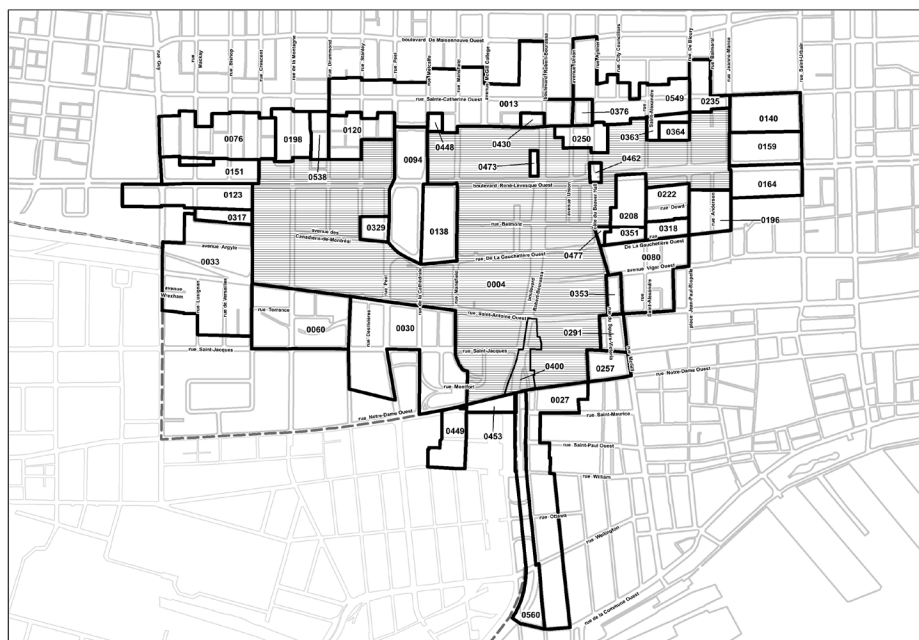


CONSULTATION ÉCRITE SUR 15 JOURS

1) Les personnes intéressées des arrondissements du Sud-Ouest (projet a) et de l'arrondissement de Ville-Marie sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 8 mars 2022, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011), les premiers projets de résolution dont la description suit :

a) Résolution autorisant la modification du projet particulier CA18 240607 afin d'inclure une programmation d'enseignes commerciales pour le bâtiment situé au 800, rue Saint-Jacques, et ce, en dérogation notamment aux articles 499, paragraphe 2^o et 538 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la superficie maximale – pp 451 (dossier 1228398004);

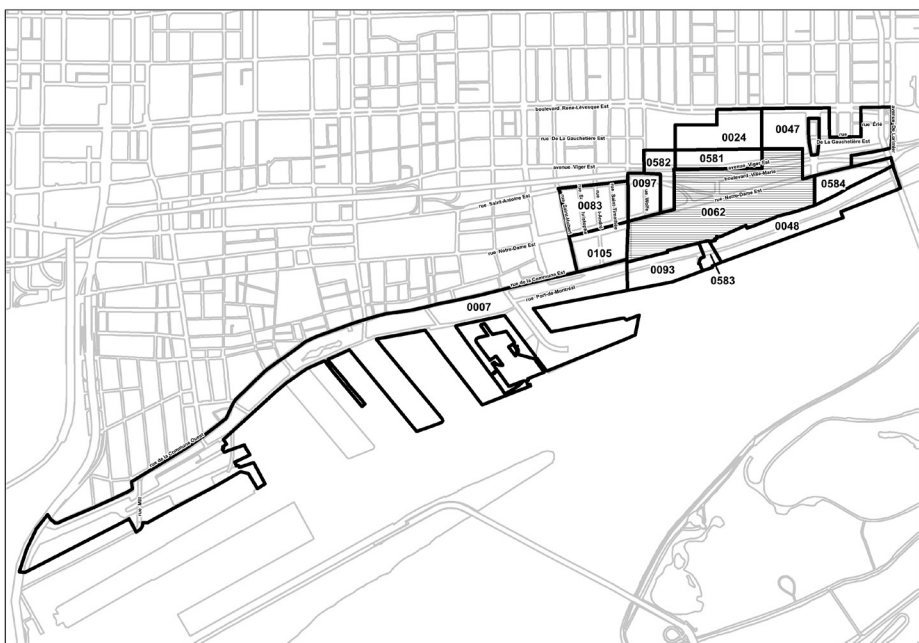
Ce projet particulier vise les zones et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1228398004 Date : 7 mars 2022
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguës ----- Limite arrondissement de Ville-Marie
 Ville-Marie Montréal

b) Résolution autorisant la transformation à des fins mixtes d'une partie des bâtiments situés aux 1550-1670, rue Notre-Dame Est (Site Molson - Îlot des Voltigeurs), et ce, en dérogation notamment aux articles 10, 34.2, 170.2, 174, 179, 183 et 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relatifs, entre autres, à la hauteur maximale, à la superficie de plancher maximale, à la localisation d'un café-terrace sur un toit, à la localisation d'un logement au même niveau qu'un usage commercial, à la superficie maximale et à l'emplacement d'un usage commercial et à l'obligation d'une entrée sur rue pour un commerce - pp 452 (dossier 1227400003);

