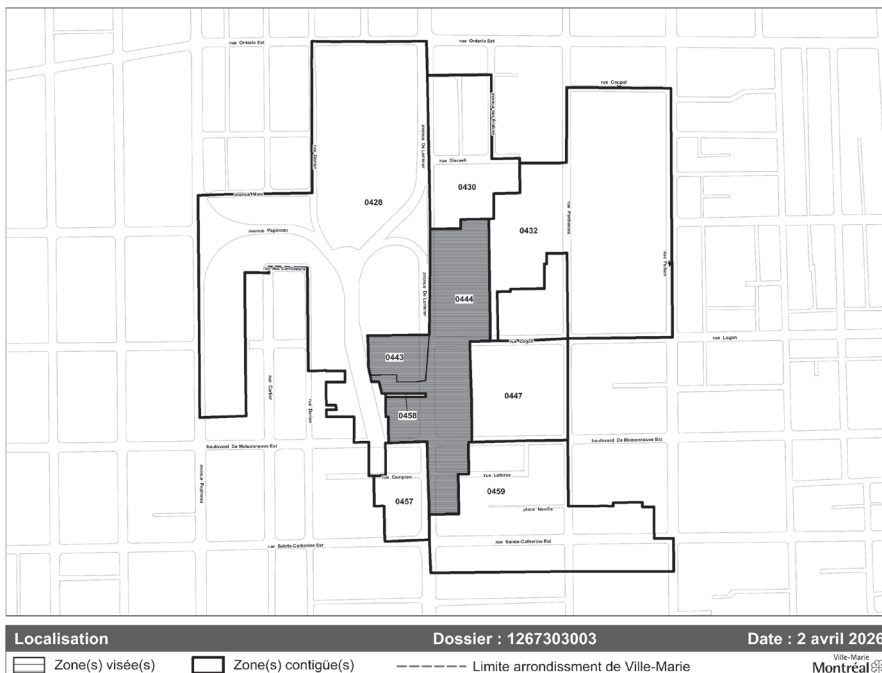


ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 14 avril 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 :

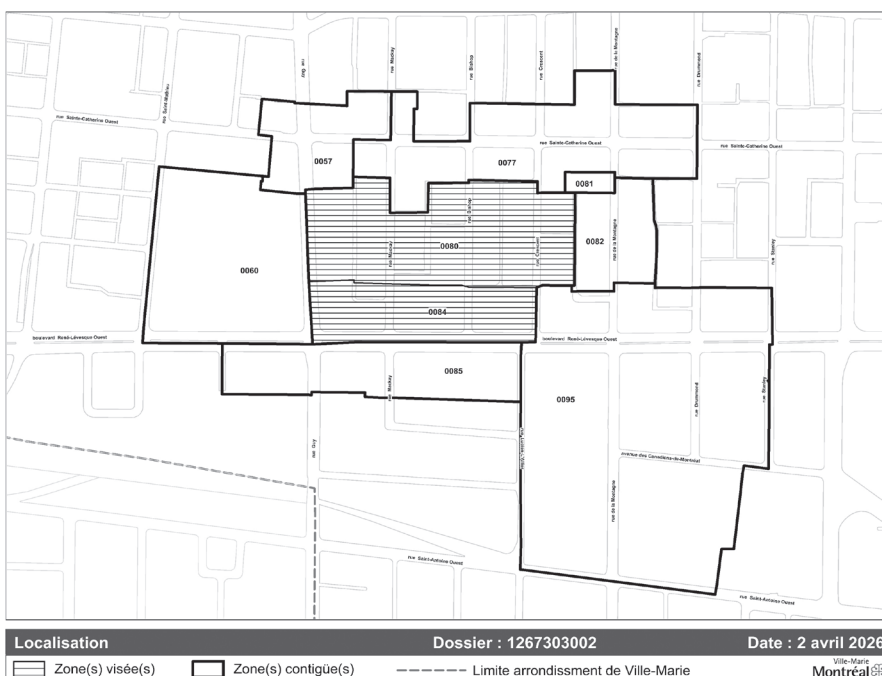
a) Résolution modifiant la résolution CA23 240313 qui autorisait la construction d'un bâtiment résidentiel sur l'immeuble situé au 1600, avenue De Lorimier, et ce, en dérogation aux articles 5, 10, 21.8, 47, 81, 228 et 288 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282) relativement à la hauteur maximale, les constructions hors toits, la marge latérale, la définition du rez-de-chaussée, le calcul de la densité et les usages autorisés - pp 511 (1267303003);

