

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** Mme DANIELLE CASARA, présidente de la commission  
Mme SUZANN MÉTHOT, commissaire ad hoc  
M. JEAN CAOUILLE, commissaire ad hoc

**PROJET IMMOBILIER LA BAIE**

---

**PREMIÈRE PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 14 avril 2021, 19 h  
1550, rue Metcalfe  
14<sup>e</sup> étage  
Montréal

## TABLE DES MATIÈRES

### SÉANCE DU 14 AVRIL 2021

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE Mme Dominique Ollivier.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION Mme Danielle Casara.....	4

### PRÉSENTATIONS :

Vidéo explicatif du site Web de l'OCPM .....	7
Présentation des promoteurs du Projet La Baie.....	9
Présentation des modifications règlementaires proposées par la ville de Montréal.....	19

<b>MOT DE LA FIN</b> .....	25
----------------------------	----

### AJOURNEMENT

## MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE

**Mme DOMINIQUE OLLIVIER :**

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à la première partie de la séance d'information virtuelle portant sur le Projet immobilier La Baie.

10 Je m'appelle Dominique Ollivier et je suis la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal.

J'aimerais vous dire quelques mots, avant de commencer, sur la consultation publique en général et sur l'Office. Une consultation est destinée d'abord aux citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie.

15 Ils ont également le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

20 Je vous rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative, les décisions finales appartenant aux élus.

L'Office a pour principe de base de procéder de façon crédible, transparente, efficace. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Même s'il est régi par la Charte de la ville de Montréal, l'OCPM est une entité distincte et indépendante.

25 D'ailleurs, toute personne qui préside une commission ou qui en fait partie, s'engage à respecter le code de déontologie des commissaires. Vous pouvez prendre connaissance de ce code sur le site Internet de l'Office.

30 Avant de céder la parole aux membres de la commission, j'aimerais prendre quelques minutes pour vous rappeler les choix que nous avons faits à l'Office pour permettre au plus grand

nombre de personne possible de donner leur avis dans le contexte de la pandémie que nous vivons, pandémie de COVID-19, et de la nécessité de respecter les règles de distanciation physique.

35 La participation citoyenne est au cœur de notre mission et au centre de nos préoccupations. Nous sommes résolument engagés à faire en sorte que les limitations actuelles ne constituent pas un frein à la participation pour les personnes qui seraient peu à l'aise avec l'écrit, pour celles qui n'auraient pas un accès adéquat à Internet, ainsi que pour celles qui, traditionnellement, préfèrent venir nous présenter une opinion à l'oral.

40 Comme beaucoup d'entre vous, l'Office souhaite, le plus rapidement possible, revenir à ses processus en présentiel. Néanmoins, on comprend que les préoccupations de Santé publique sont bien réelles et que, dans ce contexte, la délibération en personne accroît les risques.

45 Depuis août 2020, nous avons tout fait pour garder les éléments fondamentaux qui vous tiennent à cœur dans les processus de l'Office; soit l'accessibilité, la transparence et la prévisibilité.

50 La démarche mise en place reflète ce que vous nous aviez demandé lors de l'enquête qu'on avait fait au printemps dernier. Cela respecte également les principes de l'office et vous permettra tout en étant à distance, de vous informer, de poser des questions, de donner votre opinion, et ce, malgré les contraintes actuelles.

55 Cela nous a amenés à scinder la séance d'information en deux parties distinctes pour vous permettre de mieux vous renseigner. Ce soir, les représentants de la Ville et des promoteurs vous présenteront le projet soumis à la consultation. Vous aurez ensuite largement le temps de nous faire parvenir vos questions. Les réponses seront données à la séance du 28 avril prochain.

60 La présidente de la commission vous en dira plus à ce sujet tout à l'heure, ainsi que sur le reste de la démarche.

Plusieurs d'entre vous nous ont dit apprécier que la participation citoyenne puisse se faire sans risques, selon votre horaire, au moment où vous avez le temps, mais aussi la disponibilité d'esprit pour participer.

65 Nous avons, à cet effet, prévu plusieurs supports alternatifs et de l'accompagnement pour que cette façon de faire ne désavantage pas des personnes qui n'auraient pas les capacités techniques ou l'aisance dans la manipulation des technologies pour faire entendre leur voix.

70 Ainsi, pour les prochaines étapes de cette consultation, vous allez pouvoir participer également par téléphone ou par la poste, et si les conditions sanitaires le permettent, en groupes restreints.

75 Nous croyons toujours sincèrement que les événements virtuels ne peuvent pas et ne doivent pas remplacer de façon pérenne les événements en présentiel. Nous croyons qu'il y a dans l'écoute et la délibération collective des éléments importants et fondamentaux qui ne doivent pas se perdre. Pour nous, le présentiel et le virtuel sont des méthodes complémentaires, non pas interchangeables.

80 Mais vous pouvez quand même découvrir toutes les façons de participer en téléphonant à Gilles Vézina, notre chargé de documentation au 514-872-8510 ou en allant sur la page Web de la consultation.

85 Tout à l'heure, une courte présentation vous montrera également comment bien utiliser toutes les ressources présentes sur notre site Internet.

