



Rapport de consultation publique

PROJET IMMOBILIER LA BAIE

Projets de règlement P-04-047-221 et P-21-014



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

PROJET IMMOBILIER LA BAIE

Projets de règlement P-04-047-221 et P-21-014

Rapport de consultation publique

Le 20 juillet 2021

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

ocpm.qc.ca

info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2021

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2021

ISBN 978-2-925161-03-5 (imprimé)

ISBN 978-2-925161-04-2 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 20 juillet 2021

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Monsieur Benoit Dorais
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

Objet : Rapport de consultation publique sur le Projet immobilier La Baie

Madame la Mairesse,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de règlement autorisant la transformation du bâtiment existant du magasin La Baie afin de permettre la construction et l'occupation d'une tour de 25 étages, en bordure du boulevard De Maisonneuve. La réalisation de ce projet exige, entre autres, la démolition du dernier agrandissement du magasin de style brutaliste, ainsi que l'ajout d'étages sur le bâtiment de maçonnerie existant.

Afin de s'adapter au contexte de la pandémie de COVID-19, la consultation s'est tenue de manière entièrement virtuelle entre le 14 avril et le 23 mai 2021. Plus de 1 400 personnes ont visionné les différentes étapes de la consultation. La commission a reçu 126 opinions orales ou écrites qui expriment bien la divergence des points de vue sur ce projet.

De façon générale, les acteurs économiques saluent le projet qu'ils considèrent comme important pour la relance du centre-ville, tandis que les citoyens et les groupes, tout en saluant le projet de restauration de l'enveloppe extérieure du bâtiment d'origine, déplorent la perte d'un certain cachet d'ensemble et craignent que la tour projetée ne rompe l'harmonie du milieu. La population

montréalaise a témoigné d'un fort attachement au bâtiment qui constitue pour eux un objet de fierté et un patrimoine immatériel important qu'elle ne souhaite pas perdre.

Selon la commission, l'analyse des demandes de dérogations nécessaires à la réalisation du projet doit se faire en gardant présents à l'esprit les divers outils, politiques, programmes et énoncés d'intention municipaux qui ont une incidence sur ce dernier. Elle estime également nécessaire de considérer l'effet cumulatif des dérogations et constructions sur le milieu d'insertion. Finalement, l'augmentation des hauteurs et densités donnant un avantage important au propriétaire du terrain, la commission a également examiné les éléments de bien public présents dans le projet.

C'est avec ces balises en tête que la commission recommande de ne pas accorder la dérogation de 120 mètres demandée, mais plutôt d'autoriser une hauteur moindre qui aurait pour effet de préserver les vues depuis le mont Royal, de conserver la prépondérance de la flèche de la cathédrale Christ Church et de s'harmoniser avec les hauteurs permises sur les lots voisins.

Elle fait également une quinzaine de recommandations supplémentaires pour renforcer certains éléments de patrimoine, mettre en valeur le génie du lieu et assurer une cohérence avec les grandes orientations de la Ville, notamment en matière de développement durable. Finalement, elle invite l'arrondissement à délimiter un secteur de planification pour le centre-ville afin d'éviter le recours à des modifications réglementaires à la pièce au niveau des usages, des hauteurs et des densités.

L'Office rendra ce rapport public le 3 août 2021, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Sophie Mauzerolle, conseillère de ville et conseillère associée au comité exécutif et responsable de l'OCPM

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
1. Le Projet immobilier La Baie	3
1.1 Le mandat	3
1.2 La localisation.....	3
1.3 L'objet de la consultation	3
1.4 La justification et les changements du cadre réglementaire proposés par la Ville de Montréal	4
1.5 Le Projet immobilier La Baie	6
1.5.1 L'historique	6
1.5.2 Le contexte urbain	7
1.5.3 La mobilité.....	8
1.5.4 Les enjeux et défis.....	8
1.5.5 La conception	8
1.5.6 La stratégie de restauration.....	10
1.6 Le cadre réglementaire.....	10
1.6.1 Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.....	10
1.6.2 Le Plan d'urbanisme.....	11
1.6.3 Le Règlement d'urbanisme	11
1.7 Les documents déposés par les promoteurs	11
1.8 Les avis des instances consultatives	12
1.9 La démarche de consultation.....	13
1.9.1 L'étape de communication	13
1.9.2 L'étape d'information	14
1.9.3 L'étape des opinions	14
1.10 Le tableau synthèse de la participation	15

2.	Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	17
2.1	L'insertion urbaine	17
2.1.1	La hauteur et la densité	17
2.1.2	Les perspectives visuelles	18
2.2	Le paysage urbain	19
2.2.1	Le milieu environnant	19
2.2.2	Le square Phillips/La cathédrale Christ Church	21
2.2.3	Le boulevard De Maisonneuve	22
2.3	L'intégration et le choix architectural.....	23
2.3.1	Le parti architectural.....	23
2.3.2	L'intégration.....	24
2.3.3	La volumétrie et les toits-terrasses.....	25
2.3.4	Les matériaux.....	26
2.3.5	La stratégie de développement durable.....	27
2.4	Le patrimoine et la stratégie de restauration.....	28
2.4.1	Les bâtiments historiques	28
2.4.2	Les marquises.....	30
2.4.3	L'intérieur du magasin	30
2.4.4	La portion brutaliste	31
2.5	L'économie.....	33
2.5.1	La relance économique et les locaux pour bureaux.....	33
2.5.2	L'activité commerciale	34
2.5.3	L'itinérance	35
3.	Les constats et l'analyse de la commission	37
3.1	Préambule.....	37
3.2	Les divergences et convergences.....	37
3.3	La cohérence.....	38
3.4	L'intégration dans le paysage urbain	38

3.4.1	Le paysage urbain	38
3.4.2	L'intégration architecturale	41
3.5	Le patrimoine	45
3.5.1	La restauration extérieure et la portion brutaliste.....	45
3.5.2	La restauration intérieure	47
3.5.3	Les éléments significatifs	49
3.5.4	La mise en valeur de la contribution des premiers peuples.....	50
3.6	L'écoresponsabilité et le développement durable	51
3.6.1	Les mesures écoresponsables et la certification LEED	51
3.6.2	L'impact climatique et environnemental.....	52
3.6.3	La mobilité durable	53
3.7	L'itinérance	54
	Conclusion	55
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	57
	Annexe 2 – La documentation	63
	Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-221.....	67
	Annexe 4 – Le projet de règlement P-21-014.....	69
	Annexe 5 – Les recommandations	75



Introduction

Le 23 février 2021, l'OCPM a été mandaté par le conseil municipal de la Ville de Montréal pour tenir une consultation publique sur le Projet immobilier La Baie, en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le projet vise la démolition du dernier agrandissement de La Baie, en bordure du boulevard De Maisonneuve, pour permettre la construction d'une tour de 25 étages destinée à accueillir des espaces de bureau. Le projet présente une hauteur de 120 mètres et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 10,4, ce qui déroge à la hauteur et à la densité maximales établies aussi bien par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) que par le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, lesquels limitent les maximums à un COS de 9 et à une hauteur de 65 m.

Dans le cadre de son mandat, la commission, présidée par Danielle Casara et composée de Suzann Méthot et Jean Caouette, a tenu des activités afin d'informer et de recueillir l'opinion du plus grand nombre de participants, dans le respect des règles sanitaires adoptées en fonction de la pandémie de COVID-19.

Pour cette consultation, quelque 13 000 dépliants ont été distribués aux alentours du site de La Baie. Toute la documentation concernant le projet et déposée par les promoteurs et l'arrondissement de Ville-Marie se trouve sur la page de la consultation. Outre cette documentation, l'OCPM a rendu disponibles des documents et des liens utiles pour appuyer les groupes et personnes dans leur réflexion. Une trousse postale, contenant notamment le document d'information fourni par les promoteurs et une feuille de récolte d'opinion, a également été mise à la disposition des personnes moins à l'aise avec les moyens informatiques.

Une séance d'information virtuelle a été diffusée par l'OCPM le 14 avril 2021. Une séance virtuelle de questions et réponses, avec des représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et des promoteurs, s'est ensuite tenue le 28 avril 2021. Tout comme la séance d'information, cet événement pouvait être visionné en direct et en différé sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

Ce processus a été accompagné d'une période d'expression des opinions où les participants ont été invités à se prononcer sur le projet. Il leur était possible de donner leur opinion en ligne, par téléphone, ou d'envoyer leurs contributions écrites par la poste. Finalement, deux séances d'audition des opinions ont été tenues de manière virtuelle le 18 et le 19 mai 2021 pour ceux qui souhaitaient être entendus par la commission.

Dans ses efforts de diffusion de l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Cela s'ajoute aux publicités sur les réseaux sociaux et l'envoi de bulletins

électroniques. Par ailleurs, chacune des étapes de la consultation est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 6 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 10 000) et Twitter (plus de 3 000). En plus d'y diffuser les séances d'information et de questions et réponses, les réseaux sociaux de l'Office permettent de faire des rappels d'événements, de proposer des visionnements en différé et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents.

Le premier chapitre du présent rapport décrit le Projet immobilier La Baie ainsi que la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le deuxième chapitre fait une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants. Enfin, le troisième et dernier chapitre est consacré à l'analyse et aux recommandations de la commission.

1. Le Projet immobilier La Baie et la démarche de consultation

1.1 Le mandat

Le 23 février 2021, le conseil municipal¹ de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour la tenue d'une consultation publique sur un projet de 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*² », en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, ainsi que sur un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire³.

1.2 La localisation

Situé au 585, rue Sainte-Catherine Ouest, le site du magasin La Baie est délimité par la rue Sainte-Catherine Ouest, l'avenue Union, le boulevard De Maisonneuve Ouest et la rue Aylmer. Il est desservi par la station de métro McGill, laquelle est connectée au magasin par un passage relié au RÉSO, le réseau souterrain de Montréal. Dans un avenir proche, le site sera également connecté à la nouvelle station McGill du Réseau express métropolitain (REM) située au croisement de l'avenue McGill College et du boulevard De Maisonneuve.

1.3 L'objet de la consultation

Le site est totalement occupé par le magasin La Baie qui, depuis la construction de la Colonial House en 1891, a connu des agrandissements successifs en 1902, 1923 et finalement en 1964. Le projet vise la démolition de ce dernier agrandissement en bordure du boulevard De Maisonneuve afin d'ériger une tour de 25 étages destinée à accueillir des locaux pour bureaux.

Trois des quatre volumes proposés sont situés au-dessus des bâtiments existants. Chaque toit du bâtiment sera aménagé afin d'accueillir des terrasses verdies, dont celle de la Colonial House qui sera ouverte au public. Le projet propose également une stratégie de restauration des bâtiments existants.

Le programme comprend notamment des commerces répartis sur 5 étages, d'une superficie de plancher totale de 27 500 m²; 63 000 m² de locaux pour bureaux répartis sur 25 étages; 116 cases de stationnements sur 3 étages souterrains; et 287 emplacements pour vélos.

Le projet présente une hauteur de 120 mètres et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 10,4, ce qui déroge à la hauteur et à la densité maximales établies aussi bien par le Règlement

¹ Conseil municipal CM21 0199, doc. 1.5.2, p. 2

² Règlement art.89, doc. 1.3.1

³ Règlement modifiant le Plan d'urbanisme (04-047), doc. 1.3.2

d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) que par le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, lesquels limitent les maximums à un COS de 9 et à une hauteur de 65 m.

Le projet déroge également à d'autres dispositions :

- L'usage « *bureau* » est interdit au rez-de-chaussée dans le secteur de catégorie M.9, où est situé le projet;
- Le café-terrasse doit être rattaché à un établissement de restauration;
- Le stationnement public est autorisé uniquement selon la procédure des usages conditionnels;
- Des quais de chargement supplémentaires devraient être prévus;
- La marquise de l'avenue Union dépasse la projection et la superficie maximales.

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).

1.4 La justification et les changements du cadre réglementaire proposés par la Ville de Montréal

D'après la Ville⁴, l'ajout de plus de 60 000 m² de superficie à un bâtiment commercial est le signe d'un centre-ville attractif. Selon elle, la réalisation du projet présente des avantages, notamment quant à la conservation et la mise en valeur du bâtiment d'origine, dont la relation avec la rue et le square Phillips se trouverait considérablement améliorée.

La répartition volumétrique permettrait d'atténuer les impacts d'une construction en hauteur sur le square Phillips et de créer des terrasses accessibles au public. La hauteur proposée étant inférieure à celle de la Maison des coopérants voisine, la transition en faveur de la modification des limites à 120 mètres serait acceptable. En ce qui concerne le boulevard De Maisonneuve, il est proposé de faire une avancée de façade parallèle au boulevard au niveau du basilaire supérieur au rez-de-chaussée. Néanmoins, le projet bloque une vue protégée du fleuve depuis le belvédère Kondiaronk, imperceptible selon la Ville, en raison du couvert végétal existant sur les berges de la Cité du Havre.

Pour ce qui est des usages, la Ville estime que l'animation en bordure du boulevard De Maisonneuve n'est pas menacée, ce qui justifie d'autoriser l'usage bureau au rez-de-chaussée. Quant à l'aménagement d'un café-terrasse, cet usage serait complémentaire aux activités d'un grand magasin, pouvant fonctionner avec un système de traiteur. La dérogation offrirait également la possibilité d'assurer un caractère public à la terrasse.

⁴ Sommaire décisionnel, doc. 1.1

Les places de stationnement supplémentaires prévues par le projet sont en dessous du maximum autorisé, étant donné la superficie ajoutée et, puisque les surfaces de commerces de détail sont diminuées, la Ville juge préférable de ne pas ajouter de nouveaux quais de chargement.

Finalement, la Compagnie de la Baie d'Hudson s'engage à mettre en place un Comité aviseur formé, entre autres, par des riverains et des experts en patrimoine, qui « *aura pour rôle de conseiller la Ville de Montréal, en tenant compte des enjeux qui pourraient être soulevés dans le cadre des consultations chapeautées par l'Office de consultations publiques (SIC) de Montréal (OCPM) et des recommandations formulées dans le rapport déposé par ses commissaires*⁵. »

Ainsi, la modification du Plan d'urbanisme prévoit comme suit le changement des hauteurs et des densités (COS) prescrites pour le secteur visé, et comme représenté sur les schémas suivants⁶ :

- Prolonger le secteur densité de construction⁷ 25-06 à partir du boulevard De Maisonneuve vers la rue Sainte-Catherine, jusqu'à la moitié de l'îlot. Cette zone passerait ainsi d'un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 9,0 à 12,0.
- Agrandir la zone de hauteur⁸ à partir du boulevard De Maisonneuve vers la rue Sainte-Catherine, jusqu'à la moitié de l'îlot. La limite de hauteur permise dans cette zone serait ainsi augmentée de 65 m à 120 m.

⁵ Comité aviseur – Lettre HBC, doc. 1.4.4, p. 1

⁶ Règlement modifiant le Plan d'urbanisme (04-047), doc. 1.3.2

⁷ Annexe A, doc. 1.3.2.1

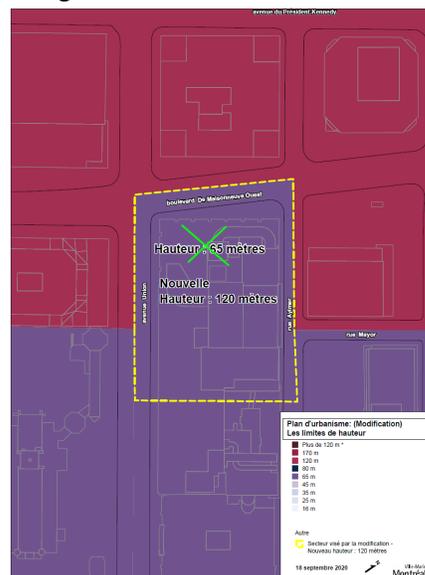
⁸ Annexe B, doc. 1.3.2.2

Figure 1 - La densité de construction



Source : document 1.3.2.1

Figure 2 - Les limites de hauteur



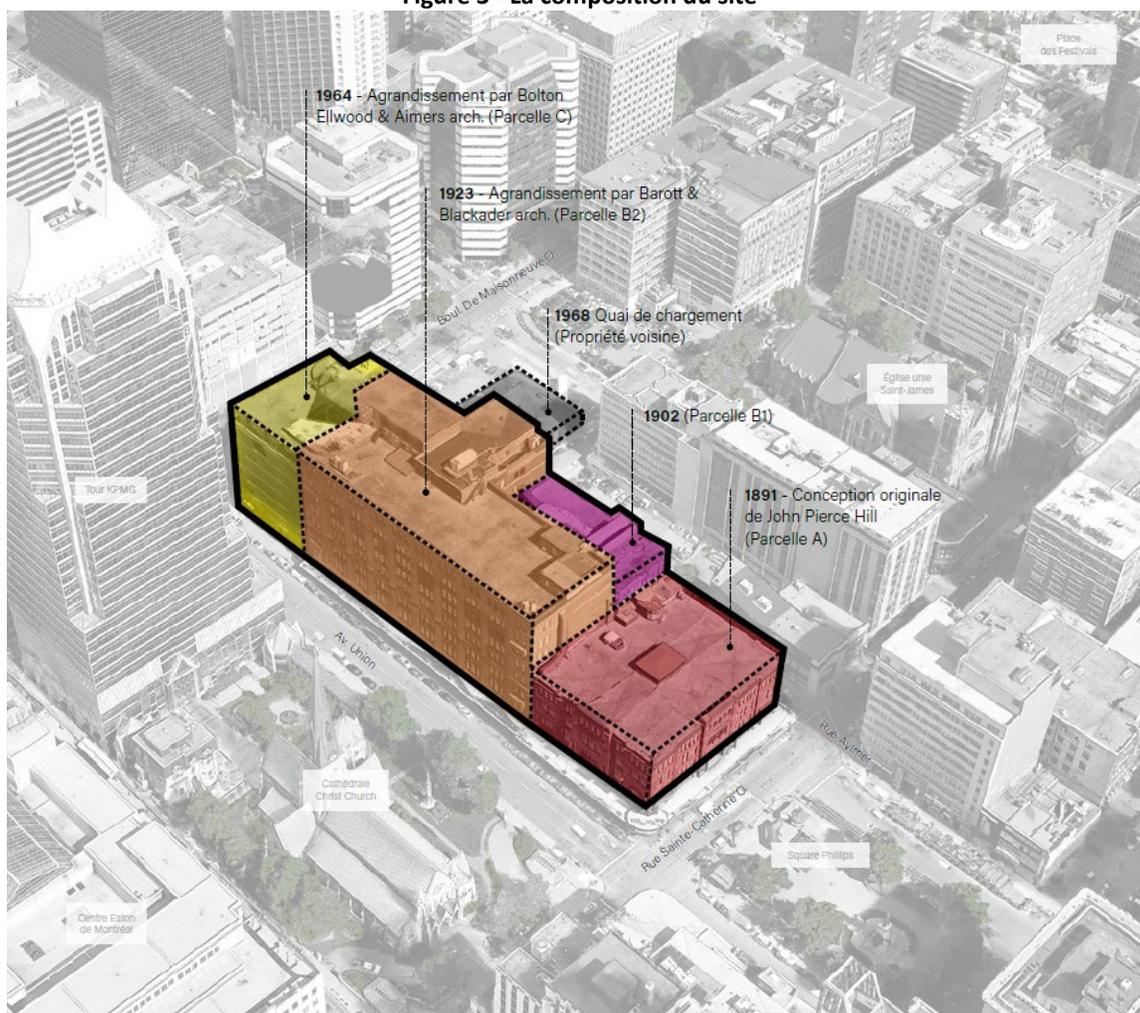
Source : document 1.3.2.2

1.5 Le Projet immobilier La Baie

1.5.1 L'historique

Plusieurs parties composent le site du magasin La Baie. Le bâtiment original de quatre étages est érigé en bordure de la rue Sainte-Catherine en 1891 par la compagnie Henry Morgan (parcelle A). Une annexe de cinq étages située sur la rue Aylmer (parcelle B1) vient s'y ajouter en 1902 et en 1923; un bâtiment additionnel (parcelle B2) de huit étages est construit sur l'avenue Union. En 1960, la compagnie Morgan vend le magasin à La Baie et, en 1964, un dernier agrandissement de huit étages (parcelle C) a été construit en bordure du boulevard De Maisonneuve. Ainsi, le magasin La Baie occupe l'intégralité de l'îlot et n'a aucun voisin contigu.

Figure 3 - La composition du site



Source : document 3.1

En 1968, sur une propriété voisine, au nord de la rue Mayor, est installé un entrepôt muni de six quais de chargement. Cet entrepôt, utilisé par La Baie en fonction d'un bail à long terme, est relié au magasin par un passage souterrain traversant la rue Aylmer. Il est utilisé notamment pour la réception de la marchandise et l'évacuation des déchets du magasin.

1.5.2 Le contexte urbain

À proximité du site on trouve plusieurs institutions, dont deux universités, des lieux de cultes, et un corridor d'espaces verts et d'espaces publics. Comme points de repère, on peut citer notamment le square Phillips en face du bâtiment d'origine, ainsi que la cathédrale Christ Church et la tour KPMG à l'ouest du magasin. Le secteur est également affecté par la présence d'îlots de chaleur en raison de la prédominance de surfaces minéralisées.

Les premiers étages du bâtiment au nord de La Baie, sur le boulevard De Maisonneuve, sont occupés par un stationnement étagé et, à l'est du site, on trouve un stationnement extérieur et les quais de chargement cités plus haut.

Le site est inséré dans un milieu hétérogène en ce qui concerne les hauteurs des bâtiments. Alors que sur la rue Sainte-Catherine on observe une prédominance de constructions allant de 4 à 10 étages, celles-ci peuvent atteindre plus de 30 étages le long du boulevard De Maisonneuve. Le secteur dans lequel se trouve le projet est considéré de « *valeur exceptionnelle* », au sens du Plan d'urbanisme. Néanmoins, le site de La Baie n'est compris dans aucune aire de protection.

