

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 10 février 2026, a adopté, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), les projets de résolution dont les descriptions suivent :

a) Résolution autorisant la division de 17 logements, lorsque vacants, pour le bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges, et ce, en dérogation à l'article 141.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'interdiction de division et subdivision de logements - pp 504 (1266645003);

Ce projet particulier vise la zone ci-après illustrée :



Localisation Dossier : 1266645003 Date : 9 février 2026

b) Résolution modifiant la résolution CA19 240103 afin d'autoriser le dépassement de la densité maximale et d'ainsi permettre la complétion des niveaux 22 et 23 pour le bâtiment situé au 2050, rue Mansfield, et ce, en dérogation à l'article 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la densité maximale - pp 505 (1266645002):

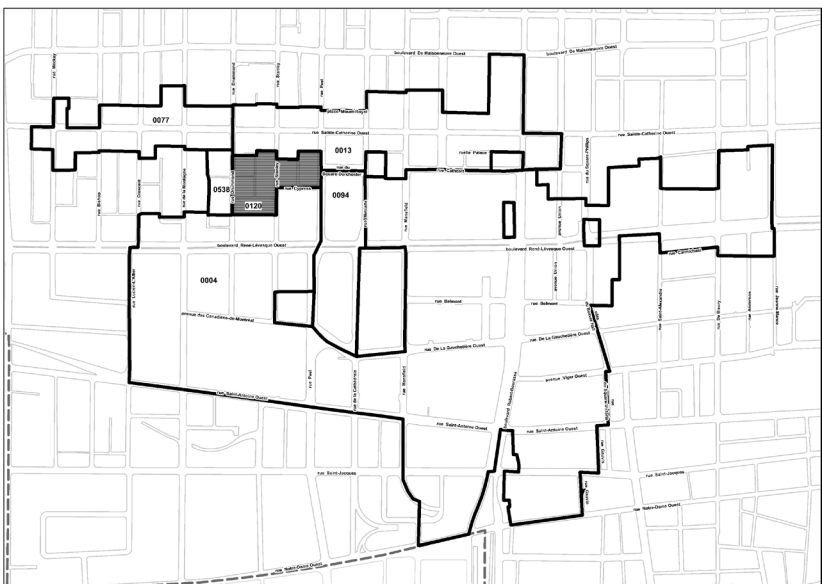
Ce projet particulier vise la zone et les zones contiguës ci-après illustrées :



Localisation Dossier : 1266645002 Date : 9 février 2026

c) Résolution autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel projeté sur le lot 1 340 224 du cadastre du Québec (1208, rue Stanley), et ce, en dérogation notamment aux articles 8, 43, 56 et 81 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, la densité maximale, le mode d'implantation ainsi que la marge latérale – pp 506 (1264869001).

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



Localisation Dossier : 1264869001 Date : 9 février 2026

2) Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), ces projets feront l'objet d'une **assemblée publique de consultation le 25 février 2026, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.**

3) Au cours de cette assemblée, la mairesse d'arrondissement ou tout autre membre désigné du conseil d'arrondissement expliquera les projets ainsi que les conséquences de leur adoption, et le public pourra les commenter.

La documentation afférente à ce projet peut être consultée sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/articles/assemblees-publiques-dans-ville-marie-5538>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ces projets peut également communiquer avec la Division de l'urbanisme de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité au 514 872-9545 et en mentionnant les numéros des dossiers concernés, indiqués précédemment.

4) Le projet a) ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire. Les projets b) et c) contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que les résolutions et les sommaires décisionnels qui se rapportent à ces projets, sont également disponibles sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics ». L'avis peut être consulté entre 8 h 30 et 16 h 30 (mais à partir de 10 h 30 le mercredi), aux comptoirs Accès Ville-Marie situés au rez-de-chaussée du 800, boulevard De Maisonneuve Est, station de métro Berri-UQAM.

