

AVIS DE RAPPEL

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 7 juillet 2026, a adopté, en vertu de l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), le projet de résolution dont la description suit :

a) Résolution autorisant la réalisation d'un projet de redéveloppement pour l'immeuble situé au 810, rue Saint-Antoine Est sur les lots 2 746 057, 2 888 905 et 2 888 906, et ce, en dérogation, notamment, à l'article 9 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale en mètres (dossier 1267303004).

2) Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), ce projet fera l'objet d'une **assemblée publique de consultation le 19 août 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 le projet ainsi que les conséquences de son adoption, et le public pourra le 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) Ce projet de résolution n'est pas susceptible 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 peuvent être consultés 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.

Montréal, le 8 août 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 7 juillet 2026

Résolution: CA26 240342

Adopter une résolution autorisant la réalisation d'un projet de redéveloppement pour l'immeuble situé au 810, rue Saint-Antoine Est sur les lots 2 746 057, 2 888 905 et 2 888 906, conformément à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) - Projet de résolution

Il est proposé par Leslie Roberts

appuyé par Effie Giannou

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

- 1) D'accorder pour l'immeuble situé sur les lots 2 746 057, 2 888 905 et 2 888 906, conformément à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), l'autorisation de :
 - a) déroger notamment à l'article 9 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) relativement à la hauteur maximale en mètres ;
 - b) construire un bâtiment par phases, le tout substantiellement conforme aux plans 15 à 28, 30 à 34, 36 à 38, 40 à 48, 51 à 72 et A100 et estampillés par l'arrondissement le 23 juin 2026.
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) la volumétrie, l'implantation hors sol, l'alignement sur rue, les retraits d'alignements et l'emplacement de l'accès véhiculaire doivent être substantiellement conformes aux pages 42 à 44, 46 et 51 à 72 des plans mentionnés précédemment ;
 - b) fournir, lors du dépôt de la demande de permis de construction, en plus des documents requis par la réglementation, une étude d'impacts éoliens conformément à l'article 40 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ;
- 3) D'assujettir la délivrance d'un permis de construction au dépôt préalable d'une entente respectant les conditions des articles 28 et 29 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), dont l'engagement doit être réalisé, aux meilleurs efforts du propriétaire par l'une des deux cessions d'immeuble suivantes :
 - a) un immeuble sur lequel est construit un bâtiment de logements sociaux ou abordables d'une superficie résidentielle d'au moins 4 000 m² sur le site identifié « Logement hors marché » à la page 48 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1) ;

- b) un immeuble faisant l'objet d'un contrat pour la construction d'un bâtiment de logements sociaux ou abordables d'une superficie résidentielle d'au moins 4 000 m², incluant les travaux de préparation de l'immeuble aux frais du propriétaire, sur le site identifié « Logement hors marché » à la page 48 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1).

Si l'engagement prévu à l'alinéa précédent ne peut être réalisé malgré les meilleurs efforts du promoteur, ce dernier doit s'engager, selon les conditions prévues à cet alinéa, à l'une des contributions suivantes :

- a) céder à la Ville, ou à un organisme qu'elle désigne, un immeuble exempt de construction, cédé du nadir au zénith, permettant la construction d'un bâtiment de logements sociaux ou abordables d'une superficie de plancher résidentielle d'au moins 4 000 m² sur la base des règles d'urbanisme applicables à cet immeuble au moment de la conclusion de l'entente, en tenant compte notamment de la présence de toute contrainte légale, telle une servitude, et de toute contrainte physique pouvant affecter l'implantation, la construction ou l'exploitation d'un bâtiment. Cet immeuble doit être situé dans le territoire couvert par les secteurs de valeur 1 à 3 définis à l'annexe A du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) et être conforme aux paragraphes 1° à 3° de l'article 10 et à l'article 14 de ce règlement;
- b) verser une contribution financière calculée selon la méthode prévue à l'article 16 de ce règlement.

Lorsque l'entente prévoit la cession d'un immeuble conformément au paragraphe b) du premier alinéa ou au paragraphe a) du deuxième alinéa, elle doit prévoir le versement au propriétaire du site, au moment de la cession, d'une contrepartie financière pour l'immeuble calculée selon la méthode prévue aux articles 8 et 15 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041).

