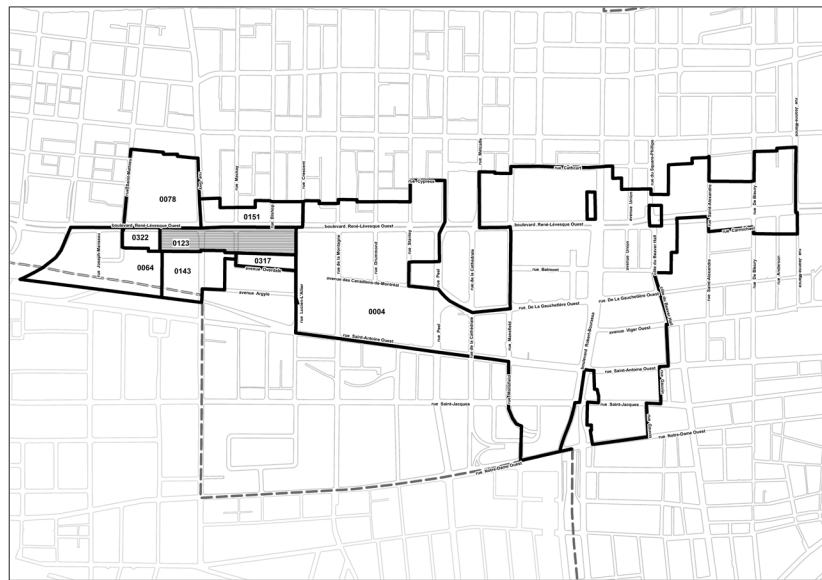


ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement du Sud-Ouest sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 10 mars 2026, 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 les descriptions suivent :

a) Résolution autorisant l'aménagement pour une épicerie d'un espace d'entreposage au 2e étage pour le bâtiment situé au 1500, boulevard René-Lévesque Ouest, et ce, en dérogation notamment aux articles 179 et 202 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement au seuil maximal permis et à l'usage « épicerie » à un étage supérieur au rez-de chaussée - pp 507 (1260141004);

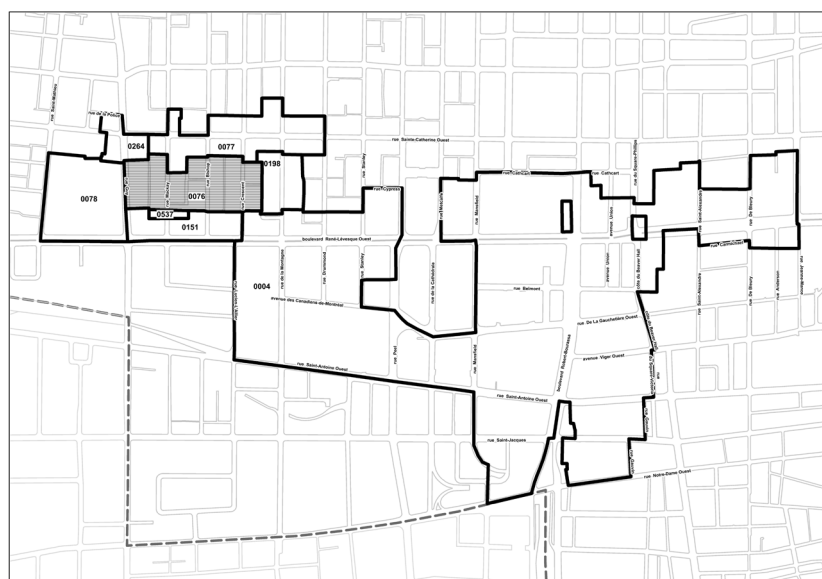
Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1260141004 Date : 9 mars 2026  
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguë(s) Limite arrondissement de Ville-Marie Montréal

b) Résolution autorisant l'usage « salle de spectacle » pour le 2e étage du bâtiment situé au 1208, rue Crescent, et ce, en dérogation notamment à l'article 307.8 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'emplacement de l'usage « salle de spectacle » adjacent à un logement - pp 508 (1267400002);

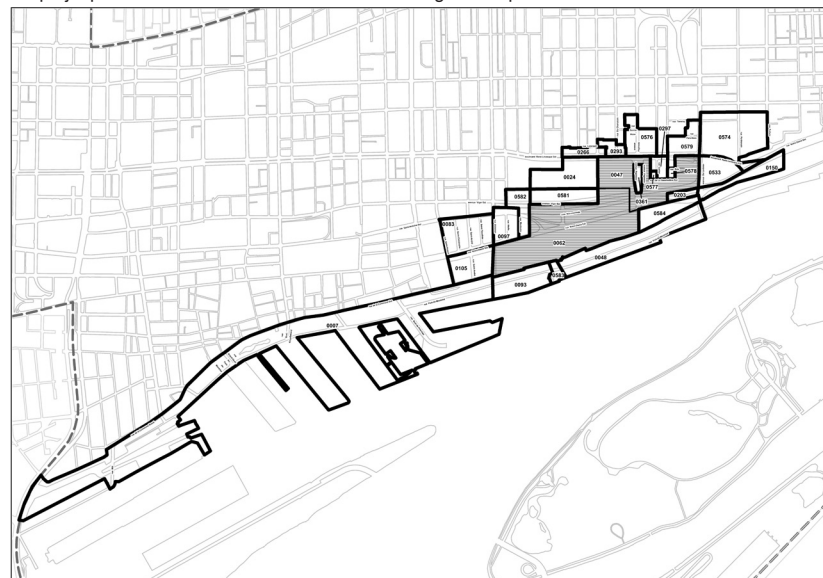
Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1267400002 Date : 9 mars 2026  
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguë(s) Limite arrondissement de Ville-Marie Montréal

c) Résolution modifiant la résolution CA25 240095 et autorisant l'ajout d'étages au-delà des densité et surhauteur maximales prescrites (site Molson), et ce, en dérogation notamment aux articles 34 et 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la surhauteur maximale et la densité maximale - pp 509 (1267400003);

