

STE-CATHERINE OUEST 585

REDÉVELOPPEMENT
REQUALIFICATION
RÉUTILISATION

Compagnie de la Baie d'Hudson

HBC

STREETWORKS
DEVELOPMENT

medl

fahey

DEMANDE D'AUTORISATION EN VERTU D'UN ARTICLE 89

TABLE DES MATIÈRES

01 _ INTRODUCTION	2
PRÉSENTATION DES PARTENAIRES.....	3
OBJET DE LA DEMANDE	5
DESCRIPTION DU RAPPORT	6
02 _ CONTEXTE	7
2.1 PLAN DE LOCALISATION	8
2.2 PLAN DU QUARTIER.....	9
2.3 PLAN DU CONTEXTE ENVIRONNANT.....	10
2.4 CONTEXTE ENVIRONNANT	11
2.5 CONDITIONS EXISTANTES DU SITE.....	12
03 _ ANALYSE URBAINE	13
3.1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR.....	14
3.2 ÉVOLUTION ARCHITECTURALE DU BÂTIMENT.....	16
3.3 CONTEXTE URBAIN.....	18
3.4 ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET DU PAYSAGE URBAIN.....	20
3.5 MOBILITÉ	22
3.6 SYNTHÈSE D'ANALYSE	23
3.7 CADRE RÉGLEMENTAIRE	24
04 _ INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE	28
4.1 IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE	29
4.2 PROGRAMMATION DU PROJET.....	32
4.3 PARTI ARCHITECTURAL	33
4.4 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	36

05 _ DESCRIPTION DU PROJET.....	37
5.1 PLANS.....	38
5.2 COUPES.....	55
5.3 ÉLÉVATIONS.....	57
5.4 PERSPECTIVES	61
5.5 SCHÉMAS/ DÉTAILS/ MATÉRIAUX.....	67
5.6 AMÉNAGEMENT PAYSAGER	69
06 _ STRATÉGIE DE RESTAURATION	80
6.1 DESCRIPTION DES CONDITIONS EXISTANTES ET D'ORIGINE.....	82
6.2 VITRINE, MARQUISE ET ENTRÉE DU MAGASIN.....	85
6.3 CONFIGURATION INTÉRIEURE DU MAGASIN.....	87
6.4 ÉTUDE SUR L'ÉTAT DU BÂTIMENT ET SES COMPOSANTES.....	88
6.5 STRATÉGIE DE RESTAURATION.....	90
6.6 SYNTHÈSE DE LA STRATÉGIE DE RESTAURATION.....	96
07 _ APPROBATION DU PROJET.....	97
7.1 CONFORMITÉ DU PROJET À LA RÉGLEMENTATION	98
7.2 DEMANDE D'AMENDEMENT ET JUSTIFICATIF	99
7.3 ATTEINTE DES OBJECTIFS DU PLAN D'URBANISME.....	102
08 _ ANNEXES	(DOCUMENT DISTINCT)
8.A STATISTIQUES DU PROJET	
8.B ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT.....	
8.C CÔNES DE VISION.....	
8.D SCHÉMAS CIRCULATION INTÉRIEURE	
8.E MÉDIAGRAPHIE	
8.F CERTIFICAT DE LOCALISATION.....	
8.G ÉVALUATION DU CONFORT AU VENT	
8.H ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS(SOUMIS SÉPARÉMENT)	
8.I ÉTUDE PATRIMONIALE.....(SOUMIS SÉPARÉMENT)	

1 | INTRODUCTION

Présentation des partenaires



Fondée en 1670, la Compagnie de la Baie d'Hudson est la plus ancienne société commerciale en Amérique du Nord.

La Compagnie de la Baie d'Hudson est un détaillant diversifié qui met l'accent sur la gestion de magasins de haute performance offrant des produits de qualité, tant pour ses magasins physiques que pour sa plateforme omnicanale. Elle a également pour objectif de débloquer le potentiel et d'assurer le développement de la valeur de ses propriétés immobilières.



Streetworks development est la branche de développement et d'investissement immobilier de la Compagnie de la Baie d'Hudson possédant une feuille de route de plus de 40 ans en Amérique du Nord, constituée d'une multitude de projets à usages mixtes. Son équipe vise à pousser les limites du « place making » à l'aide de nouvelles idées et d'une pensée créative. Streetworks development crée et revitalise des milieux urbains, stimule la croissance des quartiers et aide à bâtir les communautés du futur. Avec près de 20 millions de pieds carrés de projets en cours de développement, ses dirigeants et employés sont des plus passionnés à travailler ensemble afin d'innover et de réaliser d'importants espaces urbains qui sont aimés par la communauté.

Présentation des partenaires

msdl

Convaincue que la qualité architecturale de notre environnement influe sur nos vies, Menkès Shooner Dagenais LeTourneux Architectes place l'humain au centre des projets qu'elle conçoit. Résolument engagée envers le développement durable, arrimant ses pratiques aux technologies de pointe, la firme développe une architecture qui agit judicieusement sur l'identité et la pérennité du territoire. Réunissant plus de 120 professionnels d'expérience et de jeunes talents, elle est reconnue pour son agilité à réaliser des projets complexes et pour sa vivacité à concevoir des réponses architecturales créatives et innovantes.

Les membres de son équipe apportent au projet de La Baie une expertise des plus pertinentes en matière d'aménagements commerciaux et de bureaux. Leur vision de l'architecture et du design permet de réinventer ces milieux de vie pour les adapter aux besoins actuels et futurs des usagers, entre autres, par la déhiérarchisation, l'ouverture et la flexibilité des espaces.

fahey

Fahey et associés a fait sa renommée en élaborant des solutions innovantes, performantes et compétitives en développement immobilier et en aménagement urbain. Il s'agit avant tout d'une équipe multidisciplinaire composée d'une trentaine de professionnels qualifiés en urbanisme, en architecture de paysage et en design urbain plaçant la qualité de vie des citoyens et des futurs usagers au cœur de ses préoccupations.

Fahey et associés prend part au projet de La Baie afin de mettre à contribution sa compréhension approfondie des enjeux urbains et des mécanismes permettant d'optimiser les retombées de la mise en œuvre du projet pour l'ensemble des acteurs concernés.

Objet de la demande

Cette démarche s'inscrit dans le cadre du projet de rénovation et de redéveloppement de la propriété du magasin de La Baie d'Hudson située sur la rue Sainte-Catherine Ouest. Elle vise à optimiser les espaces occupés par le magasin, intégrer de nouveaux locaux commerciaux et intégrer des bureaux à l'immeuble. Des clients potentiels ont manifesté leur intérêt auprès de La Baie pour occuper ces nouveaux locaux.

Le projet visé permettra de conserver en grande partie les bâtiments des phases les plus anciennes du magasin d'origine. En effet, la restauration des façades est prévue. Les espaces intérieurs seront entièrement réaménagés afin de rehausser les espaces commerciaux. De plus, dans les parties conservées, les systèmes mécaniques et les systèmes de transport vertical seront modernisés et les éléments structuraux seront modifiés en fonction de l'agrandissement.

Afin de permettre un redéveloppement d'une haute qualité architecturale s'appuyant sur la richesse patrimoniale présente sur le site et aux alentours, la présente demande vise la modification de certaines dispositions concernant notamment la densité de construction et les hauteurs autorisées applicables à la propriété selon le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie.

À cet effet, une démarche a été entamée en collaboration avec l'arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal afin d'effectuer les modifications nécessaires au cadre de planification et de réglementation applicable. Ceci se traduit par une procédure en vertu de l'Article 89 de la charte de la Ville de Montréal à laquelle s'intègre une modification du Plan d'urbanisme.

Description du rapport

Afin d'expliquer les intentions et le concept de développement souhaités, le présent document est composé de la mise en contexte du site dans son milieu d'insertion, suivie par une analyse urbaine qui étudie l'historique du site et de son environnement, les usages, les conditions de mobilité et les autres composantes de la forme urbaine du secteur.

Par la suite, le concept d'implantation et d'intégration du projet proposé sera présenté, de même que la programmation sommaire du projet, son parti architectural ainsi que sa stratégie de développement durable.

La forme du projet, sa configuration architecturale et son concept d'architecture de paysage seront ensuite illustrés à travers une série de plans, de coupes, d'élévations et d'autres rendus et perspectives 3D. Cette section sera suivie d'une présentation de la stratégie de restauration utilisée pour assurer l'intégrité et la mise en valeur du patrimoine architectural présent sur le site ainsi qu'à ses alentours.

Pour terminer, une analyse de conformité au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme en vigueur sera effectuée afin de cibler les normes à modifier pour permettre la réalisation du projet.

2

CONTEXTE



Délimité par la rue Sainte-Catherine Ouest, l'avenue Union, le boulevard De Maisonneuve Ouest et la rue Aylmer, le site du magasin La Baie est situé dans un quartier en pleine transformation, au cœur du centre-ville de Montréal dans l'arrondissement Ville-Marie.

Le site est desservi par la station de métro McGill, laquelle est connectée au magasin La Baie par un passage souterrain qui relie notamment ce dernier avec le RÉSO souterrain de Montréal. 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.

À proximité, notons la présence du square Phillips et l'artère commerciale Sainte-Catherine, tous deux sujets à des projets de réaménagements, ainsi que les campus de l'Université McGill, de l'Université du Québec à Montréal, de la Place des Arts et de la Place des Festivals.

 Projet

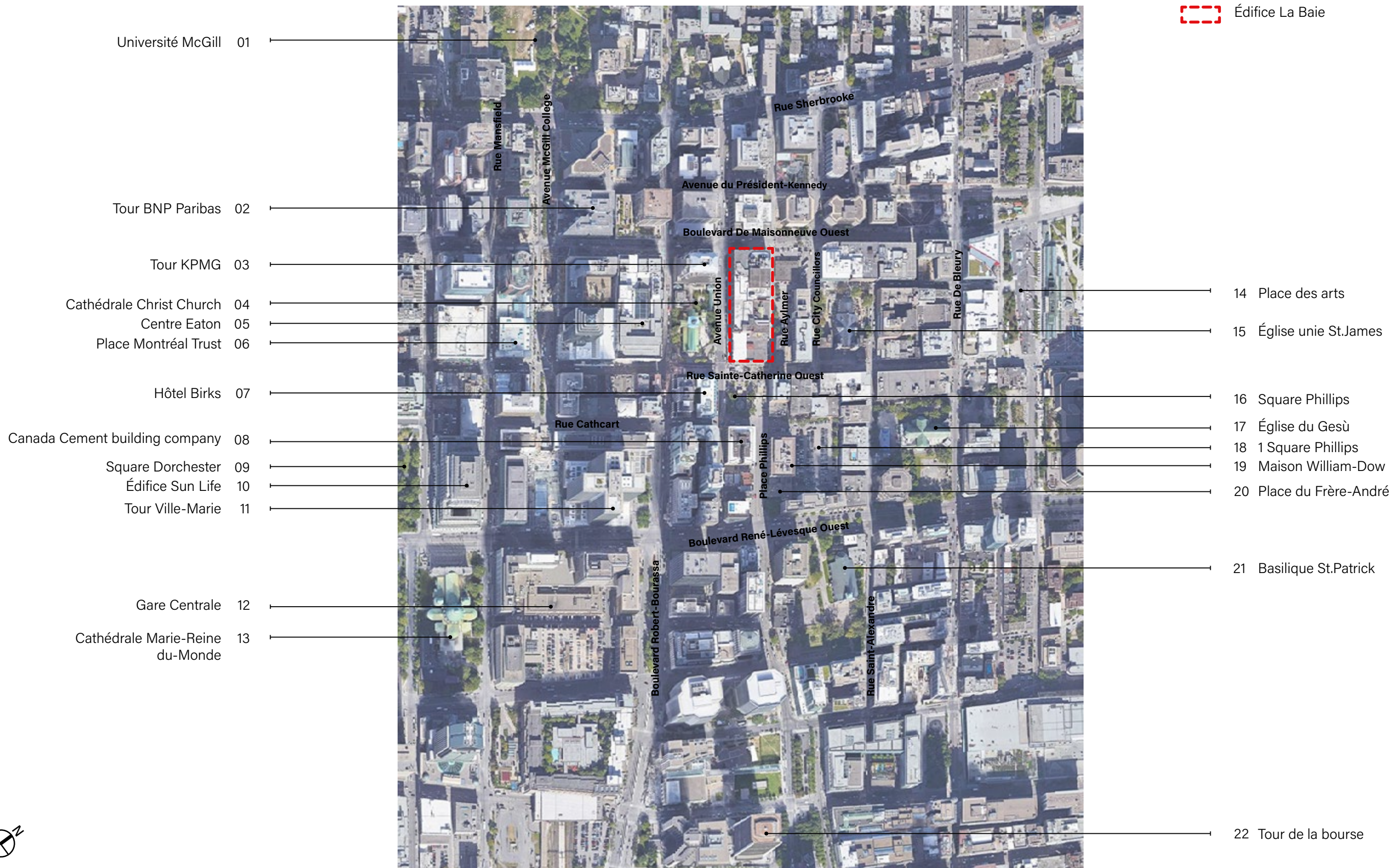
 Limite arrondissement Ville-Marie



En bordure du Mille carré doré, la propriété de la Baie est située dans un secteur qui a longtemps été reconnu comme étant un quartier résidentiel prestigieux, où se sont par la suite établis de nombreux grands magasins.

-  Projet
-  Quartier des affaires
-  Quartier des spectacles
-  Mille carré doré

2.3 PLAN DU CONTEXTE ENVIRONNANT

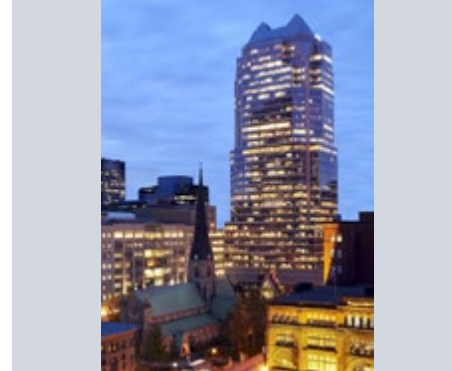




01_Université McGill



02_BNP Paribas



03_Tour KPMG



04_Cathédrale Christ Church



05_Centre Eaton



06_Place Montréal Trust



07_Hôtel Birks



08_Canada Cement building company



09_Square Dorchester



10_Édifce Sun Life



11_Place Ville-Marie



12_Gare centrale



13_Cathédrale Marie-Reine du-Monde



14_Place des arts



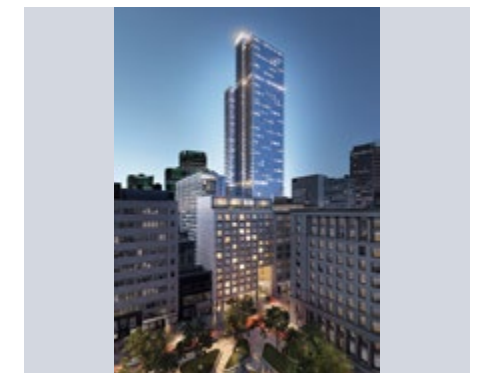
15_Église unie St.James



16_Square Phillips



17_Église du Gesù



18_1 Square Phillips



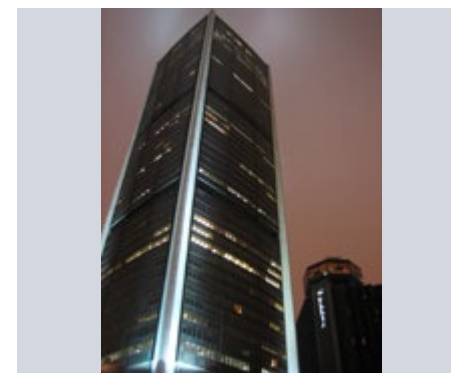
19_Maison William-Dow



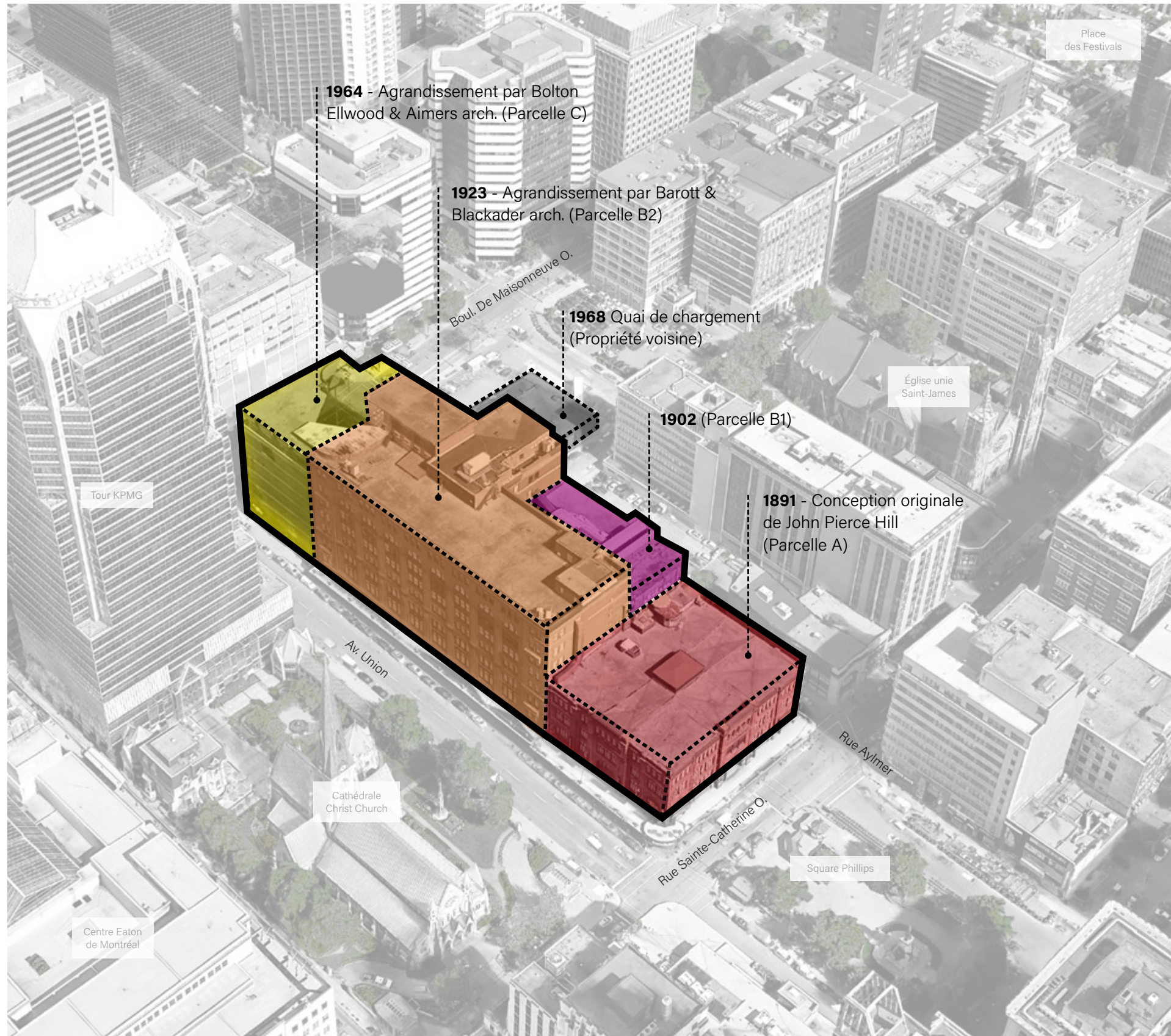
20_Place du Frère-André



21_Basilique St.Patrick



22_Tour de la bourse



Le site du magasin La Baie est composé de plusieurs parties de bâtiments ayant été construites au fil des années.

Le magasin original est un bâtiment de quatre étages construit en bordure de la rue Sainte-Catherine en 1891 par la compagnie Henry Morgan (parcelle A). Celui-ci a été agrandi par le biais d'une annexe de cinq étages située sur la rue Aylmer (parcelle B1) en 1902, puis un bâtiment additionnel de huit étages sur l'avenue Union a été construit en 1923 (parcelle B2). En 1964, après la vente du magasin à La Baie par la compagnie Morgan, un dernier agrandissement a été construit en bordure du boulevard De Maisonneuve, soit un bâtiment de huit étages (parcelle C).

Aujourd'hui, puisque la propriété occupe l'entièreté de l'îlot, celle-ci ne présente aucun voisin contigu et est entièrement comprise sur le lot 1 340 555.

Enfin, le bâtiment de La Baie est lié à un entrepôt situé au nord de la rue Mayor par un tunnel souterrain traversant la rue Aylmer. Cet entrepôt, muni de six quais de chargement, est situé sur une propriété voisine et est utilisé par La Baie en fonction d'un bail à long terme afin de faire la réception de sa marchandise et d'évacuer ses déchets.

État actuel du magasin

Lot	1 340 555
Superficie du lot	7 920 m ²
Densité existante	5,8

Superficie brute totale

Commercial	59 634 m ² (641 903 pi ²)
Total	59 634 m ² (641 903 pi ²)

Magasin de La Baie d'Hudson

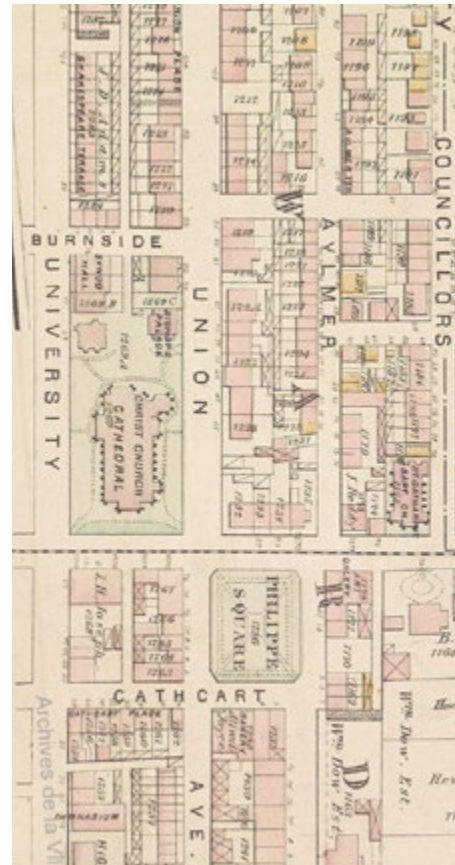
1891- Parcelle A	4 étages, +/- 26 m
1902- Parcelle B1	5 étages + 1 étage mécanique, +/- 30 m
1923- Parcelle B2	8 étages + 1 étage mécanique, +/- 42 m
1964 - Parcelle C	8 étages + 1 étage mécanique, +/- 41 m

3

ANALYSE URBAINE

1879

Le secteur présente des fonctions résidentielles et un tissu urbain serré.



Atlas Hopkins, 1879

1891

Le magasin de Henry Morgan remplace les bâtiments en tête d'îlot qui faisaient face au square Phillips.



Atlas Goad, 1891

1915

Le tissu résidentiel disparaît graduellement, au profit de bâtiments commerciaux de plus gros gabarit.



Année 1915 - Modification du format : « Plan d'assurance incendie - Archives de la Ville de Montréal, 1915 »



Carte postale du square Phillips présentant la Cathédrale et Morgan's en second plan, 1900 (BAnQ, CP 2608 CON)



Le square Phillips en 1914 (Musée McCord, VIEW-5304)



Le square Phillips en 1930, coin sud-est (Archives de la Ville de Montréal)



Le square Phillips (date inconnue)

Brodeur Consultants a été mandaté par le propriétaire afin de réaliser une étude pour le site du magasin de La Baie (auparavant le magasin Morgan's). Les faits présentés de manière sommaire dans la présente section sont abordés de manière plus exhaustive dans le rapport en annexe.

3.1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

1951

Les bâtiments sur l'îlot de La Baie sont démolis pour faire place à l'agrandissement du magasin. Il en est de même pour les bâtiments de l'îlot au nord de la rue Mayor qui sont démolis et remplacés par un entrepôt.

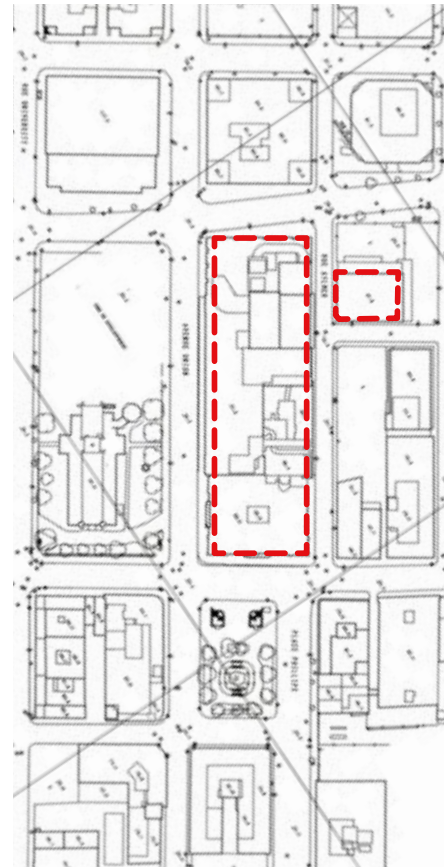


Plan d'assurance incendie - Ville de Montréal, 1951

1985

La rue Ontario (boulevard De Maisonneuve) est reconfigurée en oblique pour permettre un passage direct vers l'ouest. Les bâtiments résidentiels de faible gabarit ont presque tous disparu.

Le magasin de La Baie occupe désormais tout l'îlot compris entre la rue Sainte-Catherine, l'avenue Union, le boulevard De Maisonneuve et la rue Aylmer.



Plans de la Ville de Montréal, 1985



Le square Phillips en 1937 (coin nord-est) (BA nQ, P48,S1,P1215)



Le jour de la victoire sur la rue Sainte-Catherine en 1945 (Archives de l'Université McGill, PR001091)



Défilé de la coupe Stanley mai 1971 (Archives de la Ville de Montréal)



Boulevard De Maisonneuve Ouest 1965 (Calypso - Université de Montréal, AMEN005563)



Sainte-Catherine coin Union années 1990 (Collection HBC)

1891



I - Parcelle A - Bâtiment à l'ouverture du magasin Henri Morgan (Musée McCord, View-2540)

I - 1891 - Bâtiment à l'ouverture du magasin Morgan's



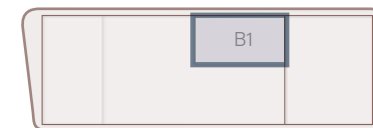
- Une fenestration exceptionnelle pour l'époque.
- Entrée principale sur la rue Sainte-Catherine.
- Entrée secondaire sur l'avenue Union.
- Grandes vitrines au rez-de-chaussée.

1902



II - Addition du bâtiment sur la rue Aylmer (Musée McCord, MP-1985.31.78)

II - 1902 - Premier agrandissement (addition du bâtiment sur la rue Aylmer)



- Cinq étages additionnels de surfaces commerciales.
- Aménagement d'une aire de manutention des marchandises.

1917



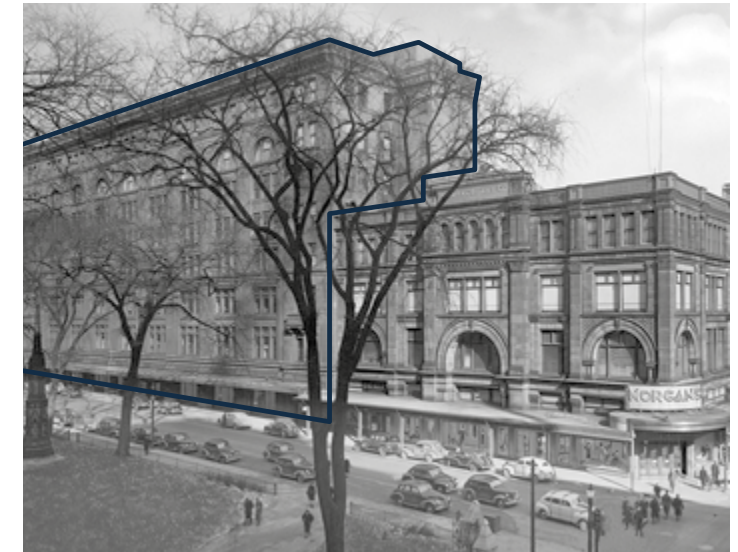
III - Agrandissement et modifications (Musée McCord, View-16835)

III - 1917 - Modifications du bâtiment (agrandissement et modification)



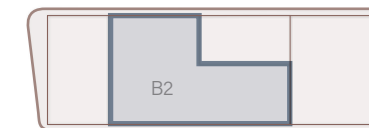
- Ajout d'une marquise entourant le bâtiment original.
- Réaménagement des vitrines jusqu'aux limites de la propriété.

1923



IV - Addition du bâtiment sur l'avenue Union/Aylmer (Collection HBC)

IV - 1923 - Deuxième agrandissement (addition du bâtiment avenue Union / rue Aylmer)



- Huit étages additionnels de surfaces commerciales.

La forme architecturale du magasin Henry Morgan Limited et éventuellement du magasin de La Baie d'Hudson a évolué en fonction des principales innovations technologiques en matière d'architecture et d'ingénierie ainsi que des grandes périodes de développement économique de la métropole. Ces facteurs ont contribué à encourager la transformation de l'établissement à certaines périodes clés afin de combler de nouveaux besoins, résultant ainsi en une modification considérable de la facture architecturale et du volume du bâtiment original.

Les principaux agrandissements ont été réalisés dans une période relativement rapprochée, entre 1902 et 1923 (parcelle A, B1 et B2), puis en 1964 (parcelle C).

1936



V - Modification du Rez-de-chaussée (Archives de la Ville de Montréal)

V - 1936 - Modification du rez-de-chaussée



- Nouvelle configuration des vitrines.
- Nouvelle entrée au coin Union / Sainte-Catherine.
- Modification à la structure originale du bâtiment.
- Remplacement de fenêtres.

1960



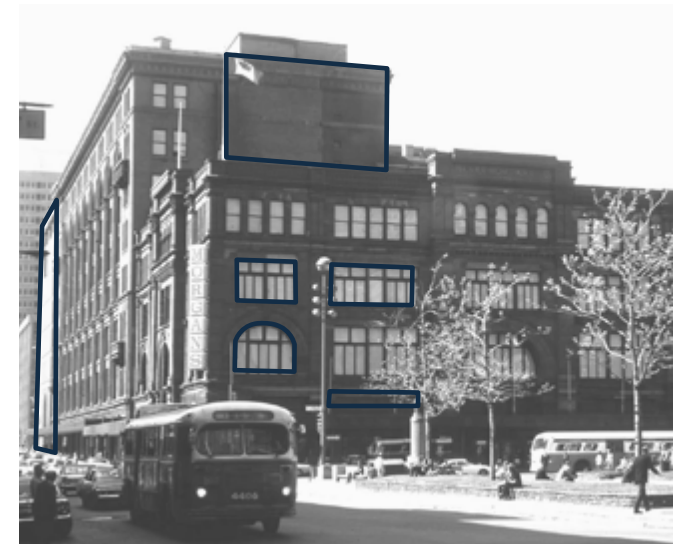
VI - Vente du magasin Morgan à La Baie d'Hudson (Calypso - Université de Montréal, PB07448)

VI - 1960 - Vente du magasin Morgan à La Baie d'Hudson



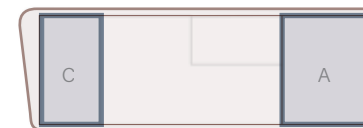
- Les panneaux d'affichage demeurent avec l'enseigne Morgan jusqu'en 1972. Cependant, le graphisme de l'image de marque de la Compagnie de La Baie d'Hudson est utilisé.

1964



VII - Addition du bâtiment sur le boulevard De Maisonneuve (The Department store Museum)

VII - 1964 - Troisième agrandissement (addition du bâtiment sur le boulevard De Maisonneuve)



- Addition du bâtiment boulevard De Maisonneuve.
- Remplacement des fenêtres.
- Fermeture des fenêtres au-dessus de la canopée.
- Recouvrement de la canopée en panneaux de bronze.
- Modification de la façade sud du bâtiment de 1923.
- Nombreux réaménagements intérieurs.
- Réaménagement complet de la ventilation du magasin.

1972



VIII - Remplacement de l'affichage de Morgan par La Baie (Référence inconnue)

VIII - 1972 - L'affichage Morgan est remplacé par la Baie



- Les quatre fenêtres en arche sont obturées et recouvertes de revêtement métallique ondulé.

Usages

La propriété de La Baie est située au cœur du centre-ville de Montréal, principal pôle d'emploi de la ville. Tel qu'illustré sur la carte ci-dessous, l'environnement immédiat du site est principalement occupé par des bureaux et des usages commerciaux. Le secteur est connu pour son abondance en services et en boutiques liés par un réseau souterrain ainsi que pour son offre culturelle et de divertissement.

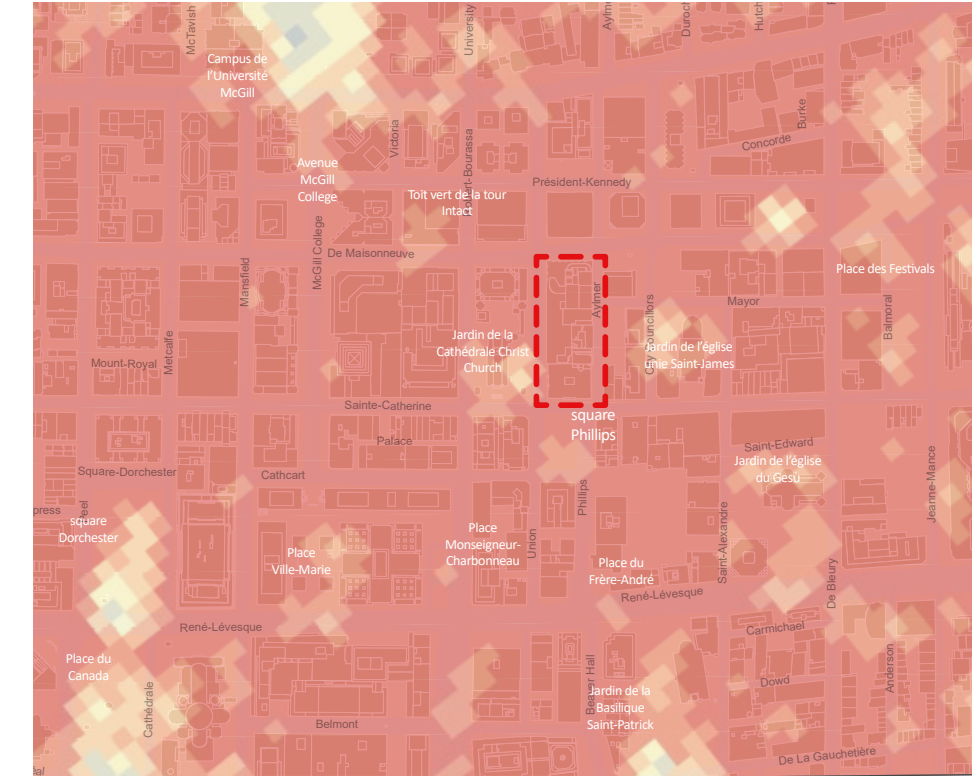
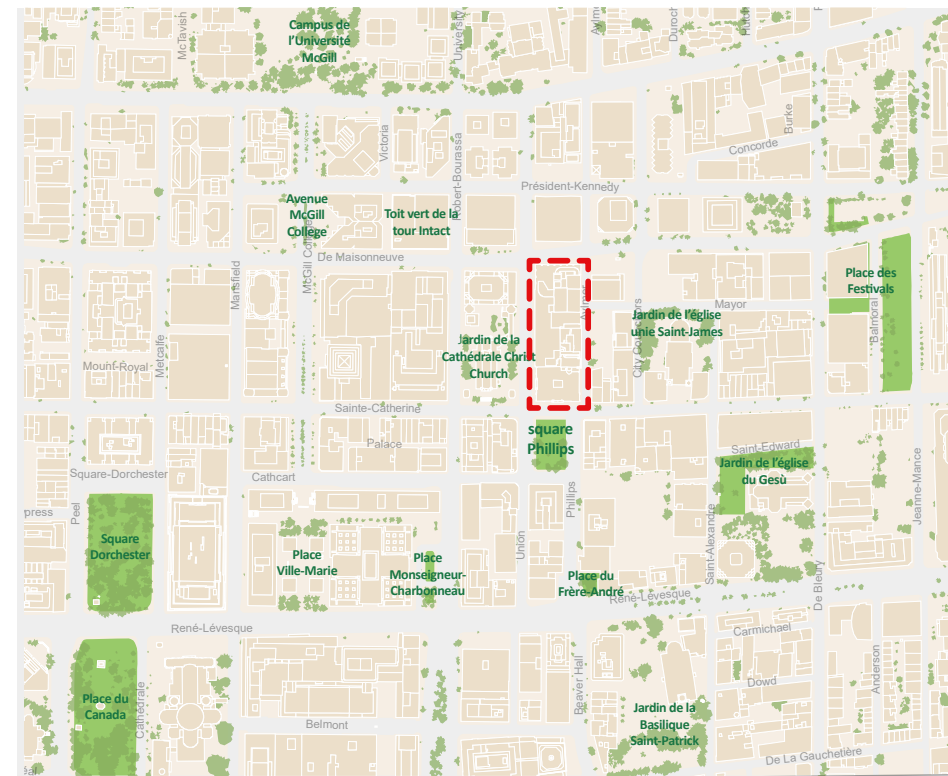
Plusieurs institutions, telles que le campus de l'Université McGill et la Place des Arts située au cœur du Quartier des Spectacles, prennent place dans le secteur. Le site est également à distance de marche de deux autres universités d'importance (l'Université Concordia et l'UQAM) et à proximité de lieux de culte (églises catholiques, anglicanes et protestantes, mosquées, etc.).

Parcs, espaces publics et espaces verts

Un corridor de parcs, d'espaces publics et d'espaces verts constitué de la Basilique de Saint-Patrick, de la Place du Frère-André, du square Phillips, de la Cathédrale Christ Church, et du parc du campus de l'Université McGill prend place dans le secteur du magasin de La Baie. Ce corridor est compris, en partie, dans le tracé du Plan Phillips, planifié à partir de 1841, qui met en réseau le square Phillips et le square de Beaver Hall (place du Frère-André) (Cha, 2015).

Îlots de chaleur

Le centre-ville, incluant le secteur où est situé le magasin de La Baie, est fortement affecté par la présence d'îlots de chaleur en raison de l'omniprésence des surfaces minéralisées. On peut toutefois observer certains emplacements où la température ambiante est relativement plus faible, en raison de la présence d'espaces verts et d'un certain couvert végétal ponctuel. Les toits verts et les membranes de toiture blanches qui sont de plus en plus présents au centre-ville contribuent à réduire l'effet des îlots de chaleur.



Source : CMM (2016)

Source : Ville de Montréal (Service des infrastructures du réseau routier- Division de la géomatique), 2015

Source : Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) et Centre d'enseignement et de recherche en foresterie de Sainte-Foy (CERFO), 2012 mis à jour en 2020

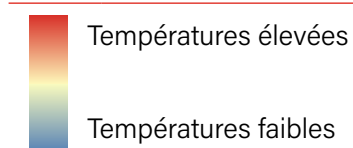
USAGES

 Résidentiel (1 logement)	 Bureau
 Résidentiel (2 à 4 logements)	 Institutionnel (économique)
 Résidentiel (4 à 25 logements)	 Institutionnel (non économique)
 Résidentiel (26 logements et plus)	 Parcs et espaces verts
 Commercial	

ESPACES VERTS

 Parcs, espaces verts et espaces publics
 Canopée

ÎLOTS DE CHALEUR

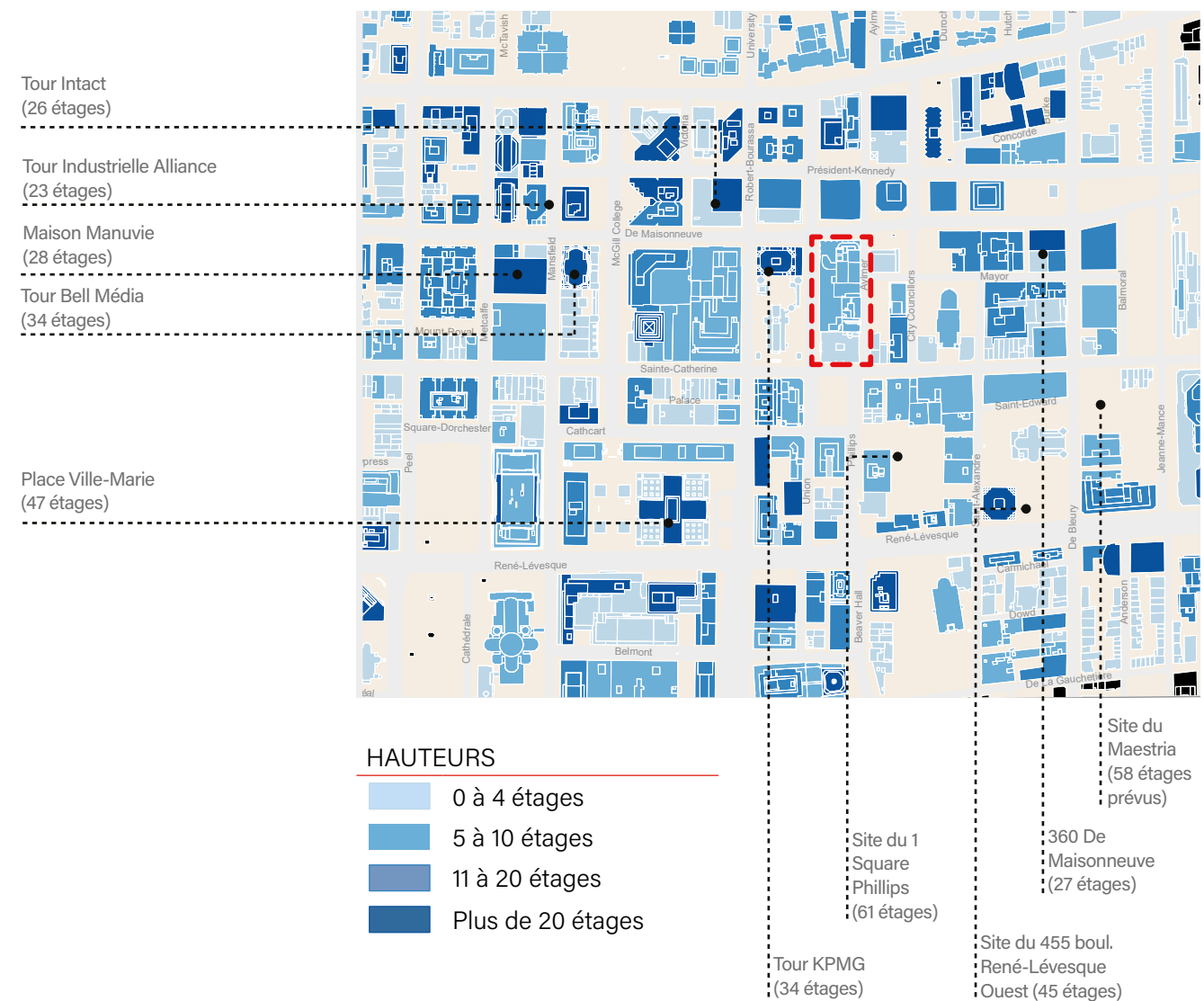


Tissu urbain et hauteurs construites

On observe une très grande hétérogénéité dans les typologies bâties et dans le volume des bâtiments qui prennent place à proximité de La Baie. La hauteur et le gabarit des bâtiments du secteur sont toutefois conditionnés par l'unité paysagère de la rue sur laquelle ils prennent place.