Ce projet particulier vise les zones ci-après illustrées :



b) Résolution autorisant la construction d'un bâtiment d'une hauteur et d'une densité supérieures à celles prescrites pour l'immeuble situé au 1175, rue Mackay, et ce, en dérogation aux articles 10, 34.1, 43 et 81 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie* (01-282) relativement à la hauteur maximale, au recul minimal d'une construction en surhauteur, à la densité maximale et à la marge latérale minimale - pp 512 (1267303002);

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



2) Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), ces projets feront l'objet d'un **assemblée publique de consultation le 29 avril 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 ces projets 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. Le projet b) contient 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 18 avril 2026

La secrétaire d'arrondissement,
Katerine Rowan, avocate

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

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

Séance ordinaire du mardi 14 avril 2026

Résolution: CA26 240167

Adopter une résolution modifiant la résolution CA23 240313 afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel sur l'immeuble situé au 1600, avenue De Lorimier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (Projet Barsalou) - Projet de résolution

Il est proposé par Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

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), l'article 1 de la résolution CA23 240313 par :
 - a) le remplacement du paragraphe a) par le suivant;
 - déroger notamment aux articles 5, 10, 21.8, 47, 81, 228 et 288 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, les constructions hors toits, la marge latérale, la définition du rez-de-chaussée, le calcul de la densité et les usages autorisés;
 - b) le remplacement du paragraphe b) par le suivant :
 - construire un bâtiment de manière substantiellement conforme aux plans 4 à 13, 15, 16, 20 à 37 et 39 à 44 réalisés par Neuf architectes et estampillés par l'arrondissement de Ville-Marie le 27 mars 2026;
- 2) De modifier l'article 2) de la résolution CA23 240313 par :
 - a) le paragraphe c) est modifié par :
 - le remplacement des mots « d'agrandissement » par les mots « de construction »;
 - le remplacement des mots « « Emprise de la servitude » au plan 30 » par les mots « « Cession d'un terrain projetée » au plan au plan 15 et identifiée « TERRAIN FAISANT L'OBJET D'UNE CESSIION À LA VILLE » au plan 16 »;
 - b) le remplacement du paragraphe d) par le suivant :
 - assujettir la délivrance de la demande de permis de construction au dépôt préalable d'une lettre de garantie, au montant de 376 544 \$, à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions de reconstruction des éléments suivants identifiés aux plans 5 à 7, 9 et 10 et devant être intégrés au projet de construction visé par la présente autorisation:
 - i. les pilastres;

