

## ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 10 décembre 2024, a adopté, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)*, les projet et premiers projets de résolution dont les descriptions suivent :

a) Résolution autorisant la démolition de deux bâtiments et la construction d'un bâtiment pour l'immeuble situé au 318-332, rue Saint-Antoine Est, et ce, en dérogation notamment aux articles 10 et 54 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale et la superficie minimale d'espaces libres - pp 485 (1247303007);

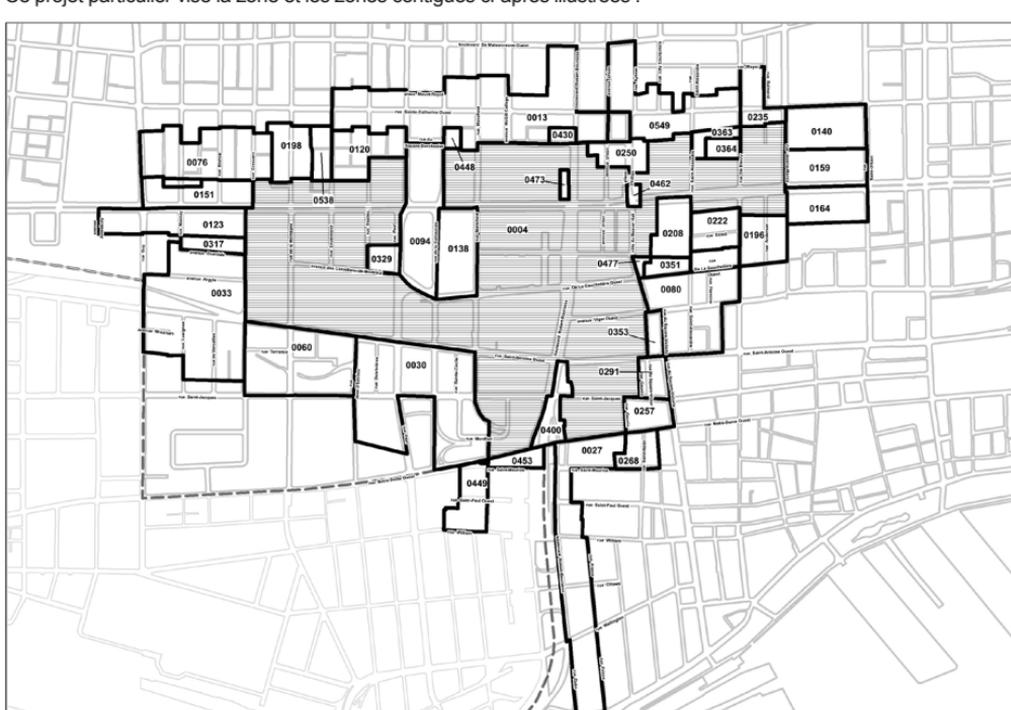
Ce projet particulier vise la zone ci-après illustrée :



**Localisation** Dossier : 1247303007 Date : 9 décembre 2024  
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie

b) Résolution autorisant la construction d'un agrandissement pour le bâtiment situé au 1025, rue Lucien-L'Allier, et ce, en dérogation notamment aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 17 du Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258 modifié) relativement aux alignements, à la hauteur et la densité maximales, aux quais de chargements et aux conditions de démolition - pp 486 (1247303006);

Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrés :



**Localisation** Dossier : 1247303006 Date : 9 décembre 2024  
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie

c) Résolution modifiant la résolution CA22 240196 et autorisant, par phases, la réalisation d'un projet de redéveloppement pour les immeubles situés sur les lots 5 340 313, 1 284 522, 1 182 586, 1 284 523, 1 182 583, 1 284 530, 1 182 624, 2 063 171, 2 296 251 et du PC-01749 formé des lots 1 182 582, 1 288 633, 1 288 634, 1 288 635 et 1 288 636, et ce, en dérogation notamment aux articles 10, 34.2, 81, 134, 170.2, 174, 179, 183, 228, 381, 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, à la superficie de plancher pour un volume en surhauteur, aux marges latérales minimales, aux usages autorisés, à la superficie maximale et l'emplacement d'un usage commercial, à l'accès direct d'un établissement depuis la rue, à l'usage autorisé au rez-de-chaussée, à l'aménagement d'un débarcadère dans une cour et à la localisation d'un café-terrasse sur un toit, la localisation d'un logement au même niveau qu'un usage commercial; ainsi qu'à l'article 5 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) relativement à l'exigence d'un versement compensatoire en argent d'un projet de redéveloppement - pp 487 (1247400005);

Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrés :



**Localisation** Dossier : 1247400005 Date : 9 décembre 2024  
 Zone(s) visée(s) Limite arrondissement de Ville-Marie

2) Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ces projets feront l'objet d'une assemblée publique de consultation le 22 janvier 2025, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.

3) Au cours de cette assemblée, la mairesse d'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera les projets ainsi que les conséquences de leur adoption, et le public pourra les commenter.

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/assemblees-publiques-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) Le projet a) ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire. Les projets b) et c) contiennent 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 (mais à partir de 10 h 30 le mercredi), aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 14 décembre 2024

La secrétaire d'arrondissement  
 Anne-Marie Lemieux, avocate

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 10 décembre 2024

Résolution: CA24 240544

---

**Adopter une résolution autorisant la démolition de deux bâtiments et la construction d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) pour l'immeuble situé aux 318-332, rue Saint-Antoine Est, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour l'immeuble situé sur le lot 1 181 736 du cadastre du Québec, 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 et 54 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale et la superficie minimale d'espaces libres;
  - b) démolir les bâtiments existants et construire un nouveau bâtiment, le tout substantiellement conforme aux plans 21 à 28, 33 et 34 réalisés par Rayside-Labossière architectes et estampillés par l'arrondissement le 25 novembre 2024;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) la hauteur maximale du bâtiment est de 30 m;
  - b) la superficie minimale d'espaces libres est de 75 m<sup>2</sup>;
  - c) soumettre la demande de permis de construction 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) favoriser une grande transparence dans l'interface du rez-de-chaussée avec le domaine public, notamment lors de l'aménagement d'une alcôve;
    - ii) assurer un couronnement marqué du dernier étage;
    - iii) a composition de la façade doit tendre à traduire la présence du parcellaire d'origine et marquer la transition des étages avec les bâtiments voisins, notamment l'entrepôt Prud'homme.

- 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 démolition et de construction visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.19  
pp 485  
1247303007

Anne-Marie LEMIEUX

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 décembre 2024

Identification		Numéro de dossier : 1247303007
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 démolition de deux bâtiments et la construction d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure au maximum autorisé par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) pour l'immeuble situé aux 318-332, rue Saint-Antoine Est, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre la démolition de deux bâtiments situés aux 318-332, rue Saint-Antoine Est et la construction d'un bâtiment dont la hauteur déroge à la hauteur maximale autorisée par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Une telle demande peut être autorisée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), moyennant le respect des orientations générales de ce règlement.