Les bâtiments qui bordent la rue Sainte-Catherine ont un grain plus fin et se limitent généralement à une hauteur de 4 à 10 étages, tandis que les bâtiments qui bordent le boulevard De Maisonneuve présentent des gabarits et des hauteurs beaucoup plus importantes, pouvant atteindre plus de 30 étages.

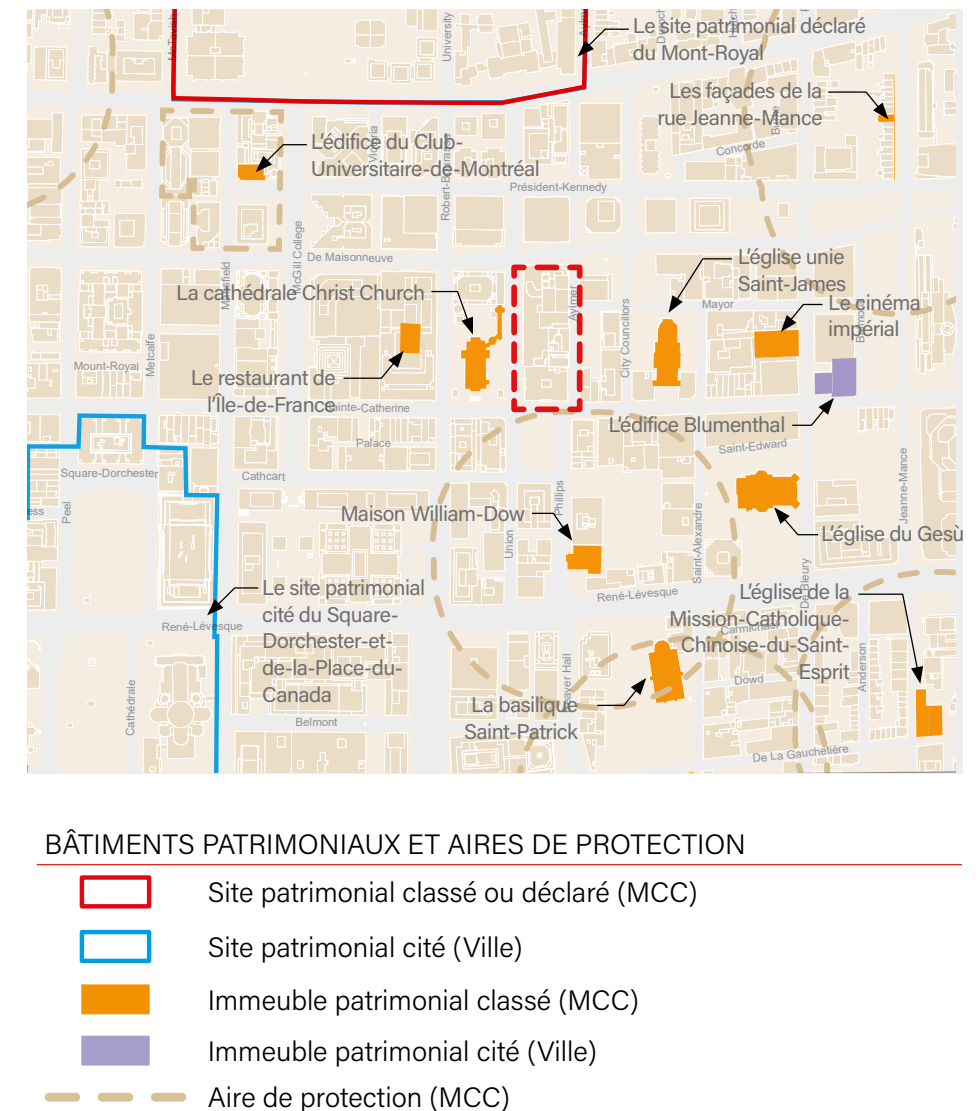
Des projets de développement d'immeubles de gabarits importants sont actuellement en cours d'élaboration. C'est notamment le cas du 1 square Phillips (61 étages) et du 455 boulevard René-Lévesque Ouest (45 étages).



Patrimoine bâti

Le secteur dans lequel prend place le magasin de La Baie est doté d'une grande richesse architecturale et patrimoniale reflétant ses nombreuses phases de développement. On relève le site patrimonial cité du Square-Dorchester-et-de-la-Place-du-Canada ainsi que le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. La Maison William-Dow et l'édifice du Club-Universitaire-de-Montréal sont des immeubles patrimoniaux classés par le ministère de la Culture et des Communications. Ces derniers sites sont dotés d'une aire de protection à l'intérieur de laquelle tout projet doit être soumis au Ministère pour approbation. Il est important de noter qu'aucune de ces aires de protection n'affecte le site de La Baie.

Plusieurs immeubles situés dans le secteur, bien qu'ils présentent une valeur patrimoniale notable, ne bénéficient pas d'un statut de protection. C'est notamment le cas du magasin de La Baie. Cependant, ce dernier fait partie d'un « secteur de valeur exceptionnelle » au sens du Plan d'urbanisme.



Rue Sainte-Catherine Ouest et square Phillips

L'ambiance paysagère au sud de la rue Sainte-Catherine est principalement conditionnée par la présence du square Phillips. Le square ainsi que les bâtiments qui bordent cette partie de la rue Sainte-Catherine permettent ainsi de dégager les vues vers la cathédrale Christ Church, l'église unie Saint-James et la façade principale de l'immeuble de La Baie d'Hudson.

Bien que le square présente malgré tout une prédominance minérale, ce dernier constitue tout de même un des principaux massifs végétaux du secteur (avec le jardin de la cathédrale Christ Church), en raison du peu d'arbres présents sur la rue Sainte-Catherine. Les projets de réaménagement de la rue Sainte-Catherine en cours et du square Phillips viendront modifier la configuration actuelle de cet espace au profit de la circulation piétonne et d'une augmentation du couvert végétal.

On observe également des vues vers de nouveaux immeubles résidentiels tels que le TOM condos, Condos Altitude ainsi que vers la mezzanine vitrée de la Maison Birks. Ces développements réalisés au cours des dernières années ont comblé des espaces vacants en bordure du square. Le 1 Square Phillips poursuivra l'encadrement du square. C'est dans cette logique de réactualisation du square et de la rue Sainte-Catherine que s'inscrit le projet de redéveloppement du magasin de La Baie qui viendra à son tour mettre en valeur le square.

Avenue Union

L'îlot à l'ouest du site est occupé par la cathédrale Christ Church, son presbytère ainsi que ses espaces verts représentant le plus important massif végétal du secteur. On note d'ailleurs qu'il n'y a pas d'arbres de rue sur l'avenue Union au sud du boulevard De Maisonneuve. La tour KPMG, un édifice à bureaux de 34 étages (+/-148 m) qui occupe la partie nord de cet îlot constitue le plus haut bâtiment du voisinage immédiat.



Vue du square Phillips, du magasin de La Baie et de la silhouette du centre-ville (Le Square Phillips Hôtel & Suites, 2018)



Aménagements proposés pour la rue Sainte-Catherine Ouest (Ville de Montréal, 2018)



La statue de Édouard VII au coeur du square Phillips



Vue de la Maison Birks et de nouveaux immeubles résidentiels en arrière-plan



Vue de la tour KPMG et de la cathédrale Christ Church depuis l'avenue Union



Vue de l'avenue Union depuis la tour KPMG, vers le sud

Boulevard De Maisonneuve

La quasi-totalité des îlots bordant le boulevard De Maisonneuve sont occupés par des immeubles de bureaux, commerciaux et institutionnels. Certains de ces bâtiments possèdent des rez-de-chaussée commerciaux qui font face au site de La Baie. Les façades de ces derniers présentent peu d'ouvertures. Les premiers niveaux du bâtiment au nord de La Baie sont d'ailleurs occupés par un stationnement étagé.

Rue Aylmer

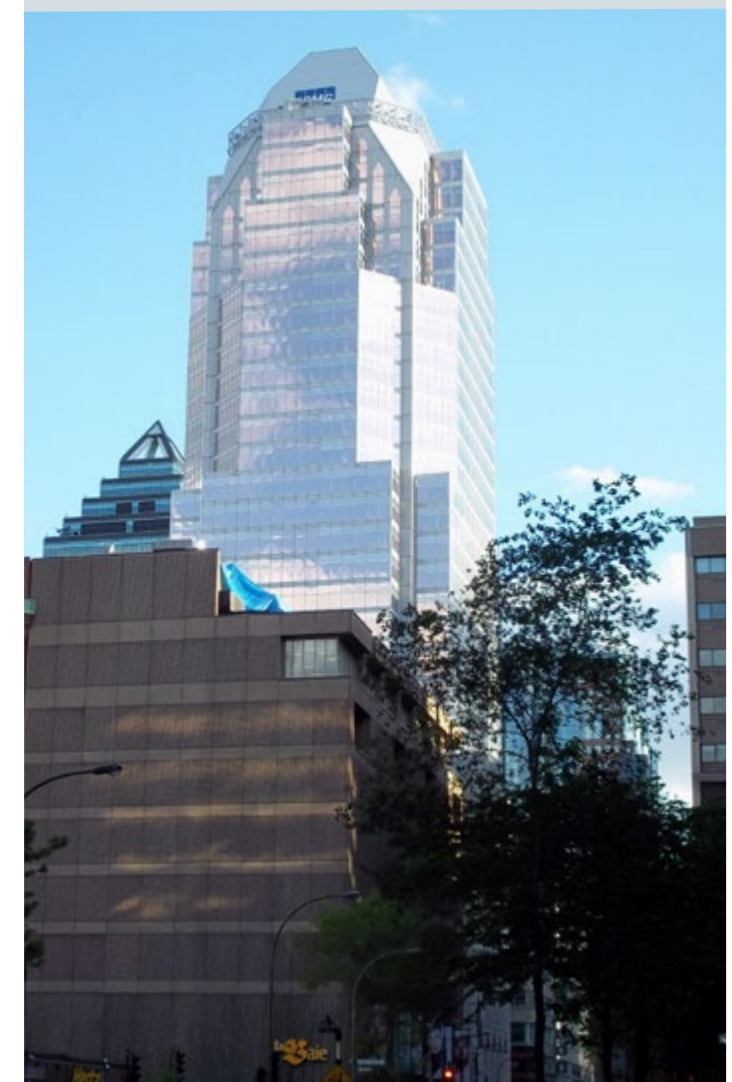
L'îlot situé à l'est de la rue Aylmer et au sud de la rue Mayor est partiellement utilisé en tant que stationnement extérieur. L'îlot situé au nord de la rue Mayor fait partie d'une propriété distincte et est occupé par un bâtiment d'un étage appartenant au service de location automobile Hertz ainsi que par six quais de chargement utilisés par La Baie. Cette propriété est liée à la propriété de La Baie par un tunnel souterrain traversant la rue Aylmer.



Vue du boulevard De Maisonneuve vers l'ouest



Vue sur le bâtiment de La Baie depuis le boulevard De Maisonneuve, vers l'est



Vue de la tour KPMG depuis le boulevard De Maisonneuve, vers l'ouest



Vue de la rue Aylmer depuis la rue Sainte-Catherine



Vue du bâtiment de Hertz vers l'est, au coin des rues Aylmer et Mayor

Transport actif, collectif et ville souterraine

La propriété de La Baie est située dans un secteur qui est facilement accessible à travers plusieurs modes de transport. Celle-ci bénéficie d'un accès direct à la station de métro McGill (ligne verte) qui est située sur sa propriété au niveau sous-sol (édicule De Maisonneuve). L'accès souterrain au métro relie également la propriété de La Baie au réseau piéton souterrain RÉSO à travers le centre-ville.

Une piste cyclable en site propre traversant le centre-ville de Montréal est située en bordure du site, longeant le boulevard De Maisonneuve. Des stations Bixi sont également situées à proximité de la propriété, sur le boulevard De Maisonneuve, sur l'avenue Union ainsi qu'au square Phillips.

Le site est également situé face au pôle du square Phillips qui est intégré au trajet de la promenade Fleuve-Montagne. En ce sens, ce corridor utilisé pour lier le pôle du Mont-Royal et le pôle du Vieux-Port de Montréal contribue à mettre en valeur le site de La Baie sur le plan récréotouristique. Le segment de la rue Sainte-Catherine sur lequel prennent place la promenade Fleuve-Montagne, le square Phillips et le magasin de La Baie bénéficiera également d'un réaménagement, actuellement en cours, qui permettra de favoriser la mobilité active.

Réseau express métropolitain (REM)

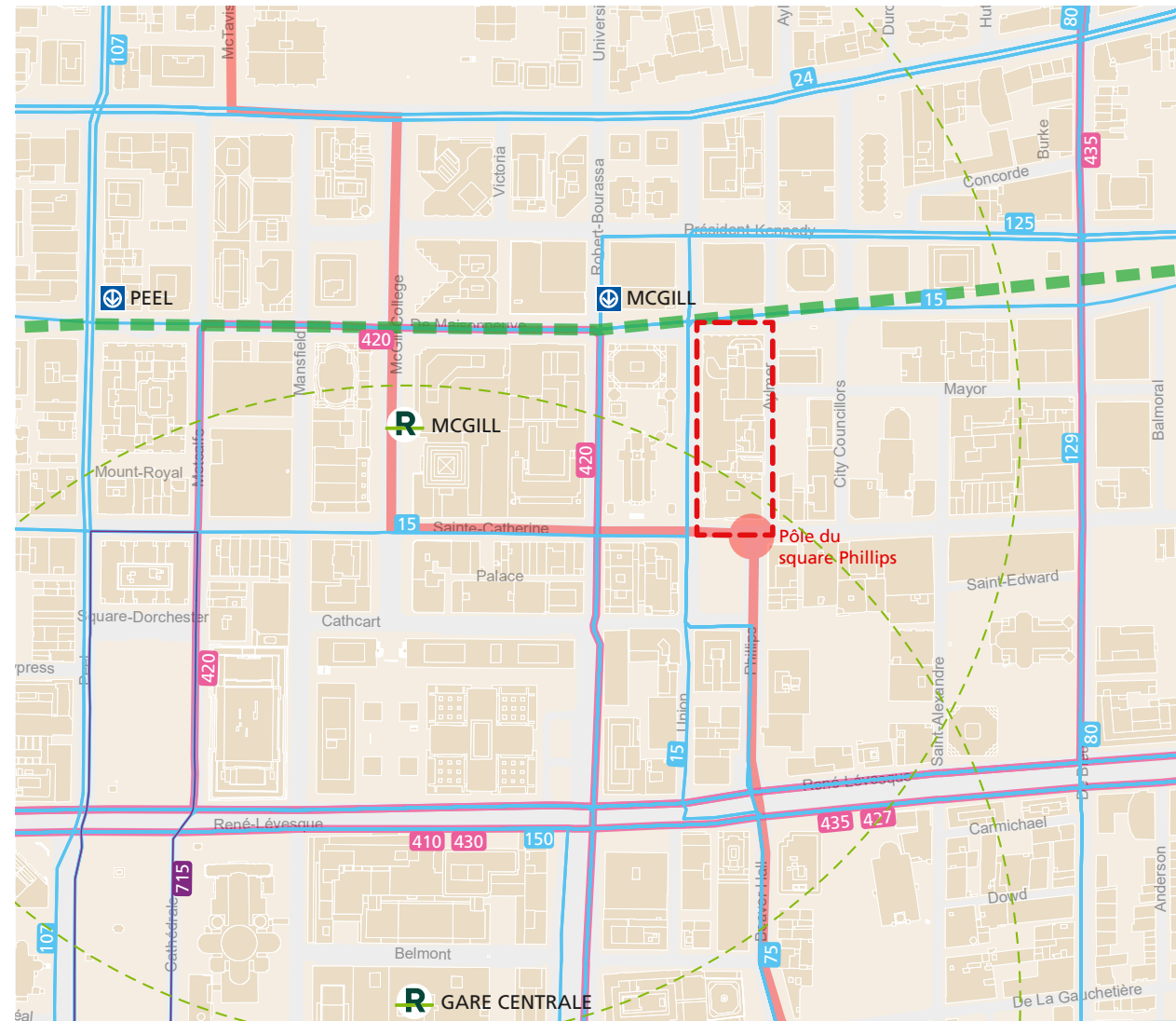
Le secteur du centre-ville sera éventuellement relié à l'Aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau par le REM, une fois que les travaux seront terminés. Le REM reliera également le centre-ville de Montréal à l'ouest de l'île ainsi qu'à la Rive-Nord et à la Rive-Sud de la région métropolitaine. La station la plus près de la propriété sera située au coin du boulevard De Maisonneuve et de l'avenue McGill College.

Cette dernière sera également reliée à la station de métro McGill ainsi qu'au réseau de la ville souterraine. Le projet de développement du magasin La Baie permettra également de maximiser les apports de cette nouvelle infrastructure de transport structurante pour l'agglomération de Montréal. Ceci fait du magasin de Montréal un site de premier choix pour la Compagnie de la Baie d'Hudson dans sa stratégie de requalification de ses propriétés à travers le monde.

Circulation et camionnage

La circulation pour camionnage est permise en tout temps sur trois des quatre rues qui délimitent la propriété.

Le magasin de La Baie utilise l'entrepôt du 1475 rue Aylmer et ses six quais de chargement appartenant à un propriétaire distinct pour la réception de sa marchandise. Cette dernière est transportée au magasin via un tunnel souterrain situé sous la rue Aylmer.



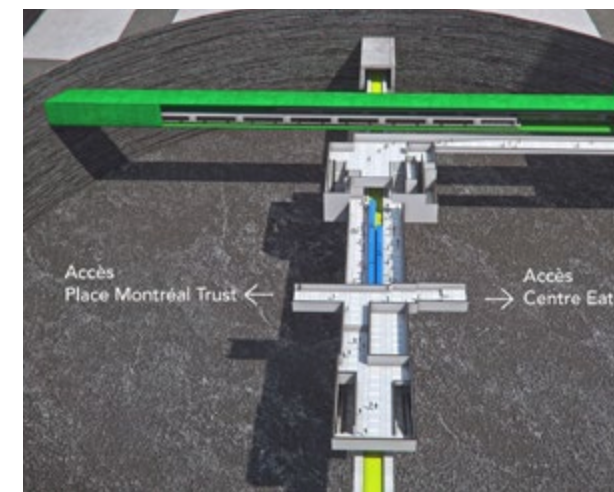
Réseau de métro et d'autobus du centre-ville

MOBILITÉ

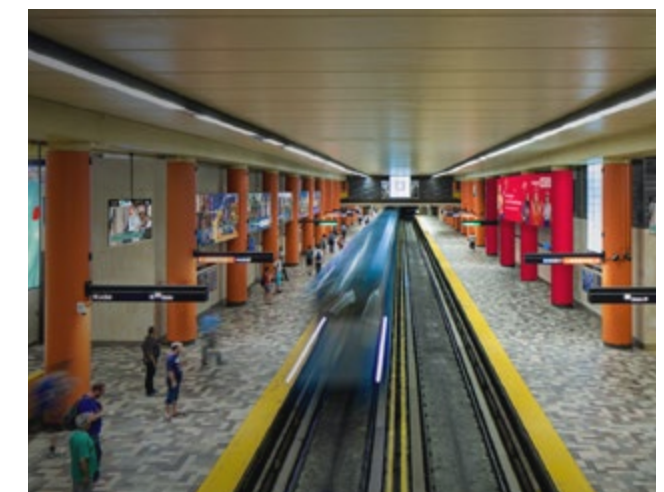
- Réseau d'autobus local
- Réseau d'autobus express
- Réseau de navettes
- Ligne verte du métro
- Ligne orange du métro
- - - Zone de redevance REM
- Promenade Fleuve-Montagne



La piste cyclable du boulevard De Maisonneuve (McGoldrick, 2018)



Le raccordement prévu de la station McGill du REM avec le métro (CDPQ Infra, 2016)



La station de métro McGill (Bell Media - The Lede, 2018)

Constats et enjeux urbains

Les précédentes analyses permettent de définir de nombreuses opportunités d'aménagements applicables au secteur du magasin de La Baie.

Le projet de redéveloppement du magasin de La Baie s'inscrit dans une perspective de repositionnement de l'activité commerciale sur la rue Sainte-Catherine, rendue nécessaire par les enjeux actuels (vente en ligne, commerce en périphérie, crise sanitaire, etc.). Ceci viendra assurer la pérennité de la présence d'une des premières grandes institutions commerciales qui ont contribué au positionnement de Montréal à l'échelle nationale.

Avec le PPU du Quartier des Spectacles, le réaménagement de la rue Sainte-Catherine et du square Phillips ainsi que les nombreux nouveaux développements résidentiels qui prennent place à proximité du site, le projet de développement du magasin de La Baie permettra d'assurer la vitalité et de consolider ce secteur du centre-ville.

Avec la crise sanitaire présentement en cours, nous observons un changement de paradigme en ce qui concerne les modalités de travail et la vocation des espaces à bureaux. En ce sens, il est essentiel de s'appuyer sur de nouvelles stratégies pour le développement des espaces à bureaux qui prennent en compte les besoins d'espaces adaptés, résilients et flexibles.

Nous observons récemment de nouveaux records de température et un nombre croissant de périodes de canicules en lien avec les changements climatiques. Le centre-ville et le secteur où est situé le magasin de La Baie sont fortement affectés par la présence d'îlots de chaleur en raison de l'omniprésence des surfaces minéralisées.

On peut toutefois observer certains emplacements où la température ambiante est relativement plus faible, en raison de la présence d'espaces verts et d'un certain couvert végétal ponctuel. Dans un contexte de transition écologique, les toitures vertes jouent un rôle clé dans la poursuite de la diminution des impacts liés à la présence d'îlots de chaleur.

Le projet de La Baie permettra également la consolidation des milieux de vie et de travail à proximité des principaux nœuds de transport qui desservent le secteur, tels que la station de métro McGill et la nouvelle station du REM qui y sera attachée. Cette dernière offrant un lien direct avec l'aéroport de Montréal, le projet immobilier est résolument positionné en faveur des stratégies de mobilités collectives.

Défis d'aménagement

Le réaménagement du site du magasin de La Baie possède de nombreux défis qui doivent être abordés judicieusement pour assurer son succès. Ceux-ci peuvent être déclinés en trois volets, soit l'architecture et les questions structurales, le patrimoine et le paysage urbain ainsi que la planification et la coordination.

Architecture et questions structurales

- Le nouveau volume devra assurer l'intégrité et l'intégration des niveaux existants.
- Le nouveau bâtiment devra intégrer les systèmes de mécanique se trouvant actuellement aux toits du bâtiment existant.
- L'agrandissement et la transformation ont pour effet d'augmenter les exigences du Code de construction pour le bâtiment existant qui devra être mis aux normes.
- Le projet devra prendre en compte les implications structurales et les enjeux liés à la présence du tunnel du métro adjacent au projet.

Patrimoine et paysage urbain

- Le nouveau volume devra prévoir un dégagement de la portion du magasin original sur Sainte-Catherine situé en face du square Phillips. Il devra également conserver les vues dégagées vers la cathédrale Christ Church.
- Le projet visera à prendre en compte la valeur patrimoniale et l'attachement dont font preuve les citoyens envers le magasin puisqu'il est présent au centre-ville depuis les premières phases de développement du secteur. Le projet devra s'appuyer sur les caractéristiques historiques et patrimoniales d'intérêt afin de créer un concept architectural de qualité.
- La restauration du bâtiment dans le respect de ses conditions d'origine permettra de retrouver toute la splendeur de sa maçonnerie et de ses grands portails.

Planification et coordination

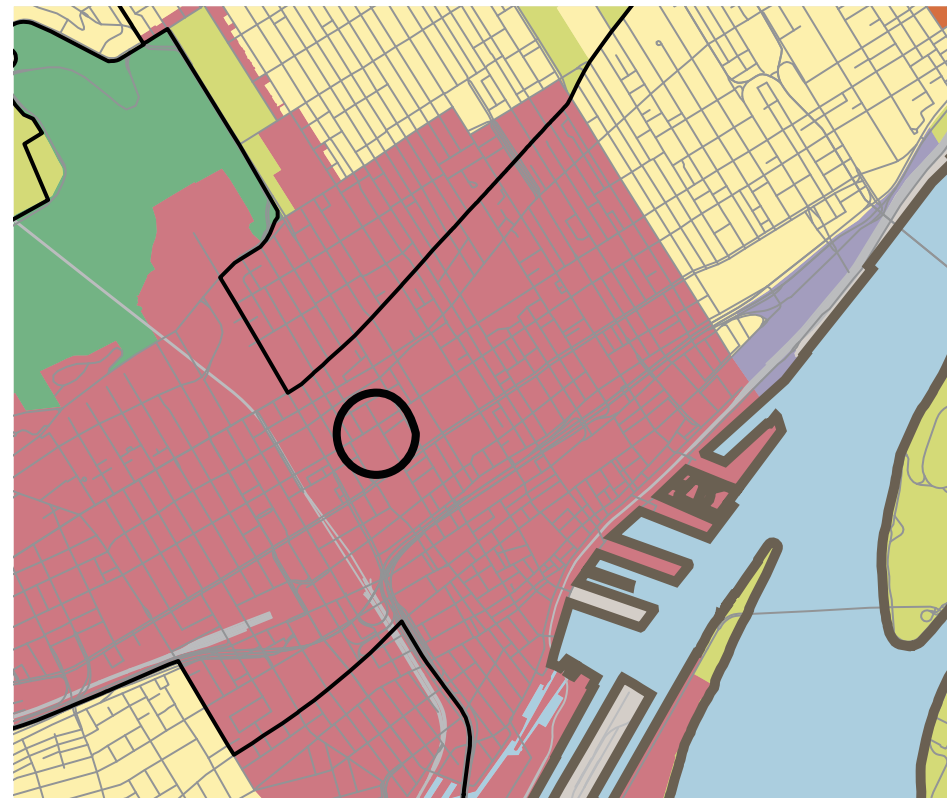
- Le projet devra respecter les droits de servitude dont bénéficie La Baie, notamment en ce qui concerne les espaces souterrains sous la rue Aylmer et le boulevard De Maisonneuve. Il devra également respecter la servitude qui fut octroyée par La Baie à la Ville de Montréal, c'est-à-dire, l'accès au métro et à la ville souterraine via le passage souterrain traversant le boulevard De Maisonneuve.
- La réalisation du projet devra être planifiée de façon à permettre le maintien des opérations du magasin de La Baie, mais aussi l'accès au métro et au RÉSO souterrain de Montréal. Il devra également permettre de maintenir le passage des piétons sur la rue Sainte-Catherine dont le réaménagement sera complété lorsque les travaux de La Baie débiteront.

Cette section présente d'abord les normes pertinentes applicables au secteur dans lequel est situé le magasin de La Baie. Les principaux objectifs prévus au Schéma d'aménagement et au Plan d'urbanisme seront présentés afin de comprendre les impacts qu'ils peuvent avoir sur le projet de développement du site. Ensuite, une analyse de conformité au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie sera présentée. Finalement, dans le cadre de la procédure en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et de la modification du Plan d'urbanisme, les dérogations et modifications nécessaires à la réalisation du projet seront présentées.

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

Les dispositions du Schéma démontrent que l'orientation de l'agglomération par rapport au secteur visé est de soutenir la création d'un milieu de vie dense et mixte. Le site fait partie de la grande affectation du territoire « centre-ville d'agglomération » qui permet l'habitation, les commerces, les bureaux, les industries légères et les équipements récréatifs, culturels ou institutionnels. Le seuil moyen de densité résidentielle brute est de 150 logements/hectare.

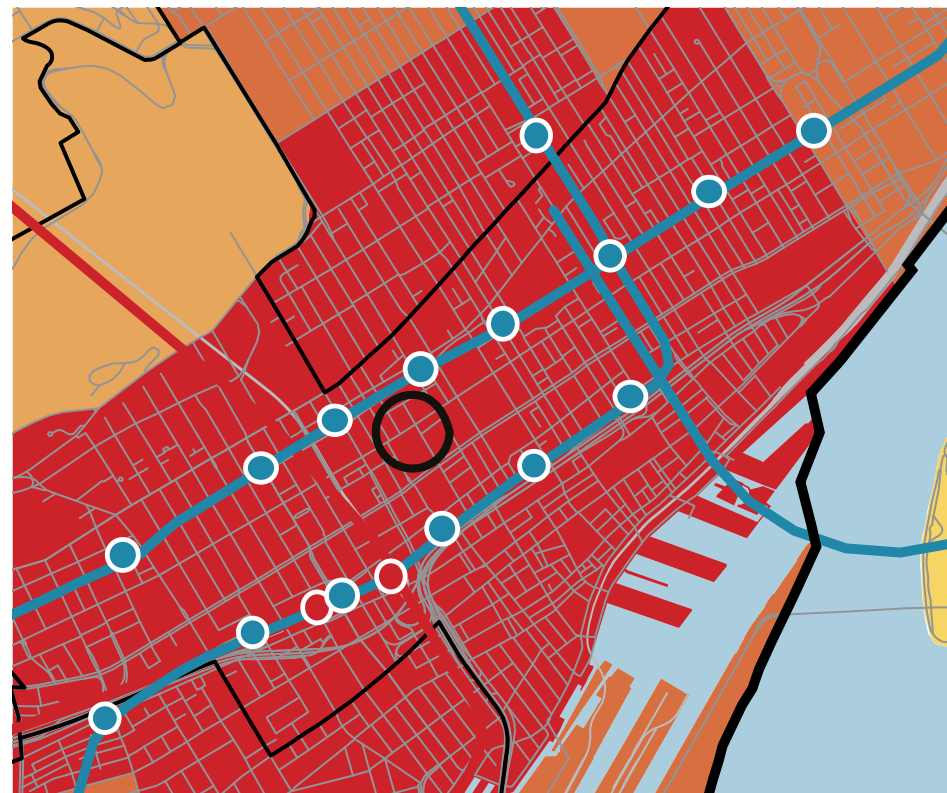
Le Schéma inclut également des objectifs pour la conservation de la silhouette distinctive de la ville. Plus spécifiquement, il est interdit de dépasser la hauteur du Mont-Royal et les nouveaux développements doivent s'intégrer à la silhouette de la ville qui réplique la forme du Mont-Royal. La hauteur maximale est de 232,5 mètres à partir du niveau de la mer. Le schéma identifie également certaines vues protégées vers et depuis le Mont-Royal.



Les affectations du sol désignées au Schéma

AFFECTATIONS

 Dominante résidentielle	 Agricole
 Centre-ville d'agglomération	 Conservation
 Activités diversifiées	 Grand espace vert ou récréation
 Industrie	 Grande emprise ou grande infrastructure publique
 Périmètre d'urbanisation	



Les seuils de densité désignés au Schéma

AIRES DE DENSITÉ

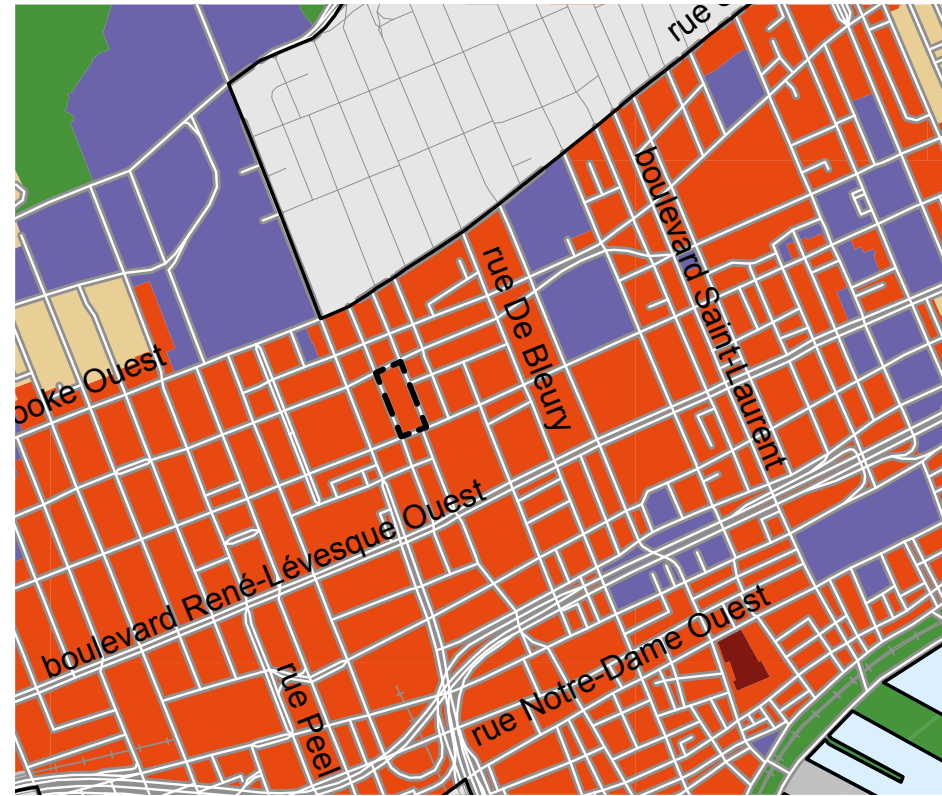
Seuil moyen de densité résidentielle [nombre de log./ha brut]

 150	 60
 110	 40
 80	 30
 Territoire central de l'agglomération	

Plan d'urbanisme

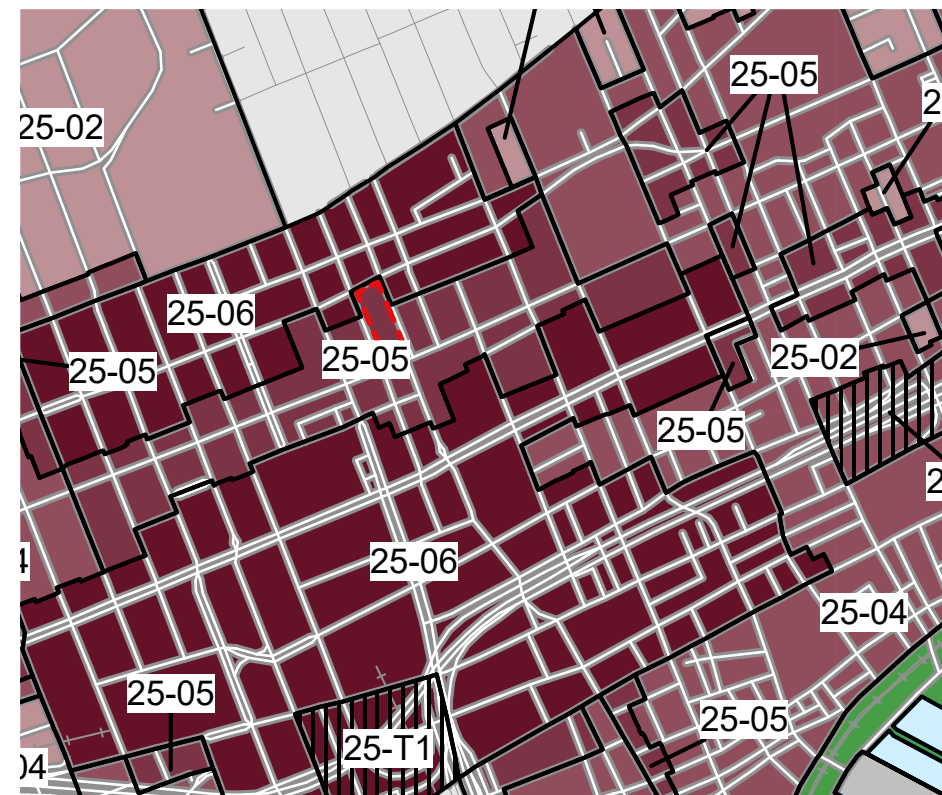
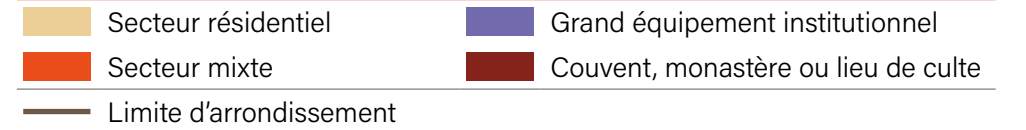
Le Plan d'urbanisme de Montréal expose les orientations municipales quant à l'affectation à l'aménagement du site. En ce qui concerne la densité et les hauteurs, le Plan d'urbanisme limite les constructions sur le site à un coefficient d'occupation du sol (COS) de 9,0 et une hauteur de 65 m. Les propriétés adjacentes au site de La Baie qui sont situées au nord de la rue Mayor, des deux côtés du site, sont comprises dans un secteur 25-06. Le COS maximal autorisé pour ce secteur est de 12,0 et la hauteur maximale est de 120 m.

La propriété est identifiée dans les catégories d'affectation du sol « Secteur mixte ». Cette désignation fait référence aux aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et d'habitations.



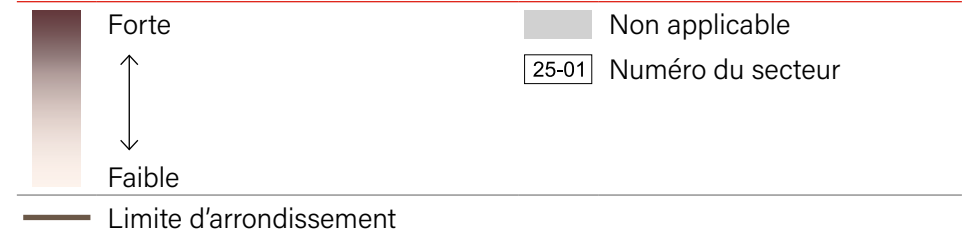
Les affectations du sol

L'AFFECTATION DU SOL – Arrondissement Ville-Marie, PU Montréal



Les densités de construction

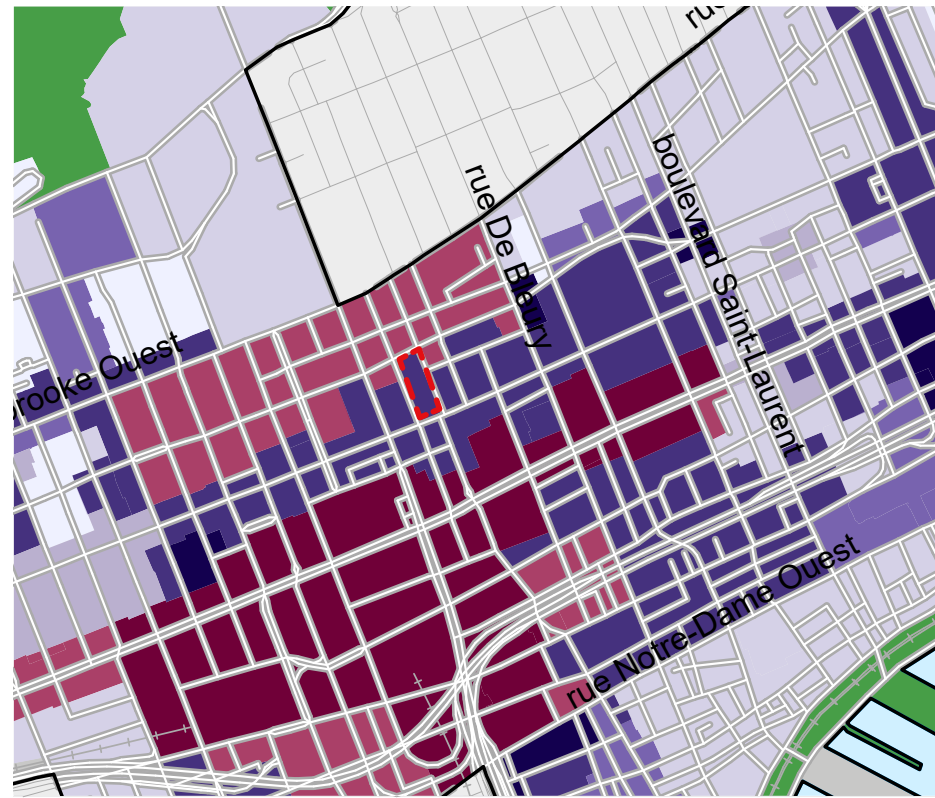
LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION – Arrondissement Ville-Marie, PU Montréal



3.7 CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le site prend également place dans l'axe de vues protégées vers et depuis le Mont-Royal. Le Courtyard Marriott Montréal Downtown (37 étages) ainsi que le 455, boul. René-Lévesque (un bâtiment de 45 étages qui devrait être construit prochainement) sont situés dans le même axe de vue depuis le Mont-Royal que le site de La Baie. Ces bâtiments bloquent ou bloqueront partiellement les vues protégées depuis le Mont-Royal.

De plus, ces deux mêmes bâtiments sont également situés dans le même axe de vue protégée depuis la Cité-du-Havre que le magasin du La Baie. Dans le même ordre d'idées, ces derniers bloquent ou bloqueront déjà entièrement les vues vers le Mont-Royal depuis la Cité-du-Havre.