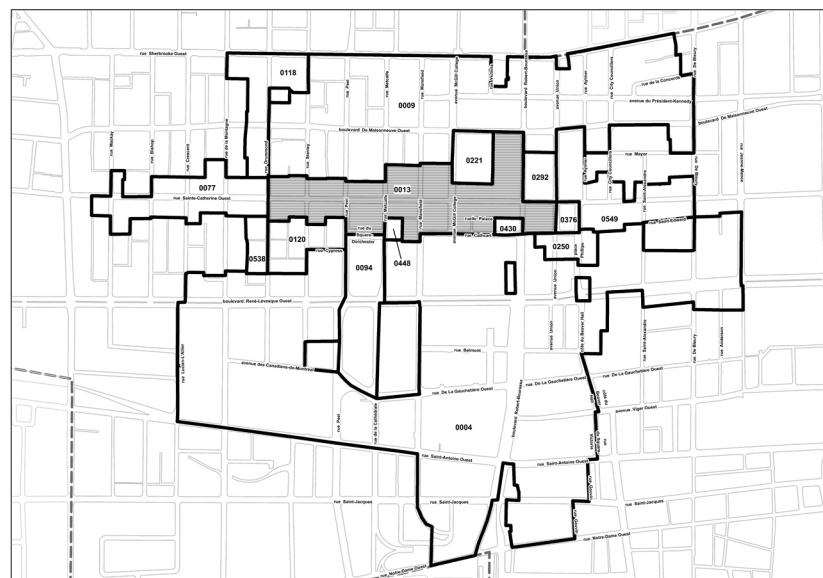
Ce projet particulier vise les zones et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1267400003 Date : 9 mars 2026  
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguë(s) Limite arrondissement de Ville-Marie Montréal

d) Résolution autorisant la démolition du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, l'agrandissement et l'occupation résidentielle du bâtiment situé au 1253, avenue McGill College, et ce, en dérogation notamment aux articles 10, 43 et 242 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, la densité maximale et les usages autorisés - pp 510 (1267303001).

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



Localisation Dossier : 1267303001 Date : 9 mars 2026  
 Zone(s) visée(s) Zone(s) contiguë(s) Limite arrondissement de Ville-Marie Montréal

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 25 mars 2026, 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 les numéros des dossiers concernés, indiqués précédemment.

4) Les projets 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 ». L'avis peut être consulté 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 mars 2026

La secrétaire d'arrondissement,

Katerine Rowan, 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 mars 2026

Résolution: CA26 240107

---

**Adopter une résolution autorisant l'aménagement pour une épicerie d'un espace d'entreposage au 2<sup>e</sup> étage pour le bâtiment situé au 1500, boulevard René-Lévesque Ouest, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 1500, boulevard René-Lévesque Ouest, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :
  - a) de déroger notamment aux articles 179 et 202 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
  - b) d'aménager un espace d'entreposage de 225 m<sup>2</sup> pour une épicerie au deuxième étage du bâtiment, substantiellement conforme aux plans réalisés par Stendel+ Reich architecture, estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 20 février 2026;
- 2) De fixer un délai de 36 mois pour débiter les travaux visés par la présente autorisation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.19  
pp 507  
1260141004

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 mars 2026

Identification		Numéro de dossier : 1260141004
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 l'aménagement pour une épicerie d'un espace d'entreposage au 2e étage pour le bâtiment situé au 1500, boulevard René-Lévesque Ouest, en vertu du 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 l'aménagement, pour une épicerie, d'un espace d'entreposage de 225 m<sup>2</sup> au deuxième étage du bâtiment situé au 1500, boulevard René-Lévesque Ouest.

Le projet, dérogeant aux dispositions des articles 179 et 202 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282)*, peut être autorisé 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 conditions et critères de ce règlement.

L'immeuble est situé dans l'aire de protection de *La chapelle de l'Invention-de-la-Sainte-Croix*. Toutefois, aucune autorisation en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel n'est requise pour ce type d'intervention.

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Le site

La demande concerne l'immeuble *Le QinzCent*, conçu par MSDL Architectes et dont la construction s'est achevée en 2024. Situé du côté sud du boulevard René-Lévesque Ouest, entre les rues Guy et Mackay, il se compose d'une tour résidentielle de 36 étages et d'un basilaire de 3 étages, dont les deux niveaux inférieurs sont à vocation commerciale. Le local à l'angle de la rue Mackay accueille l'épicerie Maxi sur une superficie de 991 m<sup>2</sup>. En cour arrière, une allée permet la gestion des livraisons des commerces et des déchets de l'immeuble.

#### La proposition

La demande vise à autoriser l'aménagement d'un espace d'entreposage de 225 m<sup>2</sup> au deuxième étage du bâtiment, à l'usage d'une épicerie Maxi qui est en activité au

rez-de-chaussée depuis août 2025. L'implantation de cet établissement s'inscrit dans une stratégie du groupe Loblaw, visant le déploiement de nouveaux formats d'épicerie Maxi à superficie réduite, afin de mieux desservir les milieux urbains denses et de favoriser une offre de proximité adaptée aux déplacements piétonniers. Après quelques mois d'exploitation, des enjeux liés à une capacité d'entreposage limitée sont apparus, ce qui explique la nécessité d'ajuster les opérations en fonction de l'achalandage réel du magasin. Aucun autre espace d'entreposage sur place n'est possible, ni au rez-de-chaussée ni dans les niveaux de sous-sol.

### **Cadre réglementaire**

La proposition déroge aux dispositions des articles 179 et 202 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282)* :

- dans la catégorie M.3, l'usage « épicerie » est classé comme un usage commercial spécifique, lequel ne peut être autorisé à un étage supérieur au rez-de-chaussée d'un bâtiment (art. 179) ;
- la superficie projetée pour l'espace d'entreposage ( $\pm 225 \text{ m}^2$ ) s'ajoute à la superficie de plancher actuelle du Maxi ( $\pm 991 \text{ m}^2$ ) et entraîne un dépassement du seuil maximal de  $1\,000 \text{ m}^2$  permis par établissement pour ce type d'usage (art. 202).

Le projet peut toutefois être autorisé en vertu d'une résolution adoptée conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), moyennant le respect des objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

Les dérogations sur les dispositions concernant l'usage « épicerie » dans la catégorie de zonage M.3 (art. 179 et 202) sont susceptibles d'approbation référendaire.

Cette résolution n'est pas visée 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 ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

### **Justification**

Dans son ensemble, le projet satisfait aux critères d'évaluation applicables à une demande de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

D'une part, l'usage spécifique « épicerie » proposé est compatible avec les usages commerciaux additionnels projetés pour le premier étage du basilaire. Ce niveau est actuellement inoccupé et aucun logement n'y est prévu. L'aménagement du local d'entreposage ne nécessite pas de modifications majeures du bâtiment, puisque le monte-charge et l'aire de déchargement des marchandises, ainsi que celle destinée à la gestion des déchets, existent déjà. La configuration du bâtiment permet la manutention, entre le local proposé et l'épicerie, de manière relativement autonome par rapport aux espaces communs et d'accès des futures suites de l'étage. D'autre part, le dépassement de la superficie de plancher proposé demeure modeste, représentant environ 20 % de plus que la surface maximale autorisée. Le concept d'épicerie Maxi de proximité étant apparu récemment, certaines adaptations au projet d'origine se justifient pour en optimiser l'exploitation, dans le but d'en assurer la pérennité sur place.

