

Les impacts du **PUM 2050** sur les terrains de l'**ancienne
Brasserie Molson** : un **recul des intentions du PPU des
Faubourgs** au détriment de la qualité du projet et de la
mise en valeur du patrimoine

20 septembre 2024

Table des matières

1 Mise en contexte

- 1.1 Objectif du mémoire
- 1.2 Localisation et description du site
- 1.3 Présentation du consortium

2 Redéveloppement de l'ancienne brasserie Molson

- 2.1 Présentation de la démarche
- 2.2 Approche et intentions

3 Impacts du projet de PUM 2050

- 3.1 Enjeux de cohérence entre les intentions d'intensification urbaine et des corridors de vues exceptionnels du cadre de planification du PUM 2050
 - 3.1.1 Le panorama du belvédère Kondiaronk et le repère emblématique du pont Jacques Cartier
 - 3.1.2 « Îlot L » : Îlot délimité par le boulevard René-Lévesque, le prolongement de la rue Dorion, le pont Jacques-Cartier et les avenues Papineau et Viger Est
 - 3.1.3 « Îlot des Voltigeurs » : Îlot délimité par la rue Notre-Dame, l'avenue Papineau et les chemins de fer de CN, de CP et du Port de Montréal

4 Conclusion

Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ (9399-8532 Qc Inc.)
600-545 boul. Crémazie E
Montréal (Québec) H2M2V1

Montréal, 20 septembre 2024

Madame Francine Simard
Présidente de la commission
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1 X6

Objet : Opinion sur les impacts du projet de PUM 2050 sur le site de l'ancienne
Brasserie Molson situé dans l'arrondissement de Ville-Marie

Madame la commissaire,

Vous trouverez ci-jointe notre opinion autour des impacts du projet de PUM 2050 sur la propriété de Montoni et du Fonds immobilier de solidarité FTQ. Les pages qui suivent mettent en relief la façon dont les modifications proposées par le PUM 2050 pour notre propriété constituent un recul par rapport au potentiel que laisse entrevoir le programme particulier d'urbanisme (PPU) des Faubourgs et l'actuel Plan d'urbanisme. Cette situation vient mettre en péril la capacité de notre site à accélérer la création de logements sociaux et abordables, à mettre en valeur l'ensemble patrimonial industriel exceptionnel de l'ancienne Brasserie Molson et surtout, elle vient limiter notre capacité à contribuer activement et positivement à la transformation du territoire emblématique du centre-ville selon les valeurs prônées par le nouveau PUM 2050.

Je tiens à préciser que notre démarche s'inscrit dans la continuité de représentation et collaboration avec le service de l'urbanisme de la ville centre et de l'arrondissement Ville-Marie qui a débuté en 2020 et qui vise la conclusion d'une entente pour la requalification de notre propriété. Vous trouverez en annexe de notre document la dernière version du document qui a été soumise à l'arrondissement dans le cadre de ces échanges.

Je vous remercie à l'avance de l'attention que la commission portera à notre opinion et vous prie de recevoir, Madame la Commissaire, mes salutations respectueuses.



Leonard Michael Verrilli, ing.
Directeur, Projets majeurs, Développement de projets
Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ

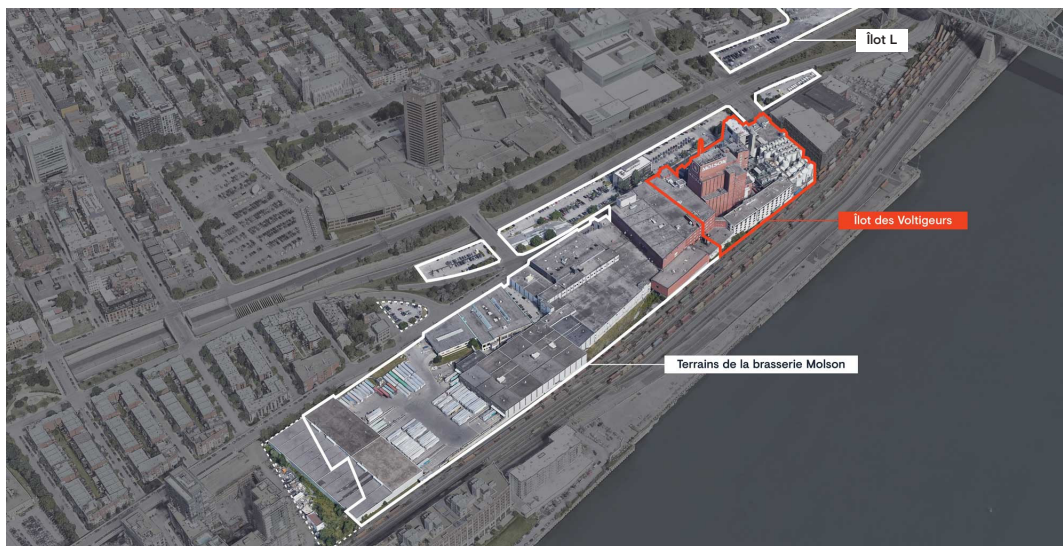
1. Mise en contexte

1.1. Objectif du mémoire

Le présent mémoire a pour objectif de présenter les impacts négatifs de l'introduction des notions de corridors visuels exceptionnels munis de cotes altimétriques rigides sur les objectifs d'intensification urbaine, de densité résidentielle, de construction de logements sociaux et abordables et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager porté par le projet de PUM 2050 afin que ces notions soient révoquées de la version finale du document.

1.2. Localisation et description du site

Illustration O1 : Plan de localisation du site visé par le redéveloppement



Source : PUM 2050

Le regroupement de terrains de l'ancienne brasserie Molson représente un ensemble industriel d'importance à Montréal localisé à l'intersection des quartiers du Vieux-Montréal et du Centre-Sud. Le site est l'un des derniers grands sites riverains du centre-ville et représente une opportunité exceptionnelle d'y faire un quartier exemplaire à portée internationale, qui intègre les caractéristiques uniques de Montréal.