Dans le cas de la cession d'un immeuble conformément au paragraphe a) du deuxième alinéa, l'immeuble cédé doit être exempt de tout équipement, de toute fondation ou de toute autre structure hors sol ou souterraine, respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage résidentiel et être remblayé avec des sols nivelés et compactés. Dans le cas de la cession d'un immeuble conformément au paragraphe b) du premier alinéa, l'immeuble visé doit respecter ces caractéristiques au terme des travaux de préparation.

Les mots et expressions utilisés dans la présente condition ont, à moins que le contexte n'impose un sens différent, le même sens que celui prévu au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) en date du 7 juillet 2026.

Aux fins de la présente condition, l'expression « logement abordable » signifie un logement, autre qu'un logement social, qui répond à la condition visée au paragraphe 2° ou 3° de la définition de « logement abordable » prévue à l'article 1 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) en date du 7 juillet 2026.

- 4) D'assujettir la délivrance de la demande de permis de construction d'une ou plusieurs phases indiquées au plan A100 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1) au dépôt préalable d'une lettre de garantie au montant de 500 000 \$ à titre de garantie monétaire devant demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux suivants :
 - a) La construction de la structure et du revêtement des phases 1, 2 et 3;
 - b) la construction de tous les murs mitoyens à une autre phase et la réalisation d'un aménagement paysager végétalisé sur les espaces libres, incluant les emplacements des phases 1, 2 et 3 s'ils sont occupés uniquement par des stationnements en tréfonds.
- 5) 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 :

- a) le respect de l'apparence du bâtiment principal illustré aux pages 15 à 28, 30 à 34, 36 à 38, 40 à 48 et 51 à 72 des plans mentionnés au paragraphe b) de l'article 1 de la présente autorisation doit être favorisé ;
 - b) tous les murs suivants visibles depuis le domaine public doivent tendre à offrir un traitement propre à une façade :
 - i) les murs dépassant 23 m ;
 - ii) les murs mitoyens à une autre phase.
 - c) un langage contemporain doit être favorisé pour les ornements architecturaux ;
 - d) sur la rue Saint-Christophe, favoriser une expression du volume attenant à la tour qui mette en valeur la continuité du front bâti de faible hauteur et des façades ouvertes sur le domaine public adjacent;
 - e) l'aménagement des espaces libres de la portion sud du site doit favoriser la perméabilité des déplacements piétons entre les parties est et ouest du site ;
 - f) l'accessibilité universelle doit être assurée dans l'aménagement au sol de la servitude de passage et d'utilité publique, tant par une topographie présentant une pente douce que par le revêtement au sol et l'absence d'obstacles ;
 - g) l'interface entre le parc public sous le viaduc Notre-Dame et le bâtiment doit être ouverte et minimiser la visibilité des déchets lors de leur entreposage.
- 6) De fixer un délai maximal de 24 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.
- 7) De fixer un délai maximal de 36 mois, à compter de la date de délivrance du permis de construction relatif aux travaux visés par la présente autorisation, pour compléter les travaux visés au paragraphe a) de l'article 2), à défaut de quoi, la garantie monétaire prévue pourra être exécutée. 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.

40.16
pph 5
1267303004

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 juillet 2026

Identification		Numéro de dossier : 1267303004
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 réalisation d'un projet de redéveloppement pour l'immeuble situé au 810, rue Saint-Antoine Est sur les lots 2 746 057, 2 888 905 et 2 888 906, conformément à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)	

Contenu

Contexte

Une demande d'autorisation a été déposée afin de permettre la construction d'un bâtiment situé au 810 rue Saint-Antoine Est qui comporte un volume d'une hauteur de 60 m (19 étages), soit une hauteur supérieure à la hauteur maximale prescrite par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-282). Un tel projet peut être autorisé en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Décision(s) antérieure(s)

CA26 240215 — Retirer la résolution CA26 240102 autorisant la construction d'un bâtiment dérogeant à la hauteur maximale en mètre et en étage conformément au Règlement sur les projets particuliers (GDD #1267135005)

CA26 240102 — Autoriser la construction d'un bâtiment dérogeant à la hauteur maximale en mètre et en étage conformément au Règlement sur les projets particuliers (GDD #1257303006)

CA25 240275 — Accorder une dérogation mineure relativement à un bâtiment dont la hauteur en étage est supérieure à la hauteur maximale prescrite (GDD #1257303002)

Description

Site

La demande concerne un site localisé immédiatement à l'est de la gare Viger, autrefois occupé par des infrastructures ferroviaires. À la suite du retrait des rails, un bâtiment non résidentiel de 2 étages a été construit en 1973. À cette époque, le site faisait partie intégrante de l'îlot de la gare Viger. La rue Saint-Hubert a, par la suite, été prolongée et sépare maintenant l'îlot en deux sections distinctes.

