



Magasin La Baie

Modification du plan d'urbanisme et article 89 de la
Charte de la Ville de Montréal

Office de consultation publique de Montréal

14 avril 2021

Site visé

Boulevard De Maisonneuve

Rue Sainte-Catherine

Rue Union

Rue Aylmer

Rue Mayor

Square Philipps

Site visé

Boulevard De Maisonneuve

Rue Sainte-Catherine

Rue Union

Rue Aylmer

Rue Mayor

Square Philipps

Maison William-Dow

Légende / patrimoine

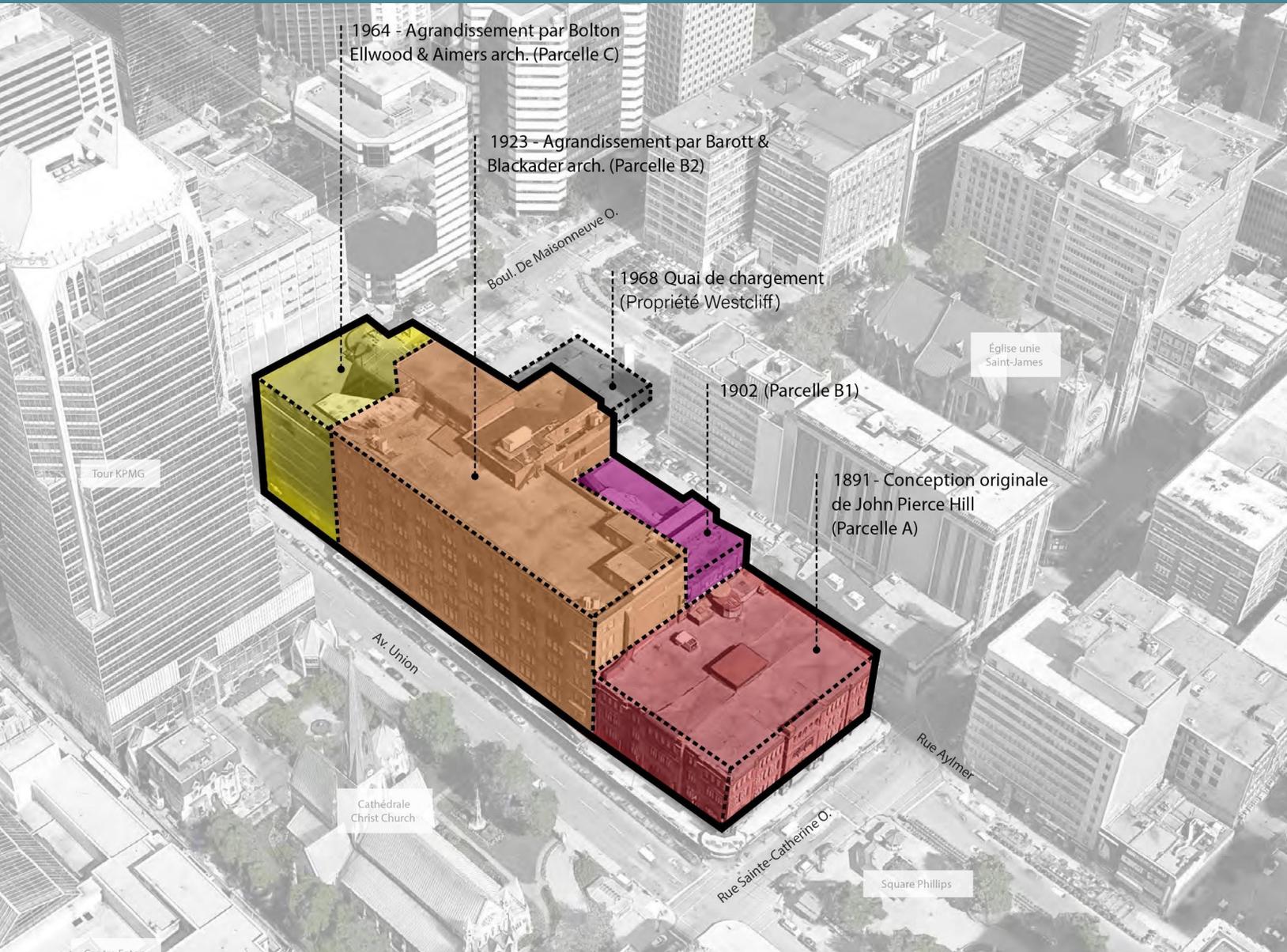
- Immeuble classé
- Immeuble cité
- Aire de protection
- Bâtiment exceptionnel *
- Bâtiment intéressant *

