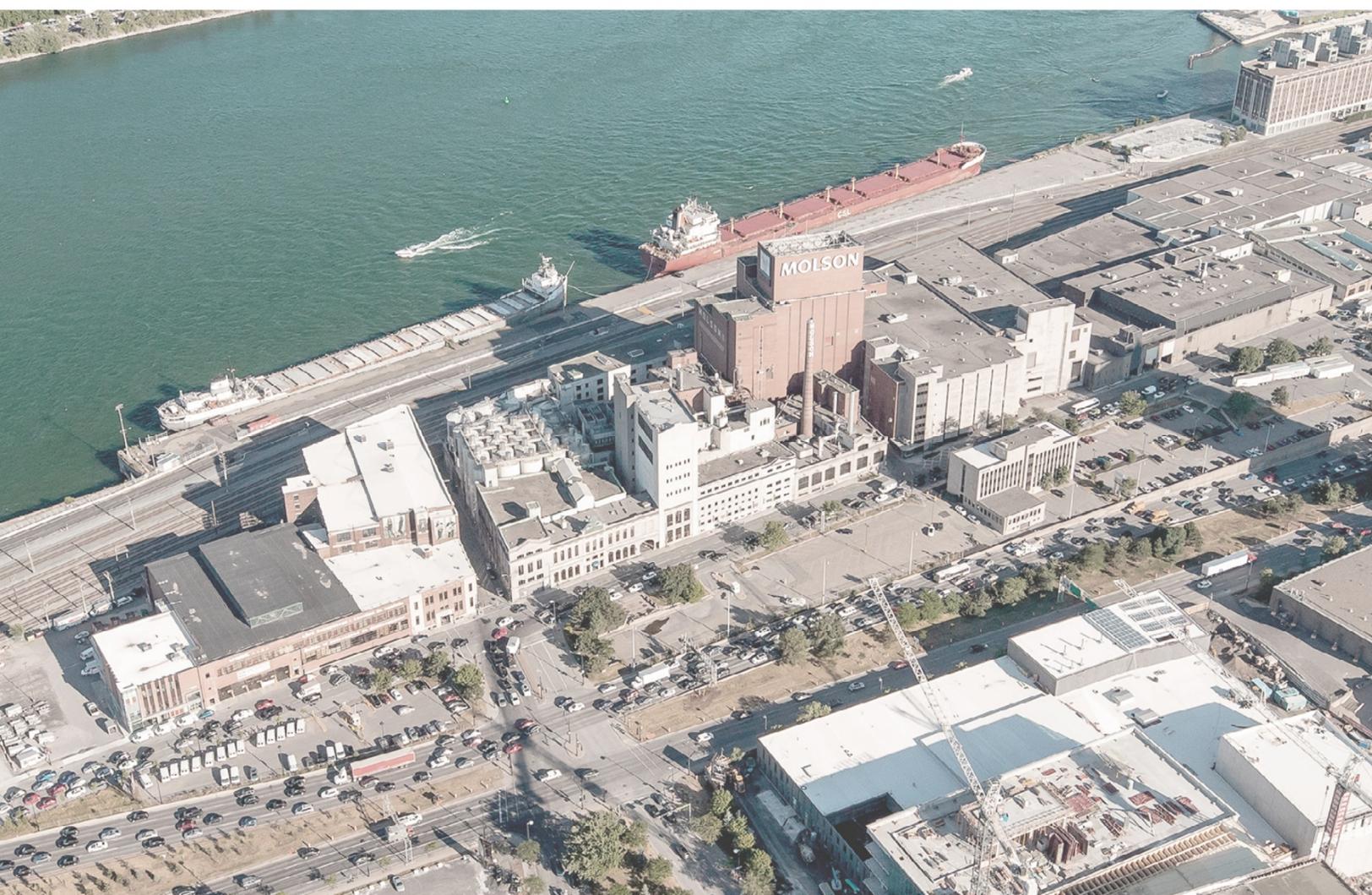


OPINION

PRÉSENTÉE À LA COMMISSION SUR LA CULTURE, LE PATRIMOINE ET LES SPORTS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR LE PATRIMOINE INDUSTRIEL



DOCUMENT PRÉPARÉ
EN COLLABORATION
AVEC

BC2

sidlee
architecture

LUCELAFONTAINEARCHITECTES

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	1
1 PRÉSENTATION DES MEMBRES DU CONSORTIUM	2
2 LA PROPRIÉTÉ.....	4
3 ÉVOLUTION ET INTÉRÊT HISTORIQUE DU SITE	5
3.1 INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE	5
3.2 MOLSON, UNE ÉPOPÉE FAMILIALE	5
3.3 ÉVOLUTION DE LA BRASSERIE.....	6
3.4 INTÉRÊT PATRIMONIAL.....	8
3.4.1 Valeur historique.....	9
3.4.2 Valeur d'usage.....	9
3.4.3 Valeur paysagère	9
3.4.4 Valeur architecturale.....	9
3.4.5 Valeur symbolique	10
3.4.6 Valeur symbolique et commémorative	10
4 VISION DE REDÉVELOPPEMENT.....	11
4.1 GENÈSE DU CONCEPT	11
4.2 CONCEPT DE REDÉVELOPPEMENT	11
5 STRATÉGIE DE VALORISATION.....	13
CONCLUSION.....	15

PRÉAMBULE

Le redéveloppement du site Molson permettra la création d'un milieu de vie complet à dominance résidentielle où les Montréalaises et Montréalais pourront également y travailler et s'y divertir. Site connu comme étant à l'origine du Montréal industriel du 18^e siècle, et témoin de plus de deux siècles d'histoire de la métropole, ce redéveloppement sera l'assise et la bougie d'allumage d'un renouveau urbain du 21^e siècle.