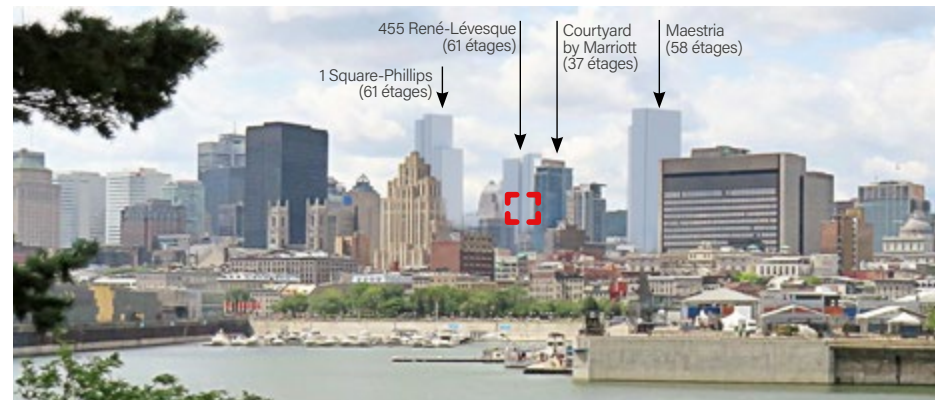
Les hauteurs de construction

LES LIMITES DE HAUTEUR – Arrondissement Ville-Marie, PU Montréal

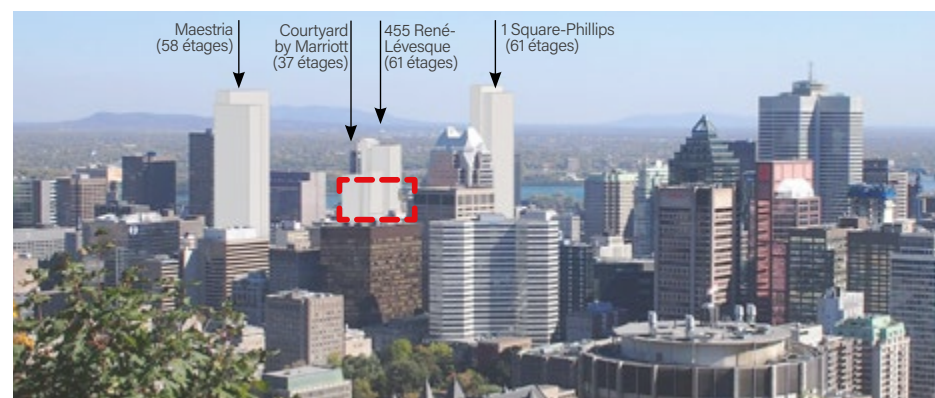
Plus de 120 m*	45 m
170 m	35 m
120 m	25 m
80 m	16 m
65 m	Grand espace vert ou parc riverain

— Limite d'arrondissement

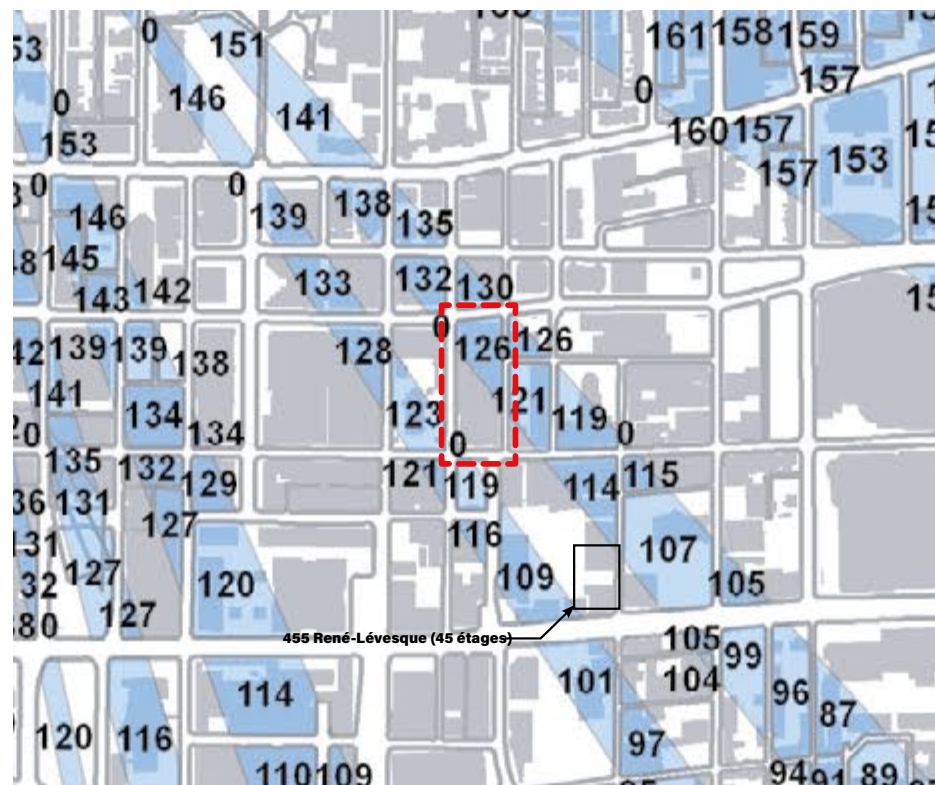
* Aucun immeuble ne peut dépasser la hauteur de sommet du mont Royal, soit 232,5 m au-dessus du niveau de la mer.



Vue depuis le belvédère de la Cité-du-Havre

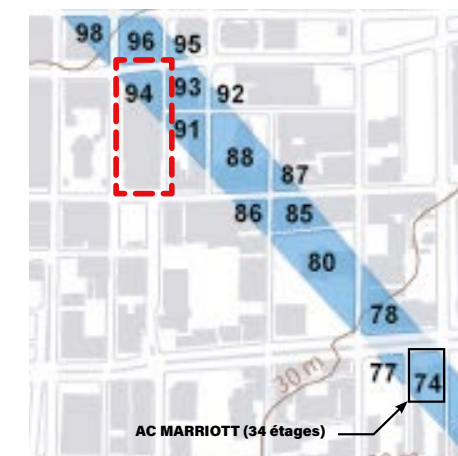


Vue depuis le Mont-Royal



Vues protégées depuis le Mont-Royal

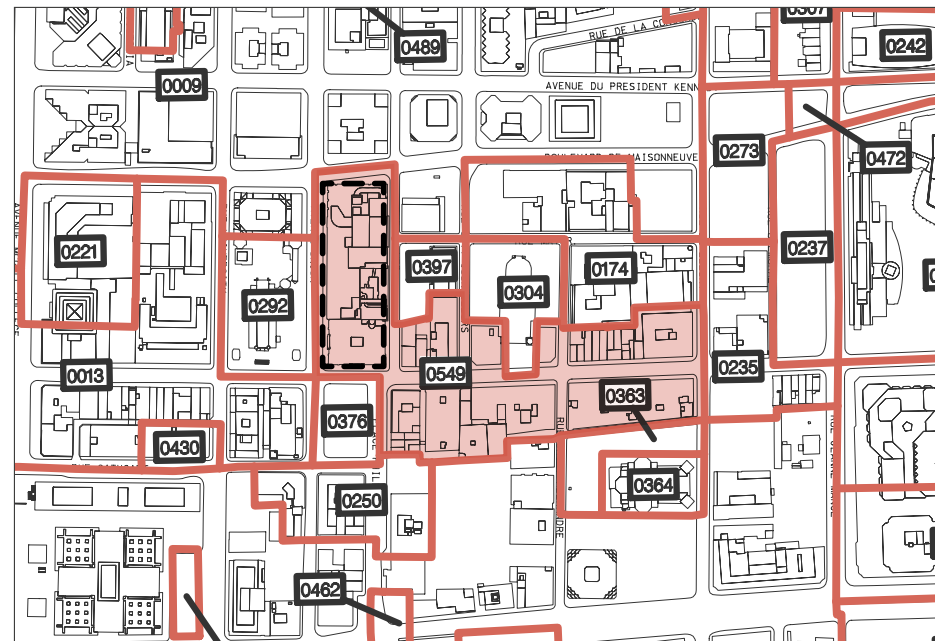
Vues protégées depuis la Cité-du-Havre



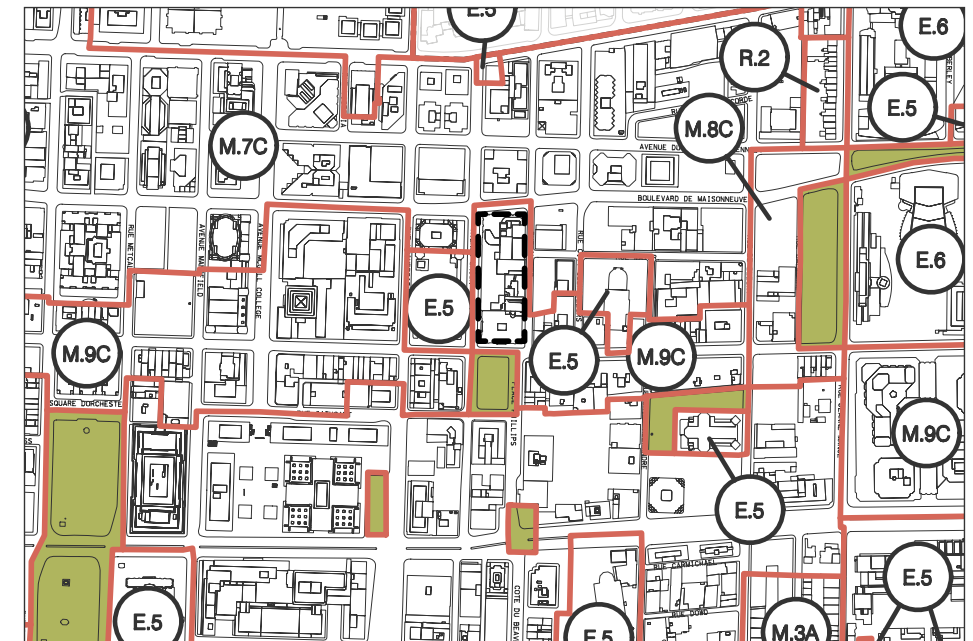
Règlement d'urbanisme

Le site est situé dans l'arrondissement Ville-Marie qui est encadré par le Règlement d'urbanisme 01-282. La propriété est entièrement comprise dans la zone 0549. Les hauteurs minimales et maximales sont de 14 mètres et de 30 mètres, respectivement, avec une surhauteur maximale à 65 mètres. Le coefficient d'occupation du sol maximal est de 9 (excluant les rez-de-chaussée commerciaux donnant sur Sainte-Catherine). Sur le plan des usages, la propriété est située dans une zone M.9C, permettant notamment les usages bureau, magasin à rayons, restaurant, bar et café-terrasse.

En plus de ces éléments, le développement du site sera assujéti au Titre VIII sur la révision de projet de l'arrondissement de Ville-Marie.

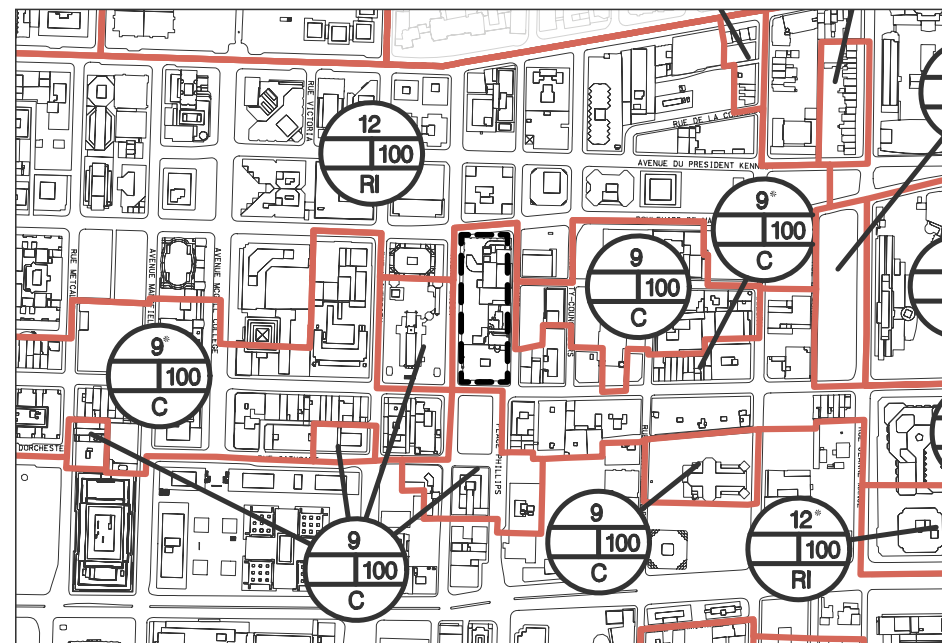


Plan de zonage

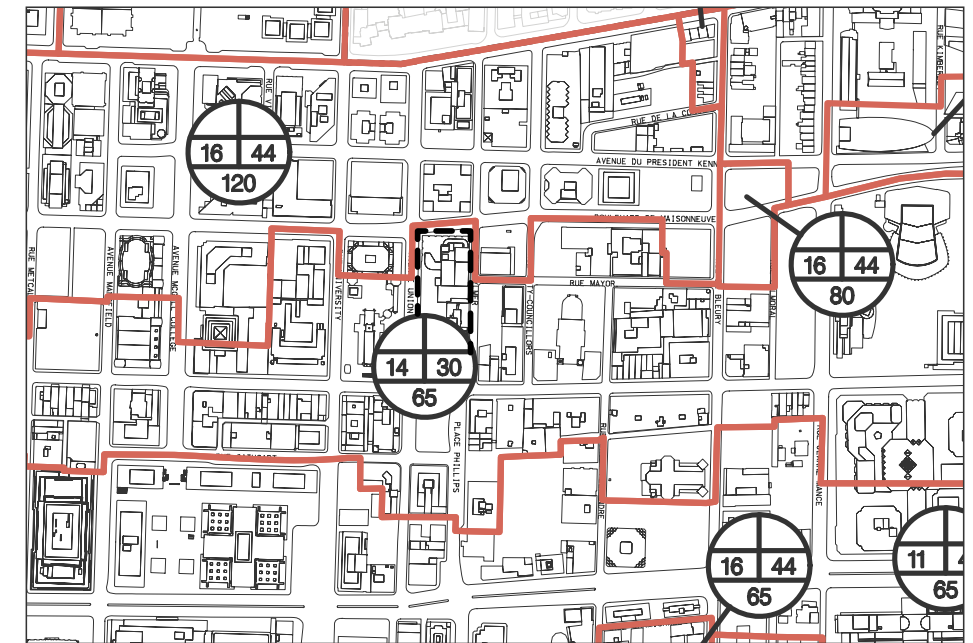
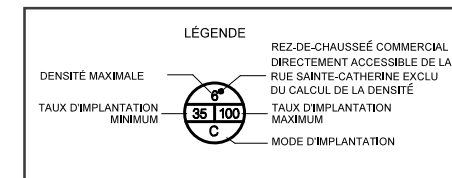


Usages autorisés

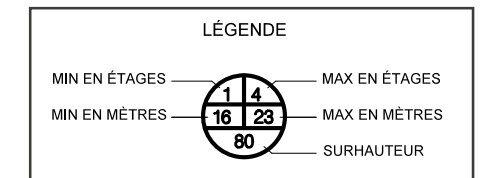
Ville-Marie [Règlement d'urbanisme 01-282] [Mise à jour 8 juillet 2020]	
Zone	0549
Hauteur min. en étages	S.O.
Hauteur max. en étages	S.O.
Hauteur min. en mètres	14 m
Hauteur max. en mètres	30 m
Surhauteur en mètres	65 m
Densité max.	9.0
Taux d'implantation max.	100 %
Mode d'implantation	Contigu
Unité de paysage	Sainte-Catherine Centre [SCC]
Usages prescrits	M.9C



Densité et emprise au sol



Hauteur de construction



4

**INTÉGRATION URBAINE
ET ARCHITECTURALE**

4.1 IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Plan de toiture

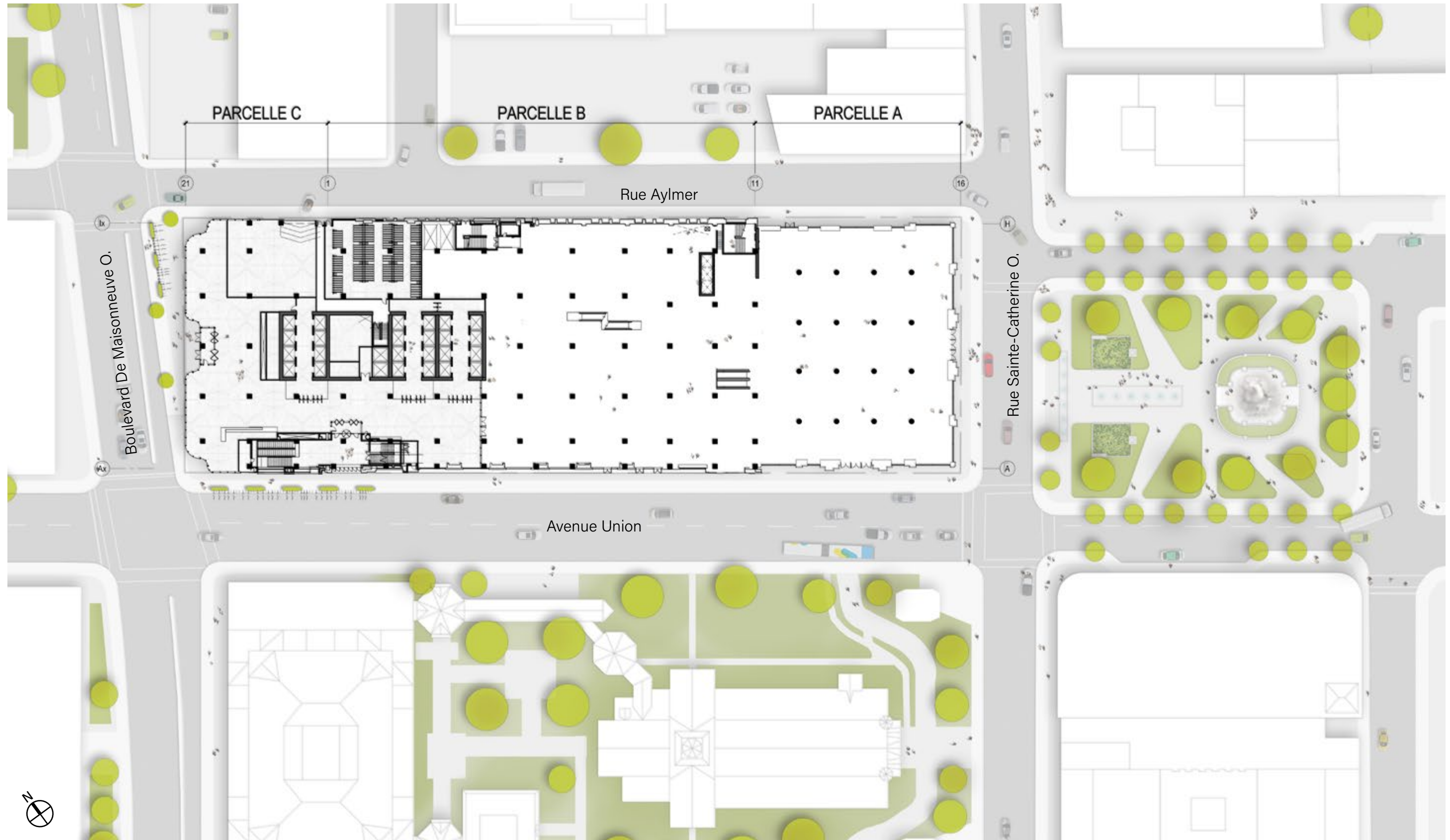
Échelle 1:750



4.1 IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Plan rez-de-chaussée

Échelle 1:750

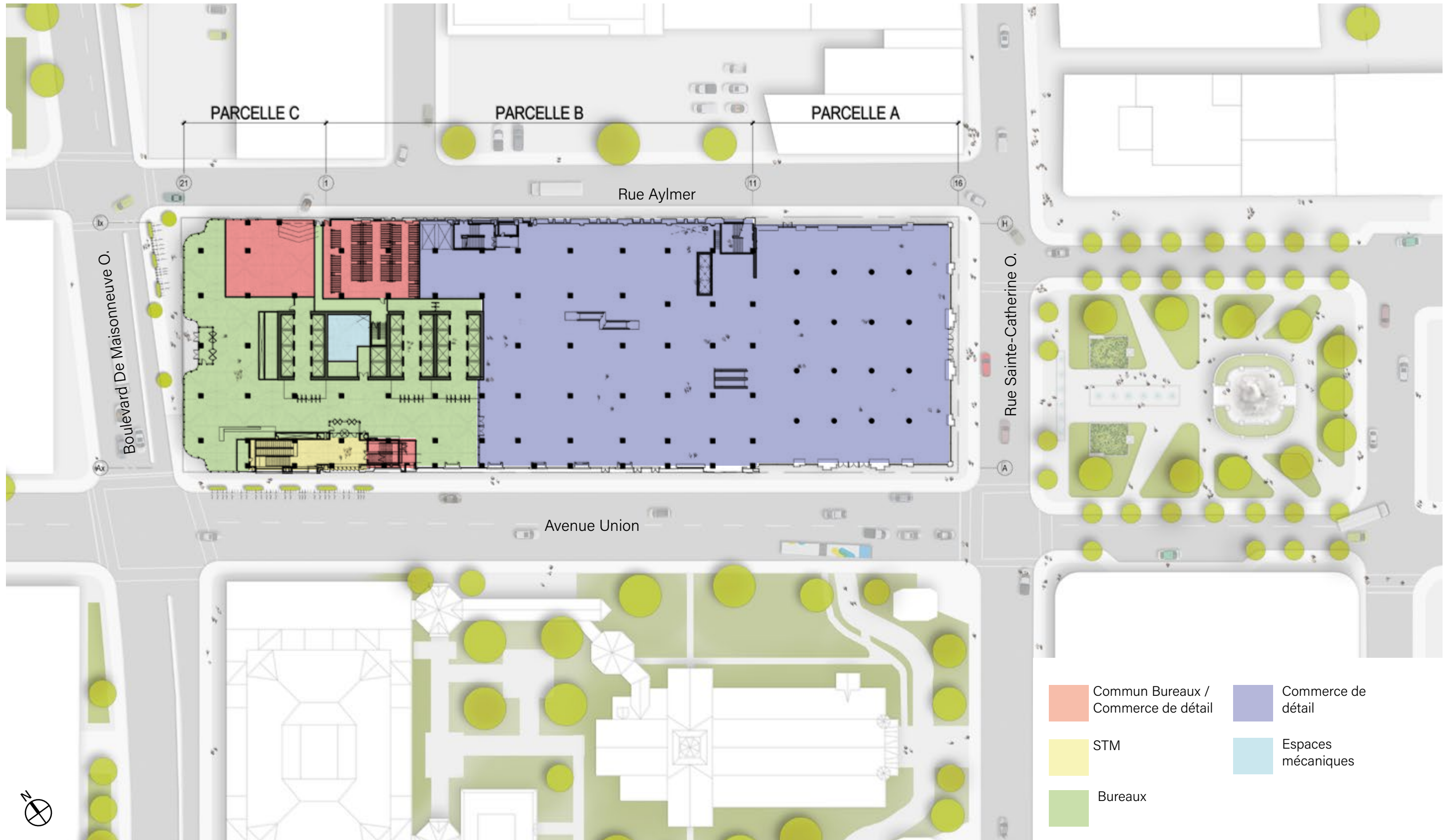


30

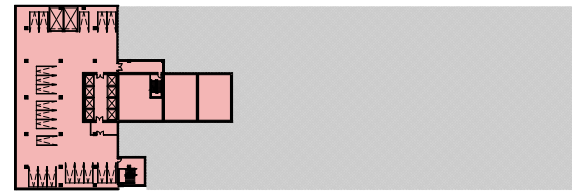
4.1 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE USAGES

Plan rez-de-chaussée

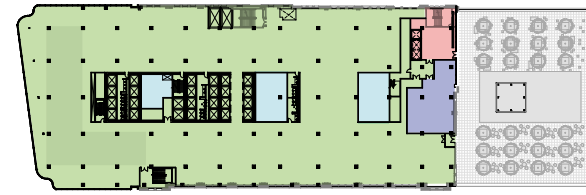
Échelle 1:750



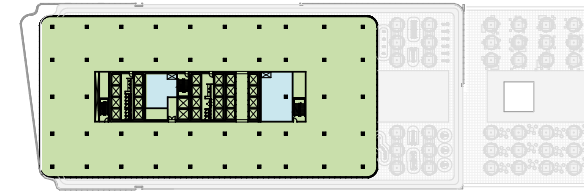
31



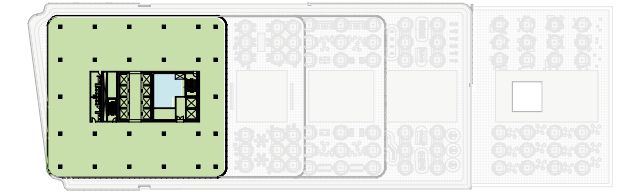
Plan sous-sols 2 et 3



Plan niveau 5



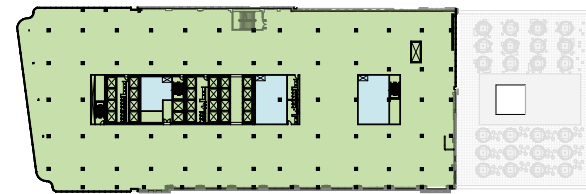
Plan niveaux 10 à 13



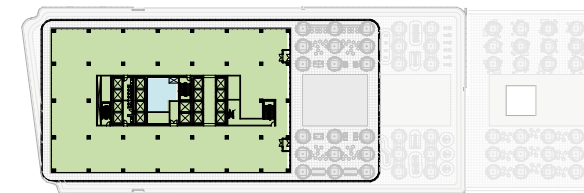
Plan niveaux 21 à 23



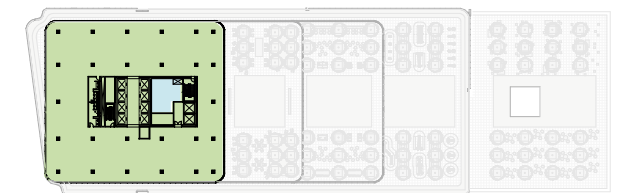
Plan sous-sol 1



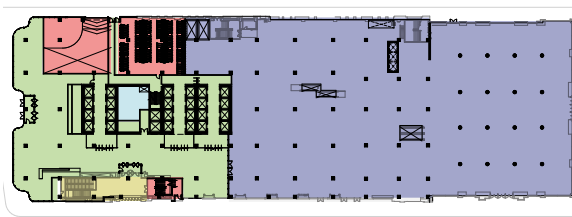
Plan niveau 6



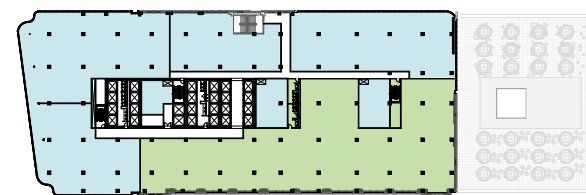
Plan niveau 14



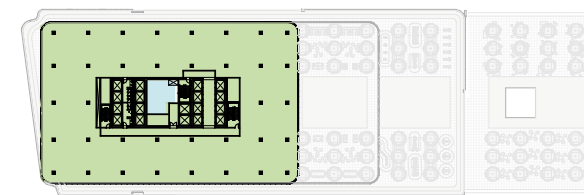
Plan niveau 24



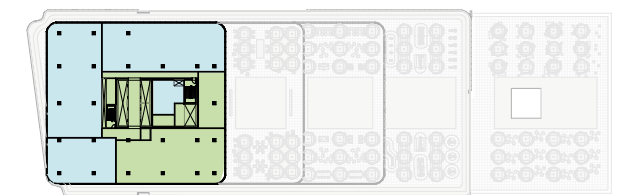
Plan rez-de-chaussée



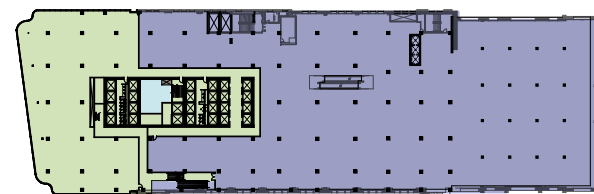
Plan niveaux 7 et 8



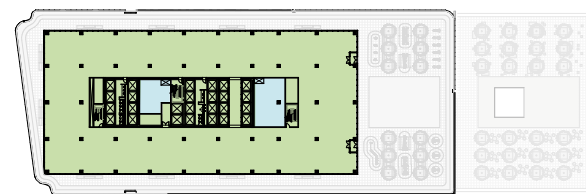
Plan niveaux 15 à 19



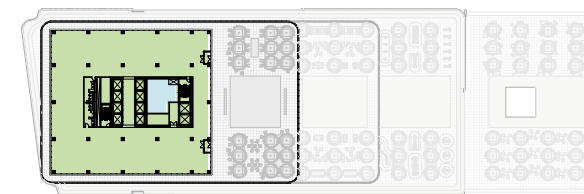
Plan niveau 25



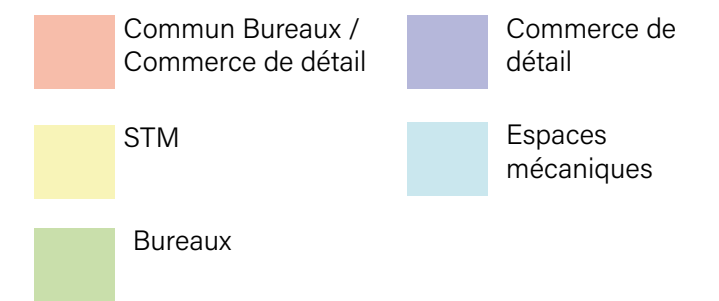
Plan niveaux 2 à 4



Plan niveau 9



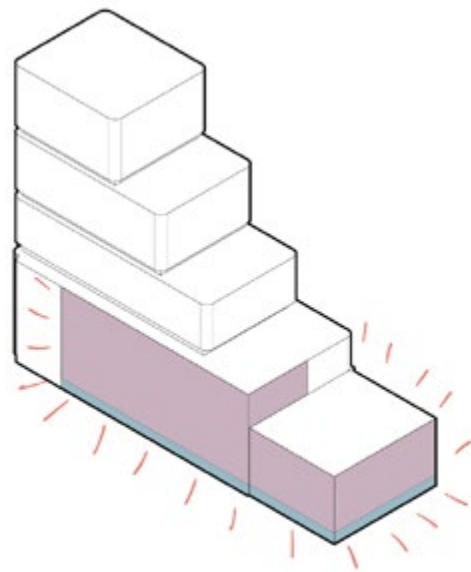
Plan niveau 20



Description des principes directeurs de conception

Intervenir sur un bâtiment tel que celui de La Baie au centre-ville de Montréal exige une grande rigueur et une grande sensibilité quant à l'environnement dans lequel il s'inscrit et à la place qu'il occupe dans l'imaginaire collectif. En effet, pour contribuer à la pérennité de ce lieu exceptionnel, il importe de mettre en œuvre une intervention architecturale qui permet une harmonisation aux bâtiments historiques et aux constructions modernes avoisinantes. Le parti architectural et les orientations conceptuelles ont ainsi été dictés par les enjeux clés que présente le bâtiment existant et conséquemment, de son impact sur ce secteur central de la ville.

Parmi ces enjeux clés se trouve l'importance de maintenir la prédominance du bâtiment d'origine et de sa façade principale. L'approche conceptuelle permettra même de bonifier sa participation à l'animation et à l'attractivité de la rue Sainte-Catherine tout en affirmant sa présence au périmètre du square Phillips et sa contribution significative à l'encadrement de l'espace public.

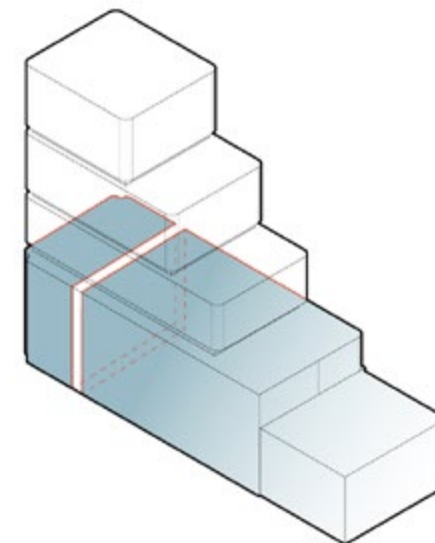


Prédominance des façades existantes

Afin de conserver leur prédominance, les façades existantes sur l'avenue Union et la rue Sainte-Catherine seront restaurées. Conjuguée à l'accentuation de la transparence des ouvertures et à l'ajout d'éclairage, cette restauration contribuera à marquer les entrées et à rendre l'espace plus accueillant pour les piétons.

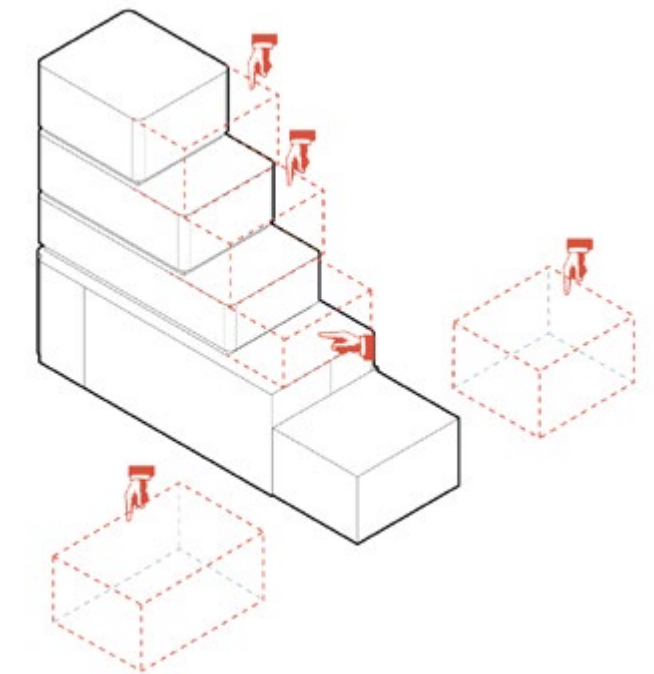
De plus, ces travaux auront un impact positif sur les propriétés limitrophes puisqu'ils bonifieront la présente transformation du secteur en renforçant l'attractivité de la rue Sainte-Catherine et l'encadrement du square Philips, de même qu'en créant un contexte favorable à une mise en valeur accrue de la cathédrale Christ Church.

Par ailleurs, l'extension du boulevard De Maisonneuve Ouest, construite en 1964, sera, pour sa part, démolie, faisant place à un agrandissement en surhauteur. Cette nouvelle construction verra, notamment, le traitement de sa façade transformé selon les principes généraux du projet, expliqués ci-après, améliorant par le fait même, la qualité de l'espace public et offrant une plus grande ouverture sur rue. La façade, abondamment fenestrée, contribuera au confort des usagers et sa composition apportera davantage de cohérence à ce segment du boulevard De Maisonneuve Ouest, inscrivant ainsi le bâtiment comme un jalon actif de cet axe de circulation plus dense.



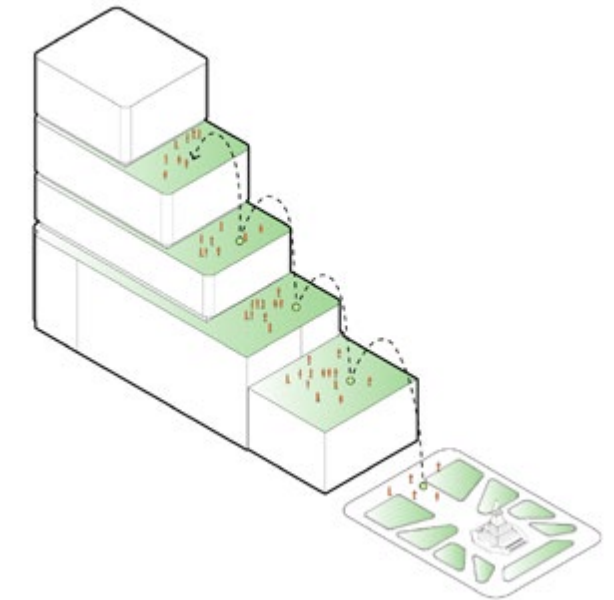
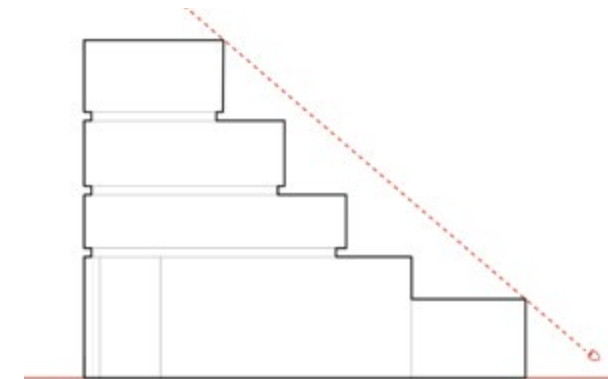
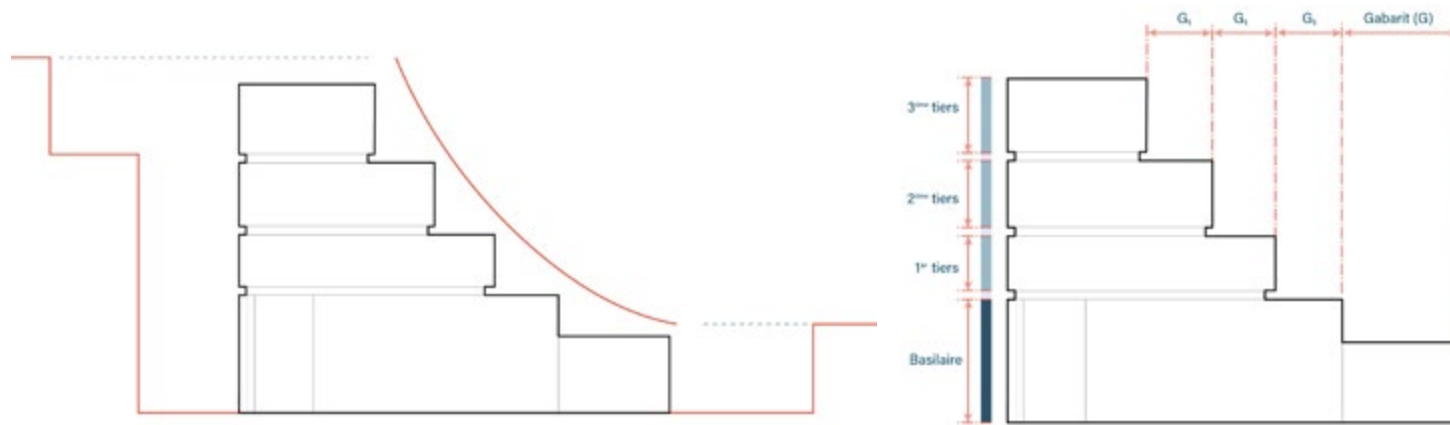
Gabarit / échelle

Afin de conserver une échelle constante et harmonisée à celle du secteur, le nouvel agrandissement, érigé à l'emplacement de la parcelle C, comportera un basilaire de même hauteur, soit 8 étages, et de même largeur que le bâtiment de la parcelle B. Les nouveaux planchers s'arrimeront avec ceux du bâtiment existant et seront construits au même niveau que les étages correspondants.



La portion en surhauteur, quant à elle, sera segmentée en tiers par l'intégration d'étages intermédiaires en retrait. Chaque « tiers » présentera une hauteur similaire, faisant écho aux hauteurs des bâtiments sur Sainte-Catherine et conférant ainsi à l'ensemble une échelle en concordance avec son milieu. Le retrait entre chaque tiers, et plus particulièrement celui qui génère un silence entre le 8e et le 9e étage, contribuera également à donner une impression de « flottement » du volume du nouveau bâtiment par rapport à celui de La Baie.

Cette composition, complétée par le retrait des façades est et ouest, vise à affiner la silhouette de la tour afin de maintenir la prédominance du basilaire de ce lieu emblématique de Montréal.



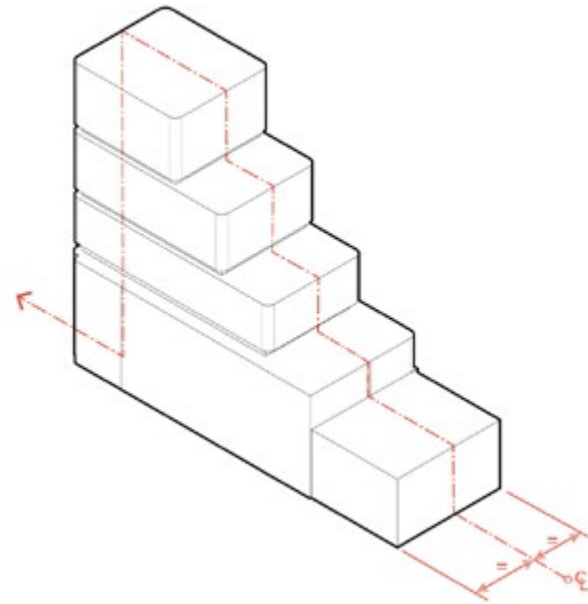
Densification décroissante nord-sud / équilibre des proportions

En conformité avec les hauteurs réglementaires, la portion la plus haute sera juxtaposée au boulevard De Maisonneuve Ouest. La hauteur de l'agrandissement décroîtra graduellement vers le sud s'adaptant au langage architectural du contexte commercial et culturel de la rue Sainte-Catherine.

La taille de chaque tiers sera soigneusement contrôlée et chacun détiendra un toit-terrasse aux proportions équivalentes.

L'ensemble formera une volumétrie en escalier vers le ciel révélant la végétation verdoyante de chacune des terrasses aux passants et aux flâneurs, plus particulièrement à partir du square Philips. L'intégration de terrasses, notamment celles se trouvant aux 5e et 9e étages, participera ainsi favorablement à l'animation sur rue.

Les équipements mécaniques seront regroupés au sommet du dernier tiers où ils seront dissimulés avec soin. Les conditions actuelles du bâtiment s'en trouveront alors améliorées puisque de nombreux équipements mécaniques, ajoutés au fil des années, y sont visibles de la rue. Qui plus est, les usagers des édifices avoisinants apprécieront sans doute davantage la vue sur des toits végétalisés.



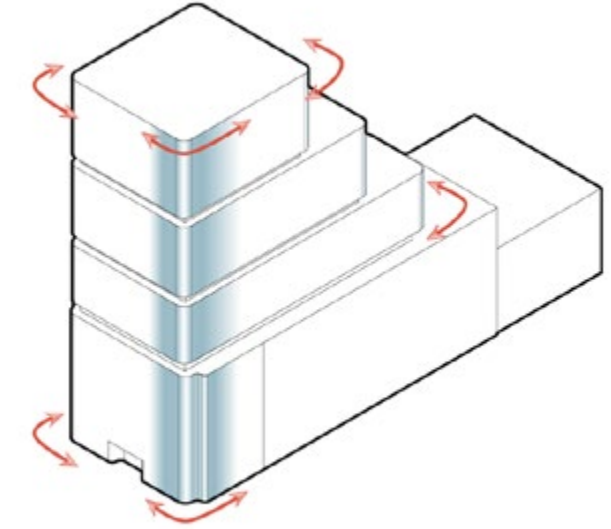
Axe de composition central nord-sud

Bien que le bâtiment existant ait été construit en plusieurs phases successives qui n'ont pas toujours réussi à préserver la régularité de sa structure, l'actuelle transformation entend développer l'agrandissement selon l'axe central nord-sud de la façade Sainte-Catherine, permettant de conserver les proportions symétriques si caractéristiques de ce bâtiment.

