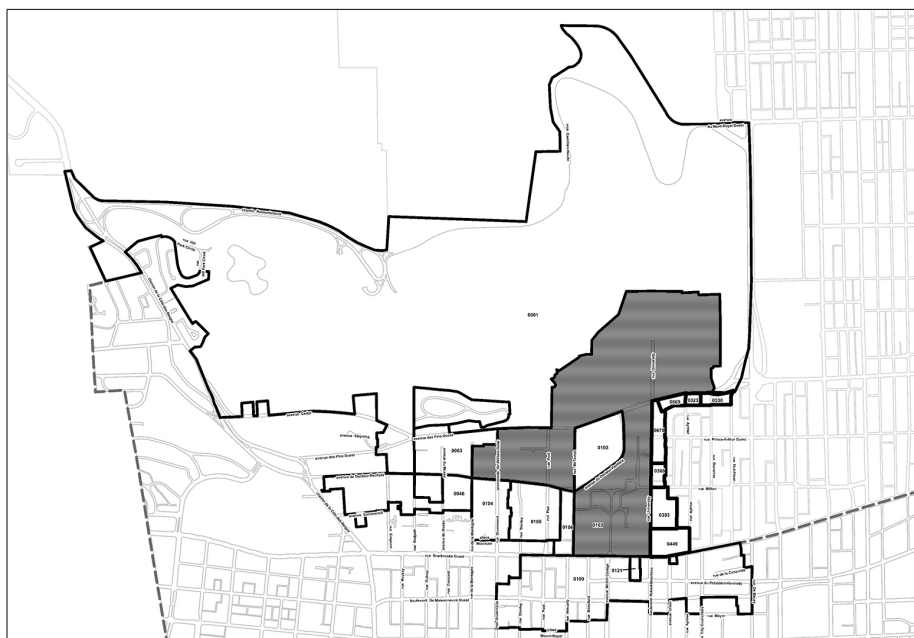


ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

1) Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie, à sa séance du 5 mai 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 le Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039), et ce, en dérogation aux articles 51, 52, 514 et 518 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* relativement au calcul du taux d'implantation, à l'installation d'une enseigne au sol et aux critères associés à une stèle ainsi qu'aux articles 6 à 16 du *Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039)* relatifs, notamment, aux limites et hauteurs, à la densité et au taux d'implantation, à l'implantation sur le campus et aux usages- pp 513 (1259276005);

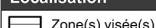
Ce projet particulier vise la zone et zones contiguës ci-après illustrées :

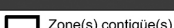


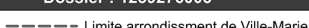
Localisation

Dossier : 1259276005

Date : 4 mai 2026

 Zone(s) visée(s)

 Zone(s) contiguë(s)

 Limite arrondissement de Ville-Marie



- b) Résolution autorisant la démolition d'une partie de l'immeuble situé aux 1720-1726, rue Saint-Denis et la construction d'un bâtiment à vocation institutionnelle, et ce, en dérogation aux articles aux articles 10, 128.1 et 652.4 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)* relativement à la hauteur maximale en mètres prescrite, à la proportion minimale de végétalisation des cours et au nombre minimal de stationnement pour vélo- pp 514 (1264272003);

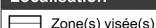
Ce projet particulier vise la zone et zones contiguës ci-après illustrées :

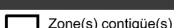


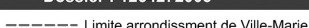
Localisation

Dossier : 1264272003

Date : 4 mai 2026

 Zone(s) visée(s)

 Zone(s) contiguë(s)

 Limite arrondissement de Ville-Marie



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 27 mai 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 ce projet 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 le numéro de dossier concerné, indiqué précédemment.

4) Les projets a) et b) contiennent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

5) Le présent avis, ainsi que la résolution et le sommaire décisionnel qui se rapportent à ce projet, 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 », et il 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 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 : <https://montreal.ca/ville-marie>

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

Séance ordinaire du mardi 5 mai 2026

Résolution: CA26 240229

Adopter une résolution modifiant le Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) et dérogeant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) - 1^{er} projet de résolution