L'immeuble est situé dans le site patrimonial déclaré de Montréal. Le projet ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire. Il n'est non plus pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et aux dispositions de son document complémentaire.

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Site

Le lot 1 181 736, visé par la demande, est situé entre les rues Saint-Antoine et Saint-Louis, au cœur d'un îlot sur lequel sont érigés quatre bâtiments, dont les dates de construction varient entre la fin du 19e siècle et 2004 et dont les gabarits varient entre 2 et 7 étages. Ce lot n'est pas traversant, contrairement à ses voisins, puisqu'un lot voisin à l'arrière, occupé par un stationnement extérieur, a front sur la rue Saint-Louis. À l'opposé, sur la rue Saint-Antoine, s'élève le bâtiment du Centre de recherche du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CRCHUM) dont le volume le plus au sud atteint une hauteur de 25 m.

La demande concerne deux bâtiments, dont les dates exactes de constructions sont inconnues, qui auraient été construits au début et au milieu du 20e siècle. Le bâtiment le plus ancien a une hauteur de

trois étages et comporte un rez-de-chaussée commercial et deux étages résidentiels supérieurs, alors que l'autre bâtiment est uniquement de nature commerciale. Les deux bâtiments sont inoccupés.

Selon un rapport réalisé en 2015, la suppression de plusieurs murs porteurs au rez-de-chaussée du bâtiment du 318-322, rue Saint-Antoine et une infiltration d'eau ont entraîné de sérieux dommages au niveau de la structure. De plus, des poutres et solives de bois comportent des fissures. Suite à l'achat du bâtiment en 2024, une visite effectuée au cours de l'année n'a révélé aucune intervention visant à apporter des correctifs à cet état de détérioration et un mouvement d'affaissement du bâtiment a été observé.

Le même rapport conclut également à une faible valeur patrimoniale des deux bâtiments. C'est principalement le bâtiment du 318-322, rue Saint-Antoine, qui semble avoir une valeur uniquement documentaire et contextuelle en regard de son statut de bâtiment le plus ancien. Toutefois, les modifications apportées ont un impact négatif sur son degré d'authenticité à titre de témoin de son époque de construction.

### **Projet**

La demande vise à autoriser la démolition des deux bâtiments existants sur le site et la construction d'un bâtiment résidentiel de 30 m (8 étages). Plus précisément, la proposition prévoit la programmation suivante :

- 35 logements dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) pour des résidents à risque imminent d'itinérance ;
- des bureaux pour l'organisme Mission Old Brewery ;
- une salle commune équipée d'ordinateurs ;
- un service de dépannage alimentaire.

L'implantation du bâtiment proposé occupe la totalité du lot dont la profondeur varie entre 9 m et 11 m. Au rez-de-chaussée se trouveront les bureaux et services de l'organisme ainsi que certains espaces techniques, comme la salle à déchet qui ne peut être localisée au sous-sol. L'accès au rez-de-chaussée se fera par une entrée commune unique depuis la rue Saint-Antoine. Les locaux communs et bureaux du rez-de-chaussée seront vitrés et les autres espaces non fenestrés seront revêtus d'un revêtement métallique entrecoupé d'insertions de briques.

Les 7 étages supérieurs seront tous occupés par des logements. Ces étages seront revêtus d'une brique en deux tons dont certaines sont en projection de 32 cm pour créer des motifs rappelant les différents types de fenêtres du secteur et dessiner un couronnement. À l'arrière, un jeu de brique plus simple, mais similaire, rappellera les volumes des deux bâtiments à démolir.

### **Cadre réglementaire**

- La démolition d'un bâtiment, telle que définie par le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), doit faire l'objet d'une demande d'un certificat de démolition d'immeuble en vertu du Règlement sur les d'autorisation et d'occupation (CA-24-224).
- Le projet atteint une hauteur de 30 m dans un secteur où la hauteur maximale permise par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est de 23 m.
- Le projet comporte une superficie d'espaces libres de 77 m<sup>2</sup>, soit une superficie inférieure à la superficie minimale requise en vertu de l'article 53 de ce règlement.
- La démolition des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment dérogeant aux dispositions de hauteurs et d'espaces libres peuvent être autorisées conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).
- L'immeuble est situé dans le site patrimonial déclaré de Montréal et, à ce titre, doit faire l'objet d'une autorisation du ministère de la Culture et des Communications en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

### **Justification**

#### *Démolition*

La faible valeur patrimoniale des bâtiments existants, leur état de détérioration relative, leur inoccupation

et la difficulté que représente leur transformation justifient leur démolition. En effet, la configuration irrégulière du lot et sa faible profondeur rendent difficile la réalisation d'un projet de densification résidentielle sur un site à une distance de 5 minutes de marche d'une station de métro. Enfin, l'usage proposé répond à un besoin criant dans le secteur, où une forte population itinérante s'observe.

#### *Projet et dérogations*

D'un point de vue volumétrique, la proposition est justifiée. En effet, le secteur présente une hauteur, qui, bien qu'elle soit la plus élevée de son îlot, demeure relativement peu imposante si on la compare au CRCHUM, mais également à un bâtiment patrimonial tel que la Cour municipale de Montréal sur la rue Saint-Louis. De plus, ce nouveau bâtiment permettra de renforcer l'encadrement de ce tronçon de la rue Saint-Antoine où débouche une bretelle de sortie du tunnel Ville-Marie.

Au niveau du rez-de-chaussée, la présence d'une salle commune et de bureaux, qui sont de natures moins privées que des logements, pourra permettre une animation du domaine public comparable à des usages commerciaux. Enfin, le projet respecte l'ensemble des critères de l'unité de paysage, à l'exception du couronnement qui paraît très timide dans le contexte du Vieux-Montréal.

#### **Considérations**

- La demande de démolition respecte les critères d'autorisation d'une démolition d'immeuble, notamment la détérioration de l'apparence architecturale et du caractère esthétique de l'immeuble et une utilisation du sol dégagé qui répond à un besoin de logement pour une population itinérante.
- La hauteur proposée s'intègre bien dans le cadre bâti du secteur et permet un meilleur encadrement d'un tronçon de la rue Saint-Antoine ayant un caractère autoroutier.
- La proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement d'urbanisme (01-282), notamment une implantation à la limite d'emprise de la voie publique, une volumétrie cubique avec toiture plate et la mise en valeur des bâtiments et les marques d'occupations antérieures du territoire.

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.

#### **Impact(s) majeur(s)**

S.O.

#### **Opération(s) de communication**

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

#### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 10 décembre 2024 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation de janvier 2025.
- Adoption par le conseil d'arrondissement de février 2025 de la résolution de projet particulier.

#### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

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

#### **Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

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

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Olivier LÉGARÉ

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-8524

Télécop. : 514 123-4567

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER

chef de division - urbanisme

Tél. : 438-351-3263

Télécop. :

Date d'endossement : 2024-11-27 17:16:43

**Approbation du Directeur de direction**

Stéphanie TURCOTTE

directeur(-trice) aménagement urbain

serv.ent. ville-marie

Tél. : 514-868-5164

Approuvé le : 2024-11-28 09:36

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1247303007

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 10 décembre 2024

Résolution: CA24 240545

---

**Adopter une résolution autorisant la construction d'un agrandissement dont la hauteur et la densité sont supérieures aux maximums autorisés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie pour le bâtiment situé au 1025, rue Lucien-L'Allier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble [Guaranteed Pure Milk] - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

- 1) D'accorder pour le lot 3 285 252 tel qu'identifié au plan numéro 1 réalisé par Béïque-Legault-Thuot architectes, annoté et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 21 août 2018, 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 3, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 17 du Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258 modifié) ;
  - b) de démolir et d'agrandir le bâtiment existant, le tout substantiellement conforme au plan numéroté 14 réalisé par Béïque-Legault-Thuot architectes et estampillé par l'arrondissement de Ville-Marie le 21 août 2018.
  
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) les retraits d'alignements, la préservation du bâtiment existant et la relocalisation de la pinte de lait existante doivent être substantiellement conformes au plan numéroté 14 ;
  - b) la hauteur, la densité et l'implantation doivent être conformes au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ;
  - c) la fenestration et le traitement des ouvertures doivent être respectueux du caractère architectural d'origine ;
  - d) aucun logement ne doit être aménagé dans les locaux du rez-de-chaussée ayant front sur la voie publique et sur le passage piétonnier ;

- e) fournir, lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation de démolition, en plus des documents requis par la réglementation, un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les éléments mentionnés au sous-paragraphe a) ;
  - f) assujettir la délivrance de la demande de certificat d'autorisation de démolition au dépôt préalable de lettres de garantie, au sens du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), à titre de garanties monétaires :
    - i) une lettre de garantie, au montant de 750 360, 00 \$, visant à assurer le respect des conditions de la démolition et du projet d'agrandissement visés par la présente autorisation, celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que la structure du quatrième étage soit complétée ; advenant que ces travaux ne soient pas réalisés dans un délai de 60 mois suivants, l'émission du certificat de démolition, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie ;
    - ii) une lettre de garantie, au montant de 500 240, 00 \$, visant à assurer le respect des conditions de conservation et de restauration des composantes architecturales d'origine concernées, notamment les murs visibles depuis le domaine public et l'enseigne en forme de pinte de lait, devant être intégrées au projet de construction visé par la présente autorisation, celle-ci doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction intégrés à la demande de permis soient exécutés ; advenant que les travaux de restaurations et de conservation ne soient pas réalisés à la fin des travaux de construction ou que ceux-ci ne soient pas conformes aux plans soumis pour révision, la garantie bancaire sera réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie ;
  - g) soumettre la demande de permis de construction 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) la structure soutenant la pinte de lait doit tendre à reprendre l'aspect de la structure d'origine ;
    - ii) l'implantation, la volumétrie et l'architecture de la tour doivent assurer la mise en valeur de la pinte de lait ;
    - iii) la conservation et la restauration des portions du bâtiment à préserver doivent permettre d'assurer le respect des caractéristiques d'origine ;
    - iv) le projet doit assurer une interface animée en bordure du passage piétonnier.
- 3) La présente résolution prendra effet à la signature par le demandeur d'un engagement à consentir à la Ville une servitude réelle et perpétuelle de passage à titre gratuit, grevant une partie du lot 3 285 252 du cadastre du Québec d'une superficie approximative de 506 m<sup>2</sup>, identifiée sur le plan L-150 Saint-Laurent, préparé par Vincent Villeneuve, arpenteur géomètre, le 24 mars 2017, sous le numéro 216 de sa minute pour laquelle la responsabilité et les coûts de l'aménagement et de l'entretien de l'assiette de cette servitude seront assumés par ce dernier ou tout successeur ou d'un acte de servitude notarié sur une partie du lot susmentionné afin d'aménager un passage public.

- 4) De fixer un délai maximal de 60 mois pour signer l'engagement mentionné au paragraphe 3, à défaut de quoi, la présente autorisation sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.20  
pp 486  
1247303006

Anne-Marie LEMIEUX

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 décembre 2024

Identification		Numéro de dossier : 1247303006
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 construction d'un agrandissement dont la hauteur et la densité sont supérieures aux maximums autorisés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie pour le bâtiment situé au 1025, rue Lucien-L'Allier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble [Guaranteed Pure Milk]	

## Contenu

### Contexte

Une demande de modification d'un règlement de plan d'ensemble a été déposée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011). Cette modification vise à préciser les conditions de développement pour une partie du site visé par la demande, soit le 1025, Lucien-L'Allier, à permettre une hauteur et une densité conforme à celle du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282) et à inclure une servitude de passage.

Le projet n'est pas visé par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement et aux dispositions de son document complémentaire.

### Décision(s) antérieure(s)

CA19 240039 – 12 février 2019 — Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment dérogeant à l'implantation, à la hauteur et à la densité maximales prescrites par le Règlement sur la Cité du commerce électronique (00-258 modifié), en vertu du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) (1187303010).

CA17 240195 – 11 avril 2017 — Décréter le renouvellement de l'imposition d'une réserve foncière, à des fins de parc/espace public, sur une partie du lot 3 285 252 correspondant à une parcelle vacante d'un terrain, située entre les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne

CA15 240186 — 14 avril 2015 — Décréter l'imposition d'une réserve foncière à des fins de parc sur une partie du lot 3 285 252 du cadastre du Québec correspondant à une parcelle vacante d'un terrain, située entre les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne.

Règlement 01-313 – 21 décembre 2001 — Règlement modifiant le Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier (00-258).

Règlement 00-258 – 13 décembre 2000 — Règlement autorisant la démolition de bâtiments ainsi que la construction et l'occupation d'un ensemble d'édifices à bureaux sur un emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues de la Montagne, Saint-Antoine et Lucien-L'Allier.

#### Description

##### Site

Le site visé est au cœur de l'îlot délimité par le boulevard René-Lévesque et les rues Lucien-L'Allier, de la Montagne et Saint-Antoine, qui devait accueillir le complexe immobilier de la Cité du commerce électronique, projet datant de 2000. L'îlot devait être démoli en totalité, à l'exception de la façade du bâtiment visé par la demande, et comprendre, à terme, six tours à bureaux, dont seulement deux ont été construites, en tête d'îlot sur René-Lévesque. Le programme du Gouvernement du Québec qui finançait le projet a été aboli en 2003 et, en 2012, la Société de développement et d'habitation de Montréal (SHDM) a vendu les immeubles visés.