1.5.3 La mobilité

Le secteur est desservi par plusieurs modes de transport, dont la ligne verte du métro, laquelle est accessible directement au niveau du sous-sol de la propriété. Ce même accès relie le bâtiment au réseau souterrain piéton RÉSO; le magasin se trouve dans la zone de redevance de la future station du Réseau express métropolitain. Une piste cyclable en site propre est située sur le boulevard De Maisonneuve, en bordure du site, et le camionnage est permis en tout temps sur les quatre voies qui délimitent l'îlot.

1.5.4 Les enjeux et défis

Selon les promoteurs, le projet de redéveloppement du site s'inscrit dans une perspective de repositionnement de l'activité commerciale du magasin de La Baie sur la rue Sainte-Catherine, rendu nécessaire par les enjeux actuels, notamment la vente en ligne, le commerce en périphérie et la crise sanitaire. Cette dernière rend également nécessaire l'adoption de nouvelles stratégies pour le développement des locaux pour bureaux prenant en compte les besoins d'espaces adaptés, résilients et flexibles.

La nouvelle tour doit assurer l'intégrité et l'intégration avec les bâtiments existants. La réalisation du projet doit permettre le maintien à la fois des opérations du magasin La Baie et de l'accès au métro et au RÉSO souterrain de Montréal.

1.5.5 La conception

Selon les promoteurs, il importe de mettre en œuvre une intervention architecturale qui permet une harmonisation aux bâtiments historiques et aux constructions modernes avoisinantes. Ainsi, afin de conserver la prédominance des façades existantes sur l'avenue Union et la rue Sainte-Catherine, celles-ci seront restaurées. L'augmentation de la transparence des vitrines, conjuguée à cette restauration, aura pour but de rendre l'espace plus accueillant pour les piétons.

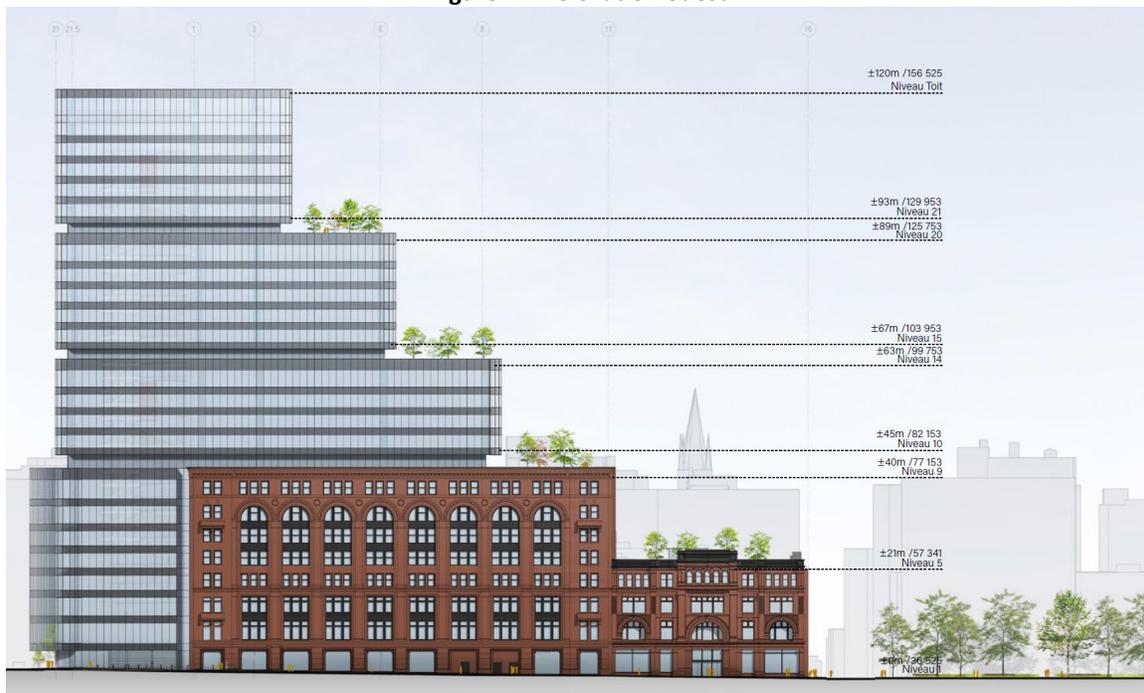
Le nouvel agrandissement de 25 étages qui sera érigé à l'emplacement de la parcelle C, démolie pour la cause, doit comporter un basilaire de la même hauteur et de la même largeur que le bâtiment de la parcelle B. Afin de s'arrimer avec ceux du bâtiment existant, les planchers du

nouvel agrandissement seront construits au même niveau des étages correspondants. La transition entre les parcelles B et C se fera par un retrait aux étages du basilaire entre les deux portions des bâtiments.

La portion en surhauteur, c'est-à-dire celle au-dessus du basilaire, sera segmentée en trois parties avec l'intégration d'étages intermédiaires en retrait. Ceci a pour but de donner une impression de « *flottement* » du volume du nouveau bâtiment par rapport à celui de La Baie. Également, le retrait des façades est et ouest de la portion en surhauteur, vise à affiner la silhouette de la tour afin de maintenir la prédominance du basilaire et du bâtiment d'origine.

Chacune des trois nouvelles parties sera dotée d'un toit-terrasse aux proportions équivalentes. Les équipements mécaniques seront regroupés et dissimulés au sommet du dernier tiers de la tour, dont la portion la plus haute sera juxtaposée au boulevard De Maisonneuve. Les matériaux sélectionnés s'apparentent à ceux des autres bâtiments situés sur ce même boulevard. Il s'agit d'un mur-rideau en verre transparent, en double hauteur au rez-de-chaussée. Les coins de chaque volume de la nouvelle construction seront arrondis.

Figure 4 - L'élévation ouest



Source : document 3.1

Le projet propose également une stratégie de développement durable basée sur l'efficacité énergétique, les toits-terrasses et la mixité d'usage des nouveaux espaces.

1.5.6 La stratégie de restauration

La stratégie de restauration prévue dans le projet vise notamment la remise à l'état d'origine de composantes architecturales de la Colonial House (parcelle A), ainsi que la restauration et l'entretien général de l'ensemble des bâtiments.

Pour ce qui est de la parcelle A, cette stratégie propose, entre autres, la démolition des vitrines de 1949 et le rétablissement de la fenestration et du plan de façades à la maçonnerie d'origine, le retrait de l'entrée au coin de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue Union, le retrait de la marquise, l'ouverture de fenêtres obturées, et la restauration des portails et du parapet.

La marquise de l'avenue Union sera également démantelée sur la parcelle B et des vitrines au rez-de-chaussée seront ouvertes. Pour l'ensemble des bâtiments, la restauration de la maçonnerie, le remplacement des fenêtres et la réorganisation intérieure des espaces de présentation sont prévus afin de mettre en valeur les points de vue vers et depuis l'extérieur.

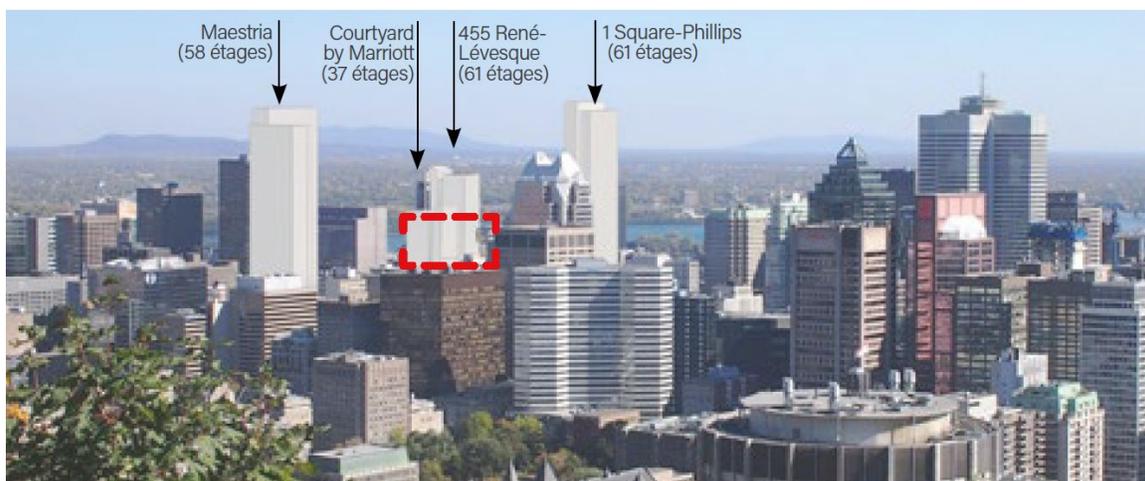
1.6 Le cadre réglementaire

1.6.1 Le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

Le site de La Baie fait partie de l'affectation « *Centre-ville d'agglomération* » qui permet l'habitation, les commerces, les bureaux, les industries légères et les équipements récréatifs, culturels ou institutionnels.

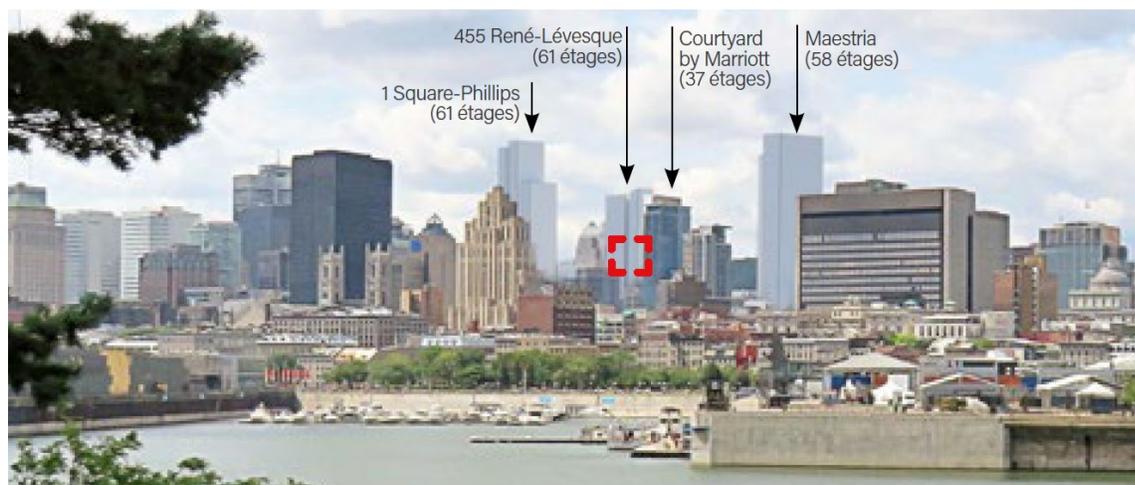
L'un des objectifs du Schéma est la conservation de la silhouette de la ville. Ainsi, les nouveaux développements doivent répliquer la forme du Mont-Royal sans dépasser sa hauteur. Le Schéma identifie également des vues protégées vers et depuis le mont Royal. Le projet prend place dans l'axe de certaines de ces vues.

Figure 5 - Vue depuis le mont Royal



Source : document 3.1

Figure 6 - Vue depuis le belvédère de la Cité du Havre



Source : document 3.1

1.6.2 Le Plan d'urbanisme

Le site de La Baie se trouve dans le secteur 25-05, où le Plan d'urbanisme limite les constructions à un coefficient d'occupation du sol de 9,0 et une hauteur de 65 m. En ce qui concerne l'affectation du sol, le site est localisé dans un « *secteur mixte* », ce qui permet une très grande variété d'activités et de l'habitation.

1.6.3 Le Règlement d'urbanisme

Le Règlement d'urbanisme 01-282 de l'arrondissement de Ville-Marie place la propriété entièrement dans la zone 0549, où Les hauteurs minimales et maximales sont de 14 mètres et de 30 mètres respectivement, avec une surhauteur maximale à 65 mètres. Le COS maximal autorisé est de 9,0, excluant les rez-de-chaussée commerciaux donnant sur Sainte-Catherine. En ce qui concerne les usages, le site est dans une zone M.9C, ce qui permet les usages bureau (sauf au rez-de-chaussée), magasin à rayons, restaurant, bar et café-terrasse.

1.7 Les documents déposés par les promoteurs

Plusieurs études ont également été déposées par les promoteurs, dont une étude d'ensoleillement⁹, une évaluation du confort au vent¹⁰, une étude d'impact sur les déplacements¹¹ et une étude patrimoniale¹², ci-après « *Rapport Brodeur* ».

⁹ Annexes, doc. 3.1.1, 8.B

¹⁰ Annexes, doc. 3.1.1, 8.G

¹¹ Étude d'impact sur les déplacements, février 2021, doc. 3.2

¹² Recherche préalable à une évaluation patrimoniale, septembre 2020, doc. 3.3

L'étude éolienne prévoit des vitesses du vent qui répondront au critère « *parcs* » dans la plupart des zones sur le site et autour du projet, y compris sur la rue Sainte-Catherine. Cela signifie que les conditions de vents ne dépassent pas les critères de confort (15 km/h en hiver et 22 km/h en été) dans plus de 10 % du temps. La seule exception se trouve sur le trottoir adjacent au projet, au coin du boulevard De Maisonneuve Ouest et de la rue Aylmer, où les vitesses du vent en période hivernale devraient répondre au critère « *autres rues* », dépassant le seuil de confort plus de 25 % du temps. Pour ce qui est des terrasses, les vitesses de vents répondront également au critère « *parc* » en été, alors qu'en hiver des conditions inconfortables sont attendues du côté de l'avenue Union sur la terrasse du niveau 9.

Selon l'étude d'impact sur les déplacements, l'état de la mobilité est bon pour le secteur, mais quelques problématiques pourraient être exacerbées par le projet, dont notamment la présence d'intersections accidentogènes. On prévoit également une augmentation des déplacements générés aux heures de pointe les jours ouvrables et une réduction des déplacements générés en période hors pointe ou la fin de semaine. La mise en service du REM dans l'avenir a le potentiel d'augmenter la part modale du transport en commun pour le motif travail, au détriment de l'automobile.

Enfin, l'impact du projet sur la mobilité est faible, mais l'augmentation de piétons et cyclistes à proximité accroît les risques d'accident. Ainsi, le plan de gestion des déplacements du projet a pour but de réduire l'utilisation de l'automobile et d'améliorer la sécurité des déplacements à pied, à vélo et en transport en commun.

L'étude patrimoniale, quant à elle, retrace l'histoire de l'immeuble ainsi que de ses propriétaires successifs. Le dossier souligne la réalisation des deux premiers agrandissements (1900 et 1923) du magasin en harmonie avec l'édifice original, principalement par l'utilisation du revêtement en grès d'Angleterre et en pierre artificielle rougeâtre, et de celui de 1964 en rupture stylistique, suivant le mouvement moderne de type brutaliste.

À l'intérieur du bâtiment, l'étude constate la présence de colonnes et de blocs mécaniques, de plafonds quadrillés et d'ornements de quelques moulures. Certains de ces éléments sont apparents, alors que d'autres se trouvent dissimulés par de faux plafonds ou sous des couches de peinture. De la même façon, la plupart des fenêtres sont obturées pour des raisons de fonctionnement interne, mais certaines semblent récupérables. Finalement, le dossier met en relief le puits de lumière original de la Colonial House, aujourd'hui rendu aveugle, et la galerie d'exposition (ou l'Art Gallery), dont une partie de la structure recouverte de cuivre est préservée et visible sur le toit.

1.8 Les avis des instances consultatives

Le projet a fait l'objet d'avis des instances consultatives de la Ville de Montréal. Il a été étudié par le comité consultatif d'urbanisme de Ville-Marie (CCU) ainsi que par le comité mixte, composé des membres du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger.

Le 10 septembre 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis¹³ un avis favorable à l'égard du projet sous certaines conditions, dont l'amélioration de la façade nord, l'utilisation de verre transparent pour le rez-de-chaussée, l'assurance des connexions directes entre le métro, les surfaces commerciales et le RÉSO, et la garantie d'un accès public à la terrasse de la Colonial House. Le comité a également exprimé sa préoccupation quant à l'impact de la tour sur les axes de visibilité vers le fleuve et l'ajout de superficies de locaux pour bureaux supplémentaires au centre-ville.

Le comité mixte¹⁴ a, quant à lui, émis un avis préliminaire et un avis final favorable au projet, respectivement en octobre et en novembre 2020. Ce dernier est assorti d'une série de recommandations, notamment : le recul de l'implantation des façades est et ouest du nouveau bâtiment de quelques pieds; la limitation du nombre d'espèces végétales des toits-terrasses; la clarification de la question des accès publics aux terrasses; la mise en valeur de l'ancienne galerie d'art; et la mise en valeur des éléments intérieurs de la Colonial House et de ses agrandissements. À la suite de ces recommandations, les promoteurs ont entrepris des mesures¹⁵ afin de rendre le projet conforme à l'avis du comité.

L'ensemble de la documentation déposée par l'arrondissement et les promoteurs du projet a été mis en ligne sur la page web de la consultation et reste accessible en tout temps sur le site de l'OCPM.

1.9 La démarche de consultation

Pour permettre au plus grand nombre possible de personnes de s'informer et de donner leur avis, ainsi que pour s'adapter au contexte de la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a mis en place une démarche de consultation en plusieurs phases, dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique.

1.9.1 L'étape de communication

L'étape de communication et de mobilisation comprenait le lancement de la page web de la consultation sur le site Internet de l'OCPM, l'annonce de la consultation sur les divers réseaux sociaux (Facebook, Twitter, Instagram), l'envoi des infolettres aux personnes et groupes abonnés, ainsi que la distribution d'environ 13 000 dépliants aux alentours du site de La Baie.

Sur la page de la consultation, on pouvait retrouver toute la documentation concernant le Projet immobilier La Baie déposée par les promoteurs et l'arrondissement de Ville-Marie. Outre cette documentation, l'OCPM a rendu disponible sur la page web de la consultation des documents et liens utiles pour appuyer les groupes et personnes dans leur réflexion.

¹³ Comité consultatif d'urbanisme – septembre 2020, doc. 1.4.1

¹⁴ Avis préliminaire du comité mixte – octobre 2020, doc. 1.4.2; Avis final du comité mixte – novembre 2020, doc. 1.4.3

¹⁵ Tableau de suivi des recommandations – novembre 2020, doc. 1.4.3.1

Entre le 29 avril et le 23 mai 2021, l'Office a mis à la disposition, pour ceux et celles qui le souhaitent ou qui ne seraient pas à l'aise avec les moyens informatiques, des troussees postales contenant : le dépliant de la consultation, le document d'information fourni par les promoteurs (doc. 3.1), une feuille d'explication de la démarche, le questionnaire pour donner son opinion par écrit et une enveloppe-réponse préaffranchie. Les citoyennes et citoyens pouvaient également participer à toutes les étapes de la consultation par téléphone.

1.9.2 L'étape d'information

La séance d'information

Le 14 avril 2021, l'OCPM a diffusé sur son site Internet les vidéos d'information préparées par l'arrondissement de Ville-Marie et par les représentants des promoteurs. La séance a été également l'occasion de présenter aux participants les prochaines étapes de la démarche de consultation.

La séance de questions et réponses

Entre la séance d'information et le 22 avril, les citoyens pouvaient faire parvenir leurs questions à l'Office pour être adressées à l'arrondissement et aux promoteurs. L'OCPM a reçu une vingtaine de questions par le biais d'un formulaire en ligne et d'une messagerie vocale.

Le 28 avril 2021, l'OCPM a tenu une séance virtuelle de questions et réponses, diffusée en direct, avec les représentants de l'arrondissement et des promoteurs. Toutes les questions recueillies d'avance ont été posées dans la première partie de cette séance. Plus tard dans la soirée, d'autres questions pouvaient être posées en direct par téléphone. Tout comme la séance d'information, cet événement pouvait être visionné en différé sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

Afin d'obtenir des précisions et des informations complémentaires, la commission a également transmis ses questions par écrit à l'arrondissement et aux promoteurs.

1.9.3 L'étape des opinions

La réception des opinions

L'étape des opinions s'est poursuivie jusqu'au 23 mai 2021. Les participants avaient la possibilité de déposer leur mémoire en ligne, de les envoyer par la poste, de donner leur opinion par téléphone ou de répondre à des questions ouvertes sur le site de l'Office. Ces dernières portaient sur cinq thématiques distinctes, soient la hauteur permise, le projet immobilier, le patrimoine, le développement durable et autres. Les personnes pouvaient donner leur opinion sur le nombre de thématiques de leur choix, aussi bien en français qu'en anglais. Ces questions ont récolté un

total de 88 réponses, dont une reçue par la poste. Celles-ci ont été prises en compte au même titre que les mémoires écrits et les interventions orales devant la commission.

Les séances d’audition des opinions

Les activités de consultation se sont conclues avec la tenue de deux séances d’audition des opinions. Toutes les séances d’audition des opinions ont eu lieu de manière virtuelle, par vidéoconférence le 18 et le 19 mai 2021. Elles ont été l’occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant le Projet immobilier La Baie. Toutes les séances ont été sténographiées et transcrites; ces transcriptions se trouvent sur la page web de la consultation. Au total, la commission a reçu 37 opinions écrites, dont 4 ont fait l’objet de présentations lors des séances d’audition, auxquelles s’ajoutent 2 présentations orales sans dépôt d’opinion écrite.

Les thèmes les plus abordés au long de la consultation concernent les questions liées à la hauteur du bâtiment, au patrimoine et à l’économie. À ce jour, le nombre de visionnements des vidéos de la consultation s’élève à plus de 1 400. Au total, on recense plus de 1 500 participations aux activités de la démarche de consultation.

1.10 Le tableau synthèse de la participation

Activités	Participations	Visionnements¹⁶
Séance d’information – 14 avril 2021	s/o	727
Séance de questions et réponses – 28 avril 2021		
Personnes ayant soumis des questions		
- À l’avance	13	550
- En direct	1	
Étape des opinions – du 29 avril au 23 mai 2021		
- Opinions en ligne thématiques	87	
- Opinions écrites avec présentation orale	4	
- Opinions écrites sans présentation orale	33	
- Présentations orales sans opinion écrite	2	138
Sous-total	140	1415
Participations totales	1555	

Au terme de la démarche de consultation, la commission a procédé à l’analyse de l’ensemble des opinions déposées tout au long du processus et a formulé des recommandations qui sont présentées au chapitre 3 du présent document.