Il est proposé par Effie Giannou

appuyé par Leslie Roberts

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

- 1) D'accorder, pour le territoire décrit à l'article 1 du Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) 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 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 du Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) relativement à la hauteur, la densité, les usages, les taux d'implantation, la révision de projet par la Commission Jacques-Viger;
 - b) déroger notamment aux articles 51, 52, 514, 518 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement au calcul du taux d'implantation, à l'installation d'une enseigne au sol et aux critères associés à une stèle;
 - c) réaliser un aménagement paysager dans le secteur identifié à la carte 1 réalisé en avril 2026 par l'arrondissement de Ville-Marie;
 - d) installer des enseignes au sol, le tout substantiellement conforme aux plans aux pages 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 réalisés par l'université McGill et estampillés par l'arrondissement le 9 septembre 2025;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) assurer le respect des paramètres suivants :
 - i) les usages, la hauteur et le taux d'implantation doivent être conformes au Règlement d'urbanisme 01-282;

- ii) une stèle d'affichage, comportant une enseigne ou une enseigne sur poteau doit être située sur un emplacement identifié « emplacements approximatifs potentiels » sur le plan de la page 10;
 - iii) les dimensions et la matérialité d'une stèle d'affichage, comportant une enseigne ou une enseigne sur poteau, doivent être conformes aux plans des pages 3 à 9;
 - iv) dans le secteur d'application numéro 3, du territoire d'application du plan 1 de l'annexe A du Règlement 95-039, le taux d'implantation s'exprime par le rapport entre la superficie totale de l'implantation de tous les bâtiments érigés dans ce secteur et la superficie de ce secteur.
- b) fournir, lors du dépôt d'une demande de permis de construction ou de transformation de l'aréna McConnell ou du stade Percival Molson pour un agrandissement ou une rénovation majeure, en plus des documents requis par la réglementation, un plan d'aménagement paysager pour le stationnement extérieur sur le lot 1 512 839 et sur une partie du lot 1 341 186, identifié à la carte 1 de l'article 1 d);
- c) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de construction visant une nouvelle construction sur le lot 1 338 662, en plus des documents requis par la réglementation, une demande de certificat d'aménagement paysager visant une cour comprise dans le secteur 1, tel qu'identifié au plan 1 de l'annexe A du règlement 95-039;
- d) soumettre la demande de permis de construction relative à une nouvelle construction sur le lot 1 338 662 à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant le critère suivant :
- i) l'aménagement paysager de la cour comprise dans le secteur 1 doit tendre à maximiser la végétalisation en pleine terre;
- e) dans les secteurs d'application 1, 2, 3 identifiés au plan 1 de l'annexe A du Règlement 95-039, soumettre une demande de permis de construction ou de transformation à une révision de projet conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en ajoutant le critère suivant :
- i) tendre à conserver les arbres existants sur le site et pourvus d'un tronc de DHP égal ou supérieur à 10 cm;
- f) dans le secteur d'application numéro 3 du plan 1 de l'annexe A du Règlement 95-039, soumettre une demande de permis de construction ou de transformation 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) le projet doit s'inscrire dans le paysage offert par l'axe de la rue Peel par la légèreté et l'originalité de son expression volumétrique;
 - ii) les caractéristiques dominantes du paysage urbain doivent être maintenues;
 - iii) le mode d'implantation existant doit être respecté;
 - iv) les bâtiments, les marques d'occupations antérieures du territoire et les éléments naturels d'intérêt doivent être mis en valeur;
 - v) les travaux doivent viser à respecter la topographie du site et les bâtiments avoisinants.
- g) soumettre une demande de certificat d'autorisation d'enseigne 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) l'emplacement et l'orientation de l'enseigne ne doivent pas présenter d'enjeux pour la sécurité des piétons aux intersections;
 - ii) l'emplacement et l'orientation de l'enseigne ne doivent pas créer d'espaces en retrait et ayant peu ou pas d'éclairage;
 - iii) l'emplacement et le nombre total d'enseignes dans un "lieu visé", tel qu'identifié à la carte de la page 10, de l'enseigne doivent éviter la surenchère d'affichage, à partir du domaine public;

- iv) le caractère éphémère de l'enseigne doit être subordonné au caractère permanent de l'architecture;
- v) l'enseigne doit être conçue de manière à être sobre, notamment quant à sa couleur principale et ses matériaux;
- vi) l'enseigne doit s'intégrer harmonieusement au paysage urbain, en regard de sa conception et de sa localisation;
- vii) l'ancrage de l'enseigne doit être discret, réversible et léger.

Adoptée à l'unanimité.