Fait à Montréal, le 14 février 2026

La secrétaire d'arrondissement,
Katerine Rowan, avocate

Cet avis peut également être consulté sur le site Internet de l'arrondissement à l'adresse suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>

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

Séance ordinaire du mardi 10 février 2026

Résolution: CA26 240047

Adopter une résolution autorisant la division de 17 logements, lorsque vacants, pour le bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble - Projet de résolution

Il est proposé par Soraya Martinez Ferrada

appuyé par Claude Pinard

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :
 - a) déroger à l'article 141.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à l'interdiction de diviser un logement ;
 - b) occuper et transformer les logements 616/617, 701/702, 801/802, 1003/1004, 1005/1006, 1505/1506, 1714, 1814, 1903/1905, 1914, 2014, 2114, 2205/2206, 2209/2210, 2214, 2305/2306, 2314 tels que proposés aux pages 4 à 14 des plans réalisés par Akelius Montréal Ltd et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 7 janvier 2026;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) l'aménagement et l'occupation des logements doivent être substantiellement conformes aux pages 4 à 14 des plans susmentionnés;
 - b) toute demande de permis de transformation visant la division d'un logement doit être accompagnée d'une preuve attestant que l'unité visée par les travaux est vacante.

Adoptée à l'unanimité.

40.19
pp 504
1266645003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 février 2026

Identification		Numéro de dossier : 1266645003
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant la division de 17 logements, lorsque vacants, pour le bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin d'autoriser la division de 17 logements au sein du bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges.

Décision(s) antérieure(s)

CA24 240372 - 10 septembre 2024 - Adopter une résolution autorisant la division d'un logement pour le bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges, conformément au Règlement sur les projets particuliers (1247400004).

CA24 240040 - 13 février 2024 – Adopter une résolution autorisant la division de trois logements pour le bâtiment situé au 3555, chemin de la Côte-des-Neiges, conformément au Règlement sur les projets particuliers (1234272002).

Description

Le site :

La demande concerne un bâtiment érigé en 1965, d'une hauteur de 62 mètres (24 étages), qui abrite 21 locaux commerciaux ainsi que 311 logements. Il est implanté dans un secteur de catégorie d'usages M.3, où sont notamment permis les immeubles résidentiels comportant un nombre illimité de logements.

Au fil des années, des modifications ponctuelles ont été apportées à plusieurs unités afin de répondre aux besoins des occupants. Certaines unités ont été réunies pour former de grands logements d'environ deux cents mètres carrés, dont plusieurs conservent deux portes d'entrée et deux numéros d'unité, témoignant de leur configuration d'origine.

Le projet :

La demande vise à autoriser, dans le cadre d'un projet particulier de construction, de

modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), la division de 17 logements de grande superficie répartis à différents étages de l'immeuble. Le projet permettrait d'ajouter 17 logements supplémentaires, dont 14 d'au moins trois chambres, contribuant ainsi de manière notable à l'augmentation de l'offre de logements familiaux.

Les unités de trois chambres (sauf l'unité 616/617), ainsi que certaines unités de deux chambres, seraient reconfigurées en un logement d'au moins trois chambres et un second logement d'au moins une chambre. Les autres unités de deux chambres seraient divisées en deux logements d'au moins une chambre chacun.

Depuis novembre 2020, la division de logements est interdite en vertu du Règlement d'urbanisme 01-282, ce qui empêche le propriétaire de séparer les grandes unités existantes. Confronté à des difficultés de mise en location pour ces grands logements, le propriétaire souhaite procéder à leur division au fur et à mesure des départs des occupants.

Le propriétaire, Akelius, précise que les travaux de division seront réalisés uniquement lorsque les logements seront vacants et qu'aucune éviction ne sera effectuée pour permettre la réalisation des travaux. Il exprime son intention de maintenir les baux des locataires en place, de fournir la preuve du départ du locataire lors des demandes de permis et de respecter l'ensemble des normes applicables en matière de logement et de protection des locataires.

Deux autorisations par projet particulier, soit CA24 240040 et CA24 240372, ont d'ailleurs été accordées en 2024 pour permettre la division de certaines unités vacantes. L'objectif de la présente demande est d'étendre cette autorisation à l'ensemble des unités susceptibles d'être divisées dans le futur afin d'assurer une occupation optimale et adaptée à la demande locative.

