

## AVIS PRÉLIMINAIRE DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)

À la suite de l'assemblée du 16 octobre 2020

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

---

### Projet de transformation du magasin La Baie

AC20-VM-06

Localisation :	585, rue Sainte-Catherine Ouest Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (au Plan d'urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité mixte) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie, le projet visant un bâtiment d'intérêt patrimonial et étant élaboré en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (Règlement du CJV, article 11, paragraphe 2). Le comité mixte émet un avis préliminaire, car il juge prématuré de se prononcer de manière définitive à ce stade-ci du projet.

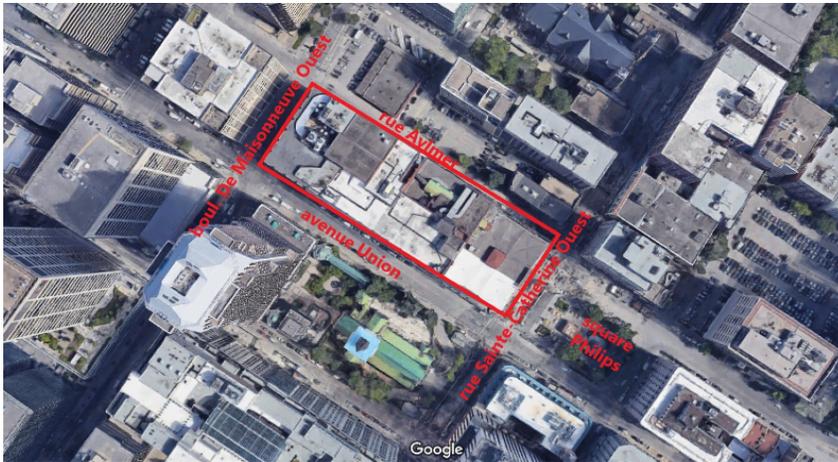
---

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

Le magasin La Baie occupe entièrement l'îlot encadré par les rues Sainte-Catherine Ouest, Union et Aylmer et le boulevard De Maisonneuve Ouest. Le magasin a connu plusieurs agrandissements depuis sa construction initiale, en 1891. C'est le magasin Morgan's qui, voulant se rapprocher de sa clientèle, fera construire le Colonial House face au square Phillips en remplacement de son magasin de la rue Saint-Jacques dans le Vieux-Montréal. Par la suite, Morgan's connaît deux agrandissements successifs en 1900 et en 1923 qui l'amènent à occuper la presque totalité de l'îlot. C'est en 1910 que le magasin installera la marquise du Colonial House, qui s'accompagne d'une expansion de la vitrine. La fusion entre La Baie et Morgan's se produit en 1960. En 1966, un dernier agrandissement est effectué en bordure du boulevard De Maisonneuve. De style moderne brutaliste, cet agrandissement présente des murs aveugles sur trois façades avec un revêtement de panneaux de béton armé qui n'est pas sans rappeler l'enveloppe de la Place Bonaventure, construite à la même époque.

---

<sup>1</sup> Cette section est fondée sur le document de présentation du projet préparé par l'Arrondissement de Ville-Marie, présenté au comité mixte le 16 octobre 2020.



Plan de localisation du magasin La Baie (Source : Google Maps)

---

## DESCRIPTION DU PROJET<sup>2</sup>

Le projet prévoit la préservation du Colonial House et des quatre premiers étages de ses extensions, en y conservant l'usage de commerce de détail et en restaurant leurs façades. Il propose par ailleurs de démolir la portion du magasin La Baie construite entre 1964 et 1966 afin d'ériger une tour de bureaux de 120 m. La tour surplomberait partiellement les ailes de 1902 et 1923 avec deux paliers-terrasses en retrait d'alignement par rapport aux façades existantes sur les rues Union et Aylmer. Pour les matériaux, le projet prévoit une alternance de verre ultraclair et de grès cérame de couleur grise. Les meneaux du rez-de-chaussée sont en aluminium. Les étages occupés par les équipements mécaniques sont composés d'aluminium peint afin de reprendre une teinte semblable au verre.

Il est également proposé de rendre au bâtiment son implantation d'origine puisque celle-ci s'est agrandie avec l'ajout d'une vitrine en projection de 1,2 m au début du 20<sup>e</sup> siècle et ainsi révéler les détails de la façade qui ne sont plus visibles. La marquise de la rue Sainte-Catherine est retirée, de même que l'entrée située à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Union. Le projet prévoit d'autres interventions afin de restaurer la maçonnerie, rétablir les ouvertures d'origine et réorganiser l'espace intérieur afin de dégager les fenêtres actuellement obstruées par de la brique et du revêtement métallique.