Ce projet particulier vise les zones et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1227400003 Date : 7 mars 2022
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguës ----- Limite arrondissement de Ville-Marie
 Ville-Marie Montréal

2) En conformité avec les décrets et arrêtés ministériels en vigueur, **ces projets feront l'objet d'une consultation écrite de 15 jours et ce, à compter du 14 mars jusqu'au 29 mars 2022 inclusivement.**

3) Au cours de cette consultation écrite, toute personne intéressée pourra transmettre, du **14 mars au 29 mars 2022 inclusivement**, des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Les commentaires écrits peuvent être soumis :

- Par courriel à l'adresse suivante : urbanisme_ville-marie@montreal.ca

ou

- Par courrier au 800, boulevard De Maisonneuve Est, 17^e étage, H2L 4L8, à l'attention de la Division de l'urbanisme.

Si les commentaires ou questions sont transmis par courrier, ils doivent être obligatoirement reçus à l'adresse mentionnée au plus tard le 29 mars 2022, avant 16 h 30, pour être considérés, et ce, indépendamment des délais postaux.

Toute personne adressant un commentaire ou une question par écrit doit s'identifier avec son nom et son adresse, ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. Le numéro de dossier concerné et/ou l'objet tel que décrit ci-dessus doit également être mentionné, afin de pouvoir identifier le projet auquel le commentaire ou la question se rattache.

La documentation afférente à ces projets peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>. Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ces projets peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant le numéro de dossier concerné, indiqué précédemment.

4) Les projets a) et b) contiennent une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que les résolutions et les sommaires décisionnels qui se rapportent à ces projets, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », et ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30, aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au 17^e étage du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 12 mars 2022

Le Secrétaire d'arrondissement
 Fredy Alzate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 8 mars 2022

Résolution: CA22 240091

Adopter une résolution autorisant la modification du projet particulier CA18 240607 afin d'inclure une programmation d'enseignes commerciales pour le bâtiment situé au 800, rue Saint-Jacques, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le nouveau siège social de la Banque Nationale du Canada - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Alia Hassan-Cournol

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 800, rue Saint-Jacques, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :
 - a) déroger notamment au paragraphe 2° de l'article 499 et à l'article 538 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la superficie maximale des enseignes situées à une hauteur inférieure à 16 m ainsi qu'à la superficie maximale prévue pour une enseigne annonçant le nom de l'occupant d'un immeuble à une hauteur supérieure à 16 m;
 - b) installer des enseignes sur la tour à bureaux du 800, rue Saint-Jacques, le tout substantiellement conforme aux plans estampillés par l'Arrondissement le 2 février 2022;
 - c) autoriser une enseigne en saillie avec écran électronique de 0,90 m² maximum à l'entrée du quai de chargement.
- 2) D'assortir cette autorisation de la condition suivante :
 - a) soumettre les plans finaux de la programmation d'enseignes à la procédure au titre VIII du Règlement d'urbanisme 01-282 lors de la demande de certificat d'autorisation d'affichage.
- 3) De fixer un délai maximum de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter l'installation des enseignes visées par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

- 4) De remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

Adoptée à l'unanimité.

40.13
pp 451
1228398004

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 mars 2022

Identification		Numéro de dossier : 1228398004
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant la modification du projet particulier CA18 240607 afin d'inclure une programmation d'enseignes commerciales pour le bâtiment situé au 800, rue Saint-Jacques, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le nouveau siège social de la Banque Nationale du Canada	

Contenu

Contexte

Une demande de modification du projet particulier du nouveau siège social de la Banque Nationale du Canada (BNC) a été déposée afin de permettre la réalisation du programme d'enseignes commerciales de cette nouvelle tour à bureaux. Lors de l'adoption du projet particulier en novembre 2018, le projet ne comportait aucune programmation d'affichage commercial.

Décision(s) antérieure(s)

CA18 240607 – 21 novembre 2018 – Adopter une résolution modifiant la résolution CA11 240756 afin d'autoriser de nouvelles dérogations pour le projet sis au 800, Saint-Jacques Ouest relatives au retrait d'alignement et aux quais de chargement et de mettre à jour les plans annexés, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) et abroger la résolution CA18 240282 (1187400010).

Description

Site

Le terrain visé par la présente demande est situé à l'ouest du quadrilatère formé par les rues Saint-Jacques, Notre-Dame, Gauvin et le boulevard Robert-Bourassa. Le bâtiment situé sur ce terrain, toujours en construction, abritera le siège social de la Banque Nationale du Canada. Cette tour, d'une superficie de plancher brute d'environ 102 000 m², culminera à une hauteur de 200 m.