La demande comporte une plus-value, en regard de deux des objets du règlement sur les projets particuliers (CA 24-011). La proposition contribue à l'atteinte de l'objectif 4.3 du Plan

d'urbanisme et de mobilité 2050 (24-017), notamment en concentrant le développement commercial dans les zones établies et en confortant un milieu de vie complet accessible à pied. Elle participe aussi à l'adaptation des espaces commerciaux, à l'évolution des pratiques commerciales et des habitudes de consommation, ainsi qu'à l'encadrement de la mobilité des marchandises. Sur ce dernier aspect, la proposition constitue aussi une plus-value par la réduction des impacts environnementaux de l'établissement. Elle permet de réduire la fréquence des livraisons, autrement dit, le nombre de camions lourds nécessaires à son approvisionnement.

Enfin, le projet ne modifiant pas l'aspect ou les aménagements extérieurs de l'édifice, il n'a pas d'impact au regard des autres critères d'évaluation d'un projet particulier, notamment relatifs à la qualité de l'espace public et du paysage urbain. En effet, l'espace d'entreposage ne sera pas directement adjacent à la baie vitrée de la façade sud du bâtiment, puisqu'un corridor d'évacuation de plus de 1,5 m l'en sépare. De plus, ce vitrage a un indice de réflexion élevé et il n'est visible que par la cour arrière qui forme l'allée de service du bâtiment entre les rues Mackay et Guy.

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.

Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme qui s'est tenue le 12 février 2026, les membres ont émis un avis favorable sans condition.

#### Aspect(s) financier(s)

S.O.

#### Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, notamment en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

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

S.O.

#### Opération(s) de communication

Affichage sur le site et publication d'un avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

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

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 10 mars 2026 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation du 25 mars 2026.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 14 avril 2026 d'un deuxième projet de résolution de projet particulier.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 5 mai 2026 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

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Louis CAUDRON  
conseiller(-ere) en aménagement

Tél. : - -

Télécop. : -

Endossé par:

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme

Tél. : 438-351-3263

Télécop. :

Date d'endossement : 2026-02-25 15:35:19

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE  
directeur(-trice) aménagement urbain  
serv.ent. ville-marie  
Tél. : 514-868-5164

Approuvé le : 2026-02-25 18:06

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1260141004

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 10 mars 2026

Résolution: CA26 240108

---

**Adopter une résolution autorisant l'usage « salle de spectacle » pour le 2<sup>e</sup> étage du bâtiment situé au 1208, rue Crescent, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 1208, rue Crescent, 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 à l'article 307.8 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'emplacement de l'usage « salle de spectacle » adjacent à un logement;
  - b) exercer l'usage « salle de spectacle » au 2<sup>e</sup> niveau du bâtiment;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) fournir, lors du dépôt d'une demande de certificat d'occupation pour l'usage « salle de spectacle », en plus des documents requis par la réglementation une étude acoustique décrivant les mesures de mitigation à mettre en place pour que l'exercice de l'usage « salle de spectacle » n'ait pas d'impact sur le niveau sonore et le niveau de vibration dans le logement situé au 2<sup>e</sup> étage du 1200-1202, rue Crescent et adjacent à la salle de spectacle;
  - b) déposer une demande de permis de transformation comprenant les travaux identifiés dans l'étude acoustique;

- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour déposer une demande de certificat d'occupation, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.20  
pp 508  
1267400002

Katerine ROWAN

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 mars 2026

Identification		Numéro de dossier : 1267400002
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 l'usage " salle de spectacle" pour le 2ème étage du bâtiment situé au 1208, rue Crescent, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

## Contenu

### Contexte

Une demande de projet particulier (demande 3003637660) a été déposée afin de permettre l'usage « salle de spectacle » adjacent à un local occupé par un logement, pour le bâtiment situé au 1208, rue Crescent. Une révision de projet est requise en vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282).

Il s'agit d'un immeuble ayant reçu un avis d'intention de classement, connu sous le nom « maison du Mur-d'Honneur-de-Chez-Bozo\_» le 19 décembre 2025.

### Décision(s) antérieure(s)

s.o

### Description

#### Le site

La demande concerne un bâtiment construit en 1889. L'édifice est situé sur la rue Crescent entre la rue Sainte-Catherine et le boulevard René-Lévesque. C'est un bâtiment mitoyen de deux étages en maçonnerie de briques. Représentatif de l'évolution du quartier Saint-Antoine au cours du 20e siècle, le bâtiment résidentiel a par la suite eu principalement une vocation commerciale.

C'est dans la salle de spectacle sise à l'étage de cet immeuble appartenant alors au restaurateur Raymond Gaechter (restaurant Le Lutèce) que le collectif Les Bozos opère en 1959 et en 1960 l'une des premières boîtes à chansons du Québec : Chez Bozo. Ce collectif, formé à l'origine de Jean-Pierre Ferland, Hervé Brousseau, Claude Léveillé, Clémence DesRochers et Raymond Lévesque, est actif dans différents lieux de 1959 à 1962. Au deuxième étage, où se trouvait l'ancienne salle de spectacle, on retrouve le mur d'honneur de Chez Bozo.

#### Le projet

La demande vise à autoriser l'usage « salle de spectacle » au 2e étage de l'établissement. Or, ce local est adjacent à un logement, situé dans le bâtiment résidentiel au sud

(1200-1202, rue Crescent). Le local a une capacité de 60 personnes.

Des recommandations pour l'isolation des murs mitoyens ont été faites en amont par un expert acousticien et les travaux d'isolation sont en cours. Des tests sonores ont été réalisés durant les travaux et il est estimé qu'un niveau sonore résiduel de 30 dBA est attendu dans les locaux adjacents à la salle de spectacle, avec un niveau sonore allant jusqu'à 95 dBA dans la salle de spectacle.

### Cadre réglementaire

Le projet déroge à une disposition du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) :

- L'usage « salle de spectacle » ne peut pas être adjacent à un logement (art. 307.8)

Il est possible de déroger à cette disposition par la procédure de projet particulier (PPCMOI). Le projet doit comporter une plus-value en regard d'un ou de plusieurs des objets suivants :

- contribution à la qualité du domaine public;
- amélioration du paysage urbain;
- contribution à la mise en valeur du patrimoine bâti;
- réduction des impacts environnementaux;
- toute autre contribution du projet à l'atteinte des objectifs énoncés dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et les politiques municipales.