Matérialité

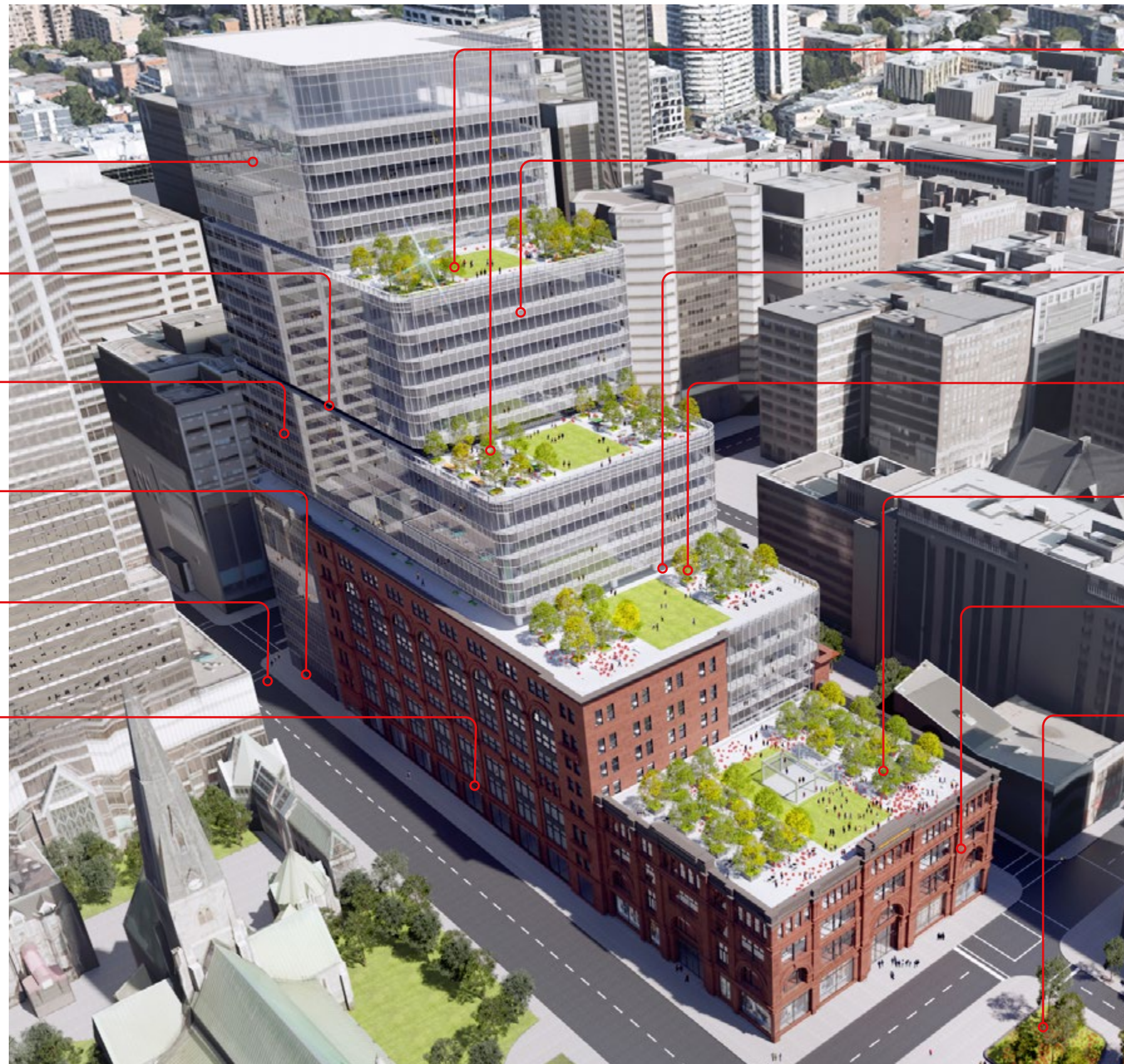
L'approche conceptuelle a été principalement alimentée par le choix de maintenir la prédominance du basilaire et de mettre en valeur les façades existantes compte tenu de leur valeur historique, de leur monumentalité et de leur qualité. Pour cette raison, dans le souci du respect des façades existantes, les matériaux sélectionnés pour l'agrandissement demeureront sobres, s'apparentant davantage à une tectonique contemporaine, semblable à celle des établissements situés sur boulevard De Maisonneuve, et contribuant à la connexion avec l'espace public et à la convivialité du lieu.

L'enveloppe du bâtiment sera composée d'un mur-rideau avec verre transparent, qui sera en double hauteur au rez-de-chaussée.



Composition des nouvelles façades

En plus d'un choix de matériaux cohérent, le parti architectural préconise le traitement arrondi des coins de chaque volume de l'agrandissement. Ce traitement se situe dans la continuité de plusieurs référents de l'environnement architectural de La Baie, tels que la Maison Birks, le 1255 Square Phillips, le bâtiment de l'ancien Eaton's (faisant maintenant partie du Centre Eaton), et rappelle le traitement des ouvertures en arc cintré de la parcelle A. Les coins arrondis visent également à adoucir la transition en tête d'îlot sur De Maisonneuve et confèrent au hall d'entrée un aspect des plus invitants. Cette approche permet en outre de créer un contraste en géométrie entre la partie existante et le projet, mettant en valeur les formes et textures du bâtiment existant.



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
Performance thermique de l'enveloppe conforme aux exigences du Chapitre I.1 du CCQ



PROMOTION DE L'ACTIVITÉ PHYSIQUE
Salle de sport complète, accessible à tous les usagers



ESPACES DE COLLABORATION ET ESPACES PARTAGÉS
Encourageant les rencontres entre les occupants - « COMMUNAUTÉ VERTICALE »



TRANSPORTS ACTIFS
Stationnement à vélo intérieur sécurisé, vestiaires et casiers accessibles



TRANSPORTS ALTERNATIFS
Lien direct avec le métro et le REM favorisant un transport à faibles émissions



STATIONNEMENT POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES
Installation de bornes de recharge électrique



TOITS - TERRASSES
Végétation adaptée et abondante offrant un lieu de répit et de ressourcement aux occupants



LUMINOSITÉ ET VUES D'EXCEPTION
Améliorant le bien-être des occupants



ACCÈS FACILE À L'AIR LIBRE
Terrasses accessibles aux usagers (niveaux 9, 14 et 20)



USAGE MIXTE
Programme combiné d'espaces commerciaux locatifs (bureaux) et de commerces (boutiques)



TOIT - TERRASSE PUBLIC
Végétation adaptée et abondante offre un lieu de répit et de ressourcement au public et à la communauté avoisinante



PRÉSERVATION PATRIMONIALE
Restauration, réutilisation et mise en valeur du bâtiment existant

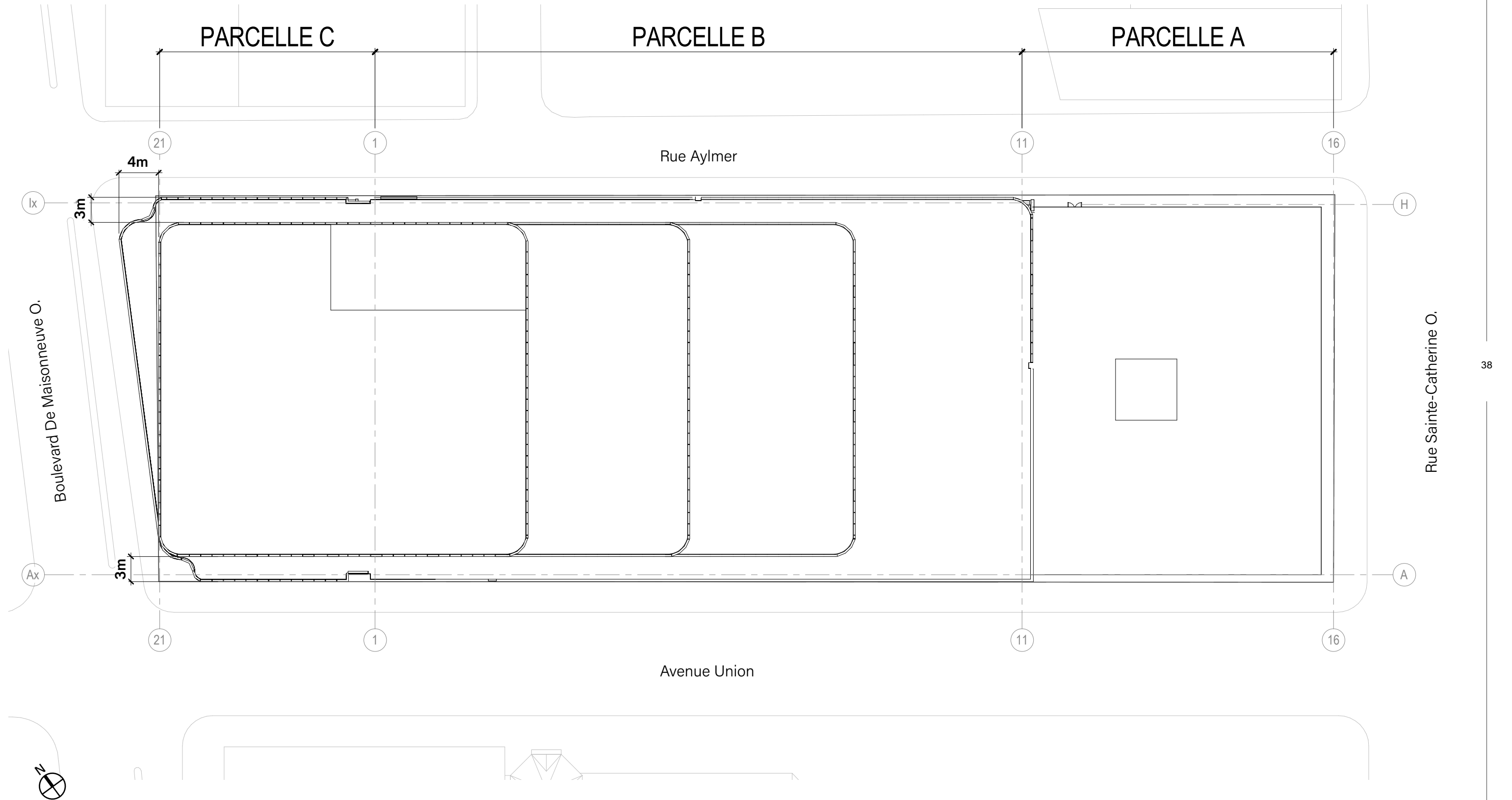


PROXIMITÉ DU PARC PUBLIC
Lien direct avec la communauté et extension des espaces verts accessibles



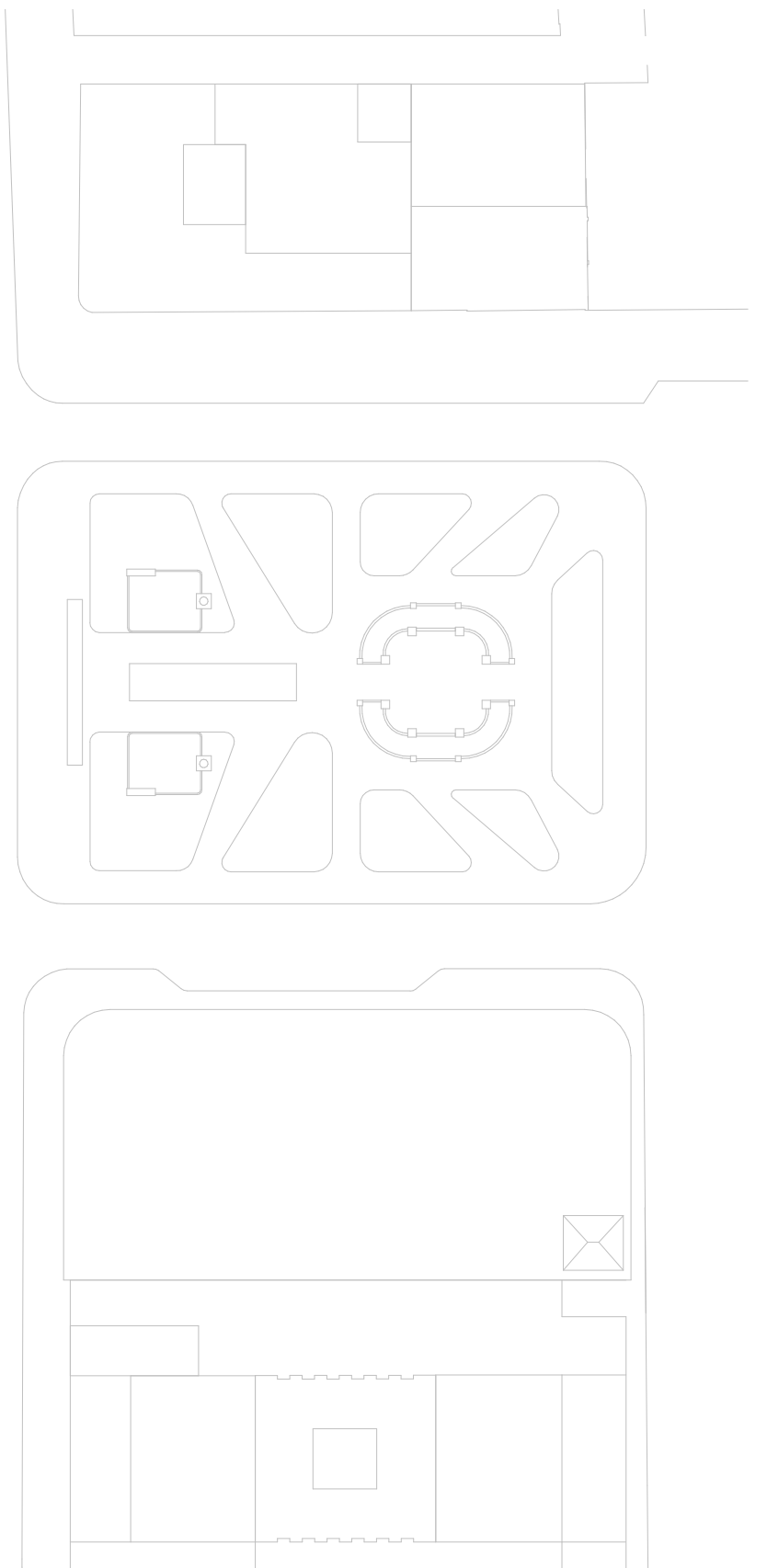
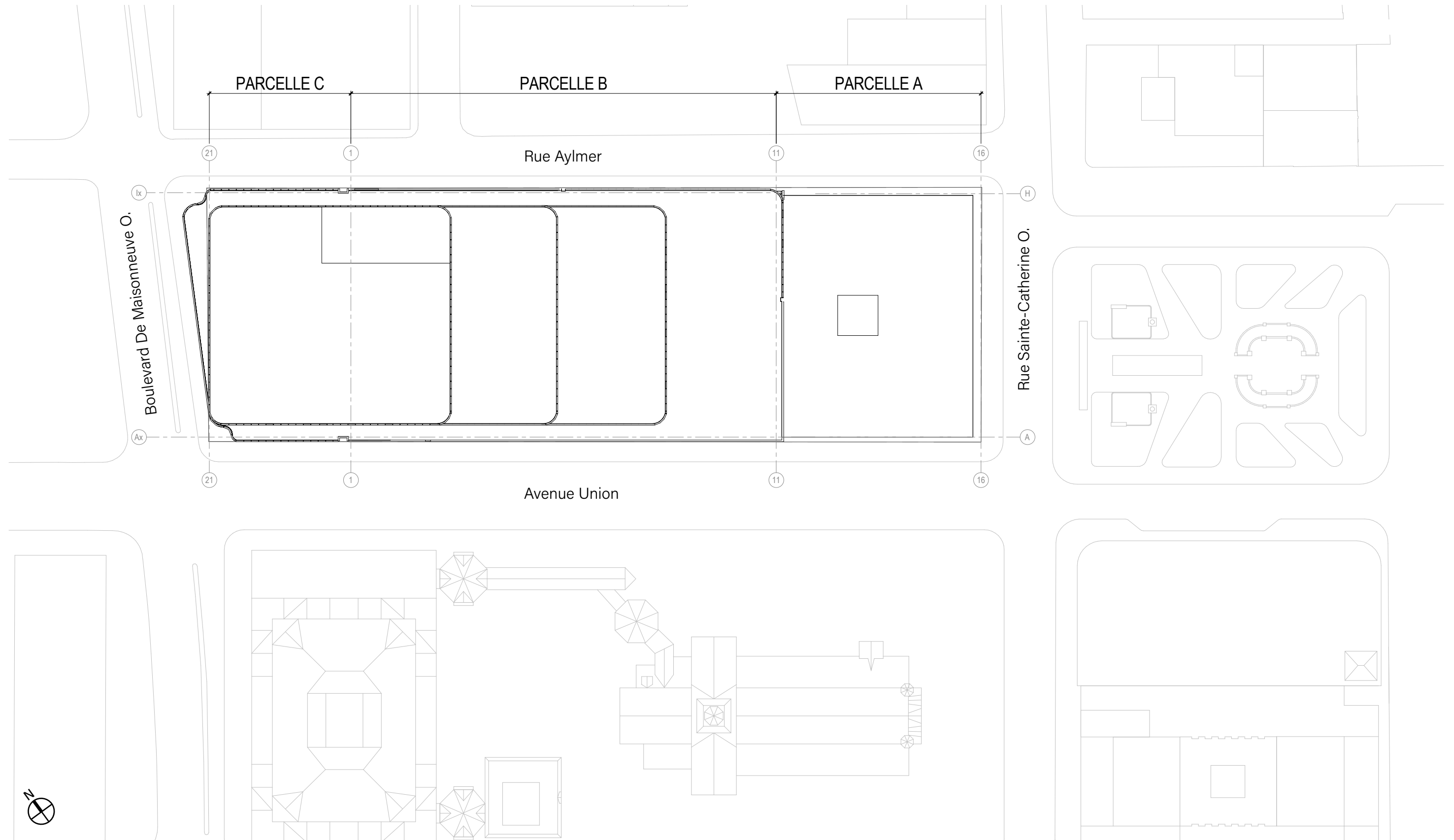
5

**DESCRIPTION DU
PROJET**



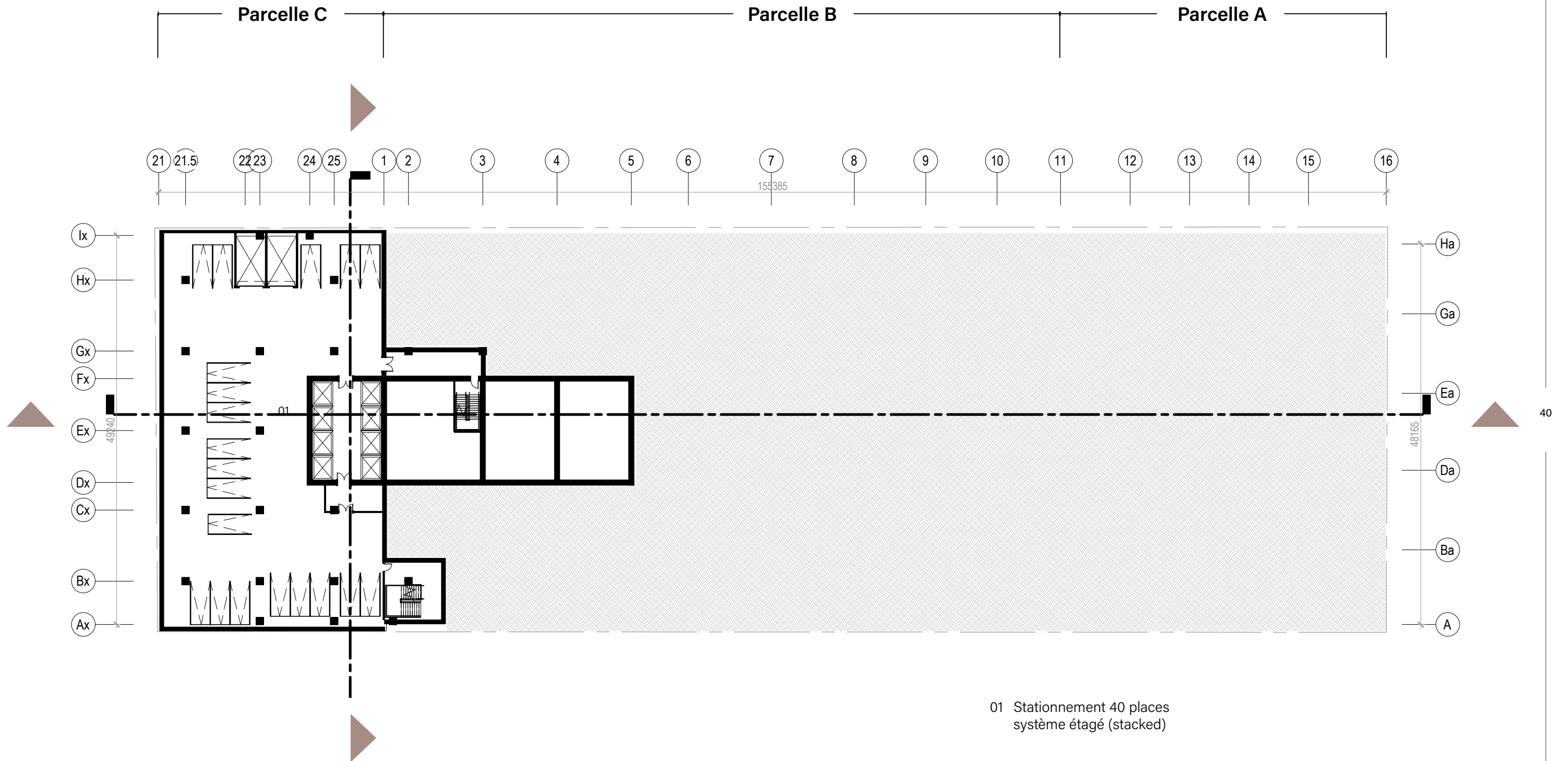
5.1 PLAN DE TOITURE

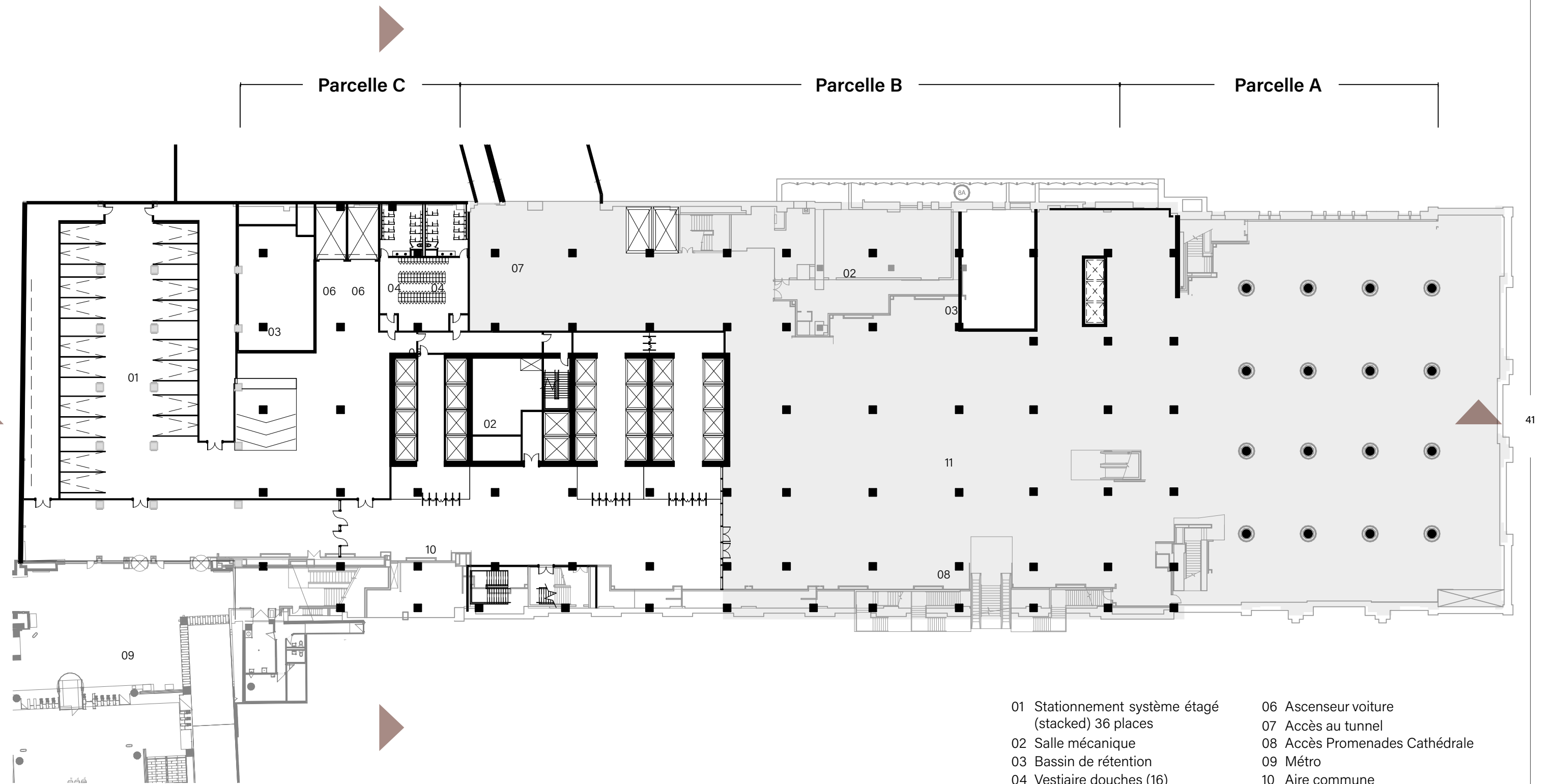
Échelle 1:750



5.1 PLAN SOUS-SOLS 2 ET 3

Échelle 1:500



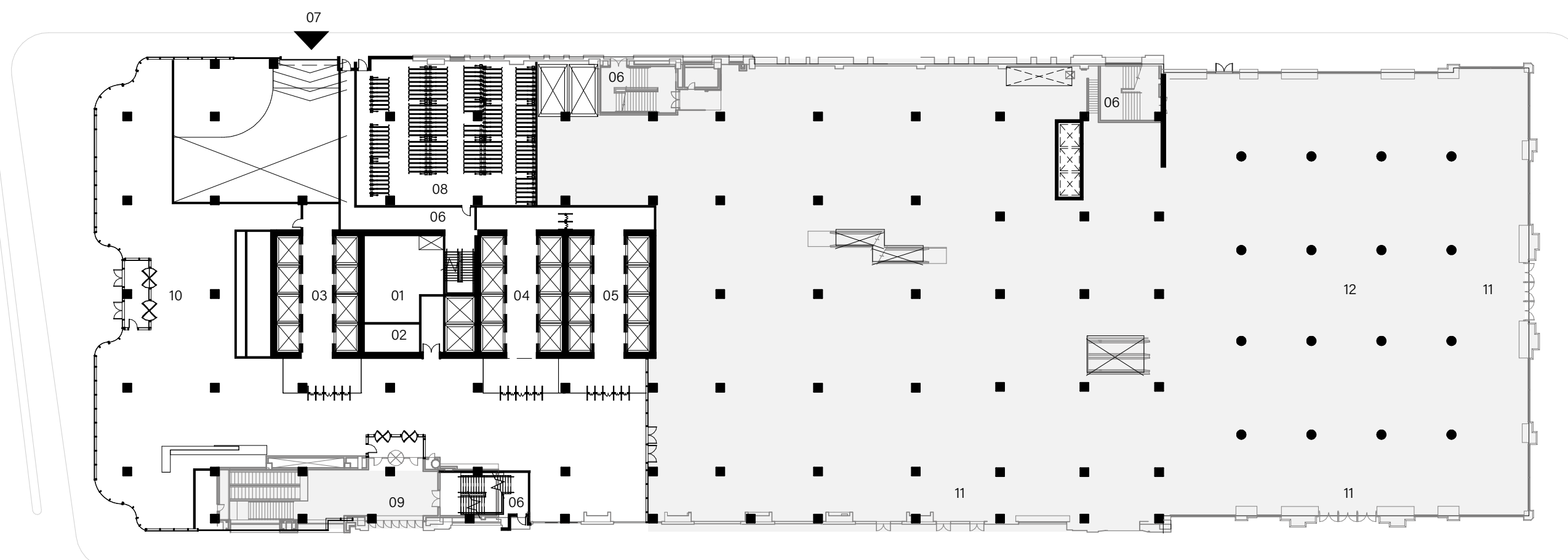
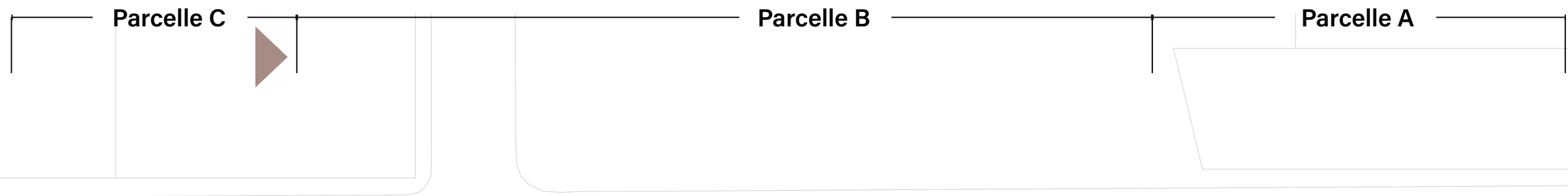


- | | |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 01 Stationnement système étagé (stacked) 36 places | 06 Ascenseur voiture |
| 02 Salle mécanique | 07 Accès au tunnel |
| 03 Bassin de rétention | 08 Accès Promenades Cathédrale |
| 04 Vestiaire douches (16) | 09 Métro |
| 05 Vestiaire casiers superposés (150) | 10 Aire commune |
| | 11 Commercial |

Nombre total de cases de stationnement : 116 cases

5.1 PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE

Échelle 1:500

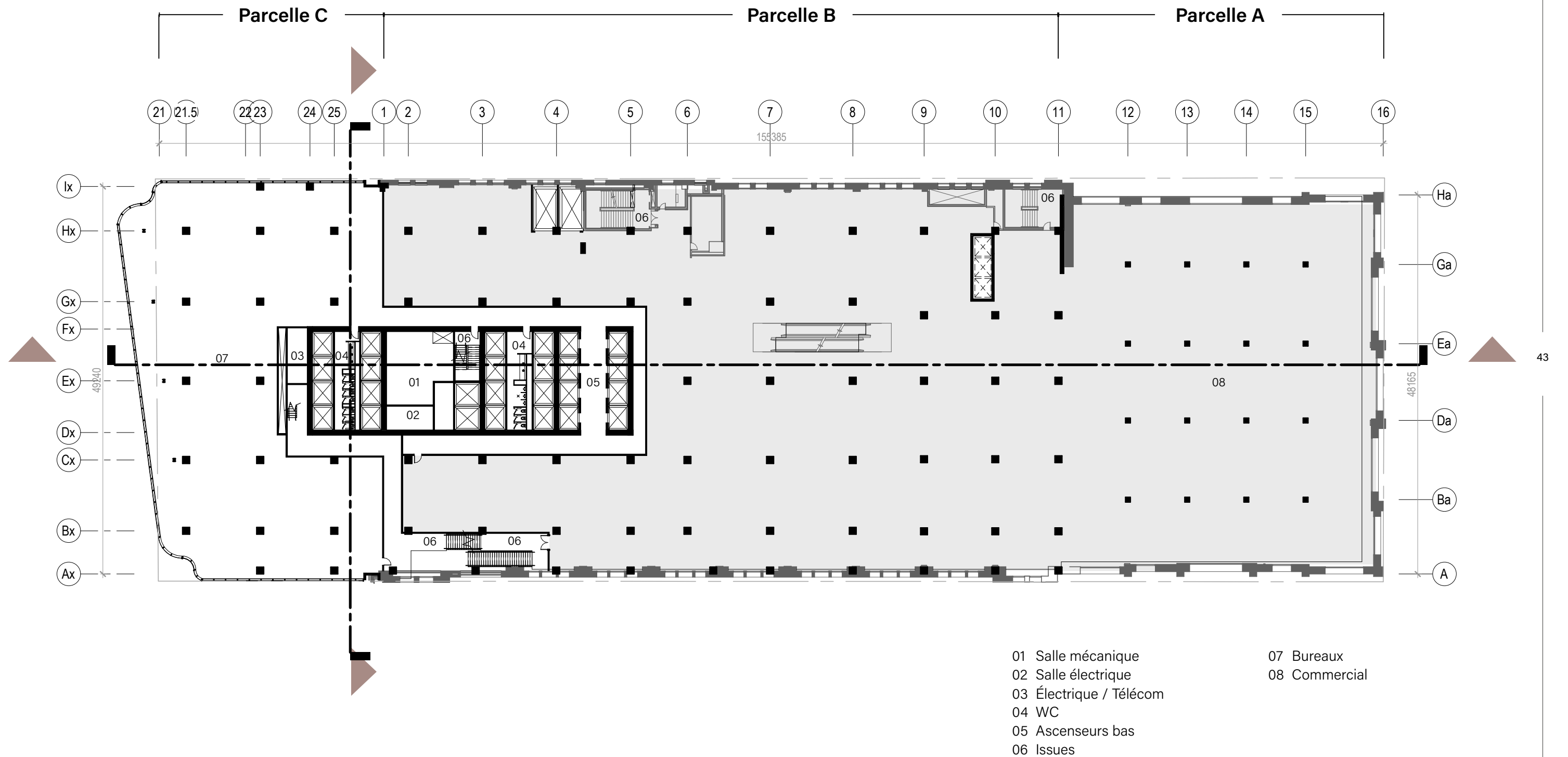


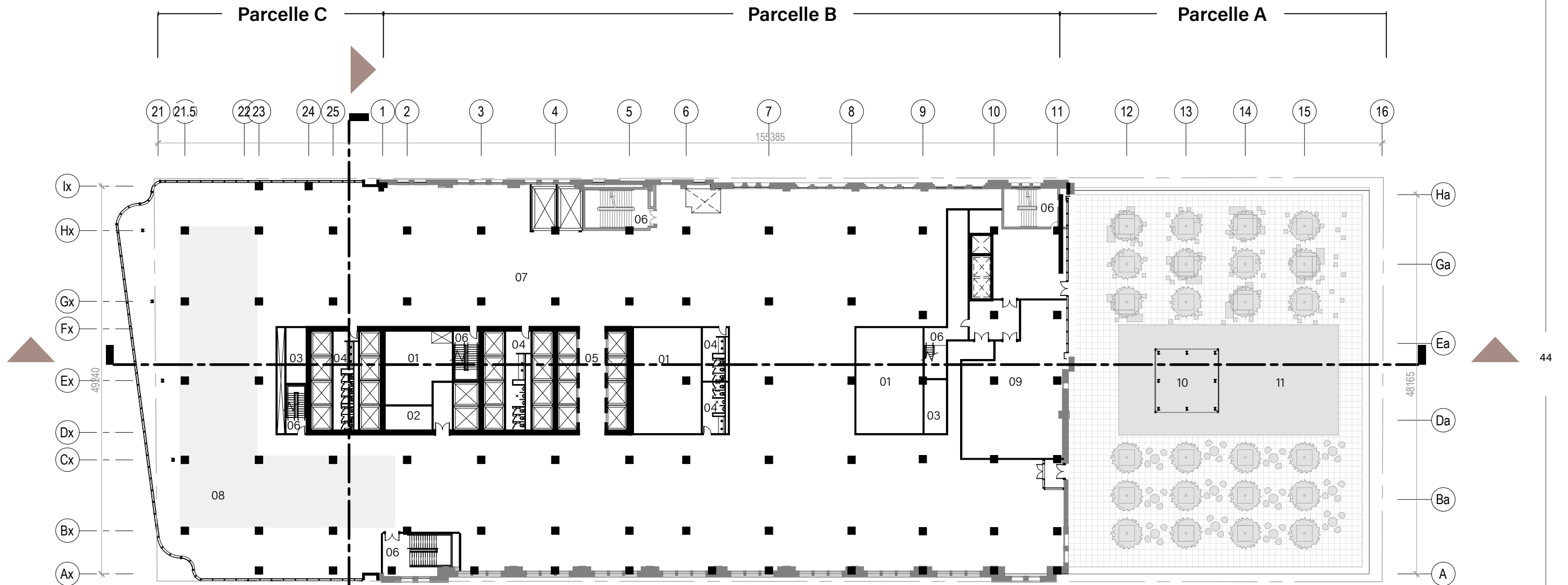
- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Ascenseurs hauts
- 04 Ascenseurs mi-hauteur
- 05 Ascenseurs bas
- 06 Issues
- 07 Entrée de stationnement
- 08 Entreposage de vélos superposé (294 places)
- 09 Accès métro
- 10 Entrée principale bureaux
- 11 Entrée commerciale
- 12 Commercial



5.1 PLAN NIVEAUX 2 À 4

Échelle 1:500



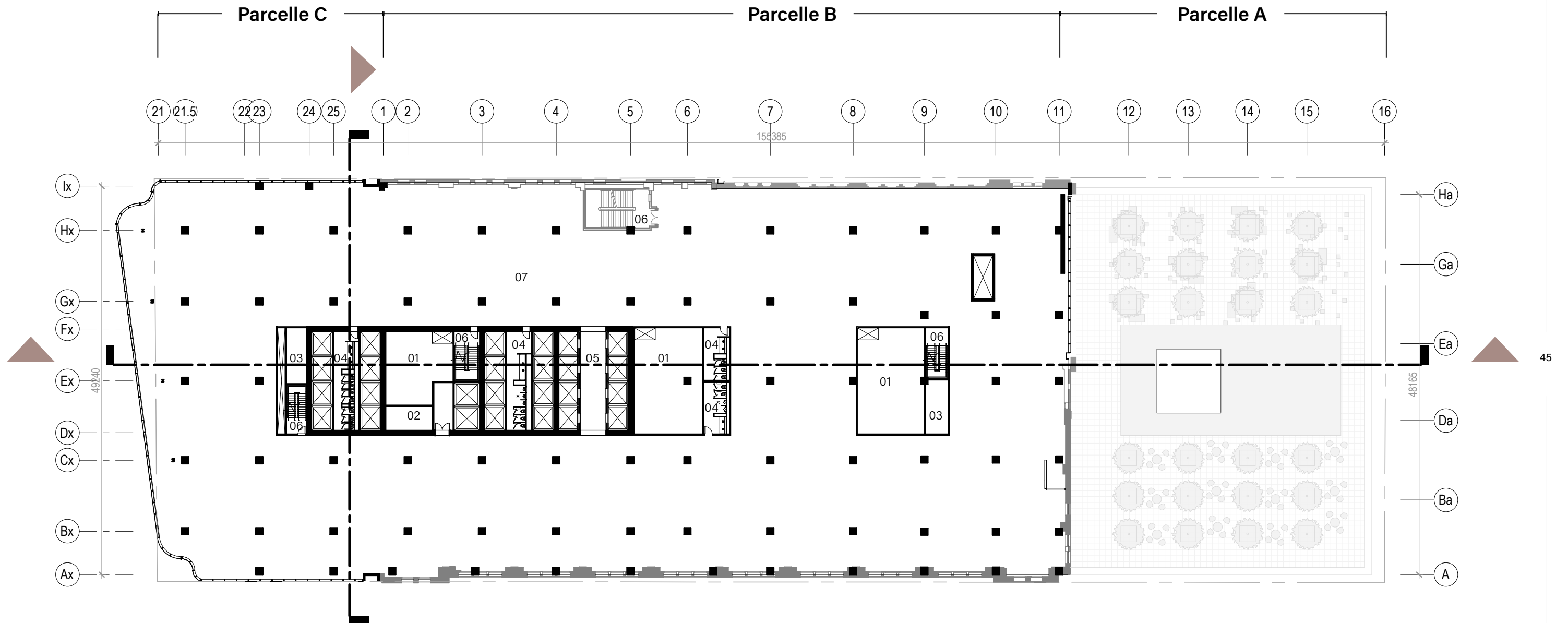


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs bas
- 06 Issues
- 07 Aire commune des bureaux / Cafétéria
- 08 Aire de service de cuisine
- 09 Restaurant / Café
- 10 Aire de préparation fixe
- 11 Terrasse publique et privée



5.1 PLAN NIVEAU 6

Échelle 1:500

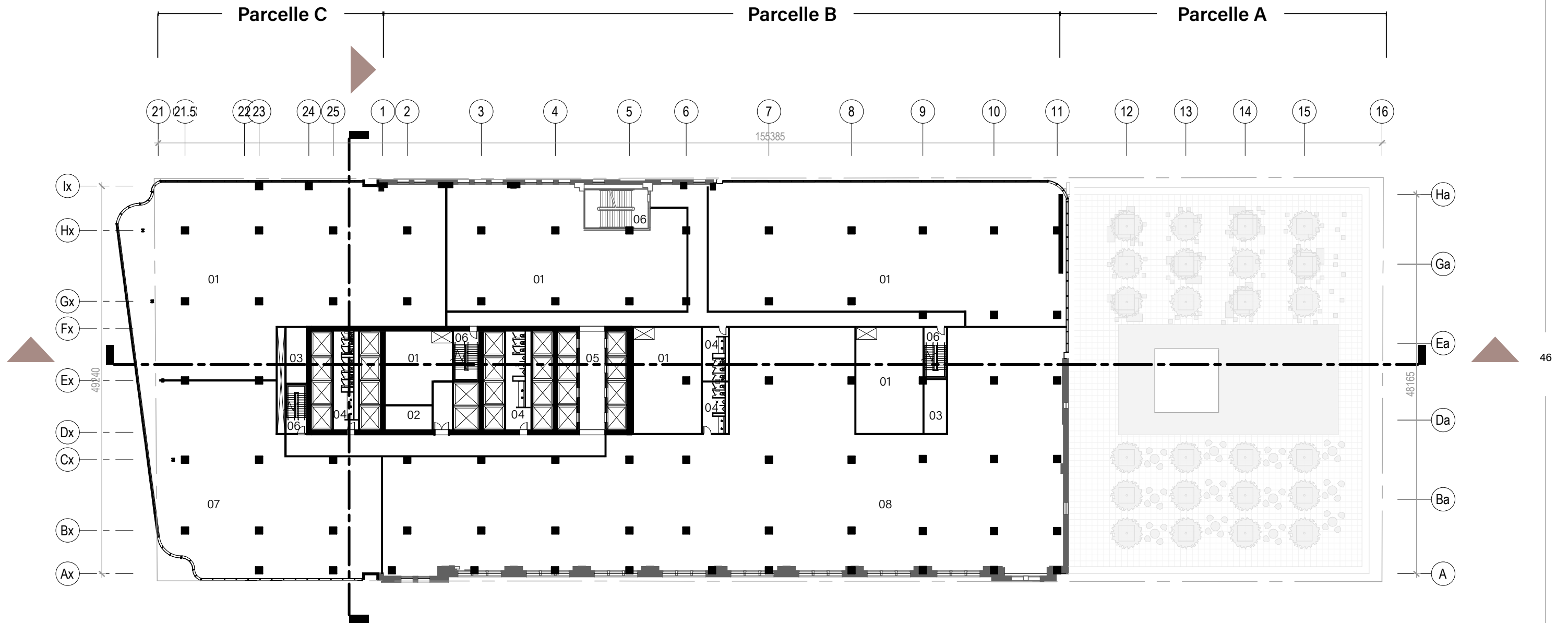


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs bas
- 06 Issues
- 07 Aire commune des bureaux / Centre de conférence