Le site est toujours occupé par un bâtiment de 3 à 4 étages sis au 1025, rue Lucien-L'Allier, soit l'édifice Guaranteed Pure Milk. Complété en 1931, l'édifice construit par Hutchison & Wood avait au départ une fonction de nature industrielle (produits laitiers), mais est aujourd'hui vacant. Depuis sa construction, ce bâtiment est surmonté d'un ornement publicitaire ayant la forme d'une pinte de lait. Il y a 20 ans, grâce à l'implication de l'organisme Héritage Montréal, l'enseigne a été restaurée.

Au nord du site, deux tours (1350 et 1360, boulevard René-Lévesque) prévues dans le plan d'ensemble de la Cité du commerce électronique ont été érigées en 2003 et 2004. Depuis, deux projets de surhauteur ont été autorisés dans l'îlot, soit le George au sud et le Solstice à l'est, complétés respectivement en tout ou en partie en 2023. Enfin, entre ces projets et la proposition à l'étude, un passage piéton est prévu par le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des gares.

##### Projet

La demande vise à autoriser la construction d'une tour sur la structure du bâtiment existant qui serait conforme à la hauteur et à la densité maximales autorisées par le règlement d'urbanisme. Cette tour présenterait un retrait de 9 m par rapport à la rue Lucien-L'Allier et entraînerait le déplacement de la pinte de lait du côté de la rue Lucien-L'Allier. Enfin, une lisière du terrain non construite serait cédée par servitude à la Ville de Montréal pour la réalisation du passage piéton prévu pour relier les rues Lucien-L'Allier et de la Montagne.

Une telle autorisation avait été accordée une première fois en 2019, mais est venue à échéance puisque l'entrée en vigueur de celle-ci était conditionnelle à la publication, avant 2020, d'une servitude de passage à titre gratuit en faveur de la Ville.

##### Cadre réglementaire

La proposition est conforme au Règlement d'urbanisme (01-282), mais déroge au Règlement encadrant le projet d'ensemble de la Cité du commerce électronique (00-258 modifié) sur les aspects suivants :

- les alignements de construction en fonction des plans du projet de développement de l'îlot complet (article 3) ;
- la hauteur maximale à moins de 80 mètres (articles 5 et 6)
- la densité maximale applicable à l'ensemble de l'îlot à un C.O.S. de 9,2 (article 7) ;
- un nombre minimal de 6 unités de quai de chargement à fournir (article 8)
- les conditions d'autorisation de démolition du bâtiment existant, notamment une garantie bancaire de 500 000, 00 \$ associée à sa démolition (art. 12, 14 et 15).
- Une dérogation à ces dispositions peut être accordée conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

#### Justification

L'autorisation accordée en 2019 reste pertinente puisque le contexte qui justifiait cette dernière demeure le même. Voici un résumé de ces justifications.

### *Encadrement de la démolition et de la préservation du bâti existant*

Le plan d'ensemble de la Cité électronique, adopté en 2000 et qui visait à construire exclusivement des bureaux, prévoyait la démolition des bâtiments qui se trouvent sur le site avec la conservation d'une partie du bâtiment de la Guaranteed Pure Milk (1025, rue Lucien-L'Allier) et la façade de celui de Bell Telephone (975, rue Lucien-L'Allier). Modifié en 2001, le règlement en vigueur prévoit que la démolition partielle du 1025, rue Lucien-L'Allier est permise seulement si la partie restante du bâtiment est maintenue et réparée afin de constituer un immeuble viable, pouvant être occupé (art. 10.1). Il prévoit également qu'un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les façades et parties des bâtiments des 975 et 1025 Lucien-L'Allier doit être déposé lors de la demande de permis (art. 12) et qu'une garantie bancaire de 500 000, 00 \$ doit être déposée au moment de la démolition (art. 14).

Ainsi, la proposition actuelle vise à maintenir les dispositions relatives à la protection des parties de bâtiments industriels d'origine, mais d'exiger le maintien d'un second mur, soit celui qui fait face au futur passage piéton. Il est également proposé d'assortir cette autorisation d'une garantie monétaire plus importante et ajustée en fonction de la valeur actuelle. Cette augmentation est d'autant plus justifiée puisqu'un ornement patrimonial, la pinte de lait, devra être déplacé pour permettre la construction de la nouvelle tour. Par ailleurs, le déplacement de la pinte de lait la rendra plus visible dans le secteur qui s'est densifié dans les dernières années.

Néanmoins, les exigences visant l'aménagement d'un nombre minimal de 6 unités de chargement du Règlement 00-258 auraient un impact majeur sur l'aspect des murs patrimoniaux conservés. Ainsi, la dérogation aux exigences d'unité de chargement est justifiée pour cette raison, mais aussi parce que de telles unités auraient un impact majeur sur la marchabilité à proximité du site. Il convient également de mentionner que ce type d'exigence se justifie plus puisque le site n'est plus exclusivement dédié à un usage de bureau.

### *Paramètres de hauteur et de densité*

La proposition prévoit une tour d'une hauteur de 128 m et un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 10 qui dérogent aux paramètres du Règlement de plan d'ensemble, mais qui seraient conformes au Règlement d'urbanisme, tout comme au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) en cours d'adoption. Par conséquent, considérant les paramètres de densité et de hauteur prévus pour ce secteur qui visaient à autoriser un projet de tours à bureaux, il est pleinement justifié d'autoriser de déroger au Règlement de plan d'ensemble en vigueur pour permettre la réalisation d'un projet résidentiel en phase avec le contexte actuel. Qui plus est, la nouvelle proposition permet de conserver un plus grand nombre d'éléments patrimoniaux.

### *Servitude de passage*

Les démarches au sujet de cette servitude avaient été entamées et interrompues au cours de l'année 2020, marquée par le début de la pandémie de COVID-19. Cette servitude qui n'a pas été publiée, mais qui demeure pertinente aujourd'hui, explique la péremption de la résolution précédente. Afin d'éviter de se trouver dans la même situation à court terme, la présente autorisation, qui demeure conditionnelle à la signature d'une servitude de passage, prévoit un délai de 5 ans plutôt qu'un an et demi.

### **Considérations**

- Le règlement de plan d'ensemble en vigueur (00-258 modifié), dédié exclusivement à des bureaux, n'est plus représentatif du développement de l'îlot visé par la proposition.
- Une servitude de passage au profit de la Ville de Montréal est nécessaire pour l'aménagement d'un passage piéton et que celle-ci sera conditionnelle à la construction d'un bâtiment d'une hauteur supérieure aux paramètres du règlement de plan d'ensemble actuellement en vigueur.
- La garantie monétaire doit être renouvelée afin de tenir compte des éléments à conserver, à restaurer et à mettre en valeur, tels qu'un volume du bâtiment existant et la pinte de lait.
- Les paramètres de hauteur et de densité du règlement d'urbanisme et du PUM constituent des orientations pour le développement du secteur visé.

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.

**Impact(s) majeur(s)**

S.O.