Établie en 1786 et maintes fois agrandie de 1797 à 1897, la brasserie Molson est rapidement devenue un microcosme aux portes du centre-ville où des fonctions diverses telles une distillerie, des écuries, des habitations, une église et de nombreux bâtiments industriels ont foisonné et créé un environnement vibrant au cœur du développement de Montréal. Le site, formant un quadrilatère délimité par le fleuve Saint-Laurent au sud, la rue Notre-Dame au nord, l'avenue Papineau à l'est et la rue Montcalm à l'Ouest, élargi son empreinte considérablement de 1897 à 1975 afin de s'étaler jusqu'à la rue Atateken et au nord de Notre-Dame vers l'intersection du boulevard René-Lévesque et l'avenue De Lorimier.

La requalification du site permet d'imaginer une reconsolidation du tissu urbain fracturé du secteur et une occasion de redonner accès visuels aux berges du fleuve Saint-Laurent. Ce redéveloppement stratégique est une requalification prioritaire pour la Ville de Montréal.

1.3. Présentation du consortium

Le consortium formé par Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ (9399-8532 Qc Inc.), soutenu par ses architectes Sid Lee Architecture souhaite faire de ce secteur un véritable vecteur d'innovation en termes de développement urbain durable, de qualité de vie offerte à ses usagers et d'identité culturelle dans le territoire métropolitain.

Leader dans le développement immobilier au Québec, le Groupe Montoni a réussi à se démarquer grâce à sa vision : bâtir un patrimoine durable fondé sur une expertise de pointe. Fier détenteur du titre des Sociétés les mieux gérées au Canada depuis 20 ans et membre du Club Platine depuis 2007, Montoni compte à son actif près de 500 projets représentant plus de : + 20 millions de pieds carrés de constructions industrielles, institutionnelles, commerciales et résidentielles; + 30 centres corporatifs, et + 22 millions de pieds carrés en développement. Le Groupe a ainsi réussi à se tailler une place de choix dans l'industrie grâce à son portefeuille de terrains d'envergure dans la région métropolitaine, de même que par l'offre d'une gamme complète de services verticalement intégrés couvrant la promotion, la construction – de l'excavation au design intérieur – et la gestion immobilière. Membre agréé LEED® du Conseil du bâtiment

Depuis près de 30 ans, le Fonds immobilier de solidarité FTQ contribue au développement économique du Québec en participant financièrement et stratégiquement à la réalisation de projets immobiliers rentables, créateurs d'emplois et socialement responsables, en partenariat avec des leaders du secteur. Ses investissements rejaillissent sur les quelque 785 679 actionnaires-épargnants* du Fonds de solidarité FTQ qui, grâce à ses investissements dans des milliers d'entreprises, constitue le plus grand réseau québécois en capital de développement. Le Fonds gère un actif net de 19,9 milliards de dollars.*

En date du 30 juin 2024, le Fonds immobilier comptait 31 projets en développement ou en construction d'une valeur de 5.1 milliards de dollars, 83 actifs sous gestion incluant 5 404 unités résidentielles locatives et 5 millions de pieds carrés de terrains industriels à développer. Depuis 30 ans, il consacre une part de ses investissements à des projets sociaux, communautaires et abordables, ce qui lui a permis de contribuer à réaliser 9 064 logements à prix abordable pérenne. Le Fonds immobilier est fermement engagé dans une démarche d'immobilier durable et intègre les critères ESG à ses projets dans le but de diminuer les gaz à effets de serre.

Depuis 2009, Sid Lee Architecture croit que la beauté de nos villes est créée par ceux qui les habitent et investit son énergie pour eux. La série de projets de transformation au cœur du centre-ville de Montréal, signée par la firme, témoigne de son engagement envers la revalorisation du patrimoine bâti. Ses interventions couvrent des domaines de développement variés comme l'habitation, l'hôtellerie, les loisirs et l'aménagement d'espaces corporatifs et commerciaux. Innovante et engagée, la firme excelle dans la création d'environnements inspirants et durables, toujours en phase avec le bien-être des utilisateur-trice-s. Ses artisan.e.s comprennent la responsabilité sociale du projet d'architecture et créent des lieux flexibles, facilement adaptables, qui répondent aux besoins toujours changeants des usagers.

* en date du 31 mai 2024

2. Redéveloppement de l'ancienne brasserie Molson

2.1. Présentation de la démarche

Sid Lee Architecture travaille activement sur la requalification du site depuis la décision de Molson-Coors de déplacer leurs activités brassicoles et d'embouteillage à Longueuil en 2015. Après avoir développé une étude de potentiel avec Molson-Coors pour la vision de vente et de requalification des terrains de l'ancienne brasserie Molson, Sid Lee Architecture a été mandaté par le consortium Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ après l'achat des terrains par ces derniers en 2019 afin d'élaborer un nouveau plan directeur pour l'ensemble du site, incluant le redéveloppement de l'Îlot des Voltigeurs en première phase.

Le consortium travaille en collaboration étroite avec la Ville de Montréal depuis l'achat des terrains afin de requalifier et d'en faire un projet exemplaire qui s'inscrit dans la vision de la Ville pour ce secteur primordial de Montréal.

À cet effet, de 2019 à 2021, le consortium a été étroitement impliqué avec l'arrondissement et la Ville centre lors de l'élaboration du PPU des Faubourgs afin de garantir que le projet soit harmonieusement intégré à la vision d'ensemble du secteur. Ce document de planification a porté une attention particulière à la densification sensible du site, la création de milieux de vie, la préservation du patrimoine et la gestion des hauteurs du cadre bâti. Un des éléments forts de ce PPU, et dont le consortium souligne l'importance, est le mécanisme de hauteur conditionnelle qui a été mis en place afin que le point le plus élevé du secteur, la tour de l'horloge Molson, demeure le point culminant parmi les nouvelles constructions du redéveloppement. Ce faisant, la tour de l'horloge peut s'élever à une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans le secteur par le Plan d'urbanisme (soit 65 m) et atteindre jusqu'à 100 m. Cette autorisation est conditionnelle et proportionnelle à la conservation des volumes d'intérêt patrimonial de l'îlot.