40.26
pp 513
1259276005

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 mai 2026

Identification

Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
Conseil d'arrondissement
Ne s'applique pas
Ne s'applique pas
-
Adopter une résolution modifiant le Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) et dérogeant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (CA-24-011)

Contenu

Contexte

La demande vise à autoriser un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble modifiant le Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) et dérogeant au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) pour l'ensemble du campus de l'université McGill.

À la suite de l'élaboration de son Plan directeur d'aménagement (PDA) pour le campus, l'université McGill a déposé une demande de PPCMOI afin de permettre la réalisation de futurs projets de transformation ou de construction de pavillons d'enseignement. Le Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) contient plusieurs dispositions devenues vétustes en raison des nombreux changements réglementaires survenus au cours des trente dernières années. Dans ce contexte, le projet particulier pour objectif de simplifier les démarches de demandes de permis pour l'université.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Site

Le site est le campus centre-ville de l'université McGill, établi sur les flancs Sud et Est du mont Royal. Installé entre fleuve et montagne, cet ensemble institutionnel est un des éléments emblématiques de la ceinture « sacré-santé-savoir » associée au mont Royal.

Le campus est délimité au nord, par l'avenue des Pins et le parc du Mont-Royal, à l'est, par l'avenue du Parc et la rue University, au sud, la rue Sherbrooke et l'avenue du Docteur-Penfield et à l'ouest, la rue Peel, la rue de la Montagne et la promenade Sir-William-Osler.

L'Université McGill (autrefois appelée le Collège McGill) a été fondée en 1821, mais ce n'est qu'à partir de 1839 que le campus commence à se développer par phases. Inspiré au départ du modèle des campus anglo-américains du XIXe siècle, le campus se structure autour d'un « field » ou parvis et se caractérise par la densité urbaine du secteur et la forte présence d'éléments naturels.

Le campus est composé de plusieurs immeubles résidentiels, légués ou acquis pour les besoins de l'université, qui sont associés au développement du secteur du Mille carré doré. Des pavillons d'enseignement ont également été construits à diverses époques et présentent une grande qualité architecturale. Il comprend aussi des maisons en rangée et des villas implantées sur de grands terrains. Le campus inclut plusieurs immeubles érigés par d'autres institutions religieuses et d'enseignement.

Projet

La demande vise à autoriser un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble qui modifie le Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) et qui déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) pour l'ensemble du campus McGill.

Ces modifications et dérogations sont nécessaires en raison de :

- la tenue d'une démarche de planification concertée entre 2021 et 2025 incluant l'arrondissement de Ville-Marie, le Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM), le Service des grands parcs et du Mont-Royal (SGPMR), le Service de l'eau et le Ministère de la culture et des communications (à titre d'observateur). La nécessité de mener une démarche de planification concertée découle du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR) adopté en 2008 par la Ville de Montréal.
- l'élaboration par l'Université McGill, d'un plan directeur d'aménagement (PDA) et le dépôt de sa version finale en avril 2025;
- le nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité 2025 (PUM) propose des hauteurs et des taux d'implantation rehaussés pour le site du campus de l'université McGill, aujourd'hui identifié comme un ensemble patrimonial institutionnel au sein de ce document de planification.

Le PDA identifie un ensemble de secteurs ayant un nouveau potentiel de développement selon l'Université. Les sites sont visés pour :

- la construction ou l'agrandissement de pavillons existants;
- la densification de l'espace disponible;
- la diversification des fonctions ou l'actualisation des bâtiments ne répondant plus aux besoins de l'université;
- la mitigation des effets de la topographie à l'échelle de tout le campus afin de contribuer à la stratégie d'accessibilité universelle.

L'Université souhaite adapter son cadre bâti aux besoins actuels en enseignement et en recherche, tout en valorisant et préservant les éléments patrimoniaux, historiques et archéologiques. Elle cherche aussi à intervenir sur le cadre bâti de manière à maximiser la perméabilité des rez-de-chaussée.

Sites ou projets faisant l'objet de paramètres règlementaires dans le PPCMOI

1. Îlot du stationnement Osler-Penfield

Situé à l'angle de l'avenue du Docteur-Penfield et de la promenade Sir-William-Osler, ce stationnement minéralisé pourrait accueillir un nouveau pavillon de taille modeste (600 à 800 m²), similaire aux pavillons Leacock et Wong.