Le propriétaire a fourni des plans localisant et illustrant l'aménagement des unités existantes, ainsi que des plans schématiques présentant l'emplacement des unités projetées, leurs superficies approximatives et le nombre minimal de chambres qu'elles devront comporter. L'aménagement précis de chacune des unités n'est pas détaillé, afin d'offrir une flexibilité permettant d'adapter les configurations aux besoins des futurs occupants. Le tableau ci-dessous présente la typologie et la superficie des logements existants ainsi que ceux projetés à la suite des travaux de division :

N° d'unité (actuel)	Nombre chambres (actuel)	Superficie plancher (actuel)	N° d'unité (projeté)	Nombre chambre (projeté)	Superficie plancher (projeté)
616/617	3	138 m ²	616	1 ou plus	±69 m ²
			617	1 ou plus	±69 m ²
701/702	2	173 m ²	701	1 ou plus	±83 m ²
			702	1 ou plus	±83 m ²
801/802	2	173 m ²	801	1 ou plus	±83 m ²
			802	1 ou plus	±83 m ²
1003/1004	2	138 m ²	1003	1 ou plus	±69 m ²
			1004	1 ou plus	±69 m ²
1005/1006	3	198 m ²	1005	1 ou plus	±69 m ²
			1006	3 ou plus	±119 m ²

1505/1506	2	198 m ²	1505	1 ou plus	±69 m ²
			1506	3 ou plus	±119 m ²
1714	2	196m ²	1714	3 ou plus	±114 m ²
			1715	1 ou plus	±73m ²
1814	2	196 m ²	1814	3 ou plus	±114 m ²
			1815	1 ou plus	±73 m ²
1903/1905	2	231 m ²	1903	3 ou plus	±110 m ²
			1905	3 ou plus	±118 m ²
1914	3	196 m ²	1914	3 ou plus	±114 m ²
			1915	1 ou plus	±73 m ²
2014	3	196 m ²	2014	3 ou plus	±114 m ²
			2015	1 ou plus	±73 m ²
2114	3	196 m ²	2114	3 ou plus	±114 m ²
			2115	1 ou plus	±73 m ²
2205/2206	3	231 m ²	2205	1 ou plus	±101m ²
			2206	3 ou plus	±115 m ²
2209/2210	2	212 m ²	2209	1 ou plus	±106 m ²
			2210	3 ou plus	±106 m ²
2214	3	227 m ²	2214	3 ou plus	±132 m ²
			2215	1 ou plus	±93 m ²
2305/2306	3	231 m ²	2305	1 ou plus	±101 m ²
			2306	3 ou plus	± 115 m ²
2314	3	227 m ²	2314	3 ou plus	±132 m ²
			2315	1 ou plus	± 93 m ²

Le cadre réglementaire :

Le projet déroge à l'article 141.2 du Règlement d'urbanisme (01-282) qui interdit la division ou la subdivision de logements.

Une dérogation à cette disposition peut être autorisée dans le cadre d'un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), conformément au règlement CA-24-011, lorsque le projet présente une plus-value significative, notamment par sa contribution aux objectifs du PUM et des politiques municipales.

Justification

Le projet satisfait aux critères d'évaluation applicables à une demande de PPCMOI et s'inscrit dans les objectifs du Plan d'urbanisme, qui favorise un développement résidentiel soutenu et diversifié. La réduction des superficies contribue à offrir des logements plus abordables, ce qui représente une valeur ajoutée en répondant aux besoins actuels liés à la crise du logement, tout en maintenant le nombre de logements familiaux.

L'autorisation globale pour l'ensemble des unités susceptibles d'être divisées, plutôt qu'au cas par cas, permettra de réduire les délais d'émission des permis et d'accélérer la mise en marché

des logements.

Enfin, bien que le bâtiment visé ne corresponde pas à la typologie des plex, rappelons que le Règlement d'urbanisme prévoit une exception permettant la division d'un logement pour lui rendre sa configuration d'origine. La proposition respecte l'esprit de cette disposition réglementaire pour la majorité des unités, qui constituaient à l'origine deux logements distincts.

Considérations de la direction :

- Le projet répond adéquatement aux objectifs et aux critères prévus au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) ;
- Le projet permet de maintenir le nombre de logements familiaux existants ;
- La division des très grandes unités d'habitation contribue à offrir un plus grand nombre de logements sur le marché, favorisant une meilleure accessibilité résidentielle ;
- Le secteur dans lequel est situé le bâtiment est propice à une augmentation de la densité résidentielle ;
- Le propriétaire s'est engagé à ne procéder à aucune éviction en vue de réaliser la division des logements et une preuve démontrant que l'unité est vacante sera exigée pour l'obtention du permis de transformation requis.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande.

Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme qui s'est tenue le 22 janvier 2026, les membres ont émis un avis favorable avec condition.

Aspect(s) financier(s)

S. O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030.

Impact(s) majeur(s)

S. O.

Opération(s) de communication

Avis public annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation sur le projet..

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Dates visées :

- 10 février 2026 : Adoption d'un projet de résolution par le conseil d'arrondissement.
- 25 février 2026: Tenue d'une assemblée publique de consultation.
- 10 mars 2026: Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement.

(N'est pas une disposition susceptible d'approbation référendaire, en vertu de l'article 145.38 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme)

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Stéphanie JOLICOEUR
Conseillère en aménagement
Tél. : 438-860-2646
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2026-01-27 16:54:41

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
directeur(-trice) aménagement urbain
serv.entr. ville-marie
Tél. : 514-868-5164
Approuvé le : 2026-01-30 10:32

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1266645003

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

Séance ordinaire du mardi 10 février 2026

Résolution: CA26 240048

Adopter une résolution modifiant la résolution CA19 240103 afin d'autoriser le dépassement de la densité maximale et d'ainsi permettre la complétion des niveaux 22 et 23 pour le bâtiment situé au 2050, rue Mansfield, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Soraya Martinez Ferrada

appuyé par Claude Pinard

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

- 1) De modifier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), la résolution CA19 240103 par :
 - a) l'ajout, à la suite du paragraphe a) de l'article 1, du paragraphe suivant :

« a.1) de transformer et d'occuper les niveaux 22 et 23, tels qu'illustrés aux plans numérotés 6 et 7 réalisés par Lemay Michaud et estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 3 décembre 2025; »;
 - b) l'insertion, au paragraphe b) de l'article 1, des mots suivants « ainsi qu'à l'article 43 » devant les mots « du Règlement »;
 - c) l'ajout, à la suite à l'article 2, de l'article suivant :

« 3) D'assortir cette autorisation de la condition suivante :
La volumétrie du bâtiment doit être substantiellement conforme à celles montrées aux plans numérotés 04, 10, 13, 16, 18, 19, 23 et 26 réalisés par la firme Lemay Michaud Architecte Design et estampillés par l'arrondissement le 4 octobre 2018. »

Adoptée à l'unanimité.

40.20
pp 505
1266645002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 février 2026

Identification		Numéro de dossier : 1266645002
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 CA19 240103 afin d'autoriser le dépassement de la densité maximale et d'ainsi permettre la complétion des niveaux 22 et 23 pour le bâtiment situé au 2050, rue Mansfield, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande de modification du projet particulier CA19 240103 a été déposée afin d'autoriser le dépassement de la densité maximale prescrite et ainsi permettre la complétion des niveaux 22 et 23 à l'intérieur du volume bâti existant.

L'immeuble est situé dans l'aire de protection de l'édifice du Club-Universitaire-de-Montréal. Toutefois, aucune autorisation en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel n'est requise pour ce type d'intervention.

Décision(s) antérieure(s)

CM18 0815 – 19 juin 2018 - Approuver un projet d'acte par lequel la Ville vend à Groupe Germain Inc., à des fins commerciales, un terrain vacant avec servitude de passage et de non-construction en faveur de la ville, situé du côté nord du boulevard de Maisonneuve, à l'est de la rue Metcalfe, dans l'arrondissement de Ville-Marie, pour la somme totale de 150 000 \$, plus les taxes applicables / Fermer et retirer du domaine public une partie du lot 1 514 324 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. (1176337003)

CA18 240559 – 9 octobre 2018 - Autoriser, en vertu de la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les usages « restaurant » et « débit de boissons alcooliques » au deuxième étage du bâtiment situé au 2050, rue Mansfield (1184869011)

CA19 240103 – 12 mars 2019 – Adopter une résolution autorisant l'agrandissement en porte à faux au deuxième étage devant l'alignement de construction prescrit pour le bâtiment situé au 2050, rue Mansfield, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (1184869015)

Description

Le site :

L'immeuble visé est un édifice de style brutaliste construit en 1967 selon les plans de Rosen, Caruso, Vecsei Architectes. Il accueillait à l'origine le siège social de l'Ordre des ingénieurs du Québec avant d'être converti en hôtel en 1999 sous l'enseigne Le Germain. L'immeuble abrite actuellement 136 chambres, ainsi qu'un bar et un restaurant au 2^e étage. En 2020, des travaux majeurs ont été réalisés, comprenant l'ajout d'un volume de six étages au-dessus du bâtiment existant et l'intégration d'un agrandissement en porte-à-faux au 2^e étage, qui fait saillie de la façade et surplombe l'entrée du complexe hôtelier. Depuis 2021, une murale colorée recouvre le bâtiment.