Suivant l'adoption du PPU des Faubourgs, le consortium a œuvré de concert avec l'arrondissement, les parties prenantes du secteur et Molson-Coors sur la vision de projet pour la transformation pour l'Îlot des Voltigeurs. Les plans de ce projet ont été approuvés et estampillés par l'arrondissement le 28 février 2022, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

2.2. Approche et intentions

Le projet de transformation des anciens terrains de la brasserie Molson vise la création d'un nouveau quartier à part entière, harmonieusement retissé à même le tissu urbain historique des faubourgs et redonnant un accès visuel au fleuve Saint-Laurent. Afin de revaloriser les berges du site, un nouveau parc d'ampleur est imaginé au centre du redéveloppement, relié à une nouvelle promenade fluviale le long de la rue de la Commune.

La création de ce nouveau milieu de vie prévoit la construction de plus de 4000 logements, dont près de 700 logements abordables et sociaux, ainsi qu'un éventail de services, commerces et lieux de loisirs et de divertissement. Avec la Ville de Montréal, le consortium vise également l'inclusion d'un pôle économique afin de générer de nouveaux emplois sur le site, ainsi qu'un pôle social pour tout.e.s. les habitant.e.s. de Montréal.

La transformation du secteur est planifiée de manière à revitaliser la grande majorité des bâtiments patrimoniaux sur l'Îlot des Voltigeurs et de donner accès au cœur industriel de l'ancienne brasserie Molson pour la première fois.

3. Impacts du projet de PUM 2050

3.1. Enjeux de cohérence entre les intentions d'intensification urbaine et des corridors de vues exceptionnels du cadre de planification du PUM 2050

3.1.1. Le panorama du belvédère Kondiaronk et le repère emblématique du pont Jacques-Cartier

Des neuf corridors visuels exceptionnels affectant les hauteurs permises sur le site, quatre font partie du panorama du belvédère Kondiaronk et soulignent la vue du pont Jacques-Cartier et du fleuve Saint-Laurent et trois autres visent à conserver la vue du mont Royal depuis le belvédère du pont Jacques-Cartier. Le panorama offert depuis le belvédère Kondiaronk permet d'apprécier le massif du centre-ville, le fleuve Saint-Laurent, les Montérégiennes et certains marqueurs territoriaux importants de Montréal, de la structure du pont Jacques-Cartier en passant par la place Ville-Marie et L'Île-des-Sœurs qui marquent le paysage montréalais.

Illustration 02 : Les niveaux d'intensification et les repères emblématiques (PUM 2050)

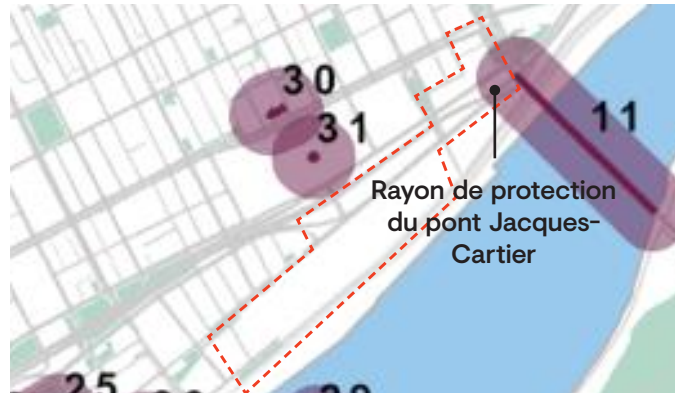


Illustration 03 : Les corridors de vues exceptionnelles dans Ville-Marie (PUM 2050)

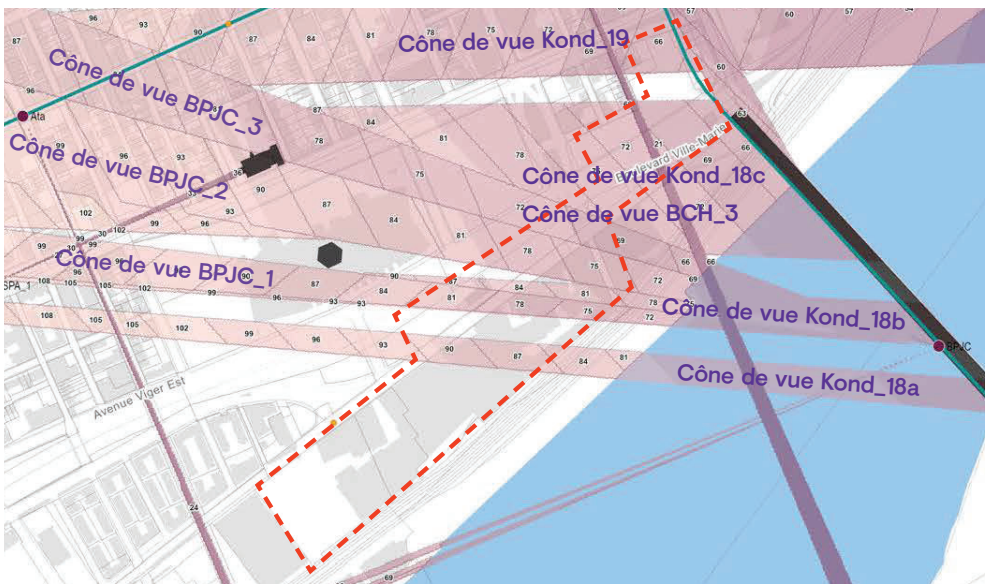
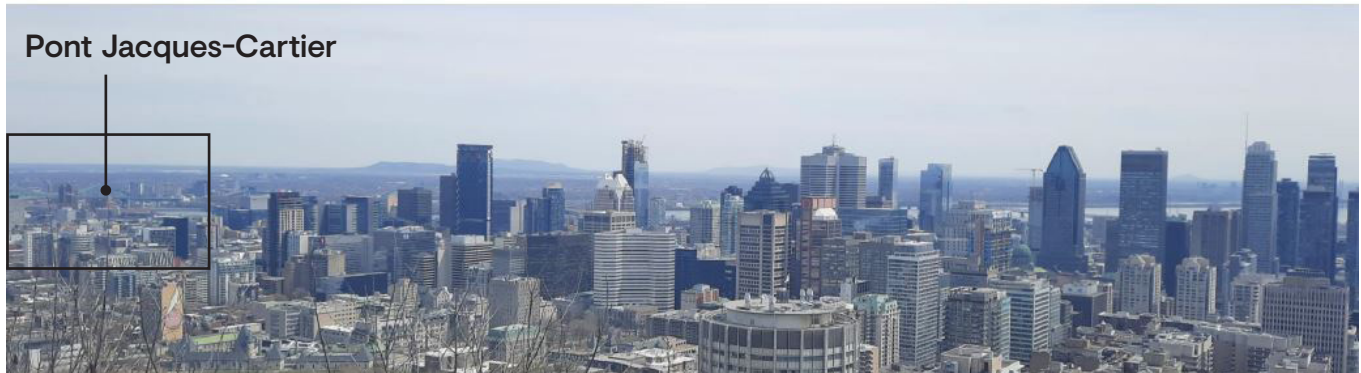