Aujourd'hui, il constitue un îlot complet qui est bordé des rues Saint-Antoine, Saint-Hubert, Saint-Christophe et du Glacis. Cet îlot est compris entre, à l'est de la rue Saint-Christophe, les constructions résidentielles de 3 étages du projet Faubourg Québec et, à l'ouest, la gare Viger dont la hauteur atteint 65 m. La topographie du site présente un dénivelé positif d'environ 1,5 m en direction sud.

Projet

La demande à l'étude vise à permettre la construction d'un bâtiment résidentiel présentant une

implantation périmétrique, à l'exception d'une interruption sur la rue Saint-Christophe, dont les hauteurs varient de 5 à 19 étages (60 m). La programmation préliminaire du projet prévoit 652 logements, dont 43 unités comportent 3 chambres (7 %). De plus, un volume de 5 étages, comprenant environ 52 unités résidentielles, serait dédié à du logement hors marché malgré le fait que le site soit exempté des conditions de contribution du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), étant donnée la contribution passée à la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Advenant l'impossibilité de réaliser le volet hors marché sur le site, un autre type de contribution, sous forme cession de terrain hors site ou de contribution financière, serait intégrée comme condition à l'autorisation.

Au rez-de-chaussée, à l'angle des rues Saint-Antoine et Saint-Hubert, il est proposé d'aménager un local pour accueillir un commerce d'une superficie de 217 m². Deux étages souterrains relient ces volumes et comprennent 200 places de stationnement, qui pourront être exploités comme stationnement public, ainsi que 340 emplacements pour vélos. Le toit de ces constructions souterraines est aménagé en une cour privée.

L'implantation périmétrique du bâtiment présente une interruption au niveau de la rue Saint-Christophe et un recul par rapport à la rue Saint-Antoine, avec laquelle la façade n'est pas parallèle, qui permet l'aménagement d'un café-terrasse adjacent au commerce. Ainsi, le bâtiment occupe 62 % du lot, dans un secteur où le maximum est de 84 %.

C'est du côté de la rue Saint-Hubert que se situe la dérogation à la hauteur. En effet, cette partie de bâtiment possède désormais une hauteur qui varie entre 8 étages au nord (24 m), 12 étages au centre (36 m) et 17 à 18 étages au sud pour une hauteur totale de 60 m en incluant les constructions hors toit. Chacun de ces volumes est séparé par un retrait dans lesquels s'insèrent des balcons et c'est dans le dernier volume que se trouve l'entrée principale ainsi que l'accès au stationnement intérieur souterrain. Pour le reste, le projet présente une hauteur de 5 étages sur la rue Saint-Christophe et une hauteur de 8 étages à l'extrémité sud, soit face à la rue Saint-Antoine.

Une entrée secondaire, accessible par un escalier, est aménagée du côté de la rue Saint-Antoine, dont la portion du parvis qui n'est pas réservée au café-terrasse est aménagée en espace de détente surélevé. Sur les rues Saint-Christophe et Saint-Hubert, chaque unité résidentielle située au rez-de-chaussée comporte son accès individuel, lorsque la topographie le permet. Un espace non construit donne accès à la cour, qui est fermée par une clôture en aluminium.

La façade de la rue du Glacis (sud), au rez-de-chaussée, présente le moins d'ouvertures, puisque c'est à cet endroit que sont concentrés les espaces techniques (chambre annexe, accès au stationnement, quai de chargement et entreposage des déchets). Notons également que les trois premiers niveaux de cette façade sont en recul, sur une hauteur d'environ 6 m, en raison d'une servitude d'utilité publique en faveur de la Ville. Toutefois, les étages supérieurs au tablier du viaduc de la rue Notre-Dame, soit les niveaux 4 à 18, sont plus fenestrés puisqu'ils sont occupés par des logements.