Alors sans plus tarder, je passe la parole à la présidente de la commission sur le Projet immobilier La Baie, Madame Danielle Casara.

90 Je vous rappelle que madame Casara a mené une carrière riche et diversifiée dans le monde du syndical. Elle a notamment été présidente du Conseil régional, FTQ, Montréal

Métropolitain. Elle a fait partie du Conseil des Montréalaises entre 2006 et 2012, et est commissaire à l'Office depuis 2016.

Je vous souhaite une excellente soirée.

95

**Mme DANIELLE CASARA, présidente de la commission :**

Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information portant sur le Projet immobilier La Baie.

100

Je m'appelle Danielle Casara et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, Madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission.

105

La commission est également composée de madame Suzann Méthot, ainsi que de monsieur Jean Caouette.

110

Jean Caouette a entrepris sa carrière d'architecte auprès de divers bureaux de Montréal, Québec et Toronto. Il a siégé au Conseil d'administration de l'hôpital Jean-Talon, à celui de la CDEC Rosemont–Petite-Patrie, au Comité consultatif d'urbanisme de Rosemont–La-Petite-Patrie et au Fonds d'assurance responsabilité de l'Ordre des architectes du Québec.

115

Suzann Méthot a été présidente de 2016 à 2019, du COMEX, le Comité d'examen sur les répercussions sur l'environnement et le milieu social et possède une expérience dans divers domaines liés à l'environnement, au développement responsable et durable et aux relations gouvernementales. Elle a également piloté, tout au long de sa carrière, de nombreux exercices de consultation et de concertation.

120

La commission est appuyée dans ses travaux par monsieur Reinaldo De Freitas, qui agit à titre d'analyste de la commission.

En leur nom, je vous remercie d'être avec nous ce soir, même à distance. Nous vous remercions également de l'intérêt que vous portez à la présente consultation et nous espérons que vous y participerez en grand nombre.

125 En février dernier, le Comité Exécutif de la ville de Montréal a recommandé au Conseil municipal de mandater l'Office de consultation publique de Montréal pour assurer la tenue d'une consultation publique sur des modifications règlementaires. Celles-ci permettraient de réaliser le Projet immobilier de La Baie.

130 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 bureau de 25 étages. Ce qui correspond à environ 120 mètres de hauteur.

135 Le projet déroge principalement à la hauteur et à la densité maximale du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, aussi bien que du plan d'urbanisme.

140 Dans quelques minutes, nous allons vous présenter la page Web de la consultation et comment y trouver toute l'information pertinente. Ensuite, les vidéos de présentation qui suivront expliqueront le projet ainsi que les changements règlementaires proposés.

145 Mais avant, permettez-moi de vous expliquer la démarche spéciale que nous avons mise en place. Il s'agit d'une démarche adaptée qui respecte les consignes gouvernementales en vigueur, tout en offrant des conditions d'accessibilité qui favorisent l'expression de tous les points de vue.

Une consultation menée par l'OCPM se déroule toujours en plusieurs temps. La première partie consiste à informer les citoyennes et les citoyens sur l'objet de la consultation. Elle a pour but de vous permettre d'obtenir toute l'information disponible sur l'objet de la consultation.

150 Cette étape débute ce soir avec la diffusion de la présentation des promoteurs et de l'arrondissement. Vous pourrez revoir ces présentations et consulter la documentation sur le projet en tout temps sur notre site.

155 A partir de ce soir et ce jusqu'au 22 avril, vous pouvez nous envoyer vos questions. Pour cela, nous vous proposons deux méthodes, selon votre préférence. Par écrit sur notre site Internet, à [ocpm.qc.ca/labaie](http://ocpm.qc.ca/labaie) ou par messagerie vocale en appelant au numéro de téléphone suivant : le 1-833-215-9314.

160 Toutes les questions recueillies, ainsi que celles des commissaires, seront regroupées par thèmes et posées aux représentants des promoteurs et de l'arrondissement. Les réponses seront diffusées le 28 avril, à 19 heures, sur la page de la consultation.

165 Notez qu'il sera également possible de poser de nouvelles questions en direct par téléphone, après avoir écouté les réponses aux questions reçues d'avance.

Des représentants des promoteurs et de la ville seront alors avec nous pour y répondre.

170 La deuxième partie de la consultation a pour but d'entendre les opinions des citoyens et de divers groupes. Cette étape est le moment privilégié pour nous faire part de vos préoccupations et de vos commentaires.

Après la séance du 28 avril, il sera possible de donner votre opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique.

175 Finalement, à la suite des séances d'audition, la commission procédera à l'analyse de toutes les opinions qui lui auront été soumises. Elle en fera rapport et formulera des recommandations à la mairesse et au Comité Exécutif de la ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

180 Nous allons vous accompagner tout au long de ce processus. A chaque phase, nous  
allons annoncer les dates et le déroulement des étapes suivantes de la consultation. Lisez le  
dépliant que vous avez reçu par la poste, allez sur la page Web de la consultation, ou appelez le  
numéro qui apparaît sur votre écran pour connaître plus en détail l'échéancier et les façons de  
participer.

185 Par ailleurs, nous aimerions vous présenter la page Web de la consultation et comment y  
trouver toute l'information pertinente. Voici une petite vidéo explicative.

