

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

Second projet de résolution CA26 240228 adopté le 5 mai 2026

AVIS EST DONNÉ aux personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie 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 29 avril 2026, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de sa séance du 5 mai 2026, le second projet de résolution **CA26 240228**.

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 240228** vise à autoriser 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 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 – pp 512 (1267303002);

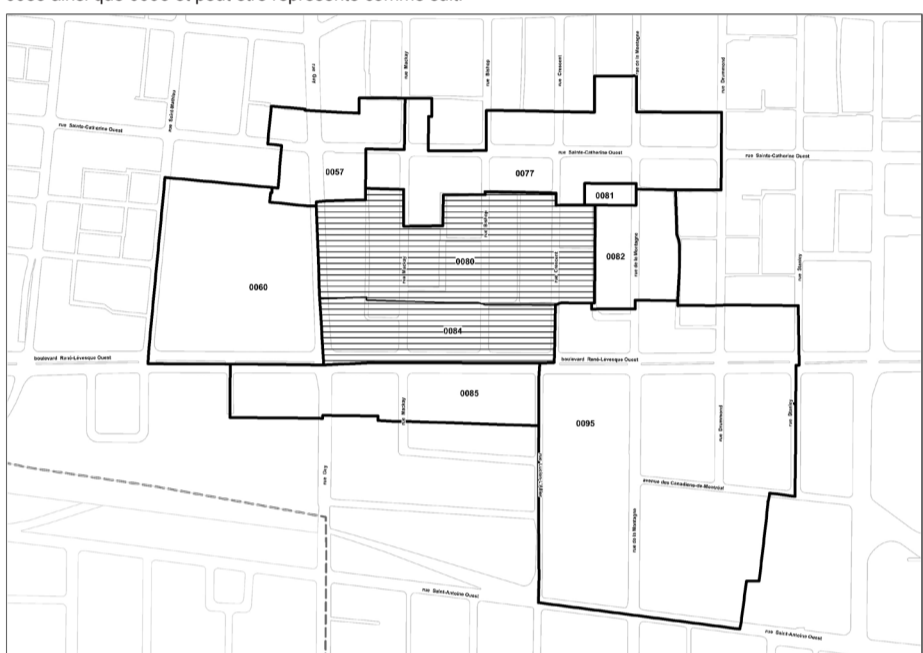
3. DISPOSITIONS SOUMISES À UNE APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

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

- la hauteur maximale (art.10);
- le recul minimal d'une construction en surhauteur (art. 34.1);
- la densité maximale (art. 43);
- la marge latérale minimale (art. 81).

4. TERRITOIRE VISÉ

Le territoire visé est constitué des zones visées **0080 et 0084** et des zones contiguës 0057, 0060, 0077, 0081, 0082, 0085 ainsi que 0095 et peut être représenté comme suit:



Localisation	Dossier : 1267303002	Date : 2 avril 2026
 Zone(s) visée(s)	 Zone(s) contiguë(s)	 Limite arrondissement de Ville-Marie

Ville-Marie
Montréal

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 19 mai 2026 avant 16 h 30**, à l'une ou l'autre des adresses suivantes:

Par courriel : secretaire.arr-vmarie@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 19 mai 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 5 mai 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 5 mai 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 signée, 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 5 mai 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. La disposition qui n'aura pas fait l'objet d'une demande valide pourra être incluse 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 240228) et le sommaire décisionnel (dossier 1267303002) 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-UQÀM.

Fait à Montréal, le 9 mai 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 5 mai 2026

Résolution: CA26 240228

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 - 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 14 avril 2026 et l'a soumis à une consultation publique le 29 avril 2026 quant à son objet et aux conséquences de son adoption;

Il est proposé par Effie Giannou

appuyé par Leslie Roberts

D'adopter le deuxième 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.

40.25
pp 512
1267303002

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 mai 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