2. Îlot du pavillon Powell

À la suite du déménagement des services aux étudiants, le bâtiment vacant au 1085, avenue du Docteur-Penfield pourrait être réutilisé, avec d'autres bâtiments voisins, pour accueillir des laboratoires de recherche.

3. Stationnement du stade Percival-Molson

Ce site est un stationnement non-aménagé en poussière de pierre, situé entre le stade, le parc du Mont-Royal, l'aréna McConnell et le terrain de soccer Forbes.

4. Ajout d'enseignes directionnelles sur le campus

L'Université prévoit installer des enseignes directionnelles pour améliorer l'orientation des usagers. Ces enseignes, aux couleurs de l'Université (rouge, blanc, fond gris pâle), incluent :

- Bornes interactives
- Cartes générales et de quartiers
- Enseignes directionnelles primaires et secondaires

Elles seront réparties stratégiquement sur le campus et mesurent entre 1,8 m et 2,4 m.

Cadre réglementaire

La modification du Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) est possible par l'adoption d'un projet particulier (PPCMOI) en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (24-011).

Le projet de PPCMOI doit respecter des critères relatifs au domaine public, au paysage urbain et à l'environnement et présenter une plus-value en regard d'un ou de plusieurs des objets suivants :

- 1° contribution à la qualité du domaine public;
- 2° amélioration du paysage urbain;
- 3° contribution à la mise en valeur du patrimoine bâti;
- 4° réduction des impacts environnementaux;
- 5° toute autre contribution du projet à l'atteinte des objectifs énoncés dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et les politiques municipales. (a. 9.2 du Règlement 24-011).

Le PPCMOI permet de déroger aux paramètres suivants du Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039), soit :

- les limites de hauteurs (art. 6, 7);
- la densité et le taux d'implantation (art. 8, 9, 10, 11);
- l'implantation sur le campus (art.12, 13, 14);
- les usages (art.15, 16).

Il déroge également aux paramètres suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) :

- le calcul du taux d'implantation (art. 51, 52);
- les enseignes au sol et les critères associés (art. 514, 518).

Le PPCMOI permet ainsi :

- la simplification des méthodes de calcul du taux d'implantation;
- la diversification des usages;
- l'encadrement des enseignes directionnelles sur le campus.

Justification

La demande de PPCMOI modifiant le Règlement 95-039 et dérogeant au Règlement 01-282 est justifiée par :

- la présence d'une nouvelle planification d'ensemble, soit le Plan directeur d'aménagement (PDA) de l'université McGill;
- la nécessité d'actualiser le Règlement, qui date de 1995, visant le campus;
- l'adoption du PUM 2025.

En cas de développement des sites de l'îlot du stationnement Osler-Penfield et du stationnement du stade Percival-Molson, une contrepartie est demandée. Pour l'îlot Osler-Penfield, le verdissement d'un

terrain situé au sein de l'îlot Osler-Penfield sera requis. De plus, en cas de d'agrandissement ou de rénovation majeure de l'aréna McConnell ou du stade Percival Molson, l'aménagement du stationnement du stade Percival-Molson devra être réalisé selon les principes de développement durable. Sur les autres sites, un encadrement spécifique pour chacun des projets est intégré à la résolution de PPCMOI.

1. Îlot du stationnement Osler-Penfield

Lors de la construction d'un bâtiment sur le stationnement Osler-Penfield, l'Université devra végétaliser un espace asphalté au sein de l'îlot.

2. Îlot du pavillon Powell

Lors de la construction d'un bâtiment dans cet îlot, ces critères d'intégration s'ajouteront :

- un projet doit s'inscrire dans le paysage offert par les vues dans l'axe de la rue Peel, par la légèreté et l'originalité de son expression volumétrique;
- les caractéristiques dominantes du paysage urbain doivent être maintenues;
- le mode d'implantation existant doit être respecté;
- les bâtiments, les marques d'occupations antérieures du territoire et les éléments naturels d'intérêt doivent être mis en valeur;
- les travaux doivent éviter de créer des irrégularités de hauteur en respectant la topographie du site et les bâtiments avoisinants.

3. Stationnement du stade Percival-Molson

Dans l'éventualité d'une transformation ou d'un agrandissement de l'aréna McConnell ou du stade Percival-Molson, l'Université devra reverdir partiellement cet espace.