¹⁶ Nombre de visionnements en direct et en différé sur la page web de la consultation, la page Facebook et la chaîne YouTube de l’OCPM. Les données de visionnements ont été compilées le 7 juillet 2021.



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations, des attentes et des opinions exprimées par les participants tout au long du processus de consultation.

Alors que, de manière générale, le projet reçoit un accueil favorable de la part des acteurs économiques¹⁷ et de quelques individus, les opinions de la majorité des citoyens et des organismes sont plus mitigées et soulèvent de nombreux enjeux sur plusieurs aspects du projet.

Aux fins du présent rapport, les préoccupations, commentaires et recommandations des intervenants ont été regroupés sous quatre thèmes : insertion urbaine, intégration et choix architectural, patrimoine et stratégie de restauration, et économie.

2.1 L'insertion urbaine

2.1.1 La hauteur et la densité

En ce qui concerne la densité et les hauteurs, le Plan d'urbanisme ainsi que le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie limitent les constructions sur le site à un coefficient d'occupation du sol (COS) de 9,0 et à une hauteur de 65 m. Afin de permettre la réalisation du projet proposé, il serait nécessaire d'augmenter les hauteurs permises sur le site de La Baie à 120 mètres. De même, un haussement de la densité de construction est demandé par les promoteurs faisant ainsi passer le COS à 12¹⁸.

Quelques participants sont favorables à cette proposition et avancent pour cela plusieurs arguments. Selon un participant, l'augmentation des hauteurs à Montréal, particulièrement dans le centre-ville, pourrait apporter plus de revenus pour la Ville et contribuer à réduire l'étalement urbain¹⁹. Certains estiment que des constructions en hauteur favorisent la dynamisation du centre-ville²⁰. Une citoyenne affirme que l'on pourrait y autoriser des hauteurs encore plus importantes afin de faire de Montréal une « vraie métropole²¹ ».

Dans ce contexte, le groupe Westcliff, propriétaire du terrain voisin localisé à l'intersection des rues Aylmer et Mayor, demande que celui-ci « soit inclus dans la révision de la hauteur maximale et de la densité maximale à autoriser²² » afin de permettre de « maximiser le potentiel de

¹⁷ Banque Nationale, doc. 8.4, p. 1; Conseil des Infrastructures, doc. 8.21, p. 1; Groupe Brivia, doc. 8.12, p. 1; Groupe Goulet Sports, doc. 8.24, p. 1; Groupe Optimum Inc., doc. 8.25, p. 1; Groupe Birks Inc., doc. 8.14, p. 2; Fiera Capital, doc. 8.11, p. 2

¹⁸ 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation, doc. 3.1, p. 99

¹⁹ Alexander Hackett, doc. 9.1.2, p. 1

²⁰ Stéphane Harel, doc. 9.1.15, p. 1; Alexander Hackett, doc. 9.1.2, p. 1

²¹ Ibrahima Sory Diallo, doc. 9.1.18, p. 1

²² Groupe de sociétés Westcliff, doc. 8.1, p. 13

développement disponible tout en assurant une meilleure intégration [...]»²³ » avec le cadre bâti environnant.

Pour certains, pourtant, l'augmentation des limites de hauteur demandée est excessive²⁴ et, dans cet esprit, bon nombre de participants ne souhaitent pas que les règlements d'urbanisme soient modifiés²⁵. Par ailleurs, quelques personnes trouvent que les limites de hauteur et de densité sont déjà trop importantes pour le centre-ville²⁶ et que, par le passé, il y a déjà eu « *trop de dérogations*²⁷ » dans ce secteur.

Héritage Montréal déplore également « *le continuel traitement à la pièce des bâtiments*²⁸ » en ce qui concerne les dérogations et, en ce sens, une personne y voit une certaine « *manie de développement à tout prix et souvent sans vision ou plan d'ensemble*²⁹ ». Plusieurs participants expriment alors la crainte que l'augmentation de la hauteur permise sur le site ne crée un précédent³⁰, ouvrant ainsi « *la porte à la densification du centre-ville*³¹ » et à la construction de tours de plus en plus hautes³².

Dans la même veine, Héritage Montréal souligne que les modifications proposées agrandiraient le secteur de densité de 12 et de hauteur de 120 mètres au sud de la rue Mayor, « *soit plus au sud que les limites de ces secteurs sur les lots voisins*³³ ». Jugeant ce prolongement excessif, pouvant créer un empiètement sur le secteur de la rue Sainte-Catherine, l'organisme recommande que la limite du territoire d'application des éventuels changements réglementaires ne dépasse pas l'axe de la rue Mayor.

2.1.2 Les perspectives visuelles

Une citoyenne craint que le projet prive « *le centre-ville de la présence discrète mais ô combien apaisante du Mont-Royal*³⁴ ». En effet, des participants demandent le respect de la réglementation en vigueur afin de protéger notamment les vues existantes vers et depuis le mont

²³ Groupe de sociétés Westcliff, doc. 8.1, p. 12

²⁴ Ian McHarg, doc. 9.1.17, p. 1; Louise Charron, doc. 8.6, p. 1

²⁵ Audrey Bégin, doc. 9.1.24, p. 1; Geneviève Cousineau, doc. 9.1.27, p. 1; Laurie Neale, doc. 8.29, p. 1; Maxime Arnoldi, doc. 8.3, p. 1; Lucie Latour, doc. 9.1.16, p. 1; Catherine Peyronnard, doc. 9.1.10, p. 1; Hélène Tramblay, doc. 9.1.11, p. 1; Zineddine Boubertakh, doc. 9.5.3, p. 1

²⁶ Phyllis Lambert, doc. 8.26, p. 4; Laurie Neale, doc. 8.29, p. 6

²⁷ Lorena Veillette, doc. 9.1.1, p. 1

²⁸ Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 15

²⁹ Maxime Arnoldi, doc. 8.3, p. 1

³⁰ Les amis de la montagne, doc. 8.31, p. 4; Hélène Tramblay, doc. 9.1.11, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 8; Christine LG, doc. 9.1.7, p. 1; Maxime Brown, doc. 9.3.6, p. 1

³¹ Catherine Peyronnard, doc. 9.1.10, p. 1

³² Louis Rastelli, doc. 8.9, p. 1

³³ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 9-10

³⁴ Louise Charron, doc. 8.6, p. 1

Royal et à partir de celui-ci et le fleuve³⁵, ces perspectives visuelles étant considérées comme une partie inestimable de l'héritage de la ville³⁶.

À cet égard, Les amis de la montagne mettent de l'avant le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR), datant de 2009. Selon eux, la portion nord du nouveau bâtiment de La Baie s'insère dans un des 104 cônes de vision d'intérêt recensés au plan et estime ainsi que cette construction « *contribuera à l'obstruction de la vue sur le fleuve et les collines montérégiennes*³⁷. » À cet effet, l'organisme recommande que la réglementation prévoie des mesures coercitives liées à l'impact des projets sur les vues du mont Royal, la reconnaissance des vues vers et depuis les collines montérégiennes, et l'intégration d'un objectif de perméabilité et transparence du tissu urbain au centre-ville vers la montagne³⁸.

Héritage Montréal, pour sa part, considère que le projet n'observe pas le principe « *de construction de tours plus fines pour respecter les vues sur la montagne et le fleuve*³⁹ » et propose alors de réduire et d'amincir le gabarit de la partie nord de l'édifice⁴⁰. Cette proposition est appuyée par l'organisme Les amis de la montagne qui suggère l'imposition de « *distances séparatrices plus nettes entre les édifices en hauteur du centre-ville, et ce, dans le but de voir l'émergence de projets à la silhouette plus fine qui atténuent leur impact sur l'effet de barrière visuelle*⁴¹. »

À l'opposé, l'organisme Montréal centre-ville, tout en considérant la protection des perspectives du mont Royal extrêmement importante, estime que le projet, tel que proposé, n'y représente pas une menace⁴².

2.2 Le paysage urbain

2.2.1 Le milieu environnant

Pour plusieurs participants, il est important de prendre en compte les impacts de cette éventuelle construction sur le paysage urbain et le milieu environnant. Certains estiment que le projet représente une opportunité intéressante pour le centre-ville et contribuerait au renouveau du secteur⁴³. Il offrirait une « *bonification des services de proximité offerts aux travailleurs du*

³⁵ Christine Guillemette, doc. 9.1.5, p. 1; Shawn Katz, doc. 9.1.3, p. 1; Geneviève Cousineau, doc. 9.1.27, p. 1; Christine LG, doc. 9.1.7, p. 1; Zineddine Boubertakh, doc. 9.2.8, p. 1; Linda Papenburg, doc. 9.1.25, p. 1; Jean-Marie Peyronnard, doc. 8.5, p. 1

³⁶ Linda Papenburg, doc. 9.1.25, p. 1

³⁷ Les amis de la montagne, doc. 8.31, p. 3

³⁸ Les amis de la montagne, doc. 8.31, p. 4-5

³⁹ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 9

⁴⁰ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 9; Ian McHarg, doc. 9.2.14, p. 1

⁴¹ Les amis de la montagne, doc. 8.31, p. 5

⁴² Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 32

⁴³ Anthony Gagnon, doc. 9.2.19, p. 1; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 5; Groupe Brivia, doc. 8.12, p. 2; Clément Demers, doc. 8.19, p. 2

*quartier*⁴⁴ » ainsi qu'une « *complémentarité avec les installations voisines et l'ouverture à la population montréalaise*⁴⁵. » D'autres soulignent la contribution du projet à l'animation de la rue Sainte-Catherine et du boulevard De Maisonneuve⁴⁶ en « *permettant une transition naturelle entre le monde de la culture et du divertissement et celui des affaires*⁴⁷. »

En ce qui a trait à l'insertion du bâtiment dans le paysage urbain, pour quelques participants « *les concepteurs ont en effet pris soin d'harmoniser l'architecture avec le milieu environnant*⁴⁸ » et le projet met en valeur « *l'ensemble de l'espace urbain avoisinant*⁴⁹. » Un participant favorable à la hauteur de la tour proposée fait valoir que d'autres édifices dans le secteur ont des hauteurs semblables⁵⁰. Une autre personne considère que l'impact de la construction de la tour « *serait très bénéfique*⁵¹ » pourvu que le développement se limite à la partie érigée dans les années 1960.

D'autres sont d'avis contraire et considère que le projet n'est pas en harmonie avec les autres bâtiments du quartier et devrait plutôt évoquer des composantes comme la « *maçonnerie et [les] proportions élégantes d'inspiration classique*⁵². » Dans le même esprit, la cathédrale Christ Church et une citoyenne mentionnent la symétrie visuelle existante entre le bâtiment de La Baie et celui du Centre Eaton, ayant entre les deux, la cathédrale comme référence. Selon eux, la construction d'une tour sur le site de La Baie viendrait perturber cet équilibre⁵³.

À l'instar d'autres intervenants⁵⁴, Héritage Montréal craint que « *cette tour d'envergure, malgré les efforts d'architecture, ne vienne étouffer [...] ce paysage urbain plutôt que de le magnifier*⁵⁵ » et recommande que la Ville « *prenne davantage en considération l'effet cumulatif des constructions par rapport au milieu environnant, de façon à rechercher un volume davantage modulé*⁵⁶ », ce qui permettrait de mieux protéger des éléments qui font l'authenticité⁵⁷ de Montréal « *au détriment justement de tours qui, elles, ne le font pas*⁵⁸. »

⁴⁴ Hubert Gagné - Maison Birks, doc. 8.30, p. 1; Cathia Bérard - Maison Birks, doc. 8.17, p. 1; Linda Longo -Groupe Birks Inc., doc. 8.13, p. 1

⁴⁵ Fiera Capital, doc. 8.11, p. 2

⁴⁶ Groupe Goulet Sports, doc. 8.24, p. 2; BeltallGreenOak, doc. 8.10, p. 2

⁴⁷ Groupe Brivia, doc. 8.12, p. 2

⁴⁸ Fiera Capital, doc. 8.11, p. 2

⁴⁹ Germain Hôtels, doc. 8.7, p. 1

⁵⁰ Philippe Couture, doc. 9.1.13, p. 1

⁵¹ Catalin Zimbresteanu, doc. 9.1.8, p. 1

⁵² Michael Thériault, doc. 9.3.12, p. 1

⁵³ Laurie Neale, doc. 8.29, p. 3; Cathédrale Christ Church, doc. 8.16, p. 1

⁵⁴ Zineddine Boubertakh, doc. 9.5.3, p. 1; Marie Faribault, doc. 9.1.23, p. 1; Linda Papenburg, doc. 9.2.22, p. 1

⁵⁵ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 9

⁵⁶ Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 8

⁵⁷ Jackie Lamarche, Luba Legault, Carol Allen, doc. 8.32, p. 1; Sorana Froda, doc. 8.33, p. 1

⁵⁸ Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 17

Dans le même esprit, d'autres participants évoquent la nécessité de préserver l'identité et l'unicité⁵⁹ de Montréal, qui seraient liées à des « *hauteurs raisonnables*⁶⁰ », avec des bâtiments de taille intermédiaire au centre-ville. À ce titre, une participante affirme que la construction d'une autre tour « *n'attestera que du triomphe de l'argent au détriment du paysage urbain*⁶¹. »

Une participante résume son avis de la manière suivante : « *la hauteur de l'édifice projeté est nettement excessive, tant par rapport à l'immeuble La Baie auquel il s'adosse, qu'à la taille des immeubles avoisinants et à la largeur des rues du quadrilatère, notamment [De] Maisonneuve*⁶². »

Ainsi, alors que certains demandent le refus du projet⁶³ afin « *que le bâtiment garde sa hauteur actuelle*⁶⁴ » d'autres parlent d'autoriser l'ajout de seulement quelques étages⁶⁵ supplémentaires aux bâtiments existants ou de limiter la hauteur de la nouvelle construction à 100 mètres⁶⁶. Ces mesures permettraient de garder le centre-ville « *à l'échelle humaine*⁶⁷ », notamment aux alentours de la rue Sainte-Catherine et du square Phillips, « *le cœur victorien de Montréal*⁶⁸. »

2.2.2 Le square Phillips/La cathédrale Christ Church

Par ailleurs, pour bon nombre d'intervenants, une attention particulière doit être portée à la relation que le projet établit avec « *l'ensemble exceptionnel constitué par le Square Phillips et la Cathédrale Christ Church*⁶⁹. » À ce titre, quelques intervenants considèrent que le projet s'intègre harmonieusement avec la transformation du square Phillips et participe à améliorer son attractivité⁷⁰ en « *dégageant sa magnifique façade d'époque sur Sainte-Catherine, ajoutant de la verdure par ses terrasses boisées et rehaussant l'achalandage par la construction d'espaces mixte de bureau et de commerces*⁷¹. » Dans la même veine, un citoyen croit que la composition en escalier « *permet de réduire l'impact sur les bâtiments anciens, ainsi que sur la rue Sainte-Catherine et le Square Phillips*⁷². »

⁵⁹ Moskaluk Karl, doc. 9.1.14, p. 1; Zineddine Boubertakh, doc. 9.2.8, p. 1; Eliya Fainshtein, doc. 9.1.25, p. 1; Maxime Arnoldi, doc. 8.3, p. 1; Louis Rastelli, doc. 8.9, p. 1; Laurie Neale, doc. 8.29, p. 6; Phyllis Lambert, doc. 8.26.1, p. 44

⁶⁰ Maxime Brown, doc. 9.3.6, p. 1

⁶¹ Geneviève Cousineau, doc. 9.1.27, p. 1

⁶² Louise Charron, doc. 8.6, p. 1

⁶³ Zineddine Boubertakh, doc. 9.5.3, p. 1; Louis Rastelli, doc. 8.9, p. 1; Lucie Latour, doc. 9.1.16, p. 1; Marie Faribault, doc. 9.1.23, p. 1; Leslye Lang, doc. 9.2.2, p. 1; Harvey Levinson, doc. 8.38, p. 1

⁶⁴ Michaela Tudor, doc. 9.1.6, p. 1

⁶⁵ Rachel Laurendeau, doc. 9.1.19, p. 1; Eliya Fainshtein, doc. 9.1.25, p. 1; Andrée Deveault, doc. 9.1.22, p. 1

⁶⁶ Ian McHarg, doc. 9.1.17, p. 1

⁶⁷ Zineddine Boubertakh, doc. 9.2.8, p. 1; Eliya Fainshtein, doc. 9.1.25, p. 1; Michaela Tudor, doc. 9.1.6, p. 1; Shawn Katz, doc. 9.1.3, p. 1; Valérie Garrigue, doc. 9.1.4, p. 1; Jean-Marie Peyronnard, doc. 8.5, p. 1

⁶⁸ Shawn Katz, doc. 9.1.3, p. 1

⁶⁹ Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 7

⁷⁰ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 5; Bruce Eadie, doc. 9.4.4, p. 1; Conseil canadien du commerce de détail, doc. 8.20, p. 1; Fiera Capital, doc. 8.11, p. 2; Groupe Brivia, doc. 8.12, p. 1

⁷¹ Groupe Birks Inc., doc. 8.14, p. 2

⁷² Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 7

D'autres estiment que la présence de la nouvelle tour serait à craindre⁷³, tel « *un titan en verre qui plane au-dessus de la Square Philipps*⁷⁴. » Allant dans le même sens, la cathédrale Christ Church, bien que favorable à une construction en hauteur à l'extrémité nord du site, se dit préoccupée par l'impact des niveaux supplémentaires ajoutés au-dessus des bâtiments historiques, car ils modifieraient d'une manière non souhaitable « *la relation visuelle de la cathédrale avec le square Phillips*⁷⁵. »

2.2.3 Le boulevard De Maisonneuve

Le boulevard De Maisonneuve serait également directement impacté par la réalisation de l'édifice tel que proposé. Pour certains, le projet permettrait de renforcer l'attractivité et de rehausser le caractère du boulevard⁷⁶, notamment par la connectivité proposée entre le rez-de-chaussée de la tour de bureaux et son environnement⁷⁷.

Nombreux sont ceux qui estiment qu'une tour supplémentaire de cette envergure, à côté d'autres bâtiments en hauteur déjà existants ou à construire⁷⁸, créerait un mur de béton sur le boulevard De Maisonneuve et aurait un effet de canyon sur les piétons⁷⁹. Dans cette perspective et afin d'atténuer ces effets, certains font valoir l'importance du traitement de la façade ainsi que du recul du bâtiment⁸⁰.

Dans le même sens, un intervenant estime que la partie du basilaire qui surplombe le trottoir du boulevard De Maisonneuve « *devrait reculer pour permettre un plus grand espace pour le public*⁸¹ ». À ce sujet, Montréal centre-ville estime qu'à la place de cette « *dent qui entre un peu à l'intérieur*⁸² » du bâtiment, il serait avantageux que la façade ait une ouverture complète sur la rue.

Une citoyenne s'opposant à la construction de la tour, trouve que « *la rue Maisonneuve a été assez malmenée et qu'elle n'a pas à être à nouveau sacrifiée à ce projet*⁸³ ». Finalement, quelques citoyens ont aussi exprimé leur crainte quant à la diminution de l'ensoleillement⁸⁴ que pourrait

⁷³ Phyllis Lambert, doc. 8.26.1, p. 44

⁷⁴ Shawn Katz, doc. 9.1.3, p. 1

⁷⁵ Cathédrale Christ Church, doc. 8.16, p. 1

⁷⁶ Clément Demers, doc. 8.19, p. 6-7; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 6

⁷⁷ Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 31

⁷⁸ François Assoud, doc. 9.2.17, p. 1; Zineddine Boubertakh, doc. 9.5.3, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 9; Valérie Garrigue, doc. 9.1.4, p. 1

⁷⁹ Zineddine Boubertakh, doc. 9.1.12, p. 1; Hélène Trambly, doc. 9.1.11, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 9; Laurie Neale, doc. 8.29, p. 4 et 6; Maxime Arnoldi, doc. 8.3, p. 1

⁸⁰ Léonard Flot, doc. 9.2.13, p. 1; Karl Looper, doc. 8.27, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 9

⁸¹ Karl Looper, doc. 8.27.1, p. 6

⁸² Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 44

⁸³ Geneviève Cousineau, doc. 9.1.27, p. 1

⁸⁴ Ian McHarg, doc. 9.1.17, p. 1; Matthew Veloza, doc. 8.2, p. 1; Linda Papenburg, doc. 9.1.25, p. 1; Jean-Marie Peyronnard, doc. 8.5, p. 1; Zineddine Boubertakh, doc. 9.2.8, p. 1; Eliya Fainshtein, doc. 9.1.25, p. 1

occasionner la construction de la tour et ses « *impacts négatifs sur l'environnement autour du site*⁸⁵. »

2.3 L'intégration et le choix architectural

2.3.1 Le parti architectural

Si certains estiment que « *le parti architectural du nouveau bâtiment proposé présente un intérêt certain*⁸⁶ », la majorité des intervenants ont exprimé leur mécontentement quant à la proposition faite par les promoteurs.

Alors qu'un participant considère « *l'architecture adéquate, mais très peu recherchée*⁸⁷ », une citoyenne se dit peu impressionnée par le design du nouveau bâtiment⁸⁸. Ceux-ci estiment que les promoteurs auraient pu parier sur une conception architecturale inhabituelle ou audacieuse afin de créer un lien avec les bâtiments bordant le Quartier des spectacles, tel l'édifice de l'Office national du film du Canada⁸⁹.

Dans le même ordre d'idées, malgré la reconnaissance des prouesses d'ingénierie nécessaires pour l'arrimage entre la tour et les bâtiments historiques, d'autres n'y voient aucun intérêt architectural et estiment que le bâtiment n'a pas de personnalité propre⁹⁰ étant donné la multiplication des tours similaires, « *ces banales maisons en verre*⁹¹ », aux dires d'une citoyenne.

À son tour, un participant considère que le projet ne représente qu'une étude volumétrique et, afin de mieux saisir les possibilités de développement, aimerait voir « *quelque chose comme 50 à 100 variations d'une maquette*⁹² », inspirées des formes locales et lointaines qui donneraient au bâtiment une identité unique.