Le projet requiert une modification du Plan d'urbanisme, car il présente une hauteur de 120 m et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 10,4 qui dérogent au Plan d'urbanisme (04-047) ainsi qu'au Règlement d'urbanisme (01-282), lesquels limitent les maximums à une hauteur de 65 m et à un COS de 9. Le projet déroge également à des dispositions réglementaires, notamment les suivantes :

- la portion de la façade au-delà de 30 m et ayant front sur le boulevard De Maisonneuve ne présente aucun retrait par rapport au plan de façade principal inférieur ;
- dans le secteur de catégorie d'usages M.9 où est situé le projet, l'usage bureau est interdit au rez-de-chaussée ;
- un stationnement public qui est autorisé uniquement selon la procédure des usages conditionnels.

---

<sup>2</sup> Cette description est inspirée d'un document résumant le projet adressé au comité mixte, préparé par l'Arrondissement de Ville-Marie.

---

## **ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE**

Le 16 octobre 2020, le comité mixte a reçu les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité de l'Arrondissement de Ville-Marie ainsi que les consultants mandatés pour le projet, afin de commenter le projet de transformation du magasin La Baie élaboré en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le comité mixte les remercie pour leur présence et leurs présentations. D'emblée, le comité apprécie le projet de restauration du Colonial House et des deux premiers agrandissements du magasin La Baie. Le comité a toutefois des réserves sur le projet soumis et formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations sur ce qui lui a été présenté.

### **Composantes patrimoniales**

Le comité mixte salue le projet de restauration des parties les plus anciennes du magasin La Baie, qui inclut leur volumétrie et non seulement leurs façades, et qui permettra d'assurer la pérennité de cette propriété de valeur patrimoniale exceptionnelle. Le comité note, entre autres, que si le retrait de la marquise de la rue Sainte-Catherine prive les piétons d'un abri et d'un élément centenaire faisant partie du paysage de la rue Sainte-Catherine, il permet le rétablissement de la façade monumentale sur son plan vertical d'origine.

Le comité déplore, par ailleurs, le peu de considération portée au dernier agrandissement réalisé dans les années 1960 de même qu'aux composantes intérieures des parties conservées. Tout en appréciant l'étendue de la recherche documentaire réalisée sur le magasin La Baie, le comité aurait souhaité avoir plus d'information sur les composantes vouées à la démolition et à la transformation. Au sujet du dernier agrandissement du magasin, le comité n'écarte pas la possibilité qu'il possède un intérêt patrimonial, notamment en raison de son ancienneté relative, de son traitement architectural et de la renommée de ses concepteurs. En ce qui a trait aux composantes intérieures, le comité s'inquiète du fait que les travaux de modification structurale à réaliser, en plus du réaménagement complet des intérieurs, puissent entraîner la disparition d'éléments d'intérêt patrimonial. Le comité s'interroge plus particulièrement sur l'impact qu'aura le renforcement de la structure sur les poutres et colonnes existantes. Il souhaite également que le réaménagement des espaces intérieurs se fasse de façon à préserver et à mettre en valeur les composantes d'origine.

Par ailleurs, une démarche que l'on pourrait qualifier d'archéologie du bâti serait intéressante afin de relever la présence d'éléments disparus ou appelés à disparaître à l'intérieur des bâtiments, mais également sur les toits. À titre d'exemple, des composantes d'intérêt présentes sur les toits pourraient éventuellement être mises en valeur à la faveur de l'aménagement des terrasses. Le comité souhaiterait donc qu'une documentation iconographique complémentaire à la recherche documentaire déjà réalisée soit effectuée.

### **Architecture du bâtiment proposé**

Le comité mixte voit d'un bon œil le concept de construction en paliers comme moyen de diminuer l'impact de la hauteur du nouveau bâtiment sur la rue Sainte-Catherine et sur les parties anciennes du magasin La Baie. Du côté du boulevard De Maisonneuve, la proposition des concepteurs reprend l'implantation du bâtiment actuel, alors que l'Arrondissement suggère d'aligner au moins la façade des étages inférieurs sur l'axe du boulevard. Le comité estime que la réflexion à ce sujet mérite d'être approfondie.

Sur les façades latérales, la nouvelle construction a tendance à dominer l'ancienne. Le retrait de la parcelle C par rapport à la parcelle B est très mince, ce qui nuit à la mise en valeur du bâtiment ancien. Le comité suggère de revoir les éléments permettant d'intégrer harmonieusement la nouvelle partie aux anciennes en adoucissant le contraste entre les deux, par exemple dans la matérialité des bandeaux horizontaux, et en modulant l'articulation des volumes de manière à créer un espace à la jonction de la partie nouvelle et des parties anciennes, que ce soit par un retrait accentué de la parcelle C ou autrement.

### **Toits-terrasses**

Le comité mixte est préoccupé par la pérennité des aménagements paysagers prévus sur les toits-terrasses. Il invite les concepteurs à étudier l'exposition des terrasses aux éléments naturels, notamment au vent, et à proposer des solutions architecturales qui assureront la protection des végétaux contre les intempéries, particulièrement en hiver. Le comité est d'avis que l'architecture et l'aménagement des toits-terrasses se doivent d'être d'aussi grande qualité et aussi novateurs que le bâtiment lui-même parce que leur présence offre le potentiel d'en faire un projet phare dans la ville. Il considère que l'utilisation des jardins et leur accessibilité au public autant qu'aux occupants de l'immeuble sont des facteurs qui doivent primer sur leur visibilité à partir de la rue et du square Phillips. Le comité cite en exemple le toit-terrasse de l'hôtel de la Place Bonaventure, qui a été conçu avec soin et a su perdurer, notamment parce qu'il est encadré et protégé du vent sur ses quatre côtés. Le comité mixte souhaite donc revoir le projet incluant une version bonifiée des toits-terrasses.

### **Relation du bâtiment avec son environnement**

Le Colonial House entretient avec le square Phillips une relation privilégiée qui contribue à la mise en valeur tant de l'un que de l'autre. Le comité mixte invite les concepteurs du projet à se pencher sur la relation qu'entretiennent les autres façades de l'édifice avec les autres rues et immeubles qui l'entourent, et ce, plus particulièrement du côté de la rue Aylmer où prend naissance la rue Mayor qui conduit à la Place des Festivals et à un pôle culturel majeur. Le projet fournit, en effet, une opportunité de créer un rapport intéressant entre l'édifice, la rue et ce pôle culturel. Le comité considère que le dialogue entre le nouvel édifice et les immeubles voisins pourrait également recevoir davantage d'attention.

Par ailleurs, le comité mixte s'inquiète du fait que les quais de livraison, actuellement situés sur un îlot voisin, ne soient pas rapatriés dans le nouvel édifice. Bien qu'il soit conscient de la difficulté d'incorporer la circulation de camions de livraison à l'immeuble, le comité aurait souhaité que des solutions à cette fin soient explorées plus à fond.

### **Modification au Plan d'urbanisme**

Le projet nécessite une modification du Plan d'urbanisme afin d'autoriser une construction d'une hauteur de 120 m dans une zone où la hauteur maximum est actuellement de 65 m. Le comité mixte s'inquiète de ce traitement à la pièce alors qu'une réflexion d'ensemble sur les hauteurs permises a déjà eu cours dans l'arrondissement, ainsi que du précédent qui pourrait être créé en déplaçant la limite de hauteur autorisée de 120 m vers la rue Sainte-Catherine. Le comité est d'avis qu'il est important de préserver les échelles respectives et bien distinctes du bâti de la rue Sainte-Catherine et des immeubles bordant le boulevard De Maisonneuve.

---

## **AVIS PRÉLIMINAIRE ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ MIXTE**

Le comité mixte émet un avis préliminaire sur le projet de transformation du magasin La Baie. Il apprécie les qualités du projet, mais il exprime des réserves quant à certains aspects du nouvel édifice projeté, notamment en ce qui concerne la préservation et la mise en valeur des composantes intérieures des bâtiments, la matérialité des bandeaux, la jonction de la nouvelle partie avec les parties anciennes de l'immeuble, l'aménagement des toits-terrasses ainsi que le dialogue entre les nouvelles façades et leur environnement.

Le comité mixte formule les recommandations suivantes sur le projet :

- 01 Réaliser une documentation photographique de la partie du bâtiment à démolir ainsi que des éléments patrimoniaux intérieurs des parties du magasin qui seront conservées ;
- 02 Assurer une prédominance et une mise en valeur du bâtiment ancien, en révisant la matérialité des bandeaux horizontaux de la nouvelle construction proposée ainsi que la jonction de la nouvelle construction avec le bâtiment ancien, tout en favorisant l'harmonisation entre les deux parties ;
- 03 Réfléchir à la façon de protéger des intempéries les végétaux des toits-terrasses et proposer des aménagements novateurs et de qualité ;
- 04 Explorer les solutions de rechange pour intégrer les services de livraison et d'expédition ;
- 05 Réfléchir à la relation qu'entretiennent toutes les façades de l'édifice avec les rues et les immeubles adjacents, et ce, plus particulièrement du côté de la rue Aylmer où prend naissance la rue Mayor.

Le comité émet également la recommandation suivante à l'attention de l'Arrondissement de Ville-Marie :

- 06 Concrétiser dès que possible le projet de citation d'un site patrimonial pour le square Phillips et ses abords.

### ***Note adressée au demandeur :***

***Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).***

Le président du Comité Jacques-Viger

**ORIGINAL SIGNÉ**

Jean Paré

Le 3 novembre 2020

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

**ORIGINAL SIGNÉ**

Peter Jacobs

Le 3 novembre 2020