**Opération(s) de communication**

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 10 décembre 2024 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation de janvier 2025.
- Adoption par le conseil d'arrondissement de février 2025 d'un deuxième projet de résolution de projet particulier.
- Publication d'un avis annonçant la période prévue pour les demandes d'ouverture de registre d'approbation référendaire.
- Adoption par le conseil d'arrondissement de mars 2025 de la résolution de projet particulier.

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

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

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

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

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Olivier LÉGARÉ  
Conseiller en aménagement  
Tél. : 514 872-8524  
Télécop. : 514 123-4567

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme  
Tél. : 438-351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2024-11-27 17:06:28

**Approbation du Directeur de direction**

Stéphanie TURCOTTE  
directeur(-trice) aménagement urbain

**Approbation du Directeur de service**

serv.entr. ville-marie

Tél. : 514-868-5164

Approuvé le : 2024-11-28 09:40

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1247303006

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 10 décembre 2024

Résolution: CA24 240546

---

**Adopter une résolution modifiant la résolution CA22 240196 et autorisant, par phases, la réalisation d'un projet de redéveloppement pour les immeubles situés sur les lots 5 340 313, 1 284 522, 1 182 586, 1 284 523, 1 182 583, 1 284 530, 1 182 624, 2 063 171, 2 296 251 et du PC-01749 formé des lots 1 182 582, 1 288 633, 1 288 634, 1 288 635 et 1 288 636, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Site Molson) – 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Robert Beaudry

appuyé par Alia Hassan-Cournol

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

De modifier la résolution CA22 240196 par :

1. Le remplacement des articles 1 à 3 par les suivants :

- 1) D'accorder, pour les immeubles situés sur les lots 5 340 313, 1 284 522, 1 182 586, 1 284 523, 1 182 583, 1 284 530, 1 182 624, 2 063 171, 2 296 251, et du PC-01749 formé des lots 1 182 582, 1 288 633, 1 288 634, 1 288 635 et 1 288 636, 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, 81, 134, 170.2, 174, 179, 183, 228, 381, 392 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, à la superficie de plancher pour un volume en surhauteur, aux marges latérales minimales, aux usages autorisés, à la superficie maximale et l'emplacement d'un usage commercial, à l'accès direct d'un établissement depuis la rue, à l'usage autorisé au rez-de-chaussée, à l'aménagement d'un débarcadère dans une cour et à la localisation d'un café-terrasse sur un toit, la localisation d'un logement au même niveau qu'un usage commercial; ainsi qu'à l'article 5 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) relativement à l'exigence d'un versement compensatoire en argent d'un projet de redéveloppement;

- b) transformer les bâtiments existants, ériger, aménager et occuper, par phases, un ou des complexes immobiliers sur le site visé, conformément aux plans numérotés 1 à 20 réalisés par Vital Roy arpenteurs-géomètres, Sid Lee Architectes et CCxA, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 2 décembre 2024 ;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes visant l'ensemble du site identifié à la page 1 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1) de la présente résolution :
- a) assurer le respect des paramètres suivants :
- i) aucun bâtiment hors-sol n'est autorisé dans les îlots identifiés « rue Montcalm », « rue de la Commune Est », « rue de la Visitation », « allée de la Commune Est », « allée Panet » et « Allée Alexandre De Sève »;
  - ii) à l'exception d'une dépendance, aucun bâtiment hors-sol n'est autorisé dans l'îlot identifié « parc Sohmer »;
  - iii) dans un îlot, le nombre de volumes distincts pour lesquels la superficie de plancher brute, incluant les balcons, d'un étage situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite est supérieure à 750 m<sup>2</sup> doit être égal ou inférieur au nombre illustré sur la page 2 de ces plans ;
  - iv) la superficie de plancher brute, incluant les balcons, d'un étage d'un volume situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit être égale ou inférieure à la superficie de plancher maximale indiquée à la page 2 de ces plans ;
  - v) un mur latéral d'un bâtiment non érigé sur la limite latérale d'un terrain peut être implanté à une distance inférieure à la marge latérale minimale prescrite lorsqu'il est adjacent à une « zone de non-construction hors-sol », tel qu'identifiée à la page 1 de ces plans ;
  - vi) la marge latérale minimale d'un bâtiment situé dans l'îlot A1 et adjacent à la partie de l'îlot A3 adjacente aux rues Atateken et Notre-Dame doit être égale ou supérieure à 8 m ;
  - vii) le mur d'un bâtiment est considéré comme une façade aux fins des chapitres VII et VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) intitulés « Apparence d'un bâtiment » et « Unités de paysage et immeubles d'intérêt » lorsque :
    - (1) le bâtiment est situé dans l'îlot L et que le mur est adjacent au lot identifié « parc Craig » à la page 1 de ces plans ;
    - (2) le bâtiment est situé dans l'îlot A1 et que le mur est adjacent à la partie de l'îlot A3 adjacente aux rues Atateken et Notre-Dame ;
  - viii) un débarcadère pour véhicule automobile pour un bâtiment ne comportant pas un usage de la famille équipements collectifs et institutionnels peut être uniquement situé dans l'îlot E ;
  - ix) l'usage industriel « centrale thermique » peut uniquement être situé en sous-sol ;
  - x) malgré le sous-paragraphe ix), l'usage industriel « centrale thermique » peut être autorisé dans la partie de bâtiment 160 de l'îlot E identifiée à la page 3 de ces plans ;
  - xi) un café-terrasse autorisé sur le toit d'un bâtiment peut uniquement être situé dans l'îlot E ;
  - xii) l'usage « débit de boissons alcooliques » et l'usage « restaurant » autorisés à un étage supérieur au rez-de-chaussée peuvent uniquement être situés dans l'îlot E ;
  - xiii) un établissement commercial situé dans les îlots B, C et E et non adjacent à une façade peut comporter une entrée principale accessible uniquement depuis une cour ;
  - xiv) seuls les locaux suivants, situés au rez-de-chaussée, peuvent être occupés par un usage résidentiel :
    - (1) dans l'îlot B, les locaux adjacents à une façade faisant face à la rue Montcalm ou à la rue De la Visitation ;
    - (2) les locaux situés dans l'îlot L ;
    - (3) dans l'îlot E, les locaux adjacents à une façade faisant face à la rue Monarque ;