Projet

La programmation d'affichage proposée comporte 2 volets :

- A. Enseignes situées à moins de 16 m, totalisant une superficie cumulée de 40 m² :
- En façade sur le basilaire donnant sur la rue Saint-Jacques
 1. Enseigne avec lettrage en acrylique rétro éclairé de 10 m² (logo de la BNC)
 2. Enseigne avec lettrage métallique au-dessus de la marquise de l'entrée de la rue Saint-Jacques de 4 m²
 - En façade sur le basilaire donnant sur le boulevard Robert-Bourassa

1. Enseigne avec lettrage en acrylique rétro éclairé de 10 m² (logo de la BNC)
- En façade sur le basilaire donnant sur la rue Notre-Dame Ouest
 1. Enseigne avec lettrage en acrylique rétro éclairé de 10 m² (logo de la BNC)
 2. Enseigne avec lettrage métallique au-dessus de la marquise de l'entrée de la rue Notre-Dame Ouest de 4 m²
- Enseignes entrée / sortie stationnement et quai de chargement - en façade sur le basilaire donnant sur la rue Notre-Dame Ouest
 1. Panneau métallique avec afficheur électronique pour entrée du stationnement :
 - o Superficie de 1,7 m²
 2. Panneau métallique avec lettrage découpé et rétro éclairé pour sortie du stationnement :
 - o Superficie de 1,7 m²
 3. Panneau métallique avec lettrage découpé et rétro éclairé pour entrée / sortie quai de chargement :
 - o Superficie de 2,24 m²
 4. Enseigne sur socle avec lettrage découpé et rétro éclairé :
 - o Superficie de 2 m² au-dessus de la base de béton
 5. Enseigne sur socle mat métallique avec écran électronique :
 - o Superficie de 0,90 m²

B. Nom de l'occupant d'un immeuble à une hauteur de plus de 16 m :

- Façade de la rue Saint-Jacques
 1. Enseigne rétro éclairée avec bandes à DEL sur panneau métallique perforé - 32 m²
- Façade de la rue Notre-Dame Ouest
 1. Enseigne rétro éclairée avec bandes à DEL sur panneau métallique perforé - 32 m²

Cadre réglementaire

- Le paragraphe 2° de l'article 499 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) prévoit une superficie maximale de 20 m² pour une enseigne située dans un secteur de la catégorie [...] M.7C, le projet cumule une superficie de 40 m².
- L'article 538, de ce même Règlement, stipule que l'enseigne identifiant le nom d'un occupant d'un immeuble doit avoir, pour le cas à l'étude, une superficie maximale de 19 m² par enseigne. La présente demande vise une superficie de 32 m² pour chacune des 2 enseignes.

Puisque l'autorisation vise des enseignes, la procédure d'adoption de la résolution ne prévoit pas d'approbation par les personnes habiles à voter.

La propriété est située dans l'unité de paysage « Centre - Ville ».

Justification

Dans son ensemble, le projet satisfait aux critères d'évaluation applicables à une demande de modification d'un projet particulier et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Les dispositions de superficie du Règlement d'urbanisme 01-282 visent surtout les cas courants sur une artère commerciale, comme la rue Sainte-Catherine ou le boulevard Saint-Laurent. De par son implantation pavillonnaire et son fort gabarit, l'application du Règlement ne permet pas d'obtenir une programmation optimale pour cette tour de 200 m de hauteur.

Les enseignes représentant le logo de la banque sur le basilaire visent non seulement les piétons, mais également les visiteurs de la promenade du parc Bonaventure et les utilisatrices du futur REM.

La superficie des enseignes identifiant le nom d'un occupant d'un immeuble est proportionnelle à la hauteur et à l'échelle de cet édifice.

Enfin, la construction d'une tour à bureaux d'une telle ampleur étant rare, le risque de créer un précédent est donc faible.

Considérant que :

- le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme;
- la tour à une implantation pavillonnaire;
- le bâtiment n'est pas situé sur une artère commerciale traditionnelle montréalaise;
- l'ampleur du projet de tour à bureaux et la relative rareté d'un projet de cette ampleur;
- les enseignes situées sur le basilaire visent les piétons et les utilisateur.trices du futur REM;
- le requérant a fait appel aux mêmes équipes de conception de la tour pour la programmation d'enseignes dans le but d'assurer une meilleure intégration architecturale;
- la présente demande respecte les conditions émises dans la résolution CA18 240282 de novembre 2018.