### VIDÉO EXPLICATIVE DE L'OFFICE

190 Pour toutes les consultations publiques, l'OCPM met à disposition de la population une  
page Web dédiée sur laquelle se retrouvent toute la documentation et toutes les informations  
nécessaires à une bonne participation.

195 Dans le cadre de la consultation publique sur le Projet immobilier La Baie, vous pouvez  
rejoindre la page de la consultation publique en inscrivant l'adresse : [ocpm.qc.ca/labaie](http://ocpm.qc.ca/labaie). Vous  
pouvez également cliquer sur l'onglet « *Consultation publique* », situé en haut de la page et  
retrouver l'ensemble des consultations publiques de l'Office en cours, en attente ou terminées.

200 Sur la page de la consultation publique, vous trouverez toutes les informations  
nécessaires à une bonne participation : une brève description du projet, l'ensemble de la  
démarche de consultation publique, une explication détaillée de cette démarche, adaptée aux  
mesures sanitaires en vigueur, quelques documents pour commencer, ainsi que la composition  
de la commission.

205 Compte tenu des restrictions sanitaires actuellement en vigueur, l'OCPM a adapté sa  
démarche pour maintenir la plus grande accessibilité possible, tout en respectant les directives  
gouvernementales. Pour mieux comprendre cette démarche, nous vous invitons à consulter le  
dépliant de la consultation.

210 Dans la section « *Quelques documents pour commencer* », cliquer sur « *Dépliant* ». Le document PDF vous présente en page 1 l'ensemble des dates de la consultation publique et en page 2, une explication détaillée de tous les moyens de participation.

215 Toute la documentation reçue par la commission est rendue publique sur notre site Web. Dans la section « *Quelques documents pour commencer* », cliquer sur le bouton « *Dossier de documentation complet.* »

220 Dans le cadre de la consultation publique sur le Projet immobilier La Baie, nous désirons attirer votre attention à la section 3 de la liste de documentation, sur le document 3.1, présentant l'ensemble du projet, et le document 3.1.3, résumant cette présentation sous format vidéo.

A la section 4, vous retrouverez en document 4.1 la présentation de la ville et en document 4.1.1, les modifications règlementaires présentées en vidéo.

225 Après la séance d'information, vous pourrez poser vos questions aux représentants de la ville et du promoteur lors de la séance de questions et réponses qui sera diffusée le 28 avril en direct sur notre site Web, notre page Facebook et notre chaîne YouTube.

230 Si vous le désirez, nous vous offrons la possibilité de poser vos questions à l'avance en les déposant sur une boîte vocale au: 1-833-215-9314 ou en remplissant le formulaire sur notre site Web.

Vos questions seront lues pendant la séance, en direct, et obtiendront une réponse de la part des représentants de la ville ou du promoteur.

235 Pour toutes autres informations ou pour poser des questions sur la démarche ou sur le projet en consultation, vous pouvez toujours rejoindre l'équipe de l'Office au 514-872-8510 ou en nous contactant via le formulaire sur notre site Web.

240 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous allons maintenant voir deux vidéos de présentation qui ont été préparés par l'arrondissement de Ville-Marie et par les promoteurs. La première présentation a été réalisée par les promoteurs et explique plus en détail le projet de transformation du bâtiment du magasin La Baie. Merci pour votre attention et bon visionnement.

### **PRÉSENTATION DES PROMOTEURS DU PROJET LA BAIE**

250 Bonjour. Nous vous présentons aujourd'hui le concept du Projet de redéveloppement du bâtiment La Baie, situé au 585, rue Sainte-Catherine Ouest. Cette présentation a pour objectif d'expliquer le projet qui nécessite une procédure en vertu de l'Article 89 de la Charte de la ville de Montréal, incluant une modification du plan d'urbanisme pour les hauteurs et densités.

255 Implanté sur l'îlot borné par les rues Aylmer, Sainte-Catherine, Union et par le boulevard de Maisonneuve, le magasin La Baie se positionne stratégiquement entre le Quartier des spectacles et le Mille Carré Doré au cœur du centre des affaires de Montréal.

260 Le magasin La Baie est directement connecté par un passage souterrain à la station de métro McGill et au réseau souterrain de Montréal.

Il sera également relié à la nouvelle station McGill du Réseau express métropolitain, situé au coin de l'avenue McGill College et du boulevard de Maisonneuve.

265 La première phase de développement du Projet de réaménagement de la rue Sainte-Catherine Ouest, amorcé en 2019 par la ville de Montréal, entraîne une complète métamorphose du secteur où se trouve le bâtiment La Baie.

270 Ce projet de réaménagement de la rue Sainte-Catherine priorise la place du piéton au cœur de l'espace public. Il prévoit aussi une bonification des places publics et un nouvel aménagement du Square Phillips.

Le projet de transformation du bâtiment La Baie poursuit les mêmes objectifs que celui du réaménagement de la rue Sainte-Catherine, soit :

- 275
- La qualité de l'expérience piétonne ;
  - Le verdissement des toitures ;
  - Et la création d'un dialogue avec le Square Phillips et la rue Sainte-Catherine.