Illustration 04 : Panorama du belvédère Kondiaronk



Source : PUM 2050

Le belvédère Kondiaronk offre aux Montréalais.e.s un panorama et non une série de points de vue. Il est surprenant que ce panorama ait été découpé en cônes de vue individuels tantôt larges ou minces et que le panorama choisi dans le PUM 2050 n'inclue pas l'ensemble des corridors de vues exceptionnelles perçues depuis ce belvédère. Notamment, une portion du corridor visuel exceptionnel Kond_18a (vue du pont Jacques-Cartier) est tronqué du panorama (voir illustration 04).

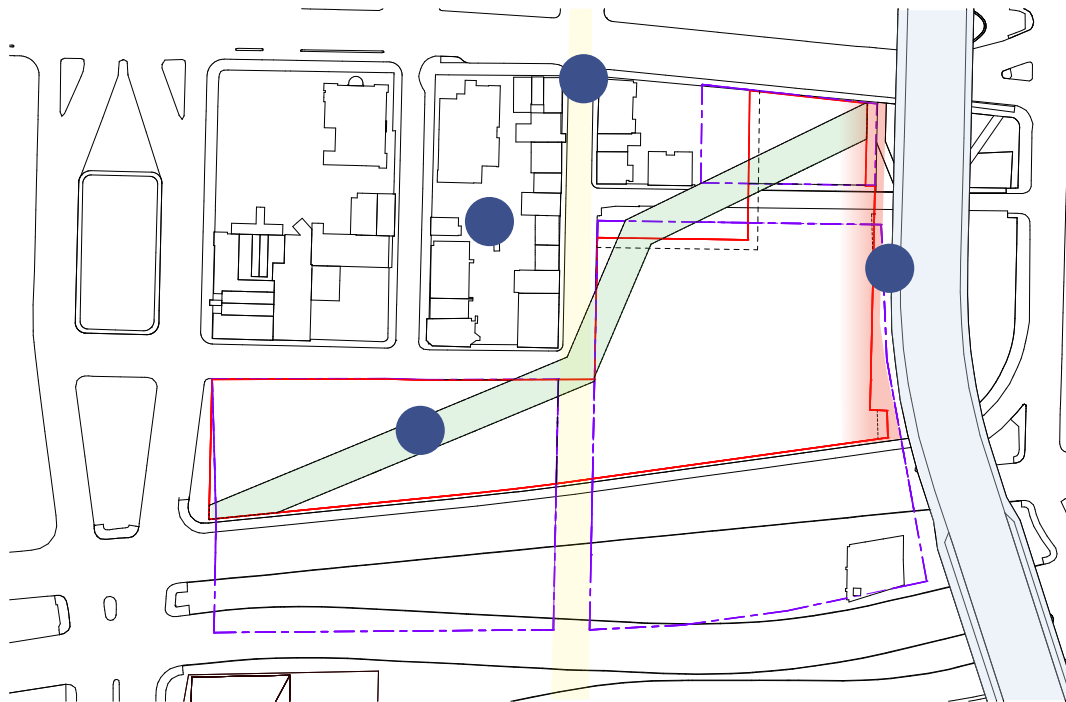
Les corridors visuels intéressants et exceptionnels couvrent une superficie importante des terrains de l'ancienne brasserie Molson nuisant ainsi à la densification du site et à l'atteinte de l'intensification urbaine élevée visée par le projet de PUM 2050 (voir illustrations 02 et 03). L'impossibilité de construire à une hauteur supérieure à celle de la cote altimétrique dans les corridors visuels exceptionnels crée un cadre rigide qui exclurait potentiellement une série d'interventions, de projets et de transformation qui pourraient s'avérer positifs pour le paysage urbain montréalais. Nous croyons que l'ensemble des vues répertoriées dans le projet PUM 2050, soient-elles panoramiques ou non devraient s'en tenir à une appréciation qualitative au moyen d'objectifs et de critères intégrés à la réglementation d'urbanisme et qu'elles ne devraient pas entraîner des limitations normatives.

RECOMMANDATION NO. 1

Éliminer la notion de cote altimétrique et encadrer la mise en valeur des panoramas ou vues par des objectifs et critères qualitatifs intégrés à la réglementation d'urbanisme.

