

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

À la suite de l'assemblée du 20 novembre 2020

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

Projet de transformation du magasin La Baie

AC20-VM-08

Localisation :	585, rue Sainte-Catherine Ouest Arrondissement de Ville-Marie
Reconnaissance municipale :	Situé dans un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle identifié au Plan d'urbanisme (La rue Sainte-Catherine de Stanley au Square Phillips)
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 édifice situé dans un secteur d'intérêt patrimonial et devant être autorisé par l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (Règlement du CJV, article 11, paragraphe 2).

LOCALISATION ET HISTORIQUE DU SITE¹

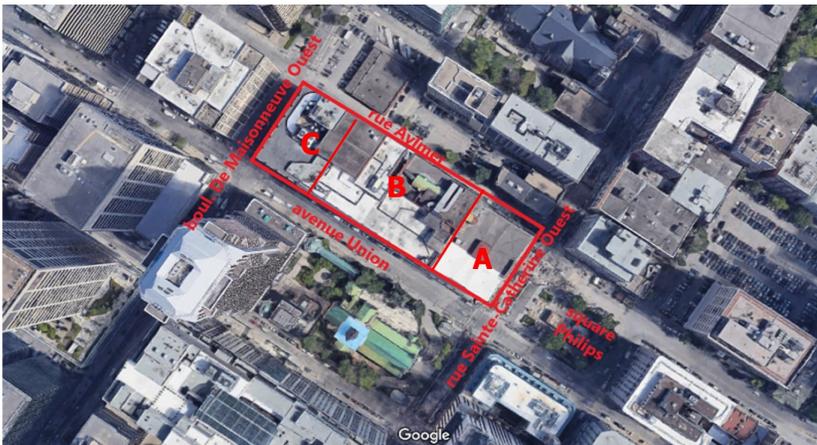
Le bâtiment de La Baie occupe entièrement l'îlot encadré par les rues Sainte-Catherine Ouest et Union, le boulevard De Maisonneuve Ouest et la rue Aylmer. Il correspond à l'ancien magasin Morgan's, fusionné à La Baie en 1960. La compagnie Henry Morgan a fait construire en 1891 le bâtiment connu sous le nom de « Colonial House » (parcelle A) 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 au début du 20^e siècle qui l'amènent à occuper la presque totalité de l'îlot. En 1902, une annexe de cinq étages est construite sur la rue Aylmer (parcelle B1). Puis, en 1923, la compagnie ajoute un bâtiment de huit étages sur la rue Union (parcelle B2). C'est en 1903 que le magasin installera la marquise de la « Colonial House », qui s'accompagne d'une expansion de la vitrine². Après la vente du magasin Morgan's à La Baie, un troisième agrandissement est réalisé en 1964-1966 en bordure du boulevard De Maisonneuve³. 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.

¹ 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.

² Brodeur consultants. *La Baie/The Bay (ancien Morgan's), 585, rue Sainte-Catherine Ouest, Montréal. Recherche préalable à une évaluation patrimoniale*, septembre 2020, p. 8.

³ *Ibid.*, p. 8.

Notons qu'un entrepôt et que les six quais de chargement du magasin La Baie sont situés sur un autre lot au nord de la rue Mayor et reliés au magasin par un tunnel. Ce terrain appartient à la compagnie Westcliff et est utilisé par La Baie en vertu d'un bail à long terme.



Angle sud-ouest et plan de localisation du magasin La Baie indiquant l'emplacement des parcelles A, B et C (Source : Google Maps)

DESCRIPTION DU PROJET⁴

Le projet prévoit la préservation de la « Colonial House » (ci-après, parcelle A) et des quatre premiers étages de ses extensions (ci-après parcelle B), 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 (parcelle C), donnant sur le boulevard De Maisonneuve, afin d'ériger une tour de bureaux de 120 mètres d'usage mixte (bureaux et commerces). Le volume, en trois paliers, s'appuie partiellement sur les ailes de 1902 et 1923 et serait d'une hauteur croissante vers

⁴ Cette description est inspirée d'un document résumant le projet adressé au comité mixte, préparé par l'Arrondissement de Ville-Marie.

le boulevard de Maisonneuve. Quatre toits-terrasses y sont prévus aux 5^e, 9^e, 14^e et 20^e étages. Pour les matériaux, le projet prévoit une alternance de verre transparent et de grès cérame de couleur grise.

