

<b>Identification</b>		<b>Numéro de dossier :</b> 1207303007
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil municipal	
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas	
<b>Projet</b>	-	
<b>Objet</b>	Adopter, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville, le Règlement autorisant la transformation du bâtiment existant et la construction et l'occupation d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard De Maisonneuve, l'avenue Union et les rues Sainte-Catherine et Aylmer, ainsi qu'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire	

## Contenu

### Contexte

Une requête a été déposée afin de transformer le bâtiment du magasin La Baie, au 585, rue Sainte-Catherine Ouest, pour y ajouter une tour de bureaux de 120 m (25 étages) qui déroge principalement à la hauteur et à la densité maximales du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) aussi bien que du Plan d'urbanisme. Ce projet peut être autorisé moyennant une modification du Plan d'urbanisme et l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec (C-11.4).

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Le site

Le site visé est occupé en totalité par le magasin La Baie qui a connu plusieurs agrandissements depuis sa construction initiale, en 1891. À l'origine, c'est le magasin Morgan's qui, voulant se rapprocher de sa clientèle, fera construire le premier bâtiment du *Colonial House* face au square Phillips en remplacement de son magasin de la rue Saint-Jacques dans le Vieux-Montréal.

Par la suite, le magasin 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.

## **Le projet**

Il est proposé de démolir l'agrandissement de 1966 afin d'ériger une tour de 120 m destinée à accueillir du bureau. Le projet de construction surplombe partiellement l'aile de 1923 avec deux paliers-terrasses en retrait d'alignement par rapport aux façades existantes sur les rues Union et Aylmer. Le *Colonial House* et les quatre premiers étages de l'aile de 1923 conservent l'usage de commerce de détail et leurs façades sont restaurées. Plus précisément, le programme comprend les éléments suivants :

- des commerces répartis sur 5 étages, incluant le sous-sol, d'une superficie plancher totale de 27 500 m<sup>2</sup> ;
- 63 000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 25 étages ;
- 116 cases de stationnement réparties sur 3 étages souterrains ;
- 287 emplacements pour vélos au rez-de-chaussée et des douches au sous-sol.

L'agrandissement proposé est exclusivement occupé à des fins de bureaux, avec au rez-de-chaussée un hall d'entrée, un stationnement de vélo de 294 places et l'édicule de métro existant. L'accès au stationnement souterrain est situé sur la rue Aylmer.

Des quatre volumes de la tour proposée, trois surplombent les extensions centenaires du magasin original. Chaque toit du bâtiment est aménagé et verdi pour y accueillir des espaces de détente et le toit du *Colonial House* est également aménagé avec une terrasse ouverte au public. Les trois volumes supérieurs présentent des retraits d'alignement de 4 mètres par rapport aux façades principales des rues Aylmer et Union : ces retraits d'alignements seront sujets à une révision du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Du côté du boulevard De Maisonneuve, la façade des étages des niveaux 2 à 8 a une légère avancée en porte-à-faux sur le domaine privé afin de la rendre parallèle au boulevard.

Au niveau des matériaux, le projet est composée d'un mur-rideau dont les parties opaques comportent des «shadow boxes» afin de mieux les dissimuler et de donner une certaine profondeur à l'ensemble. Les étages occupés par les équipements mécaniques seraient composés d'aluminium peint afin de reprendre une teinte semblable au verre.

### *Interventions sur le bâtiment existant*

Entre 1890 et 1917, le *Colonial House* a vu sa superficie d'implantation augmenter avec l'ajout de vitrine en projection de 1,2 m du plan de façade original. Il est proposé de reprendre l'implantation d'origine afin de révéler les détails de la façade qui ne sont plus visibles. Pour assurer la mise en valeur des colonnes et des impostes d'origine, la marquise est également retirée, tout comme l'entrée actuelle située à l'intersection des rues Sainte-Catherine et Union.

Le projet présente également d'autres interventions afin de restaurer la maçonnerie, rétablir les ouvertures d'origine et une réorganisation de l'espace intérieur afin d'ouvrir les fenêtres actuellement obstruées par de la brique et du revêtement métallique.

## **Cadre réglementaire**

Tel que proposé, le projet 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 un COS de 9 et à une hauteur de 65 m.