280 Le bâtiment a actuellement un usage strictement commercial de vente au détail. Le nouveau projet vise plutôt un usage mixte qui comportera, en plus du magasin La Baie, une nouvelle tour de bureaux.

285 Afin de mieux comprendre les interventions visées par le projet, effectuons d'abord un survol historique du bâtiment existant, dont la construction s'est échelonnée sur près d'un siècle, en quatre phases de construction distinctes.

En 1844, Henry Morgan, d'origine écossaise, quitte Lanark vers Montréal et fonde, en 1852, la *Henry Morgan and company* avec son frère James.

290 A l'époque, l'entreprise occupe divers magasins-entrepôts qui doivent être déménagés, au fil du temps, pour répondre aux besoins en croissance.

295 En 1886, à la suite d'une inondation ayant causé la perte de marchandises entreposées au sous-sol du magasin de la rue Saint-Jacques, Morgan décide de déménager le commerce au sommet de la Côte du Beaver Hall sur des terrains acquis au nord du Square Phillips.

Il était loin de se douter, à ce moment-là, que cette décision ingénieuse et visionnaire aurait un impact sur tout le développement du centre-ville de Montréal.

300 C'est ainsi que la construction du bâtiment, communément appelé le Colonial House à l'époque, s'échelonne de 1890 jusqu'à son inauguration, le 21 avril 1891.

305 Après la construction de ce premier bâtiment Morgan's, de nombreux autres commerçants s'implantent aussi sur la rue Sainte-Catherine et c'est ainsi qu'au début du 20<sup>e</sup> siècle, la rue Sainte-Catherine devient la plus importante artère commerciale de Montréal.

Quelques années après l'inauguration, soit en 1899, on amorce la conception de la première annexe du magasin.

310 Les travaux de cet agrandissement de cinq étages, du côté de la rue Aylmer, se termineront en 1902.

315 Vers 1920, la croissance continue de l'entreprise nécessite un nouvel agrandissement. Composé de huit étages, ce nouveau bâtiment introduit plusieurs innovations en matière de construction, dont l'utilisation de béton armé, l'installation de monte-charges et de nouveaux équipements de chauffage.

320 La parcelle B2 est inaugurée le 15 novembre 1923. En novembre 1960, une entente de fusion est conclue entre la Compagnie de la Baie d'Hudson et la compagnie Morgan's.

Même si cette transaction est effectuée en 1960, ce n'est qu'en 1972 que la bannière La Baie est installée sur le bâtiment de la rue Sainte-Catherine.

325 En 1958, un autre agrandissement est envisagé et sa construction s'échelonne jusqu'en 1964. Ce dernier agrandissement comporte également huit étages et un revêtement en béton préfabriqué sur ses trois façades.

En 1966, il est connecté au métro de Montréal en sous-sol.

330 Depuis cet agrandissement, le bâtiment La Baie n'a pas subi d'importantes transformations sur les façades extérieures, mais plusieurs travaux de réaménagements intérieurs ont été effectués.

335 Aujourd'hui, le monde du commerce au détail étant en pleine mutation, le propriétaire qui demeure la Compagnie de la Baie d'Hudson, souhaite s'adapter et se distinguer afin de préserver l'une des plus vieilles compagnies en Amérique du Nord, et de poursuivre sa croissance.

Elle a donc choisi de procéder à un redéveloppement complet du bâtiment et intégrera une nouvelle tour de bureau à la fine pointe de la technologie.

340 De plus, la transformation d'une importante superficie du bâtiment existant permettra de déployer une approche réinventée du commerce au détail, tout en préservant le grand magasin La Baie.

345 En plus de s'inscrire en harmonie avec la revitalisation de la rue Sainte-Catherine, le projet contribuera au dynamisme du centre-ville et également, à l'affirmation du boulevard de Maisonneuve en tant qu'artère importante du quartier des affaires.

350 En effet, l'ajout d'une adresse de prestige dans ce segment du boulevard de Maisonneuve, permettra de bonifier l'attractivité du centre-ville, comme l'ont fait plusieurs autres projets en cours ou réalisés, le long de ce boulevard.

C'est le cas de projets comme la Maison Manuvie, la rénovation de la tour KPMG, le projet Art de Vivre de Canvar et l'Îlot Balmoral.

355 Etant une pionnière du développement de la rue Sainte-Catherine, et par le fait même, du centre-ville, la Compagnie de la Baie d'Hudson mise sur ce projet déterminant pour contribuer à

vivifier le centre-ville qui a, plus que jamais, besoin de cet effort concerté de toutes les parties prenantes.

360 L'approche conceptuelle du redéveloppement de la propriété s'appuie sur plusieurs principes directeurs et enjeux qui orientent l'aménagement du territoire au centre-ville.

365 Le plan d'urbanisme prévoit, entre autres, dans le secteur du centre des affaires, des orientations très précises pour les corridors de hauteur des rues Sainte-Catherine, de Maisonneuve et René-Lévesque.

370 De façon générale, les îlots situés dans les corridors de hauteur des boulevard de Maisonneuve et René-Lévesque, peuvent atteindre une hauteur de 120 mètres et une densité de 12.

375 Pour le corridor de hauteur de la rue Sainte-Catherine, les orientations visent plutôt des hauteurs de 65 mètres et une densité de 9.