La résolution est susceptible d'approbation référendaire puisque le projet particulier déroge à une disposition qui porte sur les usages.

Cette résolution n'est pas visée 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 ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

### Justification

Considérations de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité :

- la proposition répond aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement sur les projets particuliers (CA-24-011) ;
- des travaux d'insonorisation dans le bâtiment peuvent permettre de rendre l'usage "salle de spectacle" compatible avec la présence de logement dans le bâtiment voisin ;
- Le local visé a une capacité d'accueil limitée ;
- l'usage n'a pas d'impact sur l'apparence extérieure du bâtiment.

Lors de sa séance du 12 février 2026, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable, avec condition. La condition est intégrée dans le 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)

n/a

### Montréal 2030

Le dossier contribue à l'atteinte des résultats en lien avec une ou plusieurs priorités Montréal

2030.

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

n/a

**Opération(s) de communication**

Affichage sur le site et publication d'avis annonçant une assemblée publique de consultation 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
- Assemblée publique de consultation
- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un deuxième projet de résolution.
- Publication de l'avis annonçant la période d'approbation référendaire
- Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

**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**

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Charlotte HORNY  
conseillère en aménagement - cheffe  
d'équipe  
Tél. : 438 346-0225  
Télécop. :

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme  
Tél. : 438-351-3263  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2026-02-25 16:12:02

**Approbation du Directeur de direction**

Stéphanie TURCOTTE  
directeur(-trice) aménagement urbain  
serv.entr. ville-marie  
Tél. : 514-868-5164

Approuvé le : 2026-02-27 09:11

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1267400002

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 10 mars 2026

Résolution: CA26 240110

---

**Adopter une résolution modifiant la résolution CA25 240095 et autorisant l'ajout d'étages au-delà des densité et surhauteur maximales prescrites, 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 Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

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

- 1) D'accorder, pour le site visé par la résolution CA25 240095, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de modifier la résolution CA25 240095 par :
  - a) l'insertion, au paragraphe a) de l'article 1, des mots « 34, 43 » et « à la surhauteur maximale, à la densité maximale »;
  - b) le remplacement du paragraphe b) de l'article 1 par le suivant :

« 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 25 réalisés par Vital Roy arpenteurs-géomètres, Sid Lee Architectes et CCxA, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 2 décembre 2024 ou le 27 février 2026 ; »;
  - c) l'ajout, après le sous-paragraphe xvii) du paragraphe a) de l'article 2), des sous-paragraphe suivants :

« xviii) la hauteur maximale des bâtiments doit être conforme à la hauteur en mètres indiquée à la page 21 de ces plans. Seule une construction hors toit d'une hauteur maximale de 5 m est autorisée au-delà de la hauteur maximale du bâtiment;

xix) la densité maximale doit être conforme à la densité maximale inscrite à la page 21 de ces plans

xx) seule une construction visée par le titre VI.1 « Zonage différencié » peut occuper les emplacements identifiés « A1 », « G », « L1 », « L2 » et « L3 » à la page 22 de ces plans ; »;
  - d) L'ajout, après le paragraphe c) de l'article 2), des paragraphes suivants :

« d) fournir, lors du dépôt d'une demande de permis de construction visant l'emplacement identifié « îlot L3 » à la page 1 de ces plans, une promesse de cession à titre gratuit et avec garantie légale,

à des fins de parc public des emplacements identifiés “parcelle 1”, “parcelle 2” et “parcelle 3” à la page 23 de ces plans ;

e) fournir, lors du dépôt d'une demande de permis de construction pour une nouvelle construction en surhauteur, en plus des documents requis par la réglementation, une étude d'impacts éoliens conformément à l'article 40 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ;

f) déposer une demande de permis de transformation visant la réalisation du projet prévu pour la phase 1 de l'îlot E, tel qu'identifié à la page 17 de ces plans, dans un délai maximal de 12 mois suivant la date d'adoption de la présente autorisation et exécuter les travaux dans le délai prévu par le permis ; »

e) l'ajout, après l'article 2), de l'article suivant :

« 2.1) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes visant les îlots B, C, H et K, identifiés 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) L'implantation, l'alignement sur rue et la hauteur en étages des volumes situés dans les îlots B et C, doivent être substantiellement conformes à celles indiquées aux pages 24 et 25 de ces plans;

ii) le taux d'implantation doit être inférieur ou égal aux taux suivants : 61 % dans l'îlot B, 60 % dans l'îlot C et 55 % dans l'îlot K;

iii) Une superficie de plancher de 6 500 m<sup>2</sup> pourra être ajoutée à la superficie de plancher autorisée dans le volume identifié “ 110 m” dans l'îlot H, portant ainsi la densité maximale autorisée pour l'îlot H à 9,5, si une telle superficie de plancher est occupée par un usage « activité communautaire ou socioculturelle » ou « piscine » et accessible depuis la rue Notre-Dame dans l'îlot B ;

iv) Dans l'îlot K, aucun bâtiment hors sol ne doit être implanté et aucune clôture ne doit être érigée dans l'aire d'une largeur de 40 m adjacente à l'avenue Papineau et identifiée à la page 26 de ces plans ;

b) Fournir, lors du dépôt d'une demande de permis de construction ou de transformation visant un lot compris dans l'îlot B et adjacent aux rues Montcalm et Notre-Dame, une entente avec la Ville de Montréal à l'effet d'une cession, d'un bail ou tout autre mode de tenure validé par la Ville, d'une superficie de plancher minimale de 6 500 m<sup>2</sup> à des fins d'équipement collectif, ou, le cas échéant, une lettre de renonciation de la part de la Ville ;

c) Fournir, lors du dépôt de la première demande de permis de construction ou de transformation visant un emplacement identifié “îlot B” ou “îlot C” à la page 1 de ces plans, une promesse signée confirmant qu'une servitude de passage permettant de relier la rue Montcalm à la rue De la Visitation, ou la rue De la Visitation à la rue Panet, hors-sol, réelle et perpétuelle, sera octroyée en faveur de la Ville et à titre gratuit, ou, le cas échéant, une lettre de renonciation de la part de la Ville ; »;

f) L'ajout, après le sous-paragraphe iii) du paragraphe b) de l'article 4), des sous-paragraphe suivants :

« iv) la hauteur des tours doit tendre à respecter un principe de cascade depuis le point culminant du bâtiment 190 de l'îlot E, soit la tour comportant l'horloge Molson ;

v) La végétalisation des toits situés sous la hauteur maximale doit être maximisée ; »;

g) Le remplacement du paragraphe c) de l'article 4), par le paragraphe suivant :

« c) afin de contribuer à la mise en valeur du patrimoine et à la qualité des espaces extérieurs accessibles au 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

ii) dans l'îlot B, un lien piétonnier avec une partie du tunnel Beaudry, contribuant à sa mise en valeur, doit être favorisé ;

- iii) l'accessibilité universelle doit être assurée dans les espaces accessibles au public des îlots B, C et K, par la topographie, le revêtement au sol et l'absence d'obstacles;
- h) Le remplacement, en annexe de la résolution, des plans numérotés 6 à 9 par les plans numérotés 6 à 9 réalisés par Sid Lee Architectes, annotés et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 27 février 2026.