Le Consortium formé par Groupe Sélection, MONTONI et le Fonds immobilier de solidarité FTQ a été choisi par la brasserie Molson Coors pour se porter acquéreur, puis pour redévelopper le site de son usine dont les activités de production et de distribution déménageront d'ici la fin de la présente année vers de nouvelles installations. Le Consortium s'est démarqué parmi les acheteurs potentiels par sa vision globale pour le site, axée sur un développement aux usages mixtes, durable, dans le respect du patrimoine et de l'héritage de l'iconique brasserie. Son positionnement comme propriétaire, développeur, constructeur, opérateur et acteur impliqué du développement économique et communautaire de Montréal assure également le respect et la pérennité de la vision de redéveloppement du site.

Molson est la plus ancienne société canadienne opérant toujours sur son site d'origine. Le projet visionnaire du Consortium propose d'allier mise en valeur du patrimoine, pour honorer l'histoire du site, et densification, pour réussir la création d'un milieu de vie mixte répondant aux aspirations des Montréalaises et Montréalais.

À ce titre, la mise en valeur du patrimoine sera un élément incontournable de ce redéveloppement. Le concept y veille, entre autres, en intégrant patrimoine culturel vivant par une réutilisation pérenne des lieux. La mémoire du site sera ravivée dans l'aménagement d'une microbrasserie expérientielle où l'histoire sera mise à l'honneur.

Le Consortium tient à féliciter la Ville de Montréal pour le lancement d'une réflexion de fond sur le patrimoine industriel montréalais. Le site de Molson est un bout d'histoire et nous avons à cœur de réaliser un projet qui mettra en valeur le génie de ce lieu d'exception. Le Consortium a d'ailleurs cru important de s'entourer de nombreux experts pour nourrir cette réflexion, développer une vision et orienter les premières pistes d'interventions. Il tient aujourd'hui à partager cette vision, et ce, en vue d'échanger avec la Commission et d'apprendre les uns des autres.

1 PRÉSENTATION DES MEMBRES DU CONSORTIUM

Le Consortium, composé de trois groupes de leaders de l'industrie du développement immobilier présentés ci-dessous, bénéficie d'un positionnement fort en tant qu'investisseur et promoteur. Il assurera le développement du site Molson avec une vision globale pour la création d'un site de qualité.

GROUPE SÉLECTION

Groupe Sélection est un chef de file et une référence internationale dans la création de milieux de vie intergénérationnels. Guidé par le bien-être de ses résidents, Groupe Sélection utilise sa plateforme immobilière comme fer de lance pour investir dans des solutions innovantes qui permettent d'améliorer la qualité de vie des gens et de créer des projets multigénérationnels avant-gardistes. Avec sa vision intergénérationnelle et sa structure intégrée verticalement unique, Groupe Sélection poursuit son expansion géographique et la diversification de ses produits immobiliers destinés aux jeunes, aux familles et aux retraités:

- **Yimby**, des appartements locatifs conçus pour les jeunes professionnels, avec du mobilier intégré et modulable au gré des besoins des locataires, et un esprit de communauté hors du commun;
- **Hoop**, qui propose des condos locatifs qui s'adaptent parfaitement à tous les types de familles, que ce soit en couple, avec les enfants, les amis et même les compagnons à quatre pattes;
- **Waltz**, qui permet à ceux qui veulent profiter pleinement de leur liberté de vivre dans des condos locatifs de première qualité qui offrent des espaces aussi spacieux que raffinés, avec leurs finis impeccables jusque dans les moindres détails;
- **Sélection Retraite**, marque de renommée internationale en matière de gestion de complexes résidentiels pour retraités, Sélection Retraite dynamise et valorise la retraite de ses résidents en proposant des milieux de vie favorisant le maintien de saines habitudes de vie.

MONTONI

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 durable du Canada, MONTONI cumule plus de 4 millions de pieds carrés de bâtiments certifiés LEED. Afin de rendre plus accessible le bâtiment vert et intelligent, l’entreprise a également développé le programme DISTINCTION par MONTONI, qui vise à réduire au maximum l’impact environnemental de chaque bâtiment sur son environnement et à placer le bien-être des occupants au premier plan.