Par ailleurs, quelques intervenants apportent des propositions quant à la conception architecturale du nouveau bâtiment et suggèrent des modifications dans le projet comme la reprise des « *lignes et [des] tons et couleurs de l'ancien dans le nouvel édifice*⁹³. » Un citoyen plaide pour une tour « *plus fine et moins haute avec des détails de colonnes ou de façades qui pourraient être répétés sur le nouveau projet, mais de façon plus moderne*⁹⁴ ». Un intervenant,

⁸⁵ Ian McHarg, doc. 9.1.17, p. 1

⁸⁶ Clément Demers, doc. 8.19, p. 6-7

⁸⁷ Philippe Couture, doc. 9.2.10, p. 1

⁸⁸ Laurie Neale, doc. 8.29, p. 4

⁸⁹ Laurie Neale, doc. 8.29, p. 5; Philippe Couture, doc. 9.2.10, p. 1

⁹⁰ Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 8; Maxime Bonesso, doc. 9.3.21, p. 1; Maxime Arnoldi, doc. 8.3, p. 1; Phyllis Lambert, doc. 8.26.1, p. 46; Sorana Froda, doc. 8.33, p. 1; Bernard Filion, doc. 9.2.21, p. 1; Claude De Passillé, doc. 8.36.1, p. 21; Martin Déry, doc. 9.2.9, p. 1

⁹¹ Phyllis Lambert, doc. 8.26.1, p. 46

⁹² Claude De Passillé, doc. 8.36.1, p. 13

⁹³ Michel Bradette, doc. 9.3.5, p. 1

⁹⁴ Ian McHarg, doc. 9.2.14, p. 1

quant à lui, croit qu'on peut, par exemple, « *arriver à une vibration, des rythmes irréguliers, mais qui se répètent selon des patterns plus vastes sur toute une hauteur de façade*⁹⁵. »

2.3.2 L'intégration

Le plus grand défi, selon plusieurs, reste l'intégration harmonieuse entre les nouvelles portions et les bâtiments historiques⁹⁶. La firme BeltallGreenOak, tout comme d'autres, considère que « *c'est définitivement le cas avec le projet La Baie*⁹⁷ », car il viendrait compléter et mettre en valeur non seulement le paysage urbain, mais principalement, l'architecture des bâtiments existants⁹⁸. En ce sens, Montréal centre-ville⁹⁹ voit d'un bon œil l'intégration architecturale proposée, et selon certains, le projet trouve le « *juste équilibre entre la conservation et la restauration du patrimoine architectural et la construction d'une tour moderne magnifique adjacente*¹⁰⁰. »

Néanmoins, pour un grand nombre de participants, l'intégration architecturale entre les bâtiments suscite de vives critiques¹⁰¹. Certains estiment que le projet vient défigurer un édifice « *qui est si beau*¹⁰² » et que l'on ne peut pas parler d'intégration « *lorsque notre seule idée de design est d'extruder des blocs, d'arrondir les coins et d'ajouter quelques arbres*¹⁰³. » Dans le même ordre d'idées, aux yeux de plusieurs intervenants, les nouvelles portions paraissent trop massives, aggravent le déséquilibre entre les parties et écrasent les bâtiments d'origine¹⁰⁴. D'autres y voient une contradiction entre les couleurs froides du nouvel agrandissement et la palette rougeâtre des anciens bâtiments¹⁰⁵. Enfin, aux dires d'un citoyen, « *force est de constater que la construction en surhauteur tel que conçue actuellement demeure esthétiquement imposante, froide, générique et sans âme - bref, en porte-à-faux complet avec les bâtiments historiques existants*¹⁰⁶. »

Plusieurs pistes de solutions et propositions ont été formulées. Une citoyenne suggère que « *la nouvelle partie ne devrait pas empiéter sur l'ancien édifice (les parties de La Baie construites en 1891, 1902 et 1923)*¹⁰⁷ » et le nouveau développement devrait se limiter ainsi à remplacer l'agrandissement de 1964.

⁹⁵ Claude De Passillé, doc. 8.36.1, p. 15

⁹⁶ Michael Thériault, doc. 9.3.12, p. 1

⁹⁷ BeltallGreenOak, doc. 8.10, p. 3

⁹⁸ Clément Demers, doc. 8.19, p. 6-7; Germain Hôtels, doc. 8.7, p. 1; Alexander Hackett, doc. 9.1.2, p. 1

⁹⁹ Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 29

¹⁰⁰ Conseil des Infrastructures, doc. 8.21, p. 1; Banque Nationale, doc. 8.4, p. 1

¹⁰¹ Zineddine Boubertakh, doc. 9.2.8, p. 1; Hélène Trambly, doc. 9.2.7, p. 1; Martin Déry, doc. 9.2.9, p. 1; Matthew Veloza, doc. 8.2, p. 1; Ken McLaughlin, doc. 9.6.2, p. 1; Claude De Passillé, doc. 8.36.1, p. 21

¹⁰² Jackie Lamarche, Luba Legault, Carol Allen, doc. 8.32, p. 1

¹⁰³ Léonard Flot, doc. 9.2.13, p. 1

¹⁰⁴ Louis Rastelli, doc. 8.9, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 9; Maxime Arnoldi, doc. 8.3, p. 1; Hélène Trambly, doc. 9.3.9, p. 1; Shawn Katz, doc. 9.1.3, p. 1; Barbara Maass, doc. 9.2.18, p. 1; Phyllis Lambert, doc. 8.26, p. 3

¹⁰⁵ Claude De Passillé, doc. 8.36.1, p. 21; Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 7; Michaela Tudor, doc. 9.3.4, p. 1

¹⁰⁶ Shawn Katz, doc. 9.1.3, p. 1

¹⁰⁷ Barbara Maass, doc. 9.2.18, p. 1

D'autres soutiennent que le meilleur moyen d'harmoniser les nouvelles constructions et les bâtiments historiques est de repenser l'enveloppe et la typologie, tout en respectant les hauteurs des bâtiments existants¹⁰⁸.

Certains auraient aimé que « *la nouvelle construction respecte l'esthétique du bâtiment [existant] et lui ressemble*¹⁰⁹. » Dans cette optique, des intervenants considèrent qu'il pourrait être intéressant de faire un rappel des éléments significatifs des bâtiments historiques dans une forme plus contemporaine dans la nouvelle partie, comme ses arches, afin de créer une transition entre le nouveau et l'ancien¹¹⁰.

Finalement, quelques participants auraient souhaité qu'un projet de cette envergure fasse l'objet d'un concours d'architecture¹¹¹.

2.3.3 La volumétrie et les toits-terrasses

Le projet propose une volumétrie en escalier, avec la portion la plus haute juxtaposée au boulevard De Maisonneuve Ouest. Ensuite, la hauteur de l'agrandissement décroîtrait graduellement vers le sud et chaque tiers détiendrait un toit-terrasse végétalisé aux proportions équivalentes¹¹².

Plusieurs participants se disent favorables à la volumétrie proposée¹¹³ et estiment que les paliers en escalier, caractérisés par des retraits successifs de la tour favorisent une transition entre les hauteurs du boulevard De Maisonneuve et celles de la rue Sainte-Catherine¹¹⁴, assurant ainsi le maintien de la hauteur des bâtiments historiques et le respect de l'échelle de la rue¹¹⁵.

Alors qu'un participant suggère « *aussi un retrait par rapport au boulevard De Maisonneuve pour ne pas créer une façade "mur" qui pourrait entraîner de forts vents descendants au pied du site*¹¹⁶ », un citoyen estime que des retraits en étages devraient être faits également des côtés est et ouest du bâtiment¹¹⁷. Finalement, un citoyen affirme ne pas aimer le principe de

¹⁰⁸ Hélène Trambly, doc. 9.3.9, p. 1; Zineddine Boubertakh, doc. 9.3.13, p. 1; Shawn Katz, doc. 9.1.3, p. 1

¹⁰⁹ Christine Guillemette, doc. 9.2.5, p. 1

¹¹⁰ Martin Déry, doc. 9.2.9, p. 1; Peggy Assouad, doc. 9.3.18, p. 1; Bernard Filion, doc. 9.2.21, p. 1; Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 7; Lorena Veillette, doc. 9.2.1, p. 1

¹¹¹ Maxime Arnoldi, doc. 8.3, p. 1; Peggy Assouad, doc. 9.5.4, p. 1

¹¹² 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation, doc. 3.1, p. 34

¹¹³ Stéphane Harel, doc. 9.2.12, p. 1; Maxime Bonesso, doc. 9.3.21, p. 1

¹¹⁴ Clément Demers, doc. 8.19, p. 3; Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 7; Karl Looper, doc. 8.27.1, p. 7; Elliot Latendresse, doc. 9.1.21, p. 1; Ian McHarg, doc. 9.1.17, p. 1

¹¹⁵ Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 32; Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 7

¹¹⁶ Ian McHarg, doc. 9.1.17, p. 1

¹¹⁷ John Therien, doc. 9.1.9, p. 1

l'escalier¹¹⁸, tandis qu'une intervenante, bien que favorable à la forme, se dit « *contre le résultat*¹¹⁹ », estimant qu'il ne s'agit pas de l'endroit idéal pour le faire.

L'aménagement des toits-terrasses reçoit des commentaires positifs de la part de bon nombre d'intervenants¹²⁰. Quelques participants soulignent que ces espaces extérieurs permettraient d'améliorer l'attractivité du centre-ville auprès des travailleurs¹²¹ et leur expérience, « *en y privilégiant les aspects sociaux et ludiques et en faisant des lieux de travail un lieu de rencontre*¹²². » Certains apprécient notamment la végétalisation de ces espaces extérieurs et l'accès public à l'un d'entre eux. Cette ouverture offrirait « *une perspective nouvelle sur la ville*¹²³ » et viendrait compléter le renouvellement du square Phillips¹²⁴.

Alors qu'un participant suggère l'utilisation des terrasses pour la réalisation des spectacles¹²⁵, une citoyenne affirme que les terrasses « *will be unusable for most of the year, either because of the cold and wind, or the searing sun*¹²⁶ ». Finalement, une intervenante regrette que seulement une des terrasses sera ouverte au public¹²⁷.

2.3.4 Les matériaux

Les matériaux proposés pour l'agrandissement sont semblables à ceux des établissements situés sur le boulevard De Maisonneuve. L'enveloppe du bâtiment sera composée d'un mur-rideau avec verre transparent¹²⁸.

Un citoyen soutient la proposition des promoteurs et estime que « *les murs rideaux en courbe proposés aux angles du basilaire et de la tour permettront de réinterpréter avec un matériau contemporain les maçonneries arrondies de plusieurs immeubles emblématiques du secteur*¹²⁹. » Le choix de matériaux est approuvé également par deux autres personnes¹³⁰.

Néanmoins, ce choix est contesté par un bon nombre de participants qui estiment que l'usage du verre sur l'ensemble des surfaces n'est pas approprié et donne au bâtiment un aspect

¹¹⁸ Martin Déry, doc. 9.2.9, p. 1

¹¹⁹ Phyllis Lambert, doc. 8.26.1, p. 46

¹²⁰ Lorena Veillette, doc. 9.4.1, p. 1; Vanessa Marandino, doc. 9.2.3, p. 1

¹²¹ Linda Longo - Groupe Birks Inc., doc. 8.13, p. 1; Cathia Bérard - Maison Birks, doc. 8.17, p. 1; Hubert Gagné - Maison Birks, doc. 8.30, p. 1; Clément Demers, doc. 8.19, p. 4

¹²² Clément Demers, doc. 8.19, p. 4

¹²³ Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 3

¹²⁴ BeltallGreenOak, doc. 8.10, p. 3; Groupe Goulet Sports, doc. 8.24, p. 2; Groupe Optimum Inc., doc. 8.25, p. 1

¹²⁵ Matthew Veloza, doc. 8.2, p. 1

¹²⁶ Laurie Neale, doc. 8.29, p. 6

¹²⁷ Barbara Maass, doc. 9.2.18, p. 1

¹²⁸ 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation, doc. 3.1, p. 35

¹²⁹ Clément Demers, doc. 8.19, p. 7

¹³⁰ Stéphane Harel, doc. 9.2.12, p. 1; Vanessa Marandino, doc. 9.2.3, p. 1

excessivement massif et peu raffiné¹³¹. Selon certains, les murs-rideaux en verre montrent une vision architecturale simpliste et participe à la banalisation et à l’anonymisation de la ville¹³².

Dans le même ordre d’idées, plusieurs intervenants plaident pour l’utilisation de palettes de matériaux et de couleurs plus harmonisées ou semblables¹³³ « *aux teintes rougeâtres du bâtiment d’origine et de tous les agrandissements subséquents*¹³⁴. » Aux dires d’un participant, « *il faut simplement s’assurer que la matérialité et le dessin des façades s’intègre respectueusement, mais fièrement, à son contexte historique et social*¹³⁵. »

2.3.5 La stratégie de développement durable

Aux dires de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, le projet « *s’inscrit dans une vision de relance verte du centre-ville*¹³⁶ » et, à l’instar du Conseil des Infrastructures, l’organisation rappelle que les promoteurs visent une certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) pour le bâtiment¹³⁷.

Quelques participants ajoutent que les toits-terrasses végétalisés contribuent à la facture écologique du projet, notamment par rapport à la lutte contre les îlots de chaleur au centre-ville de Montréal¹³⁸. Pour sa part, un citoyen est d’avis que la stratégie de développement durable proposée par le projet semble sur la bonne voie et suggère une meilleure gestion des eaux pluviales ainsi que l’ajout « *des arbres en bordure de rue pour ne pas rendre l’espace autour du site comme un désert minéral*¹³⁹. »

Cependant, d’autres participants estiment que le projet est « *incohérent avec les politiques de la Ville qui dit vouloir faire de la transition écologique une priorité*¹⁴⁰. » Selon certains, les façades uniformes en verre ne prennent pas en considération l’ensoleillement et rendrait nécessaire une utilisation excessive de chauffage et de climatisation selon les saisons¹⁴¹. Par ailleurs, un citoyen est inquiet quant à la création d’un îlot de chaleur supplémentaire dû à l’utilisation du verre¹⁴², et quelques participants demandent l’insertion de marquages visuels sur les murs-rideaux afin d’éviter la collision des oiseaux contre le bâtiment¹⁴³.

¹³¹ Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 8; Ian McHarg, doc. 9.2.14, p. 1; Léonard Flot, doc. 9.2.13, p. 1

¹³² Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 7; Maxime Bonesso, doc. 9.3.21, p. 1; Léonard Flot, doc. 9.2.13, p. 1; Ian McHarg, doc. 9.2.14, p. 1; Laurie Neale, doc. 8.29, p. 6; Martin Déry, doc. 9.2.9, p. 1

¹³³ Ian McHarg, doc. 9.2.14, p. 1; Phyllis Lambert, doc. 8.26.1, p. 44; Lorena Veillette, doc. 9.3.1, p. 1; Léonard Flot, doc. 9.2.13, p. 1

¹³⁴ Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 8

¹³⁵ Maxime Bonesso, doc. 9.3.21, p. 1

¹³⁶ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 7

¹³⁷ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 7; Conseil des Infrastructures, doc. 8.21, p. 1

¹³⁸ Elliot Latendresse, doc. 9.4.7, p. 1; Gino Therrien, doc. 9.4.2, p. 1

¹³⁹ Ian McHarg, doc. 9.4.6, p. 1

¹⁴⁰ Marie Faribault, doc. 9.5.6, p. 1

¹⁴¹ Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 7; Carol Smith, doc. 8.35, p. 1; Hélène Trambly, doc. 9.4.5, p. 1

¹⁴² Marc-Antoine Gagnon, doc. 9.1.20, p. 1

¹⁴³ Suzanne Lacroix, doc. 8.39, p. 1; Ian McHarg, doc. 9.4.6, p. 1; Hélène Trambly, doc. 9.4.5, p. 1

Pour Héritage Montréal, il y a une posture à prendre quant au développement durable en évitant de démolir des bâtiments en bon état afin d'en construire de nouveaux. D'après l'organisme, la construction de nouveaux bâtiments génère une empreinte carbone importante et « *le bâtiment le plus vert, c'est celui qui est déjà construit*¹⁴⁴. »

Finalement, un participant recommande que la Ville demande aux promoteurs une contribution financière aux fins de parcs, afin de compenser la densification du site. Selon lui, « *this money [...] can be use to revitalize adjacent city-owned parks like Square Phillips for example. A rooftop outdoor amenity terrace, even with landscape, shouldn't be considered as parkland dedication*¹⁴⁵. »

En ce qui concerne la mobilité, le projet propose un total de 116 cases de stationnement et l'installation de six bornes de recharge pour véhicules électriques, ainsi que la création d'un stationnement intérieur pour vélos de 294 places¹⁴⁶.

Alors qu'un participant estime que le projet ne comprend pas assez d'espaces de stationnement¹⁴⁷, d'autres considèrent qu'il répond aux orientations des principes TOD (Transit-oriented development) en densifiant un site connecté aux réseaux de transport, tels le métro, le futur Réseau express métropolitain et le réseau cyclable de la ville¹⁴⁸. Dans la même veine, la mise à disposition du stationnement intérieur pour les vélos reçoit un accueil favorable de la part de quelques intervenants¹⁴⁹.

2.4 Le patrimoine et la stratégie de restauration

2.4.1 Les bâtiments historiques

La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'édifice de La Baie fait l'unanimité et sa préservation est considérée comme une priorité par tous les participants¹⁵⁰.

Plusieurs intervenants saluent la restauration des parcelles les plus anciennes de l'immeuble, notamment de la Colonial House¹⁵¹. Celle des façades et des vitrines méritent une attention

¹⁴⁴ Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 13

¹⁴⁵ Léonard Flot, doc. 9.6.3, p. 1

¹⁴⁶ 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation, doc. 3.1, p. 98

¹⁴⁷ Guillaume Le Nigen, doc. 9.2.4, p. 1

¹⁴⁸ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 7; Conseil des Infrastructures, doc. 8.21, p. 1; Groupe Optimym Inc., doc. 8.25, p. 1; Banque Nationale, doc. 8.4, p. 1; Clément Demers, doc. 8.19, p. 3; Fiera Capital, doc. 8.11, p. 2

¹⁴⁹ Groupe Optimym Inc., doc. 8.25, p. 1; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 7; Fiera Capital, doc. 8.11, p. 2

¹⁵⁰ Joanna Avanitits, doc. 8.34, p. 2; Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 29; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 6

¹⁵¹ Anthony Gagnon, doc. 9.3.20, p. 1; Barbara Maass, doc. 9.2.18, p. 1; Groupe Goulet Sports, doc. 8.24, p. 2; Germain Hôtels, doc. 8.7, p. 1; Mamun Ansari, doc. 9.6.1, p. 1; Stéphane Harel, doc. 9.3.16, p. 1; Clément Demers, doc. 8.19, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 6

particulière et sont considérées comme grandement nécessaires afin de « *dévoiler toute l'élégance du bâtiment, tout en assurant sa pérennité*¹⁵² ».

Un citoyen voit dans La Baie et son bâtiment « *des témoins importants du patrimoine bâti et du patrimoine immatériel du centre-ville de Montréal*¹⁵³. » Dans cette perspective, une participante remarque que les immeubles patrimoniaux ont une grande valeur économique en tant qu'atouts touristiques et trouve impératif que les citoyens et leurs représentants soient sensibilisés à la conservation du patrimoine. En ce sens, elle plaide pour que les instances responsables donnent « *des consignes claires aux propriétaires et aux promoteurs [pour] les amener à se soucier de l'esthétique (extérieure et intérieure) d'un immeuble en construction ou en restauration [et] de son impact sur le quartier où il se trouve*¹⁵⁴. »

Montréal centre-ville, à son tour, estime que « *ce qui est proposé là est un bon exemple de préservation de notre patrimoine architectural*¹⁵⁵ », en plus de respecter la vocation commerciale du lieu. La Chambre de commerce du Montréal métropolitain abonde dans le même sens et met de l'avant le fait que « *ce bâtiment est l'un des rares exemples de grand magasin au centre-ville de Montréal, aux côtés du grand magasin Ogilvy et Holt Renfrew*¹⁵⁶ ». La Chambre souligne également que, le bâtiment ne bénéficiant d'aucun statut de protection patrimoniale, la restauration est volontaire de la part des promoteurs, qui investissent à cette fin 20 millions de dollars supplémentaires.

La réouverture de nombreuses fenêtres qui ont été obstruées au fil des ans est approuvée par Héritage Montréal qui, dans le même ordre d'idées, prend appui sur l'étude patrimoniale qui accompagne le dossier pour demander « *la réouverture de l'ancien puits de lumière rendu aveugle dans la Colonial House*¹⁵⁷ ».

Des participants opposés au projet¹⁵⁸, affirment que « *greffer un bâtiment de 120 m en verre, n'est aucunement un acte en faveur de la conservation du patrimoine*¹⁵⁹. » Ils considèrent que l'immeuble fait partie de l'histoire architecturale de Montréal et devrait être préservé comme tel¹⁶⁰, car en faisant de grandes modifications « *on risque d'endommager l'esprit*¹⁶¹ » du lieu.