5.1 PLAN NIVEAUX 7 ET 8

Échelle 1:500

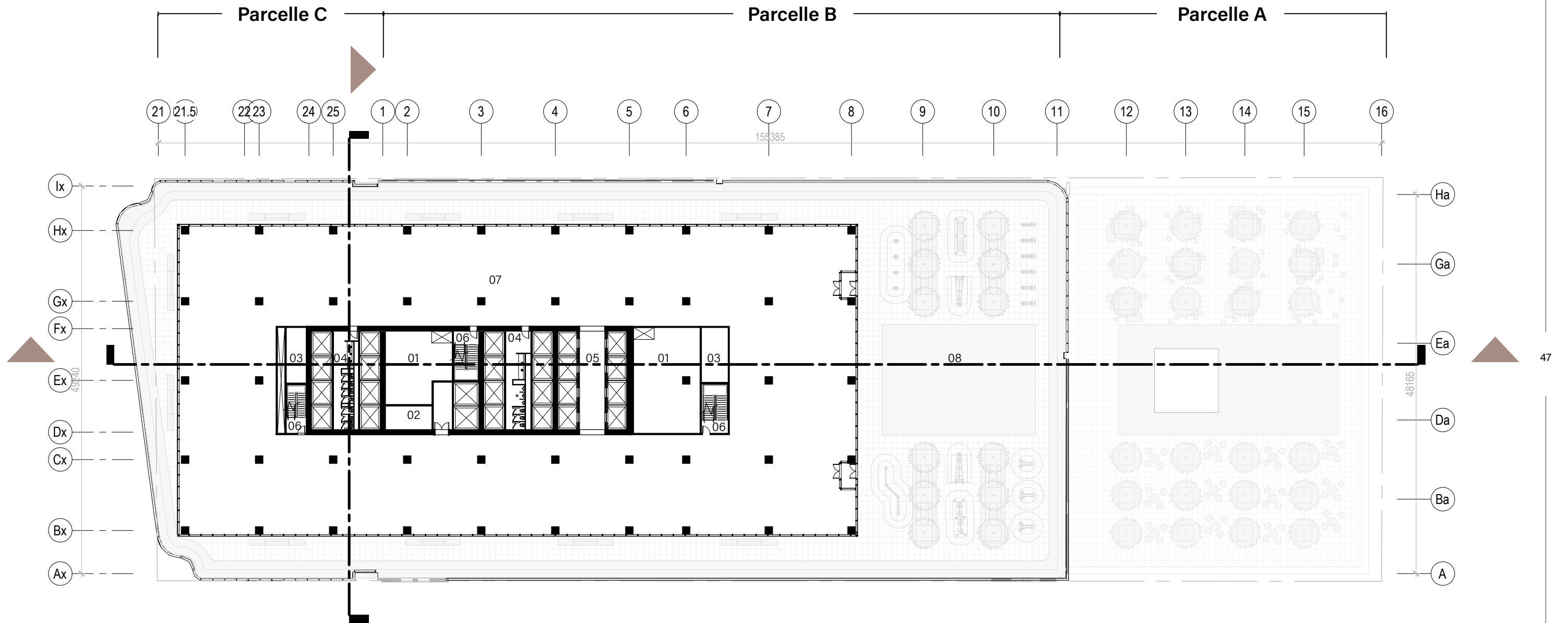


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs bas
- 06 Issues
- 07 Refroidisseurs
- 08 Bureaux



5.1 PLAN NIVEAU 9

Échelle 1:500

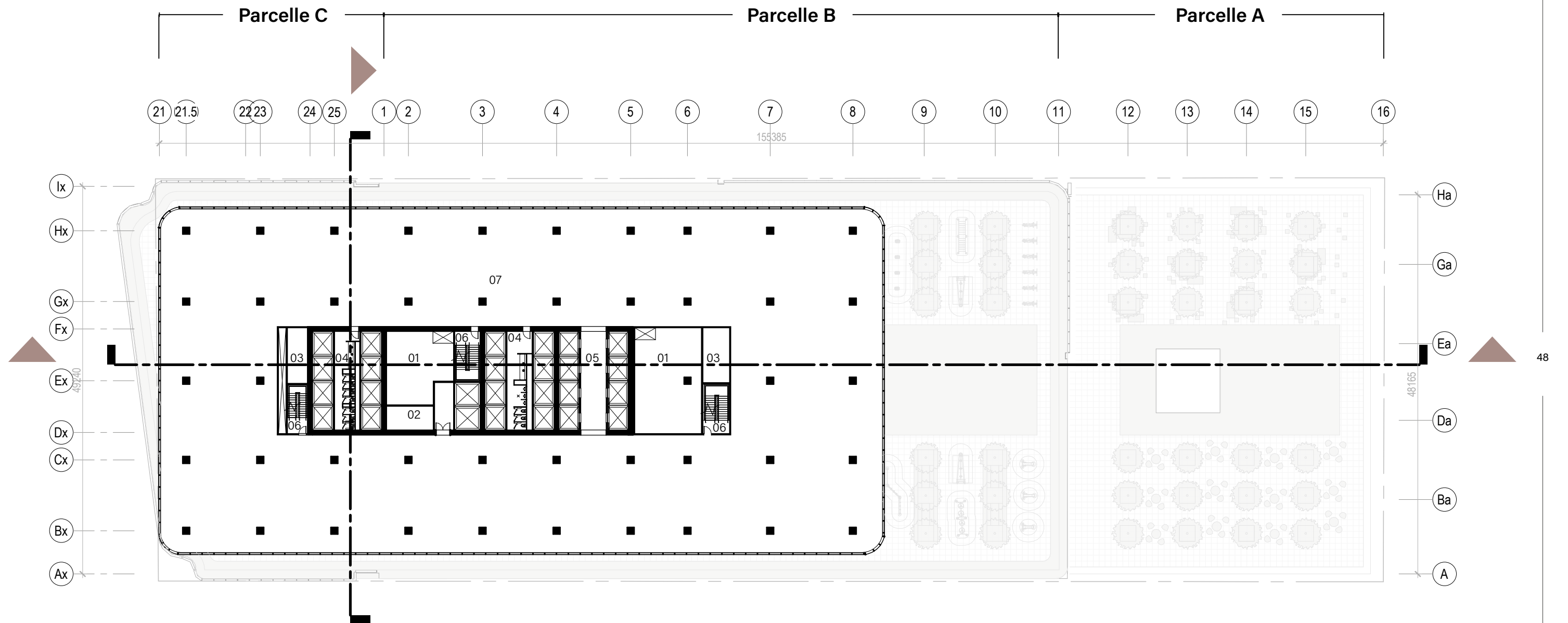


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs bas
- 06 Issues
- 07 Bureaux
- 08 Terrasse



5.1 PLAN NIVEAUX 10 À 13

Échelle 1:500

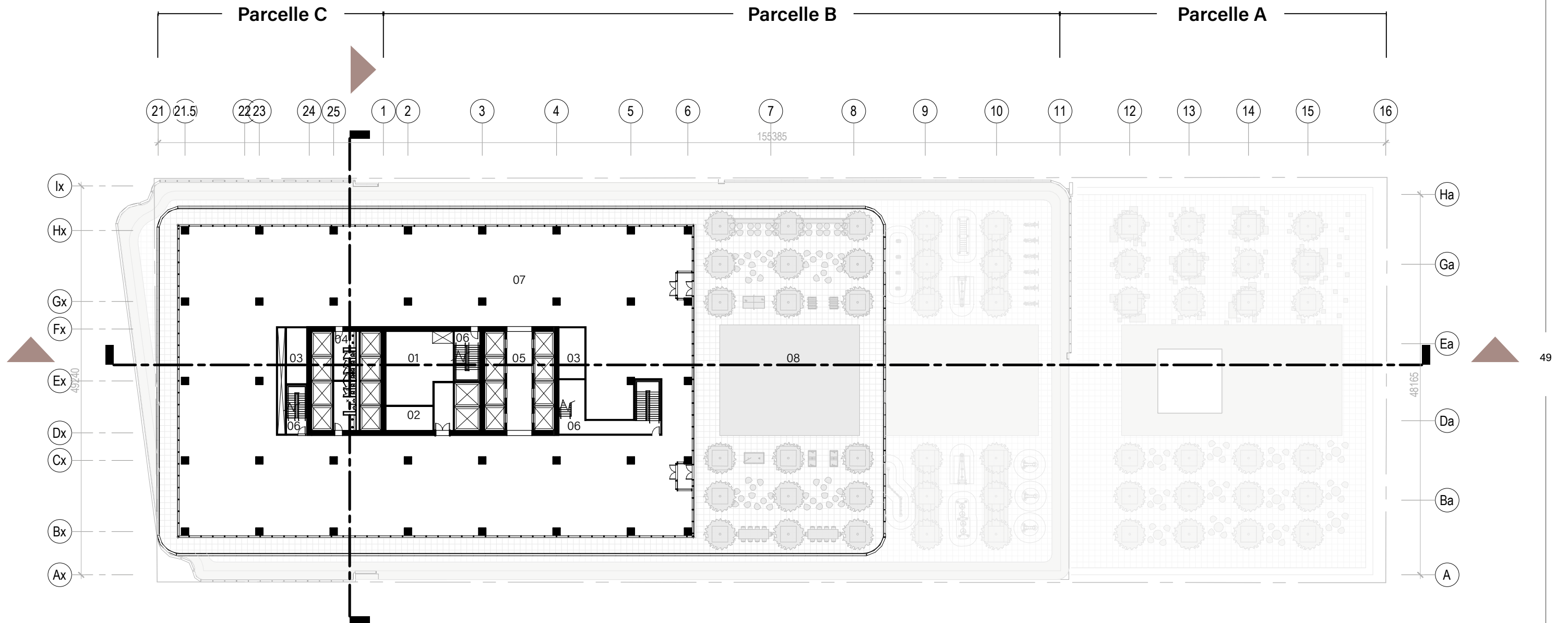


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs bas
- 06 Issues
- 07 Bureaux



5.1 PLAN NIVEAU 14

Échelle 1:500

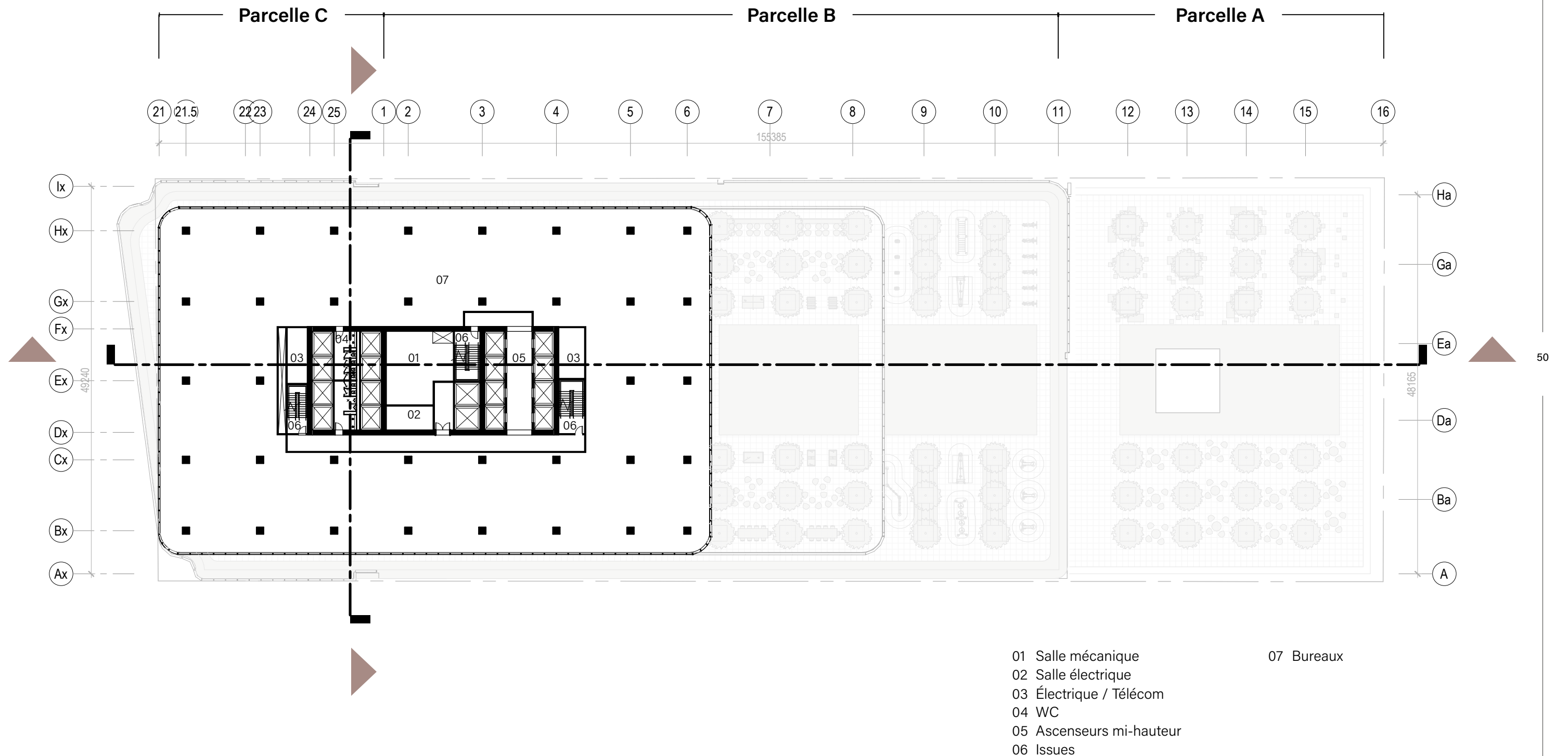


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs mi-hauteur
- 06 Issues
- 07 Bureaux
- 08 Terrasse



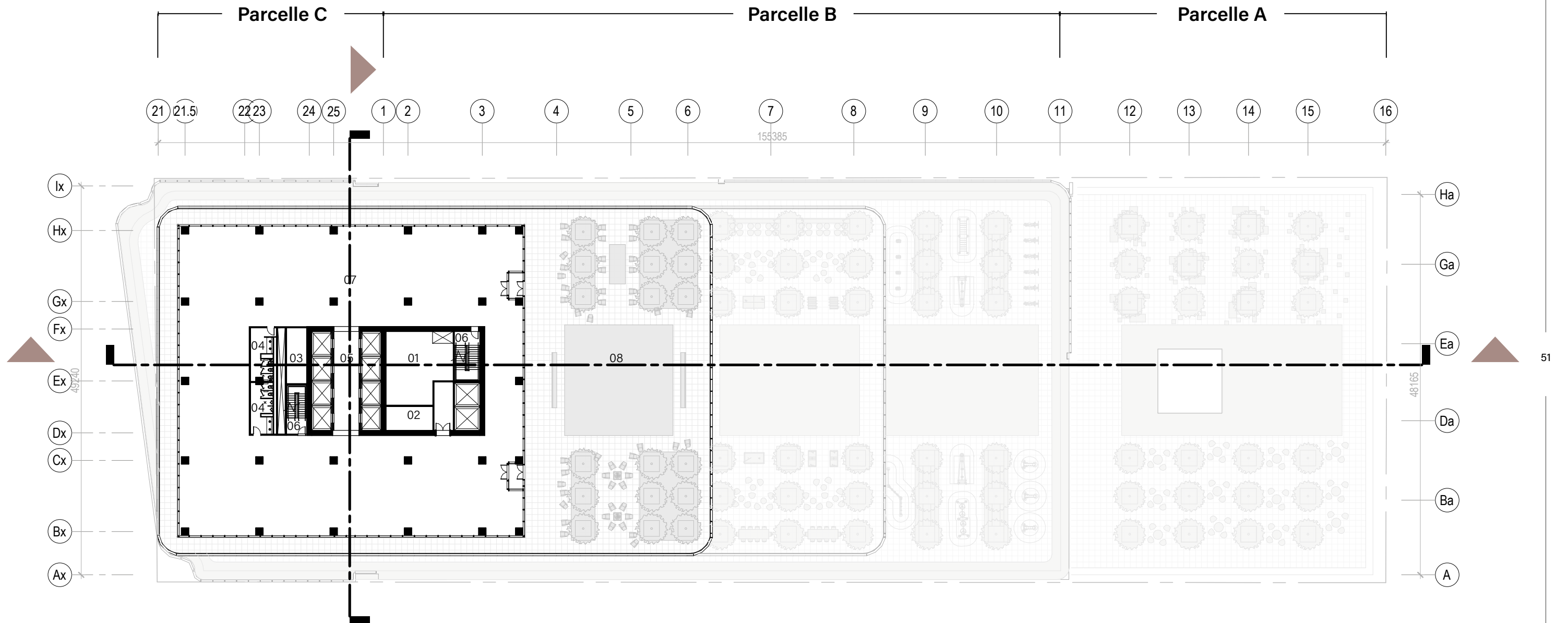
5.1 PLAN NIVEAUX 15 À 19

Échelle 1:500



5.1 PLAN NIVEAU 20

Échelle 1:500

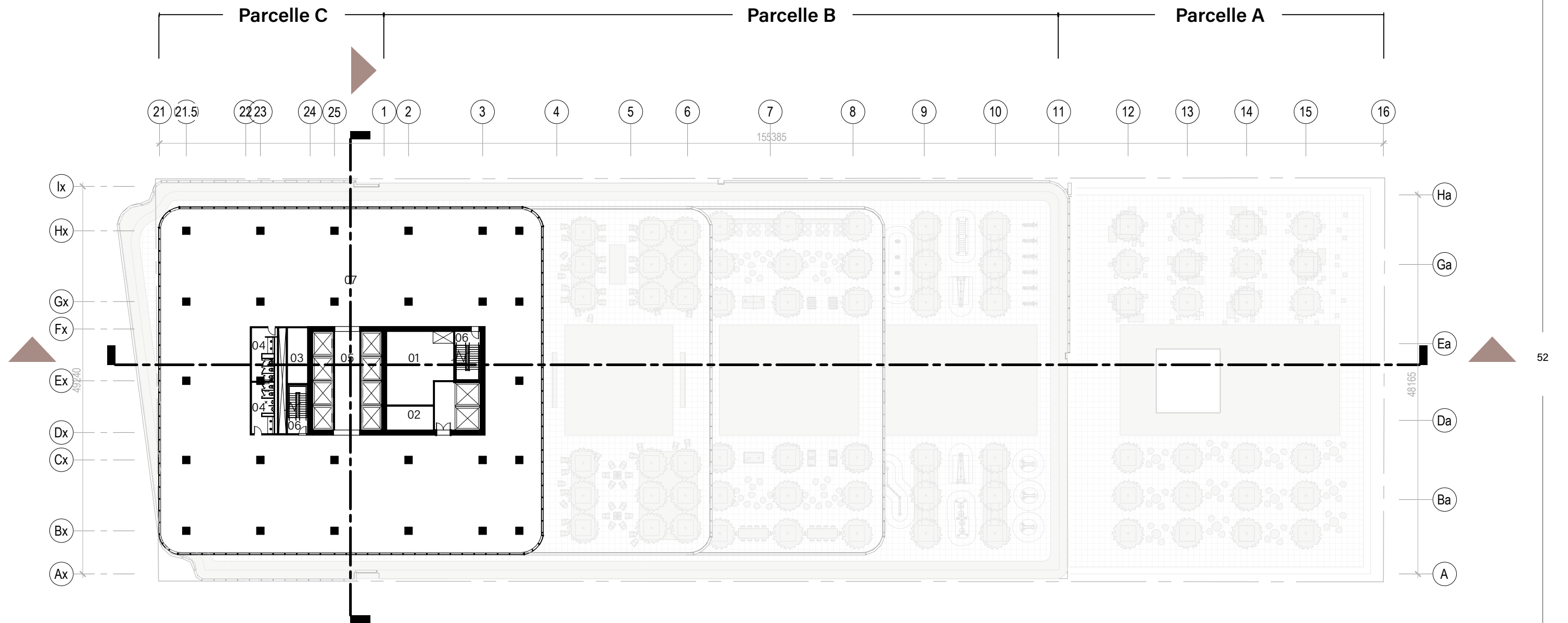


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs hauts
- 06 Issues
- 07 Bureaux
- 08 Terrasse



5.1 PLAN NIVEAUX 21 À 23

Échelle 1:500

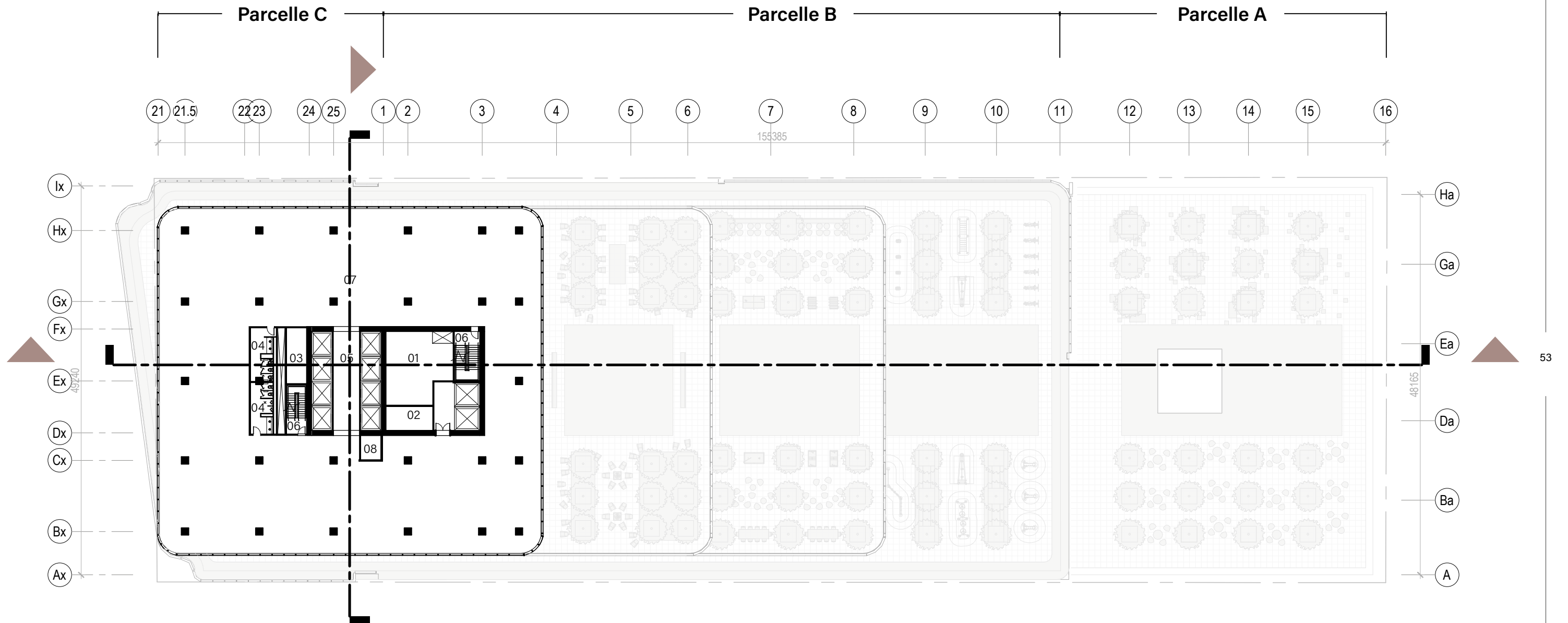


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs hauts
- 06 Issues
- 07 Bureaux



5.1 PLAN NIVEAU 24

Échelle 1:500

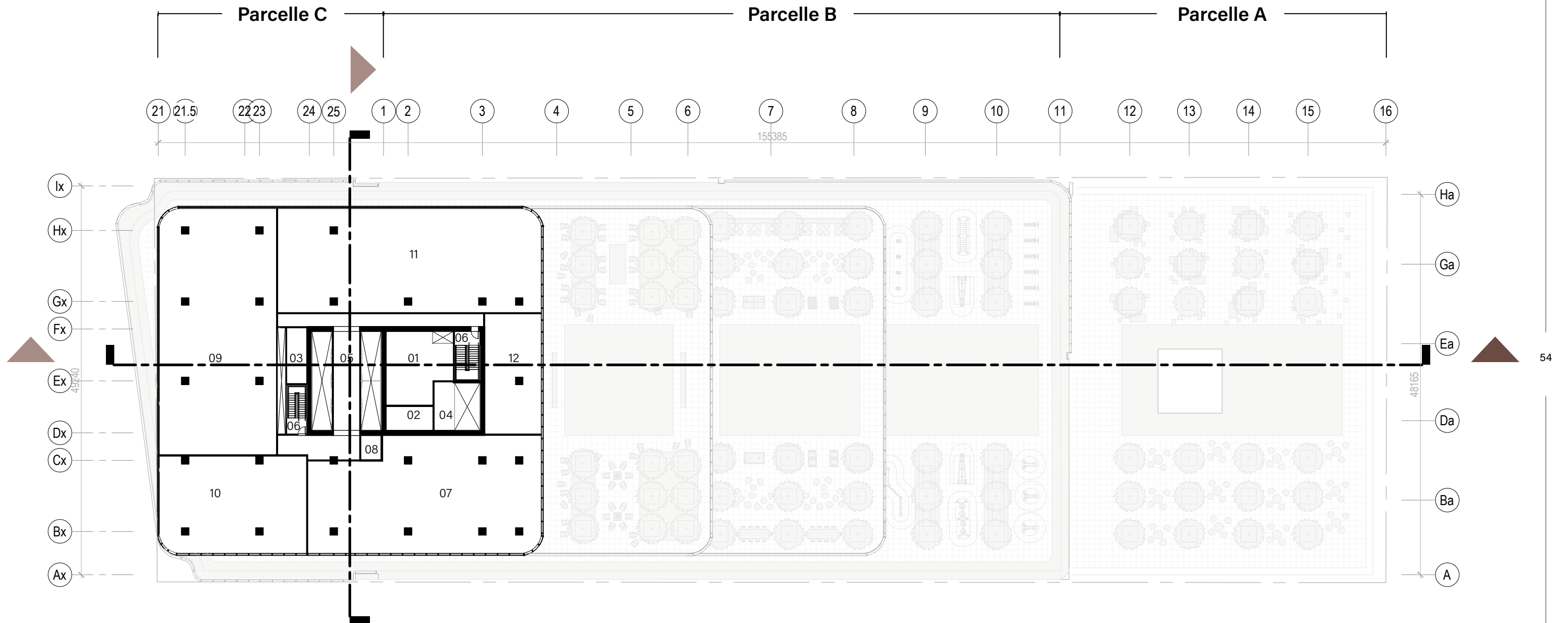


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 WC
- 05 Ascenseurs hauts
- 06 Issues
- 07 Bureaux
- 08 Ascenseur



5.1 PLAN NIVEAU 25

Échelle 1:500

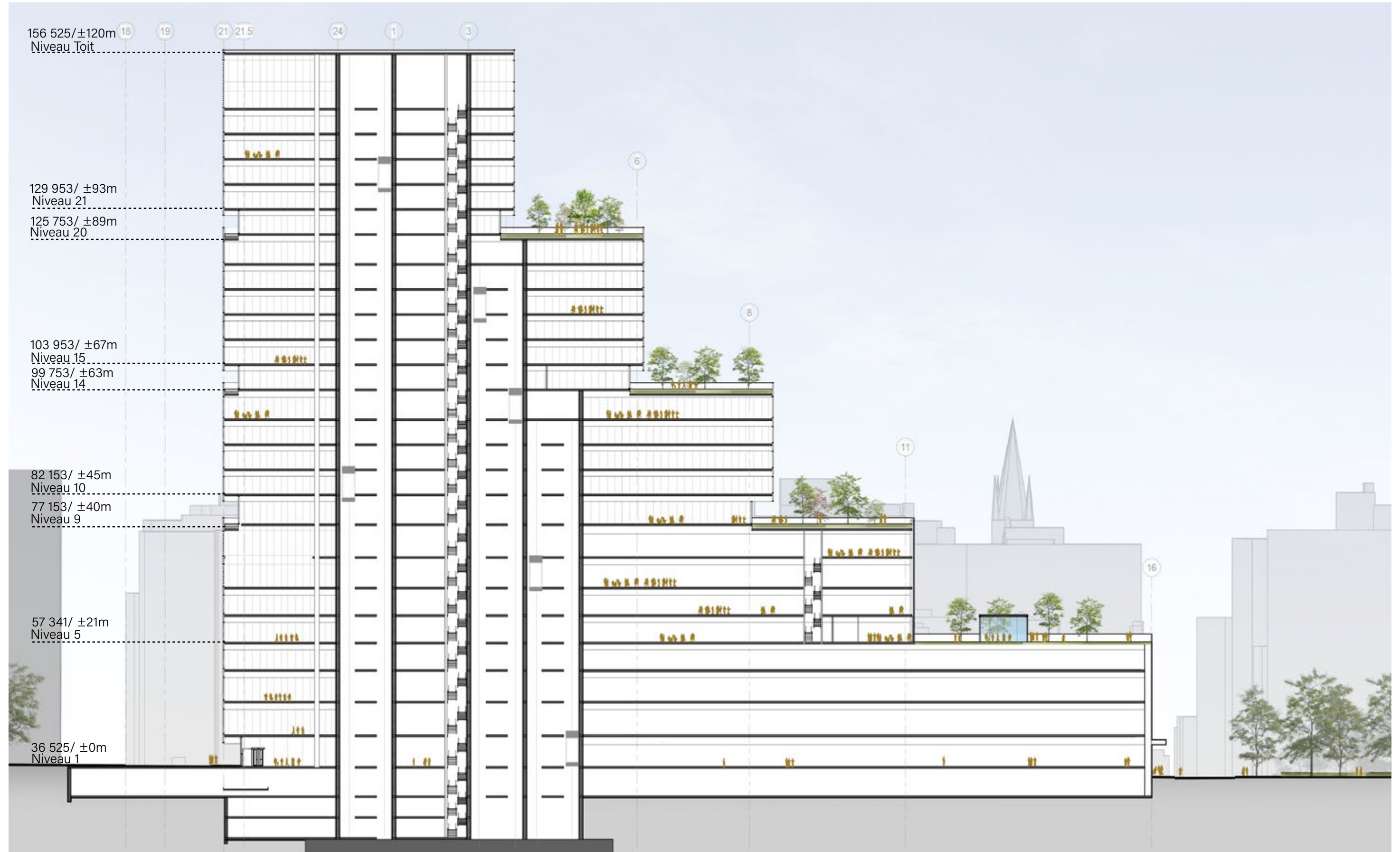


- 01 Salle mécanique
- 02 Salle électrique
- 03 Électrique / Télécom
- 04 Monte-charge
- 05 Ascenseurs hauts
- 06 Issues
- 07 Bureaux
- 08 Ascenseur
- 09 Génératrices
- 10 Chauffe-eau
- 11 Tour de refroidissement
- 12 Refroidisseur à récupération de chaleur



5.2 COUPE LONGITUDINALE

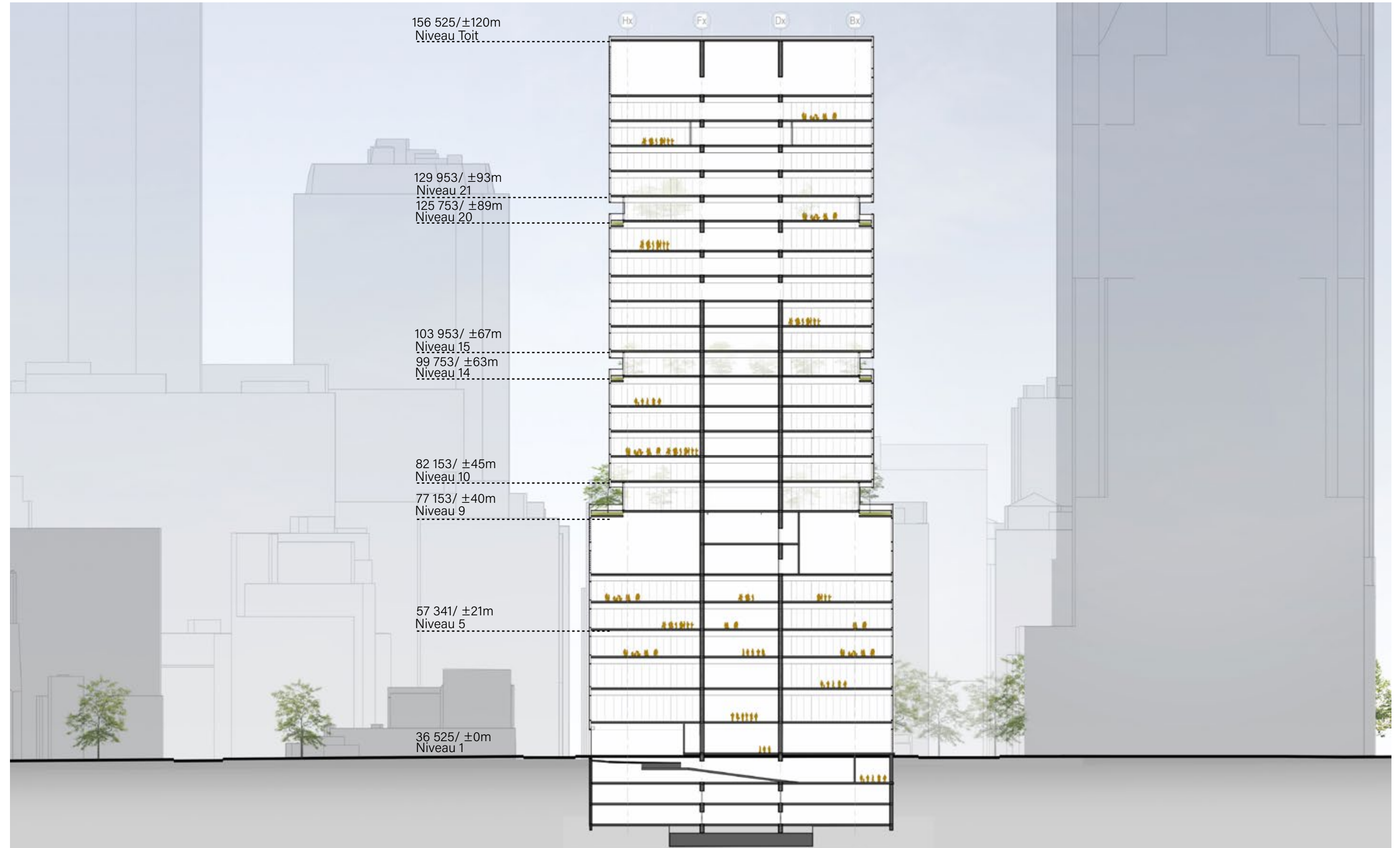
Échelle 1:600



55

5.2 COUPE TRANSVERSALE

Échelle 1:600



5.3 ÉLÉVATION NORD

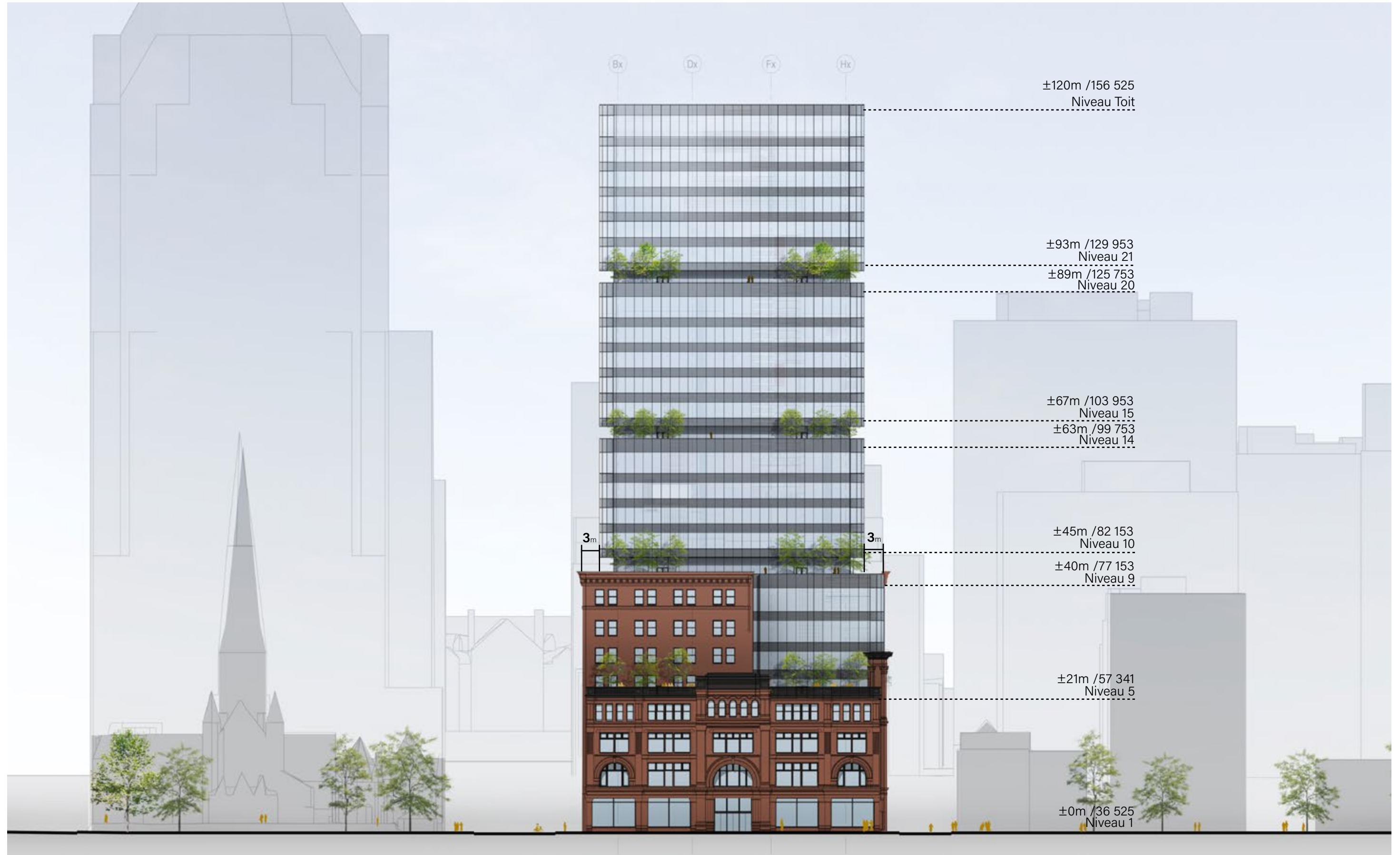
Échelle 1:600



57

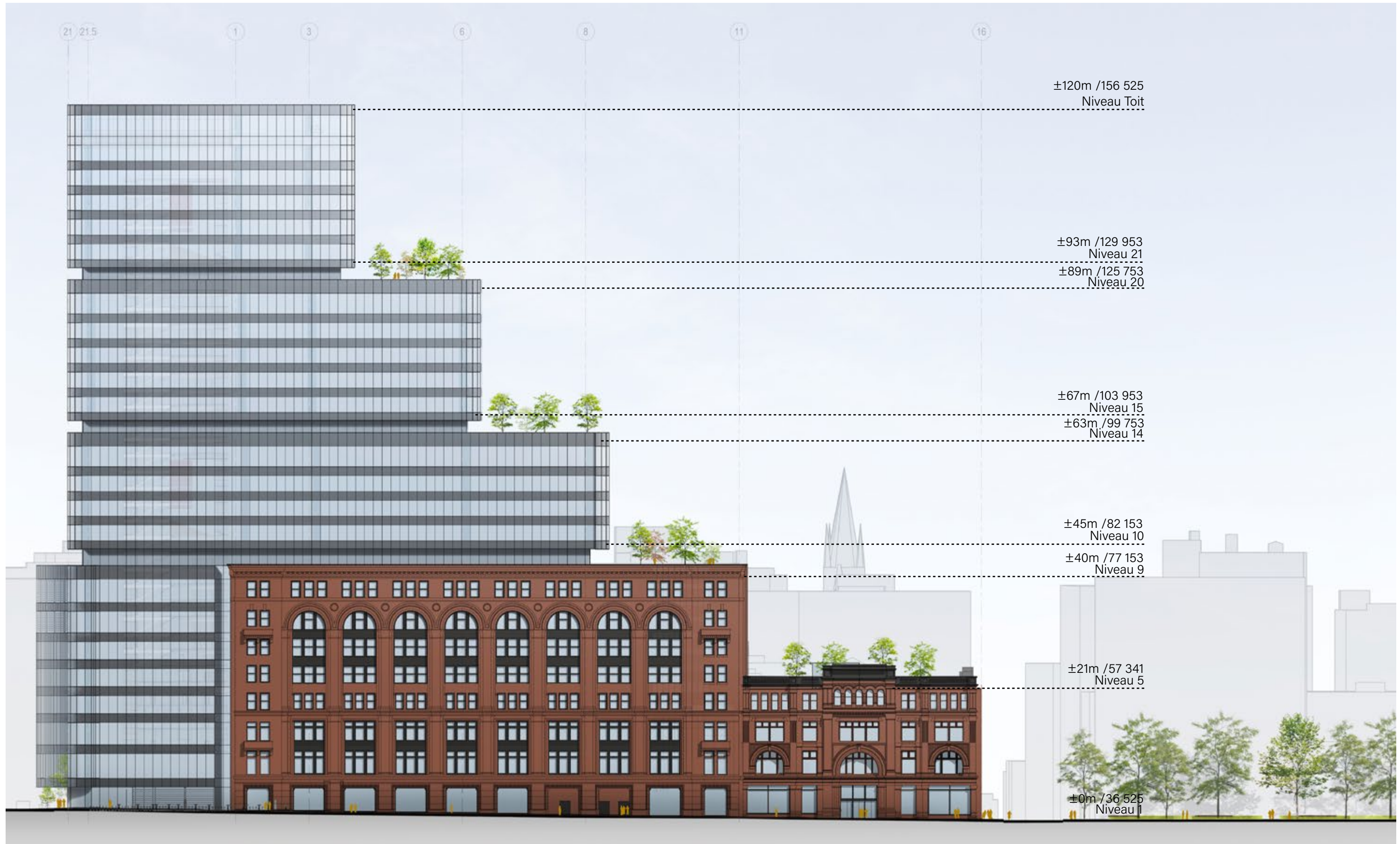
5.3 ÉLÉVATION SUD

Échelle 1:600



5.3 ÉLÉVATION OUEST

Échelle 1:600



59

5.3 ÉLÉVATION EST

Échelle 1:600



60











5.4 PERSPECTIVE AYLMER / RELATION FAÇADE-RUE

TRANSPARENCE DU VERRE

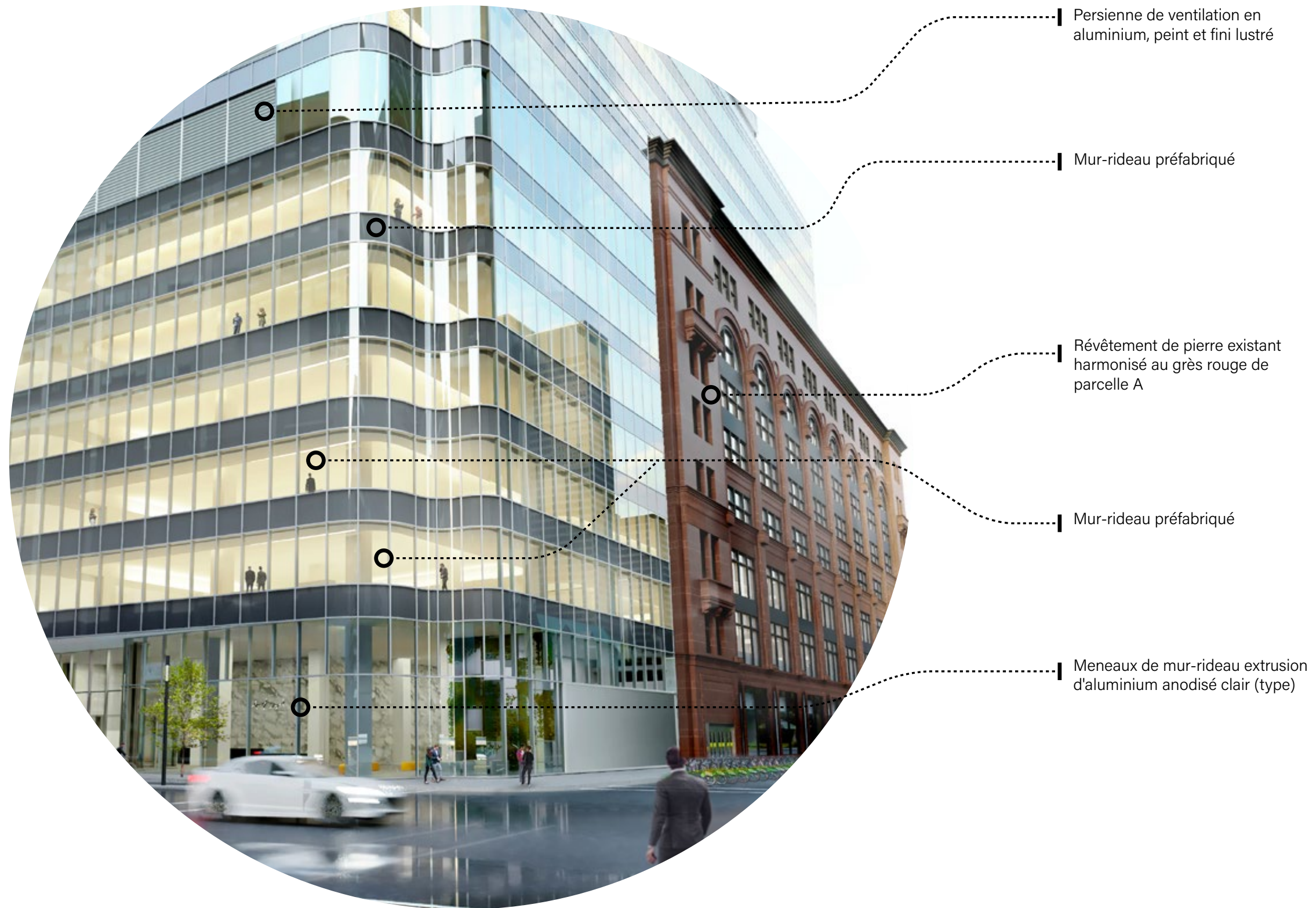
Il est proposé pour le projet de remettre en place un maximum de transparence pour les fenêtres lorsque possible. Les fenêtres situées devant des salles de mécanique ou devant les puits verticaux seront opacifiées. Si requis, une démarche avec la RBQ sera entreprise afin de permettre un maximum de verre transparent pour les baies non-protégées qui doivent avoir une résistance au feu ou dont le pourcentage dépasse le pourcentage de baies non-protégées permises par le Code de Construction du Québec.