Se démarquant par l’aspect novateur et la qualité de ses réalisations, l’entreprise a notamment remporté, à deux reprises, le Prix INOVA de l’Institut de développement urbain du Québec, soit pour la construction du siège social du Groupe Lumenpulse, dans la catégorie Bâtiment intégré, industriel et de R&D, ainsi que pour celle du campus Ericsson dans la catégorie Commercial – Coûts de construction supérieurs à 50 M\$. MONTONI a également remporté le Prix Leader en transport durable MOBA pour la réduction de l’impact environnemental du campus Ericsson.

FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ

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 707 000 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 13,8 milliards de dollars.

Le Fonds immobilier et le Fonds ont une vision commune : celle d’un développement durable qui donne aux valeurs humaines toute la place qui leur revient.

Le Fonds immobilier choisit des projets immobiliers qui soutiennent l’économie autant qu’ils enrichissent les collectivités. Il privilégie le développement de projets mixtes, inclusifs et durables dont les retombées contribuent à la prospérité collective. Parce que le Fonds immobilier veut s’investir pour une meilleure société.

Au 31 mai 2020, le Fonds immobilier comptait :

- 58 projets en développement ou en construction d’une valeur de 3,7 milliards de dollars qui créeront 30 000 emplois;
- 80 immeubles en gestion d’actifs;
- 115 millions de dollars étaient investis pour des projets de logements sociaux, communautaires ou abordables qui, au fil des ans, ont permis de construire ou de rénover plus de 5300 logements de qualité pour ménages à faible revenu;
- 400 millions de dollars étaient consacrés à la réalisation de projets d’infrastructures immobilières à vocation socio-économique comme des écoles publiques, des centres culturels et sportifs;
- Le Fonds immobilier est membre du Conseil du bâtiment durable du Canada - division Québec.

2 LA PROPRIÉTÉ

Le site Molson est constitué de l'usine Molson Coors, de ses bâtiments administratifs et de ses stationnements. L'ensemble présente de nombreuses qualités, parmi lesquelles :

- Un positionnement enviable, au pied du pont Jacques-Cartier, à un jet de pierre du Vieux-Montréal et à distance de marche des stations de métro Beaudry et Papineau;
- Une vue sur le fleuve Saint-Laurent;
- Un cadre bâti d'intérêt;
- Un important potentiel de développement.

Le site est composé des trois grandes sections suivantes :

1. L'usine sise entre le chemin de fer au sud, la rue Notre-Dame au nord, l'avenue Papineau à l'est et la rue Atateken à l'ouest. Cette portion de site est la plus vaste. On y retrouve le plus grand ensemble bâti, lequel comprend principalement les fonctions d'usine de la brasserie, où l'on prépare la bière, on l'embouteille et l'on prépare à l'expédition. Ainsi, l'ensemble bâti sert des activités industrielles, ce qui se reflète dans l'aménagement intérieur, et parfois dans les volumes extérieurs.
2. Les stationnements et le bâtiment administratif compris entre la rue Notre-Dame au sud, l'autoroute/boulevard Ville-Marie au nord, le pont Jacques-Cartier à l'est et le tunnel Beaudry à l'ouest. Ces îlots seront agrandis grâce au réalignement de l'axe Ville-Marie permettant un développement de bâtiments plus réguliers et alignés.
3. Le stationnement entre l'autoroute/boulevard Ville-Marie au sud, la rue de la Gauchetière, la rue Érié et le boulevard René-Lévesque au nord, le pont Jacques-Cartier à l'est et l'avenue Papineau à l'ouest.



3 ÉVOLUTION ET INTÉRÊT HISTORIQUE DU SITE

3.1 INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE

Avant l'occupation européenne de l'île de Montréal, le territoire a été témoin du passage et de l'installation d'Iroquoien. La présence autochtone sur le territoire est caractérisée en trois grandes phases :

- La Confrontation (1535-1642);
- La colonie montréalaise et ceux des établissements limitrophes (1642-1705);
- L'expropriation graduelle (1705 à aujourd'hui).

Les recherches historiques et archéologiques permettent d'établir qu'à l'arrivée des premiers explorateurs européens, en 1535, environ 1500 Iroquoiens étaient sur le territoire de l'île de Montréal, nommée à cette époque Hochelaga.

Ce pan de l'histoire a été exploré en profondeur dans un mandat mené par Arkéos à la demande du Consortium. Son recensement contribuera aux réflexions quant au futur du site Molson.

3.2 MOLSON, UNE ÉPOPÉE FAMILIALE

En 1782, John Molson, alors âgé de 19 ans, quitte l'Angleterre et s'installe à Montréal. Dès 1783, il s'associe à Thomas Loyd, qui est alors propriétaire d'une brasserie située sur le chemin du Roy (rue Notre-Dame) aux abords du fleuve Saint-Laurent, dans le faubourg Québec, à l'est de la ville fortifiée. Ce secteur est appelé « Pied-du-Courant », car le fleuve Saint-Laurent rétrécit et forme ici le courant Sainte-Marie dont la force obligeait les canots et voiliers à accoster et l'équipage à effectuer un portage jusqu'à la ville¹. Construite en 1782, il s'agirait de la première brasserie du secteur. Elle aurait marqué le début de l'industrialisation du Pied-du-Courant et, par le fait même, initié son urbanisation².