¹⁵² Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 3

¹⁵³ Clément Demers, doc. 8.19, p. 1

¹⁵⁴ Sorana Froda, doc. 8.33, p. 1

¹⁵⁵ Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 29

¹⁵⁶ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 6

¹⁵⁷ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 6

¹⁵⁸ Jean-Marie Peyronnard, doc. 8.5, p. 1

¹⁵⁹ Hélène Trambly, doc. 9.3.9, p. 1

¹⁶⁰ Harvey Levinson, doc. 8.38, p. 1; Jean-Marie Peyronnard, doc. 8.5, p. 1; Matthew Veloza, doc. 8.2, p. 1; Moskaluk Karl, doc. 9.1.14, p. 1; Michaela Tudor, doc. 9.3.4, p. 1

¹⁶¹ Joanna Avantis, doc. 8.34, p. 6

Finalement, Héritage Montréal se réjouit de la mise en place d'un Comité aviseur composé de spécialistes issus de la communauté civile montréalaise, car « *le projet mérite en effet d'être suivi de près et accompagné d'expertises multidisciplinaires, notamment en patrimoine*¹⁶². »

2.4.2 Les marquises

Les promoteurs proposent le retrait des marquises afin de s'inspirer des conditions d'origine des bâtiments¹⁶³. Alors que d'un côté, des citoyens estiment que la disparition de la marquise en tôle ondulée contribue à embellir la façade du magasin¹⁶⁴, de l'autre côté, certains considèrent que la marquise « *brisait un peu la monotonie des plans et que c'est presque la signature de la Baie*¹⁶⁵. »

À ce sujet, Héritage Montréal fait remarquer que bien-aimée ou mal-aimée, la marquise fait partie du paysage du centre-ville depuis plus d'un siècle et que même si le bâtiment d'origine était dépourvu de marquise, il était doté des auvents qualifiés de remarquables pour protéger les items en vitrine. L'organisme ajoute que « *si de telles installations ne sont pas toujours nécessaires aujourd'hui, il pourrait être intéressant de reconduire ce détail de design qui renforcerait assurément le travail mené ici*¹⁶⁶. » Un citoyen abonde dans le même sens et demande la réinstallation des « *auvents rétractables du Colonial House qui font partie intégrante du vocabulaire architectural du bâtiment original*¹⁶⁷. »

Un participant demande que les promoteurs prévoient les ancrages structurels dans le bâtiment¹⁶⁸ advenant l'installation d'une nouvelle marquise. Dans le même ordre d'idées, une personne plaide pour la reconstitution de la marquise suspendue le long de l'avenue Union « *en réutilisant les ancrages d'origines en tête de lions toujours présents sur le bâtiment*¹⁶⁹ », ou la construction d'une marquise suspendue contemporaine et légère.

2.4.3 L'intérieur du magasin

En ce qui concerne la configuration intérieure du magasin, les promoteurs prévoient la relocalisation des équipements techniques et autres espaces de services au centre du bâtiment, afin de dégager les murs extérieurs et les fenêtres¹⁷⁰.

¹⁶² Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 10

¹⁶³ 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation, doc 3.1, p. 96

¹⁶⁴ Vanessa Marandino, doc. 9.3.2, p. 1; Bastien Gilbert, doc. 9.3.7, p. 1; Marjorie Bradley, doc. 9.3.17, p. 1; Guillaume Le Nigen, doc. 9.3.3, p. 1; Barbara Maass, doc. 9.2.18, p. 1

¹⁶⁵ Maxime Arnoldi, doc. 8.3, p. 1

¹⁶⁶ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 6

¹⁶⁷ Clément Demers, doc. 8.19, p. 10

¹⁶⁸ Guillaume Le Nigen, doc. 9.3.3, p. 1

¹⁶⁹ Clément Demers, doc. 8.19, p. 10

¹⁷⁰ 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation, doc. 3.1, p. 87

Selon quelques participants, en plus d'ouvrir le dialogue entre l'extérieur et l'intérieur, il serait souhaitable de restaurer et de mettre en valeur l'intérieur du magasin¹⁷¹, considéré « *d'un grand intérêt à la fois patrimonial, artistique et social*¹⁷². » D'après un citoyen, « *Le grand hall majestueux devrait être aussi gardé tel quel [...] et un respect des matériaux/styles d'origine, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, s'imposent*¹⁷³. »

En ce sens, Montréal centre-ville précise qu'il y a une valeur ajoutée à restaurer l'intérieur du bâtiment, car étant donné que « *nous sommes à une époque où on peut obtenir n'importe quel produit, n'importe où dans le monde, à n'importe quel moment*¹⁷⁴ », la restauration augmenterait l'attractivité du magasin en offrant une expérience liée à l'authenticité d'un patrimoine historique.

Quelques intervenants mettent en garde contre toute opération de façadisme¹⁷⁵. Héritage Montréal regrette que le projet ne comporte pas d'engagement clair et ne présente pas en détail une stratégie de restauration de l'intérieur du bâtiment, comme celle des façades d'origine. De plus, l'organisme ajoute que « *des efforts considérables devraient être faits pour dégager l'Art Gallery* », première en son genre à Montréal, située au 5^e étage de la parcelle B1, en mettant « *en valeur les éléments architecturaux toujours visibles*¹⁷⁶ ».

2.4.4 La portion brutaliste

Dans son parti architectural, les promoteurs annoncent que « *l'extension du boulevard De Maisonneuve Ouest, construite en 1964, sera, pour sa part, démolie, faisant place à un agrandissement en surhauteur*¹⁷⁷. »

Une participante considère que cette extension « *fait la plus grande insulte à l'ensemble*¹⁷⁸ » du site de La Baie. Dans la même veine, un citoyen trouve que l'aile brutaliste « *est extrêmement laide [et qu'une] tour en verre va beaucoup améliorer l'édifice d'un point de vue design et esthétique*¹⁷⁹. »

Selon la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, le plus grand défi, « *lorsqu'un promoteur décide de déployer un projet sur un lieu à haut patrimoine architectural, est de déterminer ce qu'il vaut la peine de préserver et ce qui peut être remplacé*¹⁸⁰ » et, dans cette

¹⁷¹ Adrien Gignac-Eddy, doc. 9.3.10, p. 1; Clément Demers, doc. 8.19, p. 8; Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 7; Maxime Brown, doc. 9.3.6, p. 1

¹⁷² Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 8

¹⁷³ Maxime Brown, doc. 9.3.6, p. 1

¹⁷⁴ Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 46

¹⁷⁵ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 8-9; Maxime Brown, doc. 9.3.6, p. 1

¹⁷⁶ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 8

¹⁷⁷ 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation, doc. 3.1, p. 33

¹⁷⁸ Phyllis Lambert, doc. 8.26, p. 3

¹⁷⁹ Alexander Hackett, doc. 9.1.2, p. 1

¹⁸⁰ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 6

optique, considère que la partie qui est à démolir revêt un moins grand intérêt patrimonial. Allant dans le même sens, un citoyen, tout en reconnaissant sa valeur architecturale, juge que « *le manque d'ouvertures des façades de cet immeuble en restreint la reconversion en plus [de] limiter sa contribution à l'animation du domaine public*¹⁸¹ », consentant ainsi à sa démolition.

À l'opposé, plusieurs intervenants plaident pour le maintien, intégral ou partiel, et la mise en valeur de l'extension brutaliste construite en 1964¹⁸². Aux dires de certains, elle fait partie de l'histoire de La Baie et mérite d'être conservée au même titre que les autres parties¹⁸³. La portion du bâtiment sur le boulevard De Maisonneuve est, selon certains « *un magnifique exemple de l'architecture de cette décennie*¹⁸⁴ » et « *l'un des rare cas d'architecture brutaliste présente dans le secteur [, ce qui] contribue à la variété architecturale du quartier*¹⁸⁵. »

Héritage Montréal souligne que le brutalisme reste encore méconnu et souvent mal aimé du grand public¹⁸⁶, mais « *vu l'importance qu'il revêt dans l'histoire de l'architecture, il apparaît important d'en préserver des témoins*¹⁸⁷. » Dans le même esprit, l'organisme « *se questionne sur la nécessité de démolir pour mieux construire*¹⁸⁸ » et vu le bon état de conservation¹⁸⁹ de la parcelle C, à l'instar d'autres participants, considère que cette démolition représente un gaspillage de ressources et d'énergie important¹⁹⁰.

Dans le même état d'esprit, un participant considère que la démolition n'a aucunement été justifiée par les promoteurs. D'après lui, « *le patrimoine de différentes époques et de différentes natures ne devrait en aucun cas être mis en compétition ou en opposition*¹⁹¹. » Finalement, il estime que plusieurs solutions architecturales pourraient être envisagées en vue de préserver cette parcelle et que sa conservation ne remet pas en question l'ajout des étages souhaités.

De plus, une citoyenne juge qu'il y a « *le réel danger de créer un précédent, où la pratique de démolition ou mutilation d'immeubles anciens et de leur environnement deviendrait de plus en plus acceptable*¹⁹². »

¹⁸¹ Clément Demers, doc. 8.19, p. 6

¹⁸² Jean-Michel Grignon, doc. 8.23, p. 1; John Therien, doc. 9.3.8, p. 1; Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 8; Andréanne Dumont, doc. 9.3.22, p. 1; Peggy Assouad, doc. 9.3.18, p. 1

¹⁸³ Maxime Bonesso, doc. 9.3.21, p. 1; Andréanne Dumont, doc. 9.3.22, p. 1; Sorana Froda, doc. 8.33, p. 1

¹⁸⁴ Maxime Bonesso, doc. 9.3.21, p. 1

¹⁸⁵ Jonathan Lévesque, doc. 9.3.19, p. 1

¹⁸⁶ Maxime Bonesso, doc. 9.3.21, p. 1; Sorana Froda, doc. 8.33, p. 1; Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 4

¹⁸⁷ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 7

¹⁸⁸ *Idem*

¹⁸⁹ Andréanne Dumont, doc. 9.3.22, p. 1; Jonathan Lévesque, doc. 9.3.19, p. 1

¹⁹⁰ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 7; Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 6

¹⁹¹ Grégory Taillon, doc. 8.22, p. 4

¹⁹² Sorana Froda, doc. 8.33, p. 1

Enfin, un participant qui ne souhaite pas la construction de la tour demande, plutôt que la démolition « *une intervention sur les façades aveugles de l'agrandissement côté [De] Maisonneuve*¹⁹³ » afin de respecter la hauteur et le zonage.

2.5 L'économie

2.5.1 La relance économique et les locaux pour bureaux

À l'instar de bon nombre de participants, la Banque Nationale est d'avis que « *le redéveloppement de cet immeuble s'inscrit parmi les projets importants qui contribueront à la relance de Montréal*¹⁹⁴ ». D'après quelques intervenants, la reprise économique du centre-ville dépendra de sa capacité à répondre aux demandes pour de nouveaux espaces de travail flexibles, adaptés à la nouvelle réalité du travail, et d'attirer ainsi des travailleurs, visiteurs et clients additionnels¹⁹⁵.

Pour la firme Fiera Capital, les promoteurs « *ont mesuré l'ampleur de l'impact que la pandémie aura eu sur l'organisation du travail et sur notre mode de vie en milieu urbain*¹⁹⁶ » et, comme d'autres intervenants, juge que le concept proposé traduit bien ces préoccupations. Tel que le soulignent plusieurs participants, l'annonce du projet témoignerait de la confiance des promoteurs dans le processus de relance économique du centre-ville, étant donné l'ajout d'environ 1 million de pieds carrés de locaux pour bureaux de classe A¹⁹⁷ avec un investissement à hauteur de 500 millions de dollars¹⁹⁸. À ce propos, certains précisent que les immeubles à bureau de classe A se renforcent et se complètent mutuellement. Cet investissement pourrait agir comme un catalyseur, favorisant la relance du parc immobilier et l'arrivée de nouvelles entreprises de classe mondiale au centre-ville¹⁹⁹.

L'organisme Montréal centre-ville affirme, par ailleurs, qu'il existe déjà « *une demande réelle de la part des employeurs pour des bureaux de catégorie A et on va voir une multiplication des entreprises à la recherche de ce type de bureaux*²⁰⁰ ». L'organisation s'attend à un ajustement de la demande de la superficie de locaux pour bureaux, sans que cela signifie une réduction, et affirme que des locataires occupant actuellement des immeubles de classe C tendent à migrer

¹⁹³ Zineddine Boubertakh, doc. 9.2.8, p. 1

¹⁹⁴ Banque Nationale, doc. 8.4, p. 1

¹⁹⁵ BeltallGreenOak, doc. 8.10, p. 2; Canderel, doc. 8.8, p. 1; Conseil canadien du commerce de détail, doc. 8.20, p. 1; Clément Demers, doc. 8.19, p. 4

¹⁹⁶ Fiera Capital, doc. 8.11, p. 2

¹⁹⁷ Guide sur la classification des immeubles de bureaux, BOMA Québec
bomacanada.ca/wp-content/uploads/2016/09/classification_immeubles14.pdf

¹⁹⁸ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 6; Clément Demers, doc. 8.19, p. 3; Germain Hôtels, doc. 8.7, p. 1; Groupe Optimum Inc., doc. 8.25, p. 1; Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 32; Groupe Goulet Sports, doc. 8.24, p. 2; Groupe Brivia, doc. 8.12, p. 1

¹⁹⁹ Clément Demers, doc. 8.19, p. 4; Conseil canadien du commerce de détail, doc. 8.20, p. 1; Germain Hôtels, doc. 8.7, p. 1; Fiera Capital, doc. 8.11, p. 2; Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 30; Canderel, doc. 8.8, p. 1

²⁰⁰ Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 30-31

vers des immeubles de classe A²⁰¹. Ces propos sont appuyés par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain pour qui « *la pertinence de la tour de bureaux dans un environnement à haute densité semble assurée*²⁰² », vu que les tours de bureaux plus âgées nécessiteront des travaux plus importants pour s'adapter à la nouvelle réalité.

Quelques participants expriment néanmoins leur opposition à l'ajout de nouveaux locaux pour bureaux au centre-ville. Plusieurs remarquent qu'à l'heure actuelle, à cause de la pandémie, les tours de locaux pour bureaux existantes sont vides ou ne sont pas occupées à leur pleine capacité²⁰³. D'autres estiment qu'il existe déjà une offre suffisante de locaux pour bureaux au centre-ville et, qu'avec l'intégration accélérée du télétravail et la délocalisation de certaines entreprises vers les banlieues, la demande va en diminuant²⁰⁴.

Pour ces raisons, certains affirment que « *de nouvelles façons d'occuper les bâtiments existants s'imposent plutôt que d'en construire d'autres*²⁰⁵. » En ce sens, Héritage Montréal « *est d'avis que la proposition d'un usage de bureaux pour la nouvelle tour mériterait d'être repensée*²⁰⁶. » Cette remarque rejoint les propos d'un citoyen qui affirme que « *ce ne sont pas des bureaux qui sont nécessaires, ce sont ses logements et des [condos] abordables pour les gens de Montréal*²⁰⁷ ». Ainsi, un participant propose que la Ville exige des promoteurs des aménagements dans le bâtiment en prévision d'un « *changement d'usage vers le résidentiel*²⁰⁸. » À son tour, une citoyenne recommande qu'à la place du projet proposé, « *on pourrait envisager la transformation du site en salle d'expo, restos [et] mini concert à chaque étage*²⁰⁹. »

2.5.2 L'activité commerciale

Finalement, le maintien de l'activité commerciale sur une portion du site de La Baie est, en général, reçu positivement par les participants²¹⁰. Ces derniers reconnaissent le besoin du magasin de s'adapter aux nouvelles réalités du commerce en ligne et, plus récemment, de la pandémie, mais soulignent la confiance exprimée dans l'avenir du commerce de détail, dont La Baie reste le principal instigateur sur la rue Sainte-Catherine²¹¹.

²⁰¹ Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 34 et 39

²⁰² Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 7

²⁰³ Zineddine Boubertakh, doc. 9.1.12, p. 1; Andrée Deveault, doc. 9.2.20, p. 1; Audrey Bégin, doc. 9.1.24, p. 1; Marie Faribault, doc. 9.1.23, p. 1

²⁰⁴ Claire Williams, doc. 9.2.11, p. 1; Guillaume Le Nigen, doc. 9.2.4, p. 1; Eric Fortin, doc. 9.3.11, p. 1; Hélène Trambly, doc. 9.2.7, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 10-11; Marc-Antoine Gagnon, doc. 9.2.16, p. 1; Louise Charron, doc. 8.6, p. 1; Laurie Neale, doc. 8.29.2, p. 33

²⁰⁵ Marie Faribault, doc. 9.1.23, p. 1

²⁰⁶ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 10-11

²⁰⁷ Marc-Antoine Gagnon, doc. 9.2.16, p. 1

²⁰⁸ Guillaume Le Nigen, doc. 9.2.4, p. 1

²⁰⁹ Michaela Tudor, doc. 9.2.6, p. 1

²¹⁰ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.18, p. 6; Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 28

²¹¹ Clément Demers, doc. 8.19, p. 2; Groupe Birks Inc., doc. 8.14, p. 2; Groupe Goulet Sports, doc. 8.24, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 5; Linda Longo - Groupe Birks Inc., doc. 8.13, p. 1; Jean-Christophe Bédos - Groupe Birks Inc., doc. 8.14, p. 1; Cathia Bérard - Maison Birks, doc. 8.17, p. 1; Hubert Gagné - Maison Birks, doc. 8.30, p. 1

Dans la même veine, Héritage Montréal rappelle que La Baie, auparavant Morgan's, « *porte la mémoire de deux grandes aventures commerciales pionnières en Amérique du Nord*²¹² » et qualifie la préservation et la mise en valeur de ces lieux de commerce comme prioritaires dans un contexte de relance économique.

Contrairement à la majorité des participants, une citoyenne croit que « *ce projet ne servira aucunement à relancer les activités dans la ville*²¹³ », alors que deux autres participants se demandent si le projet pourrait intégrer des activités liées aux arts et à la culture, ainsi qu'à l'économie sociale et solidaire²¹⁴.

2.5.3 L'itinérance

Finalement, l'impact du projet sur la population itinérante²¹⁵ locale a également été soulevé par quelques participants. Alors qu'une citoyenne demande l'élaboration d'un « *plan pour rediriger ces personnes vers des ressources adéquates*²¹⁶ », la cathédrale Christ Church estime qu'il « *serait important de travailler de manière concertée avec un consortium d'organismes de soins locaux dans cette transition*²¹⁷. »

²¹² Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 5

²¹³ Hélène Trambly, doc. 9.2.7, p. 1

²¹⁴ Lorena Veillette, doc. 9.5.1, p. 1; Mariklode Tardi, doc. 8.15, p. 1

²¹⁵ Mariklode Tardi, doc. 8.15, p. 1

²¹⁶ Vanessa Marandino, doc. 9.3.2, p. 1

²¹⁷ Cathédrale Christ Church, doc. 8.16, p. 1



3. Les constats et l'analyse de la commission

3.1 Préambule

La Ville de Montréal a mandaté l'OCPM pour mener une consultation publique portant sur le projet d'agrandissement de l'édifice La Baie du centre-ville. Les principales dérogations demandées concernent la hauteur et la densité du site. D'autres dérogations visant des aspects particuliers ou spécifiques au projet sont également demandées.

En effet, en raison des nouveaux modes de consommation, la fonction principale de l'édifice, le commerce de détail, ne requiert plus tout l'espace qui lui est alloué présentement. Le promoteur entend transformer cet espace excédentaire en espace locatif de bureau. Il désire également en offrir davantage dans une tour de 25 étages donnant sur le boulevard De Maisonneuve et par l'ajout d'étages au-dessus du bâtiment existant. Environ un million de pieds carrés d'espace de locaux pour bureaux seraient ainsi ajoutés à l'offre du centre-ville en 2027, date d'ouverture prévue. Pour offrir des espaces attirants, le promoteur remplacera la portion nord de l'îlot de style brutaliste par une structure vitrée plus ouverte sur le boulevard De Maisonneuve. La restauration de l'extérieur des sections patrimoniales du magasin donnant sur le square Phillips, l'avenue Union et la rue Aylmer sera effectuée et une terrasse ouverte au public sera aménagée sur le toit de la Colonial House. Le promoteur vise une certification LEED pour son projet. La mobilité active sera favorisée. L'activité commerciale sera maintenue sur le site même pendant la durée des travaux, du moins en partie.

Par les différents types d'opinions qui lui ont été transmises, la commission a constaté un net clivage entre l'accueil réservé au projet par les citoyennes et les citoyens ainsi que par divers groupes de la société civile ou organismes et celui témoigné par le milieu des affaires.

3.2 Les divergences et convergences

Le fort attachement de la population au bâtiment La Baie s'exprime à travers toutes les opinions reçues dans le cadre de la consultation. Souvenirs de magasinage en famille au temps des Fêtes, de lèche-vitrines sous la marquise, le grand magasin a servi de toile de fond à tant de moments forts de l'histoire de Montréal que cela a tissé entre lui et la population un lien bien spécial. Les Montréalaises et les Montréalais sont conscients de la valeur de cet édifice. Il constitue un objet de fierté pour eux. Pour toutes ces raisons, on peut vraiment invoquer l'esprit, le génie du lieu. Il apparaît donc essentiel que toute transformation qui lui serait apportée tienne compte du patrimoine immatériel qu'il représente et ne vienne en rien l'affecter.

Tant le milieu des affaires que les citoyens applaudissent le projet de restauration de l'enveloppe extérieure de la portion sud du bâtiment et, dans une moindre mesure, le remplacement de la portion nord. Il en va tout autrement des aménagements en hauteur proposés.

La quasi-totalité des opinions citoyennes exprime une forte opposition ou considère la nouvelle hauteur excessive. Les proportions des étages ajoutés à la structure existante sont jugées trop massives. On craint la sensation d'écrasement sur le voisinage, particulièrement sur la cathédrale Christ Church. Plusieurs craignent l'effet canyon sur le boulevard De Maisonneuve engendré par l'ajout d'une tour et le rétrécissement du passage piéton entraîné par l'ajout d'un basilaire en surplomb. L'impact sur les vues du mont Royal et sur le fleuve Saint-Laurent est dénoncé. Selon ces citoyens, le projet s'intègre mal à son milieu.

De son côté, la communauté d'affaires appuie majoritairement le projet dans sa globalité. Elle apprécie sa facture architecturale et anticipe ses effets bénéfiques sur le milieu. Le milieu économique voit en ce projet le symbole de la relance post-COVID-19 du centre-ville montréalais ainsi qu'une affirmation de son dynamisme. Cette relance passerait par l'ajout de locaux pour bureaux de catégorie A capable d'attirer de nouveaux locataires de qualité, en plus de favoriser le retour au centre-ville des travailleurs des entreprises qui y sont déjà présentes. La réalisation de ce projet est, selon eux, un élément essentiel à la relance du secteur.

Des citoyens et des organismes s'interrogent grandement sur la pertinence d'ajouter tant de pieds carrés de locaux pour bureaux dans le contexte actuel marqué par la croissance du télétravail et la délocalisation de plusieurs activités professionnelles. Ils font remarquer que plusieurs édifices à bureaux ont déjà du mal à trouver des locataires. Bref, le projet proposé comporte à leurs yeux trop d'aspects négatifs pour justifier sa réalisation.