3.1.2. « Îlot L » : îlot délimité par le boulevard René-Lévesque, le prolongement de la rue Dorion, le pont Jacques-Cartier et les avenues Papineau et Viger Est

Illustration 05 : Plan des contraintes de l'îlot L

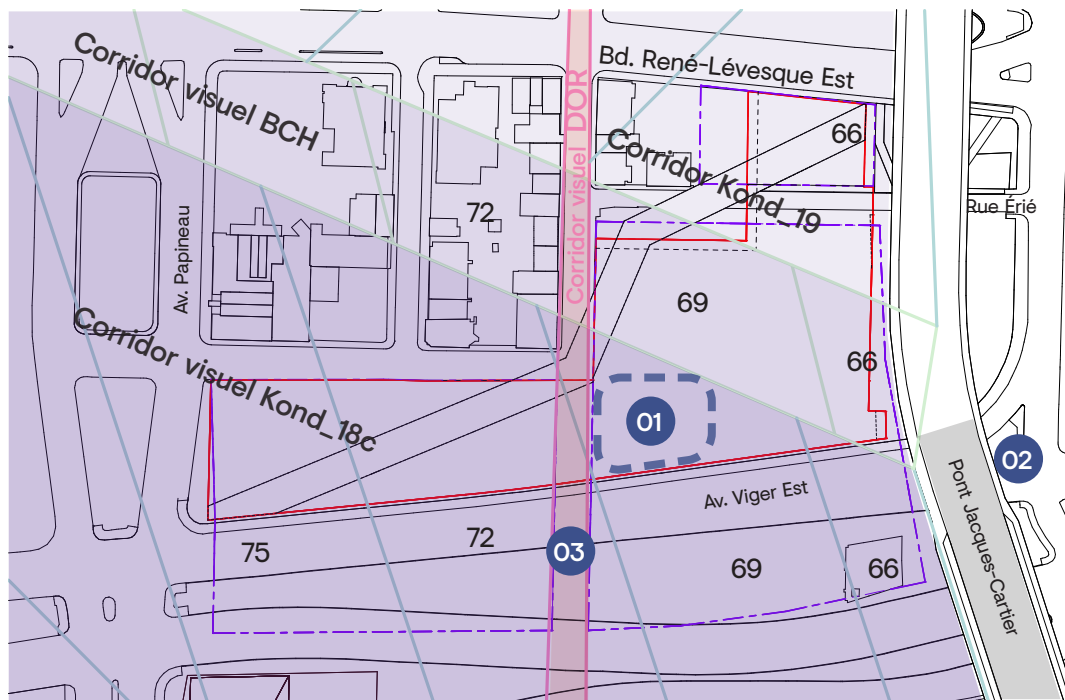


L'îlot L est composé de différents terrains détenus par Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ et la volonté est d'y développer dans une première phase deux tours résidentielles de plus ou moins 45m (L.1) avec un important ratio de logements sociaux et abordables et de poursuivre le développement dans une deuxième phase à l'est de la rue Dorion (L.2). De nombreuses contraintes touchent déjà l'îlot et son potentiel de développement est fortement restreint par les nouvelles notions introduites dans le projet de PUM 2050 sur les corridors visuels exceptionnels et les repères emblématiques.

Les contraintes limitant le potentiel de développement (AVANT le projet de PUM 2050) illustrées sur le plan incluent :

- 01 Appartenance à un secteur patrimonial et proximité avec la rue Dorion où le cadre bâti existant est marqué par une architecture de plus petite échelle;
- 02 Proximité avec le tablier du pont Jacques-Cartier : achalandage véhiculaire important générateur de pollution;
- 03 Une servitude de non-construction, illustrée en vert, traverse l'entièreté de l'îlot;
- 04 Le prolongement de la rue Dorion sur l'ensemble du projet.

Illustration 06 : Contraintes créées sur l'îlot L par les corridors visuels exceptionnels



Source : Sid Lee Architecture

Contraintes limitant le potentiel de développement introduites par le projet de PUM 2050 illustrées sur le plan :

- 01 L'impossibilité de construire une pointe de hauteur à l'extrémité de la deuxième phase du développement de l'îlot, malgré le fait que c'est l'endroit le plus éloigné du repère emblématique que visent à mettre en valeur les corridors visuels;
- 02 Proximité avec le tablier du pont Jacques-Cartier, le repère emblématique 11 identifié au projet de PUM 2050, qui restreint ce qui peut être construit dans un rayon de protection de 100 m de son centre;
- 03 La présence d'un corridor visuel exceptionnel traversant l'îlot s'apparentant à une servitude de non-construction dans son axe.

Les contraintes présentes sur ce site restreignent grandement son potentiel de développement. L'encadrement des corridors visuels (exceptionnels) par des normes prescriptives (hauteur maximale absolue) ajoute un fardeau supplémentaire qui menace la qualité du projet ainsi que les impacts positifs qu'il pourrait avoir sur son milieu d'insertion. L'entièreté de l'îlot est recouverte de corridors visuels exceptionnels vers le pont Jacques-Cartier (Kond_18c, Kond_19 et BCH) et vers la Biosphère (DOR).

Limiter la hauteur des constructions de manière rigide et prescriptive, soit avec des cotes altimétriques ne pouvant être dépassées, n'apporte aucune valeur ajoutée à l'expérience du site et la manière dont les passants apprécient la ville et ses repères à échelle humaine. Rien n'indique que les corridors visuels permettront la mise en valeur réelle du repère emblématique visé par ces vues, soit le pont Jacques-Cartier et plus spécifiquement la structure se trouvant au-dessus du tablier du pont. Notamment, la limite de hauteur impacte de manière directe le nombre de logements constructibles, et donc de logements sociaux et abordables, sur le site.

Retirer le corridor visuel exceptionnel pour construire une pointe de hauteur de 65 m sur le site permettrait d'atteindre quatre objectifs clés à la création d'un milieu de vie inclusif et respectueux de son contexte bâti et paysager :

- 01 Dégager des vues sous le pont pour mettre en valeur les caractéristiques architecturales uniques de sa structure depuis les rues orthogonales au parcours de vue dynamique et marquer l'entrée de ville en respectant son rayon de protection;
- 02 Privilégier une forme architecturale et une silhouette respectueuse de son contexte proposant une gradation de la hauteur entre un secteur de basse hauteur (rue Érié et Dorion) et un secteur de forte hauteur (avenue Viger);
- 03 Contribuer au panorama exceptionnel du belvédère Kondiaronk au moyen d'une architecture de grande qualité et permettre un raffinement volumétrique pouvant s'élever à la hauteur de l'architecture exceptionnelle du pont Jacques-Cartier (voir illustration 04);
- 04 Augmenter la perméabilité visuelle et physique entre le site, le fleuve ainsi que les marqueurs territoriaux tels que la Biosphère, l'ancienne station de pompage Craig et le pont Jacques-Cartier.