Le parti pris du projet repose sur la restauration de la façade du bâtiment de la parcelle A (la « Colonial House », construite en 1891) dans son état d'origine. Cela implique de retirer les éléments qui ont été ajoutés à la façade principale sur la rue Sainte-Catherine depuis le début du 20^e siècle, soit les vitrines en projection de 1,2 mètre depuis la façade de 1891, la marquise ainsi que l'entrée aménagée 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 pour dégager les fenêtres actuellement obstruées par de la brique et du revêtement métallique.

Le projet devra être adopté en vertu de l'article 89 (premier alinéa, paragraphe 3^o) et requiert une modification du Plan d'urbanisme, car il présente une hauteur de 120 mètres et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 10,4, tous deux dérogoatoires, le Plan limitant les maximums à une hauteur de 65 mètres et à un COS de 9,0. Il est par conséquent demandé d'augmenter la hauteur permise à 120 mètres et la densité à 12,0 dans la portion nord de l'îlot. Les conditions existantes du site sont une densité de 5,8 et une hauteur d'environ 42 mètres.

Une version antérieure du projet a été présentée au comité mixte le 16 octobre 2020 et a fait l'objet d'un avis préliminaire (AC20-VM-06) assorti de six recommandations. La version révisée du projet propose notamment une avancée de la façade du boulevard De Maisonneuve pour les niveaux 2 à 8.

ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le 20 novembre 2020, le comité mixte a rencontré par vidéoconférence les représentants du Service de l'urbanisme et de la mobilité de l'Arrondissement de Ville-Marie ainsi que les firmes externes mandatées pour la conception du projet. D'emblée, le comité mixte apprécie que l'ensemble des recommandations émises dans l'avis préliminaire ait été pris en considération et abordé très clairement lors de cette seconde présentation. Il souligne la qualité du travail complémentaire qui a été réalisé depuis la première rencontre et les améliorations notables apportées au projet. Il remercie les concepteurs pour la réalisation d'une documentation photographique. Il apprécie également que les concepteurs aient étudié, à sa demande, différents scénarios visant l'intégration des quais de livraisons, actuellement sur un îlot voisin, aux bâtiments des parcelles B ou C. Il prend acte que, pour des raisons de nature surtout technique, cette avenue a été écartée.

Traitement de la jonction entre les parcelles B et C

Dans la version précédente du projet, le comité avait relevé que le retrait de la parcelle C par rapport à la parcelle B était très mince, ce qui nuisait à la mise en valeur du bâtiment ancien. Il avait par conséquent demandé que la jonction entre les deux bâtiments soit révisée. Il avait également demandé aux concepteurs de revoir la matérialité des bandeaux horizontaux de la nouvelle construction afin « (d')assurer une prédominance et une mise en valeur du bâtiment ancien (...) tout en favorisant l'harmonisation entre les deux parties »⁵.

La version révisée du projet propose une nouvelle matérialité en intégrant des « shadow box » aux tympans du bâtiment proposé, à l'arrière des murs rideaux, dans le but d'atténuer l'horizontalité de la façade et d'en rendre la

⁵ Avis préliminaire du comité mixte, AC20-VM-06, 3 novembre 2020.

lecture plus uniforme. De plus, le retrait à la jonction des bâtiments des parcelles B et C a été légèrement augmenté afin de mieux distinguer et mettre en valeur le bâtiment de la parcelle B.

Le comité mixte apprécie le traitement plus sobre de la matérialité du bâtiment de la parcelle C. Il apprécie l'augmentation des retraits entre ce dernier et le bâtiment de la parcelle B, dont les coins sont ainsi mieux révélés. Toutefois, il estime que ces retraits sont encore trop minimaux et qu'ils pourraient être mieux intégrés à l'architecture; en effet, telle que présentée, l'intention de créer un silence pour mettre en valeur le bâtiment de la parcelle B semble trop explicite. Cette intention ne serait-elle pas plus subtile et la juxtaposition des deux volumes plus réussie si toute la longueur des façades latérales est et ouest du bâtiment de la parcelle C était reculée? Le comité entend que les concepteurs ont préféré créer un retrait ponctuel plutôt que de reculer l'ensemble des façades latérales du lot C afin de reprendre l'implantation typique du centre-ville qui est l'alignement zéro. Ils disent également qu'ils sont limités dans la conception de ce retrait par des contraintes techniques, notamment par la présence de puits de ventilation pour la station de métro située au-dessous. Le comité réitère néanmoins qu'à son avis, le retrait gagnerait à être plus important en exposant davantage le coin du bâtiment de la parcelle B afin de mieux le mettre en valeur. Il encourage donc les concepteurs à aller plus loin dans ce geste.

Aménagement paysager des toits-terrasses et accès public

Concernant les toits-terrasses proposés en escalier sur l'ensemble des trois parcelles, le comité mixte avait recommandé, dans son avis préliminaire, de réfléchir à la façon de les protéger des intempéries et de proposer des aménagements novateurs et de qualité. Il est par conséquent satisfait des résultats de l'étude de vent qui révèle que les toits-terrasses bénéficieront de conditions très douces durant l'été avec de faibles vents, ce qui équivaldrait à des conditions de parc.

Le comité mixte a pris connaissance de la palette de plantations (végétaux et arbres) proposée et apprécie le fait que celles-ci ont été choisies en fonction de leur résistance à la pollution et de leur résilience face aux conditions urbaines, présentant notamment une grande tolérance à la sécheresse malgré leur système d'enracinement superficiel. Il apprécie également la diversité de la palette, qui comprend tant des arbres feuillus et des conifères que des plantes graminées et des vivaces. Il comprend que l'aménagement définitif des toits-terrasses dépendra des besoins et des demandes des futurs locataires et que le concept est par conséquent sujet à changement. Toutefois, lors de la sélection finale des végétaux, le comité invite les concepteurs à choisir un nombre restreint d'espèces, surtout en ce qui concerne les grands arbres, afin de conserver une continuité visuelle entre les différentes terrasses.

Le comité prend note que la proposition voulant que les végétaux soient visibles depuis la voie publique s'appliquera lorsque les arbres auront atteint leur maturité. En fait, c'est à partir d'une certaine distance, par exemple depuis le square Phillips, que les végétaux seront visibles depuis l'espace public.

Conscient que l'aménagement de toits-terrasses est souvent l'élément qui est mis de côté lors de la réalisation des projets pour des raisons budgétaires ou autres, le comité souhaite que les requérants prennent les moyens d'assurer la réalisation des toits-terrasses, d'autant plus qu'ils constituent un élément majeur de la proposition architecturale. Il encourage aussi les requérants et les concepteurs à mettre en place les conditions propices au maintien et à la pérennité des toits-terrasses, incluant un système d'irrigation.

Par ailleurs, le comité reste perplexe par rapport à l'accès aux terrasses. L'intention de rendre certaines terrasses accessibles au public lui paraît vague. Estimant que cette question mérite d'être résolue plus clairement, il insiste pour que le propriétaire s'engage à que le public ait accès à certaines des terrasses.

Relation du bâtiment avec la rue Aylmer et l'axe de la rue Mayor

La relation qu'entretiennent les façades de l'édifice avec les rues et immeubles adjacents revêt une grande importance et avait préoccupé le comité mixte lors de la présentation de la première version du projet. Il avait soulevé le fait que la façade donnant sur la rue Aylmer présentait beaucoup d'opacité, notamment au niveau de la maçonnerie, mais aussi des ouvertures puisque la majorité des fenêtres de cette façade étaient maintenant opacifiées. Le comité note que la version révisée du projet prévoit qu'une grande partie des ouvertures présentes sur cette façade seront rendues transparentes. Il encourage les concepteurs à aller plus loin en considérant la réouverture possible du plus grand nombre possible de fenêtres obturées. L'idée de créer de nouvelles ouvertures au rez-de-chaussée est toutefois écartée par les concepteurs puisque cela altérerait l'intégrité de cette façade.

Le comité entend que les concepteurs tentent de faire le maximum possible afin d'améliorer l'expérience piétonne sur la rue Aylmer en modifiant la façade est, mais que les conditions existantes lui posent défi, puisque les trottoirs sur cette voie sont très étroits et que du côté est, la rue est bordée d'arrière de bâtiments. Le comité est néanmoins d'avis que les concepteurs pourraient améliorer la relation de la façade est avec les rues Aylmer et Mayor en prévoyant un retrait plus grand de la nouvelle façade de la parcelle C. Cette mesure présenterait l'avantage double de marquer davantage le silence, donc de mieux mettre en valeur le bâtiment de la parcelle C, tout en élargissant le trottoir, améliorant du même coup l'expérience des usagers sur la rue Aylmer.

Les concepteurs ont suggéré que la Ville pourrait, de son côté, bonifier l'aménagement urbain en retirant le stationnement sur rue, en élargissant les trottoirs et en bonifiant la végétation sur la rue Aylmer. Le comité souhaite pour sa part que la revitalisation à long terme de la rue Aylmer se fasse en relation avec son croisement avec la rue Mayor, d'autant plus que celle-ci mène directement au quartier des spectacles. Cela dit, le comité prend acte de l'intention de l'Arrondissement de Ville-Marie d'intégrer un critère dans le règlement qui sera élaboré en vertu de l'article 89 visant à améliorer la relation de l'édifice de La Baie avec l'axe de la rue Mayor.

Stratégie de conservation : éléments patrimoniaux intérieurs et marquise

Le projet repose sur la conservation de l'ensemble de l'enveloppe extérieure de la « Colonial House » selon ses conditions d'origine. L'ensemble bâti du magasin La Baie est un lieu emblématique très important pour Montréal, voire même l'ensemble du Canada en raison de l'histoire de la Compagnie de la Baie d'Hudson en lien avec le commerce des fourrures depuis le 17^e siècle. De plus, la « Colonial House » est sans contredit un bâtiment magnifique d'une grande valeur. Le comité est quelque peu perplexe par rapport à l'approche de conservation. Il lui semble que l'ensemble du discours est axé sur la restauration et la conservation de ses façades et oblitère d'autres aspects contribuant à la valeur patrimoniale de l'ensemble. Notamment, le comité déplore la transformation de l'ancienne galerie d'art en salle mécanique; il lui semble possible et souhaitable de lui faire retrouver sa monumentalité en lui donnant un autre usage.

Rappelons que la réalisation du projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur et la densité permises sur la partie nord de l'îlot. La modification à la pièce du Plan d'urbanisme pour satisfaire un projet particulier n'est pas un geste anodin. Pour le comité, le fait d'accepter que le projet déroge aux paramètres prévus au Plan d'urbanisme implique en retour que le projet se doit d'être exemplaire. Au-delà de la restauration de la façade de la « Colonial House », le comité s'attend à ce que les concepteurs aient une approche tout aussi exemplaire concernant les autres éléments.

Préservation des intérieurs

Le comité est d'avis que la responsabilité des propriétaires et des concepteurs s'étend à la conservation des éléments intérieurs d'origine de la « Colonial House » et de son agrandissement (parcelle B). Bien qu'il leur reste beaucoup d'analyse à faire sur l'intérieur du bâtiment, les concepteurs font valoir que le bâtiment a subi de nombreuses transformations et que, mis à part peut-être les portes qui sont dans leur état d'origine, il n'y aurait pas d'autres éléments d'intérêt. Ils en concluent, pour l'instant, qu'il n'y a pas d'éléments à conserver à l'intérieur du bâtiment.

Le comité n'est pas en accord avec cette affirmation : les photographies de l'intérieur démontrent clairement la présence d'éléments de valeur. Réagissant à ce qui lui paraît être une renonciation à l'égard de la préservation et de la mise en valeur de l'intérieur du magasin, le comité y voit au contraire un espace remarquable avec certains éléments très évocateurs. Le comité est par conséquent d'avis qu'au-delà de la conservation des façades, un effort de préservation des intérieurs d'origine de la « Colonial House » et de son agrandissement (parcelle B) devrait être intégré dans les intentions de requalification du patrimoine. Il insiste également pour que les éléments d'intérêt de l'intérieur du bâtiment soient adéquatement répertoriés, puis conservés et mis en valeur.

Disparition de la marquise

Le projet prévoit la disparition de la marquise de la « Colonial House ». Cela traduit un choix sur lequel il convient de revenir brièvement.

A priori, le comité aurait vivement souhaité que la marquise soit restaurée. En effet, bien qu'elle ne soit pas un élément d'origine de la « Colonial House », cette marquise a fait partie du bâtiment durant près d'un siècle et elle participe à l'expérience du lieu. Sa valeur patrimoniale est aussi attestée dans l'étude patrimoniale de l'édifice qui la qualifie d'exceptionnelle.

Cela dit, le comité note aussi que la marquise d'origine a été retirée dans sa presque intégralité en 1963-1964 et que l'information nécessaire à sa restauration n'est pas disponible. Le comité note aussi que le retrait de la marquise et des vitrines installées en même temps que celle-ci traduit un choix de conservation axé sur le rétablissement de la façade de 1891 et sur la remise en valeur de ses détails sculptés.

La construction d'une tour associée à la préservation d'un bâtiment patrimonial

Enfin, le comité mixte désire soulever ce qu'il considère être un paradigme présent dans plus d'un projet sur lesquels il s'est penché dernièrement. On est en présence d'un bâtiment patrimonial dont on fait valoir que la seule façon de

rentabiliser les investissements inhérents à sa conservation est de construire une tour sur le même site. Le comité s'inquiète de cette tendance de plus en plus présente dans le centre-ville, qui a pour effet, tout comme le façadisme, de fragiliser le patrimoine bâti dans ce secteur de la ville. Il encourage la Ville à se pencher sur cette tendance inquiétante pour le patrimoine du centre-ville.

Il réitère ce qu'il avait déclaré à cet effet dans son avis préliminaire : « 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 ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ MIXTE

Le comité mixte émet un avis favorable assorti de plusieurs recommandations.

Compte tenu de l'ensemble des contraintes du projet et malgré les réserves exprimées plus haut, le comité est d'avis que le projet va dans la bonne direction. Il reconnaît notamment les efforts déployés pour la restauration de la façade de la parcelle A et l'importance des investissements requis à cette fin. Cela dit, il est d'avis que le projet nécessite encore quelques ajustements avant d'être réalisé.

Le comité mixte recommande ce qui suit :

01. Pour le bâtiment proposé sur le lot C, reculer l'implantation des façades est et ouest de quelques pieds afin de mieux mettre en valeur le bâtiment ancien et d'améliorer l'expérience piétonne aux abords du bâtiment ;
02. Lors de la sélection finale de la palette de végétaux des toits-terrasses, limiter le nombre d'espèces afin d'assurer la continuité visuelle entre les paliers ;
03. S'assurer de mettre en place les conditions propices au maintien et à la pérennité des végétaux sur les toits-terrasses ;
04. Clarifier la question des accès publics aux terrasses ;
05. Mettre en valeur l'ancienne galerie d'art en lui donnant un autre usage que celui de salle mécanique ;
06. Veiller à conserver et mettre en valeur les éléments intérieurs d'intérêt de la « Colonial House » et de ses agrandissements sur la parcelle B.

Le comité adresse cette recommandation à l'attention de la Ville :

07. Documenter la tendance courante d'associer la conservation de bâtiments patrimoniaux et l'augmentation à la pièce de la hauteur permise au Plan d'urbanisme et en mesurer la portée et les conséquences;

Et, plus particulièrement à l'attention de la Division du patrimoine du Service de l'urbanisme et de la mobilité :

08. Déposer sans délai à la Division du patrimoine du Service de la mobilité et de l'urbanisme une demande de citation d'un site patrimonial pour le square Phillips et ses abords, incluant le 585, rue Sainte-Catherine Ouest.

Note adressée au demandeur :

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

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 11 décembre 2020

Le président par intérim du Comité Jacques-Viger

ORIGINAL SIGNÉ

Jean Paré

Le 11 décembre 2020