La transition entre les parcelles B et C se fera par un retrait / silence aux étages du basilaire entre les deux portions de bâtiments. Ce détail permettra un dégagement important des façades de la parcelle C par rapport aux coins nord de la parcelle B permettant ainsi de révéler les coins et de maintenir la prédominance des façades de la parcelle B, contribuant ainsi à sa mise en valeur.

Le reste des façades est et ouest du basilaire de la Parcelle C demeureront à l'alignement 'zéro' similairement à l'implantation des façades sur rue des bâtiments avoisinants et du centre-ville.



Analyse / Génie du site

La plus ancienne entreprise en exploitation constante de l'Amérique du Nord



Longue tradition de commerce



Historique de développement et de diversification

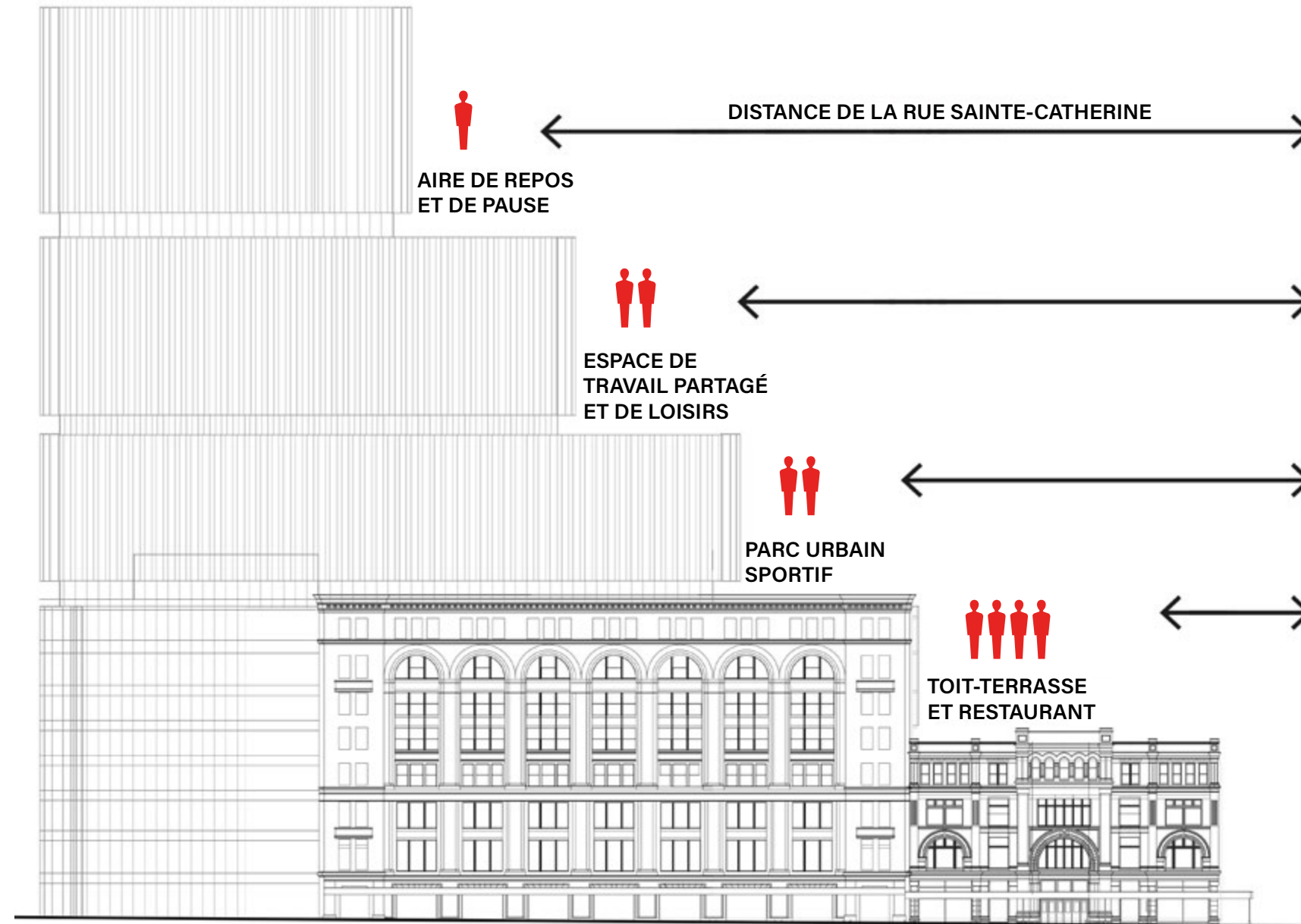


Thématique conceptuelle / Organisation spatiale

Le concept d'aménagement que nous avons développé est une première étape dans le développement des aménagements des toits-terrasses.

Inspirée par l'histoire de la Compagnie de la Baie d'Hudson et la route de la fourrure, les esquisses d'aménagement illustrent le chemin parcouru entre la ville et le Grand Nord. Du sud vers le nord, du bas vers le haut, la végétation se transformera de façon progressive pour évoquer ces paysages.

L'étude éolienne prévoit que les vitesses de vent sur les terrasses répondront en été au critère « Parc ». Pour la période hivernale, des conditions potentiellement inconfortables sont attendues sur une très petite section de la terrasse au niveau 20. Une attention particulière sera portée lors du développement des aménagements afin de réduire les impacts négatifs.



Aire de repos et de pause

Espace conçu pour le bien-être individuel de l'utilisateur

Espace de travail partagé et de loisirs

Espace offrant des milieux de travail extérieurs épanouissants et propices aux échanges et à la collaboration entre les différents usagers

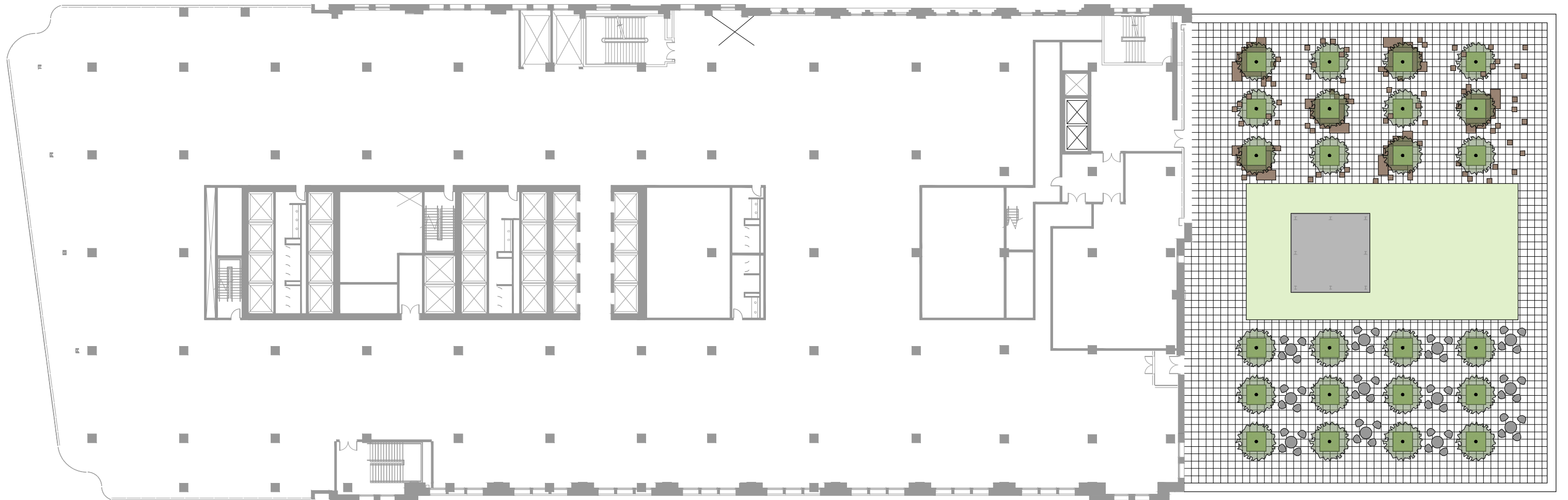
Parc urbain sportif

Espace favorisant la socialisation et l'interaction entre les différents usagers

Toit-terrasse et restaurant

Espace renforçant la connexion avec le milieu avoisinant

Esquisse d'aménagement/ Niveau 5



Arbre feuillu
 Plantation
 Espace gazonné
 Surface de pavé de béton préfabriqué
 Mobilier
 Mobilier ludique



Bryant Park, New York City, USA



The Charter Oak, California, USA



Untitled Benches, Patios, Planters in Arrangement



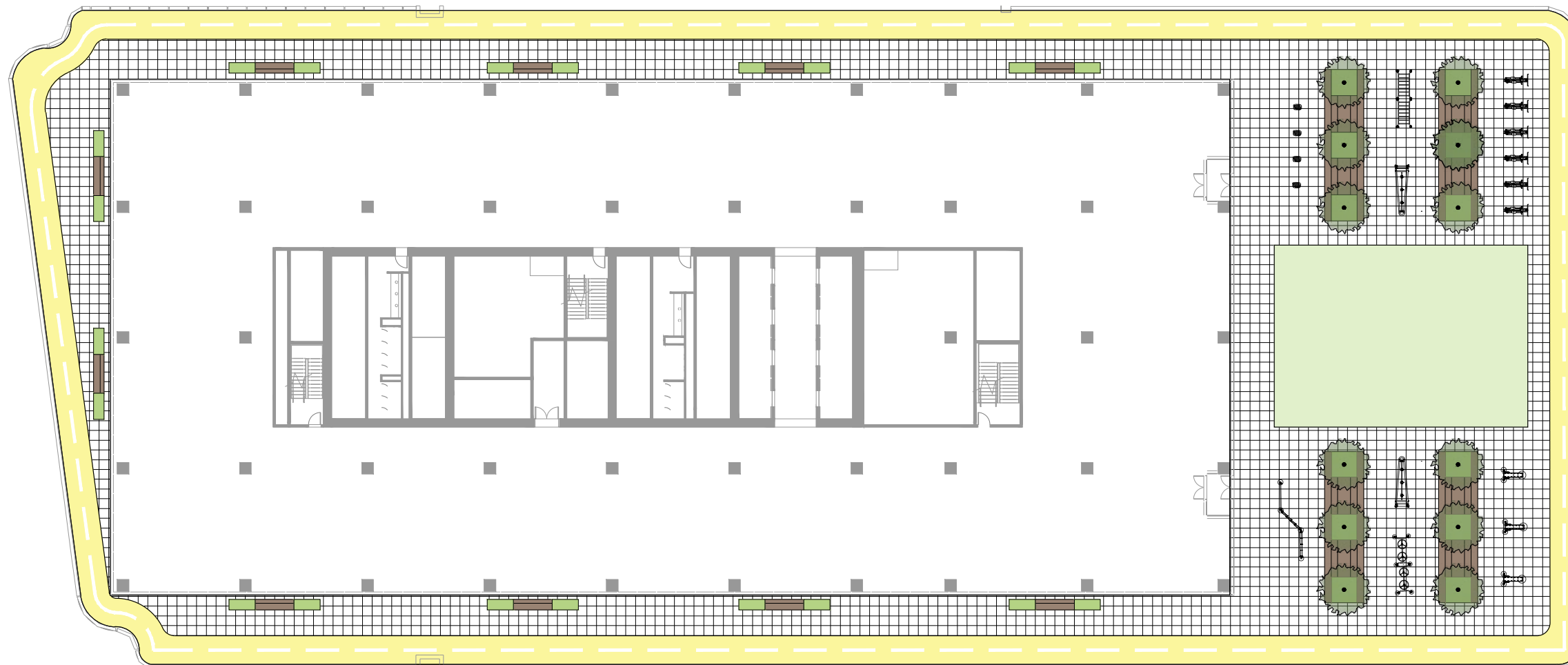
Rooftop Garden, Washington DC, USA



Vancouver Club Rooftop Garden, Vancouver, Canada



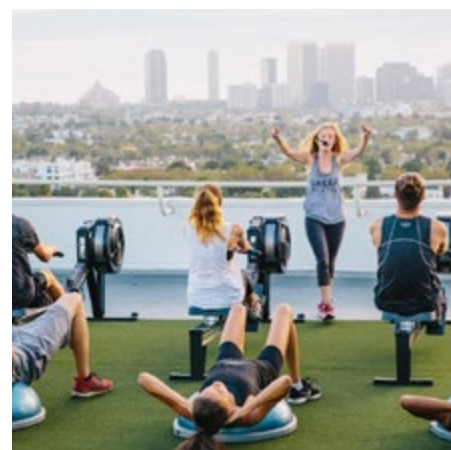
Esquisse d'aménagement/ Niveau 9



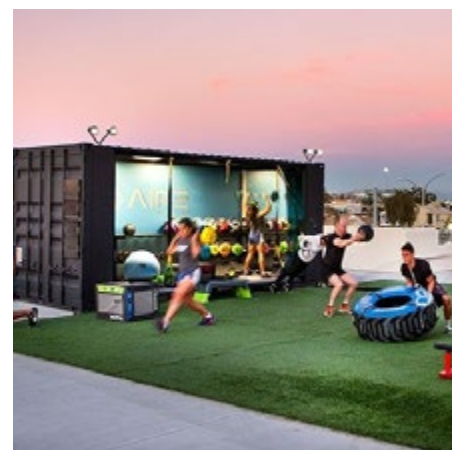
Arbre feuillu
 Plantation
 Espace multisport
 Surface de pavé de béton préfabriqué
 Piste de course
 Banc
 Banc avec plantation intégrée
 Modules d'entraînement
1:500
0 5 10 20 30m



White Collar Factory Rooftop Running Track, Old Street, London, UK



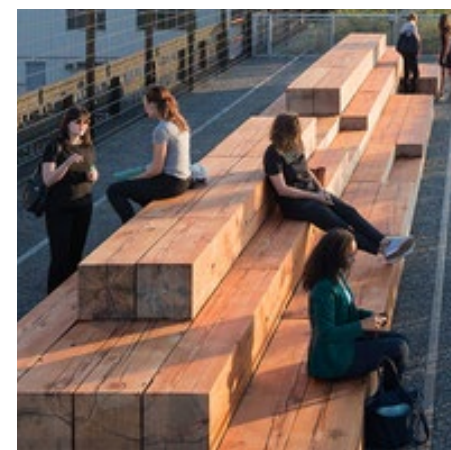
Rooftop Wellness Training, Toronto, Canada



Copley-Price Family YMCA, San Diego, CA, USA



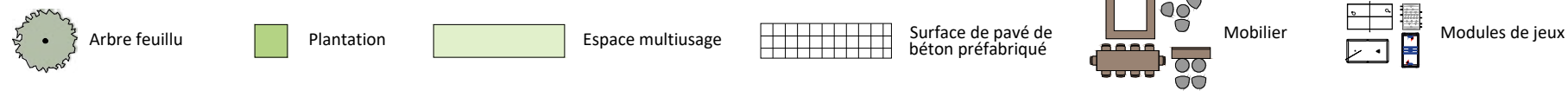
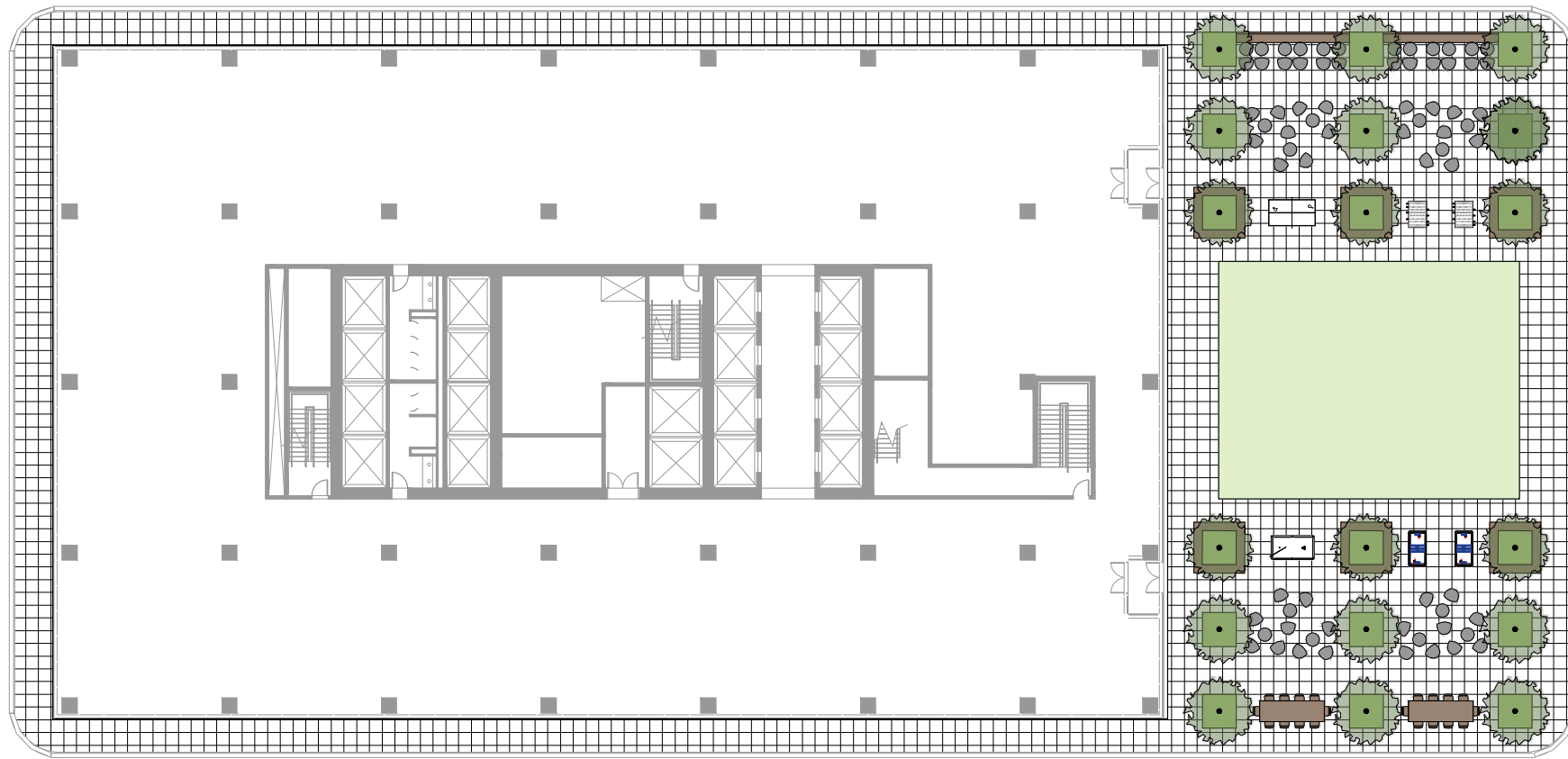
Rooftop Yoga, New York, USA



High Line, New York, USA



Esquisse d'aménagement/ Niveau 14



Dumbo Office Space Rooftop, Washington, USA



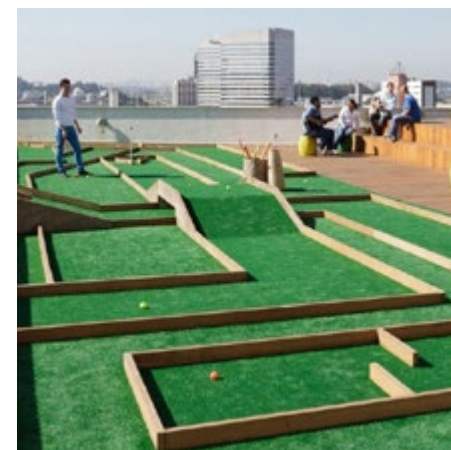
LinkedIn Campus, California, USA



Corporate South Campus, Dallas, USA



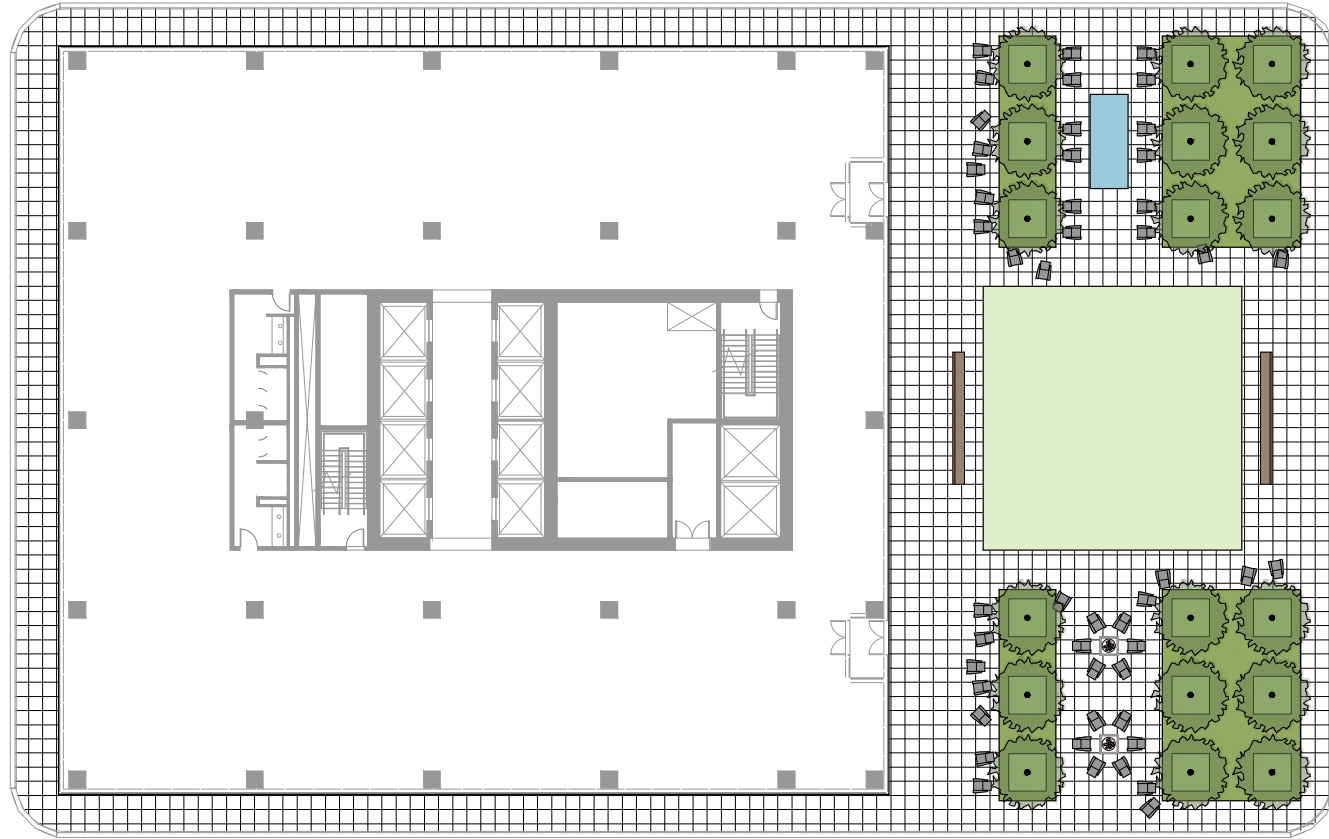
Parc Chodov, Prague, République Tchèque 2010



Walmart Office Rooftop, Brazil



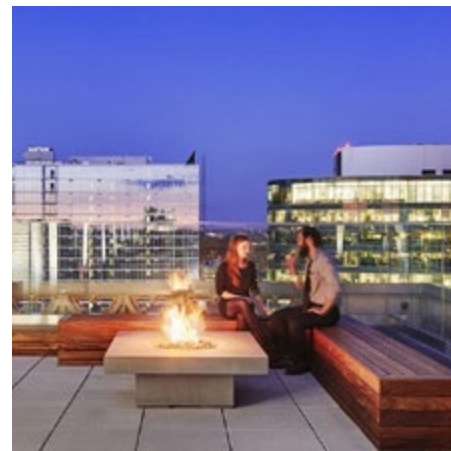
Esquisse d'aménagement/ Niveau 20



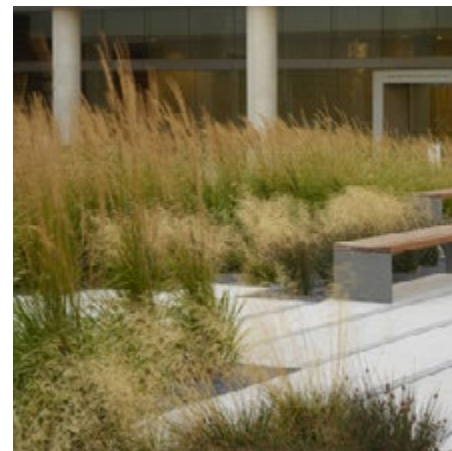
Arbre feuillu
 Plantation
 Espace végétalisé
 Surface de pavé de béton préfabriqué
 Mobilier
 Bassin d'eau
 Foyer extérieur



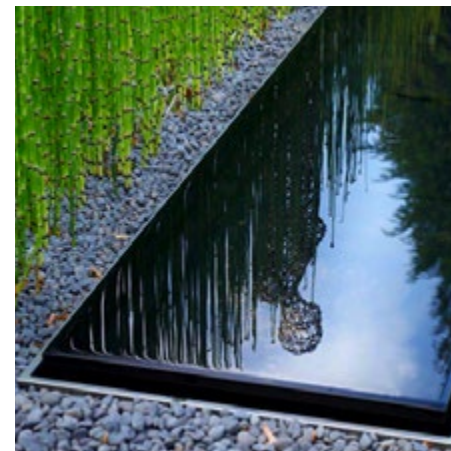
Carnegie Hill Luxury Rentals Rooftop, New York, USA



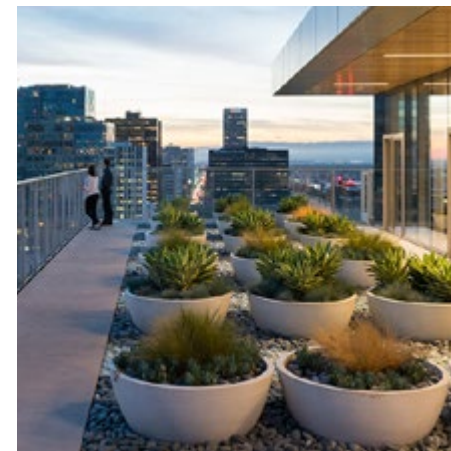
Hyatt Hotel, Missouri, USA



Smith Cardiovascular Research Building | University of California San Francisco, USA



Résidence, Surrey, UK



Wilshire Tower, LA, USA



Palette végétale // Arbres feuillus et conifères



Acer rubrum 'Armstrong'

Zone: 4b
Hauteur: 14 m
Largeur: 5 m



Amelanchier x grandiflora

Zone: 4a
Hauteur: 5 m
Largeur: 5 m



Celtis occidentalis

Zone: 3b
Hauteur: 15 m
Largeur: 9 m



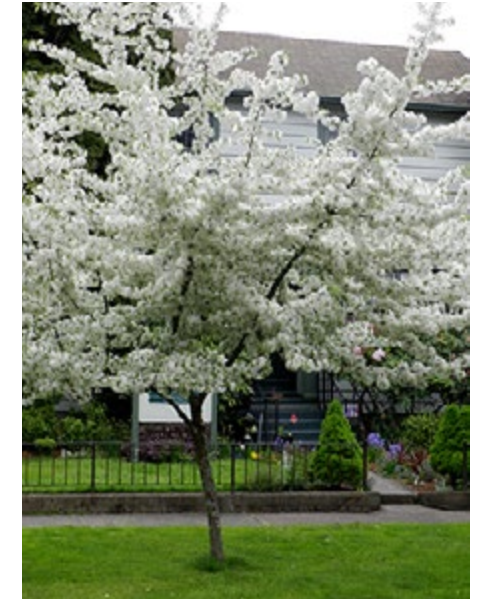
Ginkgo biloba 'Pinceton Sentry'

Zone: 4b
Hauteur: 16 m
Largeur: 6 m



Gleditsia tri. 'Skyline'

Zone: 4b
Hauteur: 14 m
Largeur: 9 m



Malus 'Golden Raindrops'

Zone: 4b
Hauteur: 6 m
Largeur: 5 m



Picea Omorika

Zone: 3b
Hauteur: 15 m
Largeur: 4 m



Picea pungens 'Fat Albert'

Zone: 3
Hauteur: 5 m
Largeur: 3 m



Pinus nigra 'Austriaca'

Zone: 4
Hauteur: 15 m
Largeur: 6 m

Nous avons développé une palette végétale adaptée aux conditions prévalant sur les toits-terrasses. Les végétaux sélectionnés répondent ainsi aux critères suivants :

- Être résistant à la pollution et aux conditions urbaines
- Être rustiques
- Être tolérants la sécheresse
- Avoir un système d'enracinement peu profond pour les arbres

Un système d'irrigation sera intégré pour garantir la pérennité des plantations.

Le détail type proposé pour la plantation des arbres illustre nos intentions d'avoir des conditions optimales pour la croissance et la survie des végétaux.

Palette végétale // Arbustes feuillus et conifères



Berberis thunbergii 'Aurea Nana'
Zone: 4



Euonymus fortunei 'Coloratus'
Zone: 4



Physocarpus opulifolius 'Tiny Wine'
Zone: 3



Spiraea 'White Gold'
Zone: 4



Spiraea nipponica 'Halward's Silver'
Zone: 4



Stephanandra incisa 'Crispa'
Zone: 4



Juniperus horizontalis 'Prince of Wales'
Zone: 3



Juniperus chinensis 'Fairview'
Zone: 3



Juniperus chinensis 'Mint Julep'
Zone: 3



Microbioata decussata
Zone: 3



Thuja occidentalis 'Danica'
Zone: 4

Palette végétale // Vivaces et graminées



Achillea filipendula 'Coronation Gold'

Zone: 2



Allium schoenoprasum

Zone: 3



Baptisia australis

Zone: 3



Calamagrostis brachytricha

Zone: 4



Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster'

Zone: 4



Deschampsia cespisota

Zone: 3



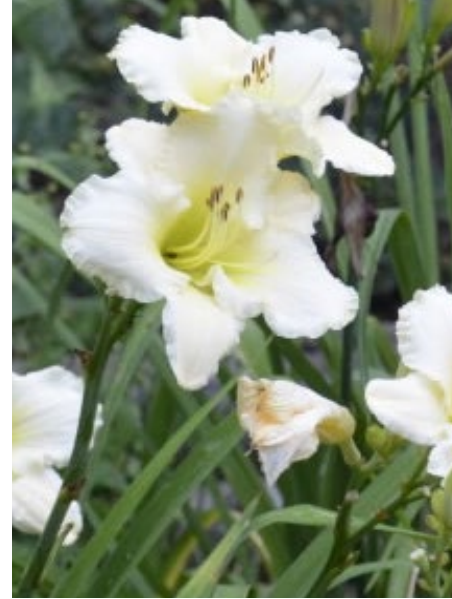
Echinacea 'Pow Wow White'

Zone: 4



Euphorbia polychroma

Zone: 4



Hemerocallis 'Joan Senior'

Zone: 3



Hosta 'Sum and Substance'

Zone: 3



Leucanthemum 'Becky'

Zone: 4



Liatris spicata 'Alba'

Zone: 3

Palette végétale // Vivaces et graminées



Lysimachia nummularia 'Aurea'
Zone: 3



Miscanthus sinensis 'Berlin'
Zone: 4



Molinia arundinacea 'Skyracer'
Zone: 4



Nepeta faassenii 'Walker's Low'
Zone: 4



Panicum virgatum 'Prairie Sky'
Zone: 3



Perovskia 'Atriplicifolia'
Zone: 3



Rudbeckia fulgida 'Goldsturn'
Zone: 3



Salvia nemorosa 'Caradonna'
Zone: 3



Sedum 'Acre'
Zone: 3



Sedum 'Angelina'
Zone: 3

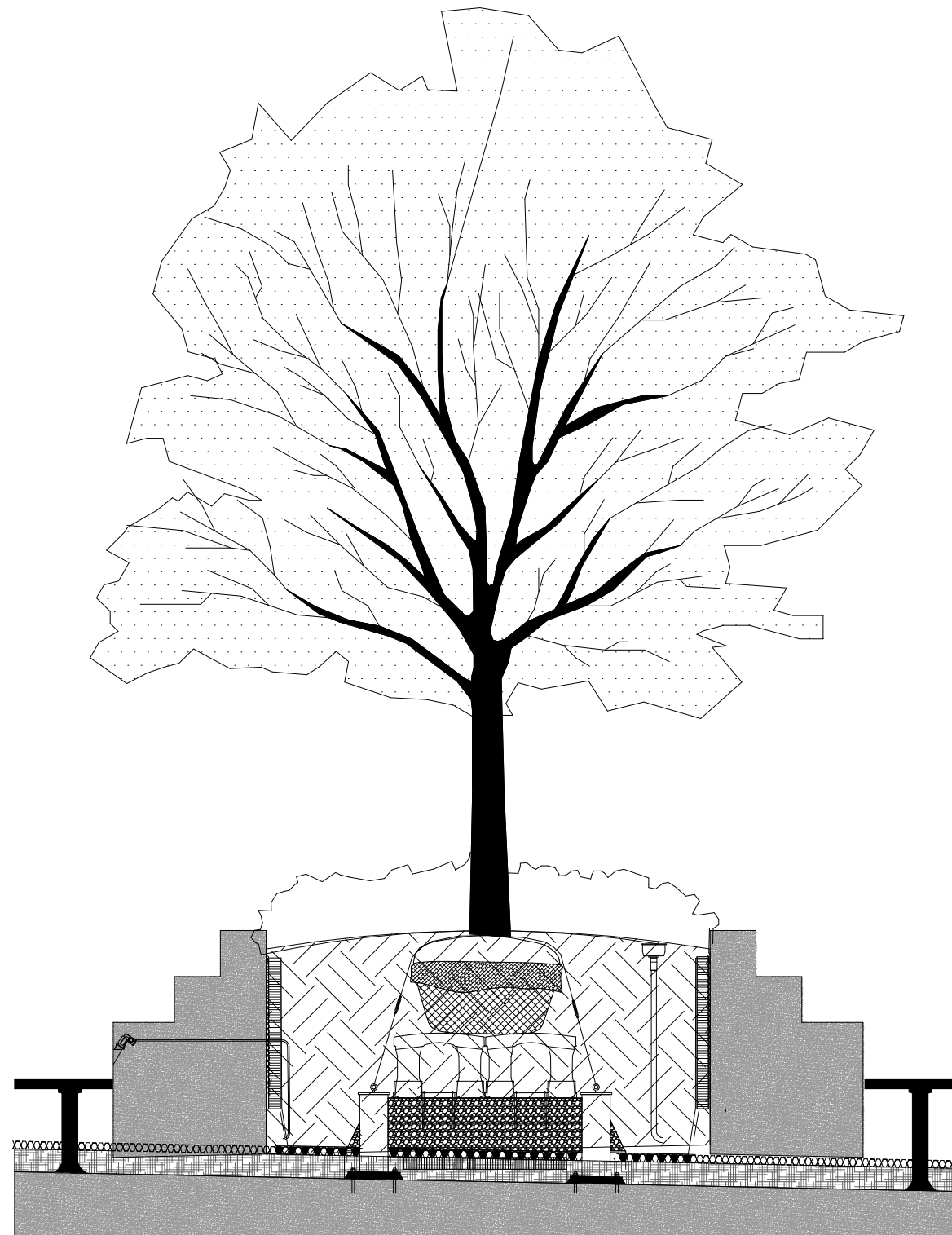


Sesleria autumnalis
Zone: 4



Thymus serpyllum
Zone: 3

Détail type



Le détail type proposé pour la plantation des arbres illustre nos intentions d'avoir des conditions optimales pour la croissance et la survie des végétaux.

Pour la plantation des arbres, nous proposons une profondeur de terre de ± 1500 mm

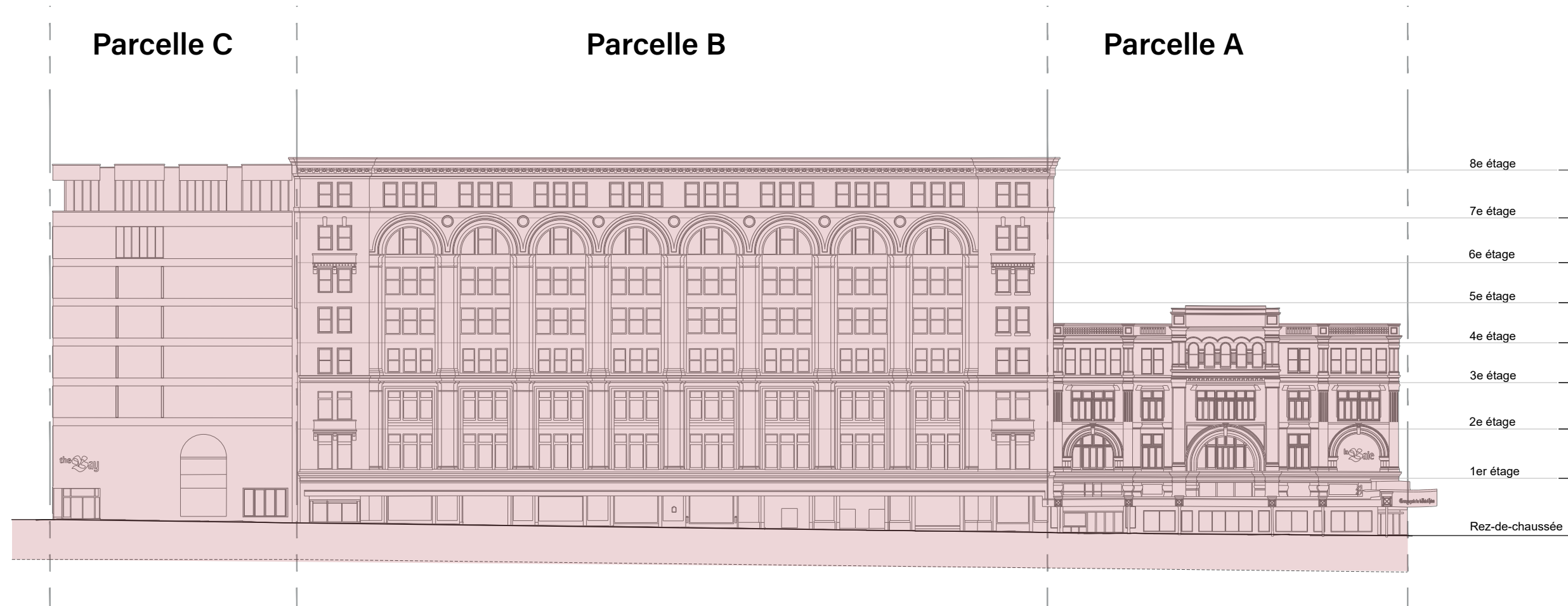
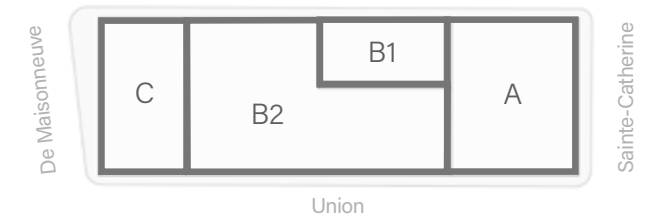
6

STRATÉGIE DE RESTAURATION

6 STRATÉGIE DE RESTAURATION

La stratégie de restauration préconisée pour le projet vise la remise à l'état d'origine des composantes architecturales de la parcelle A. Les interventions visent, entre autres, à retrouver les entrées et leurs grands portails d'origine, à retirer la marquise afin de retrouver la façade d'origine, à ouvrir le dialogue entre l'intérieur et l'extérieur du magasin et à effectuer de nombreux autres travaux d'entretien d'éléments architecturaux d'intérêt. La stratégie retenue vise également la restauration des façades des bâtiment de la parcelle B1 et B2, notamment par la réouverture des fenêtres du côté de l'avenue Union et en maximisant la réouverture de celles du côté de la rue Aylmer.