3.3 La cohérence

Dans son analyse, la commission a, d'une part, identifié les enjeux en s'appuyant sur les questions et commentaires des participants ainsi que sur les opinions écrites et orales qu'elle a reçues. D'autre part, par souci de cohérence, la commission prend en considération divers outils, politiques, programmes et énoncés d'intention municipaux qui ont une incidence sur le projet. Mentionnons notamment : le Plan stratégique Montréal 2030, le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville, le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, le Plan climat, le projet Sainte-Catherine Ouest, la Stratégie centre-ville, le plan d'action montréalais en itinérance et, enfin, la récente Déclaration pour souligner l'importance de préserver l'unicité du paysage montréalais.

3.4 L'intégration dans le paysage urbain

3.4.1 Le paysage urbain

Le magasin La Baie a pour voisin immédiat l'ensemble architectural de la cathédrale Christ Church, un autre bâtiment emblématique de la rue Sainte-Catherine. La cathédrale elle-même est entourée de part et d'autre par le Centre Eaton à l'ouest et La Baie à l'est, créant un équilibre et une symétrie visuelle. Les deux bâtiments sont actuellement situés dans un secteur fixant

la hauteur maximale à 65 mètres. La cathédrale, dont la flèche atteint une hauteur de près de 70 mètres²¹⁸, est distancée de la Tour KPMG par un petit parc urbain. Cet ensemble du paysage urbain constitue une silhouette emblématique de la rue Sainte-Catherine.

La commission et plusieurs intervenants trouvent adéquats les retraits de trois mètres le long de la rue Aylmer et de l'avenue Union proposés par le concepteur. La transition entre les nouvelles constructions et les parties B1 & B2 sur lesquelles elles reposent sera ainsi facilitée et permettra une meilleure lecture de l'édifice existant. On peut dire la même chose du profil en escalier des ajouts proposés allant du plus haut sur De Maisonneuve et s'amenuisant jusqu'au toit original de la Colonial House.

La commission a entendu l'opinion des intervenants selon laquelle les deux tiers les plus élevés du projet proposé constituent une marche beaucoup trop haute pour l'édifice existant et son environnement immédiat. En effet, la hauteur demandée de 120 mètres, arborant un ratio de proportion allant du triple au quintuple par rapport aux bâtiments existants, risque de rompre l'équilibre visuel du secteur, très perceptible depuis le square Phillips ainsi que la structure en évolution du boulevard De Maisonneuve. Rappelons de plus que dans les documents fournis par les promoteurs, une telle hauteur obstruerait une fenêtre de vue à partir du mont Royal.

La commission prend également en considération dans son analyse la « *Déclaration pour souligner l'importance de préserver l'unicité du paysage montréalais*²¹⁹ », adoptée par le conseil municipal le 19 avril 2021. Dans cette déclaration, il est résolu que la Ville de Montréal maintienne les limites de hauteur actuelles au centre-ville et qu'elle exprime son désaccord envers toute tentative d'obstruer la vue vers et depuis le mont Royal au profit d'un développement privé qui ferait de Montréal une ville comme n'importe quelle autre. En ce sens, la hauteur recherchée devrait être en conformité avec cette déclaration.

Elle devrait aussi respecter l'approche retenue par la Ville dans son document « *Cadre de révision des hauteurs et densités*²²⁰ », consistant à renforcer la silhouette du centre-ville en modulant les hauteurs permises selon l'éloignement du cœur du centre-ville, et en les restreignant à proximité de la montagne, de manière à maintenir la lisibilité de ces deux éléments.

Longtemps considéré comme une simple artère secondaire sur laquelle donnait l'arrière des bâtiments de la rue Sainte-Catherine, le boulevard De Maisonneuve s'impose de plus en plus comme étant l'axe piétonnier et visuel entre le Quartier des spectacles et l'avenue McGill College. Le comité mixte de la Ville de Montréal attribue un rôle similaire, bien qu'à une échelle réduite, à la rue Mayor.

²¹⁸ La Cathédrale Christ Church - montrealcathedral.ca/fr/visite-exterieur-2/

²¹⁹ « *Déclaration pour souligner l'importance de préserver l'unicité du paysage montréalais* », Conseil municipal - Ordre du jour et documents décisionnels - 19 avril 2021, p. 658
ville.montreal.qc.ca/documents/Adi_Public/CM/CM_ODJ_LPP_ORDI_2021-04-19_13h00_FR.pdf

²²⁰ Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville (juin 2011), doc. 5.5

Contrairement aux portions situées à l'ouest de McGill College ainsi qu'aux abords du Quartier des spectacles, le boulevard De Maisonneuve aux environs du magasin La Baie n'a pas la même fière allure. Ceci est en partie dû à la présence de bâtiments voisins sans intérêt et des stationnements étagés bétonnés.

Afin d'établir une continuité harmonieuse entre les portions revitalisées, il faudrait éviter de créer un effet canyon avec un alignement serré d'édifices de 120 mètres de hauteur. Au contraire, afin de lui conférer un rythme intéressant pour l'utilisateur, il serait souhaitable de favoriser des transitions de hauteur de part et d'autre du boulevard De Maisonneuve. De plus, la commission note qu'un peu plus loin, dans l'axe du boulevard De Maisonneuve menant à la Place des Arts, deux lots voisins situés à l'est du site, l'un occupé par un édifice du Mouvement Desjardins, et l'autre par le siège social de l'Office national du film, présentent des hauteurs maximales de 80 mètres.

La faible largeur de l'emprise publique et notamment des trottoirs de cette section du boulevard De Maisonneuve est très différente de ce qui caractérise et fait le charme des boulevards urbains d'Europe, cités en exemple par plusieurs citoyens. Ceci constitue une raison supplémentaire pour limiter les hauteurs des bâtiments riverains.

La commission a d'ailleurs pris note d'une suggestion intéressante de la part d'Héritage Montréal²²¹ à l'effet d'introduire désormais dans la grille d'analyse des nouveaux projets un critère supplémentaire, celui d'effet cumulatif des constructions par rapport au milieu environnant. La commission estime que la Ville pourrait étudier cette suggestion à son mérite.

Recommandation #1

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.

La commission salue la création d'une terrasse sur le toit de la Colonial House et apprécie le fait que le concepteur y ait intégré le principe d'accessibilité universelle. L'aménagement d'une terrasse ouverte au public est certes un gain appréciable pour la population. En effet, ce lieu offrira aux citoyens, travailleurs du secteur et touristes un lieu de détente fort agréable d'où contempler le square Phillips réaménagé par la Ville et les magnifiques bâtiments qui l'enserrent. Le verdissage de ces espaces et l'aménagement d'un café-terrasse rendraient ce lieu encore plus intéressant et attrayant pour le public.

²²¹ Héritage Montréal, doc. 8.28.1, p. 8

La terrasse étant l'un des seuls éléments de bien public inclus au projet, l'accès à celle-ci ne devrait pas être lié à l'obligation de faire un achat dans le magasin La Baie ou de consommer un produit du futur café-terrasse. La commission estime aussi que l'accès devrait être maintenu en cas d'arrêt des activités commerciales de La Baie.

Recommandation #2

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.

3.4.2 L'intégration architecturale

Tout d'abord, la commission apprécie l'intention du promoteur de ramener l'activité commerciale au centre des planchers existants de façon à dégager et mettre en valeur les fenêtres existantes. Le lien entre l'intérieur et l'extérieur sera ainsi rétabli, non seulement avec le square Phillips et le site de la cathédrale Christ Church, mais également avec les rues Aylmer et Mayor, littéralement obliérées actuellement.

Les ajouts aux bâtiments existants proposés par le promoteur impactent son architecture à plus d'un niveau. Ils impliquent la démolition de la partie brutaliste construite en 1964 sur le boulevard De Maisonneuve et son remplacement par l'ajout de volumes nettement plus hauts et plus imposants. De plus, ils doivent composer avec un élégant immeuble en maçonnerie massive (Colonial House) et construire des étages au-dessus des parties B1 & B2 de ce bâtiment.

Il existe plusieurs écoles de pensée concernant les interventions en milieu bâti près de bâtiments avec valeur architecturale : ces interventions peuvent aller du pur contraste jusqu'au mimétisme, en passant par des approches plus mitoyennes faites de rappels/de clinis d'œil aux formes, matériaux et assemblages existants. Le traitement architectural proposé pour le Projet immobilier La Baie est celui d'une écriture contemporaine contrastant avec les portions les plus anciennes du magasin. Le défi qui consiste à trouver un fragile équilibre entre l'ancien et le nouveau est de taille.

Les praticiens en architecture ont accès à des documents de référence pour la conservation et la restauration des bâtiments anciens. La « *Charte de Venise*²²² » de 1964, est un traité qui fournit un cadre international, dont un article mentionne que les adjonctions peuvent être tolérées dans la mesure où elles respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant. Le « *Mémoire de*

²²² Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, Conseil International des Monuments et des sites, icomos.org/charters/venice_f.pdf

*Vienna*²²³ » adopté en 2005 porte sur l'impact du développement contemporain sur l'ensemble du paysage urbain ayant valeur de patrimoine. Le principal défi de l'architecture contemporaine dans le paysage urbain historique est de répondre à une dynamique de développement en vue de faciliter les réformes socio-économiques et la croissance tout en respectant le paysage urbain hérité et sa configuration. Le principe général est que la proportion et le design doivent s'harmoniser avec le type particulier de mode historique et d'architecture. Selon ces documents de référence, les aspects économiques du développement urbain devraient être liés aux objectifs de la protection du patrimoine à long terme.

Concernant la densité, rappelons qu'à l'échelle d'un terrain, un coefficient d'occupation des sols représente un potentiel de développement par rapport à sa superficie : donc pour chaque pied carré de terrain, un nombre déterminé de pieds carrés de plancher pourront être construits. L'augmentation de la densité de 9 à 12 comme demandé par le promoteur implique un potentiel accru de pieds carrés à construire, à savoir 12 pieds carrés de plancher pour chaque pied carré de terrain. Ce potentiel supplémentaire se traduit par un volume plus imposant, bousculant échelles et proportions avec le bâtiment existant.

En plus du déséquilibre de proportion et d'échelles des ajouts par rapport au magasin existant et à la cathédrale Christ Church, l'absence de spécificité ou de référence montréalaise dans le traitement architectural proposé a été maintes fois soulignée durant la consultation. Plusieurs participants ont trouvé que le projet présenté ne reflète pas le statut de « *Montréal Ville du design*²²⁴ », qu'il manque d'audace et de vision. Précisons que cette qualification est un incitatif à faire preuve d'audace et de créativité dans plusieurs secteurs, dont celui de l'architecture; ceci est de plus en conformité avec l'énoncé similaire dans le document « *Stratégie centre-ville*²²⁵ » de la Ville de Montréal.

Plusieurs intervenants ont exprimé leur inquiétude envers une densification de la barrière visuelle entraînée par la construction récente d'édifices au sein du massif du centre-ville. Ils souhaitent que la Ville impose des distances séparatrices plus nettes entre les édifices en hauteur du centre-ville, dans le but de voir l'émergence de projets à la silhouette plus fine qui atténuerait leur impact sur l'effet de barrière visuelle. La commission partage cette analyse et estime que la recherche d'une volumétrie harmonieuse doit guider l'octroi des dérogations.

²²³ Mémoire de Vienne sur Le patrimoine mondial et l'architecture contemporaine, UNESCO

whc.unesco.org/fr/documents/5966

²²⁴ Montréal, Ville UNESCO de design, Design Montréal, designmontreal.com/a-propos-montreal-ville-unesco-de-design

²²⁵ Stratégie centre-ville - Soutenir l'élan

ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VMVMA-16-026%20STRATEGIE%20CENTRE-VILLE_F2.PDF

Recommandation #3

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.

Plusieurs bâtiments relativement récents ont été mentionnés par des intervenants comme sources d'inspiration potentielles : la tour Marathon IBM sur le boulevard René Lévesque, le siège social de L'Office national du film, l'édifice de la Caisse de dépôt et de placement du Québec et la Maison Alcan au coin de l'avenue McGill College et de la rue Sherbrooke. La commission considère cette dernière comme une référence très pertinente en raison de nombreuses similitudes avec le Projet immobilier La Baie. La construction en 1982-1983 d'une aile de locaux pour bureaux reliée au bâtiment patrimonial existant est maintes fois citée comme exemple d'intégration réussie, tant par le volume que par les transitions créées. La nouvelle construction, bien que se voulant d'expression contemporaine, présente une hauteur limitée afin de ne pas entraver la prépondérance des bâtiments existants; ce projet reflète un grand souci de cohabitation de différentes époques au sein d'un même ensemble bâti et a marqué un changement d'attitude envers les bâtiments existants ayant une valeur architecturale. D'ailleurs, en 2015, un projet de construction d'une tour de 30 étages sur un terrain adjacent à la Maison Alcan²²⁶ fut rejeté en raison de la disproportion d'échelles et de volumétrie ainsi que d'un manque d'harmonie avec le reste de l'îlot.

La commission considère que les informations et les croquis de l'enveloppe extérieure des nouveaux bâtiments présentés par le promoteur n'offrent pas un niveau de détail ni d'avancement suffisants. Ils ne permettent pas à la commission ainsi qu'aux intervenants de juger de la qualité ou de la réussite de l'intervention, tant pour l'intérêt architectural des nouveaux volumes que pour le rappel ou la transition avec le bâtiment existant. De façon paradoxale, la commission considère qu'autant la proposition du promoteur en matière de restauration de l'enveloppe extérieure des bâtiments existants est claire et suscite l'enthousiasme, autant la représentation des nouveaux volumes architecturaux est imprécise et mériterait d'être détaillée.

Recommandation #4

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.

Toujours dans un souci de cohérence tel qu'énoncé plus haut, la commission rappelle que l'un des objectifs du Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville de 2011, était d'éviter le recours à des modifications de hauteurs et de densité à la pièce du Plan d'urbanisme. En 2012, le Cadre a fait l'objet d'une consultation de l'OCPM qui, dans son rapport²²⁷, recommande « que

²²⁶ Avis du conseil du patrimoine de Montréal et du comité Jacques-Viger, Projet de redéveloppement – Îlot de la Maison Alcan dianejoly.ca/wp-content/uploads/2015/10/AC15-VM-02_MAISON-ALCAN_CPM_CJV.pdf

²²⁷ Rapport de consultation sur le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville (février 2012), doc. 5.5.1, p. 40

l'arrondissement de Ville-Marie produise d'ici un an, en préparation du Plan d'urbanisme de Montréal, un énoncé d'aménagement du centre-ville, et soumette celui-ci au débat public ». En suivi de cette recommandation²²⁸, l'arrondissement de Ville-Marie affirmait alors avoir entamé une démarche en ce sens par « *le Bureau du plan* ».

Aujourd'hui, en 2021, à l'instar de nombreux participants aux consultations, la commission s'explique toujours mal l'absence d'une planification urbanistique d'une partie du centre-ville de Montréal. En effet, en matière de planification, ce secteur du centre-ville prend la forme d'un trou de beigne orphelin de Programme particulier d'urbanisme (PPU), contrastant avec chacun des secteurs l'entourant qui sont, pour leur part, tous dotés d'un PPU. En effet, le secteur de La Baie est enchâssé entre les PPU suivants : Quartier des spectacles, Quartier international, Quartier des grands jardins, Quartier des gares, auxquels s'ajoute le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

Ainsi, dans l'attente du Plan d'urbanisme et de Mobilité (PUM)²²⁹ amorcé à l'automne 2020 et dont l'adoption est prévue pour 2023²³⁰, la commission estime qu'il faut éviter de contribuer à ce qu'elle qualifie d'effet domino causé par l'accord des dérogations à la pièce et des modifications au cas par cas, générant chaque fois des précédents.

Recommandation #5

Afin d'éviter le recours à des modifications règlementaires 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.

Par ailleurs, au chapitre des dérogations spécifiques au projet, nous retrouvons des demandes concernant les usages permis au rez-de-chaussée et la construction de nouveaux quais de chargement.

Face à l'importance prise par le commerce en ligne, il est manifeste que le promoteur dispose actuellement de trop d'espace consacré à la vente au détail. Il serait avantageux pour lui de pouvoir convertir une portion de sa surface commerciale actuelle à d'autres usages et d'y permettre l'accès à partir de la nouvelle portion construite sur le boulevard De Maisonneuve.

²²⁸ Consultation sur le Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville - Suivi des recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), doc. 8.1, p. 2, ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P55/8a.pdf

²²⁹ Créer ensemble le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, montreal.ca/articles/creer-ensemble-le-plan-durbanisme-et-de-mobilite-2050-15575

²²⁹ Projet de Ville – Vers un plan d'urbanisme et de mobilité, p. 25 ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MEDIAS_FR/ADMINISTRATION/MEDIA/DOCUMENTS/PROJET%20DE%20VILLE_FINAL.PDF

Recommandation #6

La commission recommande à la Ville d'accorder la dérogation permettant l'usage bureau au rez-de-chaussée sur le boulevard De Maisonneuve.

Dans la même perspective, l'espace consacré aux activités commerciales se trouvant dès lors réduit, la commission estime que la quantité de quais de chargement n'a pas besoin d'être augmentée. Par ailleurs, l'utilisation du terrain voisin par La Baie pour y conserver des quais de chargement est autorisée par une entente avec son propriétaire allant jusqu'en 2087.

Recommandation #7

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.

3.5 Le patrimoine**3.5.1 La restauration extérieure et la portion brutaliste**

Tant les citoyens que le milieu des affaires et les associations se réjouissent de la stratégie de restauration de l'enveloppe extérieure du magasin La Baie. Les Montréalaises et les Montréalais vont refaire connaissance avec les charmes longtemps cachés de cette « *grande dame de Montréal* » telle que l'a désigné une participante²³¹ à la consultation.

Bien qu'il ne bénéficie d'aucun statut de protection, rappelons que tout l'îlot où se trouve le magasin La Baie fait partie d'un secteur de valeur exceptionnelle au niveau municipal²³². L'aire de protection désignée s'arrêtant au sud de la rue Sainte-Catherine²³³, les édifices de La Baie ne sont pas inclus dans un site patrimonial cité par la Ville et ne font pas partie de la liste des immeubles d'intérêt²³⁴.

Le magasin La Baie de Montréal n'est pas classé auprès du ministère de la Culture et des Communications du Québec et ne fait partie d'aucune aire de protection. Il ne figure pas non plus dans le Répertoire du patrimoine culturel du Québec. En conséquence, tant son enveloppe extérieure que ses intérieurs ne sont pas protégés.

La commission est d'avis que les différents paliers de gouvernement auraient intérêt à se concerter davantage pour assurer une meilleure protection des bâtiments patrimoniaux. Elle encourage la Ville à être proactive et à travailler en ce sens.

²³¹ Laurie Neale, doc. 8.29, p. 3

²³² Plan d'urbanisme de Ville-Marie, Le patrimoine bâti, doc. 5.2.4

²³³ Carte de localisation, doc. 4.2.1

²³⁴ Unité de paysage et immeubles d'intérêt, doc. 4.3.3

Dans ce contexte, la volonté du promoteur de reconnaître pleinement le caractère patrimonial du lot et de le préserver est des plus louables. Le magasin La Baie s'inscrit en effet dans la lignée des grands magasins à rayons de la rue Sainte-Catherine, tous construits depuis la fin du 19^e siècle et devenus des icônes visuelles de Montréal.

Avec Ogilvy/Holt Renfrew plus à l'ouest sur la rue Sainte-Catherine, le bâtiment sera le dernier exemple en activité de cette époque du centre-ville de Montréal, ce qui est déjà une richesse en soi. Sa restauration constituera la touche finale apportée à la rénovation du square Phillips. Autour de celui-ci s'élèveront des bureaux de prestige, des commerces de qualité, du résidentiel de luxe, du tourisme et de la restauration. Le Projet immobilier La Baie pourrait bien redevenir une véritable locomotive pour l'ensemble de l'activité commerciale du secteur.

La commission salue l'initiative du promoteur. Une rénovation de cette envergure, allant au-delà du simple entretien de sa propriété, n'était certes pas une obligation pour lui, mais la commission considère qu'elle lui sera amplement bénéfique en termes d'attraction de la clientèle locale et touristique.

En effet, comme le soulignait Montréal centre-ville, « *de nos jours, grâce au commerce électronique, on peut obtenir n'importe quel produit, n'importe où dans le monde, à n'importe quel moment*²³⁵. » Le consommateur va se déplacer dans un magasin seulement s'il peut y vivre une expérience unique. Les détaillants rivalisent de créativité pour se distinguer les uns des autres. Dans ce contexte, la préservation et la restauration des éléments patrimoniaux, tant intérieurs qu'extérieurs, ajoutent de la valeur à une propriété commerciale. Les plus grands magasins de la planète, Harrods de Londres, les Galeries Lafayette et la Samaritaine à Paris, pour ne nommer que ceux-là, l'ont bien compris et investissent massivement dans ce sens. Plus près de nous, citons les exemples des magasins Birks, Ogilvy/Holt Renfrew, tout en gardant des activités commerciales, ont procédé à la préservation et à la mise en valeur de l'intérieur patrimonial de leur bâtiment.

En cours de consultation, la commission a appris qu'aucune des marquises d'origine ne pouvant être restaurées, elles seraient finalement retirées de l'édifice. Signalons toutefois que plusieurs citoyens ont manifesté un grand attachement aux marquises du magasin. Ils en appréciaient aussi la protection assurée aux piétons lors des intempéries, neiges, pluies ou fortes chaleurs. La commission comprend que la mise en valeur des composantes architecturales de l'immeuble justifie le retrait des marquises, mais se permet de suggérer qu'il pourrait être intéressant d'intégrer au projet de restauration l'ajout de grands auvents inspirés de ceux qu'on voit sur les photos de la Colonial House datant de 1891 et 1900²³⁶.