* Selon Beaupré Michaud 1990

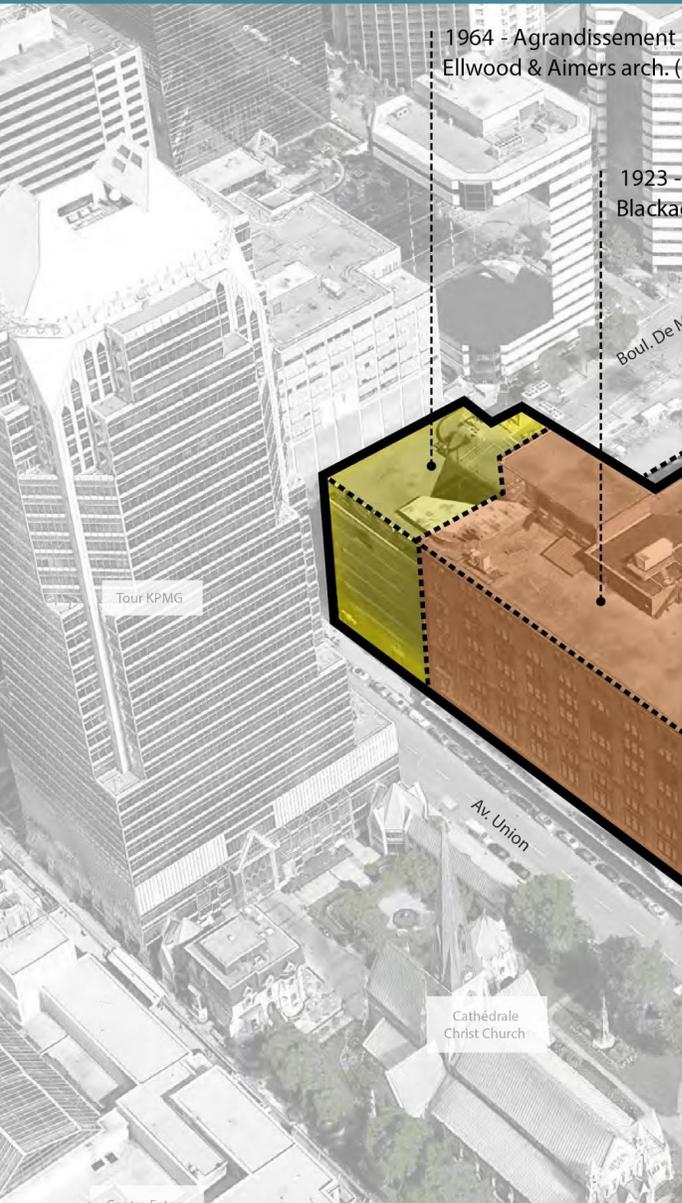
Mars 2021

Ville-Marie Montréal

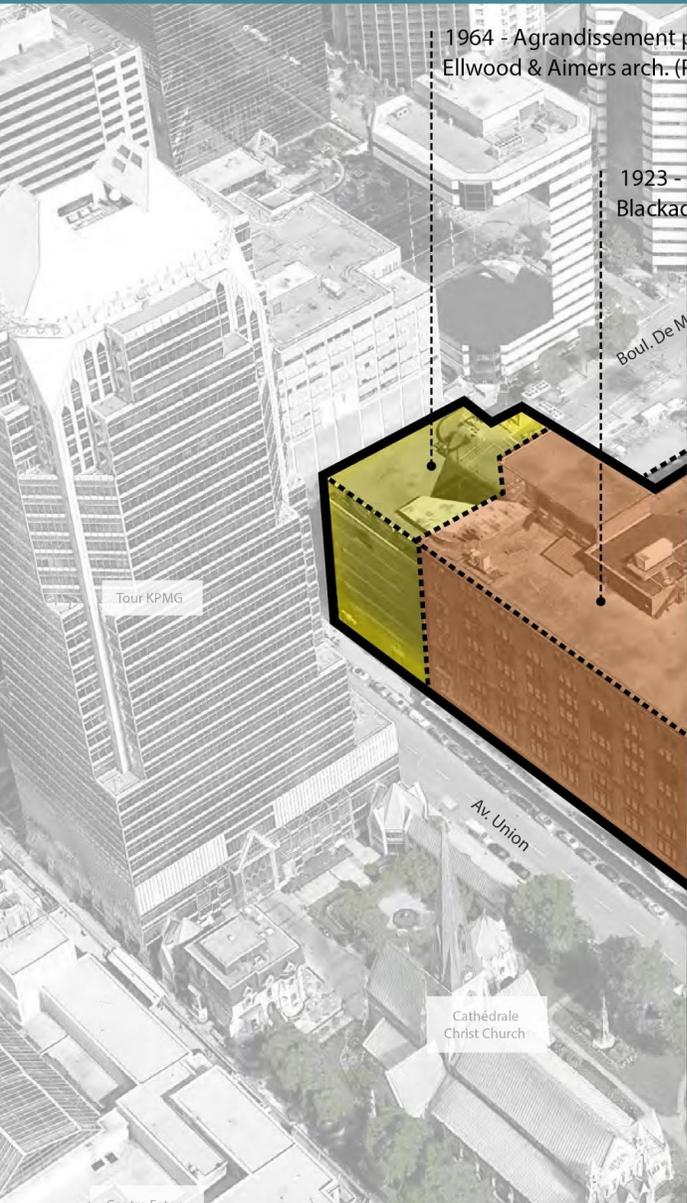
Phases d'agrandissement



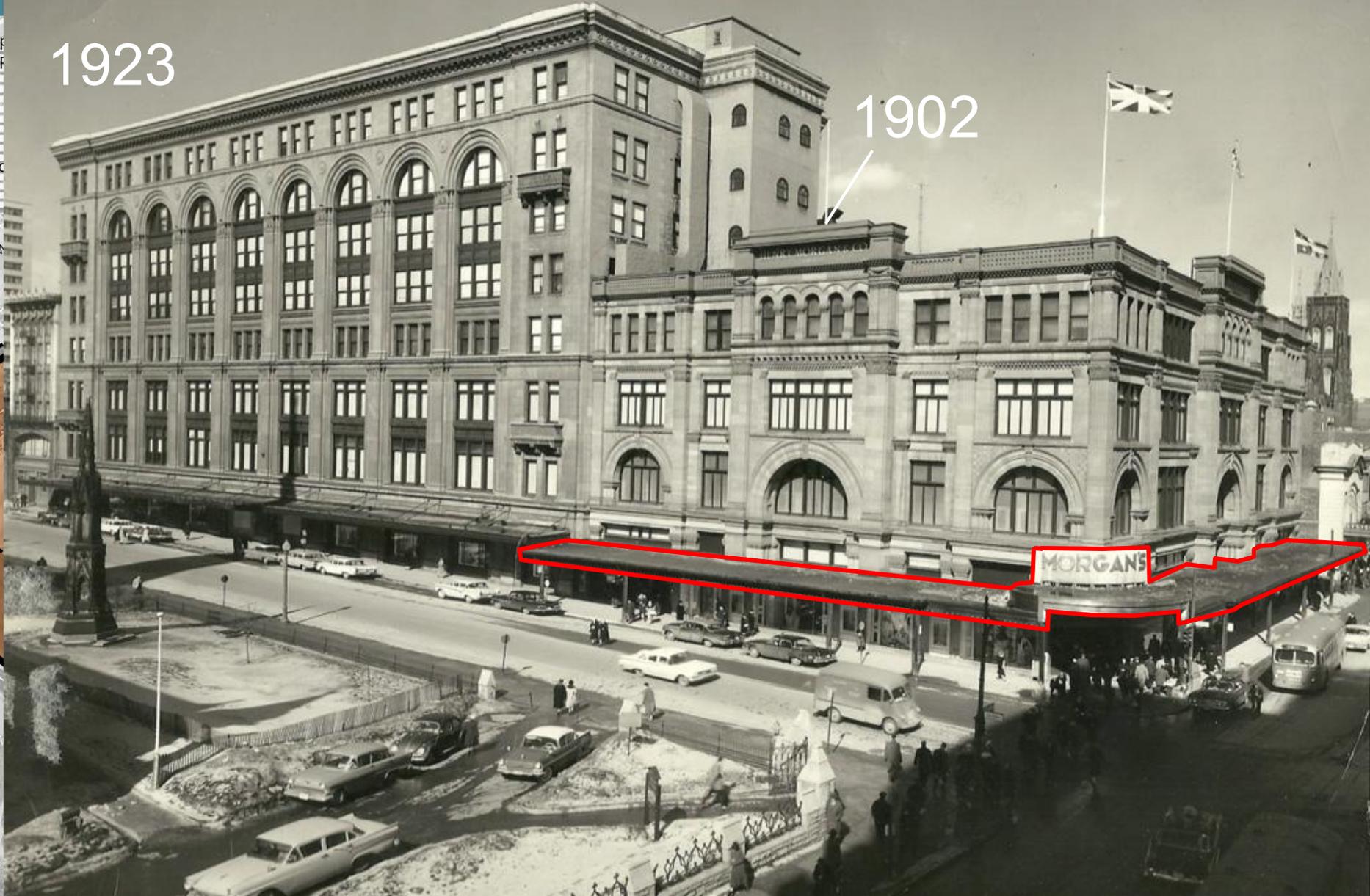
Phases d'agrandissement



Phases d'agrandissement



1923

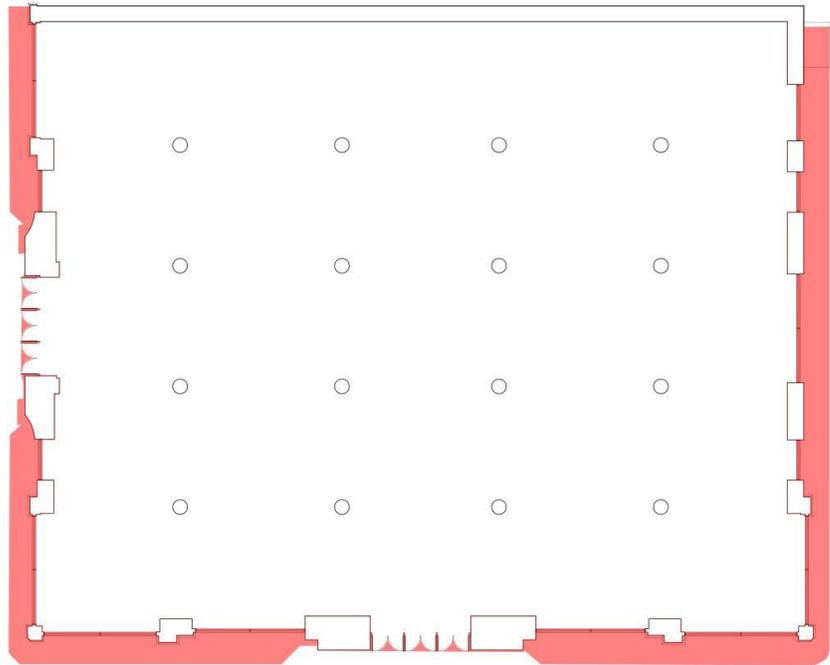


Phases d'agrandissement

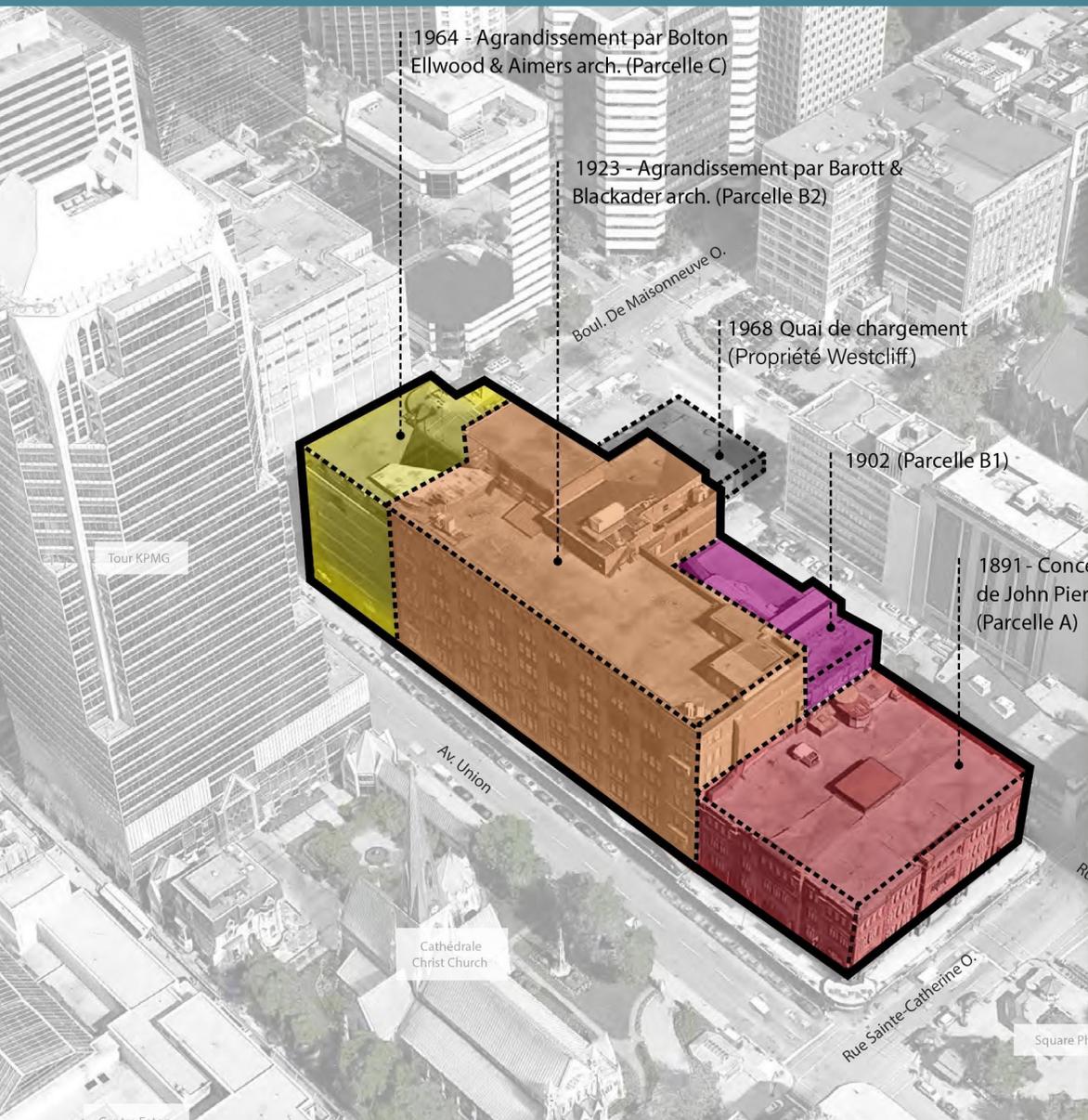


1964 - Agrandissement





Phases d'agrandissement



Projet



Projet

