

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

Second projet de résolution CA26 240166 adopté le 14 avril 2026

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 25 mars 2026, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 14 avril 2026, le second projet de résolution **CA26 240166**.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées afin que la résolution qui les contient soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

2. OBJET DU SECOND PROJET

En vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (CA-24-011), la résolution **CA26 240166** vise à autoriser la démolition du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, l'agrandissement et l'occupation résidentielle du bâtiment situé au 1253, avenue McGill College, et ce, en dérogation notamment aux articles 10, 43 et 242 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, la densité maximale et les usages autorisés – pp 510 (1267303001).

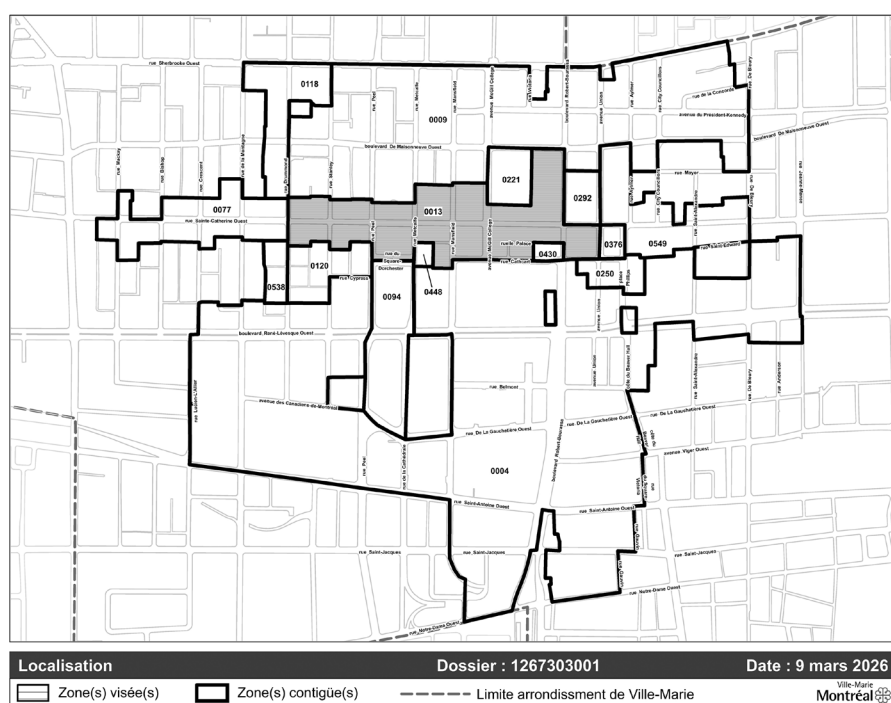
3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Une demande relative à une disposition ayant pour objet d'autoriser une dérogation aux normes énumérées ci-dessous peut provenir de la zone visée et des zones contiguës :

- La hauteur maximale (article 10);
- La densité maximale (article 43);
- Les usages autorisés (article 242).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué de la zone visée 0013 et des zones contiguës 0004, 0009, 0077, 0094, 0118, 0120, 0221, 0250, 0292, 0376, 0430, 0448, 0538, 0549 et peut être représenté comme suit:



5. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, une demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- être reçue au plus tard le 27 avril 2026 avant 16 h 30, à l'une ou l'autre des adresses suivantes:

Par courriel : katerine.rowan@montreal.ca

OU

Par courrier ou en personne :

Demandes de participation à un référendum
a/s de Me Katerine Rowan, secrétaire d'arrondissement
Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie
800, boulevard De Maisonneuve Est, 19^e étage
Montréal (Québec) H2L 4L8

Si la demande est transmise par courrier, elle doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le 27 avril 2026 (avant 16 h 30) pour être considérée, et ce indépendamment des délais postaux.

- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou, si leur nombre dans la zone n'excède pas 21, par au moins la majorité d'entre elles.

6. PERSONNE INTÉRESSÉE

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter en vertu de la loi et qui remplit les conditions suivantes le 14 avril 2026 :

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être frappée d'une incapacité de voter résultant d'un jugement rendu en vertu de l'article 288 du Code civil;

et

- être domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande valide et, être depuis au moins six (6) mois, au Québec;

ou

- être, en date du 14 avril 2026, propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1), dans une zone d'où peut provenir une demande.