John Molson rachète l'entreprise deux ans plus tard et débute la production de la bière Molson en 1786, faisant de la brasserie la plus ancienne d'Amérique du Nord et l'une des plus importantes au monde³. Au milieu du 19^e siècle, l'entreprise reprise par ses descendants bénéficie d'une grande renommée. John Molson est quant à lui élu à la Chambre d'assemblée du Bas-Canada en 1816, puis siège au conseil législatif du Bas-Canada (1832-1836).

John Molson est également l'un des fondateurs du premier bateau à vapeur construit au Canada (l'Accommodation, inauguré en 1809) et la famille sera, par la suite, associée dans l'une des plus grandes

¹ Ville de Montréal, Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, Fiche du secteur Brasserie Molson. En ligne : http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_zone.php?id=1161

² Ville de Montréal, Évaluation du patrimoine urbain, Arrondissement Ville-Marie, 2005, p. 124

³ La cinquième plus grande brasserie au monde lors de sa fusion avec Coors en 2005. Source : Molson Coors, Histoire Molson, Chronologie, 2008-2009.

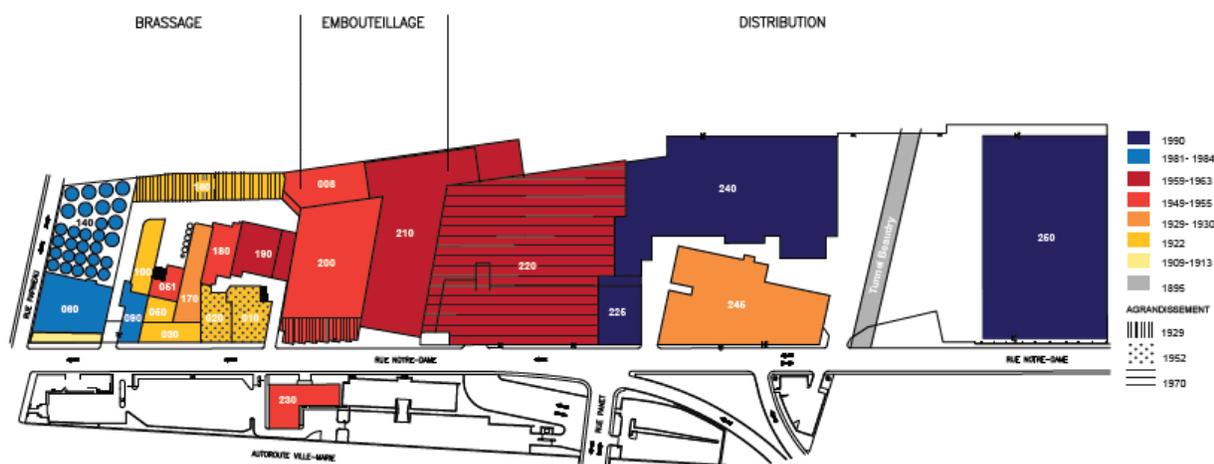
compagnies de transport maritime sur le Saint-Laurent dans la première moitié du 19^e siècle⁴. La famille Molson participe également à la création de la première compagnie de chemin de fer du Canada en 1831 (la Compagnie de chemin de fer Champlain et Saint-Laurent) et s'illustre dans le domaine financier avec la création de la Banque Molson en 1854, qui devient l'une des plus grandes banques du Canada jusqu'à sa fusion avec la Banque de Montréal en 1925.

En 1817, les Molson font construire à Montréal l'hôtel Mansion House, qui était alors l'un des plus luxueux d'Amérique, et sont impliqués dans le financement et l'exploitation du théâtre Royal, premier théâtre permanent de Montréal (1825). De plus, John Molson est l'un des principaux promoteurs à l'origine de la création de l'hôpital général de Montréal en 1822. Plusieurs générations de Molson se sont impliquées dans l'administration de l'institution, mais aussi dans son financement. La famille Molson a contribué significativement au financement de l'Université McGill, notamment au 19^e siècle.

Enfin, la famille Molson s'est impliquée dans le domaine sportif en participant à la création du club de hockey des Canadiens de Montréal dans les années 1920. Depuis 1957, le club a presque toujours appartenu à des membres de la famille.