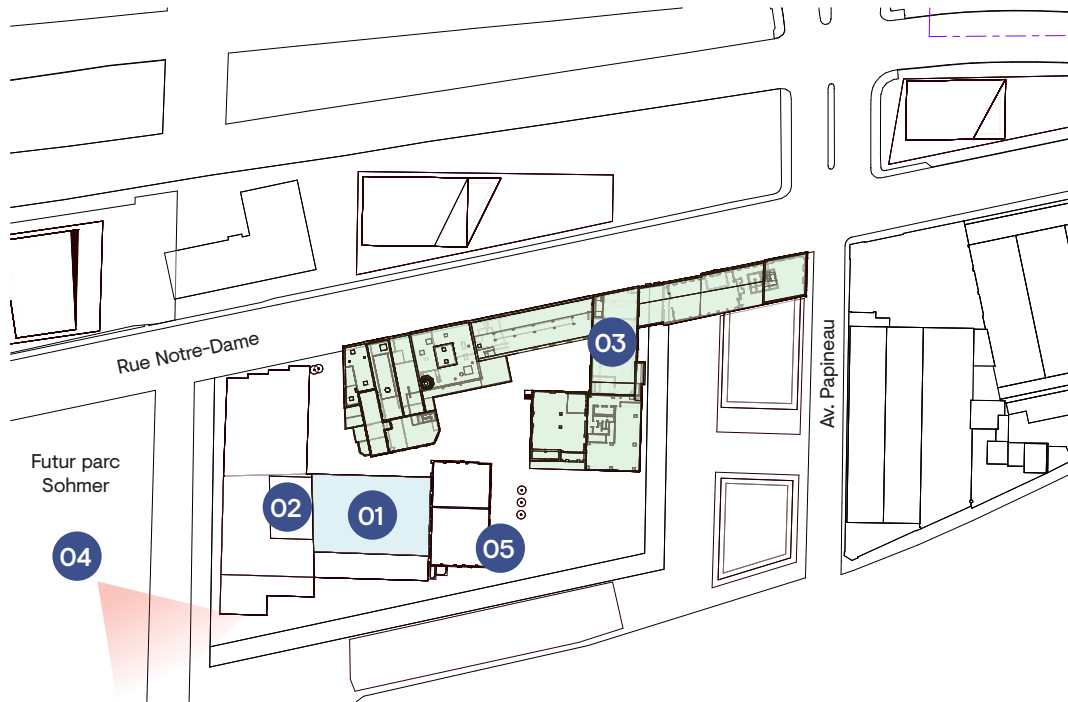
Pour mettre en œuvre ces objectifs et qu'un projet de redéveloppement de qualité aille de l'avant, le corridor visuel exceptionnel Kond_18c, qui n'est presque pas perceptible sur le panorama du Belvédère Kondiaronk, doit être retiré.

RECOMMANDATION NO. 2

Retirer le corridor visuel exceptionnel Kond_18c pour permettre des constructions en surhauteur ponctuelle.

3.1.2. « Îlot des Voltigeurs » : Îlot délimité par la rue Notre-Dame, l'avenue Papineau et les chemins de fer de CN, CP et du Port de Montréal

Illustration 07 : Plan des intentions d'architecture et d'aménagement de l'îlot des Voltigeurs



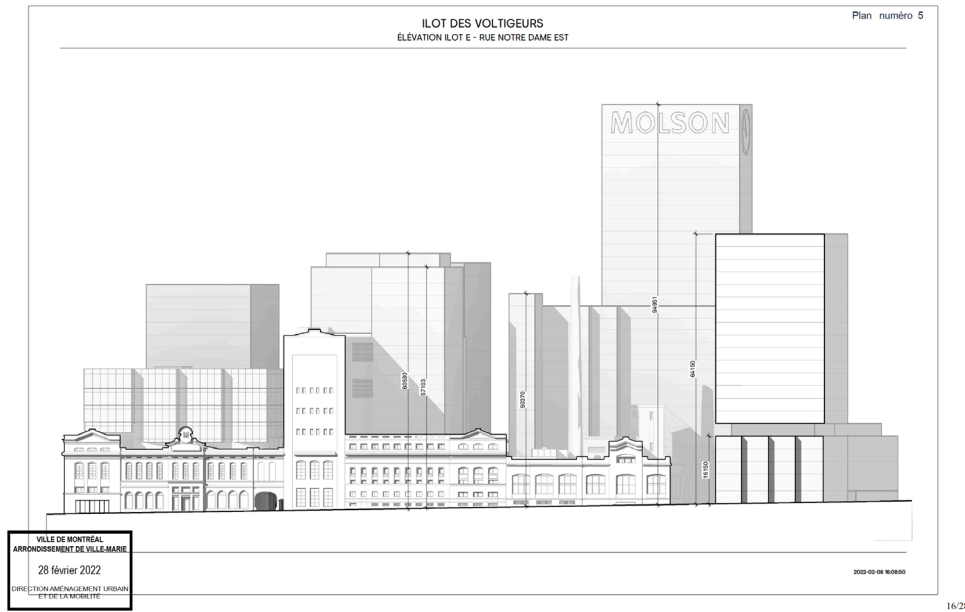
Source : Sid Lee Architecture

Situé au cœur du secteur patrimonial industriel de l'ancienne brasserie Molson, cet îlot est déjà touché par de nombreuses contraintes quant à la préservation de ses caractéristiques architecturales uniques et son potentiel de développement est fortement restreint par les nouvelles notions introduites dans le projet de PUM 2050 sur les corridors visuels exceptionnels et les repères emblématiques. Le projet a fait l'objet de plusieurs démarches de planification et son développement (hauteurs autorisées, conservation du front bâti d'intérêt, etc.) est encadré par le Plan d'urbanisme, le PPU des Faubourgs ainsi qu'un PPCMOI. Le consortium entre Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ est affligé de constater que les corridors visuels entrent en contradiction avec les hauteurs autorisées dans le PPU des Faubourgs malgré les efforts de préservation du patrimoine mis en œuvre sur le site.