La présente section fera d'abord état de la condition d'origine des différentes parties du bâtiment et de leur état actuel, suivi d'une synthèse des transformations de la parcelle A. Ensuite, la relation entre la configuration intérieure actuelle du magasin et l'extérieur du bâtiment sera expliquée. Les principaux constats d'une étude technique sur l'état actuel de la maçonnerie effectuée par Amec Foster Wheeler seront présentés. Finalement, la stratégie de restauration s'appuyant sur l'ensemble des éléments présentés sera exposée.



Les différentes sections du magasin de La Baie d'Hudson dans ses conditions actuelles

Façade Sainte-Catherine (parcelle A)

Afin de mettre en évidence les différentes transformations des bâtiments construits entre 1891 et 1923, la présente section effectue une analyse entre les conditions d'origine des bâtiments et leurs conditions actuelles (2020). Les constats suivants permettent d'établir une stratégie de restauration forte basée sur les périodes de références les plus significatives de l'historique du magasin de La Baie.

1891

Élévation - rue Sainte-Catherine (Conditions à l'origine)

- Présence de grandes vitrines qui occupent toute la hauteur du rez-de-chaussée.
- Le grand portail d'entrée est dégagé et sert d'entrée centrale au magasin.
- Les fenêtres sont dégagées et de très grandes dimensions. Elles permettent une relation visuelle entre l'intérieur et l'extérieur du magasin.

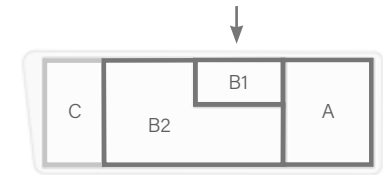
2020

Élévation - rue Sainte-Catherine (Conditions existantes)

- Présence d'une grande marquise qui protège les passants des intempéries. La marquise a été recouverte de tôle depuis sa construction d'origine.
- De nouvelles vitrines sont construites en projection du plan de façades original de maçonnerie.
- Les impostes des vitrines au-dessus de la marquise ont été obturées.
- Présence d'une nouvelle entrée de coin pour le magasin à l'intersection de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue Union ainsi que d'autres entrées secondaires sur la rue Sainte-Catherine.
- Certains vantaux de fenêtres ont été remplacés divisant les vantaux originaux de très grandes dimensions.
- Les fenêtres sont, de manière générale, rendues opaques par l'utilisation de films et de dispositifs d'obturation intérieurs.
- Les grandes ouvertures arquées en coin sont obturées de tôle.
- Les enseignes de La Baie prennent place dans les fenêtres en arc et sur le parapet.



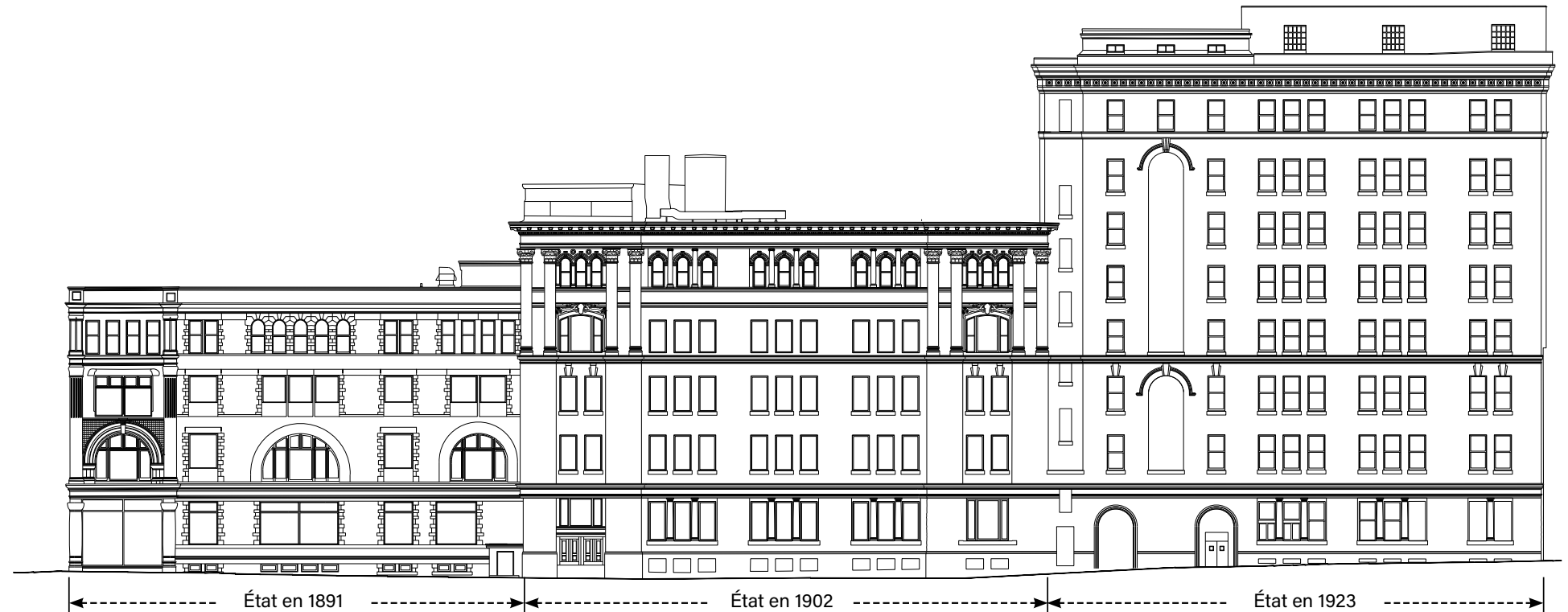
Façade Aylmer (parcelles A+B1+B2)



1891, 1902 et 1923

Élévation - rue Aylmer (Conditions à l'origine)

- Les vitrines de la parcelle A se limitent à la première travée au coin de la rue Sainte-Catherine.
- Les fenêtres du rez-de-chaussée de la parcelle A sont alignées avec la composition des ouvertures des niveaux supérieurs.
- Des soupiraux, en lien avec un espace d'entrepôt en contre-bas accessible depuis la rue, sont présents sur la parcelle A ainsi que sur les bâtiments de 1902 et 1923.
- Les fenêtres de l'ensemble du bâtiment sont dégagées et permettent une relation visuelle entre l'intérieur et l'extérieur du magasin.



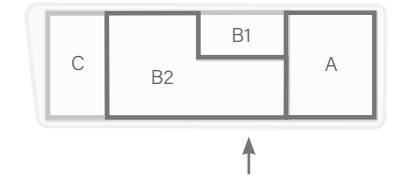
2020

Élévation - rue Aylmer (Conditions existantes)

- Présence d'une grande marquise sur la parcelle A.
- Les fenêtres du rez-de-chaussée de la parcelle A sont remplacées par des vitrines modernes tronquées à la hauteur de la nouvelle marquise.
- Les fenêtres sont, de manière générale, rendues opaques par l'utilisation de films et de dispositifs d'obturation intérieurs.
- Plusieurs ouvertures des bâtiments des parcelles B1 et B2 sont obturées de maçonnerie.
- La grande ouverture arquée en coin de la parcelle A est obturée de tôle.
- L'enseigne de La Baie prend place dans l'ouverture arquée en coin de la parcelle A.



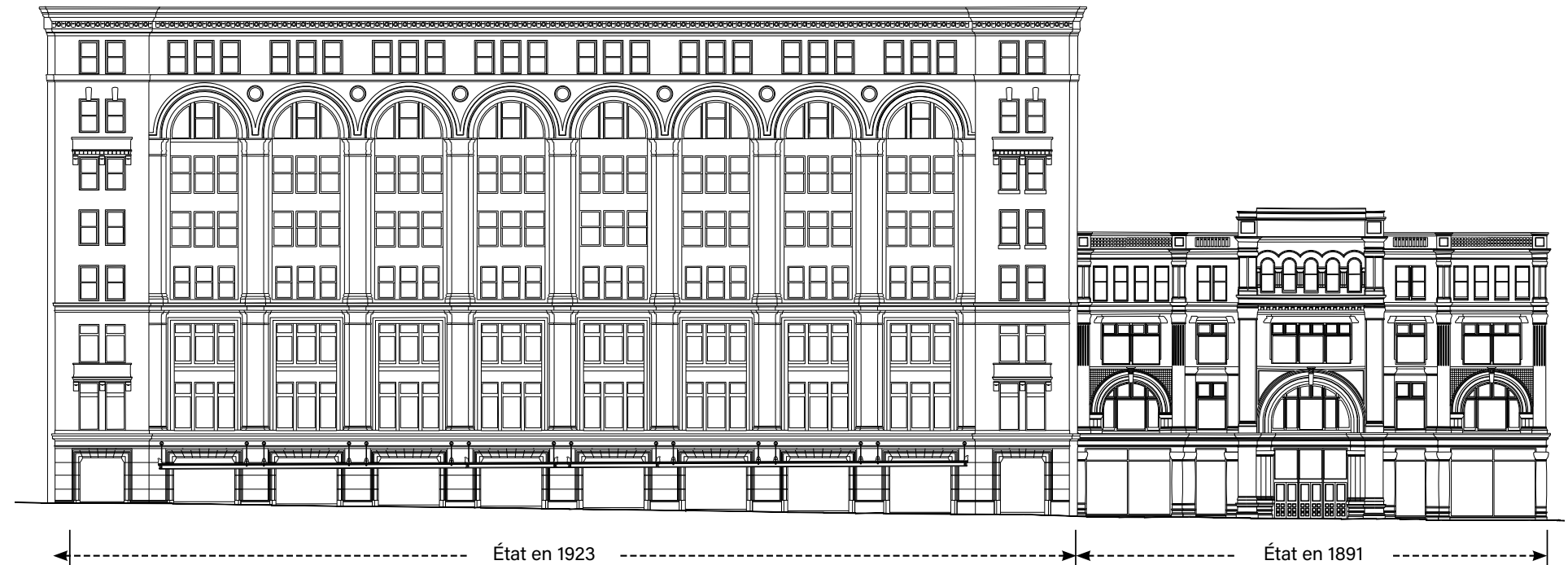
Façade Union (parcelles A+B2)



1891 et 1923

Élévation - avenue Union (Conditions à l'origine)

- Présence de grandes vitrines qui occupent toute la hauteur du rez-de-chaussée de la parcelle A.
- Le grand portail d'entrée de la parcelle A est dégagé et sert d'entrée centrale au magasin depuis l'avenue Union.
- Les fenêtres sont dégagées et permettent une relation visuelle entre l'intérieur et l'extérieur du magasin.
- Présence d'une marquise légère au rez-de-chaussée du bâtiment de la parcelle B2.
- Le rez-de-chaussée du bâtiment de la parcelle B2 présente de grandes vitrines séparées par des segments de parement de maçonnerie.



2020

Élévation - avenue Union (Conditions existantes)

- Présence d'une grande marquise sur la section la parcelle A.
- La marquise du bâtiment de la parcelle B2 est recouverte de tôle.
- Les vitrines sur la parcelle A et du bâtiment de la parcelle B2 sont tronquées à la hauteur des nouvelles marquises.
- Certaines vitrines du bâtiment de la parcelle B2 sont transformées en issues vers les Promenades Cathédrale.
- L'enseigne de La Baie prend place dans une fenêtre en arc sur la parcelle A.



Évolution architecturale

La façade commerciale de la parcelle A a évolué considérablement avec le temps. C'est notamment le cas de l'emplacement des entrées, de la configuration des vitrines et de la marquise entourant le magasin sur la rue Sainte-Catherine, la rue Aylmer et l'avenue Union. Ces éléments architecturaux ont connu plusieurs formes, teintées des pratiques à la mode des périodes au cours desquelles les interventions ont été réalisées.

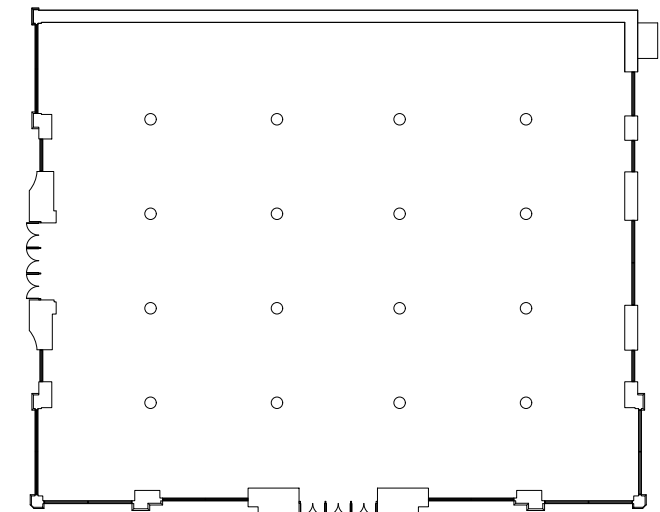
1891

Parcelle A - vitrines d'origine

- Présence de grandes vitrines ininterrompues couvertes d'auvents en tissus amovibles.
- Les entrées du magasin sur la rue Sainte-Catherine et l'avenue Union sont marquées par de grands portails de maçonnerie centrés.



La configuration des vitrines et des entrées de la parcelle A en 1891 (Source: Musée McCord)



Plan de la configuration des entrées et des vitrines en 1891

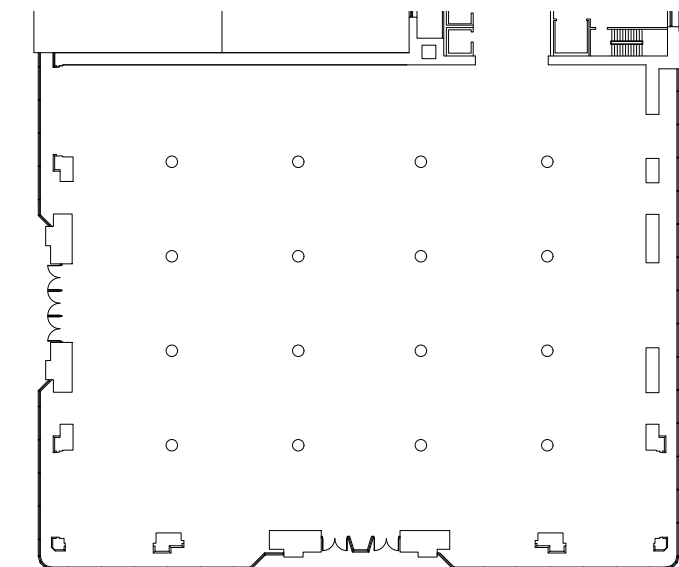
1917

Réaménagement des vitrines et construction de la marquise

- Installation de vitrines en acier et en verre simple en projection du plan de façades original d'environ 1,2 mètre, jusqu'à la limite de propriété.
- Les vitrines sont courbées aux coins est et ouest.
- Les vitrines sont tronquées aux entrées de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue Union afin de dégager la maçonnerie des portails d'entrée.
- Les impostes demeurent vitrées au-dessus de la marquise.



La configuration des vitrines, des entrées et de la marquise de la parcelle A en 1917 (Source: Musée McCord)



Plan de la configuration des entrées et des vitrines en 1917

Évolution architecturale

1936

Deuxième changement des vitrines et ajout de l'entrée de coin sur Union

- Nouvelle configuration des vitrines.
- Nouvelle entrée au coin Union / Sainte-Catherine.
- Modification à la structure originale du bâtiment.



La configuration des vitrines, des entrées et de la marquise de la parcelle A en 1936 (Source: Archives de la Ville de Montréal)

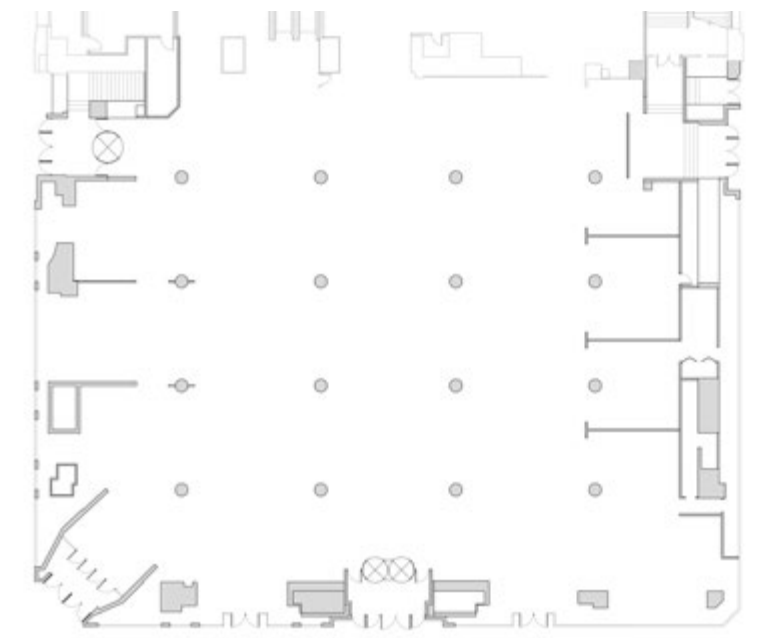
1964

Troisième changement des vitrines et remplacement des fenêtres

- Nouvelle configuration des vitrines.
- Remplacement de certains vantaux de fenêtres.



La configuration des vitrines, des entrées et de la marquise de la parcelle A en 1964 (Source: Archives de la Ville de Montréal)

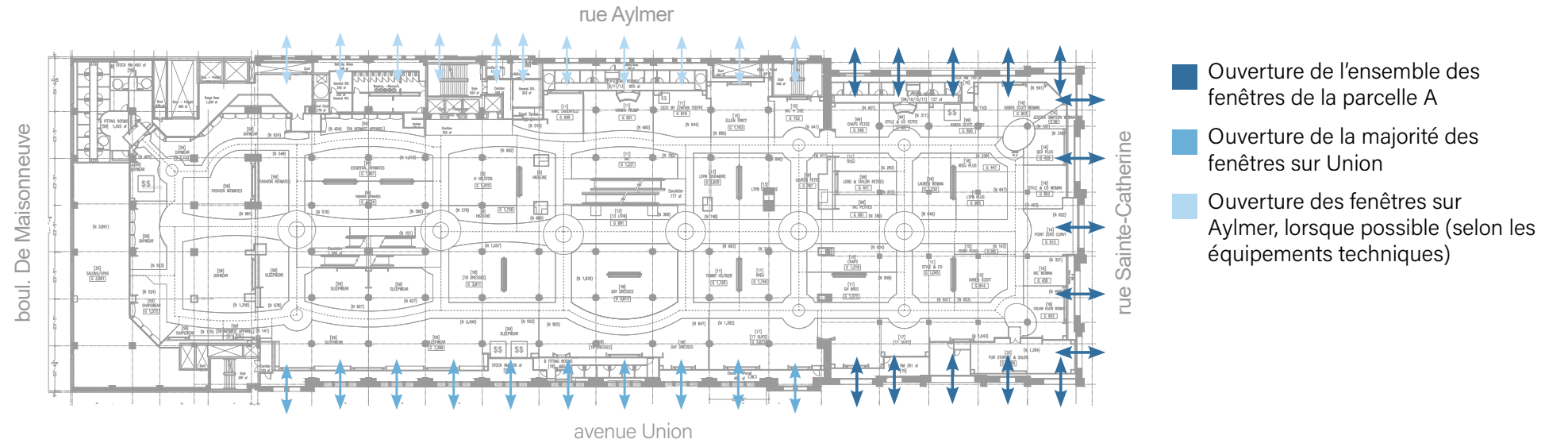


Plan de la configuration des entrées et des vitrines en 1964

La configuration intérieure actuelle du magasin favorise la concentration des équipements techniques, des salles d'entreposage et des autres espaces de services au pourtour du bâtiment afin de dégager l'espace central et de mettre la marchandise en valeur. Cette stratégie commerciale a toutefois pour effet d'occasionner la fermeture de la majorité des fenêtres du bâtiment.

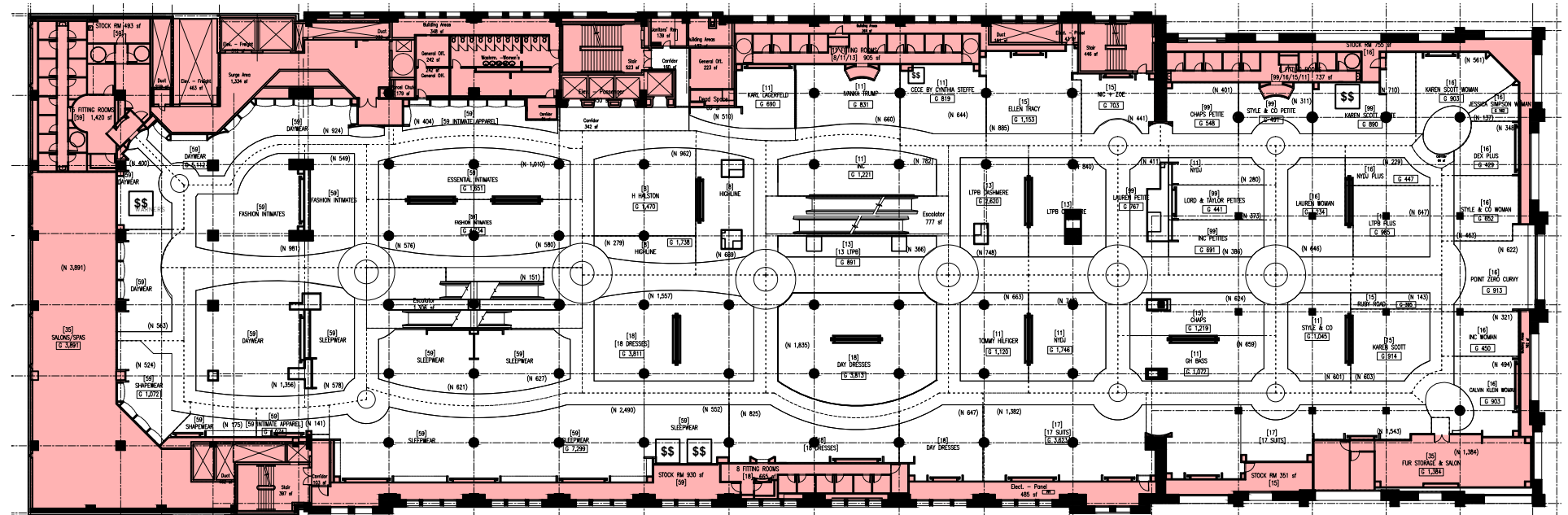
Dans son projet de réaménagement, La Baie prévoit miser sur la création d'une relation forte entre l'intérieur et l'extérieur du magasin lorsque possible, et ce, principalement pour la parcelle A. À cet effet, les équipements techniques et autres espaces de services seront relocalisés afin de dégager les murs extérieurs. Cette stratégie sera également appliquée sur les façades de la rue Aylmer et de l'avenue Union lorsque les espaces de service du magasin et l'emplacement des équipements techniques le permettent.

Stratégie d'aménagement du magasin qui crée une relation entre l'intérieur et l'extérieur



Exemple typique d'aménagement intérieur actuel - niveau 4 vêtements pour dames

(En rouge : équipements techniques, espaces de services, blocs sanitaires, salles d'essayage et minientrepôts des bannières)



La configuration actuelle des espaces intérieurs du magasin favorise la concentration des équipements techniques sur les murs extérieurs.

Des évaluations du bâtiment de La Baie ont été conduites par Amec Foster Wheeler en 2015 et 2017. Ces études avaient pour but d'évaluer l'état d'entretien et d'intégrité des différentes composantes architecturales, mécaniques et structurales du bâtiment. Les conclusions de leurs études spécifient que le bâtiment est globalement en bon état, mais que plusieurs composantes nécessitent de l'entretien. Une synthèse de leurs études est présentée dans les pages qui suivent.

Condition générale du bâtiment

Considérant l'âge général des composantes et de la structure du bâtiment, la condition générale du bâtiment est considérée comme étant dans un état « correct ». Ceci implique que de nombreuses réparations d'ampleur mineure sont actuellement nécessaires et que des remplacements seront à prévoir à court terme puisque plusieurs éléments approchent graduellement leur fin de vie utile (Amec Foster Wheeler, 2015, p.3).

Système structural

Le système structural du sous-sol du bâtiment est composé de fondations en béton renforcé coulé sur place et de dalles suspendues pour le plafond, soutenues par des colonnes et des poutres. La partie supérieure du bâtiment est composée d'un système de cadre en acier composé de colonnes, de poutres, de poutrelles ajourées en acier et de dalles de béton suspendu pour le plancher. Le système structural semble généralement en condition « correcte ». Toutefois, l'évaluation a été conduite par une inspection visuelle uniquement (Amec Foster Wheeler, 2015, p.5).

Parements extérieurs

Le parement extérieur du bâtiment est composé de pierre écossaise rouge, de pierre artificielle rouge, d'acrylique, de brique vernie et de panneaux de béton préfabriqués. Le parement de pierre du bâtiment a fait l'objet de travaux de restauration ayant principalement pris place en 2008 (Amec Foster Wheeler, 2015, p. 4). Les études de Amec Foster Wheeler et iScan permettent de déterminer que la maçonnerie est considérée comme étant un bon état, mais nécessite toutefois des travaux d'entretien à certains emplacements.

Lors de l'inspection, une portion importante du parement de la parcelle A présentait des traces d'écaillage (Amec Foster Wheeler, 2017, p. 3). On relève également que la brique et les parapets au niveau du toit sont dans un état de dégradation avancé (Amec Foster Wheeler, 2015, p.4).

Pour le bâtiment de 1923 sur la parcelle B2, aucune anomalie n'a été relevée sur la façade est, mis à part certains joints entre les bâtiments de la parcelle B2 et la parcelle C (Amec Foster Wheeler, 2017 p.3). Plusieurs fissures ont été relevées dans le parement de pierre de la façade ouest du bâtiment B2. Un des balcons en pierre (sur l'avenue Union) présente des traces d'écaillage et d'efflorescence. Dernièrement, le rapport relève que certains joints de mortier entre les pierres du bâtiment B2 sont manquants à plusieurs endroits (Amec Foster Wheeler, 2017 p.3).

L'étude de 2015 mentionne également que, pour le bâtiment de la parcelle C, le scellant entre les panneaux de béton préfabriqués devrait être refait afin d'éviter la dégradation derrière les panneaux. On note la présence d'infiltrations d'eau causées par des joints défectueux qui ont entraîné la dégradation des ancrages des panneaux de béton préfabriqués (Amec Foster Wheeler, 2015, p. 4).

Afin de localiser les endroits où le parement de maçonnerie est déformé, un balayage 3D du bâtiment a été réalisé par iScan. Les élévations résultantes de cette étude, permettant de localiser les endroits les plus problématiques, sont présentées sur la page suivante et en annexe.

Système de portes et fenêtres

La fenestration au niveau du sol est principalement constituée de vitrines composées de verre simple et de panneaux d'isolation thermique. Celles-ci ont été remplacées au courant des années par des cadres en bronze et en aluminium (Amec Foster Wheeler, 2015, p.5).

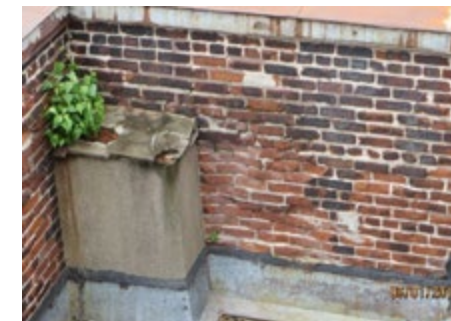
Aux étages supérieurs, les fenêtres de forme rectangulaire ou en arc sont composées de bois. Les portes et les fenêtres observées sont généralement considérées comme étant en état « correct » (Amec Foster Wheeler, 2015, p.5).



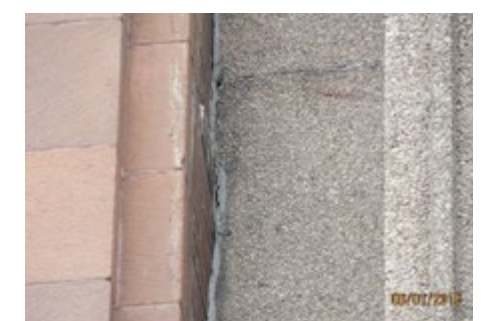
Écaillage de la pierre de la parcelle A



Balcons en pierre présentant des craques



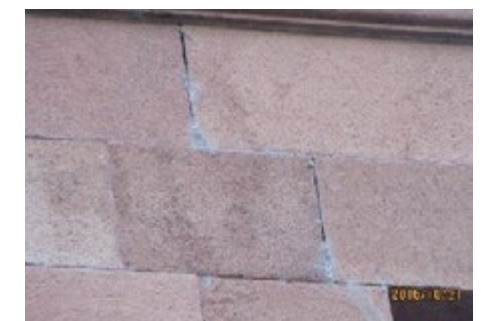
Détail du parapet avec de la maçonnerie en état de dégradation



Joint de scellant défectueux entre les parcelles B et C



Joints ouverts et « microfissures »



Joints manquants ou craqués du parement de maçonnerie



Dégradation des fenêtres de bois



Fascia de la marquise endommagé

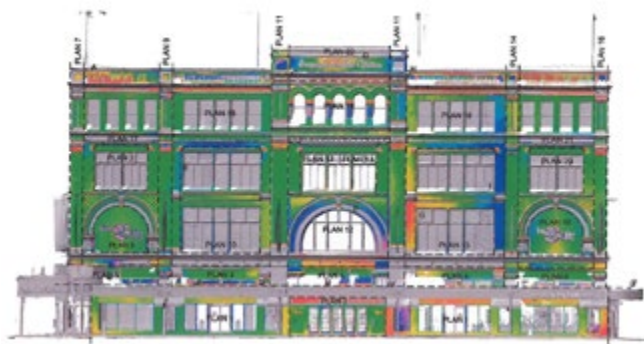
Étude sur la déformation de la maçonnerie de Iscan

Les élévations ci-dessous ont été réalisées par iScan dans le cadre de l'étude conduite par Amec Foster Wheeler et iScan en 2017 afin d'évaluer le niveau de déformation de la maçonnerie et des autres éléments architecturaux. Les zones indiquées en rouge et en bleu sont les endroits qui présentent le plus important degré de déformation. Ce sont donc les endroits qui sont les plus susceptibles de présenter des éléments de maçonnerie (brique, pierre, panneau de béton, allèges, etc.) en mauvais état.

En somme, les constats de l'analyse sont les suivants (Amec Foster Wheeler, 2017, p. 2) :

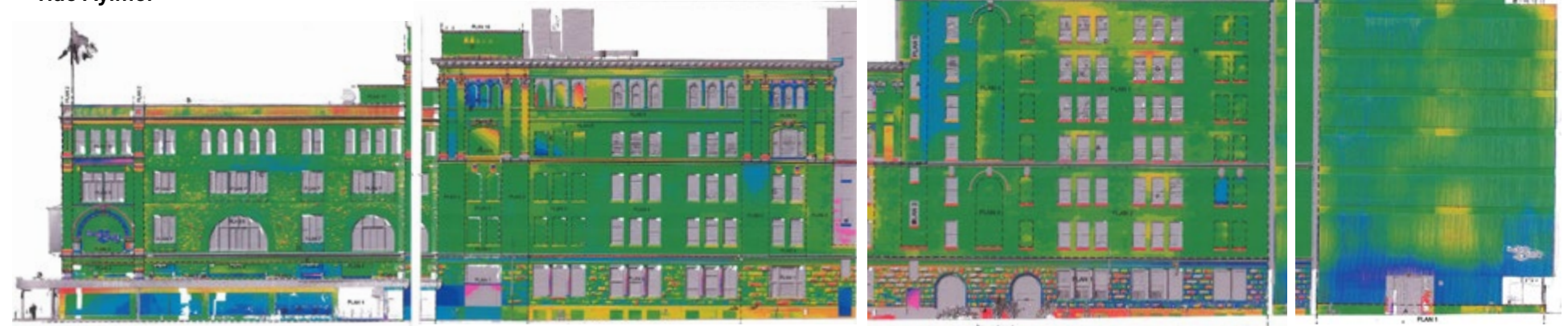
- Le parement de pierre de la parcelle A ne présente pas de déformation excédant 3 cm sur la façade Sainte-Catherine, 5 cm sur la façade Union et ne présente aucune déformation ou aucune inclinaison significative sur Aylmer.
- Le parement du bâtiment de la parcelle B1 (1902) ne présente pas de déformation significative, toutefois des traces d'écaillage ont été relevées à certains endroits.
- Le parement de pierre du bâtiment de la parcelle B2 (1923) ne présente pas de déformation significative sur les façades est et ouest, toutefois, de légères déformations ont été relevées sur le parement de brique du mur qui donne sur le toit de la parcelle A.
- Le parement de panneaux de béton préfabriqués du bâtiment de la parcelle C (1964) ne présente pas de déformation significative sur chacune de ses façades. Toutefois, un des panneaux préfabriqués sur l'avenue Union présente une légère inclinaison par rapport au reste de la façade.

Rue Sainte-Catherine



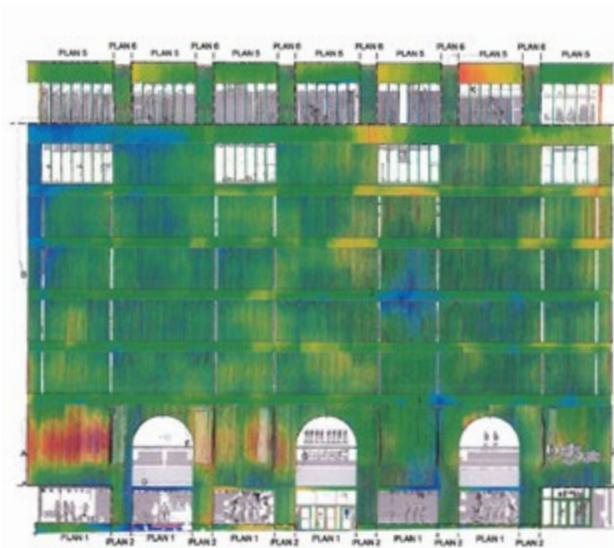
Façade Sainte-Catherine - Élévations de l'analyse de déformation effectuée par iScan.

Rue Aylmer



Façade Aylmer - Collage des élévations de l'analyse de déformation effectuée par iScan.

Boulevard De Maisonneuve



Façade De Maisonneuve - Élévations de l'analyse de déformation effectuée par iScan.

Avenue Union



Façade Union - Collage des élévations de l'analyse de déformation effectuée par iScan.

Tel que mentionné précédemment, la stratégie de restauration vise principalement à remettre les différentes composantes architecturales de la parcelle A (1891) à l'état d'origine. La stratégie prévoit également la restauration d'autres éléments ponctuels présents sur les bâtiments des parcelles B1 (1902) et B2 (1923) ainsi que des interventions d'ordre général présentes sur l'ensemble des parties du bâtiment telles que la restauration de la maçonnerie et le remplacement des fenêtres.

Les interventions proposées sont présentées dans la présente section, déclinées en fonction de la façade sur laquelle elles prennent place (rue Sainte-Catherine, rue Aylmer et avenue Union).

Façade Sainte-Catherine (parcelle A)

Interventions sur la parcelle A

1. Démolition des vitrines de 1949 et rétablissement du plan de façades à la maçonnerie d'origine.
2. Rétablissement de la fenestration des vitrines comme à l'origine.
3. Retrait de l'entrée au coin de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue Union et restauration de la maçonnerie.
4. Retrait de la marquise de la parcelle A afin de s'inspirer des conditions d'origine.
5. Ouverture des fenêtres arquées obturées qui présentent actuellement les enseignes de La Baie.
6. Restauration du parapet de tôle existant de la parcelle A (nettoyé et repeint).

Interventions générales

7. Remplacement des vantaux par des cadres de verre fixe avec vitrage scellé double dans les cadrages de fonte existants. Remplacement des fenêtres à guillotine par des fenêtres fixes avec verre scellé double.
8. Restauration de la maçonnerie (nettoyage, rejointoiement et remplacement) de pierres endommagées, retraits des ancrages, attaches, etc.

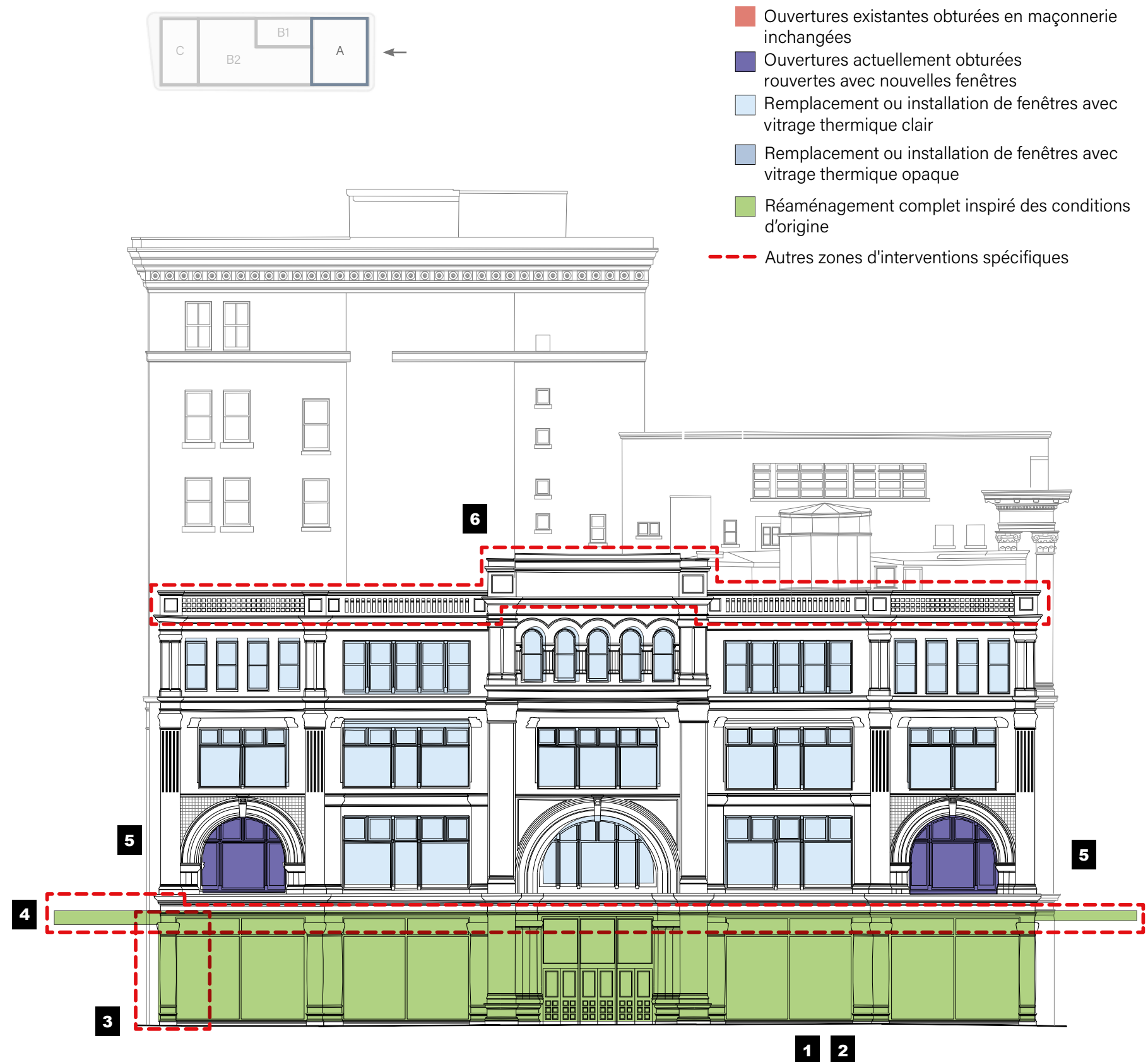


Schéma de la stratégie de restauration de la façade Sainte-Catherine (parcelle A)

Existant

Vitrines et marquise



Entrée de coin et maçonnerie



Fenêtres



Restauration proposée



Les vitrines de la parcelle A en 1900 (Musée McCord)

Période de référence :

- Restauration des vitrines et retrait de la marquise inspiré des conditions d'origine : 1891



Le coin de la parcelle A en 1900 (Musée McCord)

Période de référence :

- Retrait de l'entrée Sainte-Catherine / Union et restauration de la maçonnerie: 1891



Les fenêtres de la parcelle A en 1916 (Musée McCord)

Période de référence :

- Ouverture des fenêtres obturées et restauration des fenêtres existantes: 1891

Façade Aylmer (parcelles A et B1)

Interventions sur la parcelle A

1. Retrait de la marquise de la parcelle A afin de s'inspirer des conditions d'origine.
2. Rétablissement de la fenestration des vitrines inspiré des conditions d'origine.
3. Ouverture de la fenêtre obturée de la parcelle A qui présente actuellement l'enseigne de La Baie.
4. Restauration du parapet de tôle existant de la parcelle A (nettoyé et repeint).

5. Remplacement des fenêtres existantes avec verre scellé double sur l'ensemble du bâtiment. Le verre de certaines fenêtres donnant sur des espaces techniques (escaliers d'issue, salles de mécanique ou puits techniques) sera enduit d'un revêtement opacifiant.
6. Réouverture de fenêtres actuellement obturées en maçonnerie de brique pour les parcelles B1 et B2 lorsque les conditions le permettent.