3.3 ÉVOLUTION DE LA BRASSERIE

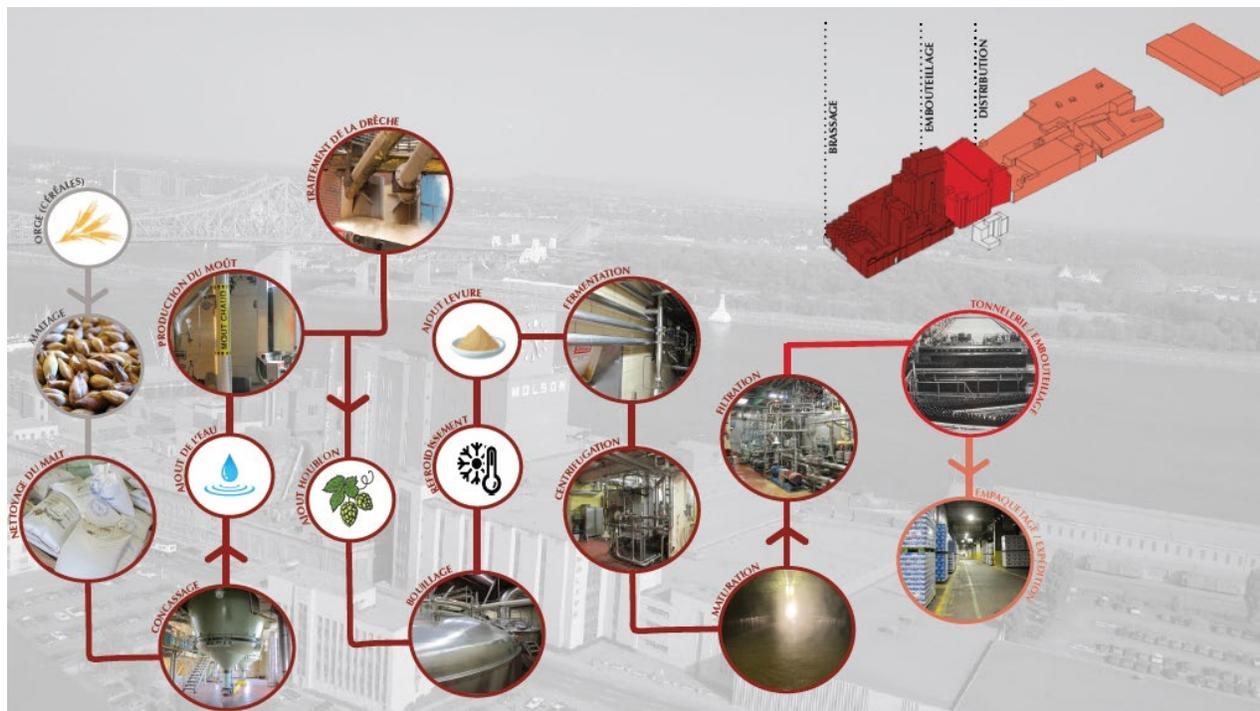
Le succès de la bière Molson se lit dans l'organisation du site de la brasserie : l'amalgame de constructions actuel est le fruit d'ajouts successifs, en fonction des besoins de la production brassicole. Le complexe industriel est aujourd'hui composé de 22 bâtiments et espaces extérieurs divers (cours, aire de manœuvre de camions et aires de stationnement). Une voie ferrée (non utilisée) est également présente sur le site.



Luce Lafontaine Architectes

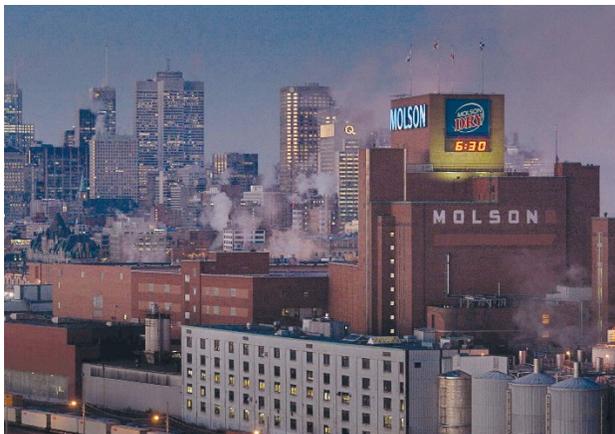
⁴ Compagnie des Bateaux à Vapeur du Saint-Laurent.

L'Îlot des Voltigeurs, à l'est du site, compte les bâtiments les plus anciens et est lié aux activités de brassage de la bière qui comprend notamment des voûtes, sous le bâtiment 060, ainsi que des murs anciens, sous le bâtiment 100. L'ouvrage visible le plus ancien est le tunnel Beaudry composé de 208 mètres de voûtes en brique à l'ouest du site.



Luce Lafontaine Architectes

Cette évolution fonctionnaliste du site a pour conséquence une lecture hétéroclite de l'ensemble, tant dans la volumétrie que les circulations au sol. Les bâtiments présentent des hauteurs diverses créant un effet de cascade avec pour point culminant la tour et son enseigne iconique. Cet aspect hétéroclite se retrouve également au sol, dans une série de passages alternatifs, parfois très étroits, créant une ambiance labyrinthique.



3.4 INTÉRÊT PATRIMONIAL

Plusieurs désignations patrimoniales déterminent l'intérêt du site :

- Au niveau fédéral, une plaque commémore l'événement historique national « Accommodation » depuis 1925;
- Au niveau provincial, une partie du site est située dans l'aire de protection de la maison Marguerite-Hay;
- Au niveau de la Ville de Montréal, le site fait partie d'un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle identifié au Plan d'urbanisme et constitue un immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle;
- Au niveau de l'Arrondissement de Ville-Marie, le Plan de mise en valeur du patrimoine local de Ville-Marie identifie les enseignes installées au sommet de la tour centrale parmi les 19 enseignes d'intérêt à préserver.