- ii. les allèges des fenêtres;
 - iii. la corniche;
 - iv la forme et l'apparence des briques et de leurs joints;
 - v. l'entrée principale de l'avenue De Lorimier;
- c) l'insertion au paragraphe e) après les mots « terminés les travaux » des mots « de construction de la partie de bâtiment identifiée « BÂTIMENT EXISTANT RECONSTRUIT » au plan 15 » ;
- d) la suppression du paragraphe f) ;
- e) le remplacement au paragraphe g) :
- des mots « existant identifié au plan 28 » par les mots « identifiée « BÂTIMENT EXISTANT RECONSTRUIT » au plan 15 » ;
 - des mots « au plan 37 » par les mots « au plan 30 » ;
- f) au paragraphe h), les modifications suivantes :
- i. le remplacement des mots « d'agrandissement » par les mots « de construction » ;
 - ii. le remplacement, au sous-paragraphe ii), des mots « plan 48 » par les mots « plan 31 » ;
 - iii. le remplacement du sous-paragraphe iii) par le suivant :
 - les travaux visant le bâtiment reconstruit identifié au plan 15 doivent tendre à reprendre les caractéristiques d'origine du bâtiment à reconstruire ou proposer des interventions contemporaines de qualité équivalente ou supérieure et à être réalisés conformément aux plans 5 à 7, 9 et 10 ;
 - iv l'ajout, des sous-paragraphe suivants :
 - le cadre architectural du volume en surhauteur doit tendre à être composé de maçonnerie ;
 - favoriser une tour empreinte de sobriété en portant une attention particulière envers la transition avec le bâtiment reconstruit ;
 - pour l'aménagement paysager des portions de terrain occupées en tréfonds, prévoir une profondeur de plantation favorisant la plantation d'arbres à grand déploiement ;
 - proposer un aménagement paysager dans les cours arrière et latérales permettant de lire de manière pérenne l'implantation du bâtiment précédent ;
 - les équipements mécaniques au sol et l'espace d'entreposage des déchets doivent être aménagés de manière à diminuer leur visibilité depuis l'avenue De Lorimier et depuis l'emplacement prévu pour le prolongement de la rue Logan et assurer l'absence de conflits avec les piétons.
- 3) De modifier l'article 4) de la résolution CA23 240313 par el remplacement des mots « transformation ou d'agrandissement » par le mot « construction ».

Adoptée à l'unanimité.

40.18
pp 511
1267303003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 avril 2026

Identification		Numéro de dossier : 1267303003
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 CA23 240313 afin d'autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel sur l'immeuble situé au 1600, avenue De Lorimier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - Projet Barsalou	

Contenu

Contexte

Une demande de permis a été déposée afin de permettre la construction d'un bâtiment situé au 1600, avenue De Lorimier. Bien que la hauteur proposée déroge à la hauteur maximale prescrite par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282), cette dérogation est autorisée en vertu de la résolution de projet particulier CA23 240313. Toutefois, puisque les plans du projet diffèrent de ceux annexés à cette résolution, ces derniers doivent être modifiés en vertu d'une résolution adoptée conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Décision(s) antérieure(s)

12 septembre 2023 — CA23 240313 — Adopter une résolution de projet particulier autorisant l'agrandissement d'un bâtiment selon la procédure de hauteur conditionnelle pour le bâtiment situé au 1600, avenue De Lorimier

Description

Site

Le site visé, d'une superficie totale de 4 659 m², était auparavant occupé par le bâtiment de l'ancienne savonnerie Barsalou, datant de 1910. Le refus d'Hector Barsalou d'en accepter l'expropriation marquera à jamais la construction du pont Jacques-Cartier en provoquant un tracé sinueux dans le but de contourner le bâtiment. Ce bâtiment est aujourd'hui disparu à la suite d'un incendie déclenché le 20 janvier 2026.

Le site est compris dans le projet de réaménagement de la tête du pont Jacques-Cartier du programme particulier d'urbanisme (PPU) qui vise à contenir les bretelles autoroutières du pont pour redonner un caractère urbain aux avenues Papineau et De Lorimier, créer de nouvelles continuités pour les déplacements actifs et améliorer l'accessibilité du parc des Faubourgs.

Des interventions proposées empiètent sur le terrain du site Barsalou, soit le prolongement de la rue Logan et l'agrandissement du parc des Faubourgs. En effet, le réaménagement comprend le prolongement de la rue Logan qui permettra de créer une nouvelle intersection avec feux de circulation sur l'avenue De Lorimier pour contenir le trafic automobile sur le pont plutôt que dans le quartier habité et

d'offrir un trajet est-ouest supplémentaire aux transports actifs.

Enfin, une résolution de projet particulier adoptée en septembre 2023, permet la construction d'une tour d'une hauteur de 65 m conditionnellement au respect d'un certain nombre de conditions notamment, la cession de l'emprise du prolongement de la rue Logan et la conservation ainsi que la mise en valeur du bâtiment existant de l'ancienne savonnerie Barsalou.