Restauration des trois ailes centenaires tel qu'à l'origine:

- retrait de la marquise de la rue Sainte-Catherine;
- reconstitution de la colonne d'origine à l'angle des rues Sainte-Catherine et Union.

Démolition de l'aile de 1964 et construction d'une tour de 120 m (25 étages) visant à accueillir 63 000 m² d'espaces bureaux pour un occupant unique.

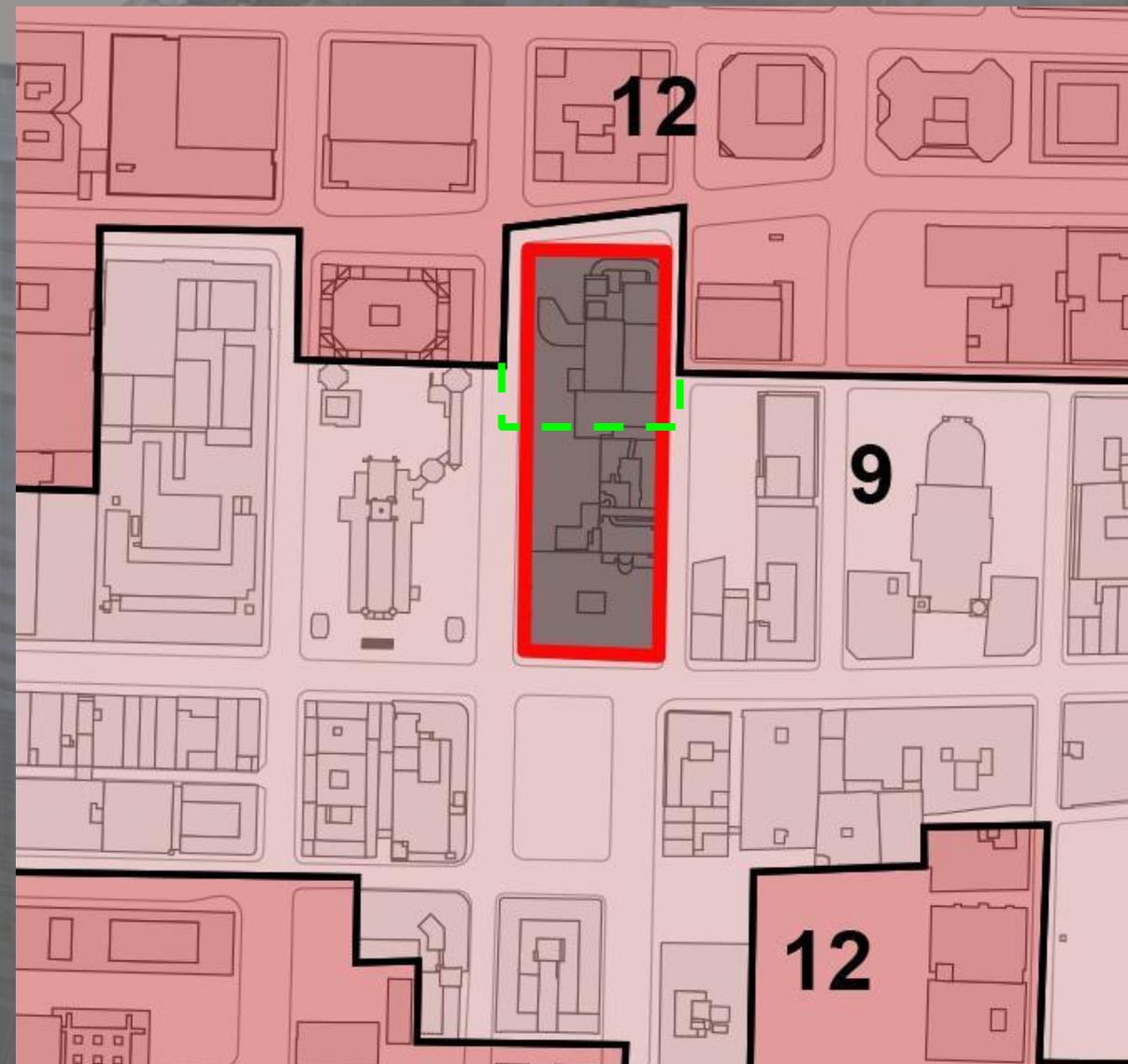
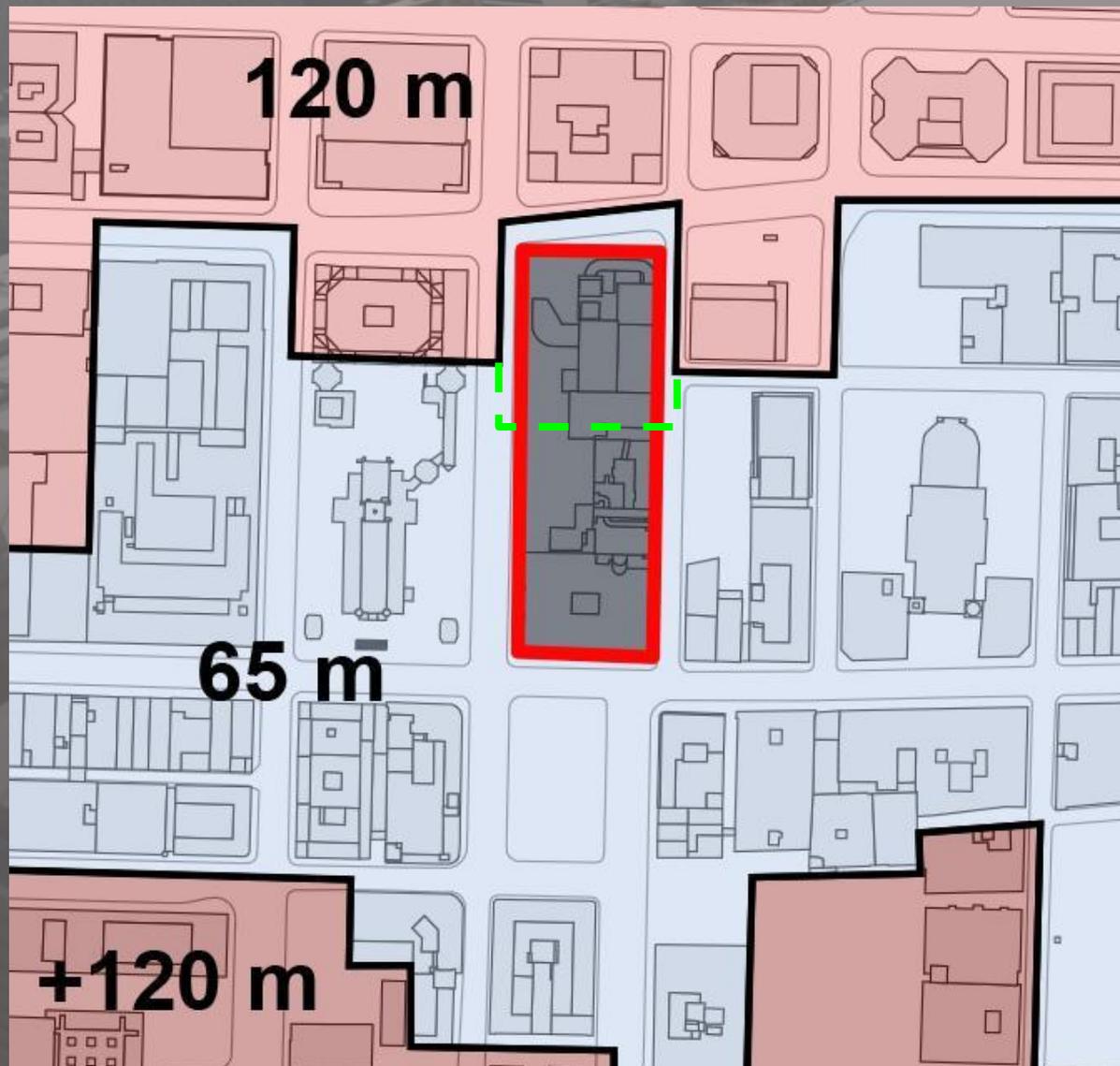
Maintien des activités de commerce de détail sur 4 étages (27 500 m²).