Condition supplémentaire aux copropriétaires indivis d'un immeuble et aux cooccupants d'un établissement d'entreprise :

- être désignée, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celle qui a le droit de signer la demande en leur nom et être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Condition d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui, le 14 avril 2026, est majeure et de citoyenneté canadienne, n'est pas frappée d'une incapacité résultant d'un jugement rendu en vertu de l'article 288 du Code civil, et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi.

Les personnes morales, les copropriétaires et cooccupants doivent produire leur résolution ou leur procuration en même temps que la demande.

Elle prend effet lors de sa réception et demeure valide tant qu'elle n'est pas remplacée.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, c. E-2.2).

7. ABSENCE DE DEMANDE

Ce second projet de résolution contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les dispositions qui n'auront pas fait l'objet d'une demande valide pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

8. CONSULTATION DES DOCUMENTS PERTINENTS

Le présent avis, ainsi que le second projet de résolution (CA26 240166) et le sommaire décisionnel (dossier 1267303001) qui s'y rapportent peuvent être consultés sur le site Internet de la Ville de Montréal à la page suivante : <https://montreal.ca/ville-marie>, en cliquant sur « Avis publics », ou de 8 h 30 à 16 h 30 (sauf le mercredi, de 10 h 30 à 16 h 30), 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 240166

Adopter une résolution autorisant la démolition du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, l'agrandissement et l'occupation résidentielle du bâtiment situé au 1253, avenue McGill College, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble - 2^e projet de résolution

Attendu que, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le conseil d'arrondissement a adopté un premier projet de résolution le 10 mars 2026 et l'a soumis à une consultation publique le 25 mars 2026 quant à son objet et aux conséquences de son adoption;

Il est proposé par Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

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

- 1) D'accorder pour l'immeuble situé sur les lots 1 340 451, 1 340 452 et 1 340 453 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, 43 et 242 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale, la densité maximale et les usages autorisés;
 - b) démolir le bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, agrandir et occuper le bâtiment situé au 1253, avenue McGill College, le tout substantiellement conforme aux plans 10, 21, 22, 31 à 35, 37 à 42, 48 à 51 et 53 à 66 réalisés par Lemay et estampillés par l'arrondissement le 20 février 2026;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) assurer le respect des paramètres suivants pour le projet de transformation et d'occupation :
 - i) la volumétrie, l'implantation hors sol, l'alignement sur rue, les retraits d'alignements et la composition de la façade de la rue Sainte-Catherine doivent être substantiellement conformes aux pages 31 à 35, 37 à 42, 48 à 51 et 53 à 66 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation;
 - ii) à l'exception d'un lobby, l'occupation dans un local du rez-de-chaussée adjacent à une façade faisant face aux rues Cathcart et Sainte-Catherine et à l'avenue McGill College ne peut être résidentielle;

- b) assujettir la délivrance des demandes de certificat d'autorisation de démolition et permis de transformation au dépôt préalable de lettres de garantie, au sens du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), à titre de garanties monétaires devant demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient respectivement terminés les travaux suivants :
 - i) une lettre de garantie, au montant de 600 000 \$, visant à assurer le respect des conditions de la démolition et du projet de construction visés par la présente autorisation ;
 - ii) une lettre de garantie, au montant de 1 000 000 \$, visant à assurer le respect des conditions de conservation du bâtiment occupant le lot 1 340 451 indiqué à la page 21 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation devant être intégré au projet de transformation visé par la présente autorisation;
 - c) soumettre la demande de permis de transformation 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) sur la façade de la rue Sainte-Catherine, les balcons sous le niveau de la corniche du bâtiment occupant le lot 1 340 451 ou visibles depuis les étages commerciaux du basilaire du Centre Eaton doivent être évités;
 - ii) les soffites des balcons doivent tendre à être traités avec des matériaux de qualité et leur conception doit favoriser leur intégration à la composition d'ensemble ;
 - iii) l'entrée principale résidentielle doit favoriser l'arrimage harmonieux avec le bâtiment existant tout en marquant la transition avec l'agrandissement ;
 - iv) la végétalisation des toits doit tendre à être conforme à la végétalisation représentée à la page 31 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation ;
 - v) le respect de l'apparence du bâtiment illustré aux pages 37 à 42, 48 à 51 et 53 à 66 des 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 démolition et d'agrandissement visés par celle-ci, à défaut de quoi, elle sera nulle et sans effet ;
- 4) De fixer un délai maximal de 60 mois, à compter de la date de délivrance du certificat d'autorisation de démolition et du permis de transformation relatifs aux travaux visés par la présente autorisation, pour compléter ces derniers, à défaut de quoi, les garanties monétaires prévues au paragraphe d) de l'article 2 de celle-ci pourront être exécutées en fonction des dispositions énoncées à l'article 22 du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) précité. Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, l'autorité compétente peut également, à son entière discrétion, faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais du propriétaire tout en conservant la garantie monétaire.