- Ouvertures existantes obturées en maçonnerie inchangées
- Ouvertures actuellement obturées rouvertes avec nouvelles fenêtres
- Remplacement ou installation de fenêtres avec vitrage thermique clair
- Remplacement ou installation de fenêtres avec vitrage thermique opaque
- Réaménagement complet inspiré des conditions d'origine
- - - Autres zones d'interventions spécifiques

Interventions générales

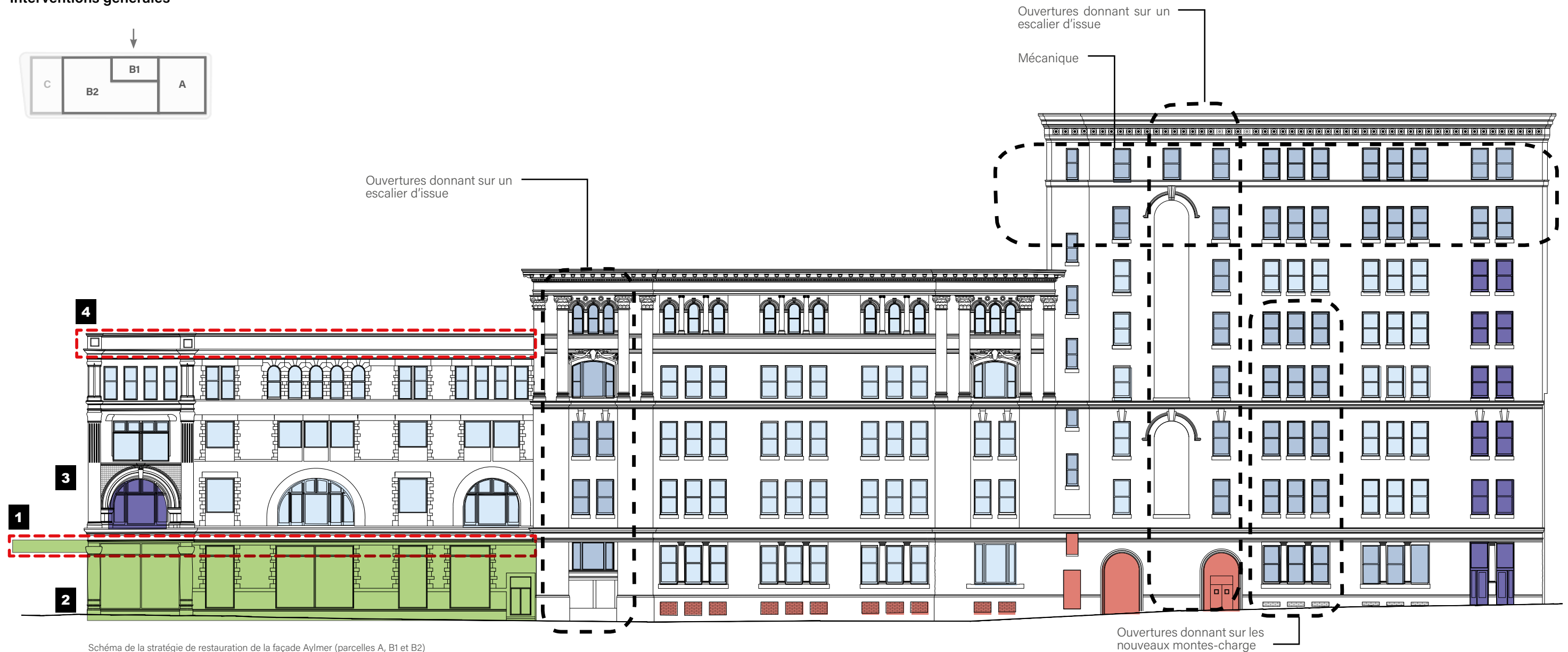
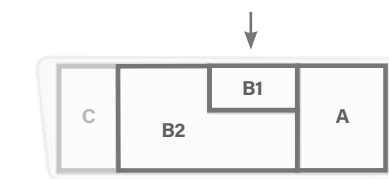


Schéma de la stratégie de restauration de la façade Aylmer (parcelles A, B1 et B2)

Existant

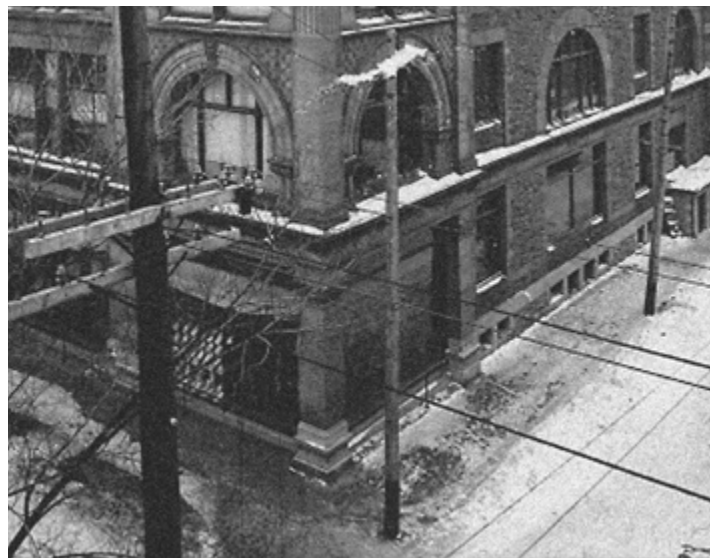
Vitrine, fenêtres et marquise



Fenêtres



Restauration proposée



Les vitrines et les fenêtres de la parcelle A en 1900 (Musée McCord).



Les fenêtres du bâtiment de la parcelle B1 en 1900 (Musée McCord).

Périodes de référence :

- Restauration des vitrines inspirée de la composition d'origine: inspiration de 1891
- Ouverture des fenêtres opaques et obturées: 1891
- Retrait de la marquise afin de s'inspirer des conditions d'origine: 1891

Période de référence :

- Ouverture de certaines fenêtres obturées et restauration des fenêtres existantes: 1901 et 1923

Façade Union (parcelles A et B2)

Interventions sur la parcelle A

1. Démolition des vitrines de 1949 et rétablissement du plan de façades à la maçonnerie d'origine.
2. Rétablissement de la fenestration des vitrines comme à l'origine.
3. Restauration du portail et de l'entrée sur Union selon les conditions d'origine.
4. Retrait de la marquise de la parcelle A afin de s'inspirer des conditions d'origine.
5. Ouverture de la fenêtre obturée de la parcelle A qui présente actuellement l'enseigne de La Baie.
6. Restauration du parapet de tôle existant de la parcelle A (nettoyé et repeint).

Interventions sur la parcelle B2

7. Retrait de la marquise de l'avenue Union sur la parcelle B2.
8. Ouverture des vitrines au RDC pour la parcelle B2, lorsque les issues le permettent.

Interventions générales

9. Remplacement des fenêtres existantes avec verre scellé double sur l'ensemble du bâtiment. Le verre de certaines fenêtres donnant sur des espaces techniques (escaliers d'issue, salles de mécanique ou puits techniques) sera enduit d'un revêtement opacifiant. De plus, il est possible que certains aménagements intérieurs des étages commerciaux (niveaux 2 à 4) nécessitent aussi le recours à du verre opaque.
10. Restauration de la maçonnerie (nettoyage, rejointoiement et remplacement) de pierres endommagées, retraits des ancrages, attaches, etc.

- Ouvertures existantes obturées en maçonnerie inchangées
- Ouvertures actuellement obturées rouvertes avec nouvelles fenêtres
- Remplacement ou installation de fenêtres avec vitrage thermique clair
- Remplacement ou installation de fenêtres avec vitrage thermique opaque
- Réaménagement complet inspiré des conditions d'origine
- - - Autres zones d'interventions spécifiques

Ouvertures donnant sur un escalier d'issue

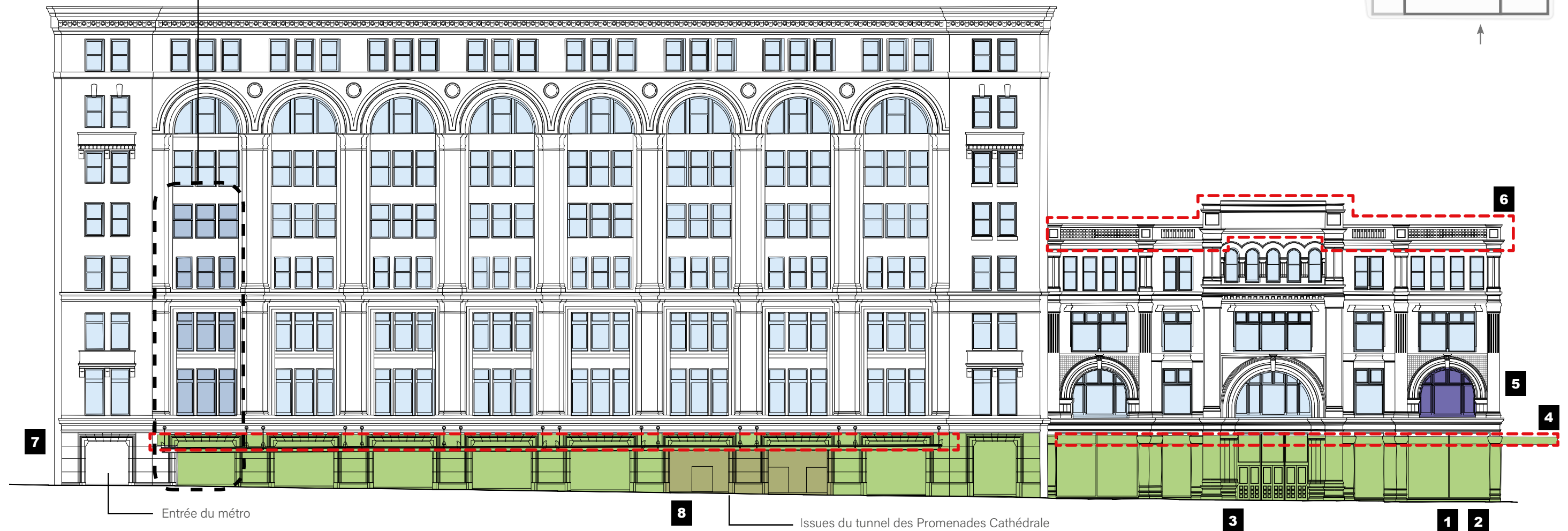


Schéma de la stratégie de restauration de la façade Union (parcelles A et B2)

Existant

Portail d'entrée, vitrines et marquise



Fenêtres



Vitrines de l'avenue Union



Restauration proposée



Le portail d'entrée et les vitrines de la parcelle A en 1891 (Source: Musée McCord)

Périodes de référence :

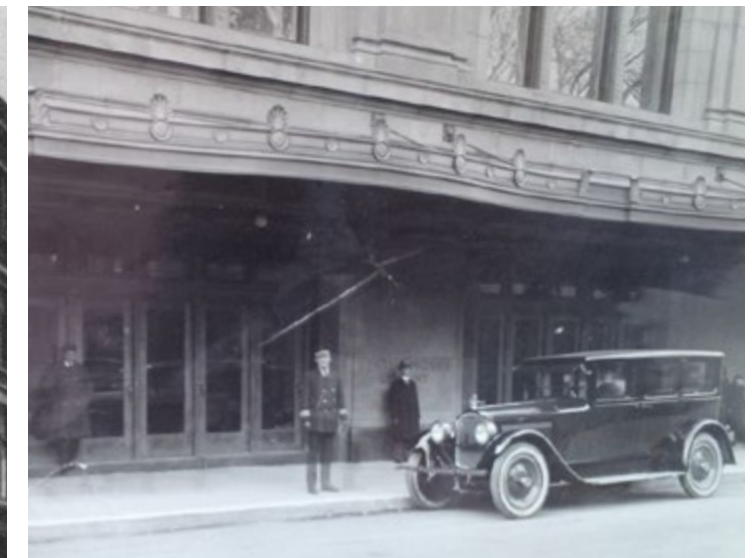
- Restauration des vitrines selon les conditions d'origine: 1891
- Restauration de l'entrée de l'avenue Union et de son portail en maçonnerie: 1891
- Retrait de la marquise de la parcelle A afin de s'inspirer des conditions d'origine : 1891



Les fenêtres de la parcelle A en 1891. (Source: Musée McCord)

Périodes de référence :

- Ouverture des fenêtres obturées et restauration des fenêtres existantes: 1891 et 1923



La marquise originale de la parcelle B2 sur l'avenue Union (CCA - Fonds Barott, 03-B-19)

Période de référence :

- Ouverture des vitrines lorsque les issues le permettent: 1923

En somme, les interventions préconisées par la stratégie de restauration choisie se concentrent sur la remise à l'état d'origine de la parcelle A ainsi que sur la restauration et l'entretien général des composantes architecturales d'intérêt sur l'ensemble des parcelles A, B1 et B2.

Construction de 1891 (parcelle A)

1. Démolition des vitrines de 1949 et rétablissement du plan de façades à la maçonnerie d'origine.
2. Rétablissement de la fenestration des vitrines comme à l'origine.
3. Retrait de l'entrée au coin de la rue Sainte-Catherine et de l'avenue Union et restauration de la maçonnerie.
4. Retrait de la marquise de la parcelle A selon les conditions d'origine.
5. Percement des ouvertures obturées au niveau 2, enlèvement de la signalisation commerciale et installation de nouvelles fenêtres comme à l'origine.
6. Restauration des portails d'entrée (pierres, fenestration et portes).
7. Restauration du parapet de tôle existant (nettoyé et repeint).
8. Ouverture des fenêtres obturées qui présentent actuellement les enseignes de La Baie et remplacement de l'affichage commercial.

Agrandissement de 1923 sur Union (parcelle B2)

1. Démantèlement de la marquise de l'avenue Union sur la parcelle B.
2. Ouverture des vitrines au rez-de-chaussée pour la parcelle B2, lorsque les issues le permettent.

Travaux généraux

1. Restauration de la maçonnerie (nettoyage, rejointoiement et remplacement) de pierres endommagées, retraits des ancrages, attaches, etc.
2. Rétablissement des ouvertures d'origine, de manière générale.
3. Réouverture des fenêtres obturées en maçonnerie, lorsque possible.
4. Remplacement des fenêtres avec verre scellé double.
5. Réorganisation intérieure des espaces de présentation pour mettre en valeur les points de vue vers et depuis l'extérieur.
6. Réfection de l'éclairage architectural et « mise en lumière » de l'ensemble.

7

**APPROBATION DU
PROJET**

7.1 CONFORMITÉ DU PROJET À LA RÉGLEMENTATION

La présente demande s'applique au terrain sur lequel est situé le magasin de La Baie constitué du lot no. 1 340 555. Le tableau suivant présente l'analyse de conformité du projet proposé en vertu des normes prescrites au Plan d'urbanisme et des dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie no. 01-282.

ANALYSE DE CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

	Projet La Baie	Plan d'urbanisme	Règlement 01-282	Articles	Conforme / Non conforme
Zone	-	-	0549		
Unité de paysage	-		SCC (Sainte-Catherine Centre)		
Usages prescrits					
	Commerces	Secteur mixte	M.9C	art. 241 à 242	Conforme
	Bureaux				
Taux d'implantation	96 %	-	0-100 %	art. 49, 51 et 52	Conforme
Densité maximale (ISP)	9.0 & 12.0 Superficie totale (densité) : 83 776 m ² ISP: 10.3	Max. 9.0	Max. 9.0	art. 43 à 45 et 47	Non conforme
Hauteur (m)	Basillaire : 24,5 m à 42,7 m Total (tour) : 120 m	Max. 65 m	11-30 m Max. 65 m (surhauteur)	art. 8, 10, 34 et 35	Non conforme
Implantation					
	Min. 60 % à l'alignement de construction pour les quatre façades	-	RI	art. 58 à 62	Conforme
Marge avant					
Marge latérale	Aucune marge latérale	-	0 m ou min. 3 m	art. 81	Conforme
Marge arrière	Aucune marge arrière	-	Min. 4 m	art. 85	Conforme
Stationnement				<i>Cases autorisés</i>	
	27 475 m ² de commerces	-	Max. 1 case / 100 m ² (- 5%)	261	
Cases voitures	±82 636 m ² de bureaux (excl. aires de stat.)	-	Max. 1 case / 150 m ² (-5%)	523	art. 605 et 607
	Proposé : 116	-	Total Stationnement (max) :	780	
Localisation des cases	Au sous-sol et en-dessous du boul. De Maisonneuve	-	Dans le bâtiment desservi	art. 609	Conforme
Largeur voies de circulation	5,5 m	-	min. 5,5 m	art. 620	Conforme
Largeur voie d'accès	6,5 m	-	min. 2,4 m, max. 7,5 m	art. 618	Conforme
				<i>Cases requises</i>	
Bornes de recharge électrique	Proposé : 6	-	min. 1 unité / 20 cases	6	art. 607.1
				<i>Cases requises</i>	
Cases vélos	86 002 m ² (superficie de l'agrandissement et du changement d'usage)	-	Usage commercial de 500 m ² et plus : Min. 5 + 1 unité / 300 m ² add.	290	art. 652.4 à 652.7
	Proposé : 294	-	Total Stationnement (min):	290	
Localisation	Au rez-de-chaussée	-	Facilement accessible à l'intérieur	art. 656	Conforme
Aires de chargement					
	Existant : 6 (sur terrain voisin) Proposé : 0	-	Bureaux (81 959 m ²) : min. 5 unités, incl. 2 grandes unités Commerce (27 475 m ²) : min. 4 unités, incl. 3 grandes unités	art. 582-583	Non conforme
Largeur du bâtiment					
	48,17 m à 49,24 m		Min. 5,5m	art. 7	Conforme

La mise en œuvre du projet de redéveloppement proposé nécessite des modifications au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme 01-282 de l'arrondissement de Ville-Marie. En ce qui a trait au Plan d'urbanisme, le projet est dérogoratoire en ce qui concerne la hauteur et la densité. Au Règlement d'urbanisme, le projet déroge également à la densité ainsi qu'à la hauteur maximale permise, et à d'autres normes, notamment relatives à l'autorisation de certains usages et aux quais de chargement.

Une démarche d'approbation par règlement en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise à évaluer un projet en fonction de son bien-fondé pour l'ensemble de la Ville. Ainsi, les paramètres de développement du projet seront considérés non seulement en fonction du cadre normatif de l'arrondissement, mais également en vertu des orientations du Plan d'urbanisme et de la vision d'ensemble pour la Ville.

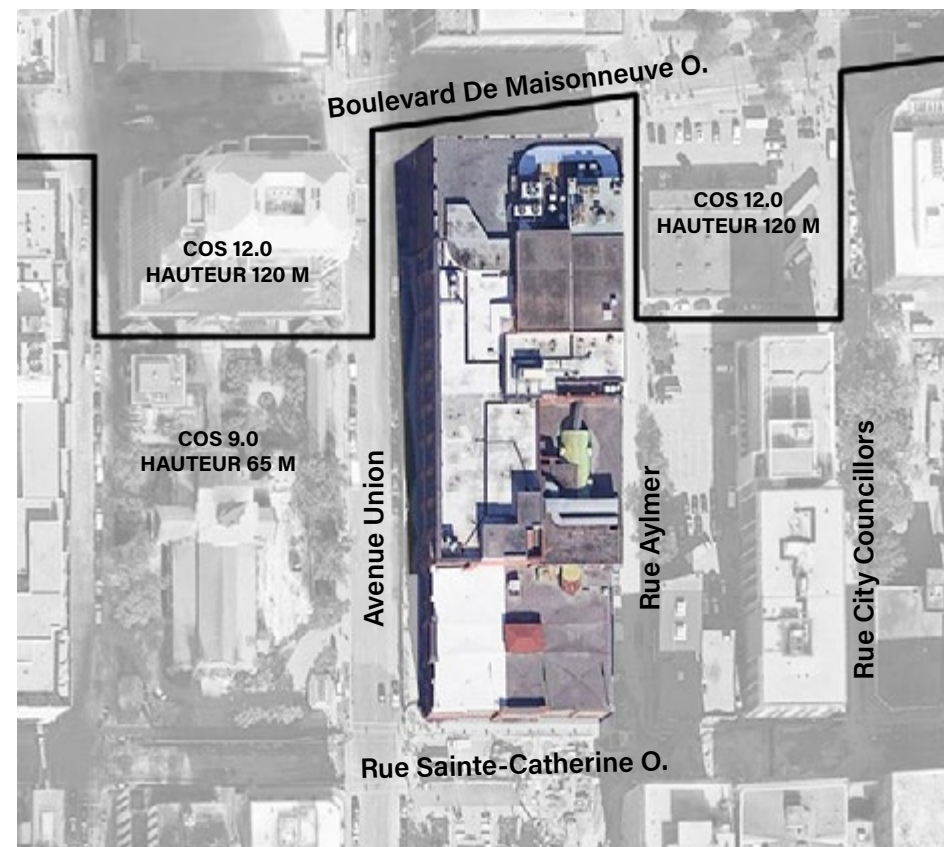
Densité de construction

Sur sa carte des densités construites, le Plan d'urbanisme spécifie que le site est situé dans la zone 25-05. Cette zone prévoit une densité construite (COS) maximale de 9.0 et aucune densité minimale. La carte des densités et implantation à l'annexe A du Règlement d'urbanisme prévoit également un COS maximal de 9.0. Afin de permettre la réalisation du projet, la modification du Plan d'urbanisme et la procédure en vertu de l'Article 89 devront prévoir une augmentation de la densité construite maximale à un COS de 12.0 pour la partie nord du site. La partie nord du site est délimitée par l'arrière de la cathédrale Christ Church, soit 73,5 m de la limite existante de l'emprise du boulevard De Maisonneuve.

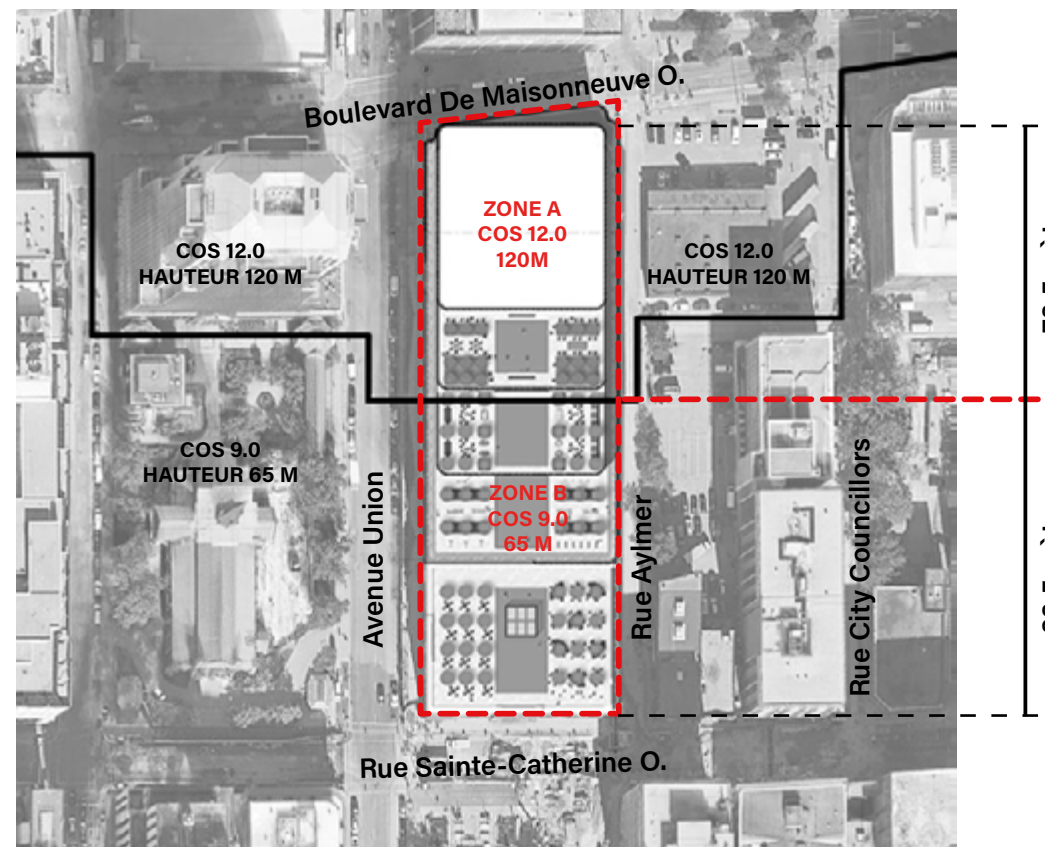
- Il existe un corridor de densité incluant les terrains en bordure du boulevard De Maisonneuve, autorisant d'atteindre un COS de 12.0. Ce corridor inclut quelques îlots au nord du boulevard De Maisonneuve, ainsi que la tête de plusieurs îlots qui sont situés du côté sud. Le site est présentement compris dans une zone où la densité autorisée est de 9.0 uniquement en raison de la présence de la portion d'origine du magasin de La Baie qui est de faible gabarit. La densité pourrait être répartie sur le site à travers le concept de la croissance en terrasse vers le nord afin de ménager l'impact du développement sur le square Phillips et la cathédrale Christ Church.

- La superficie de plancher constructible autorisée pour le projet doit atteindre un seuil minimal afin de satisfaire les besoins manifestés par le client identifié par La Baie. En ce sens, la limitation de la densité aux normes qui sont actuellement prescrites pour le site remettrait fortement en question les possibilités de développement.

En somme, les dispositions actuelles ne permettent ni d'atteindre le seuil de superficie de plancher qui est exigé par le client ni d'atteindre un niveau de rentabilité nécessaire à la réalisation d'un projet architectural de haute qualité.



Réglementation actuelle



Modification demandée

Hauteur de construction

Sur sa carte des hauteurs de construction, le Plan d'urbanisme spécifie que la hauteur maximale pour le site de La Baie est de 65 m. Selon la carte des hauteurs à l'annexe A du Règlement d'urbanisme, la hauteur autorisée pour le site est de 30 m, avec une possibilité de surhauteur de 65 m. Le projet proposé est donc non conforme à la hauteur prescrite par le Plan d'urbanisme et par le Règlement d'urbanisme, atteignant une hauteur maximale de 120 m. La hauteur du basilaire du projet déroge également des normes prescrites au Règlement d'urbanisme, atteignant 42,7 m pour les parcelles B et C. La modification du Plan d'urbanisme et la procédure en vertu de l'Article 89 devraient donc prévoir la possibilité d'atteindre une hauteur maximale de 120 m pour la partie nord du site.

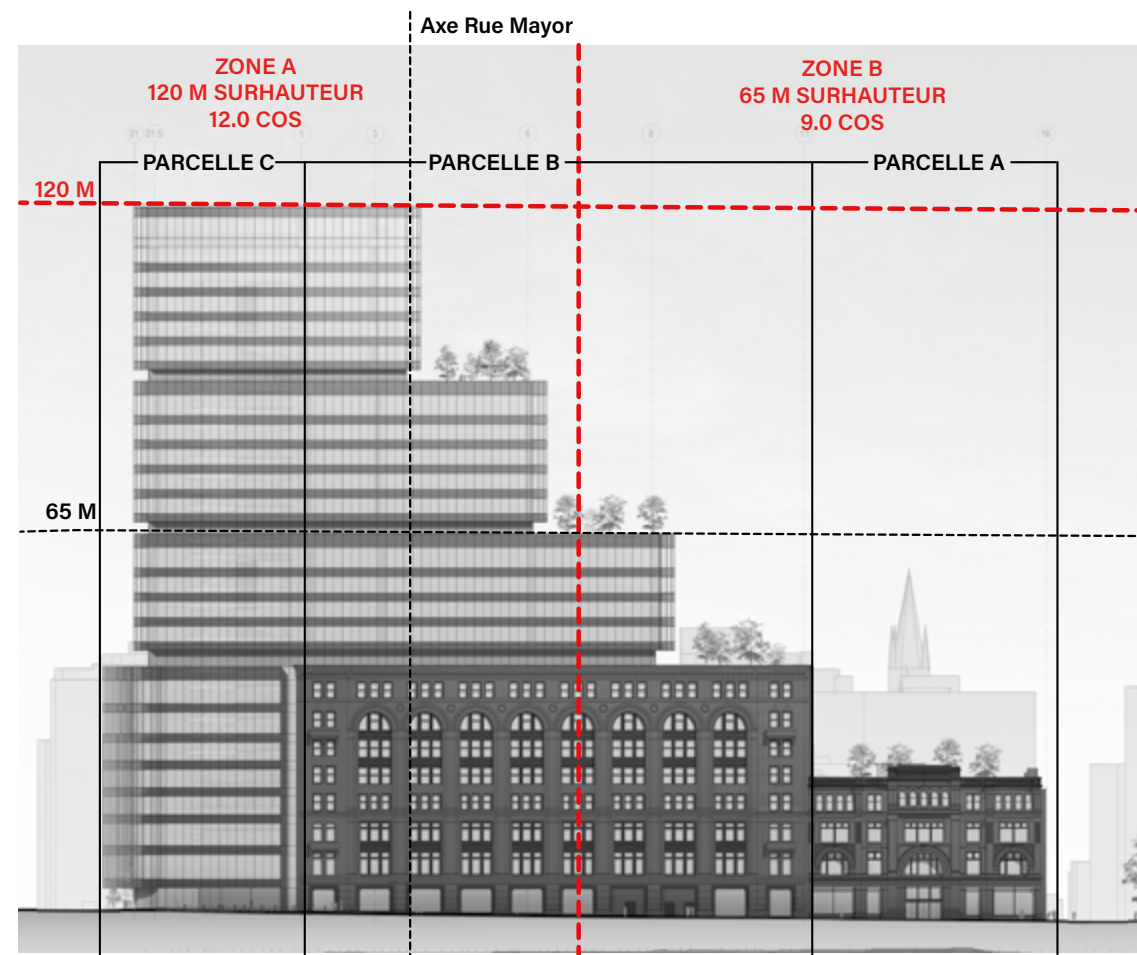
- Le concept en terrasse permet d'augmenter graduellement les hauteurs vers le boulevard De Maisonneuve et ainsi, de réduire l'impact du nouveau volume depuis la rue Sainte-Catherine. Il est nécessaire d'augmenter la hauteur constructible autorisée pour concentrer les développements sur la partie nord du site afin d'éviter la construction de volumes trop importants sur la partie sud, ce qui pourrait occasionner un effet d'écrasement pour la cathédrale Christ Church et le square Phillips. Une limitation de la hauteur de construction autorisée signifie que les nouveaux volumes devraient être rapprochés de la rue Sainte-Catherine, ce qui pourrait ainsi affecter l'intégrité et la lisibilité architecturale de la portion originale du magasin de La Baie.
- L'avancement du nouveau volume bâti vers le sud aurait également pour effet de réduire la taille des toits-terrasses. Ceci fait en sorte que la présence de la végétation sur les terrasses serait réduite et les opportunités de combattre les îlots de chaleur présents dans le secteur seraient moins significatives.

Retraits de la tour

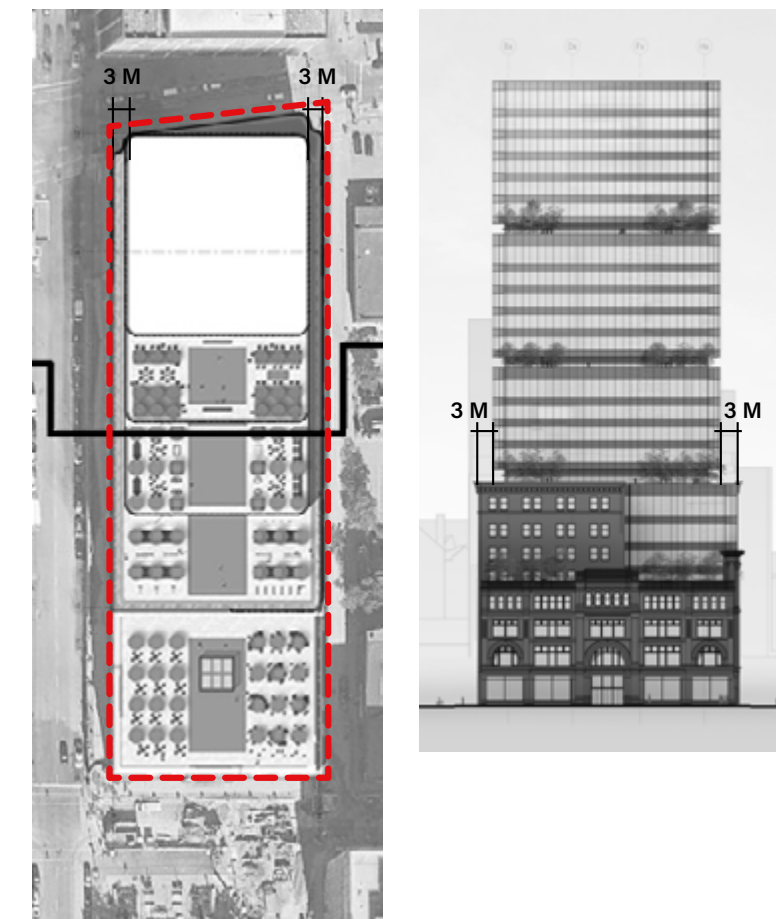
L'Article 34 du Règlement d'urbanisme prévoit que la hauteur sur rue autorisée maximale est de 30 m.

Sur l'avenue Union et sur la rue Aylmer, les normes sont respectées, le nouveau volume de la tour présentant un retrait de 3 m par rapport au plan de façade principale. Sur le boulevard De Maisonneuve, un retrait progressif de la tour de l'ouest à l'est de jusqu'à 4 m est prévu.

De plus, chacun des volumes distincts qui constituent les différentes terrasses est interrompu à un intervalle régulier. Le premier recul situé à une hauteur de 42.7 m du sol. Cette interruption présente un recul de 2 m sur une hauteur de 4 m, permettant ainsi de briser la continuité verticale du volume et de mitiger l'effet d'écrasement.



Modification demandée vue en élévation



Retrait en surhauteur vue en plan et en élévation

Usage bureau au rez-de-chaussée

L'article 244 du Règlement d'urbanisme spécifie que, pour le site, un usage de bureau ne peut prendre place au niveau du rez-de-chaussée. Le projet proposé prévoit une importante composante d'espaces de bureaux qui prendra place aux niveaux supérieurs du bâtiment. Toutefois, un hall rattaché à cet usage serait situé au rez-de-chaussée. Cet espace permettrait d'accéder aux bureaux des étages supérieurs et pourrait comprendre des usages accessoires tels que des salles de conférences ou des espaces de type « lounge », ce qui ne serait pas conforme aux dispositions actuelles du Règlement d'urbanisme.

La procédure en vertu de l'article 89 devrait prévoir la possibilité d'autoriser l'usage de bureau au rez-de-chaussée du bâtiment afin de permettre aux occupants des niveaux supérieurs d'accéder à leurs locaux de manière conviviale, dans un espace libre et dégagé.

Café-terrasse au toit

L'article 387 du Règlement d'urbanisme spécifie qu'un café-terrasse en plein air est autorisé sur le toit du bâtiment uniquement s'il est rattaché à un restaurant (incluant l'usage traiteur) ou à un débit de boissons alcooliques. Le projet prévoit la possibilité d'aménager un café-terrasse sur le toit qui est soit rattaché à un restaurant permanent ou à un espace qui peut être utilisé occasionnellement par des services de traiteurs. Le toit-terrasse devrait toutefois être accessible au public sans nécessairement qu'il soit rattaché à un restaurant-traiteur. Ceci permettrait au grand public de profiter des espaces verts et des autres aménagements qui prendront place sur le toit.

La procédure en vertu de l'article 89 devrait donc prévoir la possibilité d'autoriser un café-terrasse sans qu'il soit nécessairement lié à un autre usage de restaurant ou de débit de boissons alcooliques.

Stationnement

L'article 247 du Règlement d'urbanisme spécifie que l'usage de parc de stationnement public intérieur peut être autorisé en usage conditionnel. Le projet de La Baie prévoit l'inclusion d'un parc de stationnement public intérieur en sous-sol, sur la partie nord du site. Cette aire de stationnement prévoit le rangement superposé des véhicules (un par-dessus l'autre) coordonné par un service de valet afin de maximiser l'espace disponible.

La procédure en vertu de l'Article 89 devrait prévoir la possibilité d'autoriser l'espace de stationnement intérieur public sans qu'il soit sujet à une approbation d'usage conditionnel puisqu'il s'inscrit dans le concept d'ensemble du projet.

Quais de chargement

Selon les Articles 582 et 583 du Règlement d'urbanisme, un nombre de quais de chargement est prédéfini en fonction de la superficie et des usages présents dans un bâtiment donné. En fonction de ses superficies et des usages qui y sont prévus, le projet de La Baie devrait compter neuf quais de chargement, dont cinq grandes unités. Les Articles 585 et 587 spécifient également que ces unités de chargement doivent être situées sur le terrain du bâtiment qu'elles desservent.

Les six quais de chargement présentement utilisés par La Baie prennent place dans un entrepôt situé sur l'îlot au nord de la rue Mayor, une propriété voisine. Cet entrepôt est lié à la propriété de La Baie par un tunnel souterrain traversant la rue Aylmer. Selon les dispositions ci-haut, le projet proposé ne serait pas conforme à la réglementation puisque La Baie ne possède pas de quais de chargement situés sur son terrain.

La procédure en vertu de l'Article 89 devrait prévoir d'autoriser la construction sans le nombre de quais de chargement prescrits puisque La Baie possède déjà une stratégie efficace pour la réception de sa marchandise qui répond à ses besoins actuels et futurs.

Le Plan d'urbanisme identifie certains objectifs qui doivent être atteints à travers la réalisation d'actions d'aménagement spécifiques sur le territoire. Malgré sa non-conformité à certaines dispositions spécifiées au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme, la réalisation du projet de développement du magasin de La Baie permettra d'atteindre les orientations énoncées au Plan d'urbanisme. Les orientations qui suivent sont celles qui sont les plus pertinentes dans le cadre du projet proposé, pouvant notamment être atteintes par une autorisation de déroger aux éléments présentés à la section précédente.

2.1. Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets

Objectif 1 : Améliorer la qualité des milieux de vie existants

Le magasin de La Baie comporte présentement deux façades qui font, en quelque sorte, état d'arrière-cours du secteur, présentant de larges murs aveugles (De Maisonneuve et Aylmer). La réalisation du projet aura pour effet de consolider le milieu de vie en créant des façades en dialogue avec le domaine public et en animant l'espace sur ces rues qui sont actuellement délaissées. De plus, l'aménagement de larges terrasses vertes sur la toiture du bâtiment permettra au grand public de profiter d'un nouvel espace vert incluant plusieurs activités dynamiques.

2.2. Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain

Objectif 3 : Consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés

La propriété du magasin de La Baie est située à proximité immédiate de la station de métro McGill (ligne verte) et de la future station du REM qui prendra place sur l'avenue McGill College. La réalisation du projet permettra de tirer un maximum de bénéfices de ces infrastructures de transport structurantes pour l'agglomération de Montréal.

2.3. Un Centre prestigieux, convivial et habité

Objectif 5 : Accroître la vocation métropolitaine, nationale et internationale du Centre

Objectif 7 : Renforcer la cohérence et le caractère d'ensemble du Centre

Le projet de développement du magasin de La Baie comporte une nouvelle composante prédominante d'espaces à bureaux. De nouveaux clients potentiels se sont manifestés auprès de La Baie pour occuper ces nouveaux locaux. L'arrivée de ces nouvelles entreprises au centre-ville de Montréal permettra d'accroître le dynamisme du secteur et sa vocation internationale. Afin d'accueillir ces entreprises, l'atteinte d'un seuil minimal de superficie de plancher est nécessaire pour satisfaire leurs besoins en espaces. Ces derniers nécessitent également de grandes superficies de plancher dégagées et ininterrompues. Une dérogation aux normes de densité construite autorisée spécifiées au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme est donc nécessaire afin d'atteindre cet objectif.

2.4. Des secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés

Objectif 8 : Consolider les secteurs d'emplois en favorisant l'accueil d'entreprises dynamiques et en améliorant les liens de transport

Objectif 9 : Diversifier et renforcer les activités dans la couronne du Centre afin de soutenir une utilisation plus intensive des infrastructures existantes

L'inclusion de la nouvelle composante majeure d'espaces à bureaux dans le projet de développement du site de La Baie permettra d'accroître le dynamisme d'emplois dans ce secteur du centre-ville. De plus, ce projet de développement commercial s'inscrit en complémentarité avec les autres projets immobiliers qui sont actuellement mis en oeuvre dans le secteur et qui présentent une nature davantage résidentielle (notamment : 1 Square Phillips, 455 boul. René-Lévesque, Condos Altitude, TOM Condos, etc.). La réalisation du projet permettra ainsi d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme en accueillant une nouvelle entreprise dynamique au centre-ville et en diversifiant les activités qui prennent place dans le secteur.

2.5. Un paysage urbain et une architecture de qualité

Objectif 11 : Mettre en valeur le Mont-Royal, le caractère insulaire et les autres éléments identitaires du paysage urbain

Objectif 12 : Favoriser une architecture de qualité et consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu

Objectif 13 : Valoriser l'espace public par un aménagement cohérent de la rue et des autres lieux publics

Le projet de développement du site de La Baie s'inscrit dans la silhouette urbaine du centre-ville qui tend à répliquer le profil du Mont-Royal. Toutefois, il est nécessaire d'empiéter sur l'une des vues protégées identifiées par le Plan d'urbanisme afin de maintenir l'intégrité du concept architectural du projet proposé; le développement en terrasse. Cette dérogation permettra de favoriser une architecture de haute qualité avec des lignes simples et épurées, créant un nouveau point de repère visible depuis de nombreux points de vue au centre-ville et ailleurs sur le territoire. Le nouveau volume en hauteur consolidera également la forme bâtie sur le boulevard De Maisonneuve en s'inscrivant dans ce corridor principalement composé de bâtiments qui présentent un gabarit important. L'accès à la terrasse présente sur la toiture du magasin original permettra au grand public d'admirer la silhouette du centre-ville depuis un nouveau point de vue en hauteur, un type d'espace semi-public qui est peu souvent accessible à tous.

2.6. Un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé

Objectif 15 : Assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique

Le projet permettra de dégager des fonds nécessaires à assurer la conservation et la mise en valeur du bâtiment du magasin de La Baie, présent sur la rue Sainte-Catherine depuis les premières phases de développement du secteur. Ce bâtiment emblématique de la rue Sainte-Catherine est gravé dans l'imaginaire collectif de la population. L'autorisation de déroger aux normes de densité prévues au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme rendra possible la restauration des différentes composantes architecturales d'origine du bâtiment. De plus, une dérogation aux hauteurs maximales prévues et à la conservation des vues protégées identifiées au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme permettra de créer un nouveau volume concentré en recul de la portion d'origine du bâtiment, assurant ainsi la mise en valeur du bâtiment d'origine et l'intégrité de sa lisibilité architecturale.

STE-CATHERINE
OUEST
585