Le Projet immobilier La Baie implique également la démolition de la parcelle de style brutaliste datant de 1964 qui longe le boulevard De Maisonneuve. Parmi les autres exemples montréalais

²³⁵ Montréal centre-ville, doc. 8.37.1, p. 46

²³⁶ 585 rue Ste-Catherine ouest, Redéveloppement, requalification, réutilisation, doc. 3.1, p. 91 et 95

de ce courant, on retrouve la Place Bonaventure et Habitat 67. Bien que d'une facture architecturale mal aimée du grand public, la commission a entendu plusieurs de ses défenseurs plaider en faveur de sa préservation. Bien qu'elle ne s'oppose pas à la démolition de cette portion du magasin, sa conception architecturale se prêtant difficilement à la mise en place d'une composante de locaux pour bureaux, la commission estime néanmoins qu'elle témoigne effectivement d'une époque marquante du développement de Montréal pendant les années 60.

Recommandation #8

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.

3.5.2 La restauration intérieure

La commission apprécie le fait que le promoteur ait joint à sa documentation un rapport de recherche préalable à une évaluation patrimoniale²³⁷. Produité par la firme de consultants Brodeur, le rapport détaille l'histoire commerciale et architecturale de la Colonial House et des trois ajouts subséquents. Principalement constitué d'archives, on y trouve une quantité d'informations techniques sur l'évolution tant de l'intérieur du bâtiment que de son enveloppe extérieure. Les contextes sociaux accompagnant les transformations du magasin et les acteurs clés de son développement y sont également présentés.

La commission note que ce rapport pourrait être utilisé par le promoteur, comme cela semble être suggéré par son auteur, pour aller plus loin dans une demande de classement auprès du ministère de la Culture et des Communications. Il peut aussi alimenter un éventuel volet historique intégré à la programmation d'animation du magasin.

La commission salue l'inclusion d'un expert du patrimoine choisi d'un commun accord avec la Ville dans le Comité aviseur du projet mis en place par le promoteur qui pourra ainsi assurer le suivi et faire des recommandations neutres²³⁸.

La commission a remarqué qu'autant la proposition du promoteur en matière de restauration de l'enveloppe extérieure est claire, autant ses intentions quant à la préservation des intérieurs sont imprécises et engendrent une certaine inquiétude.

En effet, contrairement au Rapport Brodeur qui détaille abondamment les intérieurs des parcelles à différentes époques, le relevé photographique réalisé en novembre 2020 et déposé

²³⁷ Recherche préalable à une évaluation patrimoniale, septembre 2020, doc. 3.3

²³⁸ Comité aviseur - Lettre HBC, doc. 1.4.4

par le promoteur à la demande de la commission est, pour sa part, assez sommaire²³⁹. Il n'y a pas eu jusqu'à présent de curetage ou de trous exploratoires pour retrouver des éléments d'origine à l'intérieur des parcelles A, B1 et B2. Dans le même esprit, au début de la consultation le promoteur ne savait pas si la marquise d'origine sur l'avenue Union, pour laquelle il demandait pourtant une dérogation, était encore présente sous un recouvrement. On a appris plus tard au cours de la consultation qu'elle ne s'y trouvait plus.

On ne peut que présumer des impacts qu'aura l'ajout des étages en dessus de la quasi-totalité des toits anciens des parcelles B1 et B2. L'addition de poutres, colonnes et contreventements pour soutenir ces ajouts constitue indéniablement une menace à l'intégrité des attraits intérieurs de ces sections, boiseries, moulures et même au rythme des colonnes d'origine. La commission a bien compris que tous les aspects structuraux du projet ne sont pas finalisés à ce jour et que l'intention du concepteur est de renforcer les colonnes existantes. Il a cependant été reconnu que si cela n'est pas possible, il faudra bien en construire de nouvelles pour soutenir les étages ajoutés dans le cadre du projet proposé.

La commission est d'avis que la responsabilité des propriétaires et concepteurs envers le patrimoine va au-delà de la restauration de l'enveloppe extérieure et s'étend à la conservation des éléments intérieurs d'origine du bâtiment de 1891 et de ses deux premiers agrandissements.

Le promoteur a informé la commission qu'un engagement de sa part était déjà pris envers la Ville pour conserver, le cas échéant, tout artéfact pouvant être maintenu et dont on n'aurait pas encore connaissance. Il veut se faire rassurant en disant que l'intention est de détruire le moins possible l'intérieur du bâtiment et de conserver ce qui s'y trouverait encore. Cependant, il confie du même souffle être pratiquement certain qu'il ne reste plus grand-chose à y préserver. Cette affirmation est mise en doute par des intervenants²⁴⁰ et n'est pas confirmée par le Rapport Brodeur.

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.

²³⁹ Réponses des promoteurs, doc. 6.3.1

²⁴⁰ Héritage Montréal, doc. 8.28, p. 8

3.5.3 Les éléments significatifs

Toujours selon le Rapport Brodeur, et tel que repris dans les avis du comité mixte²⁴¹ et celui d'Héritage Montréal²⁴², deux composantes significatives du magasin La Baie se trouvent encore sur son toit et méritent réflexion afin d'être mises en valeur en tant que marqueurs de l'évolution du grand magasin à travers le temps.

Il s'agit, en premier lieu, du puits de lumière original de la Colonial House²⁴³. Avec ses imposantes dimensions de 24 pieds sur 33 pieds, il perçait au départ les étages du magasin jusqu'au rez-de-chaussée assurant, de concert avec la vaste fenestration de l'édifice, l'éclairage nécessaire aux activités commerciales. Par la suite, avec la construction de planchers pleins à chacun des 4 étages, il deviendra l'élément dramatique du décor des salons aménagés au dernier palier. Rendus actuellement aveugles, son volume et son emplacement sont toujours marqués par la présence d'un lanterneau métallique sur le toit de la parcelle A.

L'autre élément d'importance est la Art Gallery du magasin Morgan's²⁴⁴. En 1900, c'était une véritable innovation que d'aménager une galerie d'art de cette envergure et avec un tel raffinement à l'intérieur d'un grand magasin. Située au cinquième étage de son premier agrandissement, la Art Gallery du magasin était le témoignage d'un intérêt marqué de la famille Morgan pour les arts et des liens qui l'uniront au fil des générations au développement et à la promotion des beaux-arts à Montréal. On y présente tant des expositions commerciales que contemplatives. La Art Gallery sera en activité jusqu'en 1946 et sa programmation faisait partie de la vie sociale et culturelle de Montréal.

Là aussi, une partie importante de sa structure originale recouverte de cuivre en forme de dôme allongé est préservée et son ampleur est toujours visible sur le toit de l'édifice longeant la rue Aylmer. Le Rapport Brodeur souligne que « *cet élément d'architecture n'a aucun équivalent de son époque actuellement conservé pour une institution majeure de la scène artistique montréalaise, québécoise et canadienne*²⁴⁵. »

Dans son opinion, Héritage Montréal estime aussi que des efforts devraient être consentis pour dégager l'Art Gallery et préserver l'espace qu'elle occupait autrefois en y mettant en valeur les éléments architecturaux encore visibles.

La commission fait remarquer qu'à la même époque, on trouvait au cinquième étage du grand magasin Ogilvy une salle de concert publique à l'acoustique exceptionnelle, la salle Tudor. Abandonnée à partir de 1957, elle a retrouvé sa vocation à la suite d'importantes rénovations du

²⁴¹ Tableau de suivi des recommandations – novembre 2020, doc. 1.4.3.1

²⁴² Héritage Montréal, doc. 8.28

²⁴³ Recherche préalable à une évaluation patrimoniale, septembre 2020, doc. 3.3, p. 160 et 207

²⁴⁴ *Ibid.*, p. 204 et 207

²⁴⁵ *Ibid.*, p. 8

magasin en 1986 qui lui ont redonné son allure d'autrefois²⁴⁶. Elle est toujours en utilisation pour le plus grand plaisir des Montréalais et des Montréalaises. Considérant l'intérêt du promoteur envers la promotion des arts exprimé à quelques reprises lors de la consultation, il y aurait là matière à inspiration pour le Projet immobilier La Baie.

La commission estime que les composantes soulignées dans le Rapport Brodeur pourraient être intégrées à la configuration de la terrasse ouverte au public et à la programmation d'animation qui reste à y définir. Considérant la richesse d'informations produite dans le Rapport Brodeur, il serait envisageable d'y créer un lieu de mémoire qui s'ancrerait dans cet espace significatif.

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.

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.

3.5.4 La mise en valeur de la contribution des premiers peuples

La commission salue la volonté du promoteur de vouloir préserver le patrimoine de la Colonial House et de mettre en valeur sa trame historique. Dans sa recherche préalable à une évaluation patrimoniale, la firme de consultants Brodeur souligne l'importance de la contribution des autochtones dans le secteur de la pelletterie.

La commission est d'avis que la mise en valeur du patrimoine de la Colonial House représente une opportunité pour La Baie de souligner la contribution significative des peuples autochtones à son essor, de saluer leur apport et, de surcroît, de permettre au promoteur de mettre en œuvre sa « *Charte pour le changement*²⁴⁷ », publiée en 2021 dans laquelle La Baie d'Hudson vise « *à se réconcilier avec son passé et s'engage à changer pour créer un avenir plus équitable pour tous* ».

L'édifice de La Baie a d'ailleurs un précédent en la matière. En effet, le Rapport Brodeur rapporte que la tenue d'expositions pour l'appréciation de l'artisanat et des arts décoratifs locaux, comprenant une sélection très significative de pièces autochtones dans la *Art Gallery* du magasin Morgan's²⁴⁸ fit figure de première en 1900. Ainsi, la commission suggère au promoteur d'intégrer la contribution des autochtones dans ses efforts de mise en valeur de sa trame historique.

²⁴⁶ Encyclopédie canadienne, thecanadianencyclopedia.ca/fr/article/salle-tudortudor-hall

²⁴⁷ La Charte pour le changement - labaie.com/content/charter-for-change

²⁴⁸ Recherche préalable à une évaluation patrimoniale, septembre 2020, doc. 3.3, p. 308-309

3.6 L'écoresponsabilité et le développement durable

La commission reconnaît les efforts déployés par le promoteur en matière de développement durable, mais estime que son projet mérite une réflexion plus approfondie en matière d'écoresponsabilité au sens large, à commencer par la justification du projet proposé visant à ajouter de nouveaux espaces locatifs de classe A dans le centre-ville de Montréal.

Dans un contexte de développement durable, est-ce pertinent d'ajouter tant de surface de locaux pour bureaux, alors que des édifices de classe B ou C peuvent être en quelque sorte recyclés et mis à niveau? En fait, un centre-ville ne doit-il comporter que des édifices de qualité A ou inclure une offre plus variée et plus démocratique accessible à un large bassin de locataires? Comme soulevé par certains intervenants, quels seraient les impacts d'édifices à bureaux excédentaires au centre-ville, particulièrement dans un contexte où l'organisation du travail est en pleine mutation postpandémique? Bien que la communauté d'affaires estime que le Projet immobilier La Baie stimulera la reprise des activités commerciales au centre-ville de la métropole, la lecture quasi quotidienne d'études, de sondages et de rapports souvent contradictoires sur les perspectives des besoins de locaux pour bureaux démontre un climat d'incertitude qui risque de perdurer encore longtemps.

La commission salue l'optimisme et la confiance exprimée par le promoteur dans la relance économique du centre-ville et sa volonté d'y apporter sa contribution. Elle reconnaît que le promoteur prend seul le risque financier et est en droit de vouloir optimiser la valeur de son actif. Néanmoins, la commission s'inquiète des conséquences potentielles résultant de la présence d'un bâtiment vide ou peinant à trouver des locataires dans un secteur névralgique de son centre-ville et considère qu'une prudence doit être observée dans le contexte actuel.

Enfin, la commission estime que pour être vraiment réussie, la relance doit se faire également en harmonie avec les attentes de l'ensemble de la population.

3.6.1 Les mesures écoresponsables et la certification LEED

À titre d'exemple d'actions écoresponsables envisagées par le promoteur, citons les mesures en faveur des transports actifs, la végétalisation des toits-terrasses et toiture blanche et la conformité de la performance thermique de l'enveloppe aux exigences du Chapitre L1 de la Commission de la construction du Québec (CCQ) qui permettra d'assurer un meilleur confort des usagers tout en accroissant la performance énergétique des bâtiments.

D'autres mesures écoresponsables pourraient mériter réflexion. Citons, entre autres, la valorisation des rejets thermiques du métro de Montréal sur lequel le projet est situé pour le chauffage des bâtiments, la gestion responsable des matières résiduelles générées tant par les travaux que par les opérations des espaces locatifs, la gestion responsable de l'eau et

l'optimisation du potentiel de réduction des GES relatif aux cases de stationnement prévues pour les voitures.

Ainsi, la commission salue la volonté du promoteur de viser une certification LEED pour son projet et encourage le promoteur à viser ses plus hauts standards. Les commissaires sont d'avis que le système d'évaluation LEED offrira l'occasion au promoteur de pousser plus loin sa démarche de développement durable en l'amenant à réfléchir sur de nombreux paramètres écoresponsables associés à la gestion de l'eau, la gestion des matières résiduelles, la santé des usagers, la mobilité durable, la performance des matériaux et l'impact sur l'utilisation des ressources ainsi que les nouvelles avenues technologiques écoénergétiques.

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.

3.6.2 L'impact climatique et environnemental

Certains éléments du Projet immobilier La Baie portant conséquences sur la qualité de l'environnement et, plus particulièrement à l'égard des impacts anticipés sur les changements climatiques, ont été évoqués au cours de la consultation.

À cet effet, rappelons qu'en 2020, la Ville se dotait de son Plan climat 2020-2030, dans un souci de rendre la métropole plus résiliente, plus verte et carboneutre, mais aussi plus inclusive et plus équitable.

Ce plan stipule qu'un test climat devra s'appliquer sur l'ensemble des décisions de la Ville²⁴⁹. En effet, selon la section Bâtiment du Plan climat, le parc immobilier — résidentiel, commercial et institutionnel — produit environ 28 % des émissions de GES de Montréal. La rénovation de ce dernier et la construction de nouveaux bâtiments sobres en carbone et moins énergivores sont une nécessité et une occasion sans précédent d'améliorer la qualité de vie des citoyens et citoyennes.

Dans la section Gouvernance, on y affirme que « *La Ville révisera ses règles de gouvernance afin de prendre systématiquement en compte l'impact climatique et environnemental de toutes ses décisions, qu'elles soient de nature fiscale, budgétaire, administrative ou réglementaire*²⁵⁰. » Dans cette même section, la Ville parle d'appliquer un « *test climat*²⁵¹ » à l'ensemble de ses décisions.

²⁴⁹ Plan climat 2020-2030, portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/Plan_climat%2020-16-16-VF4_VDM.pdf

²⁵⁰ *Ibid.*, p. 23

²⁵¹ *Idem*

La recommandation suivante tient compte de l'étendue des pratiques et des potentiels associés à la restauration et la construction de bâtiment visant les plus hauts standards climatiques, de leur importance et de leurs conséquences économiques et techniques sur la conception initiale de tout projet, tel que c'est le cas pour le Projet immobilier La Baie, et pour donner suite à son engagement visant à réviser ses règles de gouvernance afin de prendre systématiquement en compte l'impact climatique et environnemental de toutes ses décisions :

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.

3.6.3 La mobilité durable

L'un des atouts majeurs du site mis de l'avant par le promoteur est sa facilité d'accès par divers modes de transports publics et actifs ainsi que la connectivité avec le métro, le circuit d'autobus de la STM ainsi que le futur Réseau express métropolitain (REM). Dans cette perspective, la commission estime que la demande de dérogation visant le nombre réduit d'espaces de stationnement public pour les voitures proposée est souhaitable et salue la valorisation des modes de transports actifs par le promoteur.

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.

La commission a pris connaissance de l'analyse sur la sécurité des cyclistes réalisée par la firme WSP dans son étude d'impact et dans laquelle elle constate les carrefours accidentogènes sur le boulevard De Maisonneuve et l'utilisation de liens non aménagés par les cyclistes. Que ce soit pour les cyclistes ou les piétons, le rapport de WSP conclut que les problématiques en matière de sécurité observées dans le secteur pourraient être exacerbées par le projet.

Dans la perspective de l'affluence accrue des vélos et des piétons induite par le projet, ainsi que la construction des autres projets riverains tels le 1 Square Phillips dans un endroit déjà dangereux pour ces utilisateurs, la Ville a reconnu que c'était un moment opportun pour apporter des ajustements à la question de la mobilité et de la sécurité dans ce secteur. Les nouveaux projets immobiliers auxquels s'ajoute le réaménagement du square Phillips feront en sorte que la dynamique des déplacements dans le secteur sera considérablement modifiée.

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.

3.7 L'itinérance

Il est de notoriété publique que la partie du trottoir de l'avenue Union située sous la marquise de l'édifice La Baie à proximité de l'entrée de la station de métro McGill abrite de nombreux itinérants, hiver comme été, jour et nuit. La commission déplore l'absence de considération relative à cet enjeu dans les documents de l'arrondissement.

Cela est d'autant plus étonnant que le plus récent Plan d'action montréalais en itinérance 2018-2020²⁵² « *se veut l'engagement de la Ville à répondre aux besoins des personnes qui vivent une situation d'itinérance et qui doivent surmonter des difficultés socioéconomiques et de santé.* » Il est orienté sur les besoins des personnes, qu'elles soient dans la rue ou à risque de s'y retrouver, qu'elles aient besoin d'un espace d'accueil, d'un logement ou de projets en faveur de l'inclusion sociale et professionnelle.

Notons que la question de l'itinérance a été soulevée par plusieurs participants et constitue un enjeu majeur à l'échelle de la Ville de Montréal. La commission estime que le Comité aviseur, devant être formé par des « *membres représentant la communauté avoisinante de la propriété*²⁵³ », serait un forum privilégié pour intégrer des préoccupations sociales relatives au projet au sens large. Parmi ces préoccupations, la question de l'itinérance trouverait toute sa place.

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 œuvre 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.

²⁵² Parce que la rue a différents visages - Plan d'action montréalais en itinérance 2018-2020

ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/D_SOCIAL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PLAN_ITIN%C9RANCE_HR_0.PDF

²⁵³ Comité aviseur – Lettre HBC, doc. 1.4.4, p. 1

CONCLUSION

Tout au long de la consultation, la commission a constaté la coexistence de points de vue divergents à propos du projet déposé. Ses partisans ont souligné le dynamisme qu'il insufflerait au centre-ville et ont donc mis en évidence les opportunités qu'il incarnait dans un contexte de relance économique. Les opposants eux, ont plutôt relevé ce que le projet, réalisé dans son ensemble, enlèverait en termes de cachet aux bâtiments existants et d'harmonie avec le milieu.

Rappelons que les dérogations en matière de hauteur et de densité seront inscrites tant au Plan d'urbanisme de la Ville qu'au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Une fois accordées, elles seront par la suite applicables à tout projet qui serait réalisé sur le lot, peu importe qui en est le promoteur. Toutefois, les dérogations accordées en ce qui concerne l'aménagement de la terrasse sur le toit de la Colonial House, les usages permis, les places de stationnement et les quais de chargement étant liées au projet étudié, une réévaluation devrait être effectuée advenant la venue d'un nouveau projet.

Ainsi, la commission recommande une augmentation des hauteurs inférieure à celle demandée par le promoteur et le maintien de la densité actuelle. Elle ne s'oppose cependant pas au remplacement de la portion brutaliste du magasin par une tour de bureaux plus imposante le long du boulevard De Maisonneuve. La dérogation permettant l'installation d'un café-terrasse sur le toit de la Colonial House est accordée du moment qu'une réelle accessibilité soit donnée au public. De même, des étages pourront être ajoutés au-dessus des bâtiments existants pourvu que l'on s'assure au préalable de préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux se trouvant à l'intérieur.

Il fut un temps où, à Montréal, on démolissait sans état d'âme des bâtiments de valeur architecturale et historique. Fort heureusement, grâce à un meilleur encadrement réglementaire et à une conscience accrue chez le public de la valeur du patrimoine bâti, la situation s'est améliorée.

À l'instar du Conseil du patrimoine de Montréal, la commission s'interroge cependant si cette pratique n'a pas été remplacée par une forme plus subtile de dilution du patrimoine bâti. En effet, dans son rapport annuel de 2018²⁵⁴, le Conseil remarque un paradigme en croissance consistant à construire une tour sur le site d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial existant afin de rentabiliser les investissements inhérents à sa conservation.

Cette mise en scène de morceaux significatifs d'histoire collective au sein de développements disproportionnés ne contribue-t-elle pas à la perte du caractère original et unique de notre

²⁵⁴ Conseil du patrimoine de Montréal – Rapport d'activités 2018, doc. 5.9

centre-ville ainsi que de sa silhouette distinctive? La commission estime que cette tendance, une variante du façadisme, devrait être mieux documentée et balisée.

Au chapitre de la cohérence, cette consultation fut l'occasion de mettre à l'avant-plan, une fois de plus, la nécessité de procéder rapidement à une réelle planification urbanistique du centre-ville.

La commission ne saurait souligner suffisamment l'importance de respecter l'ensemble patrimonial du magasin La Baie existant, tant ses éléments intérieurs que son enveloppe extérieure.

Pareillement, nous espérons que le Projet immobilier La Baie qui émergera saura magnifier son contexte urbain bien particulier, à la fois historiquement bien enraciné dans le square Phillips et projeté dans l'avenir à travers la nouvelle personnalité du boulevard De Maisonneuve.

La commission tient à transmettre ses remerciements aux représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et des promoteurs du Projet immobilier La Baie pour la qualité des documents présentés, de même que pour leurs réponses aux questions provenant des participants ou de la commission elle-même. La commission remercie également tous les citoyens et citoyennes, organismes ou regroupements qui ont participé aux travaux de la commission, que ce soit en posant des questions, en soumettant leur opinion ou en déposant des mémoires. Dans le mode virtuel imposé à la consultation par la pandémie, la contribution de tous est d'autant plus appréciée.

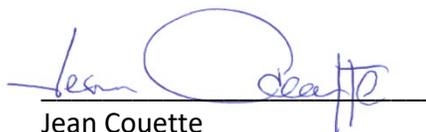
Fait à Montréal, le 20 juillet 2021.



Danielle Casara
Présidente de commission



Suzann Méthot
Commissaire



Jean Couette
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 23 février 2021, le conseil municipal²⁵⁵ de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour la tenue d'une consultation publique sur un projet de 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*²⁵⁶ », en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, ainsi que sur un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire²⁵⁷.