Parallèlement, la Ville de Montréal a établi en mars 2019 un énoncé de l'intérêt patrimonial du site qui reconnaît les valeurs suivantes :

- Historique;
- D'usage;
- Paysagère urbaine;
- Architecturale;
- Symbolique et commémorative.

Celles-ci trouvent des traductions fragmentaires dans le cadre bâti, par la présence d'éléments iconiques comme la cheminée, l'horloge ou le front bâti sur la rue Notre-Dame, mais aussi sous forme de traces plus intangibles, dans la toponymie, la permanence de l'usage brassicole ou l'association avec l'histoire de la famille Molson. Ces valeurs sont détaillées ci-après, telles que définies dans l'énoncé de valeur patrimoniale. Luce Lafontaine, architecte et consultante en patrimoine, a été mandatée par le Consortium et a notamment contribué au recensement des valeurs suivantes :

3.4.1 Valeur historique

- Ancienneté de fréquentation et d'occupation du Pied-du-Courant, halte obligée en raison des remous du Saint-Laurent;
- Importance du potentiel et des sites archéologiques recensés dans le secteur;
- Ancienneté du site brassicole, doyen en Amérique du Nord;
- Association avec la famille Molson, maîtres brasseurs, industriels, investisseurs et philanthropes ayant participé à l'essor économique, social et culturel de Montréal et du Canada au sens large;
- Association à la bière et acteur du développement des procédés brassicoles;
- Association à la navigation à vapeur et au transport fluvial au Canada (L'Accommodation).

3.4.2 Valeur d'usage

- Permanence de l'activité brassicole;
- Évocation de la géographie proto-industrielle de Montréal étant donné son implantation antérieure au développement du canal de Lachine reconnu comme berceau de l'industrialisation au Canada;
- Association à l'évolution des moyens de transport des marchandises.

3.4.3 Valeur paysagère

- Paysage urbain historique;
- Présence emblématique du complexe de la brasserie au premier plan du panorama de Montréal;
- Dualité de sa présence urbaine : façade linéaire à l'échelle urbaine, côté rue, versus un massif bâti à la volumétrie complexe côté fleuve;
- Relation avec le fleuve et le Pied-du-Courant Sainte-Marie où le remous « garantit » la fraîcheur de l'eau nécessaire à la production de bière;
- Point de repère : l'enseigne-horloge « Molson » est un emblème de Montréal et marque l'entrée de ville.

3.4.4 Valeur architecturale

- Forme bâtie d'une grande complexité traduisant les besoins de production, en constante évolution, qui se régénère par portion pour maintenir la production en tout temps;
- Persistance d'axes de composition anciens qui structurent l'organisation spatiale du site, ainsi que de parties de façades et de matériaux anciens réemployés dans la construction de bâtiments plus récents;
- Architecture fonctionnelle, avec des bâtiments d'une grande capacité structurale et d'une résistance au feu supérieure;
- Authenticité, par la continuité d'usage;
- Notoriété des concepteurs de certains bâtiments;
- Lisibilité de l'évolution historique du site qui se déploie de manière chronologique d'est en ouest;
- Ancienneté et unicité du tunnel Beaudry.

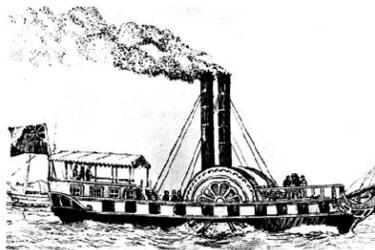
3.4.5 Valeur symbolique

- Lien avec la famille Molson;
- Témoignage de l'histoire des travailleurs de l'industrie brassicole, des métiers et de la transmission des savoir-faire qui lui sont associés et des liens avec la population ouvrière du quartier;
- Notoriété de la marque Molson et du nom dans la culture populaire;
- Valeurs associées à une « communauté Molson » regroupant ses employés, retraités, et joueurs des Canadiens de Montréal, qui en font une entreprise ancrée dans le territoire et la société;
- Association très forte entre un lieu identitaire et une marque de commerce locale.

3.4.6 Valeur symbolique et commémorative

- Ancienneté et pérennité des activités brassicoles;
- L'Accommodation, premier navire à vapeur.

Illustration du navire
L'Accommodation



L'ensemble bâti de l'usine Molson, du
pont Jacques-Cartier



La résidence Belmont Hall de la famille
Molson, s.d., Archives nationales du
Canada



La façade linéaire sur la rue Notre-
Dame



Chantier sur la propriété, 1955



L'enseigne horloge Molson



4 VISION DE REDÉVELOPPEMENT

4.1 GENÈSE DU CONCEPT

À la suite de la décision de Molson Coors de déménager ses activités de production sur la Rive-Sud, le site a été mis en marché par JLL. Le Consortium en a fait l'acquisition, avec pour objectif de redévelopper ce site unique en milieu de vie.