- xv) malgré le sous-paragraphe xiv), un usage résidentiel situé au rez-de-chaussée peut être autorisé dans un local adjacent à une façade faisant face à la rue Notre-Dame dans l'îlot B selon la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie ;
  - xvi) l'usage « parc de stationnement public intérieur » est autorisé pour l'aire de stationnement en sous-sol du bâtiment situé sur l'îlot E, telle qu'identifié aux pages 11 et 12 de ces plans ;
  - xvii) une enseigne installée sur le lieu d'un établissement ou d'un immeuble dont l'entrée principale n'est pas située sur une voie publique doit être conforme au titre V du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) intitulé « Enseignes et enseignes publicitaires »
- b) Fournir, lors du dépôt d'une demande de permis de construction ou de transformation d'un bâtiment résidentiel situé face à la rue De la Commune ou face à la rue Monarque, en plus des documents requis par la réglementation :
- i) une étude acoustique;
  - ii) un devis technique décrivant les mesures de mitigation proposées afin d'atteindre les niveaux sonores exigés à l'article 307.2 du Règlement d'urbanisme (01-282);
- c) Fournir, lors du dépôt d'une demande de permis de construction ou de transformation visant un lot sur lequel est identifiée une « zone de non-construction hors-sol » ou « passage Dorion » à la page 1 de ces plans, une promesse signée confirmant qu'une servitude de passage hors-sol réelle et perpétuelle sera octroyée en faveur de la Ville et à titre gratuit ;
- 3) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes visant l'îlot E identifié à la page 1 des plans mentionnés au paragraphe b de l'article 1 de la présente autorisation :
- 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 4 de ces plans peuvent être démolies;
  - ii) la volumétrie doit être substantiellement conforme à celle montrée aux pages 6 à 9 de ces plans ;
  - iii) l'implantation doit être substantiellement conforme à celle montrée à la page 5 de ces plans ;
  - iv) l'occupation des bâtiments 010, 020 et 030 doit être substantiellement conforme à celle montrée aux pages 11 à 14 de ces plans;
  - v) le taux d'implantation maximal est de 46 % ;
  - vi) l'installation d'une clôture autorisée en vertu du Règlement sur les clôtures (R.R.V.M., chapitre C-5) doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ;
  - vii) aux fins de l'article 41.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01282), une aire de détente correspond à l'ensemble des espaces extérieurs situés entre les bâtiments, tel qu'illustré à la page 5 de ces plans ;
  - viii) les façades visibles depuis les espaces extérieurs situés entre les bâtiments, tels qu'illustrés à la page 5 de ces plans, doivent être conformes aux chapitres VII et VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) intitulés « Apparence d'un bâtiment » et « Unités de paysage et immeubles d'intérêt » ;
  - ix) une enseigne installée sur le lieu d'un établissement ou d'un immeuble dont l'entrée principale n'est pas située sur une voie publique doit être conforme à la section IV du chapitre I et aux sections VII et VIII du chapitre II du titre V du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) intitulées « Support », « Éclairage », « Protection d'un logement » ;
  - x) pour les bâtiments ou parties de bâtiments 190 et 5000 identifiés à la page 5 de ces plans, l'alignement de construction pour la façade adjacente à la voie publique Alexandre-De Sève

- doit être situé à un minimum de 11 mètres de l'emprise de la voie publique et l'aménagement de la cour avant doit être substantiellement conforme aux pages 18 et 19 de ces plans ;
- xi) un débarcadère pour véhicule automobile pour un bâtiment ne comportant pas un usage de la famille équipements collectifs et institutionnels peut être uniquement aménagé pour le bâtiment 5000 tel qu'identifié à la page 5 de ces plans et son aménagement doit être substantiellement conforme aux pages 18 et 19 de ces mêmes plans ;
  - xii) seules les parties de bâtiment 190 et 090 peuvent comprendre un usage commercial situé au même niveau qu'un logement, lorsque celui-ci est situé dans les parties de bâtiment adjacentes, respectivement 180 ou 051;
  - xiii) l'aménagement d'un café-terrasse est autorisé uniquement aux emplacements identifiés à la page 20 de ces plans et doit être rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques situé au même niveau ou au niveau immédiatement inférieur ;
- 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 15 et 16 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) 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 17 de ces plans, 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 17 des plans mentionnés à l'article 1 de la présente autorisation ;
  - f) assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de transformation extérieure visant l'agrandissement d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment identifiée « à conserver » à la page 4 de ces plans au dépôt préalable d'une lettre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions de conservation ou de restauration des bâtiments à conserver et la réalisation de l'aménagement paysager des cours pour la phase 1 et visant à assurer la réalisation de l'aménagement paysager des cours pour les autres phases, telles qu'identifiées à la page 17 de ces plans ; 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 17 de ces plans; 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.

- 4) D'assortir cette autorisation de la condition de 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 :
- a) afin de mettre en valeur le patrimoine industriel et d'assurer la qualité des espaces extérieurs accessibles au public dans l'îlot E :
    - 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.
  - b) afin de minimiser l'impact des bâtiments d'une hauteur supérieure à 30 m et d'assurer la qualité architecturale du projet :
    - i) un volume situé au-dessus de la hauteur maximale prescrite doit tendre à être construit à un emplacement identifié tout à la page 2 des plans mentionnés au paragraphe b de l'article 1 de la présente autorisation ;
    - ii) un volume situé au-dessus de la hauteur maximale prescrite doit privilégier un traitement architectural distinct par rapport à celui d'un bâtiment voisin, notamment concernant les éléments extérieurs tels que coursives ou loggias ;
    - iii) le plan de façade du volume situé au-dessus de la hauteur maximale prescrite doit tendre à présenter un retrait supérieur à 1,5 m face à la rue Montcalm et à la rue de la Visitation ;
  - c) afin de contribuer à la qualité du domaine public :
    - i) dans l'îlot K, un espace vert accessible au public et mettant en valeur la plaque commémorative de l'Accommodation doit être aménagé en bordure de l'avenue Papineau ;
- 5) De fixer un délai maximal de 60 mois à compter de la date d'adoption de la présente autorisation pour débiter les travaux visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

2. Le remplacement des plans annexés par les plans numérotés 1 à 20 réalisés par Vital-Roy Arpenteurs-géomètres, Sid Lee Architectes et CCxA, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 2 décembre 2024.

Adoptée à l'unanimité.

40.21  
pp 487  
1247400005

Anne-Marie LEMIEUX

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 décembre 2024

Identification		Numéro de dossier : 1247400005
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 modifiant la résolution CA22 240196 et autorisant, par phases, la réalisation d'un projet de redéveloppement pour les immeubles situés sur les lots 5 340 313, 1 284 522, 1 182 586, 1 284 523, 1 182 583, 1 284 530, 1 182 624, 2 063 171, 2 296 251 et du PC-01749 formé des lots 1 182 582, 1 288 633, 1 288 634, 1 288 635 et 1 288 636, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Site Molson)	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier (PPCMOI) a été déposée afin de permettre un projet de redéveloppement dérogeant à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055) pour le site Molson. Cette demande implique la modification de la résolution CA22 240196 visant le redéveloppement de l'îlot des Voltigeurs.

Le projet peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

### Décision(s) antérieure(s)

CA22 240196 – 10 mai 2022 - 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) (1227400003).

CM21 0805 — 14 juin 2021 — Adoption, avec changements, du « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs (04-047-209) » (1200867001)

### Description

#### Site

Le site visé a une superficie d'environ 11 hectares divisé en un méga-îlot au sud de la rue Notre-Dame, entre la rue Atateken et l'avenue Papineau, en trois îlots le long de l'autoroute Ville-Marie et un îlot occupé par du stationnement situé entre les avenues Viger et Papineau, le boulevard René-Lévesque et le pont Jacques-Cartier.

Le site identifié comme l'îlot des Voltigeurs est le site fondateur de la brasserie, qui comprenait les

activités de brassage de la bière et une partie de l'embouteillage. Les travaux de démantèlement permis par la résolution de PPCMOI adoptée en 2022 ont débuté sur ce site. De même, un certificat de démolition a été émis en mai 2024 afin de démolir tous les bâtiments situés à l'ouest de l'îlot des Voltigeurs. La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) dispose d'un terrain situé le long de la rue Atateken, à l'ouest du site Molson.

Le site Molson a été acquis en 2019 par le Consortium Montoni-Fonds immobilier de solidarité FTQ. Une entente, conclue en 2019, entre le Consortium, Molson-Coors, la SHDM et la Ville identifie quatre terrains que le Consortium s'engage à céder à la Ville dont un parc de 13 200 m<sup>2</sup>, un terrain cédé à la SHDM afin d'agrandir son lot et un terrain destiné à un pôle civique.

## Projet

Le projet comprend la création de cinq nouvelles rues au sud de la rue Notre-Dame, permettant la création de trois nouveaux îlots et d'un parc de 13 200 m<sup>2</sup>. Le potentiel de construction permet d'envisager la création d'environ :

- 3 200 logements ;
- 4 lots, incluant celui de la SHDM, destinés au logement social ;
- 23 000 m<sup>2</sup> destinés à un hôtel ;
- 32 500 m<sup>2</sup> de commerces ;
- 37 500 m<sup>2</sup> de bureaux ;
- 1 830 cases de stationnement souterrain ;

De plus, le projet prévoit, tel que prévu dans l'entente conclue en 2019 :

- Un parc de 13 200 m<sup>2</sup>;
- Un terrain destiné à un pôle civique et économique (lot A3) à développer par la Ville à des fins communautaires, sportives et d'activités.

Les tours atteignent la hauteur maximale autorisée (65 m). Les îlots atteignent la densité maximale (COS 6). En général, le taux d'implantation de chaque îlot est plus faible que le maximum permis (70 %). Chaque îlot sera considéré comme un terrain puisque toutes les tours seront reliées par un stationnement en sous-sol.

Quatre typologies de tours allant d'une superficie de plancher maximale de 900 m<sup>2</sup> à 1300 m<sup>2</sup>, de forme carrée ou rectangulaire sont réparties à travers les îlots, pour un maximum de trois tours pour les plus grands îlots. Dans l'îlot des Voltigeurs, la volumétrie est revue afin de retirer une tour, préciser la transformation de la tour Molson, et modifier une tour à bureaux projetée en tour résidentielle.

La contribution en vertu du Règlement pour une métropole mixte concernant le logement social se fera majoritairement sur site, en terrain ou en projet clé-en-main, et celle concernant le logement abordable se fera prioritairement sur site et sinon, en contribution financière. L'îlot A comprend le projet résidentiel de la SHDM qui inclura logement social et logement abordable.

L'emplacement du parc, prévu dans le PPU et dans l'entente de 2019 plus à l'ouest, est déplacé à proximité de l'îlot des Voltigeurs afin de mettre en valeur la tour Molson et le patrimoine industriel de l'îlot, et de permettre la création d'un vaste secteur dans lequel la priorité sera donnée aux mobilités douces. En effet, à l'est de la rue de la Visitation, la circulation automobile pourrait être apaisée sur la rue de la Commune et aux abords est et ouest du parc afin de donner plus de place aux piétons. L'aménagement des rues fera l'objet d'une entente d'infrastructure à venir en 2025.

Dans les îlots B et C, les bâtiments s'articulent autour de cours intérieures accessibles au public, destinées à recevoir des commerces avec terrasses, et ouvrant sur la rue directement ou par porte-cochère. Du commerce est prévu au rez-de-chaussée le long de la rue de la Commune, aux abords du parc et sur la rue Notre-Dame à l'est de la rue de la Visitation.

Les îlots A, B, H et E comprennent des passages d'une largeur de 9 m qui ne peuvent pas être construits et qui devront faire l'objet de servitude de passage, tel que prévu dans le PPU des Faubourgs.

## Cadre réglementaire

Le projet comprend les dérogations suivantes :

Règlement sur les frais de parc (17-055) :

Contribution en terrain (art.5) : les frais de parc liés à un projet de redéveloppement (ajout de logements) doivent être versés en somme compensatoire en argent. Or l'Entente de 2019 prévoit que la contribution relative aux frais de parc doit être faite en terrain, tel que représenté dans le projet soumis.

Règlement d'urbanisme (01-282) :

*Cadre bâti*

- Superficie de plancher pour un volume en surhauteur (art.34.2): des superficies de plancher allant jusqu'à 1300 m<sup>2</sup> sont demandées, tandis que le maximum est fixé à 750 m<sup>2</sup> au-delà de 30 m dans le secteur des Faubourgs.
- Marge latérale minimum (art. 81) : plusieurs bâtiments pourraient avoir des marges latérales en deçà de la marge minimale prescrite de 4 m (L1, L2, J, B1, B2, A1, A3).

*Usages*

- Café-terrasse sur un toit (art. 392): les cafés-terrasses ne sont pas autorisés sur les toits dans un secteur M.7 or, le projet en prévoit le long de la rue de la Commune et du boulevard Ville-Marie et en ajoute dans l'îlot des Voltigeurs.
- Accès d'un commerce depuis la rue (art. 170.2) : un commerce doit avoir un accès direct depuis la rue, or les îlots B et C comprennent des commerces donnant uniquement sur les cours intérieures.
- Usage résidentiel au rez-de-chaussée (art. 228) : dans un secteur M7, l'usage commercial ou équipement collectif est obligatoire au rez-de-chaussée, or l'usage résidentiel est demandé par endroits.
- Parc de stationnement public intérieur (art. 134) : l'usage demandé pour le stationnement de l'îlot des Voltigeurs est un usage conditionnel associé à la catégorie M.7.
- Usage "centrale thermique" (art.134) : aux fins de la boucle énergétique, une centrale thermique sera intégrée sur le site, or cet usage n'est pas prévu dans le règlement ;
- Débarcadère dans une cour (art. 381) : les débarcadères pour autos ne sont pas autorisés dans ce secteur, or un débarcadère sur l'îlot des Voltigeurs est demandé.

PCMOI îlot des Voltigeurs (CA22 240196) :

- Le contenu de la résolution CA22 240196 est intégré à la présente résolution:
  - l'article 2) de cette résolution est numéroté 3) dans la présente résolution;
  - le paragraphe 2) g) de cette résolution est numéroté 4) a) dans la présente résolution;
- Remplacement des plans pour intégrer la nouvelle volumétrie, le nouveau phasage et actualiser l'occupation des bâtiments ;
- La disposition suivante est ajustée : le taux d'implantation est abaissé de 62 à 46% ;
- La dérogation au Règlement sur les opérations cadastrales est supprimée car elle ne sera plus nécessaire.