Aménagement et accessibilité publique du toit du « Colonial House ».

Modification du plan d'urbanisme



Modification du plan d'urbanisme



Modification du plan d'urbanisme



Article 89

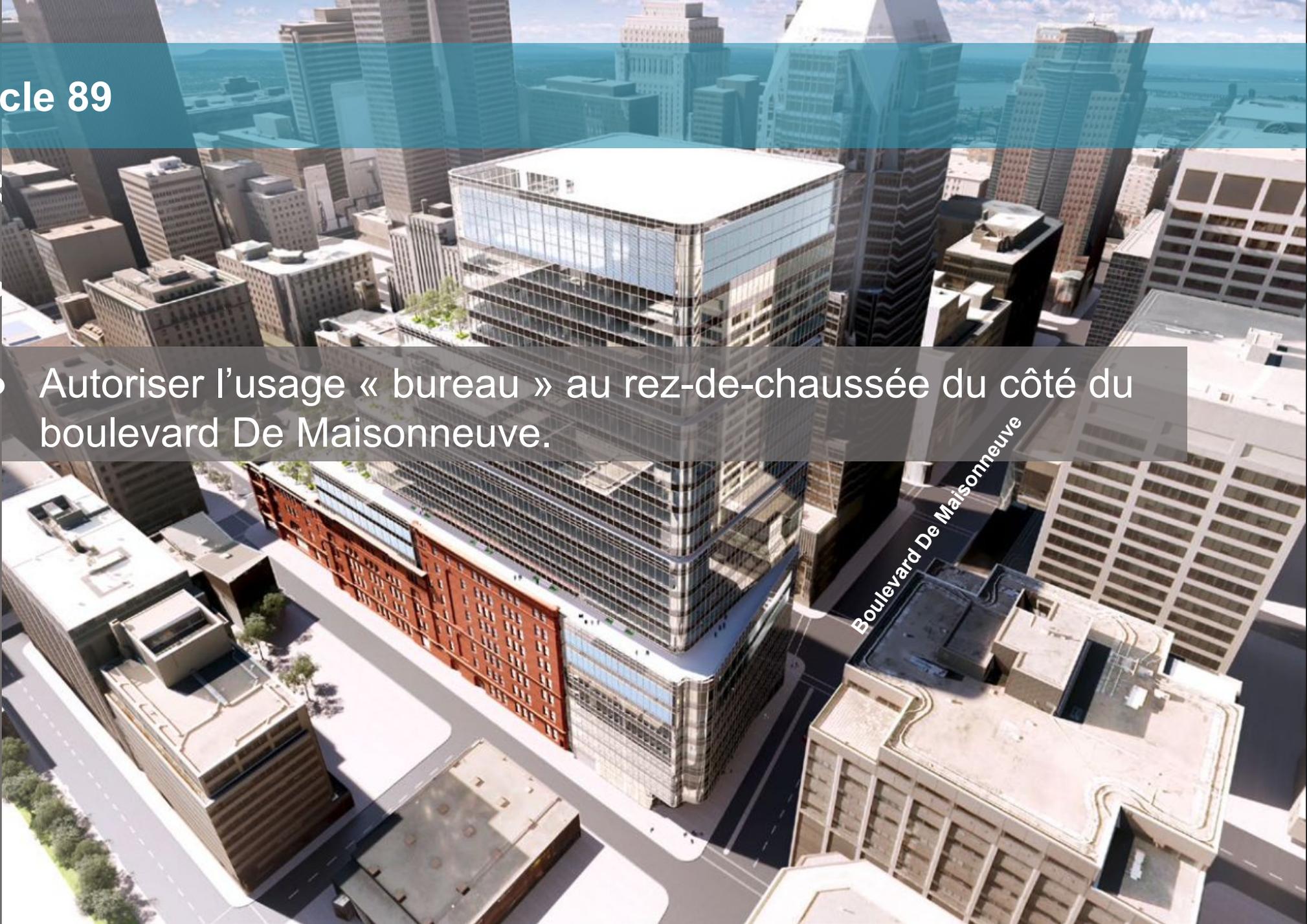
Règlement applicable au site occupé par le bâtiment du magasin La Baie:

- Autoriser la transformation du bâtiment conformément aux plans déposés.

