

585, SAINTE-CATHERINE OUEST — LA BAIE

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) :

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

STREETWORKS
DEVELOPMENT



fahey

Préparé par Fahey et associés

20 septembre 2024

1. INTRODUCTION

1.1 Présentation de la Compagnie de la Baie d'Hudson et de Streetworks Development

Fondée en 1670, la Compagnie de la Baie d'Hudson (HBC) est la plus ancienne société commerciale en Amérique du Nord. HBC est un détaillant diversifié qui met l'accent sur la gestion de magasins de haute performance offrant des produits de qualité, tant pour ses magasins physiques que pour sa plateforme omnicanale. Elle a également pour objectif de débloquer le potentiel et d'assurer le développement de la valeur de ses propriétés immobilières.

Streetworks Development (Streetworks) est la branche de développement et d'investissement immobilier de la Compagnie de la Baie d'Hudson, possédant une feuille de route de plus de 40 ans en Amérique du Nord, constituée d'une multitude de projets à usages mixtes. Son équipe vise à pousser les limites du « place making » à l'aide de nouvelles idées et d'une pensée créative. Streetworks crée et revitalise des milieux urbains, stimule la croissance des quartiers et aide à bâtir les communautés du futur. Avec près de 20 millions de pieds carrés de projets en cours de développement, ses dirigeants et employés sont passionnés par leur travail collaboratif pour innover et réaliser des espaces urbains majeurs, appréciés par les communautés.

1.2 L'édifice La Baie

L'évolution rapide du commerce en ligne et la montée en popularité du travail à distance ont mis en lumière le besoin de redéfinir la vocation du bâtiment de La Baie, sis au 585 rue Sainte-Catherine Ouest. Ce changement de paradigme appelle à une transformation pour adapter l'espace aux nouvelles réalités économiques, environnementales et sociales.

Un projet de revitalisation a été planifié et approuvé en 2021 via une modification du Plan d'urbanisme et un article 89 de la charte de la Ville de Montréal. Ce plan comprend entre autres l'amélioration des caractéristiques historiques de la section de 1891 du bâtiment, tout en procédant à la densification de la partie nord du site. La démolition de l'annexe de 1964 permettra de moderniser l'espace tout en respectant et mettant en valeur les éléments historiques d'intérêt du bâtiment.

2. PUM 2050

2.1 Densité et prévisibilité

HBC et Streetworks accueillent favorablement les paramètres de développement prévus au projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM). Ces changements reflètent les objectifs de développement urbain durable et offriront l'opportunité de mieux répondre aux besoins évolutifs de la population tout en valorisant le paysage urbain par le développement de nouveaux bâtiments signatures. Cette nouvelle mouture du Plan d'urbanisme contribuera par le fait même à pallier les enjeux d'abordabilité du logement, tout en contribuant au développement mixte et à l'activité économique dans les secteurs clés.

À la différence du Plan d'urbanisme en vigueur, le projet de PUM 2050 n'établit pas de critères précis sur la hauteur et la densité des constructions. Il privilégie une approche basée sur des niveaux d'intensification en dialogue avec la forme urbaine environnante, laissant aux arrondissements le soin de calculer et définir des paramètres normatifs adaptés.

L'absence de prévisibilité en regard aux paramètres ciblés qui seront proposés lors de l'exercice de concordance est toutefois à la source de préoccupations. Cette absence de clarté aura pour effet de compliquer la prise de décisions éclairées à long terme vis-à-vis le potentiel de redéveloppement du site. Aussi il nous est difficile de valider l'optimisation du potentiel de développement d'un tel site stratégique bénéficiant d'un accès privilégié aux infrastructures de transport collectif.

Depuis l'approbation du projet par article 89 en 2021, d'importantes décisions financières ont été prises par HBC et Streetworks. Il est donc important que le potentiel de développement soit, au minimum, maintenu pour garantir la faisabilité globale du projet.

***Recommandation 1** : HBC et Streetworks recommandent que les paramètres prévus au projet de PUM garantissent que le potentiel de développement permis par les approbations discrétionnaires récentes (telles que les modifications du Plan d'urbanisme, l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal, le PPCMOI, etc.) soit minimalement maintenu.*

2.2 Patrimoine

L'annexe 3 du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité identifie l'ancien magasin Morgan (585 rue Sainte-Catherine Ouest) en tant qu'immeuble patrimonial exceptionnel. HBC et Streetworks reconnaissent la valeur exceptionnelle de cet immeuble et le rôle qui joue dans le paysage urbain depuis plusieurs décennies.

Il apparaît toutefois important de préciser que la portion du site visé par cette identification devrait être applicable pour la parcelle originelle en bordure de la rue Sainte-Catherine Ouest uniquement, c'est-à-dire à la section historique du magasin Morgan de 1891. C'est cette portion de l'immeuble qui présente la plus forte valeur identitaire et qui joue un rôle de marqueur sur la rue Sainte-Catherine. L'impact des agrandissements sur la portion arrière du site est secondaire et, en ce sens, devrait être traité comme tel, en particulier pour le volume moderne de 1964.