Le projet a obtenu un avis favorable du CCU à la séance tenue le 10 février 2022.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

La procédure de remplacement est mise en place dans le contexte de la pandémie de la COVID-19.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement : 8 mars 2022 – Adoption de la 1er résolution
- Avis public 15 jours avant le conseil d'arrondissement pour la consultation écrite
- Consultation écrite : 14 au 28 mars 2022
- Conseil d'arrondissement 12 avril 2022 – Adoption de la résolution
- Émission du permis.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention
Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Samuel FERLAND Conseiller en aménagement Tél. : 438.820.3317 Télécop. :	Endossé par: Louis ROUTHIER architecte - planification Tél. : 514-868-4186 Télécop. : Date d'endossement : 2022-02-25 14:05:22
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Approbation du Directeur de direction Stéphanie TURCOTTE Directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité Tél. : 514 868-4546 Approuvé le : 2022-02-25 14:53	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

Numéro de dossier : 1228398004

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 8 mars 2022

Résolution: CA22 240092

Adopter une résolution autorisant la transformation à des fins mixtes d'une partie des bâtiments situés aux 1550-1670, rue Notre-Dame Est, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Site Molson - Îlot des Voltigeurs) – 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Sophie Mauzerolle

appuyé par Alia Hassan-Cournol

D'adopter le premier projet de résolution à l'effet :

- 1) D'accorder pour la partie du lot 1 182 624 délimitée à la page 1 des plans estampillés par l'Arrondissement le 28 février 2022, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :
 - a) déroger notamment aux articles 10, 34.2, 170.2, 174, 179, 183, 392, du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, la superficie de plancher pour un volume en surhauteur, la superficie maximale et l'emplacement d'un usage, la localisation d'un café-terrasse sur un toit, la localisation d'un logement au même niveau qu'un usage commercial et à l'entrée sur rue d'un commerce;
 - b) transformer les bâtiments existants, ériger et occuper, par phase, un ou des complexes immobiliers sur le site visé, le tout substantiellement conforme aux plans mentionnés au présent article;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) assurer le respect des paramètres suivants pour le projet de transformation et d'occupation :
 - i) seules les parties de bâtiment identifiées « à démolir » à la page 2 des plans mentionnés à l'article 1 peuvent être démolies;
 - ii) la volumétrie doit être substantiellement conforme à celle montrée aux pages 3 à 7 des plans mentionnés à l'article 1 de la présente autorisation;
 - iii) l'implantation doit être substantiellement conforme à celle montrée à la page 3 des plans mentionnés à l'article 1 de la présente autorisation;
 - iv) l'occupation des bâtiments 010, 020 et 030, tels qu'identifiés à la page 3 des plans mentionnés à l'article 1 de la présente autorisation, doit être substantiellement conforme à celle montrée aux pages 8, 9 et 10 de ces plans;

- v) le taux d'implantation maximal est de 62 %;
 - vi) un établissement commercial occupant le niveau du rez-de-chaussée ou un niveau inférieur à celui-ci et adjacent à une façade donnant sur la rue doit comporter une entrée principale accessible directement depuis la rue;
 - vii) l'installation d'une clôture doit être soumise à la révision de projet conformément au titre du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
 - viii) aux fins de l'article 41.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), une aire de détente correspond à l'ensemble des espaces extérieurs situés entre les bâtiments, tel qu'illustré à la page 3 des plans mentionnés à l'article 1;
 - ix) les enseignes visibles depuis l'aire de détente doivent être conformes au titre V du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) intitulé " enseigne et enseigne publicitaire";
- b) restaurer les façades des bâtiments existants ayant front sur la rue Notre-Dame, incluant la restauration de la maçonnerie, le remplacement des fenêtres selon la forme et l'apparence d'origine, sauf pour les nouvelles portes d'accès prévues dans des ouvertures existantes, tel qu'illustré aux pages 11 et 12 des plans mentionnés à l'article 1;
 - c) conserver et restaurer les enseignes patrimoniales existantes sur la cheminée du bâtiment 020, sur le fronton du bâtiment 060 et sur la façade est du bâtiment 180;
 - d) d) préserver les enseignes patrimoniales existantes et les réintégrer au couronnement du volume en surhauteur du bâtiment 190;
 - e) fournir, lors du dépôt d'une demande de permis de construction ou de transformation, en plus des documents requis par la réglementation, les documents suivants:
 - i) un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment visé par les travaux;
 - ii) dans le cas d'une demande visant les travaux de réalisation de la phase 1, un devis technique décrivant les mesures de protection des bâtiments 051 et 180, prises au moment de la démolition des bâtiments qui leur sont adjacents jusqu'au début des travaux de transformation les visant;
 - iii) un plan d'aménagement des cours pour la phase visée par la demande telle qu'identifiée à la page 13 des plans mentionnés à l'article 1 de la présente autorisation, comprenant minimalement la topographie, l'emplacement des espaces situés sur dalle, l'emplacement des vestiges archéologiques le cas échéant, les accès piétonniers aux bâtiments, les trajets de collectes des déchets;
 - iv) une stratégie d'enseignes pour la phase visée par la demande, telle qu'identifiée à la page 13 des plans mentionnés à l'article 1 de la présente autorisation;
 - f) assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de transformation extérieure au dépôt préalable d'une lettre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions de conservation ou de restauration des bâtiments devant être intégrés au projet de construction visé par la présente autorisation et la réalisation de l'aménagement paysager des cours; la valeur de cette lettre de garantie doit être égale à 10 % de la valeur déclarée des travaux pour la réalisation de la phase visée, telle qu'identifiée à la page 13 des plans mentionnés à l'article 1; la lettre de garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux soient complétés conformément au permis émis; advenant que les travaux complétés ne soient pas conformes au permis émis, le conseil d'arrondissement pourra exécuter la garantie monétaire à son entière discrétion, soit :
 - i) exécuter les travaux et imputer le produit de la garantie monétaire au paiement des coûts des travaux. Dans la mesure où le coût des travaux dépasse le montant de la garantie monétaire, en recouvrer la différence du propriétaire;
 - ii) conserver la garantie monétaire à titre de pénalité.

