

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**  
**10 septembre 2020**  
**3002240395**  
**4.1.1**

- Objet :** ARTICLE 89
- Endroit :** 585, rue Sainte-Catherine Ouest
- Responsables :** Olivier Légaré
- Description :** La demande vise la transformation du bâtiment de La Baie, pour y ajouter une tour de bureaux de 120 m (25 étages) qui déroge principalement à la hauteur et à la densité maximales. Il est prévu de démolir l'agrandissement de 1964, afin d'ériger une tour de 120 m destinée à accueillir du bureau. Le projet de construction surplombe partiellement les ailes du début du 20<sup>e</sup> siècle 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 des ailes du début du 20<sup>e</sup> siècle conservent l'usage de commerce de détail et leurs façades sont restaurées. Plus précisément, le programme comprend des commerces répartis sur 5 étages, incluant le sous-sol, d'une superficie plancher totale de 27 500 m<sup>2</sup>, et 63 000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 25 étages. Il comprend également 116 cases de stationnement réparties sur 3 étages souterrains et 294 emplacements pour vélos au rez-de-chaussée et des douches au sous-sol.
- 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, mais aucun retrait d'alignement n'est proposé du côté du boulevard De Maisonneuve à l'exception des niveaux 9, 14 et 20 qui sont en retrait de 2 mètres.
- Au niveau des matériaux, le projet prévoit une alternance d'unités de verre ultraclair jointes à l'aide de silicone gris et de grès cérame de couleur grise. Les meneaux du rez-de-chaussée sont en aluminium. Les étages occupés par les équipements mécaniques seraient composés d'aluminium peint afin de reprendre une teinte semblable au verre.
- 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.

En plus de la hauteur et de la densité, le projet présente les dérogations 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 ;
- le café-terrasse n'est pas rattaché à un établissement de restauration ;
- le stationnement public est autorisé uniquement selon la procédure des usages conditionnels ;
- la proposition ne prévoit aucun quai de chargement 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.

L'autorisation du projet requiert la modification du plan d'urbanisme et 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).

<b>Élément particulier :</b>	Aucun
<b>Remarque importante :</b>	Aucune
<b>Considérant que :</b>	Le projet permet de pérenniser l'occupation du bâtiment de La Baie et de réaliser une restauration mettant en valeur le concept d'origine tout en améliorant l'interface avec les rues et le boulevard De Maisonneuve.
<b>Considérant que :</b>	La répartition des volumes permet d'atténuer l'impact sur le square Phillips en s'inscrivant dans la morphologie urbaine existante dans l'axe du boulevard De Maisonneuve.
<b>Considérant que :</b>	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.
<b>Considérant que :</b>	La modification de l'implantation permettrait d'améliorer l'interface actuelle avec la rue.
<b>Considérant que :</b>	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.
<b>Considérant que :</b>	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.
<b>Considérant que :</b>	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.

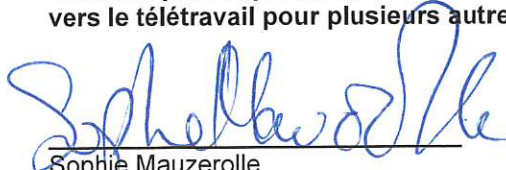
- Considérant que :** La faible quantité de cases de stationnement aura un impact limité sur le secteur.
- Considérant que :** L'ajout de quais de chargement aurait un impact négatif sur la qualité des déplacements actifs sur les rues adjacentes.
- Considérant que :** Même si le retrait des vitrines 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.
- Considérant que :** 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.


**Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :**

- **Retravailler le traitement de la tour afin d'atténuer l'horizontalité trop forte créant un effet de masse.**
- **Améliorer l'implantation de la façade nord par exemple en assurant qu'elle soit parallèle au boulevard De Maisonneuve, au moins pour les huit premiers étages et rendre le projet conforme à la disposition réglementaire de retrait de surhauteur.**
- **Favoriser le verre transparent pour les ouvertures du rez-de-chaussée.**
- **assurer des connexions directes entre le métro, les surfaces commerciales du magasin La Baie et le réseau de la ville intérieure aux niveaux du premier sous-sol et du rez-de-chaussée.**
- **Assurer un accès public à la terrasse du Colonial House.**
- **Fournir une étude de circulation démontrant le faible impact du stationnement public proposé sur les piétons.**

**Par ailleurs, les membres du comité souhaitent exprimer une préoccupation quant à l'impact de la tour sur les axes de visibilité vers le fleuve.**

**De plus, ils se disent préoccupés de façon générale quant à l'ajout de superficies de bureaux supplémentaires au centre-ville, malgré le contexte de pandémie causant des impacts économiques importants, comme la fermeture d'un grand nombre d'entreprises, et l'orientation vers le télétravail pour plusieurs autres.**

  
Sophie Mauzerolle  
Présidente

  
Billy Chérubin  
Secrétaire