Lors de l'achat des terrains de la brasserie Molson Coors, le Consortium a également signé une entente avec la Ville de Montréal, Molson et la SHDM. À travers cette entente, le développeur a fait les dons suivants, lesquels contribueront à rehausser la qualité du site Molson :

- Au-delà de la contribution aux fins de frais de parc, le Consortium offre près de 5000 m² de terrain supplémentaire pour fins de parcs, afin d'améliorer la qualité des espaces publics;
- Le Consortium a consenti à aménager un lien piéton et une servitude de passage entre le site et le parc du Pied-du-Courant, notamment en passant à travers l'îlot des Voltigeurs;
- Le Consortium s'engage à respecter le développement des unités d'habitation selon le Règlement pour une métropole mixte actuellement en préparation et à contribuer avec des solutions créatives pour créer un site diversifié s'adressant à tous les âges et à tous les types de ménages;
- Le Consortium consent à léguer l'îlot compris entre les rues Montcalm, Beaudry, Notre-Dame et l'axe Ville-Marie;
- Le Consortium consent à vendre de gré à gré en faveur de la Ville de Montréal un terrain de 4850 m² pour le développement d'un pôle civique. Une vente de gré à gré pour un bâtiment remplissant des fonctions de pôle économique sur l'îlot des Voltigeurs est également prévue en faveur de la Ville de Montréal.

Parallèlement, le Consortium a entamé un processus de travail avec l'Arrondissement de Ville-Marie et s'est prononcé sur le Programme particulier (PPU) des Faubourgs en cours d'élaboration. En 2019, une première phase de consultation tenue par l'OCPM avait en effet donné l'occasion au Consortium de présenter sa vision de développement du site Molson, réitérée en octobre 2020 lors de la consultation publique de l'OCPM sur le projet de PPU. Celui-ci contient plusieurs orientations quant au patrimoine.

4.2 CONCEPT DE REDÉVELOPPEMENT

Notre vision est de créer un quartier vivant, assurant la vitalité et l'attractivité du centre-ville de Montréal et du Vieux-Montréal, mettant en valeur la mémoire collective du lieu et proposant un milieu de vie mixte, inclusif, diversifié et de qualité.

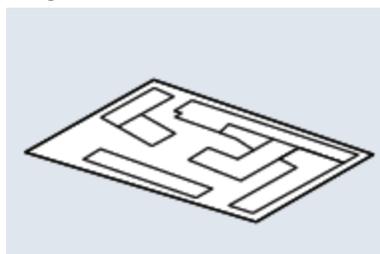
Le projet s'appuie sur plusieurs éléments qui auront des répercussions positives pour le secteur, notamment via l'application des règles de l'art du design urbain dans une démarche exceptionnelle de planification et de collaboration avec la Ville de Montréal, par exemple : une densité adoucie par les basilaires, le respect des gabarits à l'échelle humaine et l'optimisation des périodes d'ensoleillement. D'autres grands projets de

réaménagement d'ensemble manufacturiers, selon certains de ces principes, ont d'ailleurs fait leurs preuves : le East Bayfront et le Distillery District à Toronto ou encore le Dominion Sugar Factory à Brooklyn. En Europe, Confluence, à Lyon, et le Royal SeaPort à Stockholm font office de projets exemplaires.

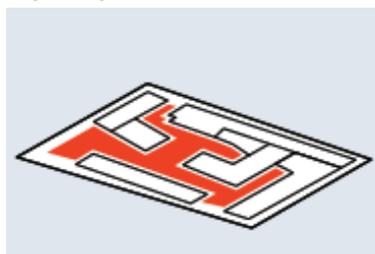
Plus précisément, le concept de redéveloppement du site s'articule autour des grands principes suivants :

- Retisser la trame urbaine, créer des liens et bonifier le site par la reconstruction de lots en respect du PPU à la suite de la transformation de l'emprise autoroutière;
- Augmenter la part du domaine public par la création de nouveaux parcs;
- Créer des ouvertures visuelles vers le fleuve;
- Créer un milieu de vie complet et mixte;
- Aménager le site à l'échelle des piétons et des cyclistes;
- Intégrer le cadre bâti existant et projeté aux abords du site;
- Mettre en valeur le patrimoine et l'histoire du quartier;
- Maintenir des emplois sur le site.