La consultation publique

Pour permettre au plus grand nombre possible de personnes de s'informer et de donner leurs avis, ainsi que pour s'adapter au contexte de la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a mis en place une démarche de consultation en plusieurs phases, dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique.

Sur la page de la consultation, on pouvait retrouver toute la documentation concernant le Projet immobilier La Baie déposée par les promoteurs et l'arrondissement de Ville-Marie. Outre cette documentation, l'OCPM a rendu disponible sur la page web de la consultation des documents et des liens utiles pour appuyer les groupes et personnes dans leur réflexion. Il était également possible de recevoir la documentation par envoi postal.

Le 14 avril 2021, l'OCPM a diffusé sur son site Internet les vidéos d'information préparées par l'arrondissement de Ville-Marie et par les représentants des promoteurs. Le 28 avril 2021, l'OCPM a tenu une séance virtuelle diffusée en direct de questions et réponses, avec les représentants de l'arrondissement et des promoteurs. Lors de cette séance, des questions des citoyens reçus d'avance ou posées le soir même ont été répondues. Tout comme la séance d'information, cet événement pouvait être visionné en différé sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube. Afin d'obtenir des précisions et des informations complémentaires, la commission a également transmis ses questions par écrit à l'arrondissement et aux promoteurs.

L'étape des opinions s'est poursuivie jusqu'au 23 mai 2021. Les participants avaient la possibilité de déposer leur mémoire en ligne, de les envoyer par la poste, de donner leur opinion par téléphone ou de répondre à des questions ouvertes sur le site de l'Office.

Les activités de consultation se sont conclues avec la tenue de deux séances d'audition des opinions. Toutes les séances d'audition des opinions ont eu lieu de manière virtuelle, par

²⁵⁵ Conseil municipal CM21 0199, doc. 1.5.2, p. 2

²⁵⁶ Règlement art.89, doc. 1.3.1

²⁵⁷ Règlement modifiant le Plan d'urbanisme (04-047), doc. 1.3.2

vidéoconférence ou appel téléphonique le 18 et le 19 mai 2021. Elles ont été l'occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant le Projet immobilier La Baie. Toutes les séances ont été sténographiées et transcrites; ces transcriptions se trouvent sur la page web de la consultation. La commission a reçu 36 mémoires écrits, dont 4 ont été présentés lors des séances d'audition, auxquels s'ajoutent 2 présentations orales sans dépôt de mémoire.

La commission et son équipe

Danielle Casara, présidente de la commission

Suzann Méthot, commissaire

Jean Caouette, commissaire

Reinaldo De Freitas, secrétaire-analyste

L'équipe de l'OCPM

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Luc Doray, secrétaire général

Élisabeth Doyon, designer multimédia

Guy Grenier, coordonnateur de démarches participatives

Laurent Maurice Lafontant, agent administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Dominique Ollivier, présidente

Anik Pouliot, directrice des communications

Geneviève Robitaille, adjointe administrative

Joseph Tchinda Kenfo, analyste

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Pour l'arrondissement de Ville-Marie

Stéphanie Turcotte, directrice - Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

Louis Routhier, chef de division - Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

Olivier Légaré, conseiller en aménagement - Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

Pour les promoteurs

Anik Shooner, présidente - Menkès Shooner Dagenais LeTourneux Architectes

Anne Lafontaine, architecte associée - Menkès Shooner Dagenais LeTourneux Architectes

Brian Fahey, président - Fahey et associés

Nadia Richer, urbaniste - Fahey et associés

Personnes ayant participé à la séance de questions et de réponses du 28 avril 2021

Personnes ayant envoyé des questions à l'avance

Adam Rover
Dominique Houde
Eliya Fainshtein
François-Pierre Nadeau
Gilles Castonguay
Guillaume Le Nigen
Josée Gourdeau
Marc-André Perreault
Marie Dubé
Maxence Hilleret
Nathan McDonald
Patrizio Oliviero Armani Grecco
Serge Emond

Personne ayant posé des questions en direct par téléphone

Emmanuel Chateau

Liste des personnes et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale

Héritage Montréal
Karl Looper
Laurie Neale
Phyllis Lambert

Liste des personnes et organismes qui ont soumis une opinion écrite sans présentation orale

Westcliff
BentallGreenOak
Fiera Capital Corporation
Groupe Brivia
Linda Longo
Maison Birks
Mariklode Tardi
Cathédrale Christ Church
Cathia Bérard
Chambre de commerce du Montréal Métropolitain (CCMM)
Clément Demers
Matthew Veloza
Conseil canadien du commerce de détail
Conseil des infrastructures
Grégory Taillon
Jean Michel Grignon
Sport Experts

Groupe Optimun inc.
Maxime Arnoldi
Hubert Gagné
Les Amis de la montagne
Jacqueline Lamarche
Sorana Froda
Joanna Avantis
Carol Smith
Harvey Levinson
Suzanne Lacroix
Banque Nationale
Jean-Marie Peyronnard
Louise Charron
Germain Hôtels
Gestion Canderel Inc.
Louis Rastelli

Liste des personnes et organismes qui ont soumis une opinion orale sans présentation écrite

Montréal centre-ville
Claude De Passillé

Liste des personnes ayant soumis une opinion en ligne

Adrien Gignac-Eddy
Alexander Hackett
Andréanne Dumont
Andrée Deveault
Anthony Gagnon
Audrey Begin
Barbara Maass
Bastien Gilbert
Bernard Filion
Bruce Eadie
Catalin Zimbresteanu
Catherine Peyronnard
Christine Guillemette
Christine Lg
Claire Williams
Eliya Fainshtein
Elliot Latendresse
Eric Fortin
François Assoud
Geneviève Cousineau
Gino Therrien
Guillaume Le Nigen

Hélène Trambly
Ian Mcharg
Ibrahima Sory Diallo
John Therien
Jonathan Lévesque
Ken Mclaughlin
Léonard Flot
Leslye Lang
Linda Papenburg
Lorena Veillette
Lucie Latour
Lynn Krejberg
Mamun Ansari
Marc-Antoine Gagnon
Marie Faribault
Marjorie Bradley
Martin Déry
Maxime Bonesso
Maxime Brown
Michael Thériault
Michaela Tudor
Michel Bradette
Moskaluk Karl
Peggy Assouad
Philippe Couture
Rachel Laurendeau
Rob Live
Shawn Katz
Stephane Harel
Valérie Garrigue
Vanessa Marandino
Zineddine Boubertakh



Annexe 2 – Le dossier de documentation

1. PROCÉDURE ET OBJET DU MANDAT

- 1.1. Sommaire décisionnel
 - 1.1.1. Note additionnelle
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Intervention – Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles
 - 1.3.1. Règlement art.89
 - 1.3.1.1. Annexe A
 - 1.3.1.2. Annexe B
 - 1.3.1.3. Annexe C
 - 1.3.2. Règlement modifiant le Plan d’urbanisme (04-047)
 - 1.3.2.1. Annexe A
 - 1.3.2.2. Annexe B
- 1.4. Pièces jointes
 - 1.4.1. Comité consultatif d’urbanisme – septembre 2020
 - 1.4.2. Avis préliminaire du comité mixte – octobre 2020
 - 1.4.3. Avis final du comité mixte – novembre 2020
 - 1.4.3.1. Tableau de suivi des recommandations – novembre 2020
 - 1.4.4. Comité aviseur – Lettre HBC
- 1.5. Résolutions
 - 1.5.1. Comité exécutif CE21 0261
 - 1.5.2. Conseil municipal CM21 0199

2. DÉMARCHE DE CONSULTATION

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. DOCUMENTATION DÉPOSÉE PAR LE PROMOTEUR

- 3.1. 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation
 - 3.1.1. Annexes
 - 3.1.2. Erratum
 - 3.1.3. Présentation - 585, Ste-Catherine Ouest – Redéveloppement, requalification, réutilisation
 - 3.1.4. Sommaire du projet
 - 3.1.5. Project summary
 - 3.1.6. Perspective Square Phillips
 - 3.1.7. Perspective coin Union et Sainte-Catherine
 - 3.1.8. Perspective coin De Maisonneuve et Sainte-Catherine
 - 3.1.9. Perspective coin Aylmer et Sainte-Catherine
- 3.2. Étude d’impact sur les déplacements, février 2021
- 3.3. Recherche préalable à une évaluation patrimoniale, septembre 2020
 - 3.3.1. Annexes

4. DOCUMENTATION DÉPOSÉE PAR L'ARRONDISSEMENT ET LA VILLE DE MONTRÉAL

- 4.1. La Baie - Modification du Plan d'urbanisme et article 89
 - 4.1.1. Présentation - La Baie - Modification du Plan d'urbanisme et article 89
 - 4.1.2. Erratum
- 4.2. Patrimoine : Zones d'intérêt et moyens d'interventions - Étude de Beaupré et Michaud architectes (mars 1988)
 - 4.2.1. Carte de localisation
- 4.3. Codification administrative du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie 01-282
 - 4.3.1. Densité et implantation
 - 4.3.2. Hauteurs et surhauteurs
 - 4.3.3. Unités de paysage et immeubles d'intérêt
 - 4.3.4. Usages prescrits

5. DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES ET LIENS UTILES

- 5.1. Portail du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal
 - 5.1.1. Résumé du Schéma d'aménagement
- 5.2. Portail du Plan d'urbanisme de Montréal
 - 5.2.1. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – L'affectation du sol
 - 5.2.2. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – La densité de construction
 - 5.2.3. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – Les limites de hauteur
 - 5.2.4. Plan d'urbanisme – Ville-Marie – Le patrimoine bâti
- 5.3. Portail de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 5.3.1. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
- 5.4. Portail des autorisations et dérogations en urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 5.4.1. Fiche sur l'article 89
 - 5.4.2. Fiche sur la révision de projet
- 5.5. Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville (juin 2011)
 - 5.5.1. Rapport de consultation sur le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville (février 2012)
 - 5.5.2. Note explicative : La gestion des hauteurs et des densités (janvier 2013)
- 5.6. Petit lexique des termes urbanistiques (Ville de Montréal)
- 5.7. Carte interactive – Arrondissement de Ville-Marie
- 5.8. Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2020-2021 – Juin 2020
- 5.9. Conseil du patrimoine de Montréal – Rapport d'activités 2018
- 5.10. Réaménagement du square Phillips et de la place du Frère-André - avis du conseil du patrimoine de Montréal

6. TRAVAUX DE LA COMMISSION

- 6.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie
- 6.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants des promoteurs
- 6.3. Questions de la commission aux promoteurs
 - 6.3.1. Réponses des promoteurs

- 6.4. Questions de la commission à l'arrondissement de Ville-Marie
 - 6.4.1. Réponses de l'arrondissement
 - 6.4.1.1. Annexe
- 6.5. Rencontre avec le comité mixte

7. TRANSCRIPTION ET WEBDIFFUSION

- 7.1. Webdiffusion de la séance d'information du 14 avril 2021
 - 7.1.1. Transcription de la séance d'information du 14 avril 2021
- 7.2. Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 28 avril 2021
 - 7.2.1. Transcription de la séance de questions et de réponses du 28 avril 2021
 - 7.2.2. Questions reçues d'avance
- 7.3. Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 18 mai 2021
 - 7.3.1. Transcription de la séance d'audition des opinions du 18 mai 2021
- 7.4. Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 19 mai 2021
 - 7.4.1. Transcription de la séance d'audition des opinions du 19 mai 2021
 - 7.4.2. Droit de rectification – Arrondissement de Ville-Marie

8. OPINIONS DÉPOSÉES À LA COMMISSION

- 8.1. Westcliff
- 8.2. Matthew Veloza
- 8.3. Maxime Arnoldi
- 8.4. Banque Nationale
- 8.5. Jean-Marie Peyronnard
- 8.6. Louise Charron
- 8.7. Germain Hôtels
- 8.8. Gestion Canderel Inc.
- 8.9. Louis Rastelli
- 8.10. BentallGreenOak
- 8.11. Fiera Capital Corporation
- 8.12. Groupe Brivia
- 8.13. Linda Longo
- 8.14. Maison Birks
- 8.15. Mariklode Tardi
- 8.16. Cathédrale Christ Church
- 8.17. Cathia Bérard
- 8.18. Chambre de commerce du Montréal Métropolitain (CCMM)
- 8.19. Clément Demers
- 8.20. Conseil canadien du commerce de détail
- 8.21. Conseil des infrastructures
- 8.22. Grégory Taillon
- 8.23. Jean Michel Grignon
- 8.24. Sport Experts
- 8.25. Groupe Optimun inc.
- 8.26. Phyllis Lambert
 - 8.26.1. Transcription

- 8.27. Karl Looper
 - 8.27.1. Transcription
- 8.28. Héritage Montréal
 - 8.28.1. Transcription
- 8.29. Laurie Neale
 - 8.29.1. Complément
 - 8.29.2. Transcription
- 8.30. Hubert Gagné
- 8.31. Les Amis de la montagne
- 8.32. Jacqueline Lamarche
- 8.33. Sorana Froda
- 8.34. Joanna Avantis
- 8.35. Carol Smith
- 8.36. Claude de Passillé
 - 8.36.1. Transcription
- 8.37. Montréal Centre-Ville
 - 8.37.1. Transcription
- 8.38. Harvey Levinson
- 8.39. Suzanne Lacroix

9. OPINIONS PRÉSENTÉES EN LIGNE

- 9.1. Hauteur permise
- 9.2. Projet immobilier
- 9.3. Patrimoine
- 9.4. Développement durable
- 9.5. Autres opinions
- 9.6. English

Annexe 3 – Le projet de règlement 04-047-221

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT 04-047-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE

MONTRÉAL (04-047)

Vu les articles 88 et 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 et 109.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du..... 2021, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, tel qu'il est illustré sur la carte jointe en annexe A au présent règlement.

2. La carte intitulée « Les limites de hauteur » du chapitre 25 de la partie II de ce plan d'urbanisme, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, est modifiée tel qu'il est illustré sur la carte jointe en annexe B au présent règlement.

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITE DE CONSTRUCTION »

ANNEXE B

EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE « LES LIMITES DE HAUTEUR »

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal Le Devoir le XX 20XX, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 20XX et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1207303007



Annexe 4 – Le projet de règlement P-21-014

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT XX-XXX

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 AYLNER

Vu le paragraphe 3 du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du....., le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan de l'annexe A, intitulé « Territoire d'application ».

CHAPITRE II

AUTORISATION

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition, la transformation, la construction et l'occupation d'un bâtiment ainsi que l'aménagement d'espaces libres sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 10, 43, 242, 244, 369, 392, 582 et 583 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

4. Ce projet peut être réalisé par phase.

5. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION 1

USAGES, HAUTEUR, IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

6. L'usage bureau est autorisé au rez-de-chaussée à l'emplacement identifié au plan 33 de l'annexe B.

7. Un café-terrasse est autorisé sans limite de superficie sur la partie du bâtiment identifiée comme étant la « parcelle A » au plan 44 de l'annexe B et n'a pas à être rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.

8. L'implantation et la volumétrie des bâtiments doivent être substantiellement conformes aux plans 31 à 33 et 39 à 56 et 58 à 66 de l'annexe B.

Malgré le premier alinéa, les superficies de planchers des étages situés à une hauteur égale ou supérieure au niveau 5 identifié aux plans 55, 56, 58, 59A, 59B et 60 de l'annexe B peuvent être réduites si le bâtiment ne comprend qu'une tour.

9. La hauteur maximale du bâtiment doit être conforme à la coupe longitudinale du plan 55 de l'annexe B.

10. Sous réserve des plans joints à l'annexe B, la hauteur minimale du bâtiment est de 14 mètres.

11. Les retraits d'alignement pour les étages situés à une hauteur égale ou supérieure au niveau 9 identifié aux plans numérotés 55, 56, 58, 59A, 59B et 60 de l'annexe B doivent respecter les dimensions indiquées aux plans numérotés 39, 58 et 59A de l'annexe B ou être plus importants.

Malgré le premier alinéa, la dimension de 4 mètres indiquée au plan numéroté 39 de l'annexe B s'applique uniquement à l'emplacement indiqué sur ce plan.

12. Aux fins du calcul de la densité, l'indice de superficie de plancher (ISP) se calcule par le rapport entre la superficie totale de plancher du bâti et la superficie du territoire délimité au plan de l'annexe A.

SECTION 2

RESTAURATION DU BÂTIMENT EXISTANT

13. Les parcelles de bâtiment à conserver représentées aux plans 1 et 2 de l'annexe C ne peuvent pas être démolies.

14. Malgré l'article 13, les parties de bâtiment à démolir représentées aux plans 3, 4 et 5 de l'annexe C peuvent être démolies.

SECTION 3

DEMANDE DE PERMIS

15. La délivrance d'un permis de construction ou de transformation visé par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable dont le

montant doit être égal à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par le présent règlement et de son terrain.

La garantie visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux suivants :

1° la restauration du bâtiment visée à l'article 13 du présent règlement;

2° la construction de la structure de l'agrandissement et du revêtement des niveaux 1 à 8 identifiés aux plans 55, 56, 58, 59A, 59B et 60 de l'annexe B du présent règlement.

La garantie doit prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser l'arrondissement de Ville-Marie 45 jours avant l'échéance si elle n'est pas renouvelée ou avant son annulation, le cas échéant.

16. Dans le cas où l'arrondissement est informé que la garantie visée à l'article 15 n'est pas renouvelée, est annulée ou si les travaux ne sont pas réalisés conformément au présent règlement, l'arrondissement de Ville-Marie peut exécuter la garantie et à son entière discrétion :

1° faire exécuter les travaux et imputer le produit de la garantie au paiement des coûts des travaux. Dans la mesure où le coût des travaux dépasse le montant de la garantie, en recouvrer la différence du propriétaire;

2° faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais du propriétaire tout en conservant la garantie à titre de pénalité;

3° conserver la garantie à titre de pénalité.

17. Une demande de permis de construction ou de transformation visée par le présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

1° un devis technique décrivant les critères d'intégration architecturale qui guident la

composition et le choix de la matérialité de l'enveloppe du bâti;

2° un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les parcelles de bâtiment visé à l'article 13;

3° dans le cas d'une demande visant la construction d'un étage situé à une hauteur égale ou supérieure au niveau 5 identifié aux plans 55, 56, 58, 59A, 59B et 60 de l'annexe B au présent règlement, un plan d'aménagement paysager des espaces accessibles au public situés au niveau 5.

SECTION 4

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

18. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux visés par le présent règlement doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

19. En plus des critères prévus au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis visée par le présent règlement et les travaux qui en résultent doivent être conformes aux plans approuvés :

1° l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural doivent contribuer à la mise en valeur des éléments patrimoniaux conservés sur le site;

2° toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, notamment quant au choix des matériaux et aux ouvertures;

3° 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;

4° le traitement architectural du basilaire et l'occupation du rez-de-chaussée doivent contribuer au confort et à l'animation des espaces extérieurs, notamment en favorisant le verre transparent pour les ouvertures;

5° la conception du bâtiment doit favoriser l'aménagement paysager de toits-terrasses accessibles depuis les espaces intérieurs adjacents;

6° les interventions de conservation visées à l'article 13 doivent tendre à se faire tel qu'à l'origine ou conformément aux plans 84, 90 et 93 à 99 de l'annexe B;

7° les ouvertures des parcelles du bâtiment visé à l'article 13 doivent tendre à être fenêtrées et ne pas comporter d'obstruction visuelle du côté intérieur;

8° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les matériaux de revêtement utilisés doivent être durables et leur intégration architecturale doit tendre à atténuer leur visibilité;

9° l'aménagement des accès véhiculaires doit assurer la sécurité et le confort des piétons;

10° l'aménagement paysager des espaces accessibles au public situés sur le toit et les aires de détente extérieures doit privilégier les éléments végétaux, favoriser leur pérennité et la sélection des espèces doit assurer la continuité visuelle entre les paliers;

11° la composition des façades de l'agrandissement doit contribuer à atténuer l'effet d'horizontalité;

12° les matériaux opaques, à l'exception des matériaux des persiennes, doivent avoir un fini naturel ou durable;

13° les tympans de verre doivent tendre à être de type « boîte cadre » (shadow box);

14° la composition de la façade ayant front sur la rue Aylmer doit contribuer à la qualité de la perspective dans l'axe de la rue Mayor, notamment en favorisant des ouvertures fenêtrées;

15° la composition de la façade ayant front sur la rue Union doit tendre à permettre l'intégration harmonieuse des équipements du métro représentés au plan 6 de l'annexe C;

16° les espaces libres extérieurs doivent tendre à être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les balcons en projection doivent être évités;

17° sur les façades ayant front sur la rue Sainte-Catherine, l'ajout de loggias, balcons et Juliettes doit être évité.

CHAPITRE IV

DISPOSITION PÉNALE

20. Quiconque occupe ou utilise un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue au titre IX du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

21. Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement devient nulle et sans effet.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « LIMITE DU TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B

PLANS 31 à 33, 39 à 56, 58 à 66, 84, 90 et 93 à 99, PRÉPARÉS PAR MENKÈS SHOONER DAGENAI LETOURNEUX ARCHITECTS, ET FAHEY ET ASSOCIÉS

ANNEXE C

PLANS 1 à 6, PRÉPARÉS PAR MENKÈS SHOONER DAGENAI LETOURNEUX ARCHITECTS, ET FAHEY ET ASSOCIÉS

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal Le Devoir le XX 2021, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2021 et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1207303007

Annexe 5 – Recommandations

Recommandation #1

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.

Recommandation #2

La commission recommande que la dérogation autorisant le café-terrace 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 règlementaire garantissant la pérennité de l'accès à la terrasse publique en cas d'arrêt des activités du magasin.

Recommandation #3

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.

Recommandation #4

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.

Recommandation #5

Afin d'éviter le recours à des modifications règlementaires 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.

Recommandation #6

La commission recommande à la Ville d'accorder la dérogation permettant l'usage bureau au rez-de-chaussée sur le boulevard De Maisonneuve.

Recommandation #7

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.

Recommandation #8

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 œuvre 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.



LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca