

**IDENTIFICATION** **Dossier # :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>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter, avec changements, 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**

**Mise en situation**

Le 23 février 2021, le conseil municipal a adopté, en première lecture, un projet de règlement autorisant la transformation du bâtiment existant et la construction et l'occupation d'un complexe immobilier sur le site du magasin La Baie ainsi qu'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'augmenter la hauteur et la densité maximales d'une portion de ce site. Les projets de règlements ont dès lors été acheminés pour étude à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

**Rapport de l'OCPM**

Dans son rapport publié le 20 juillet, l'OCPM se dit favorable au projet, mais demande d'en réduire la hauteur et de conserver la densité maximale existante du Plan d'urbanisme et prévue sur le site du projet. Les 16 recommandations que compte le rapport prévoient également certaines conditions, notamment les suivantes :

- pérenniser l'accès public à la terrasse sur le toit du *Colonial House* ;
- raffiner les transitions entre les parties existantes et les parties à construire;
- intégrer un expert sur la question de l'itinérance à Montréal au Comité aviseur.

Une revue détaillée des recommandations de l'office et de leur suivi est présentée dans un tableau annexé au présent sommaire addenda.

**Modifications au projet de règlement**

Afin de répondre aux recommandations, les modifications suivantes ont été apportées au projet de règlement autorisant le projet de construction:

- le volume du projet a été réduit afin que celui-ci ait une hauteur de 102 m et un

- coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 10,34;
- les critères et objectifs ont été modifiés afin d'ajouter des objectifs et de favoriser une transition harmonieuse entre les parties existantes et celles à construire, mettre en valeur la présence de la cathédrale Christ Church dans la paysage, permettre la conservation du puits de lumière et assurer l'intégration urbaine de l'agrandissement.

De plus, afin de répondre à une demande d'un citoyen qui redoute un trop grand empiètement du projet sur le domaine public, la condition chiffrée du retrait de façade a été retirée. S'il n'est plus chiffré, ce retrait demeure obligatoire en vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282).

### **Conclusion**

Considérant que des modifications importantes ont été apportées au projet et à ses conditions de réalisation, suite à la prise en compte des recommandations de l'OCPM, que le projet permet de redynamiser et rehausser l'attrait du centre-ville et, enfin, que ce projet s'inscrit pleinement dans l'orientation de densification du centre-ville, la Direction de l'aménagement, de l'urbanisme et de la mobilité recommande son adoption.

## **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**

Lecture :

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Olivier LÉGARÉ  
Conseiller en aménagement

514872-8524

**Tél :**

**Télécop. :** 000-0000