Article 89

R
L
•

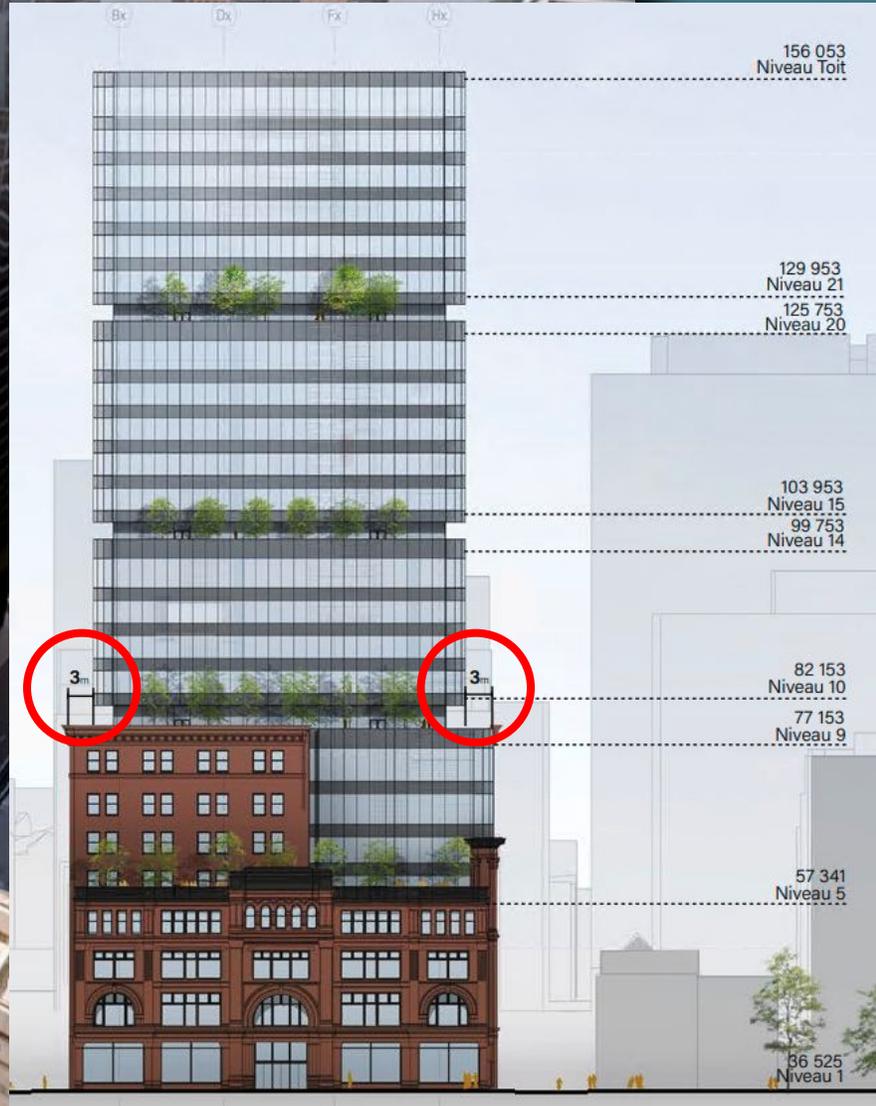
- Autoriser l'usage « bureau » au rez-de-chaussée du côté du boulevard De Maisonneuve.



Arti

R
L
•
•
•

• Respecter les retraits d'alignements prévus.



Article 89

Règlement applicable au site occupé par le bâtiment du magasin La Baie:

- Autoriser la transformation du bâtiment conformément aux plans déposés: répartition des hauteurs.
- Autoriser l'usage « bureau » au rez-de-chaussée du côté du boulevard De Maisonneuve.
- Respecter les retraits d'alignements prévus.
- Garantie monétaire afin de protéger la partie du bâtiment conservée et mise en valeur.



156 053
Niveau Toit

129 953
Niveau 21
125 753
Niveau 20

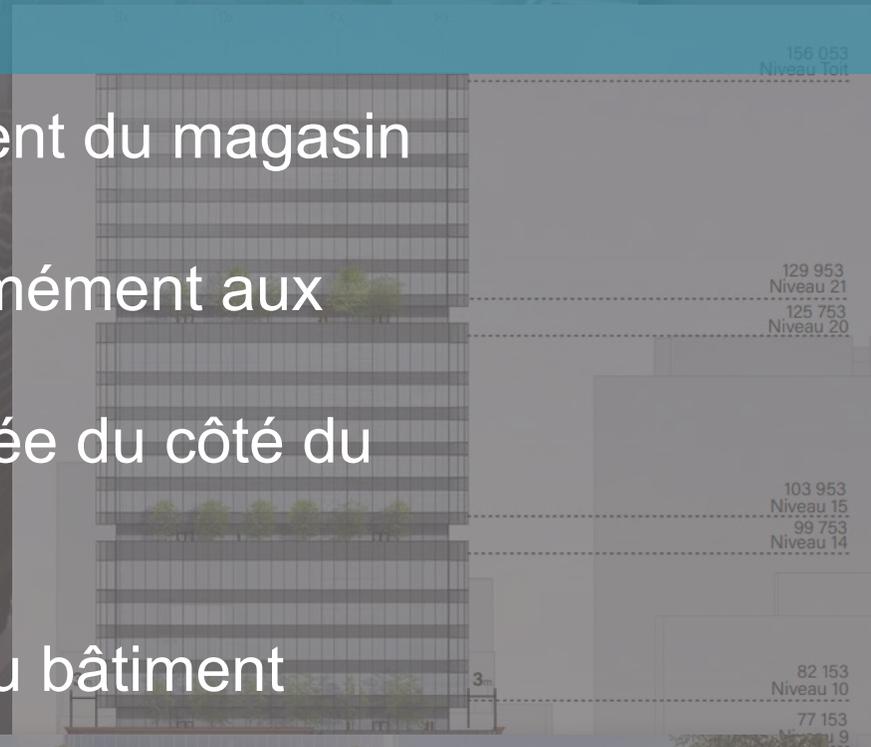
103 953
Niveau 15
99 753
Niveau 14

82 153
Niveau 10
77 153
Niveau 9

Article 89

Règlement applicable au site occupé par le bâtiment du magasin La Baie:

- Autoriser la transformation du bâtiment conformément aux plans déposés: répartition des hauteurs.
- Autoriser l'usage « bureau » au rez-de-chaussée du côté du boulevard De Maisonneuve.
- Respecter les retraits d'alignements prévus.
- Garantie monétaire afin de protéger la partie du bâtiment conservée et mise en valeur.
- Critères supplémentaires en plus des critères applicables de la réglementation d'urbanisme.



Critères applicables du règlement d'urbanisme (01-282)

Critères généraux:

- Reprendre les caractéristiques du milieu d'insertion:
 - rythme, forme, dimension, niveaux
- Contribuer à rehausser la qualité d'un secteur.