Adoptée à l'unanimité.

40.21  
pp 509  
1267400003

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 mars 2026

Identification		Numero de dossier : 1267400003
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 CA25 240095 et autorisant l'ajout d'étages au-delà des densité et surhauteur maximales prescrites, 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 de déroger aux paramètres de densité et de hauteur dans le cadre du projet de redéveloppement à des fins mixtes du site Molson, situé au 1320-1670, rue Notre-Dame Est (demande 3003635477).

Une partie de l'îlot des Voltigeurs est désigné « immeuble d'intérêt » au Règlement d'urbanisme (01-282). La partie ouest du site est située dans une aire de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Des autorisations seront nécessaires au moment des demandes de permis.

### Décision(s) antérieure(s)

CA25 240095 – 11 mars 2025 – Résolution modifiant la résolution CA22 240196 et autorisant, par phases, la réalisation d'un projet de redéveloppement pour les immeubles situés sur les lots [...], conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Site Molson) (1247400005)

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).

### Description

#### Site

Le site de l'ancienne brasserie Molson comprend plusieurs terrains situés entre la rue Atateken, l'avenue Papineau, le terrain du Port de Montréal et l'autoroute Ville-Marie, ainsi qu'entre l'avenue Papineau, le pont Jacques-Cartier, le boulevard René-Lévesque et la rue Notre-Dame. Il a été vendu en 2019 au consortium Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ. La brasserie Molson a quitté les lieux en 2021.

Un premier PPCMOI a été adopté en mai 2022 pour encadrer le redéveloppement de l'îlot des Voltigeurs. Un deuxième PPCMOI, adopté en mars 2025, autorisait plusieurs dérogations sur la base d'un plan d'ensemble pour l'ensemble du site. Le potentiel de construction comprenait alors environ 3 200 logements incluant 4 lots (dont la SHDM) destinés au logement social; un hôtel de 23 000 m<sup>2</sup>; 32 500 m<sup>2</sup>

de commerces; 37 500 m<sup>2</sup> de bureaux; et 1 830 cases de stationnement souterrain. Les tours atteignaient la hauteur maximale autorisée alors (65 m) et les îlots atteignaient la densité maximale (COS 6), chaque îlot étant considéré comme un terrain puisque toutes les tours sont reliées par le stationnement souterrain. Le PPCMOI visait notamment à fixer l'emplacement et le gabarit des tours qui dépassaient la superficie de plancher maximale de 750 m<sup>2</sup>.

L'ensemble des démolitions autorisées pour la réalisation du projet ont été réalisées entre 2022 et 2025. La décontamination du site a lieu en 2026 et la construction des rues au sud de la rue Notre-Dame débutera également en 2026. La livraison du premier immeuble résidentiel est prévue en 2028.

### Projet

La mise à jour du plan d'ensemble proposée s'inscrit dans les nouveaux paramètres du PUM, qui permet des hauteurs et des densités plus importantes dans le secteur Molson (secteur d'« intensification élevée »). Ainsi, la proposition vise à rehausser la plupart des tours, dans tous les îlots. De ce fait, la densité augmente également. Le potentiel de construction pourrait ainsi augmenter de 600 000 pi<sup>2</sup>, soit environ 1000 logements supplémentaires.

#### *Au sud de la rue Notre-Dame*

La tour Molson, qui dominait auparavant à 100 m, est rehaussée à 120 m. Une pointe de hauteur est aussi introduite dans chaque îlot, en suivant une gradation vers la tour Molson et le parc Sohmer : de 85 m à l'ouest (îlot A) à 105 m (îlot C). Ces pointes de hauteur sont des tours d'une superficie de plancher maximale de 950 m<sup>2</sup> (îlots A, B, C). Les autres tours prévues dans les îlots B et C (superficie de plancher maximale de 900 m<sup>2</sup>) sont rehaussées à 80 m. La densité des îlots B et C atteint ainsi un COS de 8.

#### *Au nord de la rue Notre-Dame*

Les îlots le long de l'autoroute Ville-Marie (îlots G, H, K, J et L) sont également visés par des rehaussements, dans la limite imposée par les corridors visuels exceptionnels du PUM, atteignant des hauteurs de 45 m à 72 m, ainsi qu'une pointe de hauteur à 110 m dans l'îlot H (superficie de plancher maximale de 1300 m<sup>2</sup>). La densité de ces îlots atteint un COS de 7 ou 8.

#### *Implantation et volumétrie*

L'implantation du bâti, la superficie de plancher des tours ainsi que la hauteur des basiliaires, prévues dans le plan d'ensemble de 2025, ne sont pas ou peu modifiées. Ainsi, les îlots A, B, C et E conservent un taux d'implantation maximal de 60 ou 61 % et l'îlot K, un taux de 55 % en raison du dégagement offert en bordure de l'avenue Papineau pour une place publique, la place de l'Accommodation (premier bateau à vapeur au Canada, importé par John Molson). Les basiliaires ont une hauteur maximale de 6 étages sur la rue De la Commune et 9 étages le long de la rue Notre-Dame.

#### *Conditions éoliennes et d'ensoleillement sur le domaine public*

Avec la nouvelle proposition, les conditions éoliennes dans les rues et espaces publics sont confortables durant l'été, et respectent les exigences de la réglementation visées pour un "parc public". Durant l'hiver, les conditions restent confortables dans la plupart des espaces publics, à l'exception de certaines zones isolées sur la rue Montcalm et la rue de la Visitation, qui seront exposées à des vents inconfortables. L'étude recommande l'installation de auvents le long des façades nord de l'îlot B (façades adjacentes à la rue De la Visitation), ainsi que l'introduction de retraits de façade et de balcons sur les tours.