Cadre réglementaire

- La hauteur maximale prescrite par le Règlement d'urbanisme pour ce site est de 23 m.
- Le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), prévoit que le site est compris dans un secteur d'intensification élevée, pour lequel la hauteur maximale correspond à un 204 m par rapport au niveau de la mer.
- Le PUM prescrit également que la hauteur maximale pour ce site, étant donné qu'il est adjacent au site patrimonial de Montréal, sa hauteur doit favoriser une transition harmonieuse afin de limiter l'effet de masse et les ruptures d'échelle.

La hauteur proposée peut être autorisée conformément à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Cette autorisation est exempte de la procédure d'approbation référendaire et est encadrée par les dispositions suivantes :

- tout projet d'habitation d'au moins trois logements à Montréal est admissible ;
- le projet doit se conformer au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de

- Montréal, mais peut déroger à la réglementation d'urbanisme et au Plan d'urbanisme ;
- le projet peut comprendre la démolition d'un immeuble, sauf s'il comprend un logement ou s'il est dans un site cité.

Justification

Dans son ensemble, la proposition est, le projet satisfait adéquatement aux dispositions de l'article 145.45 du de la LAU. D'abord, par rapport aux paramètres du plan d'urbanisme, ceux-ci sont respectés puisque la hauteur maximale est conforme :

- le bâtiment présente une hauteur inférieure à 204 m par rapport au niveau de la mer, soit le sommet le moins élevé du mont Royal ;
- le bâtiment présente une hauteur inférieure au bâtiment voisin situé dans le Vieux-Montréal, soit, plus précisément, l'agrandissement de la gare Viger d'une hauteur de 65 m, mais également au bâtiment le plus élevé du Solano, dont la hauteur est également de 65 m, favorisant ainsi une transition harmonieuse sans ruptures d'échelle.

L'emplacement du volume proposé est également conforme aux critères du PUM applicables, puisque la portion sud-ouest du site permet de maintenir le dégagement des perspectives vers le Vieux-Montréal. De plus, la concentration des hauteurs dans cette portion du site favorise une faible implantation, qui permet un plus grand verdissement et la conservation d'arbres existants, sans empêcher l'atteinte de la densité maximale prescrite pour ce site. Enfin, ce choix d'emplacement pour le volume le plus élevé permet d'atténuer l'impact sur l'ensoleillement du secteur à l'est, où sont situés les bâtiments de faible hauteur du secteur, mais également d'assurer le dégagement de plusieurs vues vers les repères emblématiques tels que le mont Royal.

De plus, l'ajout de logements, pouvant inclure un volet abordable, dans ce secteur du centre-ville, à proximité du transport en commun s'inscrit dans les objectifs du PUM. Également, l'ajout d'un espace commercial de petite superficie favorise l'implantation de nouveaux services de proximité et introduit une certaine mixité dans un secteur monofonctionnel isolé.

Considérations

- La proposition répond adéquatement aux conditions et balises de l'article 145.45 de la LAU.
- Le projet permet d'augmenter le nombre de logements à proximité d'une station de transport collectif et intègre une contribution en faveur du logement hors marché, malgré le fait que le site soit exempté des conditions de contribution du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041).
- La proposition répond adéquatement à l'ensemble des objectifs et critères d'évaluation applicables du Règlement d'urbanisme (01-282) et respecte les conditions du Plan d'urbanisme et de mobilité.
- Malgré les dérogations, le projet respecte la densité maximale et présente une implantation inférieure au maximum prescrit.
- Le projet permet de retisser le tissu urbain et la répartition des volumes proposée permet une bonne transition des quartiers de faibles densités vers le bâtiment voisin d'une hauteur similaire.
- Le projet respecte les critères d'ensoleillement du règlement d'urbanisme et l'emplacement du volume en surhauteur permet de diminuer l'impact d'une construction en hauteur sur le secteur de faible densité voisin.

Lors de sa séance du 11 juin 2026, le CCU a émis un avis favorable avec des conditions. Celles-ci sont intégrées au projet de résolution.

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 7 juillet 2026 d'un projet de résolution en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).
- Assemblée publique de consultation du 19 août 2026.
- Adoption par le conseil d'arrondissement du 1er septembre 2026 de la résolution en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

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 : 2026-06-19 12:41:24

Approbation du Directeur de direction

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme
Tél. : 438-351-3263

Approuvé le : 2026-06-29 09:14

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1267303004