Le projet déroge également aux dispositions suivantes :

- dans le secteur de catégorie d'usages M.9 où est situé le projet, l'usage bureau est interdit au rez-de-chaussée ;
- un café-terrace qui n'est pas rattaché à un établissement de restauration ;
- un stationnement public qui est autorisé uniquement selon la procédure des usages conditionnels ;
- aucun quai de chargements supplémentaire alors qu'il devrait en comporter de nouveaux ;
- la marquise restaurée de la rue Union déroge à la projection et à la superficie maximales.

C'est la raison pour laquelle l'autorisation du projet requiert l'adoption d'un règlement particulier, conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec (C-11.4).

## Justification

En premier lieu, la proposition d'ajouter une superficie de plus de 60 000 m<sup>2</sup> à un bâtiment commercial envoie le message d'un centre-ville attractif. De plus, le projet de conservation et de mise en valeur du bâtiment d'origine présente plusieurs avantages, notamment en regard de la restauration et de la mise en valeur du bâtiment d'origine.

La répartition volumétrique, en plus de reprendre l'évolution historique du bâtiment, permet d'atténuer les impacts d'une construction en hauteur sur le square Phillips en plus d'offrir l'occasion de créer des terrasses accessibles au public et créer un nouveau pôle d'attraction. Puisque la hauteur proposée est inférieure à celle de la Maison des coopérants (tour KPMG) voisine, il permet une transition acceptable en faveur de la modification des limites de hauteurs permettant d'inclure cette partie du bâtiment au secteur de 120 m voisin.

Par contre, malgré cette transition, la hauteur proposée n'est pas dénuée d'impact sur le boulevard De Maisonneuve. Pour cette raison, en réponse à une recommandation du CCU, la proposition de faire une avancée de façade parallèle au boulevard aux niveaux du basiliaires supérieurs au rez-de-chaussée permet de respecter une condition de surhauteur en plus de favoriser un encadrement pour le boulevard de Maisonneuve dans un segment déstructuré. C'est également l'occasion de mettre en valeur une particularité de la trame urbaine qui pourra guider les projet à venir des îlots adjacents situé dans la courbe.

Enfin, le projet a pour conséquence de bloquer une vue protégée du fleuve depuis le belvédère Kondiaronk. Mentionnons toutefois que cette vue est très partielle, sinon imperceptible en raison du couvert végétal existant sur les berges de la Cité du Havre. Cet impact découle par ailleurs du choix d'éloigner les volumes en hauteurs le plus possible du square Phillips.

### *Restauration du bâtiment*

La proposition de restauration du bâtiment tel qu'à l'origine présente plusieurs aspects intéressants, notamment la mise en valeur des remarquables éléments ouvragés en grès d'Écosse placardés depuis près de 100 ans. Cette remise en l'état d'origine permet également d'élargir de 1,2 m l'espace piétonnier aux abords de l'édifice. Bien que cela implique par ailleurs le retrait de l'immense marquise de la rue Sainte-Catherine, dans l'ensemble on estime que la relation du bâtiment avec la rue et le square Phillips s'en trouvera considérablement améliorée. De la même façon, la réouverture des fenêtres murées permettra de rehausser l'attrait et la prestance de l'édifice. À noter que certaines questions se posent quant au verre opaque proposé pour certaines fenêtres du rez-de-chaussée. Pour ce qui est de la marquise d'origine sur la rue Union, sa restauration justifie les dérogations relatives à sa projection et à sa superficie.

### *Usages*

En ce qui concerne l'usage bureau au rez-de-chaussée du côté du boulevard De Maisonneuve, son interdiction vise d'abord et en avant tout à favoriser l'animation de la rue Sainte-Catherine. Avec la nouvelle occupation de bureaux, on estime que l'animation en bordure du boulevard n'est pas menacée et, de ce point de vue, il est justifié d'autoriser l'usage bureau à cet endroit. Le lien continu entre le métro, le magasin et la ville intérieure sera par ailleurs maintenu.

