

AVIS PUBLIC



ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT D'URBANISME (01-282)

À sa séance du 6 mai 2025, le conseil d'arrondissement a adopté le règlement suivant :

- Règlement CA-24-282.142 intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) », afin, notamment, d'adopter des dispositions de zonage différencié, d'intégrer des dispositions favorables au logement social et au logement abordable et de corriger des dispositions de transition écologique.

Ce règlement est entré en vigueur le 3 juin 2025, date de la délivrance, par le greffier adjoint de la Ville, du certificat de conformité au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, ainsi qu'aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et aux dispositions du document complémentaire, le tout conformément à l'article 133 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4).

Ce règlement peut être consulté à l'adresse suivante :
www.ville.montreal.qc.ca/reglements.

Fait à Montréal, le 14 juin 2025

La secrétaire d'arrondissement,
Anne-Marie Lemieux, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : www.ville.montreal.qc.ca/villemarie

CA-24-282.142 Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), afin, notamment, d'adopter des dispositions de zonage différencié, d'intégrer des dispositions favorables au logement social et au logement abordable et de corriger des dispositions de transition écologique

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4) et les articles 155 et 169 de l'annexe C de cette Charte ;

Vu les articles 113, 145.15, 145.31, 145.35.5, et 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) ;

À l'assemblée du 6 mai 2025, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le premier alinéa de l'article 15.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par :

- 1° le remplacement des mots « , 11 et 24 à 28 » par les mots « et 11 » ;
- 2° le remplacement des mots « et les règles d'insertion de hauteur ne s'appliquent » par les mots « ne s'applique ».

2. L'article 21.3 de ce règlement est modifié par :

- 1° l'insertion, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant :
« Malgré le premier alinéa, dans un secteur où est prescrite une hauteur maximale de 12,5 m situé au sud de la rue Sherbrooke, les constructions visées dans la présente section ne peuvent dépasser de plus de 3,5 m la hauteur maximale prescrite. »
- 2° le remplacement, au troisième alinéa, des mots « Le premier alinéa ne s'applique » par les mots « Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent ».

3. L'article 103.2 de ce règlement est modifié par l'ajout, après le paragraphe 4°, du paragraphe suivant :

« 5° aménager l'emplacement pour faciliter l'entretien et maximiser l'accessibilité des équipements de nettoyage, tels que l'accès à l'eau courante. »

4. L'article 128.1 de ce règlement est modifié par :

- 1° L'ajout, après le paragraphe 5° du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

« 6° un chemin piéton donnant accès à une porte, une voie d'accès, une voie publique ou une ruelle. » ;

2° l'ajout du troisième alinéa suivant :

« L'exclusion mentionnée au paragraphe 6° du deuxième alinéa s'applique sur une largeur d'au plus 1,5 m. »

5. Le premier alinéa de l'article 129.3 de ce règlement est modifié par :

1° l'insertion, après les mots « les toits », du mot « plats » ;

2° le remplacement du mot « inférieure » par les mots « d'au plus 30 m et les toits dont la hauteur est inférieure ou égale » ;

3° l'insertion, au paragraphe 1° avant les mots « un espace collectif », des mots « une terrasse ou ».

6. Le premier alinéa de l'article 130 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « , 6° et 8° de l'article 47 » par les mots « et 6° de l'article 47 et qu'un espace collectif accessible aux occupants d'un bâtiment ».

7. L'article 130.11 est modifié par le remplacement des mots « les travaux visés à l'article 100 doivent, pour les nouvelles fenêtres, » par les mots « construction ou l'agrandissement d'un bâtiment comportant des fenêtres doit ».

8. Le paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 141.3 est modifié par le remplacement du mot « la » par le mot « une ».

9. Les articles 149 et 188 sont modifiés par le remplacement des mots « 8 logements » par les mots « un nombre illimité de logements ».

10. Les articles 204 et 211 sont modifiés par la suppression du mot « spécifiques ».

11. Les articles 214, 221 et 228 sont modifiés par l'insertion, après mots « de la catégorie M1 à M11 » des mots « et E.1 à E.6 ».

12. L'article 424.1.5 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement, au premier alinéa, des mots « du 2e alinéa de l'article 129.3 doit être » par les mots « de l'article 424 doit correspondre à » ;

2° le remplacement, au deuxième alinéa, des mots « de l'article 424 » par les mots « du 2e alinéa de l'article 129.3 ».

13. Le chapitre IX du titre IV de ce règlement est abrogé.

14. Le paragraphe 3° de l'article 586 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation » par les mots « de la catégorie R.1 à R.3, M.1 à M.3 ou M.5 ».

15. Ce règlement est modifié par l'insertion, après le titre VII, du titre suivant :

**« TITRE VII.1
ZONAGE DIFFÉRENCIÉ**

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

657.1. Aux fins du présent titre :

1° un logement social désigne un logement social tel que défini à l'article 1 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) ;

2° un logement abordable désigne un logement qui respecte l'une des conditions suivantes :

a) il est détenu par un organisme à but non lucratif, une coopérative, un gouvernement, une société paramunicipale, une institution d'enseignement publique ou une fiducie d'utilité sociale pour une durée d'au moins 35 ans ;

b) il est réalisé dans le cadre d'un programme ou d'un projet d'un gouvernement, de la Ville ou d'un de leurs mandataires visant à offrir des propriétés abordables aux ménages et prévoyant un contrôle du prix de revente pour une durée d'au moins 35 ans.

657.2. Le présent titre s'applique à une construction majoritairement occupée par un usage résidentiel qui respecte l'une des conditions suivantes :

1° les unités résidentielles sont composées uniquement de logements sociaux ;

2° les unités résidentielles sont composées uniquement de logements sociaux et de logements abordables ;

3° les unités résidentielles sont composées uniquement de logements abordables.

CHAPITRE II

HAUTEURS ET DENSITÉS DIFFÉRENCIÉES

657.3. Malgré l'article 9, lorsque la hauteur maximale en étages est indiquée dans un secteur sur le plan "Hauteurs et densités différenciées" de l'annexe M, la hauteur en étages d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en étages maximale prescrite par secteur.

657.4. Malgré les articles 9 et 10, lorsque la hauteur maximale en mètres est indiquée dans un secteur sur le plan "Hauteurs et densités différenciées" de l'annexe M, la hauteur en mètres d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres maximale prescrite par secteur.

657.5. Malgré le premier alinéa de l'article 34, lorsque la surhauteur maximale est indiquée dans un secteur sur le plan "Hauteurs et densités différenciées" de l'annexe M, la hauteur d'une construction conforme à l'article 657.2 peut atteindre une hauteur en tout point égale à la surhauteur maximale prescrite, si son plan de façade présente un retrait pour la portion située au-dessus de 30 m et si ce retrait est présent sur au moins 80 % de la largeur du bâtiment face à une voie publique adjacente.

Une construction autorisée conformément au premier alinéa doit respecter les conditions prévues aux sous-sections 2, 3 et 4 de la section IV du chapitre II du titre II.

657.6. Malgré l'article 43, lorsque la densité est indiquée dans un secteur sur le plan "Hauteurs et densités différenciées" de l'annexe M, la densité d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être égale ou inférieure à la densité maximale prescrite par secteur.

CHAPITRE III

AUTRES NORMES DE REMPLACEMENT

657.7. Malgré l'article 34.2, la superficie de plancher brute d'un étage d'une construction conforme à l'article 657.2 qui est situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite peut être supérieure à 750 m², si les étages situés à une hauteur supérieure à la hauteur en mètres maximale ont une superficie plancher inférieure aux superficies planchers des étages inférieurs.

Malgré le premier alinéa, dans un secteur où la hauteur en mètres maximale est inférieure à 30 m, une construction conforme à l'article 657.2 qui n'a aucun étage à une hauteur supérieure à 30 m peut avoir la même superficie plancher à chaque étage.

657.8. Une construction mentionnée à l'article 657.7 doit être approuvée conformément au titre VIII.

Afin d'atténuer l'impact d'un immeuble de grande hauteur et de maintenir ou d'améliorer la qualité de l'espace public et du paysage urbain, une construction conforme au premier alinéa doit tenir compte des critères suivants :

1° pour un étage situé à une hauteur supérieure à la hauteur maximale prescrite au plan intitulé "Hauteurs et surhauteurs" de l'annexe A, tendre à avoir une superficie de plancher par étage inférieure à celle des étages situés en dessous de la hauteur en mètres maximale prescrite ;

2° favoriser une volumétrie élancée et des reculs de façades qui réduisent l'impact perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public, notamment :

a) les parcs et les places publiques ;

b) la rue de la Commune ;

c) la rue De La Gauchetière ;

d) la rue Notre-Dame ;

e) la rue Sainte-Catherine ;

f) la rue de la Visitation ;

g) la rue Wolfe ;

3° favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent.

657.9. Malgré l'article 128.1, une construction conforme à l'article 657.2 qui comporte un aménagement paysager visant à recouvrir une cour d'une surface imperméable peut avoir une superficie de végétalisation inférieure à 60 % si une partie de la cour comporte un revêtement perméable.

657.10. Malgré l'article 129.3, lors de la construction ou l'agrandissement d'une construction conforme à l'article 657.2, aucune superficie minimale ne doit être végétalisée si le revêtement de toit comporte un matériau dont l'indice de réflectance

solaire (IRS) est d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.

657.11. Malgré l'article 652.4, le nombre d'unités de stationnement pour vélo exigé pour une construction conforme à l'article 657.2 et comportant de 2 à 8 logements est de 2 unités.

657.12. Malgré l'article 652.5, le nombre d'unités de stationnement pour vélo exigé pour une construction conforme à l'article 657.2 et comportant 8 logements et plus est de 4 unités. ».

16. Le premier alinéa de l'article 712.1 de ce règlement est modifié par l'insertion après les mots « lettre de garantie » des mots « ou une lettre de crédit ».

17. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 719, de l'article suivant :

« **719.1.** Malgré l'article 718, dans le cas d'un bâtiment construit conformément à une disposition des chapitres II et III du titre VII.1, quiconque occupe ou laisse une personne occuper une unité résidentielle en contravention à la durée minimale prescrite à l'article 657.1 ou aux conditions prescrites à l'article 657.2 du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ par unité résidentielle visée ;

b) pour une récidive visant la même unité résidentielle, d'une amende de 4 000 \$ par unité résidentielle visée ;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

a) pour une première infraction, d'une amende de 5 000 \$ par unité résidentielle visée ;

b) pour une récidive visant la même unité résidentielle, d'une amende de 10 000 \$ par unité résidentielle visée. »

18. Le feuillet intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur l'extrait du plan joint en annexe A au présent règlement.

19. Ce règlement est modifié par l'ajout de l'annexe M intitulée « Hauteurs et densités différenciées », jointe en annexe B au présent règlement.

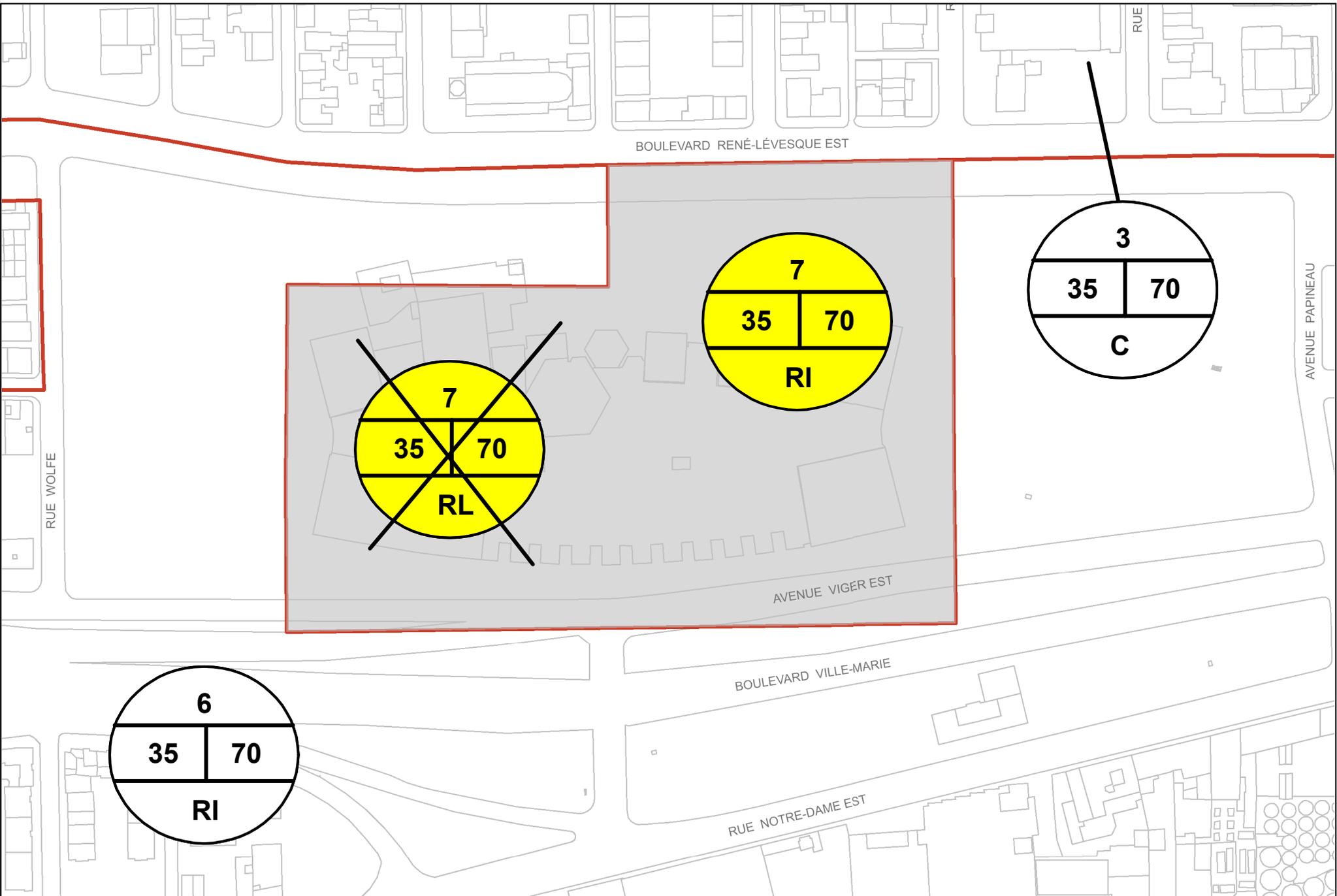
20. L'article 20 du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) est modifié par l'ajout, après le sixième alinéa, de l'alinéa suivant :

« Les garanties monétaires visées aux premier et troisième alinéas ne s'appliquent pas lorsque le programme de réutilisation du sol dégagée constitue une construction conforme à l'article 657.2 du règlement d'urbanisme. »

ANNEXE A
EXTRAIT DU FEUILLET INTITULÉ « DENSITÉS ET IMPLANTATION »

