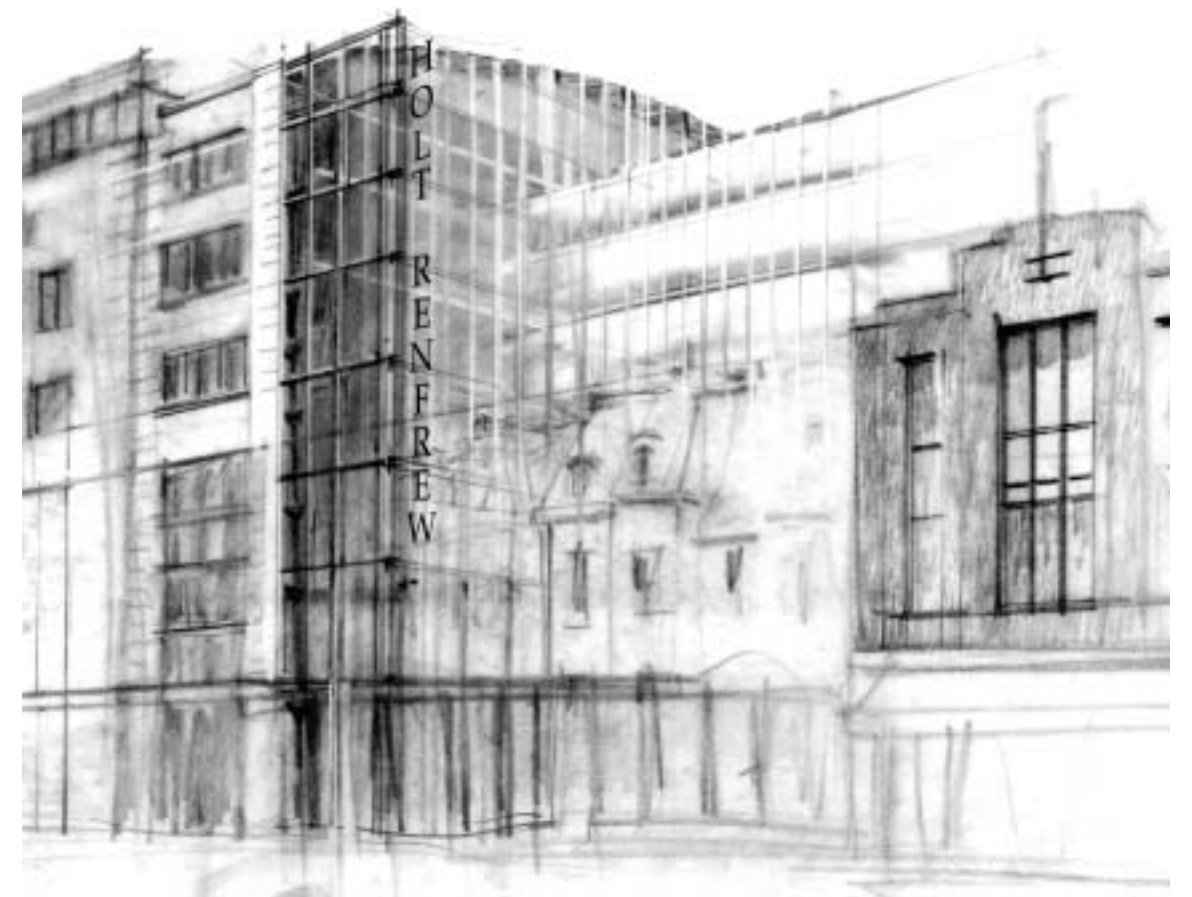


## *Esquisses de mise en valeur*

### *Hypothèse*

#### **Ouverture du mur aveugle**

Cette esquisse suggère une intervention à l'échelle de l'ensemble des bâtiments afin de renforcer l'image d'unité du grand magasin. Le mur aveugle est ouvert afin de rendre visible l'intérieur du magasin. Dans cette esquisse le développement d'un langage architectural contemporain permet d'intégrer plus facilement l'agrandissement au-dessus des maisons de pierre grise par l'insertion d'un mur-rideau transparent. Cette esquisse illustre aussi le projet d'un nouvel éclairage architectural sur la rue Sherbrooke.



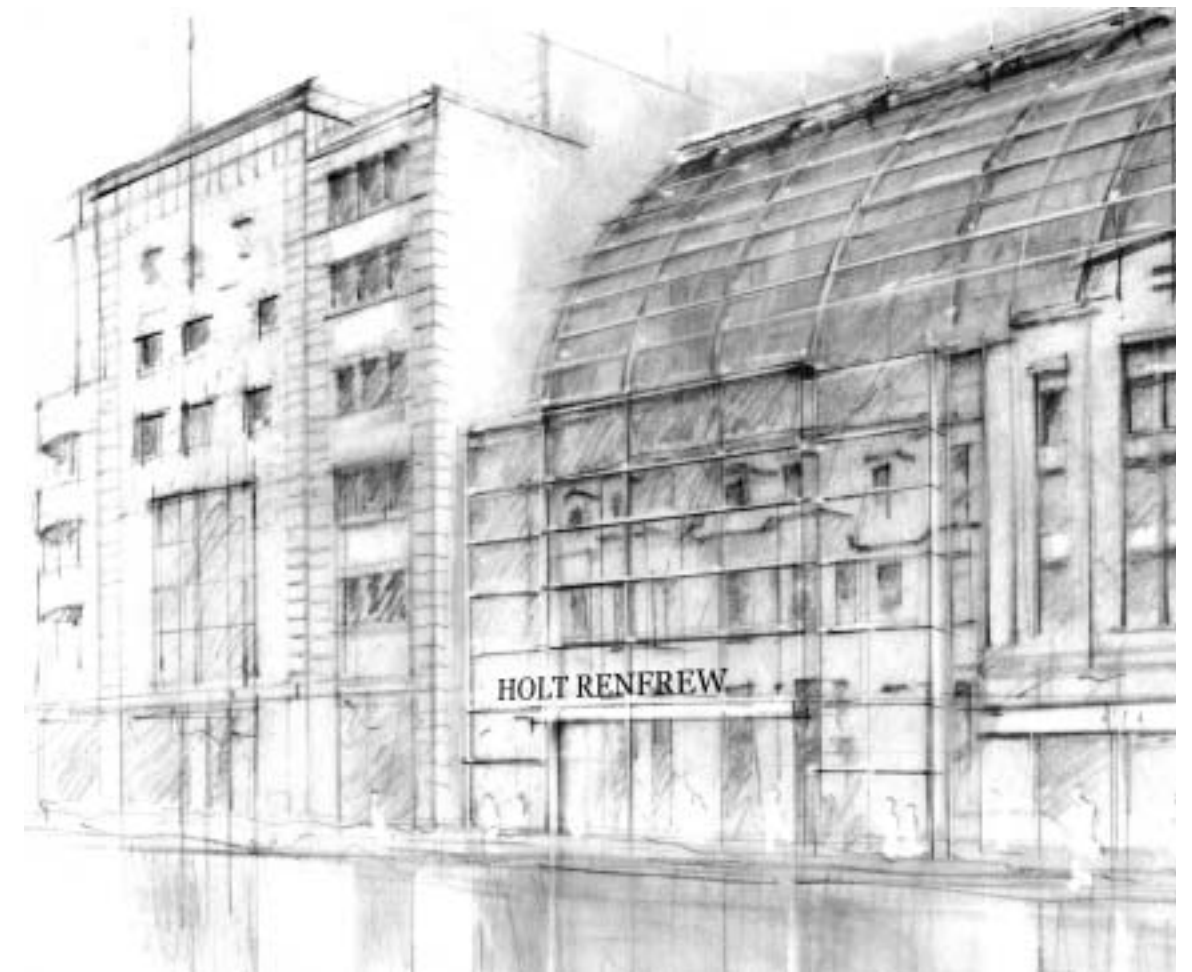


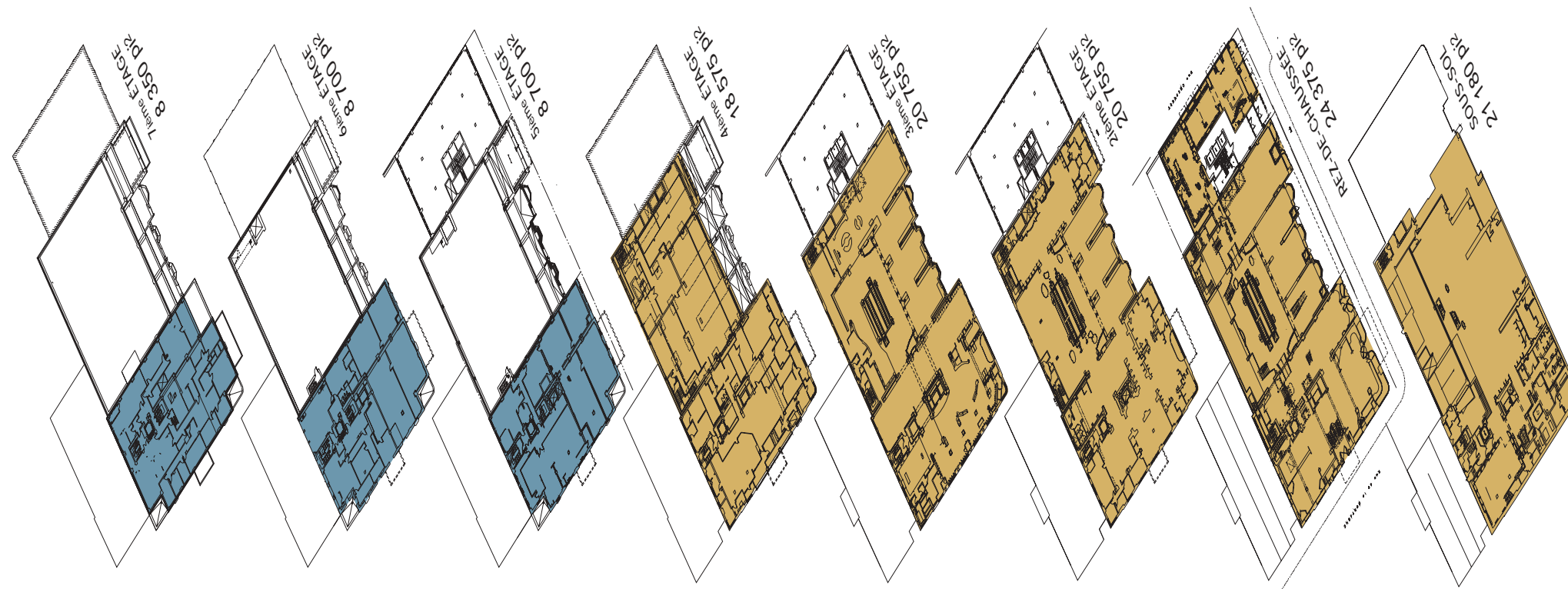
## *Esquisses de mise en valeur*

### Hypothèse

#### **Paroi de verre**

Cette esquisse développe l'idée d'encadrer les maisons de pierre grise à l'aide d'une paroi transparente tel qu'un mur-rideau léger. Les maisons de pierre grise deviennent alors le sujet de cette vitrine. L'espace intérieur résultant devient ainsi une cour animée d'un café.

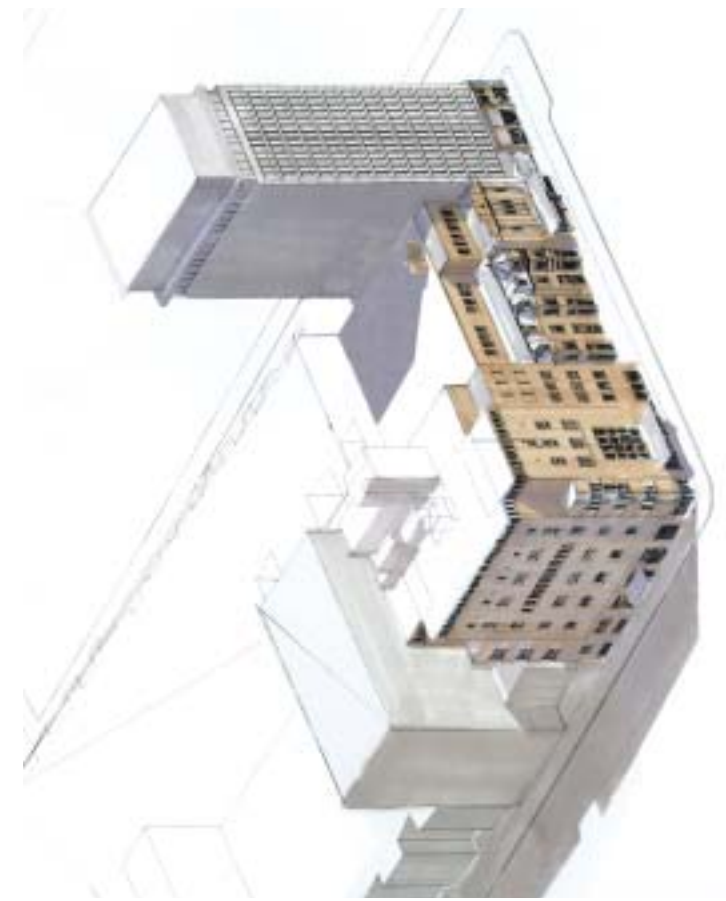




**CONDITIONS EXISTANTES**

SUPERFICIE BRUTE	EXISTANT	
	pl.ca.	m2
Sous-sol	21180	1968
Rez-de chaussée	24375	2264
2e étage	20755	1928
3e étage	20755	1928
4e étage	18575	1726
5e étage	8700	808