L'idée d'aménager et le toit du *Colonial House*, et de le rendre accessible au public, avec la possibilité d'un café-terrasse est également intéressante et permettra de faire du magasin La Baie un nouvel attrait au centre-ville. Normalement, l'aménagement d'un café-terrasse doit être attaché à un établissement de restauration, mais comme il s'agit d'un grand magasin pour lequel cet usage serait complémentaire, et pourrait fonctionner occasionnellement avec un système de traiteur, il est demandé de déroger à cette obligation. Cette dérogation offre également la possibilité d'assurer un caractère public à la terrasse, au-delà d'une occupation semi-publique de type café-terrasse de restaurant ou de bar.

En ce qui concerne le stationnement, rappelons que le projet prévoit 136 unités supplémentaires pour 63 000 m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaires, ce qui est de loin en dessous du maximum autorisé. Par conséquent, l'aspect public de ce nouveau stationnement risque d'avoir peu d'effet sur la circulation dans le secteur. Pour les quais de chargements, puisque les surfaces de commerce de détail sont diminuées et que la livraison des marchandises est déjà opérée dans le bâtiment voisin, qui communique avec le

magasin par un souterrain, il est effectivement préférable de ne pas en ajouter.

#### *Matérialité*

Puisque l'usage est bureau, la prédominance de la fenestration a un impact sur l'ensemble de la composition qui lui donne un aspect de tour de verre et une expression d'horizontalité très contrastante avec l'édifice d'origine. Il serait intéressant de revoir les proportions afin de laisser une plus grande place à la maçonnerie, notamment dans les parties inférieures. De même, l'expression d'horizontalité pourrait être atténuée sans nuire à l'objectif de marquer le contraste recherché avec le nouvel agrandissement. Des critères de révision ont été intégrés au projet de règlement pour orienter le projet dans ce sens.

#### **Avis du comité mixte (composé des membres du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger)**

Suite à la séance du 16 octobre 2020, le comité a émis les recommandations suivantes à propos du projet :

- réaliser une documentation photographique de la partie du bâtiment à démolir ainsi que des éléments patrimoniaux intérieurs des parties du magasin qui seront conservées ;
- 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 ;
- réfléchir à la façon de protéger des intempéries les végétaux des toits-terrasses et proposer des aménagements novateurs et de qualité ;
- explorer les solutions de rechange pour intégrer les services de livraison et d'expédition ;
- 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.

En réponse à ces recommandations, le demandeur a produit une documentation photographique pour les items et emplacements demandés, a produit une étude de circulation relative à l'intégration de quais de chargement au sein du bâtiment et a fourni plus de détails relatifs aux aménagements paysagers : des documents relatifs à ce dernier point devront être fournis lors de la demande de permis. Également, des critères en faveur d'une intégration de l'agrandissement avec le bâtiment existant et de la maximisation des ouvertures dans l'axe de la rue Mayor ont été ajoutés.

Ces réponses ont été présentées au comité mixte à la séance du 20 novembre 2020 qui a émis les recommandations supplémentaires suivantes :

- pour l'agrandissement, 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 ;
- 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 ;
- s'assurer de mettre en place les conditions propices au maintien et à la pérennité des végétaux sur les toits-terrasses ;
- clarifier la question des accès publics aux terrasses ;
- mettre en valeur l'ancienne galerie d'art en lui donnant un autre usage que celui de salle mécanique ;
- veiller à conserver et mettre en valeur les éléments intérieurs d'intérêt de la partie de bâtiment à conserver.

En réponse à ces recommandations, plusieurs critères ont été ajoutés au règlement autorisant le projet, notamment afin que l'implantation mette en valeur le bâtiment à conserver, mais également pour assurer le respect des recommandations du comité visant les végétaux. Pour l'accès public au toit du *Colonial House*, une lettre d'engagement a été déposée par le demandeur à ce sujet. Enfin, le demandeur prévoit mettre en valeur les éléments intérieurs des parties à conserver et un espace d'exposition pourrait être intégré au local adjacent à la terrasse du toit accessible au public.