- g) soumettre une demande de permis de construction ou de transformation relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
- i) Les interventions sur les bâtiments 051, 180 et 190, notamment la création de nouvelles ouvertures ou l'ajout de volume, doivent respecter les caractéristiques et la trame architecturales du bâtiment ainsi que la lisibilité du découpage des volumes existants;
 - ii) L'exhaussement du bâtiment 190 doit avoir un traitement distinctif et contemporain;
 - iii) La partie supérieure du bâtiment 060b doit offrir un retrait perceptible depuis la rue sur les deux façades et un traitement particulier pour marquer le coin nord-est;
 - iv) L'aménagement des cours intérieures doit favoriser l'accessibilité universelle;
 - v) L'occupation des rez-de-chaussée adjacents aux cours intérieures et le traitement de leurs façades doivent favoriser la convivialité des cours, notamment par la présence d'activités, par la fréquence des portes d'accès et par une bonne intégration des salles à déchets et des locaux techniques;
 - vi) L'aménagement des cours doit favoriser la végétalisation, notamment dans les espaces en pleine terre;
 - vii) l'aménagement des espaces extérieurs doit traduire leur caractère public et permettre leur libre accès;
 - viii) La construction et l'aménagement paysager doivent tendre à inclure la revalorisation ou la réutilisation des matériaux ou des équipements industriels;
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux de transformation visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet;
- 4) De remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par une consultation écrite d'une durée de 15 jours.

Adoptée à l'unanimité.

40.14
pp 452
1227400003

Fredy Enrique ALZATE POSADA

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 mars 2022

Identification		Numéro de dossier : 1227400003
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant la transformation à des fins mixtes d'une partie des bâtiments situés aux 1550-1670, rue Notre-Dame Est, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Site Molson - Îlot des Voltigeurs)	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier ou PPCMOI (3003123995) a été déposée afin de permettre le redéveloppement de l'îlot patrimonial des Voltigeurs, sur le site Molson, à des fins mixtes (bureaux, logements, commerces) en autorisant la transformation des bâtiments existants et en autorisant certaines dérogations, notamment liées aux usages.

Décision(s) antérieure(s)

s.o

Description

Le site

La brasserie Molson est la plus ancienne industrie au Canada toujours en activité sur son site d'origine. En décembre 2021, la Brasserie Molson a déménagé ses activités de production sur son site de la Rive-Sud, mais l'administration demeurera dans l'îlot des Voltigeurs.

En 1782, John Molson ouvre une brasserie au coin des rues Notre-Dame (*Sainte-Marie*) et Papineau (*Monarque*). Durant la première moitié du 19^e siècle, de nombreux agrandissements et modifications ont lieu sur la propriété de la brasserie, tandis que de nouveaux édifices sont construits par la famille Molson jusqu'à l'ancienne rue des Voltigeurs, parmi lesquels une église, un collège et des habitations, dont la terrasse Molson, l'un des premiers exemples de maisons en rangée de la ville.

En 1852, des incendies majeurs détruisent la brasserie Molson et l'église. Toutefois, les murs de pierre bordant la rue Notre-Dame résistent et les édifices sont reconstruits. C'est à partir des années 1920 que la brasserie prend de l'expansion vers l'ouest, impliquant la démolition des bâtiments non-industriels de la famille Molson (église, collège, résidences), et densifie les installations entre les rues des Voltigeurs et Monarque (Papineau), impliquant démolitions et

divers agrandissements.

L'îlot des Voltigeurs est donc le site fondateur de la brasserie, comprenant les activités de brassage de la bière (bâtiments 010 à 190) et une partie de l'embouteillage (bâtiment 200).

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs, adopté par la Ville de Montréal en 2021 comprend la planification d'ensemble du site Molson basée notamment sur l'ouverture de nouvelles rues et sur la mise en valeur du patrimoine bâti de l'îlot des Voltigeurs, alliée à un potentiel de développement de densité moyenne.