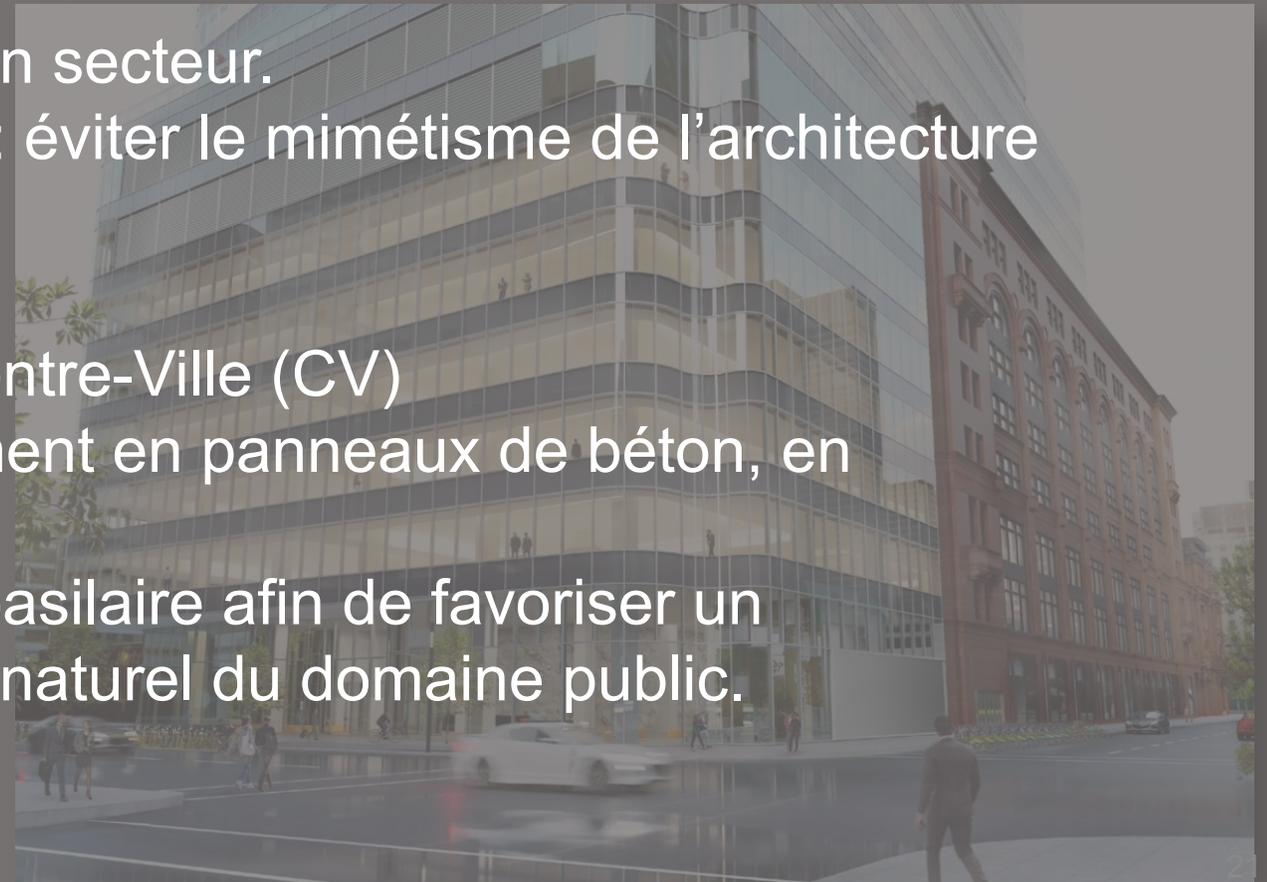
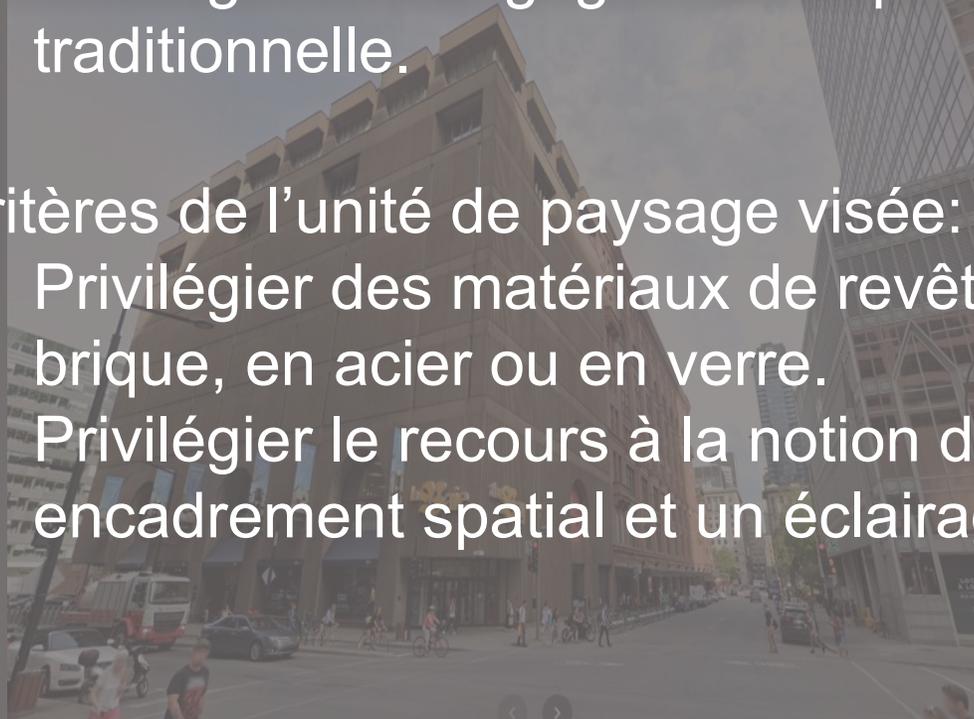
Critères applicables du règlement d'urbanisme (01-282)

Critères généraux:

- Reprendre les caractéristiques du milieu d'insertion:
 - rythme, forme, dimension, niveaux
- Contribuer à rehausser la qualité d'un secteur.
- Privilégier un langage contemporain: éviter le mimétisme de l'architecture traditionnelle.

Critères de l'unité de paysage visée: Centre-Ville (CV)

- Privilégier des matériaux de revêtement en panneaux de béton, en brique, en acier ou en verre.
- Privilégier le recours à la notion de basilaire afin de favoriser un encadrement spatial et un éclairage naturel du domaine public.



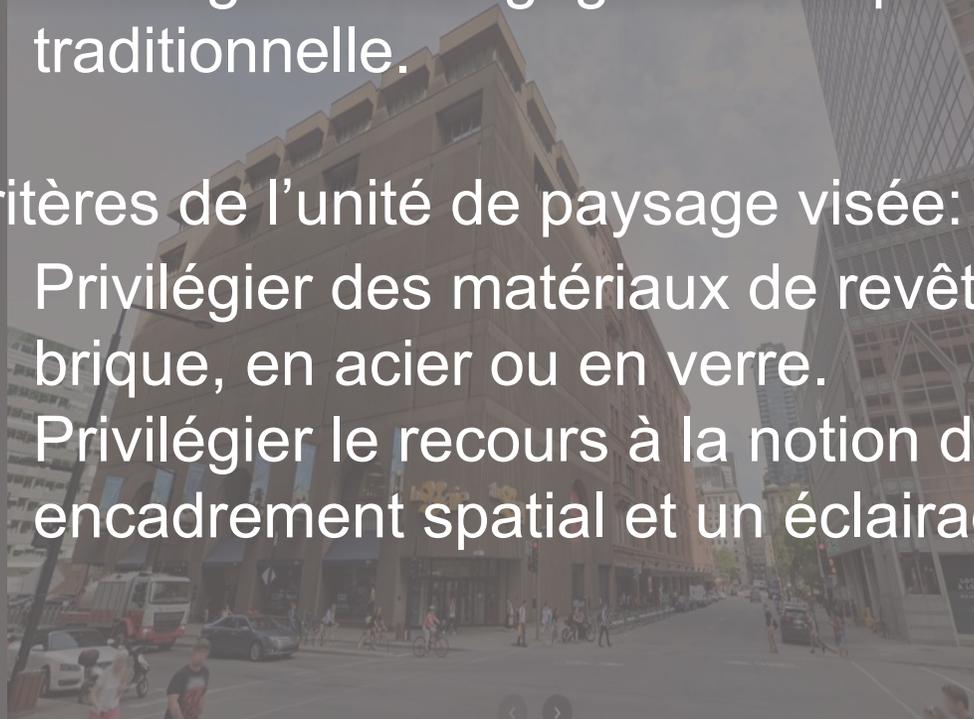
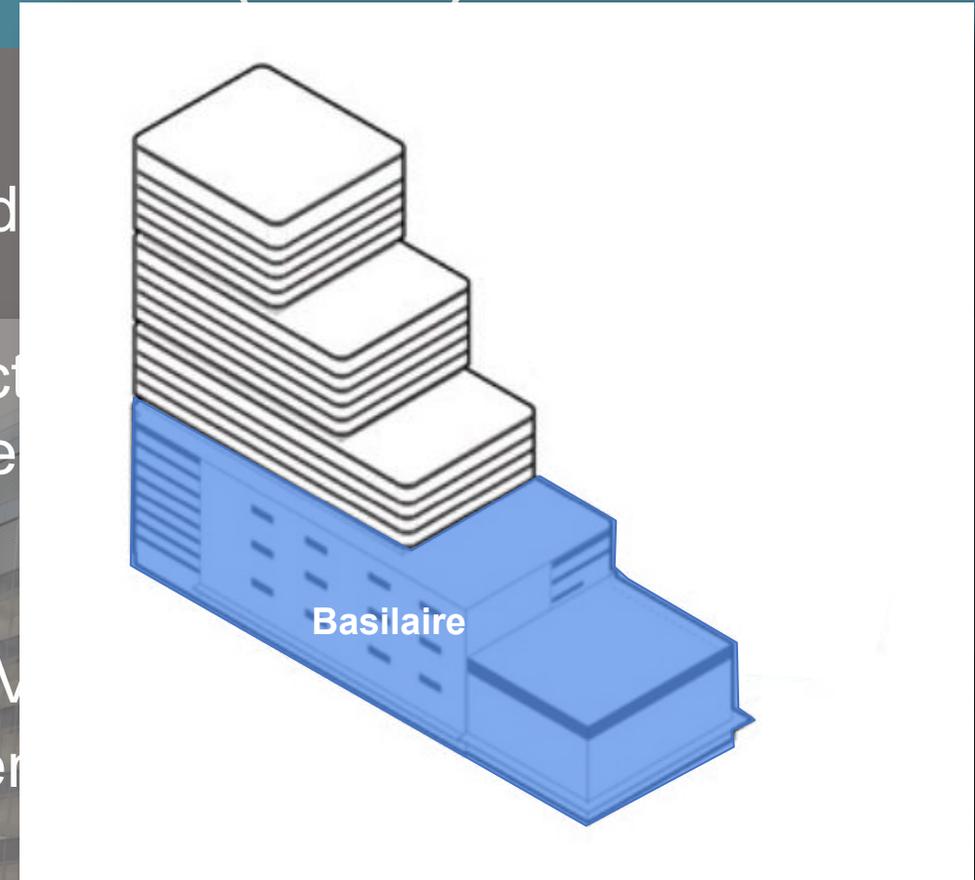
Critères applicables du règlement d'urbanisme (01-282)