Adoptée à l'unanimité.

40.17
pp 510
1267303001

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 avril 2026

Identification		Numéro de dossier : 1267303001
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 démolition du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, l'agrandissement et l'occupation résidentielle du bâtiment situé au 1253, avenue McGill College, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier a été déposée afin de permettre la démolition du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest et l'agrandissement du bâtiment situé au 1253, avenue McGill College. Le projet déroge à la hauteur et à la densité maximales ainsi qu'aux usages du 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 vise un site occupé par 2 bâtiments commerciaux et un lot laissé vacant. La majeure partie du site est occupée par un immeuble de bureaux, dont le rez-de-chaussée est commercial, d'une hauteur de 11 étages et dont la construction date de 1927, l'édifice de la Confédération.

Le bâtiment voisin immédiat, d'une hauteur de deux étages, est exclusivement occupé par des commerces de détail. Ce bâtiment de faible gabarit date des années 1880, soit antérieurement à l'édifice de la Confédération. Néanmoins, une étude d'intérêt patrimonial conclut à une valeur faible pour ce bâtiment adressé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest, étant donné son faible degré d'authenticité, sa faible valeur architecturale et sa valeur paysagère nulle.

Enfin, le troisième lot, soit le plus à l'est, est laissé vacant depuis la démolition du bâtiment commercial de 3 étages situé autrefois au 710, rue Sainte-Catherine Ouest.

Projet

La demande vise à autoriser la démolition du bâtiment situé aux 714-716 et 724, rue Sainte-Catherine Ouest et à agrandir l'édifice de la Confédération pour aménager 371 logements, dont 187 sont situés dans la partie existante. Le rez-de-chaussée ainsi que le deuxième étage du bâtiment existant et de son agrandissement conserveront leur fonction commerciale, tout comme le sous-sol qui demeure connecté

au réseau piétonnier souterrain (RÉSO).

Au total, le projet présente une superficie plancher nette de 33 000 m² pour un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 12 : cette superficie exclue le rez-de-chaussée commercial et les espaces souterrains connectés au métro, tel que le prescrit le règlement d'urbanisme. Dans sa partie la plus haute, le bâtiment atteint une hauteur de 75 m, soit 20 étages en incluant les constructions hors toit.

La proposition comporte peu d'interventions extérieures sur l'édifice de la Confédération, à l'exception d'un exhaussement de 3 à 4 étages présentant des reculs de 1,8 m depuis la rue Sainte-Catherine et de 4 m depuis l'avenue McGill College. Pour sa part, le volume le plus élevé de l'agrandissement, soit les 5 derniers étages, présente un recul de 24 m depuis l'avenue McGill College, donc celui-ci est peut perceptible depuis cet axe. Par conséquent, l'interface actuelle avec la rue Cathcart et l'avenue McGill sera similaire, incluant l'entrée principale qui dessert actuellement les espaces de bureaux et qui servira désormais d'accès aux logements situés aux étages supérieurs.

Une entrée est également proposée pour les logements de l'agrandissement depuis la rue Sainte-Catherine. Celle-ci permet de marquer la limite entre la partie existante et l'agrandissement proposé avec un retrait d'alignement présent à tous les étages supérieurs. Au total, la façade de l'agrandissement, d'une largeur de 26 m sur la rue Sainte-Catherine, comportera 4 entrées, dont 3 qui desserviront des commerces. Pour le reste, le rez-de-chaussée laisse une grande part au verre segmenté par des pilastres en béton préfabriqué clair. Aucun balcon n'est présent sur la façade du côté de la rue Sainte-Catherine, sauf pour les étages à une hauteur supérieure à 30 m, soit une hauteur supérieure au basilaire du Centre Eaton. Cette façade est constituée de murs-rideaux avec insertions de pierre et de sérigraphies dans des proportions variables, afin de souligner les volumes des bâtiments précédents.

Pour le mur est, à partir du cinquième niveau, l'agrandissement présente une marge latérale de 4 m par rapport à son voisin immédiat. Tous les balcons proposés aux étages supérieurs ainsi que ceux du mur latéral sont intégrés au volume du bâtiment.

Les seuls balcons en projection du projet sont situés sur le mur sud de l'agrandissement qui est totalement occupé par des coursives visibles uniquement depuis la rue Cathcart. Également, la volumétrie proposée présente plusieurs reculs de distances variables sur l'ensemble des murs, qui permettent d'aménager des terrasses, et culmine avec un ultime volume de 6 étages. Tous les coins nord-ouest, sud-ouest et sud-est de l'agrandissement présentent des formes arrondies.

Le premier étage de ce volume, d'une plus grande superficie, comportera des espaces communs ainsi que des espaces collectifs extérieurs aménagés sur le toit de l'étage inférieur. Le toit de cet espace sera en grande partie végétalisé, à l'exception des emplacements prévus pour les équipements mécaniques qui sont répartis à ce niveau ainsi que sur le toit du vingtième étage.

Aucun espace de stationnement intérieur pour automobile n'est proposé, mais le projet prévoit 281 espaces de stationnements pour vélos et des douches au rez-de-chaussée. L'ensemble des accès véhiculaires ou techniques se feront par la ruelle Palace où une dalle de propreté sera aménagée pour la collecte des matières résiduelles.

Cadre réglementaire

- Le projet déroge aux dispositions suivantes du règlement d'urbanisme :
 - sa hauteur est de 75 m dans un secteur où la hauteur maximale prescrite est de 65 m ;
 - son C.O.S. est de 12 dans un secteur où la densité maximale prescrite est de 9 ;
 - les logements proposés sont uniquement autorisés selon la procédure des usages conditionnels dans ce secteur.
- Le projet peut toutefois être autorisé en vertu d'une résolution adoptée conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), moyennant le respect des objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), tels que la hauteur maximale établie en fonction des niveaux d'intensification urbaine et les corridors visuels

exceptionnels.

- o Le site visé par la demande se situe dans un secteur d'intensification urbaine élevée pour lequel la hauteur maximale correspond à la hauteur du mont Royal, soit environ 200 m.
- o Un corridor visuel exceptionnel s'applique sur une partie du site et limite la hauteur environ à 160 m.
- 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

Puisque l'état d'authenticité des bâtiments de faibles gabarits les plus à l'est est fortement réduit en regard des multiples transformations subies au cours des années, leur valeur patrimoniale en est fortement réduite. De plus, ceux-ci étant commerciaux, leur démolition n'entraînera pas la perte de logement, mais plutôt une bonification de l'offre résidentielle au centre-ville. Cet ajout à l'offre résidentielle est d'ailleurs une justification à la densité dérogatoire proposée. En effet, celle-ci permet de favoriser l'atteinte des objectifs de densification résidentielle du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

La dérogation à la hauteur est également justifiable, afin de permettre une meilleure modulation de la densité proposée et réduire son impact perceptible depuis le domaine public. Elle permet également de limiter l'impact de l'agrandissement sur l'édifice de la Confédération. En effet, bien que l'emplacement proposé ait des conséquences sur l'ensoleillement de la rue Sainte-Catherine, celui-ci permet de réduire les interventions sur le bâtiment existant. Qui plus est, il s'agit d'une hauteur qui demeure nettement inférieure par rapport aux grands bâtiments du secteur, ainsi qu'à la hauteur maximale autorisée par le PUM qui varie de 160 m à 200 m pour ce site.

En ce qui concerne l'usage résidentiel, le fait que le projet conserve une grande part d'usages commerciaux aux étages inférieurs permet d'assurer une animation maximale de ce secteur très fréquenté. Sur la rue Sainte-Catherine, l'absence de balcon aux 9 premiers étages, afin de respecter un critère applicable et en réponse à une condition du comité consultatif d'urbanisme (CCU), permet d'atténuer les caractéristiques plus domestiques propres à ce type d'usage. Enfin, l'usage résidentiel dans un secteur particulièrement bien desservi par le transport collectif répond à un objectif du PUM en faveur de la réduction de la dépendance à l'automobile.

Considérations

- Les bâtiments à démolir présentent une faible valeur patrimoniale et le projet n'entraîne pas la perte de logements.
- 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 autrefois situé au 710, rue Sainte-Catherine Ouest.
- Le projet permet de pérenniser et de mettre en valeur un bâtiment patrimonial.
- La proposition répond adéquatement aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement d'urbanisme (01-282), tel que tendre à préserver l'ouverture vers le ciel afin d'éviter l'effet de nef et de favoriser la pénétration de la lumière et une implantation à la limite d'emprise de la voie publique.

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 10 mars 2026 d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- Assemblée publique de consultation du 25 mars 2026.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 14 avril 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 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 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

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 : 2026-02-25 16:13:14

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2026-02-27 11:53

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1267303001