Une entente conclue en 2019 entre le Consortium et la Ville comprend, notamment, une servitude de passage public à l'intérieur de l'îlot des Voltigeurs en faveur de la Ville.

Le projet

La demande vise à permettre le redéveloppement de l'îlot des Voltigeurs, à des fins mixtes. Le projet comprend la reconversion de plusieurs bâtiments, la démolition de parties de bâtiments, la construction de quatre nouveaux immeubles de 20 étages (65 m) à usages mixtes (résidentiel / commercial), l'exhaussement de la tour Molson (100 m) à des fins d'hôtel et bureaux, et l'aménagement de cours intérieures accessibles depuis la rue.

Interventions sur les bâtiments patrimoniaux:

Les interventions sur les façades des bâtiments d'intérêts visent leur conservation, leur réparation et leur restauration. Des modifications ponctuelles liées au changement d'usage seront faites aux ouvertures, notamment pour ajouter des accès le long de la rue Notre-Dame.

Les autres bâtiments conservés seront réhabilités ou adaptés au nouvel usage notamment par le percement d'ouvertures pour les façades aveugles.

Démolitions:

L'îlot des Voltigeurs sera créé par l'ouverture de la rue Alexandre-DeSève à l'ouest, impliquant la démolition d'une partie du bâtiment 200. Deux bâtiments du cœur d'îlot sont démolis (170, 100) afin de créer des circulations piétonnes à l'intérieur de l'îlot ainsi qu'une place centrale. Les trente uni-réservoirs (bâtiment 140) seront démantelés. Le projet comprend la transformation du bâtiment 160 (situé le long des voies ferrées) par la démolition de ses extrémités, à l'est pour dégager la vue vers le fleuve dans l'axe de la porte cochère, et à l'ouest pour créer un parvis devant la tour Molson, à la jonction de l'intersection des rues de la Commune / Alexandre-DeSève.

Nouveaux bâtiments:

Quatre immeubles de 20 étages (65 m) seront des agrandissements de bâtiments (160), ou de nouvelles constructions (2000 et 5000) sous la forme d'un basilaire avec un volume en surhauteur. La tour Molson sera agrandie par exhaussement jusqu'à 100 m et ses façades percées pour rendre le bâtiment viable. L'entrée du stationnement des phases 1 et 2 est située sur la rue Monarque.

Circulation et aménagement:

L'accès piétonnier au cœur d'îlot sera possible depuis les trois rues bordant l'îlot (Monarque, Notre-Dame et Alexandre-DeSève). Les cours intérieures, accessibles au public, seront aménagées en places publiques de différents caractères et intégreront les vestiges archéologiques, le cas échéant. En effet, les zones à potentiel archéologique dans l'îlot sont situées à l'emplacement des bâtiments 060 et 100 (vestiges architecturaux), et dans les cours intérieures dans l'axe de la porte cochère et le long du bâtiment 160 (terrasse Molson). Le taux

d'implantation proposé est de 61 %.

Enseignes:

Concernant les différentes enseignes Molson sur le site, le projet prévoit la préservation in situ du lettrage peint sur la cheminée du bâtiment 020, du fronton avec écusson et plaque de bronze sur le bâtiment 060 et du lettrage peint sur la façade est du bâtiment 180. L'enseigne composée de lettrages (façades nord et sud) et de l'horloge octogonale (façade ouest) sur le bâtiment 190 sera réintégrée au couronnement de la surhauteur de la tour. Enfin, le lettrage vertical sur le bâtiment 200 sera conservé et pourra être intégré à une œuvre d'art sur le site.

Phase 1-A : Expérience Molson et bureaux

L'Expérience Molson occupera la partie ouest des bâtiments de la rue Notre-Dame (bâtiments 010, 020, 030). Il s'agira d'un établissement comprenant une microbrasserie et des salles d'exposition. Les bureaux de Molson-Coors occuperont le bâtiment 060, au coin de la rue Monarque. Entre les deux, le bâtiment 090 accueillera l'ensemble des équipements mécaniques et ne subira aucune transformation. La partie arrière du bâtiment 060 sera démolie et remplacée par un volume de 8 étages (34 à 38 m), inscrit en retrait par rapport à la rue Notre-Dame (13,6 m).