Le projet :

La demande vise à autoriser la modification du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) lié à la résolution CA19 240103, afin d'autoriser, en plus des autorisations déjà accordées, une dérogation à la densité maximale de 12 prescrite au *Règlement d'urbanisme (01-282)*. L'objectif est d'aménager deux niveaux supplémentaires à l'intérieur du volume existant, soit les niveaux 22 et 23, et ainsi ajouter 18 chambres au complexe hôtelier. La densité du site passerait, approximativement, de 11,78 à 13,04. Les travaux ne comportent aucune modification extérieure.

Lors des travaux majeurs d'agrandissement réalisés en 2020 (permis 3000750335-18), les deux derniers niveaux (soit les niveaux 22 et 23) du volume de six étages ajoutés au sommet du bâtiment ont été laissés à l'état de structure, car la densité maximale autorisée pour l'immeuble, soit 12, avait été atteinte. Ces deux niveaux inachevés sont déjà desservis par des cages d'escalier et des ascenseurs. Leur réalisation avait été faite en prévision d'une acquisition de la ruelle arrière, laquelle aurait permis d'augmenter la superficie du terrain et, par conséquent, la superficie de plancher autorisé dans le respect de la densité fixée à 12. Toutefois, ce projet d'acquisition est en impasse depuis plusieurs années, empêchant la complétion des travaux.

Le cadre réglementaire

Le projet déroge à l'article 43 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* qui fixe la densité maximale à 12 pour ce secteur. La dérogation peut être autorisée dans le cadre d'un PPCMOI, conformément au règlement CA-24-011, si le projet présente une plus-value significative, notamment par sa contribution aux objectifs du PUM et des politiques municipales.

Il est à noter que le nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 ne fixe plus de seuil de densité maximale, ce qui offre désormais la possibilité de traiter cet aspect par le biais d'un projet particulier. Cette possibilité n'existait pas sous l'ancien Plan d'urbanisme, qui limitait, tout comme le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)*, la densité à 12 dans ce secteur.

Une disposition de ce projet est susceptible d'approbation référendaire (densité).

Justification

Il est proposé de modifier la résolution CA19 240103 car celle-ci est compatible et peut être facilement adaptée au projet, étant donné qu'il s'agit de travaux de même nature, soit des travaux d'agrandissement, et que les plans annexés présentent déjà le volume construit à conserver.

Dans son ensemble, le projet satisfait adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation d'un projet particulier.

Considérations de la direction :

- La proposition respecte l'objectif du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 visant à densifier davantage le territoire ;
- L'agrandissement n'a aucun impact sur le volume construit et n'entraîne aucune modification extérieure.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande.

Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme qui s'est tenue le 11 décembre 2025, les membres ont émis un avis favorable avec condition.

Aspect(s) financier(s)

S. O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030.

Impact(s) majeur(s)

S. O.

Opération(s) de communication

Avis public annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation sur le projet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Dates visées :

- 10 février 2026 : Adoption d'un premier projet de résolution par le conseil d'arrondissement.
- 25 février 2026: Tenue d'une assemblée publique de consultation.
- 10 mars 2026: Adoption d'un second projet de résolution par le conseil d'arrondissement.
- Publication d'un avis public annonçant la période prévue pour les demandes d'ouverture de registre d'approbation référendaire.
- 14 avril 2026: 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 de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :	

Responsable du dossier

Stéphanie JOLICOEUR
Conseillère en aménagement
Tél. : 438-860-2646
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2026-01-27 16:54:50

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2026-01-30 10:32

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1266645002

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

Séance ordinaire du mardi 10 février 2026

Résolution: CA26 240049

Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel projeté sur le lot 1 340 224 du cadastre du Québec, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (1208, Stanley) - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Soraya Martinez Ferrada

appuyé par Claude Pinard

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

- 1) D'accorder pour le bâtiment projeté sur le lot 1 340 224 du cadastre du Québec, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), l'autorisation de :
 - a) déroger notamment aux articles 8, 41, 56 et 81 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, la densité maximale, le mode d'implantation ainsi que la marge latérale;
 - b) construire et occuper un bâtiment résidentiel, le tout substantiellement conforme aux plans 13, 22, 44, 45, 46, 52 et 54 réalisés par Atelier Chaloub, architectes et estampillés par l'arrondissement le 22 janvier 2026;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) assurer le respect des paramètres suivants pour le projet de construction :
 - i) l'implantation, la hauteur et la volumétrie doivent être substantiellement conformes à celle montrée aux pages 13, 44 et 54 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation;
 - ii) malgré le paragraphe i), la volumétrie du bâtiment peut être modifiée afin de respecter les paramètres éoliens exigés par le règlement d'urbanisme;
 - b) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de construction, en plus des documents requis par la réglementation, une étude éolienne réalisée par un professionnel ainsi que les mesures de mitigation, le cas échéant;
 - c) fournir un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel pour tous les espaces libres et prévoir une gestion des eaux adaptée au secteur de cuvette;
 - d) interdire la présence de condenseur visible à partir de la voie publique;

- e) soumettre la demande de permis de construction relative à ce projet à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant les critères suivants :
 - i) privilégier un langage architectural adapté à sa fonction tout en respectant le contexte du centre-ville et un choix de matériaux durable;
 - ii) assurer l'intégration architecturale (matériaux et volumétrie) des constructions hors toit et des équipements mécaniques;
 - iii) optimiser l'espace du café-terrasse dans la marge latérale;
 - iv) atténuer l'impact visuel du mur mitoyen par un traitement architectural plus neutre, notamment en privilégiant la maçonnerie de brique ou de pierre;
 - v) dans le cadre d'une modification à la volumétrie visant à réduire les impacts éoliens, favoriser le maintien de l'unité d'ensemble.
- 3) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date d'adoption de la présente autorisation, pour débiter les travaux de construction visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet.

Adoptée à l'unanimité.

40.21
pp 506
1264869001

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 12 février 2026

Identification		Numéro de dossier : 1264869001
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel projeté sur le lot 1 340 224 du cadastre du Québec, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (1208, Stanley)	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel projeté au 1208, rue Stanley.

Le projet est soumis à la procédure de révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), car il comporte un volume en surhauteur et se trouve dans l'unité de paysage « Centre-ville ».

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Le site

L'immeuble visé est constitué du lot 1 340 224 du cadastre du Québec. Le site est situé en bordure de la rue Stanley entre le boulevard René-Lévesque et la rue Sainte-Catherine, où le gabarit moyen des bâtiments est de trois étages avec une architecture éclectique représentative de différentes époques de construction. Entre 1920 et 1970, la rue et ses abords a été un des cœurs de la vie nocturne et du premier « quartier gai » du centre-ville.

Il s'agit d'un terrain vacant qui, selon la réglementation d'urbanisme en vigueur, pourrait accueillir un bâtiment d'une hauteur pouvant atteindre 65 m, autorisant une densité de 9 et les usages de la catégorie M.7 sont autorisés. Dans le cadre de l'exercice de concordance lié à l'adoption du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), la hauteur permise au Règlement d'urbanisme passera de 65 m à 80 m.

Le projet

Le projet consiste à ériger un bâtiment de 21 étages (65 m), excluant les constructions hors toit, comportant un rez-de-chaussée commercial ainsi que 95 logements aux étages supérieurs, dont 15 studios (16%), 41 unités de 1 chambre (43%), 34 unités de 2 chambres (36%) et 5

unités de 3 chambres (5%). La salle à déchets, les salles mécaniques ainsi que du rangement sont localisés au sous-sol. Aucune unité de stationnement n'est prévue.

Le basilaire de 4 étages (14.5 m) reprend le gabarit de la maison victorienne, adjacente au site dont la hauteur est représentative du gabarit général du tronçon de rue. Sa façade vient également s'aligner avec celle de son voisin. Le rez-de-chaussée accueillera un commerce ainsi que les espaces résidentiels comprenant le hall d'entrée, un rangement pour vélos et un gym. Les étages supérieurs seront entièrement dédiés aux logements. Le bâtiment n'étant pas implanté à la limite de propriété, dans la marge latérale gauche en bordure de la ruelle, un aménagement paysager ainsi qu'un café-terrasse seront créés pour rendre l'espace plus agréable et animé. À l'arrière, un espace réservé pour l'entreposage des déchets lors de la journée de la collecte est prévu. Dans la cour arrière, des espaces libres seront aménagés avec de la végétation contribuant à réduire les îlots de chaleur.

Le choix d'une pierre gris pâle pour le basilaire et pour les couronnements, entablements et pilastres permet une intégration harmonieuse dans le contexte environnant ainsi que son voisin immédiat, tout en répondant aux critères de l'unité de paysage où le projet est construit. Afin de renforcer cette intégration, la section excédentaire du mur qui dépasse le gabarit du bâtiment voisin, principalement implanté sur le lot à l'étude, sera retirée. Cette intervention permettra une meilleure cohérence visuelle, notamment par le choix des matériaux. Par ailleurs, le reste du mur existant sera démoli afin de libérer l'emprise nécessaire à la construction sur la limite de propriété. Un rapport technique, réalisé le 21 septembre 2025 par la firme *New Capital Engineers*, précise les modalités de la démolition partielle et encadre les travaux pour assurer leur conformité et leur sécurité.

Le volume en surhauteur, construit en ossature de bois, ce qui en ferait le plus haut bâtiment de ce type à Montréal, atteindra une hauteur de 65 m et sera en retrait de 3,8 m du basilaire. La profondeur du retrait de surhauteur au 5e niveau permet l'insertion d'un toit végétalisé. Un joint sismique sur la portion nord de la tour, laisse un espace d'environ 45 cm et crée ainsi une dérogation à la marge latérale droite. L'enveloppe sera entièrement recouverte de panneaux de fibrociment de tons variés pour accentuer la composition architecturale. Des loggias sont intégrées sur le mur arrière et le mur sud, offrant des espaces extérieurs privatifs. Au toit, en plus des équipements mécaniques, une terrasse commune pour les résidents sera aménagée pour les résidents, contribuant à la qualité de vie et à l'animation des espaces collectifs.

Le cadre réglementaire

Le site est situé dans une zone de mixité de moyenne intensité (M.7C). Le taux d'implantation maximal autorisé est de 100 %. L'unité de paysage est Centre-ville.

Au PUM, une intensification élevée est prescrite pour ce site, ce qui représente une hauteur maximale d'environ 167 m. L'emplacement se situe dans un corridor de vue exceptionnel qui prescrit une hauteur entre 113,5 m et 115,6 m. Cette contrainte n'affecte pas le projet, puisque la hauteur proposée est de 65 m, excluant les constructions hors toit, est bien en deçà des limites imposées.

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

- Densité (art.41) : le bâtiment atteint une densité de 12 alors que le règlement fixe la densité maximale à 9.
- Mode implantation (art.56) : le mur côté ruelle n'est pas implanté sur la limite latérale du terrain sur une profondeur de 4 m. Ce mur se trouve à 1,82 m de la limite de propriété.

- Marge latérale (art.81) : la marge latérale gauche (côté ruelle) se trouve à 2,14 m de l'axe de la ruelle et la marge latérale droite (mur nord) est à 0,45 m de la limite de propriété pour le volume en surhauteur. La réglementation prévoit une marge latérale à 0 m ou 3 m ou plus.
- Hauteur (art. 8) : la hauteur (72 m) incluant les constructions hors toit excède la limite actuelle de 65 m, laquelle demeure en vigueur jusqu'à l'obtention du certificat de conformité du règlement de concordance au PUM. Il s'agit d'une dérogation temporaire qui permet d'autoriser le dépassement de la limite maximale actuelle dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) en attendant que le certificat de conformité soit délivré. Une fois ce certificat délivré, la hauteur maximale autorisée sur le site sera portée à 80 m et le projet, d'une hauteur de 72 m, sera conforme à la réglementation en vigueur.

Certaines dispositions de ce projet sont susceptibles d'approbation référendaire (hauteur et densité).

Justification

Dans son ensemble, la proposition satisfait adéquatement aux critères et conditions applicables à une demande de PPCMOI.

La construction d'un bâtiment résidentiel participe à la densification résidentielle du centre-ville par la construction d'un terrain vacant. Le volume en surhauteur influencera notamment les prochaines transformations pour le voisinage immédiat, dont certains auront un bâti existant à préserver et mettre en valeur.

La nouvelle proposition se distingue de celle ayant obtenu un avis favorable en 2020, notamment par l'augmentation de la densité. Depuis l'adoption du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), il n'y a plus de limite de densité. Ici, l'augmentation de la densité permet la reconfiguration des logements, notamment l'ajout de 5 logements de 3 chambres à coucher tout en conservant un volume en surhauteur respectant la hauteur de 65 m permise au Règlement d'urbanisme (01-282). Cette approche optimise davantage l'utilisation du site.

En plus d'une augmentation de la densité, le volume en surhauteur sera réalisé en ossature de bois, favorisant une approche écologique et réduisant l'empreinte carbone du projet. De plus, ce type de construction permet généralement de réduire le temps de construction grâce à la préfabrication des sections de bois et à la réduction des délais causés par la cure du béton. Les constructions de grande hauteur en bois étant toujours très rares, le Code de construction n'étant moins limitatif que depuis quelques années seulement, ce projet pourrait permettre la popularisation de cette méthode constructive sous-utilisée. Enfin, le traitement de l'enveloppe architecturale est simplifié et l'occupation reste exclusivement résidentielle.

La dérogation au mode d'implantation s'explique par la volonté d'aménager un café-terrasse en bordure de la ruelle et ainsi participer à l'animation de la rue. En ce qui concerne la marge latérale gauche dérogatoire pour le mur donnant sur la ruelle, celle-ci est causée par le calcul des façades de rayonnement. Cette dérogation s'explique par la volonté de fournir plus d'éclairage naturel dans les espaces de vie intérieurs, particulièrement pour les deux logements situés à l'angle du bâtiment. Il s'agit d'un gain d'environ 5.5% d'ouverture par rapport à un projet conforme à la marge latérale. Cette même dérogation se répète sur le mur latéral nord, là où il y a le joint sismique d'une épaisseur de 45 cm qui est recommandé par les ingénieurs en structure pour un bâtiment d'une telle hauteur.

Une étude éolienne devra être réalisée afin de valider les impacts de la tour dans le contexte

urbain. L'étude d'ensoleillement conclut qu'il n'y a pas d'impact significatif dans le secteur. Le site étant localisé dans un secteur de cuvette, les aménagements devront être adaptés pour tenir compte des contraintes pour le drainage et la gestion des eaux pluviales.

Considérant que 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 (CA-24-011)*.

Considérant que la proposition respecte l'objectif du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) visant à densifier davantage le territoire.

Considérant que le projet permet la densification d'un terrain vacant par l'ajout de 95 logements dans un contexte de pénurie de logements.

Considérant que l'utilisation d'une structure en bois massif contribue à la transition écologique dans le secteur immobilier par une meilleure performance énergétique, une réduction significative de l'empreinte carbone liée à la construction ainsi qu'une plus grande résilience face aux aléas climatiques.

Considérant que l'augmentation de la densité et le respect de la hauteur projetée prévu au Règlement d'urbanisme (01-282) satisfont les critères d'intégration dans le contexte environnant.

Considérant qu'une stratégie pour l'intégration du nouveau bâtiment avec le bâtiment limitrophe assure une intégration adéquate du nouveau volume.

Par conséquent, la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande.

Lors de la séance qui s'est tenue le 11 décembre 2025, les membres du CCU ont émis un avis favorable avec conditions.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement – Adoption 1^{ère} résolution ;
Affichage sur l'emplacement ;
Avis public ;
Assemblée publique de consultation ;
Conseil d'arrondissement – Adoption 2^e résolution ;
Conseil d'arrondissement – Adoption de la résolution.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Catherine BEAULIEU
Conseillère en aménagement

Tél. : 438 824-4931

Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme

Tél. : 438-351-3263

Télécop. :

Date d'endossement : 2026-01-27 16:55:39

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2026-01-29 09:50

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1264869001