Critères généraux:

- Reprendre les caractéristiques du milieu d'origine
 - rythme, forme, dimension, niveaux
- Contribuer à rehausser la qualité d'un secteur
- Privilégier un langage contemporain: éviter le langage traditionnel.

Critères de l'unité de paysage visée: Centre-Vieux

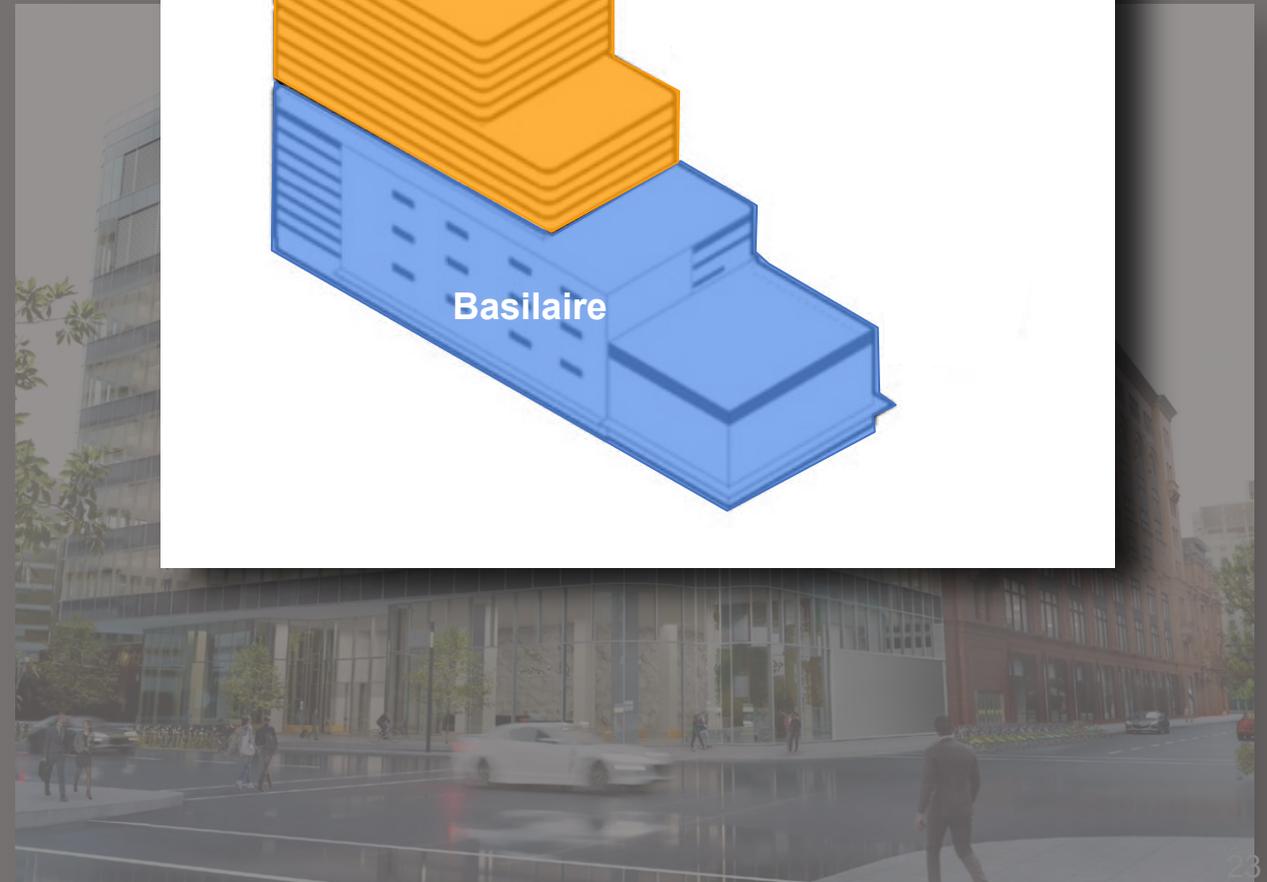
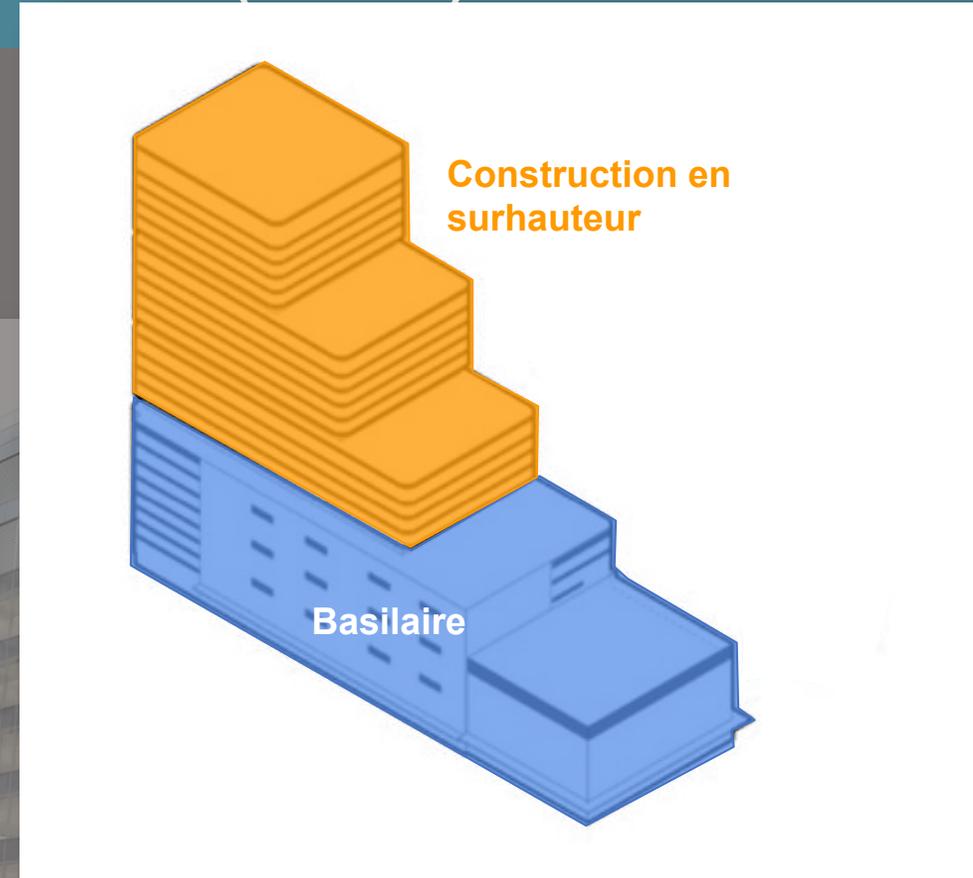
- Privilégier des matériaux de revêtement en brique, en acier ou en verre.
- Privilégier le recours à la notion de basilaire afin de favoriser un encadrement spatial et un éclairage naturel du domaine public.