La liste ci-dessous fait l'inventaire des efforts de mise en valeur du patrimoine et des principes d'architecture et d'aménagement sur lesquels Montoni et le Fonds immobilier de solidarité FTQ et la Ville se sont entendus dans le cadre du PPU des Faubourgs et du PPCMOI (résolution CA22 240196) :

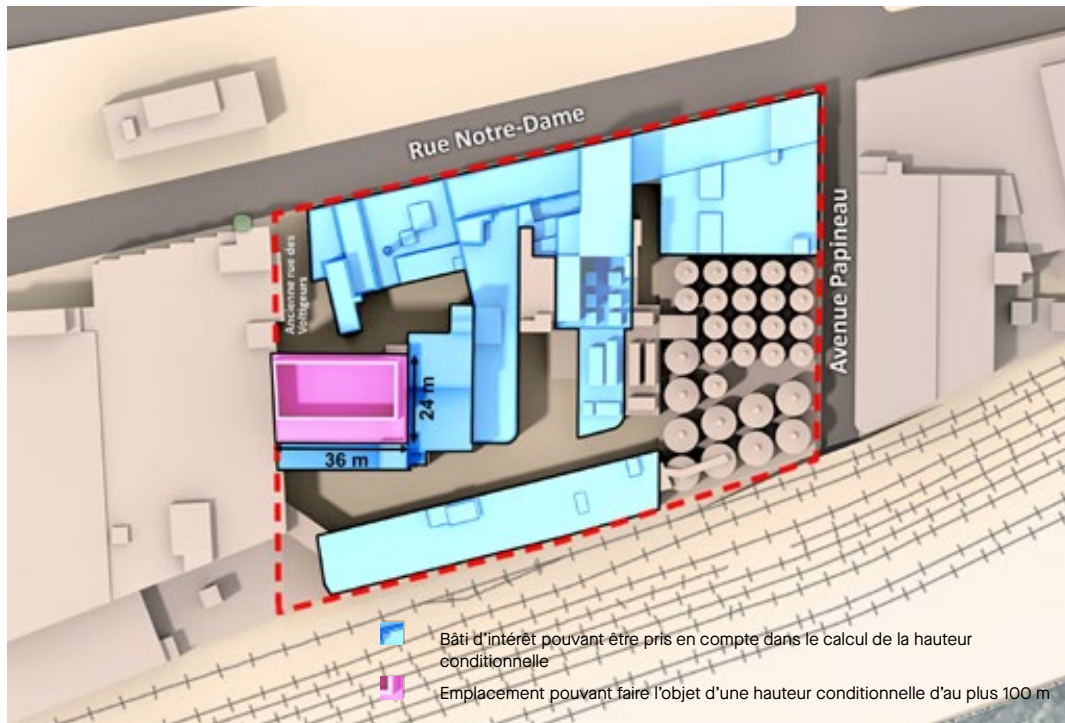
- 01 Mise en valeur de la tour de l'horloge Molson (bâtiment 190) en la préservant comme point culminant de la silhouette urbaine par l'ajout de volumes successifs produisant un effet en cascade;
- 02 Agrandissement du corps du bâtiment 190 afin d'y intégrer une circulation verticale qui n'affecte pas l'intégrité de sa structure d'origine;
- 03 Préservation du front bâti d'intérêt patrimonial le long de la rue Notre-Dame. Cette stratégie a requis de nombreux investissements et a été réalisée dans l'objectif d'augmenter la hauteur de la tour de l'horloge de 1m pour chaque 2m² de superficie conservée tel qu'entériné par la Ville de Montréal dans PPU des Faubourgs.
- 04 Collaboration avec la Ville afin de créer le nouveau parc Sohmer et de mettre en valeur des vues dégagées vers le fleuve et le pont Jacques-Cartier.

Illustration 08 : Extrait du PPCMOI pour l'îlot des Voltigeurs (résolution CA22 240196)