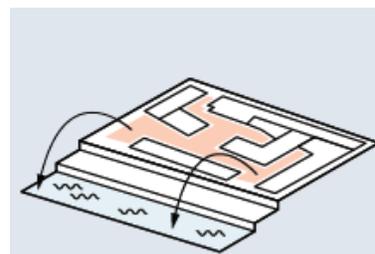
Intégration urbaine



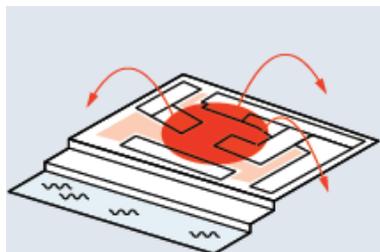
Espaces publics



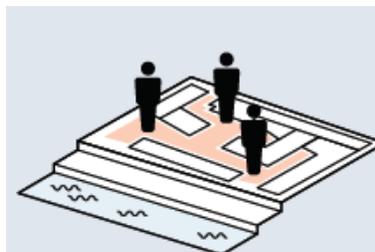
Relation au fleuve



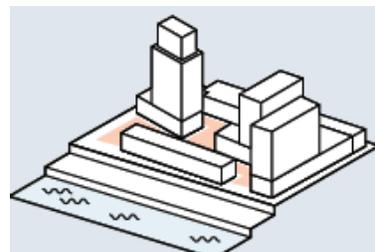
Milieu de vie et programmation



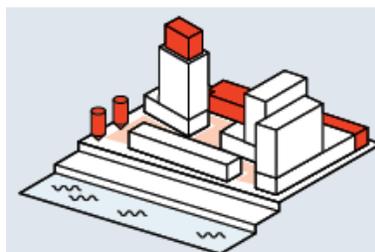
Échelle humaine



Cadre bâti



Patrimoine



5 STRATÉGIE DE VALORISATION

Le secteur des Faubourgs a été marqué au fil du temps par des interventions majeures qui ont laissé des cicatrices dans le tissu urbain et la mémoire collective (la coupure de l'accès au fleuve par le port et les voies ferrées, le pont Jacques-Cartier, la destruction de plusieurs îlots ouvriers pour la construction du site de Radio-Canada, l'autoroute Ville-Marie, etc.).

Dans ce paysage déstructuré, et bien que les ajouts de bâtiments aient considérablement fait évoluer la forme bâtie de la brasserie au fil du temps, la présence de Molson sur le site est un repère pérenne. Il s'agit de la plus ancienne occupation du secteur qui soit toujours en place aujourd'hui. Le Consortium reconnaît l'importance de l'héritage du site par des principes d'aménagement qui contribuent à perpétuer la mémoire du lieu et révéler tout son génie.

L'objectif du Consortium est de conserver les bâtiments patrimoniaux présentant des qualités architecturales, tout en densifiant l'îlot des Voltigeurs, un futur secteur d'emplois et de services. Ce site présente des qualités qui doivent bénéficier à tous. En effet, la mise en valeur de l'héritage du site participera à la création d'une nouvelle identité unique. Une nouvelle vie sera insufflée sur le site afin de devenir un pôle d'emplois et d'innovation. D'autres villes sont passées par ce processus, offrant de grandes sources d'inspiration pour allier la conservation et la densification.

Certains éléments du cadre bâti revêtent en effet un intérêt particulier et seront intégrés dans le projet. L'énoncé de valeur patrimoniale du site liste notamment des éléments caractéristiques ou iconiques tangibles (volumétrie et circulations labyrinthiques, classicisme du front bâti sur Notre-Dame, cheminée, porte cochère, horloge, etc.), mais aussi des marqueurs intangibles qui font tout autant partie du génie du lieu. Ainsi, la célébration de l'usage brassicole, l'odeur ou les plantations de houblon, les vapeurs ou encore la proximité du Pied-du-Courant sont autant d'éléments déclencheurs de la mémoire du lieu que le cadre bâti.

Le projet prévoit de perpétuer l'usage brassicole par la permanence du siège social montréalais de Molson Coors sur le site, mais aussi la création d'une microbrasserie expérientielle qui se propose de faire revivre le procédé de production de la bière aux Montréalaises et Montréalais.

Parallèlement, l'intention du Consortium est de mettre en valeur la localisation du site, qui a conditionné son développement, en valorisant notamment la proximité de l'eau par des accès visuels et son positionnement sur le tracé fondateur de Montréal. L'évolution du site, qui a tant marqué le paysage, est également un élément marquant à valoriser, à la fois en préservant un effet de cascade dans la modulation des hauteurs bâties et en offrant des parcours piétons informels qui permettent une déambulation labyrinthique à travers le site.

Plusieurs stratégies seront explorées pour évoquer l'héritage du lieu, qu'il s'agisse de la mise en valeur du fronton de 1913 commémorant la fondation de la compagnie, des caves voûtées, du front bâti sur la rue Notre-Dame et ses ouvertures, dont la porte cochère, de la plaque commémorative de l'Accommodation, des traces du lotissement historique et des axes de circulation, de la tour Molson, son horloge analogique et ses

lettres lumineuses, de la cheminée en brique, de la voie ferrée, des vues sur le fleuve ou encore de la chaîne de production de cette bière identitaire pour tous les Montréalais.

CONCLUSION

Le Consortium a à cœur d’asseoir dans le temps l’héritage exceptionnel de la brasserie Molson. Il a le devoir d’explorer et d’étudier diverses stratégies pour célébrer le génie du lieu, son histoire et évoquer la production brassicole dans le but de valoriser un site important du patrimoine industriel montréalais. C’est pourquoi il souhaite partager son expérience et sa vision pour perpétuer cet héritage, malgré le départ des activités de production du site.

Encore une fois, il tient à féliciter la Ville de Montréal de porter cette réflexion sur la place publique et est heureux de pouvoir y contribuer. Il reste par ailleurs à la disposition de la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports pour échanger sur le sujet et apprendre des parties intéressées et autres acteurs du milieu qui ont à cœur, tout comme lui, de mettre en valeur et de célébrer l’héritage exceptionnel de la brasserie Molson.