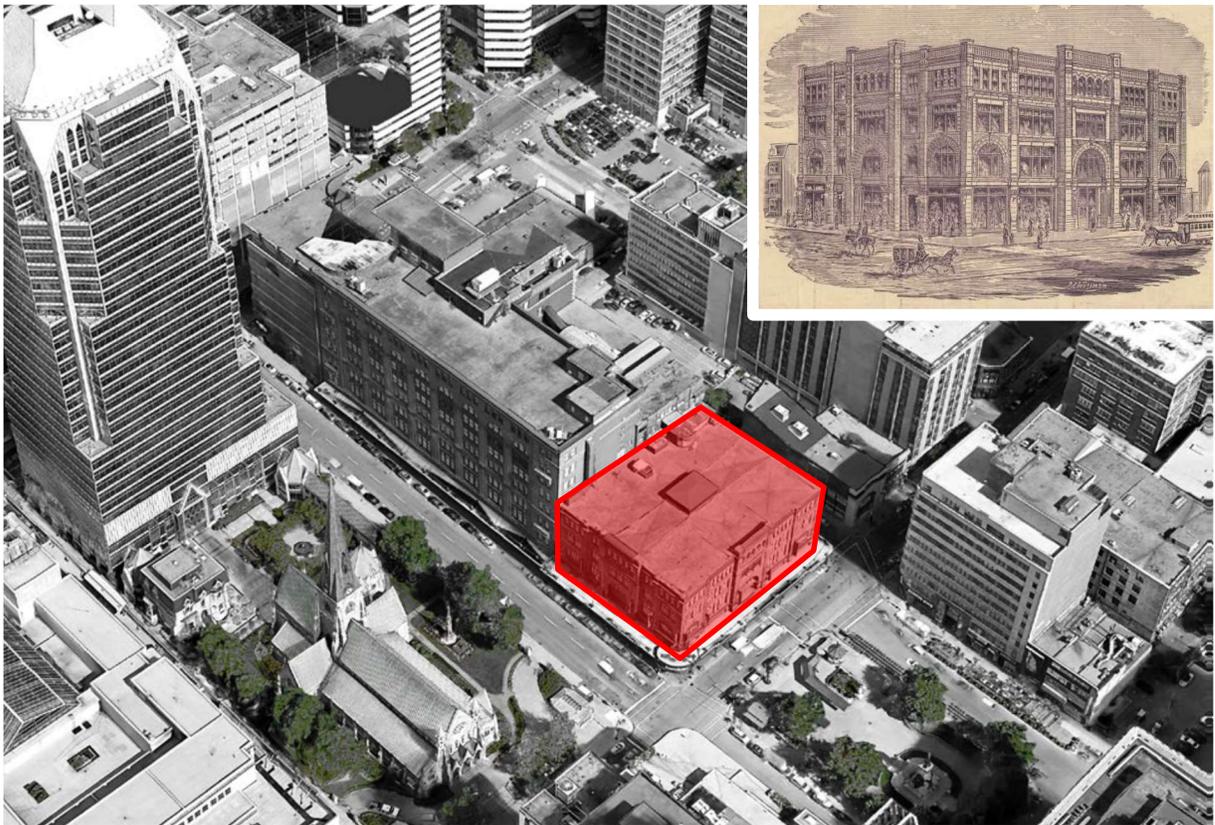


Figure 1 : La portion originelle du magasin Morgan de 1891 qui devrait être ciblée par l'identification d'immeuble patrimonial exceptionnel de l'annexe 3 du projet de PUM.

Recommandation 2 : HBC et Streetworks recommandent qu'il soit spécifié que l'identification d'immeuble patrimonial exceptionnel de l'annexe 3 du projet de PUM soit applicable uniquement à la portion originelle du magasin Morgan édifée en 1891.

Avec l'identification de l'ancien magasin Morgan comme immeuble patrimonial exceptionnel dans l'annexe 3 du projet de Plan d'urbanisme et de mobilité, un ensemble de critères d'évaluation sera appliqué à toute demande de transformation du bâtiment.

Afin de garantir une compréhension claire des caractéristiques ayant conduit à cette classification, il est important que les fiches d'évaluation détaillées soient rendues publiques. Cela permettra de s'assurer que les travaux de restauration prévus dans le projet de requalification mettent en valeur les éléments d'intérêt du bâtiment.



Figure 2 : L'état actuel de la portion originelle du magasin Morgan (1891) et la restauration proposée dans le cadre de l'approbation en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal en 2021.

Recommandation 3 : HBC et Streetworks recommandent que les fiches d'évaluation des immeubles patrimoniaux exceptionnels soient rendues publiques, afin de permettre la compréhension des éléments caractéristiques ayant conduit à leur identification.

3. CONCLUSION

HBC et Streetworks soutiennent les changements proposés au projet de PUM, estimant qu'ils contribueront à rendre Montréal plus dynamique, résiliente et prête pour l'avenir. Ces modifications permettront de concilier la croissance économique avec la responsabilité environnementale et d'améliorer la qualité du paysage urbain du centre-ville.

Toutefois, certains aspects du projet de PUM gagneraient à être révisés afin d'offrir plus de prévisibilité en matière de développement, de même qu'à clarifier certains paramètres en matière de patrimoine. En somme, HBC et Streetworks formulent les recommandations suivantes :

Recommandation 1 : *HBC et Streetworks recommandent que les paramètres prévus au projet de PUM garantissent que le potentiel de développement permis par les approbations discrétionnaires récentes (telles que les modifications du Plan d'urbanisme, l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal, le PPCMOI, etc.) soit minimalement maintenu.*

Recommandation 2 : *HBC et Streetworks recommandent qu'il soit spécifié que l'identification d'immeuble patrimonial exceptionnel de l'annexe 3 du projet de PUM soit applicable uniquement à la portion originelle du magasin Morgan édifée en 1891.*

Recommandation 3 : *HBC et Streetworks recommandent que les fiches d'évaluation des immeubles patrimoniaux exceptionnels soient rendues publiques, afin de permettre la compréhension des éléments caractéristiques ayant conduit à leur identification.*