4. Ajout d'enseignes directionnelles sur le campus

L'Université devra respecter la typologie d'enseignes proposées et devra respecter les critères suivants :

- l'enseigne doit être conçue de manière à éviter la surenchère d'affichage à partir du domaine public;
- le caractère éphémère de l'enseigne doit être subordonné au caractère permanent de l'architecture;
- l'enseigne doit être conçue de manière à être sobre, notamment quant à sa couleur principale et ses matériaux;
- l'enseigne doit s'intégrer harmonieusement au paysage urbain, en regard de sa conception et de sa localisation;
- l'ancrage de l'enseigne doit être discret, quant à sa couleur principale, sa conception et sa localisation.

Considérations

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 (24-011);

Considérant que l'Université McGill contribue au rayonnement local, national et international de la métropole dans le domaine de l'enseignement supérieur;

Considérant que le campus centre-ville de l'Université est ancré dans son milieu d'insertion depuis plus de 100 ans et qu'il contribue à la vitalité et au dynamisme du centre-ville et de la métropole;

Considérant que le campus centre-ville de l'Université est composé d'un ensemble unique de bâtiments patrimoniaux de multiples typologies (pavillons universitaires, maisons en rangée, villas bourgeoises, etc.);

Considérant que l'Université doit composer, à la fois, avec le développement stratégique de son campus afin de remplir sa mission principale qu'est l'enseignement et le maintien d'un patrimoine bâti important;

Considérant que le campus de l'Université McGill fait déjà l'objet d'un encadrement quant à ses limites de hauteur, de taux d'implantation, à ses usages et à la préservation de son patrimoine dans le PPMVRM et le PUM 2050;

Considérant que le PPCMOI a fait préalablement l'objet d'une planification concertée visant à encadrer le développement futur de l'Université, tout en assurant l'intégration architecturale des futurs agrandissements ou constructions;

Considérant que le Règlement sur le développement du campus de l'Université McGill et sur la construction, la modification et l'occupation de certains bâtiments (95-039) est vétuste;

Considérant que l'Université McGill propose une famille d'enseignes directionnelles qui contribue à l'expérience des usagers de façon sobre et ponctuelle sur le domaine privé;

Considérant que la mise en oeuvre du Plan directeur d'aménagement de l'Université McGill permettra de :

- de rehausser la contribution du campus à la qualité du domaine public;
- d'améliorer le paysage urbain par diverses interventions en matière d'architecture, d'infrastructures de mobilité et de paysage;
- de contribuer au maintien du parc de bâtiments patrimoniaux de l'université tout en permettant de poursuivre son développement dans le campus.

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 la demande de modification du PPCMOI visant le campus McGill.

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)

5 mai 2026 : Adoption par le conseil d'arrondissement d'un projet de résolution de projet particulier

27 mai 2026 : Assemblée publique de consultation :

9 juin 2026 : Adoption du 2e projet de résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement

7 juillet 2026 : Adoption de la résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement

Date à venir : Certificat de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

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

Parties prenantes

Caroline LÉPINE
Annelise CARLE

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Andréanne MALTAIS TREMBLAY
conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-872-0000
Télécop. :

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2026-04-23 09:50:41

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

Approuvé le : 2026-04-23 10:10

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1259276005

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

Séance ordinaire du mardi 5 mai 2026

Résolution: CA26 240230

Adopter une résolution autorisant la démolition d'une partie de l'immeuble situé aux 1720-1726, rue Saint-Denis et la construction d'un bâtiment à vocation institutionnelle dérogeant notamment à la hauteur maximale, 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 Effie Giannou

appuyé par Leslie Roberts

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

- 1) D'accorder pour l'immeuble situé sur le lot 2 161 470, 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, 128.1 et 652.4 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale en mètres prescrite, à la proportion minimale de végétalisation des cours et au nombre minimal de stationnement pour vélo ;
 - b) démolir le bâtiment existant, à l'exception des façades donnant sur la rue Saint-Denis, le tout de manière substantiellement conforme aux plans 13 à 19 réalisés par Provencher-Roy, estampillés et annotés par l'arrondissement le 20 avril 2026;
 - c) construire un bâtiment, le tout de manière substantiellement conforme aux plans 1 à 10 réalisés par Provencher-Roy, estampillés et annotés par l'arrondissement le 20 avril 2026.

- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la volumétrie et l'implantation du bâtiment doivent être substantiellement conformes aux plans 1 à 10 mentionnés précédemment ;
 - b) assujettir la délivrance de la demande de certificat d'autorisation de démolition au dépôt préalable d'une lettre de garantie, au sens du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), au montant de 453 750 \$, à titre de garantie monétaire devant demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux de construction de la structure du bâtiment visé par la présente autorisation et de transformation des façades existantes, et visant à assurer le respect des conditions de conservation de ces façades, devant être intégrées audit projet de construction;
 - c) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de construction, un plan d'aménagement paysager détaillé, incluant les cours et les toits ;

- d) aménager un minimum de 40 unités de stationnement pour vélo;
 - 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) maximiser la conservation d'éléments d'origine toujours en place sur les deux façades anciennes, notamment les détails de traitement des ouvertures ;
 - ii) tendre à conserver et restaurer ou remplacer les boiseries, les portes, les fenêtres, les solinages et les maçonneries selon leur forme d'origine la plus ancienne ;
 - iii) privilégier des portes et fenêtres d'apparence traditionnelle selon les typologies d'origines dans les ouvertures qui ne sont pas modifiées et qui conservent leurs proportions d'origines;
 - iv) prévoir des aménagements favorisant une végétalisation pérenne.
- 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.

40.27
pp 514
1264272003

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 7 mai 2026

Identification		Numéro de dossier : 1264272003
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 d'une partie de l'immeuble situé au 1720-1726, rue Saint-Denis et la construction d'un bâtiment à vocation institutionnelle dérogeant notamment à la hauteur maximale, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée afin d'autoriser la démolition de la quasi-totalité du bâtiment situé au 1720-1726, rue Saint-Denis et la construction du nouveau pavillon de gestion et d'innovation de l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec, dérogeant notamment à hauteur maximale prescrite par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282). Un tel projet 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 bâtiment situé au cœur du Quartier latin et localisé du côté ouest de l'îlot formé par les rues Saint-Denis, Ontario Est, Sanguinet et Emery. Il est composé de deux maisons jumelées donnant sur la rue Saint-Denis, construites en 1867 et conçues par l'architecte Michel Laurent. Les deux maisons forment aujourd'hui un seul bâtiment assis sur un seul lot également accessible par l'avenue Joly.

Le bâtiment concerné est occupé au niveau inférieur par un restaurant alors que les étages sont exploités par des bureaux. L'ensemble des intérieurs, plan et finis, ont disparu.

Projet

La demande vise la démolition de presque l'entièreté du bâtiment existant, à l'exception des façades donnant sur la rue Saint-Denis, afin de construire un nouveau bâtiment qui accueillera un pavillon d'enseignement pour l'ITHQ, comprenant un café et un foyer de grande envergure, des salles de cours, des espaces collaboratifs, un amphithéâtre et des bureaux dédiés à la recherche.

Le projet vise à construire un volume atteignant une hauteur de 18,2 m du côté de la rue Saint-Denis, peu visible depuis la voie publique considérant son recul par rapport aux façades existantes, et une hauteur de 19,8 m du côté de l'avenue Joly. Le taux d'implantation du projet est de 72%, et son coefficient d'occupation du sol de 2,92.

Les façades des deux maisons donnant sur la rue Saint-Denis sont conservées. Le projet prévoit notamment la restauration des briques d'origine, le retrait de la verrière afin de permettre un dégagement de la cour et l'accès au public, ainsi que la création de trois nouvelles ouvertures, au niveau du rez-de-chaussée de la façade de la maison située au nord du lot.

Le rez-de-chaussée sera également abaissé au niveau du sol pour faciliter l'accessibilité au bâtiment, améliorer la porosité avec la rue et favoriser la visibilité des activités de l'institution.

Au cœur de l'îlot, une cour intérieure en partie végétalisée sera aménagée. Les cours avant adjacentes à la rue Saint-Denis et l'avenue Joly ainsi que les toits comprendront également des aménagements végétalisés.

Finalement, le projet prévoit l'aménagement de 25 cases de stationnement pour vélos au sous-sol.

