

L'analyse a été préparée par la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité de l'arrondissement de Ville-Marie

#	Recommandation	Analyse de la Ville de Montréal
1	<p>Recommandation #1</p> <p>La commission recommande à l'arrondissement de ne pas accorder la dérogation permettant une hauteur de 120 mètres, mais plutôt d'autoriser une hauteur significativement moindre, et ce, uniquement pour la portion du lot situé au nord de l'axe de la rue Mayor. L'objectif étant d'éviter l'effet canyon le long du boulevard De Maisonneuve, de préserver les vues vers et depuis le mont Royal, de garder la prépondérance de la flèche de la cathédrale et de s'harmoniser avec les lots voisins de 80 mètres.</p>	<p>La hauteur du projet est abaissée à 102 m permettant de dégager une fenêtre en direction du fleuve où il est possible de distinguer le pont de la Concorde. Également, une partie du dernier étage du troisième palier a été réduite afin de concentrer son volume au nord de la rue Mayor. La portion de la tour atteignant 102 m est localisée au nord de la rue Mayor et s'intègre avec les gabarits des bâtiments voisins, notamment la tour KPMG et la tour Intact, et permet de conserver la prépondérance de la flèche de la cathédrale Christ Church depuis la rue Sainte-Catherine Ouest.</p> <p>Quant à l'impact de la proposition sur le boulevard de Maisonneuve, la proposition, avec sa surhauteur comportant un recul, son basilaire très ouvert sur le boulevard et son enveloppe comportant une importante fenestration améliorera l'environnement bâti du secteur. Le projet s'inscrit en contraste avec la façade actuelle de l'aile brutaliste qui est pratiquement aveugle.</p>
2	<p>Recommandation #2</p> <p>La commission recommande que la dérogation autorisant le café-terrasse soit accordée à condition que l'accès soit libre de toute obligation d'achat ou de consommation. Cette dérogation devra être assortie d'un dispositif réglementaire garantissant la pérennité de l'accès à la terrasse publique en cas d'arrêt des activités du magasin.</p>	<p>Le propriétaire consent à déposer une servitude d'accès public. Suite à une recommandation du service des affaires juridiques, l'obligation de fournir cette servitude a été supprimée du règlement.</p>
3	<p>Recommandation #3</p> <p>La commission recommande que la densité soit conservée à 9 pour éviter l'effet massif des nouvelles constructions et pour que leur volumétrie soit plus harmonieuse à différentes échelles et points de vue.</p>	<p>La version initiale voit son coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 10,44 être abaissé à 10,34. La modification de la carte des densités du plan d'urbanisme demeure nécessaire pour autoriser cette densité.</p>
4	<p>Recommandation #4</p> <p>La commission recommande aux promoteurs d'étudier de façon plus détaillée les volumes proposés et de raffiner les transitions entre les parties existantes et ceux-ci, de manière à obtenir un résultat plus sensible.</p>	<p>La volumétrie est déterminée par les plans annexés au règlement puisqu'il fige les superficies planchers et les hauteurs. Il est donc impossible d'y déroger sauf pour les réduire. L'intégration doit donc se faire au niveau de l'architecture dont le détail sera évalué par le CCU au moment de la révision de projet. Ainsi, en prévision de cette révision de projet, un critère à propos de la transition entre les éléments anciens et nouveaux est ajouté au règlement.</p>
5	<p>Recommandation #5</p> <p>Afin d'éviter le recours à des modifications réglementaires à la pièce, la commission recommande à la Ville de déterminer les limites d'un secteur de planification pour le centre-ville et de procéder immédiatement à sa planification dans son ensemble ou d'imposer un moratoire à toute nouvelle demande de dérogation d'ici la révision du Plan d'urbanisme.</p>	<p>Des discussions ont lieu entre l'équipe responsable de la mise à jour du plan d'urbanisme et l'arrondissement afin de planifier adéquatement le secteur du centre des affaires. La mise à jour prenant plusieurs années à réaliser, il est normal et souhaitable pour l'arrondissement d'étudier des modifications réglementaires pertinentes qui ont le potentiel de pérenniser des bâtiments patrimoniaux ou stimuler le développement économique du centre des affaires. Le plan d'urbanisme enchâsse les grands principes urbains, mais n'est pas en mesure de gérer toutes les spécificités des projets structurants sur le territoire.</p> <p>Il est aussi à noter que dans le cadre de la démarche du projet de citation du square Phillips portée par le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal, ce secteur fait déjà l'objet d'un exercice de planification et de réflexion.</p>
6	<p>Recommandation #6</p> <p>La commission recommande à la Ville d'accorder la dérogation permettant l'usage bureau au rez-de-chaussée sur le boulevard De Maisonneuve.</p>	<p>Inclus au règlement initial.</p>
7	<p>Recommandation #7</p> <p>La commission recommande à la Ville d'accorder la dérogation autorisant le projet sans l'obligation de construire le nombre de quais de chargement prescrits.</p>	<p>Inclus au règlement initial.</p>
8	<p>Recommandation #8</p> <p>La commission recommande de constituer un dossier archivistique le plus complet possible de la parcelle brutaliste du magasin La Baie avant sa démolition afin de témoigner de l'importance de ce style et de son utilisation dans le domaine du commerce de détail montréalais à cette époque. Ce dossier pourrait éventuellement être utilisé dans la programmation d'animation du magasin.</p>	<p>La Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) de l'arrondissement de Ville-Marie demandera au propriétaire de documenter (photos et inventaire) la portion à démolir du bâtiment au moment de la première demande de permis.</p>

<p>9 Recommandation #9 La commission recommande l'adoption d'un principe de précaution consistant en la suspension de tout travail de réaménagement de l'intérieur de l'édifice ainsi qu'à l'interdiction de tout projet de démolition dans le bâtiment, tant qu'un inventaire complet des éléments d'intérêts se trouvant à l'intérieur des parcelles A, B1 et B2 du magasin La Baie ne soit constitué en vue de les préserver et de les mettre en valeur.</p>	<p>La Ville de Montréal n'a pas les pouvoirs habilitants afin d'exiger la conservation d'éléments de décor intérieur. Le propriétaire s'est cependant engagé à conserver le plus possible d'éléments du décor intérieur. (Un inventaire sera demandé au propriétaire, voir recommandation #8.)</p>
<p>10 Recommandation #10 La commission recommande d'évaluer la possibilité d'intégrer le puits de lumière de la Colonial House au concept de la terrasse ouverte au public sur le toit.</p>	<p>Un critère favorisant la réintégration de cet élément a été ajouté au règlement.</p>
<p>11 Recommandation #11 La commission recommande de porter une attention particulière au potentiel de restauration de la structure de cuivre de la Art Gallery, située dans la parcelle B1, afin de l'intégrer au concept de la terrasse ouverte au public sur le toit de la Colonial House et de l'utiliser dans la programmation culturelle du magasin.</p>	<p>Un critère favorisant la réintégration de la portion extérieure de la structure a été ajouté au règlement. Il faut cependant rappeler que le règlement ne peut pas viser des éléments intérieurs du bâtiment.</p>
<p>12 Recommandation #12 La commission recommande à la Ville de rendre obligatoire la démarche visant la certification LEED, ou de toute autre certification écoresponsable comparable, tant pour la rénovation des parties existantes que pour les nouvelles portions du projet.</p>	<p>La Charte de la Ville de Montréal précise qu'« un règlement visé au premier alinéa [un article 89] ne peut contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet ». La Ville de Montréal n'a pas donc pas les pouvoirs habilitants permettant d'exiger une certification LEED dans le règlement. Cependant, le promoteur s'est engagé à obtenir une certification LEED dans le cadre de la réalisation du projet.</p>
<p>13 Recommandation #13 La commission recommande, qu'en accord avec la section Gouvernance de son Plan climat, la Ville élabore et applique un test climat au Projet immobilier La Baie.</p>	<p>La Charte de la Ville de Montréal précise qu'« un règlement visé au premier alinéa [un article 89] ne peut contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet ». La ville de Montréal n'a pas donc pas les pouvoirs habilitants permettant d'exiger la réalisation d'un test climat dans le règlement.</p>
<p>14 Recommandation #14 La commission recommande à la Ville d'autoriser l'espace de stationnement intérieur public sans qu'il soit sujet à une approbation d'usage conditionnel et qu'y soient intégrées des cases de stationnement dédiées à l'autopartage.</p>	<p>Inclus au règlement initial.</p>
<p>15 Recommandation #15 La commission recommande que le promoteur ainsi que la Ville collaborent pour la mise en place des aménagements relatifs à la mobilité sécuritaire des cyclistes et des piétons dans la perspective globale du secteur, prenant en compte l'ensemble des nouveaux projets immobiliers et d'infrastructures urbaines prévus dans le secteur.</p>	<p>Tous les projets du secteur sont étudiés par l'équipe responsable du réaménagement de la rue Sainte-Catherine Ouest. La DAUM transmettra la documentation nécessaire.</p> <p>En ce qui concerne le projet, les critères suivants ont pour objectif de répondre à ces enjeux: Critères du règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec: iii) le traitement architectural du bâtiment doit contribuer à rehausser la définition spatiale et l'attrait du domaine public, notamment en regard de l'interface avec le boulevard De Maisonneuve; [...] vi) l'aménagement des accès véhiculaires doit assurer la sécurité et le confort des piétons;</p> <p>Critère applicable à un projet de surhauteur (Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), article 36): 8° le projet doit tenir compte de son impact sur le réseau de voirie locale et sur la circulation;</p>
<p>16 Recommandation #16 La commission recommande que soit intégré au Comité aviseur un expert sur la question de l'itinérance à Montréal, afin de permettre la mise en oeuvre de mesures de façon concertée avec les organismes de soins locaux à l'égard des itinérants affectés par le projet pendant la période de transition.</p>	<p>Une table de concertation a été mise en place par le propriétaire (HBC) sur laquelle des spécialistes en itinérance, des représentants de la Ville de Montréal ainsi que les organismes YMCA et Cactus siègent. Quatre rencontres ont déjà été tenues et un plan d'action communautaire préliminaire a été élaboré. La table sera maintenue jusqu'à la réalisation du projet.</p>