Critères applicables du règlement d'urbanisme (01-282)

Critères de surhauteur:

- Protéger les vues du mont Royal.



Critères applicables du règlement d'urbanisme (01-282)

Critères de surhauteur:

- Protéger les vues du mont Royal.



Critères applicables du règlement d'urbanisme (01-282)

Critères de surhauteur:

- Protéger les vues du mont Royal.



Critères applicables du règlement d'urbanisme (01-282)

Critères de surhauteur:

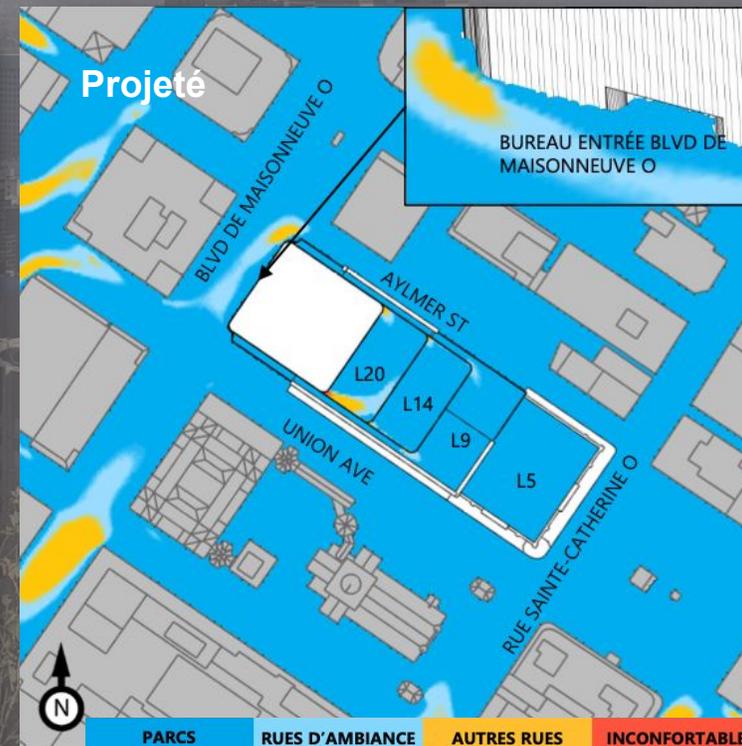
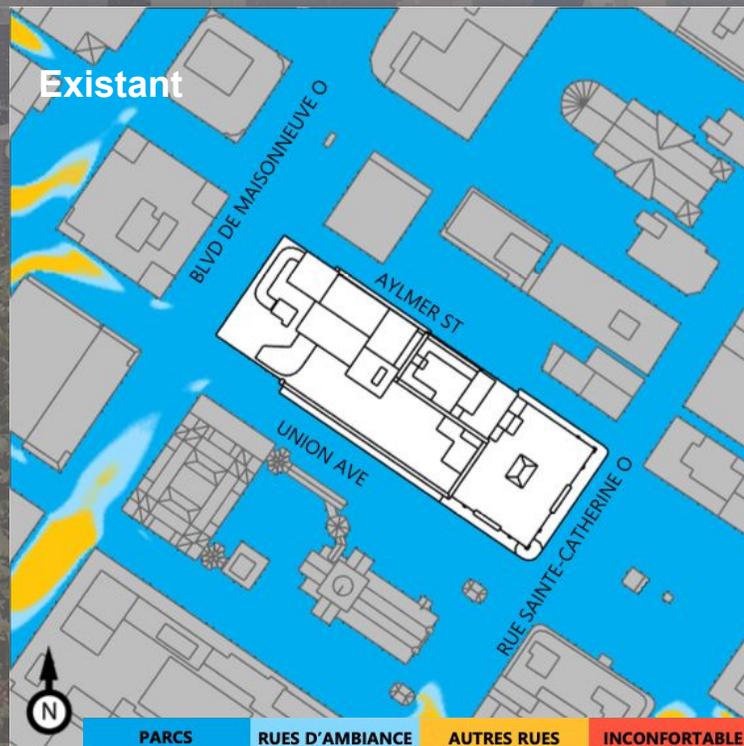
- Protéger les vues du mont Royal.



Critères applicables du règlement d'urbanisme (01-282)

Critères de surhauteur:

- Protéger les vues du mont Royal.
- Le projet doit avoir un impact minimal sur l'ensoleillement.
- Une étude d'impacts éoliens doit démontrer le faible impact du projet.



Critères supplémentaires associées à l'autorisation à l'étude (art. 89)

- Contribuer à la mise en valeur des éléments patrimoniaux conservés sur le site.



Critères supplémentaires associées à l'autorisation à l'étude (art. 89)

- Contribuer à la mise en valeur des éléments patrimoniaux conservés sur le site.
- Les ouvertures des parcelles du bâtiment conservées doivent tendre à être fenêtrées et ne pas comporter d'obstruction visuelle du côté intérieur.



Critères supplémentaires associées à l'autorisation à l'étude (art. 89)

- Contribuer à la mise en valeur des éléments patrimoniaux conservés sur le site.
- Les ouvertures des parcelles du bâtiment conservées doivent tendre à être fenêtrées et ne pas comporter d'obstruction visuelle du côté intérieur.
- Les espaces accessibles au public situés sur le toit et les aires de détente extérieures doivent privilégier les éléments végétaux pérennes.



Critères supplémentaires associées à l'autorisation à l'étude (art. 19)

- Contribuer à la mise en valeur des éléments patrimoniaux conservés sur le site.
- Les ouvertures des parcelles du bâtiment conservées doivent tendre à être fenêtrées et ne pas comporter d'obstruction visuelle du côté intérieur.
- Les espaces accessibles au public situés sur le toit et les aires de détente extérieures doivent privilégier les éléments végétaux pérennes.
- La façade de la rue Union doit permettre l'intégration harmonieuse des équipements du métro.



Analyse

Le projet permet:

- d'amener des activités au centre-ville dans un contexte de relance économique;
- de pérenniser l'occupation du magasin La Baie, bâtiment phare de l'histoire commerciale de Montréal;
- de réaliser une restauration mettant en valeur le bâtiment d'origine;
- d'ouvrir le toit du « Colonial House » au public et de s'inscrire en continuité des projets de la rue Sainte-Catherine et du réaménagement du square Philipps;
- de favoriser l'ouverture du bâtiment sur le boulevard De Maisonneuve tout en assurant la continuité bâtie de cet axe.

Prochaines étapes

Juillet 2021: Dépôt du rapport de l'OCPM
Révision des projets de règlement en fonction des
recommandations de l'OCPM

Août 2021: Adoption des projets de règlement par le conseil municipal

Septembre 2021: Dépôt des demandes révisées en vue du comité consultatif
d'urbanisme (CCU)



Merci