Le cadre réglementaire

Le projet déroge au Règlement d'urbanisme de Ville-Marie (01-282) quant aux objets suivants:

- *Superficie de plancher pour un volume en surhauteur* (art.34.2) : le nouveau volume du bâtiment 060 a une superficie de plancher de 1 600 m², tandis que le maximum est fixé à 750 m² au-delà de 30 m dans le secteur des Faubourgs.
- *Superficie et emplacement d'un usage* (art.174,179): Expérience Molson occupe 6 600 m² sur trois niveaux (bâtiments 010-020-030), tandis que la superficie maximale autorisée pour un usage commercial spécifique est de 4 000 m² et est restreinte au rez-de-chaussée.
- *Café-terrasse sur un toit et à un niveau différent du débit de boisson* (art. 392): les café-terrasses ne sont pas autorisés sur les toits dans un secteur M.7 et doivent être au même niveau que le bar, or la microbrasserie (bâtiments 010-020) propose un café-terrasse au-dessus des salles d'exposition.
- *Logements au même niveau qu'un usage commercial* (art.183): des logements dans le bâtiment 051 seront techniquement au même niveau que des usages commerciaux du basilaire attenant.
- *Entrée d'un commerce sur rue* (art.170.2): plusieurs commerces des différentes phases seront accessibles par les cours intérieures, tandis que la réglementation exige un accès sur rue.
- *Hauteur maximale* (art.10): une hauteur conditionnelle de 100 m est autorisée par le Plan d'urbanisme à l'emplacement du bâtiment 190 en fonction de la superficie de plancher des bâtiments d'intérêt conservée et selon le respect d'orientations visant notamment la préservation des caractéristiques du cadre bâti et de la configuration des cours.

Le projet est conforme aux paramètres et objectifs du Plan d'urbanisme.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1), à savoir : hauteur, usages.

La résolution n'est pas visée par le règlement RCG 15-073 article 2 paragraphe 2, et ainsi un examen de conformité au document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal n'est pas requis.

Justification

Plan d'ensemble

La volumétrie proposée favorise la préservation de l'effet de cascade de volumes répartis autour d'un point culminant central. Elle s'inscrit dans la dynamique de développement de l'îlot par ajouts successifs de volumes en contiguïté et avec une variété de formes.

L'utilisation de la hauteur conditionnelle prévue dans le Plan d'urbanisme pour rehausser la tour Molson de 65 m à 100 m permet de consolider l'immeuble comme point de repère dans la silhouette urbaine du quartier et du front fluvial, puisque tout le secteur aura désormais une hauteur maximale autorisée de 65 m. De plus, la disposition des quatre immeubles de 65 m dans l'îlot, sur le pourtour et au cœur, contribuera à une perception de volumes variés et d'équilibre entre nouvelles constructions et bâtiments existants, autant vus de l'intérieur de l'îlot que vus depuis l'extérieur.

Le plan d'implantation proposé préserve la configuration en U des cours intérieures qui provient du lotissement initial, soit l'axe de la porte cochère, l'axe de l'ancienne terrasse Molson et l'axe de l'ancienne rue des Voltigeurs, ainsi que leur connexion avec le parcours riverain projeté, dans l'axe du futur prolongement de la rue de la Commune. L'emplacement et la superficie de plancher des nouveaux immeubles en hauteur favorisent l'ensoleillement et l'ouverture dans les espaces au sol.

Les espaces extérieurs et les intentions d'aménagement apparaissent pertinents, néanmoins, l'accès sud-ouest, dans l'axe de la rue de la Commune, pourrait être davantage encadré pour reprendre le caractère sinueux des cours intérieures de l'îlot. À ce titre, l'extrémité ouest du bâtiment 060, qui présente un détail architectural intéressant, ne devrait pas être démolie.

Dérogations

Les dérogations liées aux usages visent principalement l'implantation d'Expérience Molson. L'occupation de tous les étages des bâtiments 010, 020 et 030 et sur un toit-terrasse permettra de maintenir l'activité brassicole sur le site tout en réutilisant des bâtiments d'intérêt, et de donner un panorama du complexe aux visiteurs.

Le bâtiment 051, qui accueillera des logements, sera mitoyen du bâtiment 090 qui accueille les équipements mécaniques et de l'agrandissement du bâtiment 030 prévu pour des escaliers, halls et sorties de secours, donc aucun logement ne sera adjacent à une occupation générant des nuisances.

L'accès des commerces par les cours est justifié par la configuration de l'îlot et permet l'animation des cours intérieures. Les bâtiments qui ont une façade sur la rue devront néanmoins toujours présenter un accès principal sur rue.

Pour le bâtiment 060, seul le dernier étage est visé par la restriction de superficie de plancher, or celle-ci vise à assurer un ensoleillement et un dégagement vers le fleuve d'un immeuble de grande hauteur. La hauteur du bâtiment est restreinte (36 m) et permet de consolider l'effet de cascade. Le volume présente aussi un retrait par rapport aux bâtiments formant le basilaire sur les rues Monarque et Notre-Dame à partir de 20 m, ce qui est plus à l'échelle de la rue qu'un retrait à partir de 30 m. Néanmoins, il empiète sur la partie patrimoniale du 060 côté Notre-Dame.