6e étage	8700	808
7e étage	8350	776
<b>TOTAL</b>	<b>131390</b>	<b>12206</b>

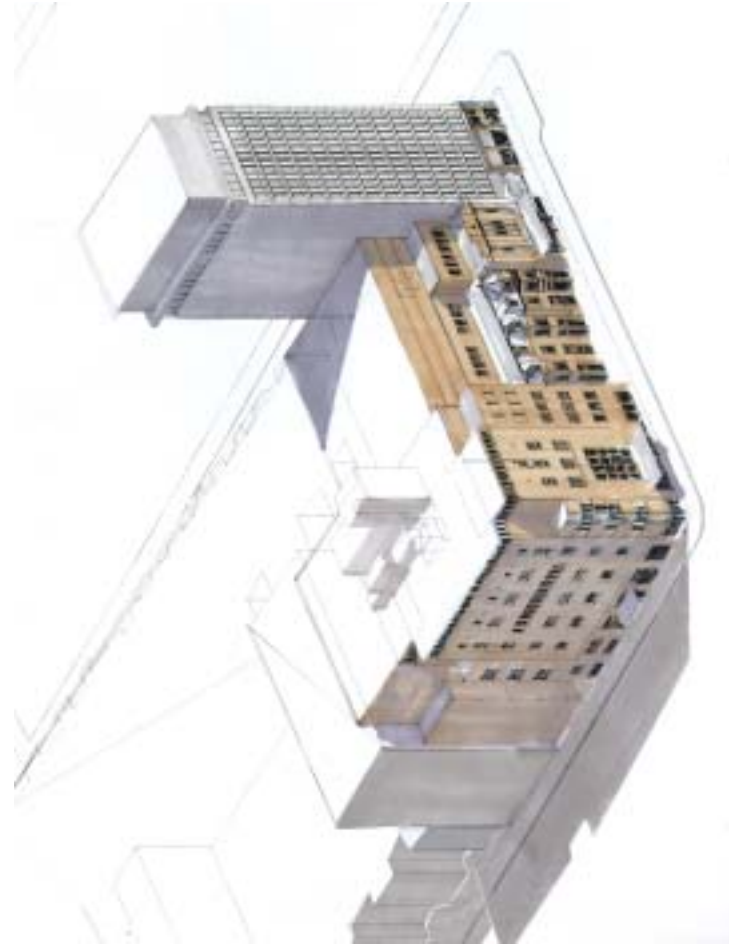
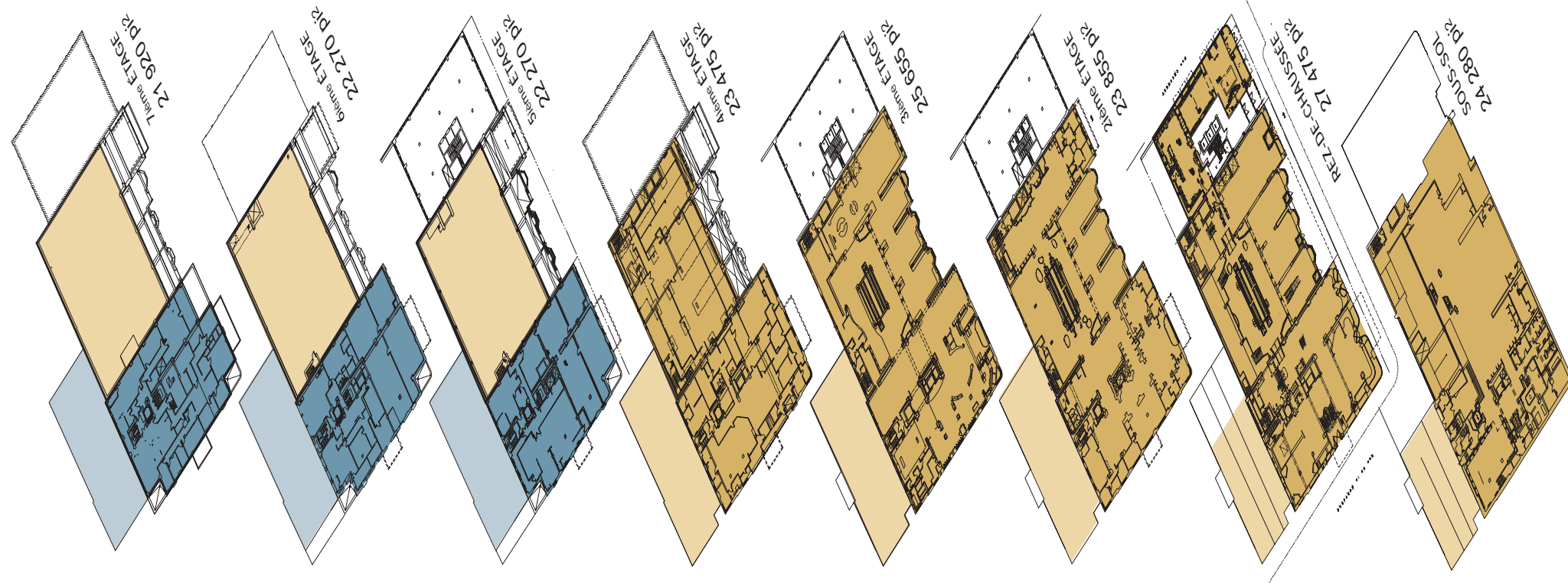
- Existant bureau
- Existant commercial
- Proposé bureau
- Proposé commercial

