

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES
AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM**

Second projet de résolution CA26 240165 adopté le 14 avril 2026

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 25 mars 2026, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 14 avril 2026, le second projet de résolution **CA26 240165**.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin que la résolution qui les contient soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

2. OBJET DU SECOND PROJET

En vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011), la résolution CA26 240165 vise à modifier la résolution CA25 240095 et autoriser l'ajout d'étages au-delà des densité et surhauteur maximales prescrites, 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 (site Molson) – pp 509 (1267400003).

3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Une demande relative à une disposition ayant pour objet d'autoriser une dérogation aux normes énumérées ci-dessous peut provenir des zones visées et des zones contiguës :

- la surhauteur maximale (article 34);
- la densité maximale (article 43).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué des zones visées **0047 et 0062**, ainsi que des zones contiguës 0007, 0024, 0048, 0083, 0093, 0097, 0105, 0150, 0203, 0266, 0293, 0297, 0361, 0533, 0574, 0576, 0577, 0578, 0579, 0581, 0582, 0583, 0584 et peut être représenté comme suit:



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

5. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, une demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- **être reçue au plus tard le 27 avril 2026 avant 16 h 30**, à l'une ou l'autre des adresses suivantes:

Par courriel : katerine.rowan@montreal.ca
OU

Par courrier ou en personne :

Demandes de participation à un référendum
a/s de Me Katerine Rowan, secrétaire d'arrondissement
Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie
800, boulevard De Maisonneuve Est, 19^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

Si la demande est transmise par courrier, elle doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 27 avril 2026 (avant 16 h 30) pour être considérée, et ce indépendamment des délais postaux.

- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou, si leur nombre dans la zone n'excède pas 21, par au moins la majorité d'entre elles.

6. PERSONNE INTÉRESSÉE

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes le 14 avril 2026 :

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être frappée d'une incapacité de voter résultant d'un jugement rendu en vertu de l'article 288 du Code civil;

et

- être domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande valide et, être depuis au moins six (6) mois, au Québec;

ou

- être, en date du 14 avril 2026, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1), dans une zone d'où peut provenir une demande.

Condition supplémentaire aux copropriétaires indivis d'un immeuble et aux cooccupants d'un établissement d'entreprise :

- être désignée, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celle qui a le droit de signer la demande en leur nom et être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Condition d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, le 14 avril 2026, est majeure et de citoyenneté canadienne, n'est pas frappée d'une incapacité résultant d'un jugement rendu en vertu de l'article 288 du Code civil, et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

Les personnes morales, les copropriétaires et cooccupants doivent produire leur résolution ou leur procuration en même temps que la demande.

Elle prend effet lors de sa réception et demeure valide tant qu'elle n'est pas remplacée.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

7. ABSENCE DE DEMANDE

Ce second projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les dispositions qui n'auront pas fait l'objet d'une demande valide pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

8. CONSULTATION DES DOCUMENTS PERTINENTS

Le présent avis, ainsi que le second projet de résolution (CA26 240165) et le sommaire décisionnel (dossier 1267400003) qui s'y rapportent peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », ou de 8 h 30 à 16 h 30 (sauf le mercredi, de 10 h 30 à 16 h 30), aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQÀM.

Fait à Montréal, le 18 avril 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 : www.ville.montreal.qc.ca/villemarie

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

Séance ordinaire du mardi 14 avril 2026

Résolution: CA26 240165

Adopter, avec modification, 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) - 2^e projet de résolution

Attendu que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le conseil d'arrondissement a adopté un premier projet de résolution le 10 mars 2026 et l'a soumis à une consultation publique le 25 mars 2026 quant à son objet et aux conséquences de son adoption;

Attendu que la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité a procédé à des changements au premier projet de résolution lors de l'assemblée publique de consultation :

Il est proposé par Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

D'adopter, avec modifications, le deuxième 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 m² 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 à titre gratuit d'un *base building* d'une superficie de plancher minimale de 6 500 m² à des fins d'équipement collectif intégrant minimalement un gymnase double, ou tout autre mode de tenure validé par la Ville, 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-paragraphes 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.

40.16
pp 509
1267400003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 avril 2026

Identification			
Dossier : 1267400003	Date de création : 26/03/26	Statut : Ficelé	Date de ficelage : 26/04/09
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)		
Responsable : Charlotte HORNY	Signataire : Alain DUFRESNE		
Inscription au CA :	Inscription au CE :	Inscription au CM :	

Contenu

A la suite de la consultation publique tenue le 25 mars 2026, une reformulation du paragraphe b) de l'article 2.1) est proposée afin de préciser le paragraphe.

Ainsi, le paragraphe suivant :

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 m², à des fins d'équipement collectif, ou, le cas échéant, une lettre de renonciation de la part de la Ville ;

Est reformulé comme suit :

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 à titre gratuit d'un *base building* d'une superficie de plancher minimale de 6 500 m² à des fins d'équipement collectif intégrant minimalement un gymnase double, ou tout autre mode de tenure validé par la Ville, le cas échéant, une lettre de renonciation de la part de la Ville ;

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

conseiller(-ere) en aménagement- c/e

Tél. : 438-346-0225

Télécop. : 000-0000

Numéro de dossier : 1267400003

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 m²; 32 500 m²

de commerces; 37 500 m² 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 m².

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 pi², 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 m² (îlots A, B, C). Les autres tours prévues dans les îlots B et C (superficie de plancher maximale de 900 m²) 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 m²). 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 basiliaires 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 m² à des fins de parc ;
- le projet permet l'ajout de 600 000 pi² 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