Cadre réglementaire

- Le projet vise à autoriser la démolition du bâtiment situé au 1720-1726, rue Saint-Denis, à l'exception des façades donnant sur la rue Saint-Denis;
- Le projet, d'une hauteur maximale de 19.8 m, déroge à la hauteur maximale prescrite, égale à 16 m;
- Le projet prévoit une surface végétalisée au sol inférieure au 60% inférieure au minimum prescrit par l'article 128.1.
- Le projet prévoit un nombre de cases de stationnement pour vélo inférieur au minimum de 117 prescrit par l'article 654.2.
- Les dérogations peuvent être autorisées 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).
- La dérogation à la hauteur est susceptible d'approbation référendaire.
- Cette résolution est 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

Dans son ensemble, la proposition est recevable. D'abord, les paramètres du plan d'urbanisme et de mobilité sont respectés. La hauteur du projet est conforme à la hauteur maximale prescrite par le PUM, égale à 34 mètres.

Le nouveau pavillon de l'ITHQ, en accord avec la vocation culturelle et institutionnelle du secteur, permettra de générer un achalandage qui aura un impact important sur la vitalité commerciale du Quartier Latin. D'autre part, le projet contribuera à la mise en valeur du patrimoine bâti existant en assurant la préservation et la mise en valeur de la façade et de la fausse mansarde. Par ailleurs, l'implantation à la ligne de lot du côté de l'avenue Joly favorisera la consolidation du front bâti de cette petite artère. La façade proposée de ce côté permettra l'amélioration de la situation existante, présentement traitée comme un arrière de bâtiment. La cour avant adjacente à la rue Saint-Denis, créée par le retrait de la verrière, propose pour sa part un aménagement invitant qui permettra de bonifier la relation entre le bâtiment et le domaine public.

Concernant les dérogations demandées, leur impact sera limité. Du côté de la rue Saint-Denis, le volume en retrait et la matérialité proposée en verre permettront d'atténuer l'impact et la visibilité du nouveau volume depuis la voie publique.

Du côté de l'avenue Joly, la hauteur sera sensiblement la même que le voisin situé au sud.

La dérogation aux exigences de végétalisation du sol pour la cour avant et la cour intérieure est pour sa part justifiable en raison du programme proposé qui soulèvera plusieurs enjeux d'entretien et de maintenance. Par ailleurs, les aménagements proposés, comme les surfaces perméables, le système de drainage et les 7 arbres qui seront plantés permettront tout de même de répondre aux défis de réduction des impacts environnementaux. Il est à noter également que 60% du toit sera végétalisé.

Considérations

- Le projet répond adéquatement aux conditions et critères applicables du Règlement sur les projets particuliers, du Règlement sur les démolitions et du titre VIII du Règlement d'urbanisme.
- Le projet répond adéquatement aux conditions et critères applicables du Règlement sur les projets particuliers, du Règlement sur les démolitions et du titre VIII du Règlement d'urbanisme.
- La démolition du volume existant est justifiable dans la mesure où le projet de remplacement est de grande qualité et que la façade des maisons ainsi que la fausse mansarde sont préservées.
- La venue de ce pavillon de l'ITHQ contribuera positivement à la vocation commerciale, institutionnelle et culturelle du secteur.
- La volumétrie proposée est adéquate et s'insère convenablement dans le cadre bâti existant, et ce, malgré la dérogation à la hauteur demandée.
- Le traitement architectural proposé pour les façades avant et arrière contribue positivement au paysage urbain du secteur tout en s'assurant d'une mise en valeur de la façade existante.

À la séance du 16 avril 2026, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à l'égard de cette demande.

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)

- 5 mai 2026 : adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution de projet particulier.
- 27 mai 2026 : assemblée publique de consultation.
- 9 juin 2026 : adoption par le conseil d'arrondissement d'un second projet de résolution de projet particulier.
- Publication d'un avis annonçant la période prévue pour les demandes d'ouverture de registre d'approbation référendaire.
- 7 juillet 2026 : adoption par le conseil d'arrondissement 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

Fantine CHENE
Conseillère en aménagement
Tél. : 438 864-5070
Télécop. :

Endossé par:

Louis ROUTHIER
Chef de division - Urbanisme
Tél. : 438 351-3263
Télécop. :
Date d'endossement : 2026-04-23 09:35:23

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2026-04-23 09:57

Approbation du Directeur de service

Tél. :
Approuvé le :

Numéro de dossier : 1264272003