Ce projet contient des objets susceptibles d'approbation référendaire en vertu des paragraphes 3°, 4° et 5° du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et d'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), relatifs aux usages (articles 392, 228, 134), aux marges (article 81), et à la superficie de plancher (article 34.2).

**Justification**

**Frais de parc**

La cession en terrain est plus intéressante dans ce cas-ci, d'autant que le promoteur s'est engagé en 2019 à céder un terrain supplémentaire pour agrandir le 10 % obligatoire selon la réglementation. L'hypothèque de 10,7 millions \$, consentie par le promoteur grevant les différents immeubles que celui-ci doit céder à la Ville en vertu de l'Entente signée en 2019 constitue la garantie financière. La proposition de déplacement du parc vers l'est permet de mettre en valeur la tour Molson en créant un dégagement à

son pied. En parallèle du PPCMOI, un addenda à l'Entente de 2019 est en cours de préparation notamment pour entériner le déplacement du parc.

### **Volumétrie**

Le projet répond aux critères spécifiques énoncés à l'article 9.6 du règlement sur les PPCMOI. En effet, les tours proposées ont des superficies de plancher variées et réparties sur le site et au sein de chaque îlot. Au sud de Notre-Dame, chaque îlot compte une seule tour de forme rectangulaire (42 m de côté), orientée nord-sud, ce qui permet d'éviter un effet de masse sur les deux rues principales, Notre-Dame et De la Commune. Les lots sociaux situés en bordure de l'autoroute (îlot G) et de l'avenue Viger (L1 et L2) ont des emplacements et des formes de terrains qui limitent les possibilités volumétriques. Un retrait de façade minimal de 1,5 m est proposé. En bordure des rues Montcalm et De la Visitation, ce retrait pourrait tendre à être plus important.

Les dérogations aux marges latérales sont justifiées par des lots aux formes atypiques ou par la présence de passages piétonniers et contribuent à un meilleur encadrement bâti.

### **Dérogations spécifiques à l'îlot des Voltigeurs**

Le nouveau programme permet d'abaisser le taux d'implantation de 62 à 46 %, ce qui va contribuer à la qualité des déplacements piétonniers et permettre de dégager les vues à l'intérieur de l'îlot. La tour 060B a une implantation au sol moindre que la précédente version, ce qui dégage le passage menant à la porte cochère. Le phasage proposé intègre des espaces extérieurs à chaque phase et les édifices de la rue Notre-Dame demeurent dans la phase 1.

L'implantation d'une centrale thermique en sous-sol ou dans le bâtiment 160 tel que proposé n'engendre pas de nuisances pour les occupants de l'immeuble et permet de conserver l'interface ouverte avec la cour intérieure.

L'usage parc de stationnement public intérieur est justifié pour l'îlot des Voltigeurs car il s'agit d'un vaste îlot piétonnier ayant seulement deux voies publiques accueillant du stationnement sur rue. Ayant vocation à devenir un pôle de destination, adjacent au parc, à l'extrémité de la rue de la Commune, la présence d'un stationnement accessible au public permet de libérer de l'espace dans les rues du secteur au profit des autres mobilités et du verdissement.

Le débarcadère hors rue proposé pour l'hôtel et l'accès au stationnement est recevable car bien intégré à l'aménagement paysager. La présence d'autos dans l'îlot des Voltigeurs est minimale et la séparation proposée avec les cheminements piétons permet d'assurer leur sécurité.

Avec le changement de programmation, le bâtiment 180 pourrait aussi accueillir du logement au même niveau qu'un usage commercial (hôtel). Même si les volumes seront connectés, les deux fonctions seront indépendantes.

### **Café-terrasse sur un toit et usages au rez-de-chaussée**

L'usage "café-terrasse" sur les toits proposé dans l'îlot des Voltigeurs (îlot E) est positionné de manière à éviter les vis-à-vis résidentiels.

Le concept des cours avec terrasses et commerces dans les îlots B et C prolonge le type de configuration proposé dans l'îlot des Voltigeurs et donne un caractère particulier à ces îlots. L'animation des cours passe assurément par une interface le plus possible non résidentielle, afin d'ancrer le caractère public.

À l'inverse, afin de concentrer l'activité à la fois sur les rues principales (De la Commune et Notre-Dame) et dans les cours intérieures (îlots B, C et des Voltigeurs), il apparaît pertinent d'autoriser l'usage résidentiel des rez-de-chaussée sur les rues transversales.

### **Considérations :**

- La proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA 24-011) et est conforme au Plan d'urbanisme ;
- La volumétrie proposée contribuera à la qualité du paysage et permet d'assurer une qualité d'ensoleillement et de bonnes conditions éoliennes sur le domaine public ;

- La concentration des usages commerciaux aux rez-de-chaussée sur les rues principales, autour du parc et dans des cours intérieures assurera l'animation du domaine public, une bonne répartition des services et mettra l'accent sur les cheminements piétonniers multiples ;
- Les cafés-terrasses sur les toits dans l'îlot des Voltigeurs tirent parti de la configuration particulière de l'îlot afin de ne pas créer de nuisances sonores.
- Le projet misant sur le stationnement hors rue, cela permet de donner une place accrue au piéton.

Lors de sa séance du 14 novembre 2024, le CCU a émis un avis favorable avec des conditions. Celles-ci sont intégrées au projet de 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.

**Impact(s) majeur(s)**

s.o

**Opération(s) de communication**

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet et la procédure d'approbation référendaire.

**Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution de projet particulier : 10 décembre 2024
- Assemblée publique de consultation : janvier 2025.
- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un deuxième projet de résolution de projet particulier : février 2025
- Publication d'un avis annonçant la période prévue pour les demandes d'ouverture de registre d'approbation référendaire.
- Adoption par le conseil d'arrondissement de la résolution de projet particulier : mars 2025

**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**

<b>Intervenant et Sens de l'intervention</b>
<b>Autre intervenant et Sens de l'intervention</b> Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable avec commentaires

<b>Parties prenantes</b>	<b>Services</b>
Lecture :	



<b>Responsable du dossier</b> Charlotte HORNY conseillère en aménagement Tél. : 514 872-3844 Télécop. :	<b>Endossé par:</b> Louis ROUTHIER chef de division - urbanisme Tél. : 438-351-3263 Télécop. : Date d'endossement : 2024-11-27 17:27:34
---	--

<b>Approbation du Directeur de direction</b> Stéphanie TURCOTTE directeur(-trice) aménagement urbain serv.entr. ville-marie Tél. : 514-868-5164  Approuvé le : 2024-12-03 14:39	<b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. :  Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier : 1247400005