380 Le bâtiment La Baie occupant entièrement l'îlot sur lequel il est construit, chevauche en partie les zones du boulevard de Maisonneuve de 120 mètres, et celle de Sainte-Catherine, de 65 mètres.

385 Il est important de mentionner que le plan d'urbanisme permet des hauteurs de 120 mètres sur toutes les propriétés voisines du La Baie, le long du boulevard de Maisonneuve et que la tour KPMG a, quant à elle, une hauteur de plus de 140 mètres.

En conséquence, la partie la plus haute du nouveau volume a été positionnée sur le boulevard de Maisonneuve à un emplacement propice à une telle hauteur.

385 Les volumes qui surplombent la parcelle B, au sud, voient pour leur part leur hauteur diminuée progressivement jusqu'à 65 mètres.

Mentionnons que l'annexe du bâtiment construite en 1964 et qui comporte une grande quantité d'équipements techniques, de monte-charges ainsi que des façades aveugles, sera démolie pour permettre la construction de la tour et la reconstruction du basilaire.

390

Dans le respect de la volumétrie du bâtiment existant et du cadre bâti environnant, cette portion du basilaire sera construite en conservant les mêmes proportions que celles du bâtiment d'origine, soit une hauteur de huit étages et une largeur équivalente.

395

Sur la façade nord du basilaire, le long du boulevard de Maisonneuve, un porte-à-faux a été prévu aux étages 2 à 8 afin que cette façade épouse le désaxement du boulevard de Maisonneuve.

400

La tour comprendra trois volumes principaux superposés, segmentés par l'intégration d'étages en retrait. Ces silences permettent de bien distinguer chacun de ces volumes.

405

Les bâtiments existants du La Baie présentent déjà une géométrie qui progresse en hauteur vers le nord. Cet accroissement progressif des bâtiments en hauteur, vis-à-vis le Square Phillips, allège cet espace public où se creuse naturellement une vallée ouverte vers le ciel, marquant une interruption dans le tissu urbain de la rue Sainte-Catherine.

410

Afin de faire écho à cette vallée de la rue Sainte-Catherine, notre approche vise à poursuivre la progression des hauteurs en intégrant des volumes successifs et en verdissant chaque toiture qui constitue un palier, s'inspirant de celui du Square Phillips.

415

La toiture du bâtiment de 1891 sera aménagée et accessible au public. Les toitures des volumes subséquents seront également aménagées et accessibles aux usagers du bâtiment.

Le neuvième étage qui présente un retrait plus important en hauteur, contribuera également à donner une impression de légèreté et à mettre en valeur le bâtiment La Baie existant.

C'est aussi à partir de cette étage que le retrait en surhauteur des façades nord, est et ouest sera effectué contribuant à maintenir la prédominance des façades du basilaire.

420 Les retraits successifs de chaque palier auront pour effet d'affiner la silhouette du nouveau bâtiment.

Cette série de toits-terrasses végétalisés seront aménagés soigneusement afin d'animer ces espaces, de créer des liens entre chacun, de même qu'avec le Square Phillips.

425 Le propriétaire mise sur une importante stratégie de restauration de l'enveloppe des bâtiments existants. Ces travaux de grande envergure comprendront entre autres, la remise en état de la maçonnerie et des parapets.

430 Pour le bâtiment de 1891, la restauration vise la remise à l'état d'origine des façades telles qu'elles étaient à l'inauguration du bâtiment et conformément à la façon dont leur concepteur, John Pierce Hill, les avaient imaginées.

435 Les interventions projetées sur cette parcelle comprennent également de remettre en place les entrées et leurs grands portails sur les rues Union et Sainte-Catherine, ainsi que de retirer la marquise qui n'était pas prévue au concept initial du bâtiment et qui a été considérablement transformée depuis sa construction.

440 Mentionnons que l'entrée de coin à l'intersection des rues Union et Sainte-Catherine, sera aussi remise à son état d'origine et que le pilier du coin sera, par le fait même, reconstruit.

445 Pour l'avenue Union, la stratégie inclut la réouverture des vitrines commerciales et des fenêtres. Le retrait de la marquise de cette façade est également prévu, puisque son intégrité architecturale a été compromise par de précédentes rénovations.

Pour la rue Aylmer, la stratégie vise aussi la réouverture et la restauration des fenêtres, lorsque possible, en fonction des contraintes techniques.

450 L'objectif de ces interventions demeure en premier lieu de redonner aux façades existantes leur aspect d'origine afin de redécouvrir toute leur splendeur.

Le retrait de la marquise permettra de révéler la richesse de chacun des détails de ces façades.

455 La transparence retrouvée permettra d'exposer à la vue des piétons toute l'activité que recèle le magasin par le biais de ces vitrines et fenêtres qui ont été obstruées au fil du temps pour permettre l'entreposage des marchandises en périphérie du magasin.

460 Cette transparence aura aussi pour effet de réinstaurer la relation avec le Square Phillips et avec la rue Sainte-Catherine.

465 Du côté du boulevard de Maisonneuve, le bâtiment comportera une spectaculaire entrée en verre de double hauteur qui contribuera également à briser les frontières entre l'intérieur et l'environnement urbain, tout en procurant une vive animation sur rue.

Le plan du rez-de-chaussée montre les nouvelles entrées du magasin La Baie, ainsi que l'entrée vers le hall de l'édifice à bureau.

470 A cet étage, on trouvera aussi l'accès à la station de métro McGill, ainsi qu'un important stationnement de vélo intérieur, accessible à partir de la rue Aylmer.

Au premier sous-sol, tous les liens souterrains publics sont maintenus, dont la connexion au métro et aux Promenades de la Cathédrale.

475 A chaque étage, les espaces de circulation et la juxtaposition des différents usages ont été soigneusement étudiés pour garantir une cohabitation fonctionnelle et harmonieuse.

480 La coupe présente la répartition des usages dans le projet. Une faible quantité d'espaces de stationnement est prévue en sous-sol.

Un réaménagement complet des quatre premiers étages et du sous-sol du bâtiment existant est prévu pour continuer d'y loger le magasin La Baie qui sera rénové.

485 Du côté nord seront répartis les étages de bureaux qui seront aménagés pour offrir aux usagers un environnement de travail durable, intelligent et résilient.

490 Chacun des toits-terrasses présentent un aménagement unique et complémentaire permettant une diversité d'activités. Inspirée par l'histoire de la Compagnie de la Baie d'Hudson et de la route de la fourrure, la proposition illustre le chemin parcouru entre la ville et le Grand Nord.

495 La végétation se transformera de façon progressive sur chaque toit pour évoquer ces différents paysages. Les terrasses offriront des activités par thématique, variant selon chaque niveau.

Les espèces végétales ont été sélectionnées en fonction de leur résistance aux conditions des vents et intempéries spécifiques.

500 La terrasse située sur la toiture du bâtiment de 1891 sera accessible au grand public, dont il pourra profiter de magnifiques vues sur rue et sur le Square Phillips.

Les terrasses des niveaux supérieurs présenteront diverses installations, tels qu'un parc urbain sportif, de l'espace partagé pour le travail et les loisirs et au sommet, des aires de repos et de contemplation conçus pour favoriser le bien-être.

505 L'approche conceptuelle a été fortement influencée par le choix de maintenir la  
prédominance du bâtiment emblématique du La Baie et de mettre en valeur les façades  
existantes, compte tenu de leur richesse historique et de leur monumentalité.

510 Cette approche se révèle non seulement par l'expression de la volumétrie, mais aussi par  
la matérialité. Nous avons donc préconisé un traitement sobre, humble et pérenne.

L'agrandissement affirme ainsi son caractère contemporain, ne cherchant pas à imiter  
l'aspect minéral du grès rouge des façades existantes.

515 Chacune des jonctions entre les façades de l'agrandissement et le bâtiment existant sera  
soigneusement conçues afin de révéler et de mettre en valeur la qualité des détails ornementaux  
des façades existantes.

520 Résultat d'une étroite collaboration entre le développeur immobilier, la Compagnie de la  
Baie d'Hudson, les différents représentants de la ville de Montréal et les professionnels, les  
orientations proposées et les investissements planifiés pour le projet, auront incontestablement  
des retombées positives sur la création d'emploi, la relance du centre-ville, ainsi que sur le  
dynamisme commercial et économique de la rue Sainte-Catherine.

525 Les interventions projetées sur le bâtiment existant mettront en valeur la splendeur des  
façades du bâtiment centenaire, ravivant le souvenir d'une époque charnière du développement  
de ce secteur et contribuant à forger un sentiment de fierté et un attachement renouvelé des  
montréalaises et des montréalais à leur patrimoine culturel.

530 Redonnons à la rue Sainte-Catherine ses lettres de noblesse du début du 20<sup>e</sup> siècle et au  
boulevard de Maisonneuve, une nouvelle adresse prestigieuse pour accueillir les travailleuses et  
les travailleurs dans un environnement de qualité à la fine pointe de la technologie.

Nous vous remercions de votre attention.

535 **LA PRÉSIDENTE :**

La deuxième présentation explique les modifications règlementaires proposées par la ville de Montréal afin de permettre la réalisation du projet.

540 **PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS RÈGLEMENTAIRES PROPOSÉES PAR LA VILLE  
DE MONTRÉAL**

545 Bonjour. Bienvenue à la présentation à propos de la modification du Plan d'urbanisme et du Projet de règlement adopté en vertu de l'Article 89 de la Charte de la ville de Montréal, en vue d'autoriser le projet de transformation du magasin La Baie.

Mon nom est Olivier Légaré, conseiller en aménagement pour l'arrondissement de Ville-Marie, et c'est moi qui vous présentera le tour d'horizon des aspects règlementaires du projet.

550 Mais d'abord, un rappel du site. Le magasin La Baie occupe la totalité de l'îlot compris entre les rues Union, Sainte-Catherine, Aylmer et le boulevard de Maisonneuve.

555 Sa façade principale donne également directement sur le Square Phillips qu'on voit ici. Il s'agit également d'un secteur où se concentrent plusieurs bâtiments de valeur patrimoniale et l'aire de protection de la maison William-Dow se termine au pied du bâtiment. On le voit ici sur la rue Sainte-Catherine.