Projet

Comme dans la version précédente, la demande vise à autoriser la construction d'une tour résidentielle d'une hauteur de 65 m, toutefois, puisque le bâtiment de la savonnerie Barsalou a été incendié, une partie de son basilaire reprendrait les caractéristiques du bâtiment disparu. Pour le reste, le projet reprend l'ensemble des mêmes caractéristiques que le projet autorisé auparavant, soit une tour d'une superficie plancher de 835 m² dans sa partie au-delà de 35 m, à l'exception de certains détails de sa composition.

La programmation demeure également la même, soit un projet entièrement résidentiel faisant l'objet du Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Au total, le projet comprendra 332 logements dans les portions hors sol et 118 unités de stationnement ainsi que 158 emplacements pour vélos répartis dans deux niveaux de sous-sol.

Ainsi, la volumétrie proposée reprend la volumétrie précédente, mais certains ajustements sont apportés, notamment le retrait de l'entrée véhiculaire de l'avenue De Lorimier, afin d'éviter d'augmenter la congestion à la sortie du pont. Également, la partie de bâtiment constituant une reconstruction qui reprend des caractéristiques d'origine de la savonnerie est déplacée vers le nord. Par conséquent, puisqu'une partie de terrain est toujours prévue pour une cession afin de réaliser le prolongement de la rue Logan, la cour latérale est moins profonde.

Comme mentionné, la tour proposée reprend certaines caractéristiques de la tour de la version autorisée par projet particulier, toutefois, en réponse à des commentaires du comité consultatif d'urbanisme en faveur d'un traitement, certaines modifications ont été apportées, notamment :

- les balcons ont un rythme plus régulier ;
- le revêtement des façades est d'une couleur plus pâle ;
- la partie basse du cadre est alignée à la même hauteur sur toutes les faces du bâtiment ;
- la commémoration de la courbe du pont Jacques-Cartier sur la face donnant sur le pont se traduit maintenant dans le mur rideau du toit-terrasse du niveau 9.

Pour la construction du volume du basilaire, il est proposé de reprendre également le même concept, toutefois, comme le bâtiment de l'ancienne savonnerie Barsalou n'existe plus, il est proposé de la reconstruire en se référant aux plans d'origine en modifiant certains éléments, tels que :

- le bâtiment est décalé de 3,8 m vers le nord pour s'aligner avec la façade du bâtiment de la CSN lui faisant face ;
- la largeur du mur nord, face au prolongement de la rue Logan, est réduite de 2,22 m, par conséquent, les proportions des fenêtres du mur nord sont revues ;
- le mur nord présente également plusieurs autres changements, notamment une nouvelle entrée résidentielle avec un escalier reprenant l'emplacement de l'entrée de service d'origine, une marquise moins large et d'une matérialité différente et une entrée de stationnement adjacente à la nouvelle entrée résidentielle ;
- les carreaux des fenêtres sont retirés pour permettre l'installation de fenêtres à battant ;
- la cheminée en brique n'est pas reconstruite.

Certains équipements techniques sont également prévus dans cette cour latérale, notamment un transformateur sur socle et une dalle de propreté.

Cadre réglementaire

- La hauteur maximale prescrite pour ce site par le Règlement d'urbanisme (01-282) est 45 m.

- La résolution CA23 240313 permet d'atteindre une hauteur de 65 m dans le contexte d'un agrandissement du bâtiment existant.
 - Toutefois, comme il n'y a plus de bâtiment sur le site, cette autorisation ne s'applique plus.
 - Malgré tout, il est possible d'adopter une résolution modifiant la résolution CA23 240313 conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) afin de revoir son libellé et de remplacer les plans qui y sont annexés.
- Cette autorisation ne comporte aucune dérogation susceptible d'approbation référendaire.
- Cette résolution n'est pas visée par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

La disparition de l'usine Barsalou représente une grande perte pour l'histoire industrielle du quartier Centre-Sud, mais également à l'échelle métropolitaine en raison de son empreinte sur la forme du pont Jacques-Cartier. Dans ce contexte, la proposition de reconstruction du bâtiment peut être une occasion à saisir pour garder le plus grand nombre possible de traces de ce passé. Malgré tout, les méthodes de construction ont changé depuis 1910, tout comme le contexte urbain, ce qui est particulièrement le cas pour ce site. Pour cette raison, une reconstruction à l'identique n'est pas nécessairement requise.