L'ensoleillement des rues n'est pas modifié avec la nouvelle proposition. Par ailleurs, 60% du parc Sohmer est ensoleillé entre 8 h et 9 h par jour à l'équinoxe.

#### *Équipement collectif et logement hors marché*

Un site supplémentaire par rapport au plan d'ensemble du PPCMOI de 2025 est identifié pour du logement hors marché dans l'îlot L (lot L3), portant à 5 le nombre de sites destinés au logement hors marché (lots A1, G, L1, L2 et L3).

Par ailleurs, le plan d'ensemble comprend l'intégration d'un équipement collectif municipal dans un basilaire de l'îlot B adjacent à la rue Notre-Dame. Situé en face du terrain destiné au pôle civique (prévu dans l'Entente de 2019 signée entre la Ville, le Consortium et la SHDM), sur lequel un projet d'école est

envisagé, l'emplacement au coin de la rue Notre-Dame et Montcalm est privilégié. La proposition comprend de réaliser l'équipement tout en permettant l'augmentation de logements.

#### Cadre réglementaire

Le projet déroge aux articles 34 (surhauteur maximale) et 43 (densité maximale) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282):

- 7 îlots ont une densité supérieure à la densité maximale autorisée :
  - Un COS de 8 est proposé dans les îlots B, C, H, alors qu'un COS de 6 est autorisé ;
  - Un COS conditionnel de 9,5 est proposé dans l'îlot H, alors qu'un COS de 6 est autorisé ;
  - Un COS de 7 est proposé dans les îlots G, K, J, et L alors qu'un COS de 6 est autorisé ;
- 11 tours ont une hauteur supérieure à la surhauteur autorisée :
  - Des hauteurs de 72 m à 110 m sont proposées dans les îlots A, B, C, H, alors que la surhauteur autorisée est de 65 m ;
  - Une hauteur de 120 m est proposée pour la tour Molson dans l'îlot E, alors que la surhauteur autorisée pour cet emplacement est de 100 m ;
  - Une hauteur de 65 m est proposée pour une tour dans l'îlot L, alors que la surhauteur autorisée est de 45 m.

Le projet déroge également à certains plans annexés à la résolution de PPCMOI CA25 240048, soit les pages 6 à 9, qui indiquent la hauteur de 100 m de la tour Molson.

Il est possible de déroger à ces dispositions par une procédure de PPCMOI.

La résolution est susceptible d'approbation référendaire puisque le projet particulier déroge à des dispositions qui portent sur la hauteur et la densité.

Cette résolution n'est pas visée 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 ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

#### **Justification**

Le projet est conforme au PUM. Concernant la densité maximale, le PUM ne prescrit pas de COS. Quant à la hauteur, le site étant situé dans un secteur d'intensification élevée, la hauteur maximale est celle du plus bas sommet du mont Royal (204 m), ou celle des cotes altimétriques des corridors visuels exceptionnels. C'est la portion est du site qui est visée par ces corridors, ainsi, les plus grandes augmentations de hauteur sont concentrées aux emplacements situés hors des corridors visuels.

La concentration de la superficie résidentielle supplémentaire exclusivement sur les volumes en surhauteur permet de limiter l'impact à l'échelle du piéton. Ainsi, les acquis du plan de développement initial sont préservés :

- maintien de la superficie de plancher maximale des tours,
- maintien d'un taux d'implantation dans les îlots B et C (60%) permettant des espaces libres généreux, dont une partie accessible au public,
- Maintien d'une hauteur de basiliaires (6 à 9 étages) qui préserve l'échelle du piéton et la cohérence du front bâti sur les rues De la Commune et Notre-Dame.

Les conditions éoliennes et d'ensoleillement du domaine public répondent aux critères de la réglementation. Ainsi, la durée minimale d'ensoleillement à l'équinoxe d'au moins 8 heures consécutives entre 8 et 18 h sur au moins 50 % de la superficie des parcs et lieux publics est respectée pour le parc Sohmer. Une attention devra toutefois être portée aux conditions éoliennes sur les rues de la Visitation et Montcalm (tours de l'îlot B).

Il est à noter que, si les travaux de démolition dans l'îlot des Voltigeurs ont été réalisés, les projets de

reconstruction n'ont pas encore été déposés, laissant ainsi les bâtiments patrimoniaux vacants fermés avec des cloisons temporaires.

L'intégration de l'équipement collectif dans le basilaire d'un bâtiment résidentiel permettrait la réalisation intégrée d'un équipement dans le même échéancier que les logements et laisse le terrain réservé comme "pôle civique" entièrement pour une école. Le report de la superficie résidentielle remplacée par l'équipement s'inscrit dans l'approche de zonage incitatif inscrite dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, et reprise dans le PUM, et permet ainsi l'atteinte du double objectif de l'augmentation du nombre de logements et de la réalisation de nouveaux équipements collectifs.

Enfin, dans le cadre de cette nouvelle proposition, la cession gratuite du parc linéaire Craig, situé dans l'îlot L, représente également une contrepartie intéressante pour la Ville, qui avait 12 mois pour négocier l'acquisition de ce terrain de gré à gré selon l'Addenda à l'Entente de 2019.

Considérations de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité :

- 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 ;
- l'emplacement des grandes hauteurs est déterminé par les corridors visuels exceptionnels depuis et vers le mont Royal, inscrits au PUM ;
- l'impact de la nouvelle volumétrie sur les conditions éoliennes et d'ensoleillement est mineur ;
- les immeubles patrimoniaux vacants, situés dans l'îlot des Voltigeurs, doivent être réhabilités en priorité ;
- l'implantation proposée, la superficie de plancher des tours et la hauteur des basilaires garantissent le confort du piéton et limitent l'effet de masse ;
- l'accès public aux cours intérieures est une plus-value à garantir ;
- le projet permettrait la réalisation d'un équipement public ;
- Le projet permet la cession à titre gratuit d'un terrain de 2 260 m<sup>2</sup> à des fins de parc ;
- le projet permet l'ajout de 600 000 pi<sup>2</sup> résidentiels soit l'équivalent de 1000 logements.

Lors de sa séance du 12 février 2026, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable pour ce projet, avec conditions. Ces conditions sont intégrées dans le 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)

n/a

#### Montréal 2030

Le dossier contribue à l'atteinte des résultats en lien avec une ou plusieurs priorités Montréal 2030

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

n/a

#### Opération(s) de communication

Affichage sur le site et publication d'avis annonçant une assemblée publique de consultation 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
- Assemblée publique de consultation
- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un deuxième projet de résolution.