560 Le bâtiment, tel qu'il est connu aujourd'hui, a fait l'objet de plusieurs agrandissements répartis sur une période de plusieurs décennies. C'est en 1891 que le déménagement du magasin Morgan's, autrefois dans le Vieux-Montréal, donne l'impulsion au développement commercial de la rue Sainte-Catherine.

On voit ici la photo du Colonial House tel qu'il était à l'origine.

565 Deux agrandissements viendront, par la suite, s'ajouter successivement au début du 20<sup>e</sup> siècle. Soit, l'agrandissement à l'arrière sur la rue Aylmer en 1902 et l'agrandissement de 1923 qui donne sur la rue Union.

570 Une marquise sera également installée à l'angle des rues Union et Sainte-Catherine.

575 Le rez-de-chaussée connaîtra également une profonde transformation. Voici l'implantation originale. Autour de 1917, une vitrine sera installée, modifiant ainsi considérablement l'implantation du bâtiment. Ces transformations mèneront à l'aménagement de l'entrée connue aujourd'hui, et à la disparition d'une colonne d'origine, qu'on voit en pointillés rouges.

580 Voici maintenant, enfin, le dernier agrandissement a lieu en 1964. Entre temps, le bâtiment a changé de bannière pour celle de La Baie.

585 Voici maintenant un survol du projet. Il s'agit d'abord de restaurer les trois ailes centenaires telles qu'à l'origine. C'est-à-dire :

- retirer la marquise de la rue Sainte-Catherine afin de rendre à cette façade son aspect d'origine avec ses baies vitrées de grande hauteur ;
- reconstituer la colonne disparue et l'implantation d'origine.

590 Le projet propose également la démolition de l'aile de 1964 et la construction d'une tour de 120 mètres, soit 25 étages, visant à accueillir 63 000 mètres carrés d'espaces à bureau pour un occupant unique.

595 Le maintien des activités commerciales est également prévu à travers quatre étages.

600 Enfin, il est proposé d'aménager et de rendre accessible au public le toit du Colonial House.

595           Voici maintenant un tour d'horizon des modifications règlementaires. D'abord, les modifications au plan d'urbanisme.

          Le bâtiment est situé à la limite de deux zones de hauteur et de densité, soit :

- 600           - 120 mètres au nord du boulevard de Maisonneuve et 65 mètres au sud, pour les hauteurs ;
- Et les coefficients d'occupation du sol de 12 au nord de Maisonneuve et de 9 au sud de Maisonneuve.

605           Il est proposé de modifier le tracé des limites afin d'inclure la portion nord du bâtiment - c'est-à-dire celle-ci entourée en ce moment au-delà de la limite verte. Donc, afin de l'inclure dans le secteur de 120 mètres, et dans le secteur d'un COS de 12, et ce, en continuité des gabarits des bâtiments propres au boulevard de Maisonneuve, tel que la Maison des coopérants qu'on voyait dans l'image précédente.

610           La modification de la hauteur permet de construire la tour d'une hauteur de 120 mètres proposée, comme on voit ici. Donc ce côté-ci et le côté nord.

615           En ce qui concerne le règlement en vertu de l'Article 89, soit le règlement permettant la construction du projet, il permet d'abord d'autoriser la transformation du bâtiment conformément au plan déposé, et ainsi d'autoriser le respect de la répartition des hauteurs qui permettent le dégagement et un ensoleillement maximal du Square Phillips. On voit le Square Phillips ici, donc on voit la configuration en paliers qui permet de dégager la luminosité du Square Phillips.

620           Il permet aussi d'autoriser l'usage bureaux au rez-de-chaussée du côté du boulevard de Maisonneuve en continuité des activités existantes de bureaux.

625 Une condition, afin d'assurer le respect des retraits d'alignement, est également prévue. Soit, au plus quatre mètres du côté du boulevard de Maisonneuve et trois mètres sur les rues Union et Aylmer, qu'on voit en élévation ici.

Une garantie monétaire est également incluse afin d'assurer la qualité des travaux de conservation et de mise en valeur des éléments patrimoniaux.

630 Enfin, des critères supplémentaires, en plus des critères applicables de la réglementation d'urbanisme, sont prévus.

Afin de bien comprendre d'où sortent les critères, je vais maintenant résumer les critères de la réglementation applicable à ce projet.

635 D'abord, celui de reprendre les caractéristiques du milieu d'insertion. Comme on peut le voir ici, avec les niveaux de plancher en continuité du bâtiment existant, donc on voit ici.

640 Il s'agit également de contribuer à rehausser la qualité du secteur. Dans ce cas-ci, il s'agit d'ouvrir un bâtiment refermé sur lui-même et assurer une interaction avec le domaine public.

Enfin, une approche contemporaine doit être privilégiée afin d'éviter le mimétisme de l'architecture traditionnelle.

645 Egalement, des critères contextuels s'appliquent au projet, soit ceux de l'unité de paysage. Dans ce cas-ci, il s'agit de l'unité de paysage centre-ville. Parmi les critères, un choix de matériaux est favorisé et le recours à la notion de basilaire est privilégié afin de favoriser un encadrement spatial et un éclairage naturel du domaine public.