Ainsi, il est justifié de revoir certains éléments, par exemple, il n'est pas requis de maintenir la façade historique au même endroit, surtout si les proportions demeurent les mêmes. Également, la composition du mur nord ne doit pas nécessairement reprendre les aspects d'origine à l'identique, sachant que plusieurs accès, notamment l'accès véhiculaire, y seront aménagés. Il importe avant tout d'assurer que l'interface avec la future rue Logan soit accueillante et dynamique conformément au PPU des Faubourgs.

Enfin, en ce qui concerne le volume proposé, comme il reprend les caractéristiques de la version précédente, sa construction demeure pertinente. En effet, la localisation du site Barsalou est suffisamment isolée des secteurs résidentiels de basse densité pour permettre d'y ériger un bâtiment de plus grand gabarit.

Considérations

- La proposition reprend le volume du projet particulier et permet la construction d'un bâtiment reprenant les caractéristiques principales de son prédécesseur disparu.
- La proposition d'accès véhiculaire depuis le futur prolongement de la rue Logan permet de prévenir une augmentation de la congestion à la sortie du pont Jacques-Cartier.
- Le projet permet de réaliser le prolongement de la rue Logan par l'entremise d'une cession de terrain au bénéfice de la Ville de Montréal.
- Le projet permet de répondre à un objectif de densification résidentielle hors marché du Plan d'urbanisme et de mobilité.

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

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 14 avril 2026 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation du 29 avril 2026.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 5 mai 2026 de la résolution de projet particulier.

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**

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

Parties prenantes**Services**

Lecture :

Responsable du dossier

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2026-03-27 15:53:52

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2026-04-02 09:24

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1267303003

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

Séance ordinaire du mardi 14 avril 2026

Résolution: CA26 240168

Adopter une résolution autorisant la construction d'un bâtiment d'une hauteur et d'une densité supérieures à celles prescrites pour l'immeuble situé au 1175, rue Mackay, 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 Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

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

- 1) D'accorder pour l'immeuble situé sur le lot 6 618 114 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 10, 34.1, 43 et 81 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, au recul minimal d'une construction en surhauteur, à la densité maximale et à la marge latérale minimale;
 - b) construire un bâtiment, le tout substantiellement conforme aux plans 26, 31 à 39, 43, 44, 50, 51, 55, 58 à 66, 69, 70, 72, 74, 76 et 78 à 84 réalisés par NOS architectes, estampillés par l'arrondissement le 27 mars 2026;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) assurer le respect des paramètres de volumétrie, d'implantation hors sol, d'alignement sur rue, de retraits d'alignements et de la composition de la façade du bâtiment de manière substantiellement conformes aux pages 43, 44, 58 à 66, 78 et 79 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation ;
 - b) 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) la composition des murs et façades doit permettre d'accentuer la perception de la segmentation des volumes tout en assurant une unité d'ensemble;
 - ii) les matériaux et le traitement des espaces collectifs et des équipements mécaniques doivent favoriser la mise en valeur architecturale du couronnement du bâtiment ;
 - iii) la transition volumétrique avec le bâtiment adjacent doit favoriser le dégagement des fenêtres et des balcons ;

- iv) assurer une prédominance de maçonnerie dans les matériaux de revêtement;
 - v) l'aménagement des espaces extérieurs doit tendre à être ouvert tout en favorisant une délimitation claire entre les domaines privés et publics ;
 - vi) la végétalisation des toits doit tendre à être conforme à la végétalisation représentée aux pages 55, 58 et 62 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation ;
 - vii) le respect de l'apparence du bâtiment principal et de ses accès piétons, de l'emplacement de l'entrée véhiculaire, des espaces de chargement et des espaces techniques illustrés aux plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation doit être favorisé ;
- 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.

40.19
pp 512
1267303002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 avril 2026

Identification		Numéro de dossier : 1267303002
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 d'une hauteur et d'une densité supérieures à celles prescrites pour l'immeuble situé au 1175, rue Mackay, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande d'autorisation a été déposée afin de permettre la construction d'un bâtiment mixte atteignant une hauteur de 110 m et un coefficient d'occupation du sol (COS) de 16 situé au 1175, rue Mackay. Tel que proposé, le projet déroge à la hauteur et à la densité maximales, ainsi qu'à la marge latérale minimale et au retrait minimal exigé pour une surhauteur par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282), mais peut être autorisé conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011).

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Site

La demande concerne un site d'une superficie de 1 732 m² en bordure de la rue Mackay au nord du boulevard René-Lévesque ceinturé par deux ruelles sur les côtés est et sud. Il s'agit d'un terrain non construit depuis la démolition, en 2017, du bâtiment de 2 étages qui l'occupait, soit le restaurant Desjardins Sea Food.

Le lot adjacent, au nord, est occupé par un bâtiment de 11 étages en recul par rapport à la rue, alors que le voisin sud, dont la façade principale donne sur le boulevard René-Lévesque, présente un gabarit plus imposant sans recul depuis la rue.

Projet

La demande vise à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 425 logements comportant un usage commercial au rez-de-chaussée. Le bâtiment de 34 étages atteint une hauteur totale de 110 m, en incluant les constructions hors toit, et une superficie plancher de 28 000 m², soit un COS de 16.

La construction proposée est segmentée en une série de volumes marqués par des reculs de façade et de murs latéraux. Chaque volume présente une composition distincte du volume adjacent qui peut se traduire par la variation de la matérialité ou une disposition différente de la fenestration.

Outre l'entrée du *hall* résidentiel, le rez-de-chaussée comportera un accès à un restaurant devant lequel est aménagé un café-terrasse. Les parties restantes de la cour avant sont occupées par un parvis résidentiel et une œuvre d'art. Le plancher du rez-de-chaussée, le plancher du café-terrasse et celui face à l'entrée résidentielle sont surélevés d'environ 0,5 m par rapport à la hauteur du trottoir. Il est à noter que la partie sud du bâtiment ne présente aucun recul par rapport au trottoir : une marquise surplombant l'entrée résidentielle de manière oblique relie les deux plans de façades du rez-de-chaussée.

L'entrée véhiculaire ainsi que l'espace de chargement sont situés dans la ruelle du côté sud, alors que les espaces techniques sont aménagés du côté de la ruelle arrière, incluant l'espace pour la gestion des déchets. Une terrasse dédiée aux résidents sera également aménagée en cour arrière.

Le basilaire du projet est segmenté en trois volumes distincts. Le premier volume de quatre étages est en continuité avec le basilaire du bâtiment voisin au nord : ce volume est le seul qui possède des balcons. Un second volume de 11 étages reprend la hauteur totale de ce même bâtiment. Enfin, le troisième volume, d'une hauteur de 14 étages, assure la transition avec le bâtiment sud qui ne présente aucun recul depuis le trottoir. Contrairement aux volumes précédents, la façade de ce volume est composée de verre.

En surhauteur, le bâtiment proposé est également segmenté en quatre volumes marqués par des reculs latéraux en plus du recul de plan de façade requis par la réglementation. Aucun de ces volumes ne comporte de balcons. Malgré tout, certains aménagements sont prévus sur les toits-terrasses aménagés sur les espaces laissés libres par les reculs volumétriques. Sur le toit du dernier étage, en plus d'un toit-terrasse, une construction hors toit, qui fait office de couronnement, permet à la fois d'accueillir des espaces communs et les équipements mécaniques.

La matérialité proposée est marquée par une prédominance de maçonnerie de couleur claire, bien que deux volumes au niveau du basilaire et la construction hors toit sont plutôt de couleur marron avec une plus grande présence de verre et des insertions métalliques au niveau du couronnement.

Le projet respecte l'ensemble des critères relatifs à l'ensoleillement, puisque l'impact du bâtiment se produit surtout sur la rue Bishop et en après-midi. Au niveau éolien, l'impact est surtout ressenti au niveau de la rue Bishop, mais celui-ci est négligeable. Par ailleurs, le projet améliore la situation à certains endroits, notamment sur la rue Sainte-Catherine.

Cadre réglementaire

Tel que proposé, le projet déroge aux dispositions suivantes :

- La hauteur proposée est de 110 m sur un site à cheval sur un secteur de surhauteur de 35 m et un autre de 100 m.
- Le recul par rapport au basilaire n'est pas présent sur l'ensemble du volume en surhauteur et atteint 2 m, pour le volume de 4 étages, alors qu'un recul minimal de 4 m est requis sur l'ensemble de la largeur de façade dans un secteur de surhauteur de 35 m ou 40 m.
- Le COS proposé est de 16 sur un site où la densité maximale est 7,5.
- Une partie du mur latéral nord, qui n'est pas implantée à la limite de lot, présente un retrait de 1,8 m par rapport au lot voisin dans un secteur où la marge minimale requise est de 4 m.

Le projet peut toutefois faire l'objet d'une autorisation en vertu d'une résolution de projet particulier si celui-ci respecte les paramètres du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

- Le projet est conforme au seul paramètre applicable, soit la hauteur maximale qui varie entre 150 m et 153 m en fonction du niveau de la mer en vertu d'un corridor visuel exceptionnel.

Ces dérogations sont des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Cette résolution n'est pas visée par le paragraphe 2° de l'article 2 du Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073) et est conforme aux objectifs du Schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions de son document complémentaire.

Justification

Malgré sa forte densité, la proposition présente plusieurs aspects qui permettent d'assurer son intégration. En effet, dans son implantation et dans ses reculs de volumes, le projet tend à bien s'intégrer dans son contexte immédiat. De plus, le parti architectural, qui propose une relecture des premiers grands immeubles d'appartements, dénote une sensibilité au contexte d'une période marquante du développement de l'ouest du centre-ville. Qui plus est, la prédominance de maçonnerie du projet et l'originalité et la qualité du couronnement proposé sont des éléments supplémentaires qui garantissent son raffinement et son originalité. En ce sens, les dérogations à la hauteur maximale ainsi qu'à la densité maximale sont justifiées, d'autant qu'elles favorisent l'atteinte d'une cible de construction de logements du PUM.

Également, le bâtiment proposé assure une bonne transition entre les deux bâtiments adjacents, notamment en faisant varier l'implantation de l'alignement sur rue. C'est en ce sens que la dérogation au recul minimal de 4 m est justifiée, puisqu'elle permet de maintenir la continuité du front bâti maintenant l'alignement des façades en surhauteur : la résolution de projet particulier CA13 240239 avait permis la construction du bâtiment voisin au nord qui dérogeait, entre autres, à cette disposition. Au total, cette façade présente tout de même un recul de près de 7 m.

De la même manière, la dérogation à la marge latérale se justifie également, afin de répondre à une condition du comité consultatif d'urbanisme pour favoriser une transition harmonieuse avec le bâti adjacent en dégagant les portions vitrées de celui-ci.

Considérations

- Le projet permet de répondre à un objectif de densification résidentielle du Plan d'urbanisme et de mobilité.
- Le projet permet de retisser la trame urbaine interrompue depuis la démolition du bâtiment qui occupait le site jusqu'en 2017.
- Les dérogations à la hauteur et à la densité maximales proposées sont justifiées, notamment parce que la proposition volumétrique et architecturale s'intègre bien au contexte du secteur.
- La proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement d'urbanisme, notamment par son volume en surhauteur qui tient compte de son contexte immédiat, mais également au niveau de son intégration dans la silhouette du centre-ville.
- Le projet permet d'assurer la continuité du cadre bâti visé par l'obligation de recul de 4 m du volume en surhauteur dans ce secteur.

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

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement du 14 avril 2026 d'un premier projet de résolution de projet particulier.

- Assemblée publique de consultation du 29 avril 2026.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 5 mai 2026 d'un deuxième projet de résolution de projet particulier.
- Publication d'un avis annonçant la période prévue pour les demandes d'ouverture de registre d'approbation référendaire.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 9 juin 2026 de la résolution de projet particulier.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

Endossé par:

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2026-03-25 17:11:18

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2026-04-01 09:17

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1267303002