

Sommaire

Le présent exercice de consultation publique tenu par l'Office de consultation publique de Montréal est réalisé dans le cadre du projet de redéveloppement du magasin La Baie d'Hudson de la rue Sainte-Catherine dans le but d'obtenir une autorisation en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal ainsi qu'une modification du Plan d'urbanisme.

Contexte du site et historique du bâtiment

Délimité par la rue Sainte-Catherine Ouest, l'avenue Union, le boulevard De Maisonneuve Ouest et la rue Aylmer, le magasin La Baie d'Hudson est situé au cœur du Centre des affaires de Montréal, en bordure du Mille carré doré et du Quartier des Spectacles. Ce dernier prends place en face du square Phillips et en bordure de l'artère commerciale Sainte-Catherine Ouest qui sont présentement tous les deux en cours de travaux de réaménagement.

Le site du magasin La Baie d'Hudson est composé de plusieurs parties de bâtiments ayant été construites au fil des années. Le magasin original est un bâtiment de quatre étages construit en bordure de la rue Sainte-Catherine en 1891 par la compagnie Henry Morgan. Celui-ci a été agrandi de manière successive par le biais de plusieurs annexes incluant entre autres un premier volume de cinq étages sur la rue Aylmer en 1902 et un deuxième volume de huit étages sur l'avenue Union en 1923. Une troisième et dernière annexe de 8 étages a été construite plus récemment en bordure du boulevard De Maisonneuve, en 1964, suite à la vente du magasin à La Compagnie de la Baie d'Hudson par la compagnie Morgan. Le phasage de développement de l'îlot témoigne d'une intensification des fonctions visible à travers la forme des différents volumes du bâtiment qui présente une gradation par paliers du sud vers le nord.

Concept architectural

Le redéveloppement proposé pour le magasin La Baie d'Hudson s'inscrit dans la logique de réactualisation du Square Phillips et de la rue Sainte-Catherine, visant à mettre en valeur cet important secteur du centre des affaires. Pour contribuer à la pérennité de ce lieu exceptionnel, il importe de mettre en œuvre une intervention architecturale qui permet une harmonisation du projet avec les bâtiments historiques et les constructions modernes avoisinantes. À cet effet, le parti architectural et les orientations conceptuelles ont ainsi été dictées par les enjeux clés que présente le bâtiment existant et conséquemment, son impact sur son milieu d'insertion.

S'inspirant de l'historique de densification du site, le projet prévoit la démolition de l'annexe construite en 1964 et la construction d'une nouvelle tour en escalier dont la hauteur maximale atteint 25 étages en bordure du boulevard De Maisonneuve. Cette configuration volumétrique concentrant les hauteurs vers le nord rend possible une insertion du projet dans son contexte urbain, c'est-à-dire le respect du corridor de faible hauteur de la rue Sainte-Catherine et celui de plus grande hauteur sur le boulevard De Maisonneuve. Cette stratégie permet en somme d'offrir un dégagement du square Phillips et de la Cathédrale Christ Church ainsi qu'un encadrement intéressant du boulevard De Maisonneuve offrant un dialogue entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.

La proposition prévoit le maintien des locaux commerciaux de La Baie d'Hudson sur les quatre premiers étages (incluant également le niveau du métro) totalisant une superficie de $\pm 27\ 000\ \text{m}^2$ ($\pm 290\ 000\ \text{pi}^2$). Des bureaux occuperont les étages supérieurs du bâtiment existant ainsi que l'ensemble des espaces fournis tour, totalisant une superficie de $\pm 86\ 000\ \text{m}^2$ ($\pm 925\ 000\ \text{pi}^2$).

Avec la crise sanitaire présentement en cours, nous observons un changement de paradigme en ce qui concerne les modalités de travail et la vocation des espaces à bureaux. En ce sens, le développement de ces espaces à bureaux s'appuiera sur de nouvelles stratégies qui prennent en compte les besoins d'espaces adaptés, résilients et flexibles de ses occupants.

Les retraits successifs de la nouvelle tour ont pour effet de créer une série de toits-terrasses végétalisées disponibles pour les usagers du bâtiment. La terrasse prenant place sur la toiture du bâtiment d'origine, en bordure de la rue Sainte-Catherine, sera accessible au public afin d'offrir de magnifiques vues sur la rue Sainte-Catherine, le Square Phillips et sur les autres composantes identitaires du milieu urbain environnant.

Stratégie de restauration du bâtiment

La stratégie de restauration préconisée pour le projet vise la remise à l'état d'origine des composantes architecturales du bâtiment d'origine en bordure de la rue Sainte-Catherine. Les interventions visent, entre autres, à retrouver les entrées d'origines et leurs grands portails, à retirer la marquise afin de retrouver la composition de la façade d'origine, à ouvrir les fenêtres afin de créer un dialogue entre l'intérieur et l'extérieur du magasin ainsi qu'à effectuer de nombreux autres travaux de restauration d'éléments architecturaux d'intérêt.

La stratégie retenue vise également la restauration des façades des volumes du bâtiment ayant front sur la rue Aylmer et l'avenue Union. Celle-ci inclut notamment la réouverture d'une portion des fenêtres de l'avenue Union et de la rue Aylmer, ayant été obturées au fil des années ainsi que le retrait de la marquise prenant place sur l'avenue Union qui ne correspond pas à la marquise d'origine et dont l'état d'intégrité architecturale a été compromis au courant des dernières décennies.

Conclusion

En somme, le projet de développement de la Baie d'Hudson se tourne vers l'avenir de Montréal, représentant le devenir des environnements de travail, démontrant un engagement envers l'environnement et la durabilité. Celui-ci respectera les standards LEED et comportera de grandes superficies de plancher flexibles et efficaces, de hauts plafonds, de la lumière naturelle, des espaces extérieurs et une attention aux flux d'air intérieurs.

La proposition présente le plus profond respect pour le patrimoine et le caractère du bâtiment, en particulier pour les façades historique et distinctive en grès rouge. Les investissements du projet contribueront à restaurer la grandeur d'origine du bâtiment, comme l'envisageait Henry Morgan lors de la construction de son magasin en 1891, tout en y intégrant la construction de la tour de bureaux la plus avant-gardiste de Montréal en bordure du boulevard De Maisonneuve.

Cette proposition d'aménagement consiste en un engagement à investir dans la vitalité et la viabilité du commerce de détail au centre-ville de Montréal ainsi qu'en la poursuite de l'exploitation du magasin emblématique qu'est La Baie d'Hudson.