- Publication de l'avis annonçant la période d'approbation référendaire
- Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

**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 avec conditions

**Parties prenantes**

**Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Charlotte HORNY  
conseillère en aménagement - cheffe  
d'équipe

Tél. : 438 346-0225

Télécop. :

**Endossé par:**

Louis ROUTHIER  
chef de division - urbanisme

Tél. : 438-351-3263

Télécop. :

Date d'endossement : 2026-02-25 16:12:26

**Approbation du Directeur de direction**

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

Approuvé le : 2026-03-02 10:36

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1267400003

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 10 mars 2026

Résolution: CA26 240111

---

**Adopter une résolution autorisant la démolition du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, l'agrandissement et l'occupation résidentielle du bâtiment situé au 1253, avenue McGill College, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1<sup>er</sup> projet de résolution**

Il est proposé par Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

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

- 1) D'accorder pour l'immeuble situé sur les lots 1 340 451, 1 340 452 et 1 340 453 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, 43 et 242 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, la densité maximale et les usages autorisés;
  - b) démolir le bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, agrandir et occuper le bâtiment situé au 1253, avenue McGill College, le tout substantiellement conforme aux plans 10, 21, 22, 31 à 35, 37 à 42, 48 à 51 et 53 à 66 réalisés par Lemay et estampillés par l'arrondissement le 20 février 2026;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
  - a) assurer le respect des paramètres suivants pour le projet de transformation et d'occupation :
    - i) la volumétrie, l'implantation hors sol, l'alignement sur rue, les retraits d'alignements et la composition de la façade de la rue Sainte-Catherine doivent être substantiellement conformes aux pages 31 à 35, 37 à 42, 48 à 51 et 53 à 66 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation;
    - ii) à l'exception d'un lobby, l'occupation dans un local du rez-de-chaussée adjacent à une façade faisant face aux rues Cathcart et Sainte-Catherine et à l'avenue McGill College ne peut être résidentielle;
  - b) assujettir la délivrance des demandes de certificat d'autorisation de démolition et permis de transformation au dépôt préalable de lettres de garantie, au sens du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), à titre de garanties monétaires devant demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient respectivement terminés les travaux suivants :

- i) une lettre de garantie, au montant de 600 000 \$, visant à assurer le respect des conditions de la démolition et du projet de construction visés par la présente autorisation ;
  - ii) une lettre de garantie, au montant de 1 000 000 \$, visant à assurer le respect des conditions de conservation du bâtiment occupant le lot 1 340 451 indiqué à la page 21 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation devant être intégré au projet de transformation visé par la présente autorisation;
- c) soumettre la demande de permis 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) sur la façade de la rue Sainte-Catherine, les balcons sous le niveau de la corniche du bâtiment occupant le lot 1 340 451 ou visibles depuis les étages commerciaux du basilaire du Centre Eaton doivent être évités;
  - ii) les soffites des balcons doivent tendre à être traités avec des matériaux de qualité et leur conception doit favoriser leur intégration à la composition d'ensemble ;
  - iii) l'entrée principale résidentielle doit favoriser l'arrimage harmonieux avec le bâtiment existant tout en marquant la transition avec l'agrandissement ;
  - iv) la végétalisation des toits doit tendre à être conforme à la végétalisation représentée à la page 31 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation ;
  - v) le respect de l'apparence du bâtiment illustré aux pages 37 à 42, 48 à 51 et 53 à 66 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation doit être favorisé ;
- 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 d'agrandissement visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet ;
- 4) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation de démolition et du permis de transformation relatifs aux travaux visés par la présente autorisation, pour compléter ces derniers, à défaut de quoi, les garanties monétaires prévues au paragraphe d) de l'article 2 de celle-ci pourront être exécutées en fonction des dispositions énoncées à l'article 22 du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) précité. Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, l'autorité compétente peut également, à son entière discrétion, faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais du propriétaire tout en conservant la garantie monétaire.

Adoptée à l'unanimité.

40.22  
pp 510  
1267303001

Katerine ROWAN

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 11 mars 2026

Identification		Numéro de dossier : 1267303001
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 du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, l'agrandissement et l'occupation résidentielle du bâtiment situé au 1253, avenue McGill College, 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 du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest et l'agrandissement du bâtiment situé au 1253, avenue McGill College. Le projet déroge à la hauteur et à la densité maximales ainsi qu'aux usages du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282), mais peut être autorisé conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Site

La demande vise un site occupé par 2 bâtiments commerciaux et un lot laissé vacant. La majeure partie du site est occupée par un immeuble de bureaux, dont le rez-de-chaussée est commercial, d'une hauteur de 11 étages et dont la construction date de 1927, l'édifice de la Confédération.

Le bâtiment voisin immédiat, d'une hauteur de deux étages, est exclusivement occupé par des commerces de détail. Ce bâtiment de faible gabarit date des années 1880, soit antérieurement à l'édifice de la Confédération. Néanmoins, une étude d'intérêt patrimonial conclut à une valeur faible pour ce bâtiment adressé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, étant donné son faible degré d'authenticité, sa faible valeur architecturale et sa valeur paysagère nulle.

Enfin, le troisième lot, soit le plus à l'est, est laissé vacant depuis la démolition du bâtiment commercial de 3 étages situé autrefois au 710, rue Sainte-Catherine Ouest.

#### Projet

La demande vise à autoriser la démolition du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest et à agrandir l'édifice de la Confédération pour aménager 371 logements, dont 187 sont situés dans la partie existante. Le rez-de-chaussée ainsi que le deuxième étage du bâtiment existant et de son agrandissement conserveront leur fonction commerciale, tout comme le sous-sol qui demeure connecté

au réseau piétonnier souterrain (RÉSO).

Au total, le projet présente une superficie plancher nette de 33 000 m<sup>2</sup> pour un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 12 : cette superficie exclue le rez-de-chaussée commercial et les espaces souterrains connectés au métro, tel que le prescrit le règlement d'urbanisme. Dans sa partie la plus haute, le bâtiment atteint une hauteur de 75 m, soit 20 étages en incluant les constructions hors toit.

La proposition comporte peu d'interventions extérieures sur l'édifice de la Confédération, à l'exception d'un exhaussement de 3 à 4 étages présentant des reculs de 1,8 m depuis la rue Sainte-Catherine et de 4 m depuis l'avenue McGill College. Pour sa part, le volume le plus élevé de l'agrandissement, soit les 5 derniers étages, présente un recul de 24 m depuis l'avenue McGill College, donc celui-ci est peut perceptible depuis cet axe. Par conséquent, l'interface actuelle avec la rue Cathcart et l'avenue McGill sera similaire, incluant l'entrée principale qui dessert actuellement les espaces de bureaux et qui servira désormais d'accès aux logements situés aux étages supérieurs.

Une entrée est également proposée pour les logements de l'agrandissement depuis la rue Sainte-Catherine. Celle-ci permet de marquer la limite entre la partie existante et l'agrandissement proposé avec un retrait d'alignement présent à tous les étages supérieurs. Au total, la façade de l'agrandissement, d'une largeur de 26 m sur la rue Sainte-Catherine, comportera 4 entrées, dont 3 qui desserviront des commerces. Pour le reste, le rez-de-chaussée laisse une grande part au verre segmenté par des pilastres en béton préfabriqué clair. Aucun balcon n'est présent sur la façade du côté de la rue Sainte-Catherine, sauf pour les étages à une hauteur supérieure à 30 m, soit une hauteur supérieure au basilaire du Centre Eaton. Cette façade est constituée de murs-rideaux avec insertions de pierre et de sérigraphies dans des proportions variables, afin de souligner les volumes des bâtiments précédents.

Pour le mur est, à partir du cinquième niveau, l'agrandissement présente une marge latérale de 4 m par rapport à son voisin immédiat. Tous les balcons proposés aux étages supérieurs ainsi que ceux du mur latéral sont intégrés au volume du bâtiment.

Les seuls balcons en projection du projet sont situés sur le mur sud de l'agrandissement qui est totalement occupé par des coursives visibles uniquement depuis la rue Cathcart. Également, la volumétrie proposée présente plusieurs reculs de distances variables sur l'ensemble des murs, qui permettent d'aménager des terrasses, et culmine avec un ultime volume de 6 étages. Tous les coins nord-ouest, sud-ouest et sud-est de l'agrandissement présentent des formes arrondies.

Le premier étage de ce volume, d'une plus grande superficie, comportera des espaces communs ainsi que des espaces collectifs extérieurs aménagés sur le toit de l'étage inférieur. Le toit de cet espace sera en grande partie végétalisé, à l'exception des emplacements prévus pour les équipements mécaniques qui sont répartis à ce niveau ainsi que sur le toit du vingtième étage.

Aucun espace de stationnement intérieur pour automobile n'est proposé, mais le projet prévoit 281 espaces de stationnements pour vélos et des douches au rez-de-chaussée. L'ensemble des accès véhiculaires ou techniques se feront par la ruelle Palace où une dalle de propreté sera aménagée pour la collecte des matières résiduelles.

### **Cadre réglementaire**

- Le projet déroge aux dispositions suivantes du règlement d'urbanisme :
  - sa hauteur est de 75 m dans un secteur où la hauteur maximale prescrite est de 65 m ;
  - son C.O.S. est de 12 dans un secteur où la densité maximale prescrite est de 9 ;
  - les logements proposés sont uniquement autorisés selon la procédure des usages conditionnels dans ce secteur.
- Le projet peut toutefois être autorisé en vertu d'une résolution adoptée conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), moyennant le respect des objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), tels que la hauteur maximale établie en fonction des niveaux d'intensification urbaine et les corridors visuels

exceptionnels.

- o Le site visé par la demande se situe dans un secteur d'intensification urbaine élevée pour lequel la hauteur maximale correspond à la hauteur du mont Royal, soit environ 200 m.
- o Un corridor visuel exceptionnel s'applique sur une partie du site et limite la hauteur environ à 160 m.
- Ces dérogations sont des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
- Cette résolution n'est pas visée 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 ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

#### Justification

Puisque l'état d'authenticité des bâtiments de faibles gabarits les plus à l'est est fortement réduit en regard des multiples transformations subies au cours des années, leur valeur patrimoniale en est fortement réduite. De plus, ceux-ci étant commerciaux, leur démolition n'entraînera pas la perte de logement, mais plutôt une bonification de l'offre résidentielle au centre-ville. Cet ajout à l'offre résidentielle est d'ailleurs une justification à la densité dérogatoire proposée. En effet, celle-ci permet de favoriser l'atteinte des objectifs de densification résidentielle du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

La dérogation à la hauteur est également justifiable, afin de permettre une meilleure modulation de la densité proposée et réduire son impact perceptible depuis le domaine public. Elle permet également de limiter l'impact de l'agrandissement sur l'édifice de la Confédération. En effet, bien que l'emplacement proposé ait des conséquences sur l'ensoleillement de la rue Sainte-Catherine, celui-ci permet de réduire les interventions sur le bâtiment existant. Qui plus est, il s'agit d'une hauteur qui demeure nettement inférieure par rapport aux grands bâtiments du secteur, ainsi qu'à la hauteur maximale autorisée par le PUM qui varie de 160 m à 200 m pour ce site.

En ce qui concerne l'usage résidentiel, le fait que le projet conserve une grande part d'usages commerciaux aux étages inférieurs permet d'assurer une animation maximale de ce secteur très fréquenté. Sur la rue Sainte-Catherine, l'absence de balcon aux 9 premiers étages, afin de respecter un critère applicable et en réponse à une condition du comité consultatif d'urbanisme (CCU), permet d'atténuer les caractéristiques plus domestiques propres à ce type d'usage. Enfin, l'usage résidentiel dans un secteur particulièrement bien desservi par le transport collectif répond à un objectif du PUM en faveur de la réduction de la dépendance à l'automobile.

#### Considérations

- Les bâtiments à démolir présentent une faible valeur patrimoniale et le projet n'entraîne pas la perte de logements.
- Le projet permet de répondre à un objectif de densification résidentielle du Plan d'urbanisme et de mobilité.
- Le projet permet de retisser la trame urbaine interrompue depuis la démolition du bâtiment autrefois situé au 710, rue Sainte-Catherine Ouest.
- Le projet permet de pérenniser et de mettre en valeur un bâtiment patrimonial.
- La proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement d'urbanisme (01-282), tel que tendre à préserver l'ouverture vers le ciel afin d'éviter l'effet de nef et de favoriser la pénétration de la lumière et une implantation à la limite d'emprise de la voie publique.

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 mars 2026 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation du 25 mars 2026.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 14 avril 2026 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 du 5 mai 2026 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 : 2026-02-25 16:13:14

**Approbation du Directeur de direction**

Stéphanie TURCOTTE  
directeur(-trice) aménagement urbain  
serv.entr. ville-marie  
Tél. : 514-868-5164

Approuvé le : 2026-02-27 11:53

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1267303001