Enseignes et archéologie

L'approche développée pour la préservation des enseignes Molson permet de sauvegarder le caractère distinctif du site en le gardant associé à sa fonction historique. Le déplacement de l'enseigne d'intérêt du bâtiment 190 au couronnement de la surhauteur préserve la figure emblématique de la tour. Par ailleurs, les nouvelles enseignes en hauteur ne devront pas créer une surenchère et devraient préserver la préséance des enseignes emblématiques.

Le plan d'implantation permet la mise en valeur des vestiges archéologiques dans l'aménagement paysager des cours intérieures. De même, l'attribution d'une fonction dédiée pour les voûtes sous le bâtiment 060 (bar *speakeasy*) permet de les actualiser et de les ouvrir au grand public.

Il est à noter que le traitement architectural sera analysé lors des révisions de projet au moment de la demande de permis pour chacune des phases proposées.

Considérant que:

- le projet répond aux critères du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) et est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme;
- la superficie de plancher de bâtiments d'intérêt préservés et intégrés à un projet permet d'atteindre la hauteur conditionnelle autorisée pour le bâtiment 190;
- les dérogations liées aux usages pour l'établissement regroupant la microbrasserie et les espaces d'exposition contribuent à la mise en valeur du site et que les risques liés à la cohabitation sont mineurs;
- le plan d'ensemble prévoit un bon équilibre entre les bâtiments préservés et réhabilités et les nouvelles constructions;
- le plan d'ensemble ouvre le cœur de l'îlot au public et permet des circulations piétonnes dans l'axe d'un parcours riverain entre la future rue de la Commune et la rue Notre-Dame;
- les enseignes d'intérêt sont préservées in situ et participent à l'identification du site;
- les vestiges archéologiques sont intégrés dans le projet d'aménagement et de construction.

Lors de sa séance du 10 février 2022, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable avec conditions. Les conditions du CCU sont intégrées à la version révisée du projet ou comme conditions dans la présente résolution.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande.

Aspect(s) financier(s)

s.o

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle, en répondant aux priorités suivantes:

1- Réduire de 55 % les émissions de GES sous les niveaux de 1990 d'ici 2030 et devenir carboneutre d'ici 2050

Le projet mise sur la reconversion et donc la réutilisation de plus de la moitié des bâtiments industriels de la brasserie Molson. De plus, le projet vise la création d'un quartier mixte (logements, bureaux, commerces) à distance de marche du Vieux-Montréal, du centre-ville et des stations de métro.

7- Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable

Dès la phase 1-B, le développement inclura un immeuble de logements. Il contribuera à ce moment-là en matière de logement social, abordable et familial, selon les paramètres du Règlement pour une métropole mixte.

14- Appuyer l'innovation et la créativité des entreprises, des commerces et des organisations pour accroître leur résilience économique et générer de la prospérité

Le projet vise notamment à permettre à la Brasserie Molson de demeurer sur son site fondateur avec une nouvelle offre (microbrasserie, installation muséale) et la diversité des usages permis sur le site fait une large place aux activités.

19- Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins

Il s'agit du redéveloppement du premier îlot (sur 6) de la propriété Molson, qui s'inscrit dans la mise en oeuvre du PPU des Faubourgs, qui prévoit la création de rues à travers le site, d'un parc, d'un équipement collectif et une mixité d'usages. S'amorce ainsi le lien entre Centre-Sud et le Vieux-Montréal et la création d'un quartier à échelle humaine.

20- Accroître l'attractivité, la prospérité et le rayonnement de la métropole

L'îlot des Voltigeurs est la partie patrimoniale de la propriété Molson. L'utilisation de la hauteur conditionnelle pour conserver le point de repère de la tour Molson, la conservation de la majorité des bâtiments et des enseignes patrimoniales contribuent à renforcer le point de repère que constitue le site dans le paysage urbain montréalais. La vision d'ensemble de l'îlot, la préservation du patrimoine industriel et l'ouverture au public des cours intérieures font de ce site un lieu unique à Montréal.

Impact(s) majeur(s)

s.o

Impact(s) liés à la COVID-19

Les modalités de tenue de la consultation sont sujettes à changement selon l'évolution de la situation en lien avec la pandémie de la COVID-19 et pourraient être ajustées en fonction des directives gouvernementales à être émises.

Opération(s) de communication

s.o

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement : Adoption du 1er projet de résolution
- Affichage sur l'emplacement
- Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite de 15 jours
- Consultation écrite de 15 jours (conformément à l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020)
- Conseil d'arrondissement : Adoption du 2e projet de résolution

- Avis public sur la possibilité de déposer une demande de participation à un référendum
- Conseil d'arrondissement : Adoption de la résolution
- Délivrance d'un certificat de conformité
- Avis public annonçant l'entrée en vigueur

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Charlotte HORNY
conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-3844
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2022-02-28 15:15:56

Approbation du Directeur de direction

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263

Approuvé le : 2022-02-28 15:25

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1227400003