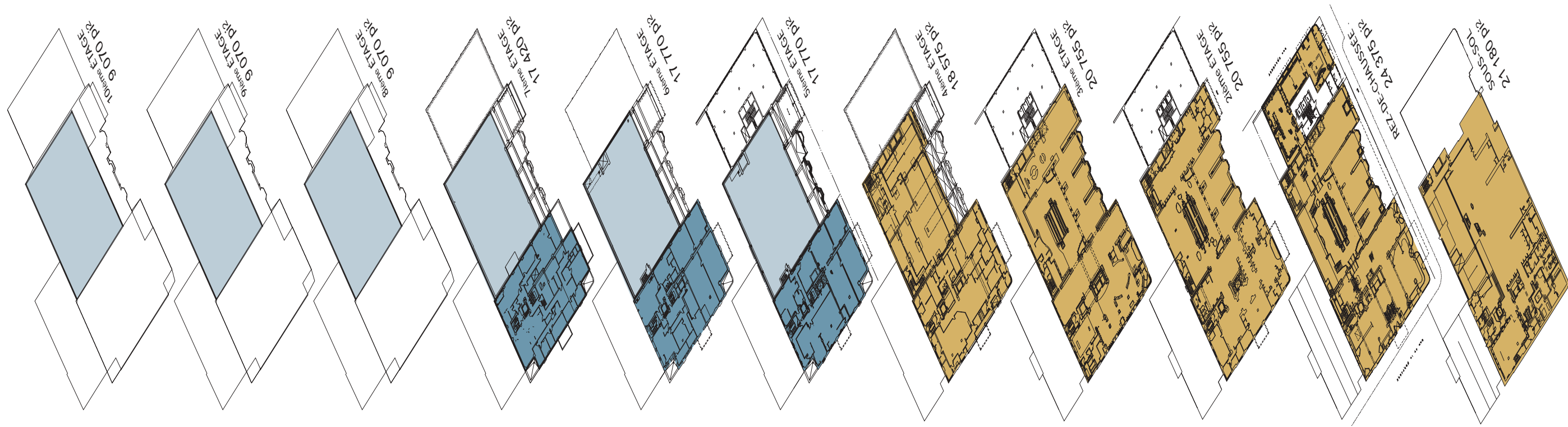


PLAN DE HOLT RENFREW 2002-2008

SUPERFICIE BRUTE	EXISTANT		AGRANDISSEMENT		TOTAL	
	pl.ca.	m <sup>2</sup>	pl.ca.	m <sup>2</sup>	pl.ca.	m <sup>2</sup>
Sous-sol	21180	1968	3100	288	24280	2256
Rez-de chaussée	24375	2264	3100	288	27475	2552
2e étage	20755	1928	3100	288	23855	2216
3e étage	20755	1928	4900	455	25655	2383
4e étage	18575	1726	4900	455	23475	2181
5e étage	8700	808	13570	1261	22270	2069
6e étage	8700	808	13570	1261	22270	2069
7e étage	8350	776	13570	1261	21920	2036
8e étage	0	0	0	0	0	0
9e étage	0	0	0	0	0	0
10e étage	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>131390</b>	<b>12206</b>	<b>59810</b>	<b>5558</b>	<b>191200</b>	<b>17762</b>

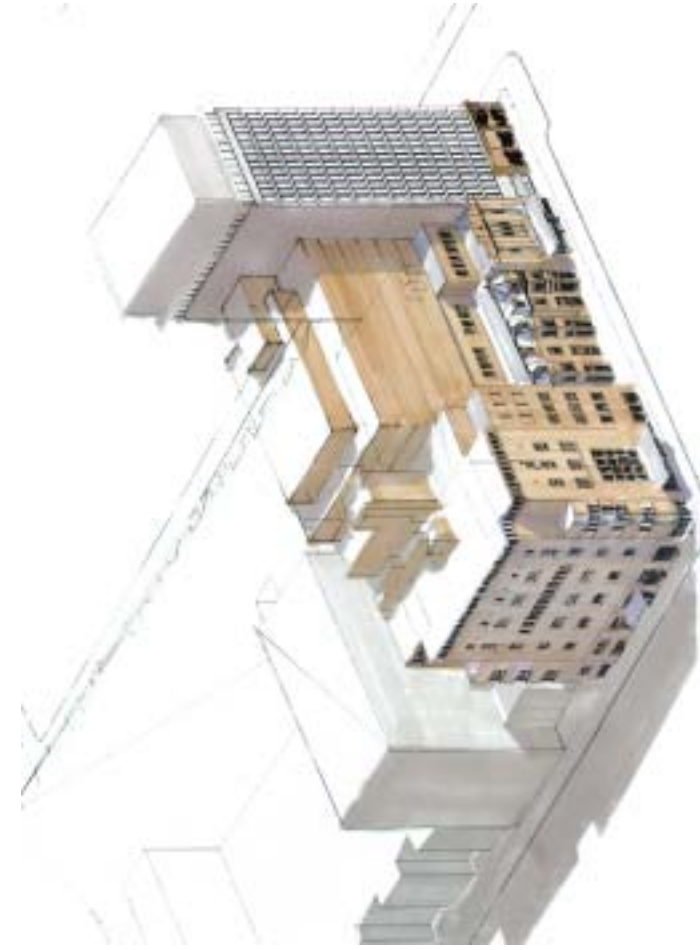
■ Existant bureau  
■ Proposé bureau  
■ Existant commercial  
■ Proposé commercial





**TEL QUE PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT EN VIGUEUR**

SUPERFICIE BRUTE	EXISTANT		AGRANDISSEMENT		TOTAL	
	pl.ca.	m <sup>2</sup>	pl.ca.	m <sup>2</sup>	pl.ca.	m <sup>2</sup>
Sous-sol	21180	1968	0	0	19530	1968
Rez-de chaussée	24375	2264	0	0	24375	2264
2e étage	20755	1928	0	0	20755	1928
3e étage	20755	1928	0	0	20755	1928
4e étage	18575	1726	0	0	18575	1726
5e étage	8700	808	9070	843	17770	1651
6e étage	8700	808	9070	843	17770	1651
7e étage	8350	776	9070	843	17420	1618
8e étage	0	0	9070	843	9070	843
9e étage	0	0	9070	843	9070	843
10e étage	0	0	9070	843	9070	843
<b>TOTAL</b>	<b>131390</b>	<b>12206</b>	<b>54420</b>	<b>5058</b>	<b>185810</b>	<b>17262</b>



# ANNEXE A

*Plans et élévations de l'existant*

No projet: F31396  
Fichier: Holt\_MisEenPage2



# ANNEXE B

*Plan d'aménagement de l'agrandissement  
du côté de la rue de la Montagne*