## Considérations

- L'ensemble des conditions et recommandations des comités consultatifs sont respectés.
- Le projet permet de pérenniser l'occupation du bâtiment de La Baie et de réaliser une restauration mettant en valeur le concept d'origine.
- Les retraits d'alignement et de nouveaux critères relatifs à la qualité architecturale et l'intégration patrimoniale et urbaine intégrés au règlement autorisant le projet seront sujets à une révision de projet par le CCU en vertu du titre VIII du règlement d'urbanisme.
- L'impact sur la vue protégée du fleuve depuis le mont Royal est en réalité assez faible et découle du choix d'éloigner les volumes en hauteurs du square Phillips.
- L'aménagement du rez-de-chaussée permet de favoriser l'ouverture du bâtiment sur le boulevard De Maisonneuve, mais la connexion directe entre les espaces commerciaux et le réseau de métro doit être maintenu.
- La possibilité d'ouvrir le toit du *Colonial House* au public et de l'animer est intéressante et n'engendre aucun impact sur le milieu à caractère commercial.
- L'autorisation d'aménager un café-terrasse sur le *Colonial House* devrait être accompagnée d'un engagement de rendre la terrasse accessible au public en général, et non seulement aux clients du café-terrasse.
- La faible quantité de cases de stationnement aura un impact limité sur le secteur.
- L'ajout de quais de chargement aurait un impact négatif sur la qualité des déplacements actifs sur les rues adjacentes.
- Même si le retrait des vitrines du *Colonial House* a pour conséquence le retrait de la marquise de la rue Sainte-Catherine, l'amélioration de la relation de l'édifice avec le domaine public sera remarquable.
- Contrairement à la marquise de la rue Sainte-Catherine, celle de la rue Union est intimement reliée à l'architecture d'origine du bâtiment, de sorte que sa restauration est souhaitable et que la dérogation requise à cet effet est acceptable.
- Le propriétaire s'engage à mettre en place un comité avisé formé entre autres de riverains et d'au moins un expert en patrimoine. Ce comité pourra appuyer le promoteur afin de répondre aux recommandations de l'OCPM et ainsi favoriser l'acceptabilité sociale du projet, qui inclut une restauration patrimoniale importante. Toutefois, ce comité ne substituera pas aux instances consultatives en place.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de la demande d'autorisation conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

### Aspect(s) financier(s)

S.O.

### Développement durable

S.O.

### Impact(s) majeur(s)

S.O.

### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S.O.

### Opération(s) de communication

S.O.

### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Février 2020: Résolution du comité exécutif afin de transmettre le projet de règlement au conseil municipal pour adoption.

Février 2020: Avis de motion et adoption par le conseil municipal d'un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte, et d'un mandat à l'OCPM afin de tenir des audiences publiques sur le projet.

Consultation publique menée par l'OCPM.

Dépôt du rapport de l'OCPM.

Révision du projet de Règlement en fonction des recommandations de l'OCPM.

Adoption du projet par le conseil municipal.

Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité des règlements au Schéma d'aménagement et de développement;

Entrée en vigueur des règlements à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale.

#### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

L'adoption du Règlement en vertu de l'article 89 de la Charte doit être conforme au Plan d'urbanisme et doit faire l'objet d'un examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal..

L'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme doit faire l'objet d'un examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

#### **Validation**

##### **Intervenant et Sens de l'intervention**

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Geneviève GIRARD GAGNON)

##### **Autre intervenant et Sens de l'intervention**

Comité consultatif d'urbanisme – Avis favorable avec conditions

##### **Parties prenantes**

Caroline LÉPINE

##### **Services**

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 2 décembre 2020

##### **Responsable du dossier**

Olivier LÉGARÉ

Conseiller en aménagement

**Tél.** : 514 872-8524

**Télécop.** : 514 123-4567

##### **Endossé par:**

Jean-François MORIN

Chef de division de l'urbanisme et du développement économique

**Tél.** : 514 872-9545

**Télécop.** : 514 123-4567

**Date d'endossement** : 2020-11-13 16:13:00

**Approbation du Directeur de direction**  
Stéphanie TURCOTTE  
Chef de division permis et inspections  
Tél. : 514 868-5164

**Approuvé le :** 2021-01-13 08:44

**Approbation du Directeur de service**  
Marc LABELLE  
Directeur d'arrondissement délégué  
Tél. : 514 872-2698

**Approuvé le :** 2021-02-16 17:20

**Numéro de dossier :** 1207303007