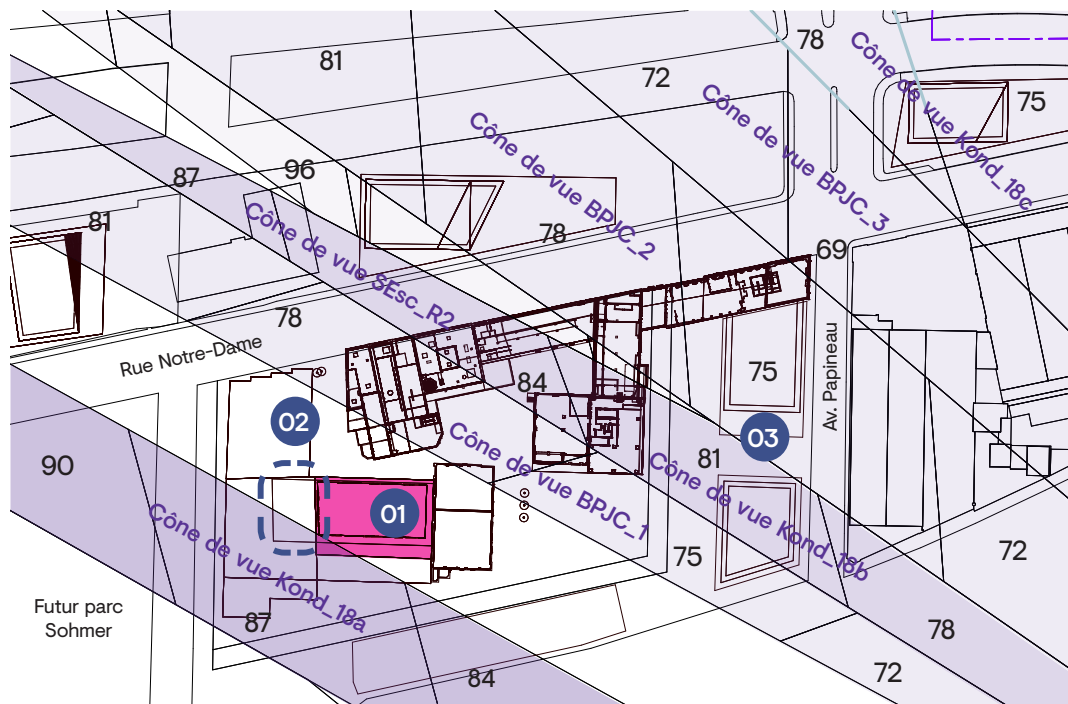
Source : Résolution CA22 240196

Illustration 09 : Extrait du PPU des Faubourgs (hauteur conditionnelle)



Source : PPU des Faubourgs

Illustration 10 : Conflit des corridors visuels avec le PPU des Faubourgs et le PPCMOI



Source : Sid Lee Architecture

Contraintes limitant le potentiel de développement introduites par le projet de PUM 2050 illustrées sur le plan :

- 01 Corridor visuel Kond_18a entre en conflit avec l'emplacement de la hauteur conditionnelle (au plus 100m) établie dans le PPCMOI (voir illustration 08) et le PPU des Faubourgs (le rectangle de 36 x 24m enteriné par la Ville est partiellement couvert par le corridor, voir illustrations 09 et 10);
- 02 Extension en plan du corps du bâtiment 190 rendu impossible par les hauteurs altimétriques du corridor visuel exceptionnel Kond_18a;
- 03 Les hauteurs altimétriques des corridors visuels (BPJC_1, BPJC_2, BPJC_3 et Kond_18b) ne permettent pas d'atteindre la hauteur maximale de 65m autorisée sur l'entièreté de l'îlot des Voltigeurs au PPU des Faubourgs.

Le corridor visuel exceptionnel Kond_18a tel qu'il est proposé dans le PUM 2050, empiète sur le corps du bâtiment 190 (tour de l'horloge Molson) qui bénéficie d'une hauteur conditionnelle de 100 m, selon les paramètres de la section 6.4 du PPU des Faubourgs et du PPCMOI en vigueur pour l'îlot des Voltigeurs (CA22 240196) et d'une dérogation à la superficie maximale de plancher de 750 m² au-delà de 30m.

Cet empiètement empêche l'extension du corps du bâtiment 190 qui est nécessaire afin de créer le point culminant marquant la silhouette du projet ainsi que le panorama perçu depuis les belvédères Kondiaronk et du pont Jacques-Cartier. La volumétrie emblématique de la tour de l'horloge Molson nécessite une gradation constante et successive des hauteurs de son volume. Le corridor visuel exceptionnel Kond_18a force une surhauteur en flèche sur une zone plus petite que celle enterinée au PPU des Faubourgs (illustrée en rose sur le plan).

Également, le plan d'urbanisme et le PPU des Faubourgs en vigueur prescrivent une hauteur maximale de 65m sur l'entièreté de l'îlot, cependant les cotes altimétriques des corridors visuels exceptionnels BPJC_1, BPJC_2, BPJC_3, Kond_18a et Kond_18b ne permettent pas d'atteindre ces hauteurs ce qui restreint de manière non négligeable le potentiel de développement du site.

Retirer les corridors visuels exceptionnels pour permettre la hauteur conditionnelle de 100m ainsi que des pointes de surhauteur de 65m ailleurs sur l'îlot, comme prévu au PPU des Faubourgs, permettraient d'atteindre quatre objectifs clés à la création d'un milieu de vie inclusif et respectueux de son contexte bâti et paysager :

- 01 Développer sensiblement un ensemble industriel patrimonial exceptionnel de manière à créer une gradation des hauteurs sensible et cohérente entre l'ensemble industriel patrimonial et les nouvelles constructions du secteur;
- 02 Dédier une superficie importante des terrains de l'ancienne brasserie Molson à l'aménagement du parc Sohmer et offrir une aire de protection substantielle qui préservera de manière concrète les vues depuis le Mont-Royal et les quartiers avoisinants vers le pont Jacques-Cartier;
- 03 Affirmer le statut de repère emblématique de la tour de l'horloge de Molson.

Pour mettre en œuvre ces objectifs et que le projet de redéveloppement profite de la notion de hauteur conditionnelle et de hauteur maximale entérinées au PPU des Faubourgs, les corridors visuels exceptionnels Kond_18b, Kond_18c, BPJC_1, BPJC_2 et BPJC_3 doivent être retirés.

RECOMMANDATION NO. 3

Retirer les corridors visuels exceptionnels Kond_18a, Kond_18b, BPJC_1, BPJC_2 et BPJC_3.

3. Conclusion

Notre lecture du PUM 2050 et notre compréhension de ses impacts pour le projet de redéveloppement de l'ancienne brasserie Molson nous incitent à formuler certaines recommandations. L'objectif poursuivi par ces dernières est de bonifier l'expérience des emblèmes uniques de la Ville de Montréal en permettant aux projets urbains futurs d'en devenir et de participer à souligner la relation entre le fleuve et la montagne dans les panoramas de demain.

Recommandations :

RECOMMANDATION NO. 1

Éliminer la notion de cote altimétrique et encadrer la mise en valeur des panoramas ou vues par des objectifs et critères qualitatifs intégrés à la réglementation d'urbanisme.

RECOMMANDATION NO. 2

Retirer le corridor visuel exceptionnel Kond_18c pour permettre des constructions en surhauteur ponctuelle.

RECOMMANDATION NO. 3

Retirer les corridors visuels exceptionnels Kond_18a, Kond_18b, BPJC_1, BPJC_2 et BPJC_3.