650 Donc, voici une représentation schématique du bâtiment. Le basilaire, c'est la partie inférieure qu'on voit ici qui est sous la tour pour laquelle il y a des retraits d'alignement.

La portion supérieure, dite en surhauteur, fait également l'objet de critères qui lui sont propres, parmi lesquels la protection des vues du Mont-Royal.

655

Donc, on a ici une vue actuelle depuis le belvédère Kondiaronk du Mont-Royal. Voici les bâtiments, une simulation des bâtiments qui sont en cours de construction.

660

La tour proposée vient s'insérer dans le rectangle rouge. De plus près, on peut voir que la fenêtre sur le fleuve qui reste, est principalement bloquée par le couvert végétal et la structure du Pont de la Concorde.

665

Enfin, voici une vue d'ensemble avec le bâtiment proposé en jaune. Et en rouge, la fenêtre qui est bloquée par le bâtiment.

670

Le projet doit également assurer des plages d'ensoleillement minimales et assurer un impact éolien limité. Les études d'ensoleillement et d'impact éolien sont disponibles sur le site de l'OCPM, elles ont été réalisées par le demandeur. C'est une exigence réglementaire auquel il s'est conformé déjà.

675

Ainsi, pour revenir au règlement autorisant le projet, celui-ci prévoit les critères suivant qui s'ajoutent à ceux mentionnés précédemment. D'abord, le projet doit :

680

- Contribuer à la mise en valeur des éléments patrimoniaux conservés sur le site. Ici, on a une vue du Square Phillips. On ne voit pas, on est depuis le magasin La Baie, mais on peut voir qu'il y a un contexte, un encadrement de façade de qualité et qui donne tout son intérêt au Square Phillips, qui fait l'objet, par ailleurs, d'un projet de réaménagement important en ce moment ;
- Une ouverture maximale des fenêtres existantes doit également être assurée. On voit en ce moment des ouvertures du bâtiment qui donnent sur la rue Aylmer, qui seront éventuellement fenestrées ;

685 - La qualité des espaces publics végétalisés doit être assurée. Donc, on voit ici les paliers. C'est particulièrement important dans l'espace public, mais également dans les espaces plus privatifs qui sont, ne serait-ce que pour une contribution à la lutte contre les îlots de chaleur ;

690 - Enfin, comme le bâtiment intègre des infrastructures du métro, la proposition doit favoriser une transition harmonieuse. Donc, on voit ici l'espace actuellement occupé par le métro.

690 Enfin, derniers éléments d'analyse, on peut conclure que :

- Le projet permet d'amener des activités au centre-ville dans un contexte de relance économique ;

695 - De pérenniser l'occupation du magasin La Baie – un bâtiment fort de l'histoire commerciale de Montréal ;

- De réaliser une restauration mettant en valeur le bâtiment d'origine;

- D'ouvrir le toit du Colonial House au public et de s'inscrire en continuité des projets de la rue Sainte-Catherine et du réaménagement du Square Phillips ;

700 - De favoriser l'ouverture du bâtiment sur le boulevard de Maisonneuve, tout en assurant la continuité bâtie de cet axe.

705 Enfin, voici le calendrier des prochaines étapes. Autour de juillet 2021, le dépôt du rapport de l'OCPM devrait être rendu public et ce sera également l'occasion de faire la révision des projets de règlement qui sont soumis à la consultation, en fonction des recommandations de l'OCPM.

710 Le mois d'août 2021 sera le moment de l'adoption des projets de règlement par le Conseil municipal. Et enfin, en septembre 2021, ce sera le moment pour le dépôt des demandes révisées en vue du Comité consultatif d'urbanisme et pour continuer l'analyse en regard des nouvelles conditions qui pourraient émerger de la consultation présente.

**LA PRÉSIDENTE :**

715

Ces présentations mettent un terme à cette soirée d'information virtuelle. Je remercie l'arrondissement de Ville-Marie et les promoteurs pour leur travail.

720

Les présentations que vous venez de voir, ainsi que la documentation pertinente et tous les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir, sont disponibles sur notre site Internet.

Je vous rappelle que vous avez jusqu'au 22 avril pour nous faire parvenir vos questions, soit sur notre site Internet ou par messagerie vocale.

725

Je vous donne rendez-vous le 28 avril, à 19 heures, pour la soirée de questions-réponses virtuelle et ensuite pour la tribune téléphonique avec les représentants de la ville et des promoteurs.

730

Afin de rester informés des étapes à venir, nous vous invitons également à vous inscrire à l'infolettre de l'OCPM.

This consultation will be conducted in French. But all participants are welcome to express themselves, ask questions or submit their opinion in English.

735

For more information or support, please contact Gilles Vézina at 514-872-8510.

En espérant que cette soirée vous a permis d'en connaître plus sur cette consultation et que vous y participerez en grand nombre.

740

Au nom de la commission de cette consultation publique, je vous remercie pour votre participation.

Pour toutes informations additionnelles, je vous invite à appeler Gilles Vézina, chargé de documentation, au numéro de téléphone suivant : 514-872-8510.

745

Bonne soirée et au revoir.

**AJOURNEMENT**

750

\* \* \*

755

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

760

*Cindy Lavertu*  
Cindy Lavertu, s.o.