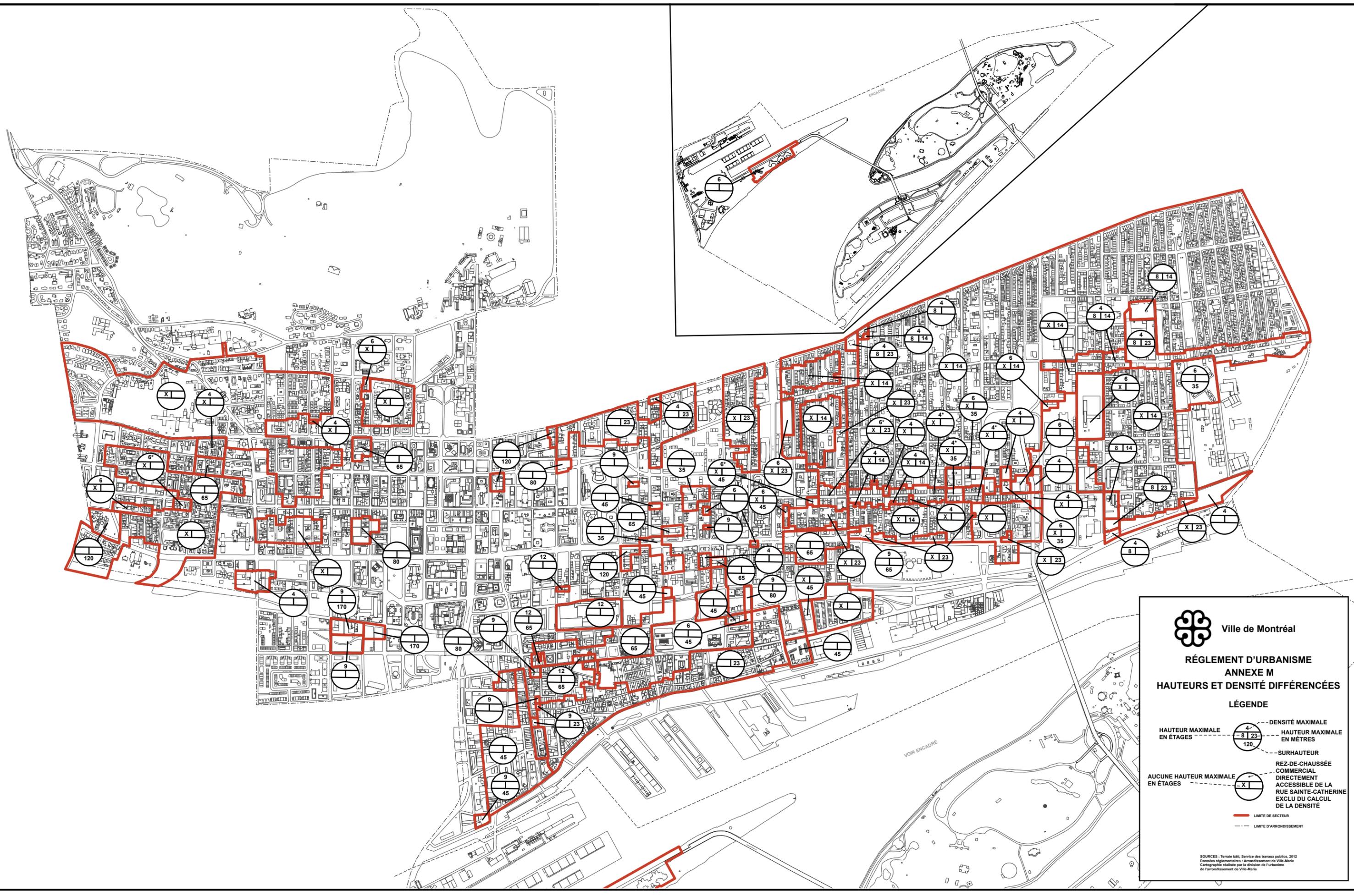
ANNEXE B
ANNEXE M — HAUTEURS ET DENSITÉS DIFFÉRENCIÉES

Un avis relatif à ce règlement (dossier 1257303001) entré en vigueur le 3 juin 2025, date de la délivrance d'un certificat de conformité, a été affiché au bureau d'arrondissement et publié dans Le Devoir le 14 juin 2025.



ANNEXE A - EXTRAIT DU FEUILLET INTITULÉ « DENSITÉS ET IMPLANTATION »

- ~~XX~~ Limite retiré
- XXX (yellow) Secteur de densité et implantation retiré
- (blue) Nouvelle limite réalignée sur le cadastre
- (red) Nouvelle limite
- XXX (black) Nouveau secteur de densité et implantation



Ville de Montréal
RÈGLEMENT D'URBANISME
ANNEXE M
HAUTEURS ET DENSITÉ DIFFÉRENCIÉES

LÉGENDE

- HAUTEUR MAXIMALE EN ÉTAGES — 4 — DENSITÉ MAXIMALE
- HAUTEUR MAXIMALE EN ÉTAGES — 8 | 23 — HAUTEUR MAXIMALE EN MÈTRES
- HAUTEUR MAXIMALE EN ÉTAGES — 120 — SURHAUTEUR
- AUCUNE HAUTEUR MAXIMALE EN ÉTAGES — X | — REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL DIRECTEMENT ACCESSIBLE DE LA RUE SAINTE-CATHERINE EXCLU DU CALCUL DE LA DENSITÉ
- LIMITE DE SECTEUR
- LIMITE D'ARRONDISSEMENT

SOURCES : Terrain bâti, Service des travaux publics, 2012
 Données réglementaires : Arrondissement de Ville-Marie
 Cartographie réalisée par la division de l'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie