

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282)

et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) de l'arrondissement de Ville-Marie afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié (dossier 1264272006)

AVIS est, par la présente, donné par la soussignée de ce qui suit :

1. Les personnes intéressées de l'arrondissement de Ville-Marie et des arrondissements de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, du Plateau-Mont-Royal, d'Outremont, de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, de Rosemont-La Petite-Patrie et du Sud-Ouest sont priées de noter que le conseil d'arrondissement de Ville-Marie a, lors de sa séance tenue le 13 octobre 2026, adopté le premier projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) de l'arrondissement de Ville-Marie afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié ».
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 **28 octobre 2026, à compter de 17 h 30, au 800, boulevard De Maisonneuve Est, rez-de-chaussée, Montréal.**
3. Ce premier projet de règlement vise notamment à arrimer les dispositions réglementaires à celles du Règlement relatif au zonage incitatif en cours d'adoption ainsi qu'à modifier les dispositions relatives au zonage différencié.
4. 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 entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.
5. Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et vise l'ensemble du territoire de l'arrondissement.
6. 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/consultations-en-mode-virtuel-dans-ville-marie-5538>.

Toute personne qui désire obtenir des renseignements relativement à ce projet de règlement 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 indiqué précédemment.

7. Le présent avis, les annexes, ainsi que le projet de règlement et le sommaire décisionnel (1264272006) qui s'y rapportent, sont 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 ils peuvent être consultés entre 8 h 30 et 16 h 30 (mais à compter 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-UQÀM.

Fait à Montréal, le 17 octobre 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 13 octobre 2026

Résolution: CA26 240433

Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) de l'arrondissement de Ville-Marie afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié - 1^{er} projet de règlement

Attendu que, à cette même séance, un avis de motion de l'adoption du règlement ci-dessous a été donné et qu'une copie a été déposée;

Attendu que l'objet et la portée de ce règlement sont détaillés au règlement et au dossier décisionnel :

Il est proposé par Claude Pinard

appuyé par Leslie Roberts

D'adopter le premier projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié ».

Des commentaires sont formulés

Adoptée à l'unanimité.

40.18 1264272006

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 octobre 2026

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

Séance ordinaire du mardi 13 octobre 2026

Avis de motion:
CA26 240432

Adopter un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) de l'arrondissement de Ville-Marie afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié – Avis de motion

Avis de motion est donné par la mairesse Soraya Martinez Ferrada annonçant l'adoption du Règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié ».

40.18 1264272006

Katerine ROWAN

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 octobre 2026

Identification		Numéro de dossier : 1264272006
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 un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) de l'arrondissement de Ville-Marie afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié	

	Numéro unique de projet (NUP) ou de dossier interne
--	---

Contenu

Contexte

Il est proposé d'adopter un Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) de l'arrondissement de Ville-Marie afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du Règlement sur le zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié.

Également, dans un dossier distinct, il est recommandé d'adopter un Règlement relatif au zonage incitatif (1264272005).

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Modifications apportées au Règlement d'urbanisme (01-282)

La présente proposition vise notamment à modifier les dispositions relatives au zonage différencié.

Le zonage différencié est un outil réglementaire introduit en juin 2025 dans la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, pour faire suite à l'entrée en vigueur de la Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions (projet de loi n°16). Il permet d'autoriser de plein droit des projets de logements hors marché dérogeant à certains paramètres du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), sous réserve du respect des normes de remplacement prévues dans la réglementation.

Les dispositions de zonage différencié de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement sont applicables aux projets dont le volet résidentiel comprend uniquement des logements hors marché. Il est proposé d'élargir leur application aux projets comprenant une majorité de logements hors marché. Certaines normes de remplacement seront également ajustées.

Par ailleurs, les modifications suivantes sont également proposées :

- apporter des ajustements au plan intitulé « Hauteurs, densités et taux d'implantation » de l'annexe A;
- arrimer les dispositions réglementaires à celles du projet de Règlement relatif au zonage incitatif en cours d'adoption;
- apporter des ajustements réglementaires afin de favoriser la réalisation des prestations prévues dans le Règlement relatif au zonage incitatif;
- ajuster les dispositions relatives aux travaux devant faire l'objet d'une étude de potentiel archéologique conformément au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM).

Modifications apportées au Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215)

Le Règlement sur la démolition d'immeubles est également modifié afin de tenir compte du nouvel outil réglementaire introduit à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Cadre réglementaire

- Les articles 1, 2 et 17 de ce projet de règlement sont susceptibles d'approbation référendaire;
- Ce projet de règlement doit faire l'objet d'un examen de conformité aux dispositions du document complémentaire du Plan d'urbanisme et de mobilité (24-017);
- Ce projet de règlement est visé par le paragraphe 7° 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

Les modifications réglementaires proposées visent notamment à favoriser le développement du parc de logements sociaux et abordables sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie. Celles-ci ont pour objectif de contribuer à l'atteinte des cibles du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), qui visent à ce que la Ville de Montréal compte, d'ici 2050, un total de 1 110 000 logements dont 20% de logements hors marché (en 2025, la Ville de Montréal comptait un total de 922 000 logements, dont 7,3% de logements hors marché), ce qui correspond à la création de près de 155 000 logements hors marché en 25 ans.

Pour le reste, les modifications proposées visent à uniformiser les formulations en regard des nouvelles dispositions de zonage incitatif, afin d'assurer une interprétation et une application uniforme de la réglementation.

Considérations :

- Les modifications réglementaires visent notamment à favoriser le développement du parc de logements hors marché sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie;
- La présente proposition est conforme au Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal, et contribue à l'atteinte de ses cibles en matière de logements;
- La présente proposition est conforme au document complémentaire du Schéma d'aménagement.

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

Le projet de règlement vise notamment à contribuer à l'accroissement de l'offre de logements abordables et sociaux sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie, conformément aux objectifs du Plan stratégique Montréal 2026-2030, en élargissant l'application des dispositions relatives au zonage différencié aux projets comprenant une majorité de logements hors marché.

Test Climat

Le dossier est cohérent avec la réduction des vulnérabilités climatiques, et n'influence pas la carboneutralité.

Équité, inclusion et lutte contre les discriminations

Le projet de règlement vise à contribuer à l'équité territoriale à travers le développement du parc de logements hors marché sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

S.O.

Parties prenantes - Agglomération

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 13 octobre 2026 — Adoption d'un premier projet de règlement par le Conseil d'arrondissement
- 28 octobre 2026 — Présentation du projet de règlement en assemblée publique de consultation
- 10 novembre 2026 — Adoption d'un second projet de règlement par le Conseil d'arrondissement
- Novembre 2026 - Publication d'un avis relatif au dépôt d'une demande d'approbation référendaire
- 8 décembre 2026 — Adoption du règlement par le Conseil d'arrondissement
- Tenue d'un registre, dans le cas de la réception d'une demande d'approbation référendaire valide

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 : 2026-09-29 15:56:42

Approbation du Directeur de direction

Stéphanie TURCOTTE
directeur(-trice) aménagement urbain

Approbation du Directeur de service

serv.entr. ville-marie

Tél. : 514-868-5164

Approuvé le : 2026-10-01 12:58

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1264272006

CA-24-282.148 **Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) de l'arrondissement de Ville-Marie afin, notamment, d'ajuster les dispositions réglementaires en fonction de l'entrée en vigueur du règlement sur le zonage incitatif (CA-24-419) et de modifier les dispositions relatives au zonage différencié**

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4) et les articles 155 et 169 de l'annexe C de cette Charte ;

Vu les articles 113, 145.15, 145.35.5 et 148.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) ;

À l'assemblée du _____ 2026, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le deuxième alinéa de l'article 34 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est remplacé par les alinéas suivants :

« Dans ce secteur, un bâtiment peut atteindre une hauteur en tout point égale ou inférieure à la surhauteur maximale prescrite si la portion de la façade du bâtiment située au-dessus de la hauteur maximale en mètres prescrite présente un retrait par rapport à l'un des plans de façade situé verticalement en-dessous.

Malgré le deuxième alinéa, aucun retrait n'est exigé sur une largeur correspondant au plus à 20 % de la largeur de la façade du bâtiment. »

2. L'article 34.1 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **34.1.** Malgré l'article 34, dans un secteur de surhauteur d'au plus 40 m, un bâtiment peut atteindre une hauteur en tout point égale ou inférieure à la surhauteur maximale prescrite si la portion de la façade du bâtiment située au-dessus de la hauteur en mètres prescrite présente un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'un des plans de façade situé verticalement en-dessous sur l'ensemble de sa largeur. »

3. Le paragraphe 1° de l'article 100 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « ou l'agrandissement » par les mots « , l'agrandissement ou la modification de la volumétrie ».

4. Le premier alinéa de l'article 111.1 de ce règlement est modifié par :
 - 1° la suppression des mots « ou de transformation »;
 - 2° l'insertion, à la suite des mots « d'un bâtiment », des mots « ou son agrandissement lorsqu'il en augmente le taux d'implantation »;
 - 3° l'insertion, à la suite des mots « au titre VIII », des mots « lorsqu'un potentiel archéologique est démontré par une évaluation théorique ou une évaluation terrain ».
5. L'article 129 de ce règlement est modifié par l'insertion du mot « la » à la suite des mots « l'aménagement, ou de ».
6. Le premier alinéa de l'article 214 de ce règlement est modifié par la suppression du mot « faisant ».
7. Le paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 420 de ce règlement est modifié par la suppression des mots « ou d'un mur de soutènement ».
8. L'article 663.2 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **663.2.** Le présent titre s'applique à un bâtiment dont la superficie de plancher est majoritairement composée :

 - 1° de logements sociaux;
 - 2° de logements abordables;
 - 3° de logements sociaux et abordables.

Aux fins du premier alinéa, la superficie de plancher d'un bâtiment est calculée conformément à l'article 45. »
9. L'article 663.4 de ce règlement est modifié par :
 - 1° le remplacement des mots « les articles 9 et » par les mots « l'article »;
 - 2° le remplacement des mots « d'une construction conforme à l'article 663.2 » par les mots « d'un bâtiment »;
 - 3° le remplacement des mots « par secteur » par les mots « sur ce plan ».
10. L'article 663.5 de ce règlement est remplacé par l'article suivant :

« **663.5.** Malgré l'article 34, lorsqu'une surhauteur maximale est indiquée dans un secteur sur le plan intitulé « Hauteurs et densités différenciées » de l'annexe M, la hauteur d'un bâtiment doit atteindre une hauteur en tout point égale ou inférieure à la surhauteur maximale prescrite sur ce plan et à la hauteur prescrite à la section VII du

chapitre II du titre II. À cette fin, la portion de la façade du bâtiment située au-dessus de 30 m, ou au-dessus de la hauteur maximale en mètres prescrite lorsque celle-ci est supérieure à 30 m, doit présenter un retrait par rapport à l'un des plans de façade situé verticalement en-dessous.

Malgré le premier alinéa, aucun retrait n'est exigé sur une largeur correspondant au plus à 20 % de la largeur de la façade du bâtiment.

Une construction autorisée conformément au premier alinéa doit respecter les conditions prévues aux sous-sections 2, 3 et 4 de la section VI du chapitre II du titre II. »

11. L'article 663.6 de ce règlement est modifié par :

- 1° le remplacement des mots « d'une construction conforme à l'article 663.2 » par les mots « d'un bâtiment »;
- 2° l'ajout, à la suite des mots « par secteur », des mots « sur ce plan ».

12. L'article 663.7 de ce règlement est modifié par :

- 1° la suppression, au premier alinéa, des mots « d'une construction »;
- 2° la suppression des mots « conforme à l'article 663.2 » partout où ils se trouvent.

13. L'article 663.9 de ce règlement est modifié par :

- 1° l'insertion, après les mots « l'article 128.1, », des mots « lors de la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment, »;
- 2° la suppression des mots « une construction conforme à l'article 663.2 qui comporte »;
- 3° l'insertion, à la suite des mots « aménagement paysager », des mots « , ou toute modification d'un aménagement paysager, ».

14. L'article 663.10 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « d'une construction conforme à l'article 663.2 » par les mots « d'un bâtiment ».

15. Les articles 663.11 et 663.12 de ce règlement sont modifiés par le remplacement des mots « une construction conforme à l'article 663.2 et » par les mots « un bâtiment ».

16. L'article 719.1 de ce règlement est modifié par le remplacement de « 657.1 » par « 663.1 ».

17. Les plans intitulés « Hauteurs, densités et taux d'implantation » et « Zones » de l'annexe A de ce règlement sont modifiés tel qu'il est illustré sur les extraits des plans joints en annexe A au présent règlement.

18. Le plan intitulé « Hauteurs et densités différenciées » de l'annexe M de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur les extraits des plans joints en annexe B au présent règlement.

19. Le premier alinéa de l'article 7 du Règlement sur la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-215) est modifié par l'insertion, à la suite du paragraphe 11°, du paragraphe suivant :

« 11.1° un bâtiment qui doit être démoli afin de réaliser un projet de construction autorisé en vertu de l'article 145.45 de la Loi; ».

20. Le deuxième alinéa de l'article 15 de ce règlement est modifié par l'ajout, à la suite du paragraphe 2°, des paragraphes suivants :

« 3° un projet de résolution adoptée en vertu de l'article 145.45 de la Loi;

4° un projet conforme aux normes de remplacement définies dans le Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419), pour le secteur visé par la demande. »

ANNEXE A

EXTRAIT DU PLAN INTITULÉ « HAUTEURS, DENSITÉS ET TAUX D'IMPLANTATION »

EXTRAIT DU PLAN INTITULÉ « ZONES »

ANNEXE B

EXTRAITS DU PLAN INTITULÉ « HAUTEURS ET DENSITÉS DIFFÉRENCIÉES »



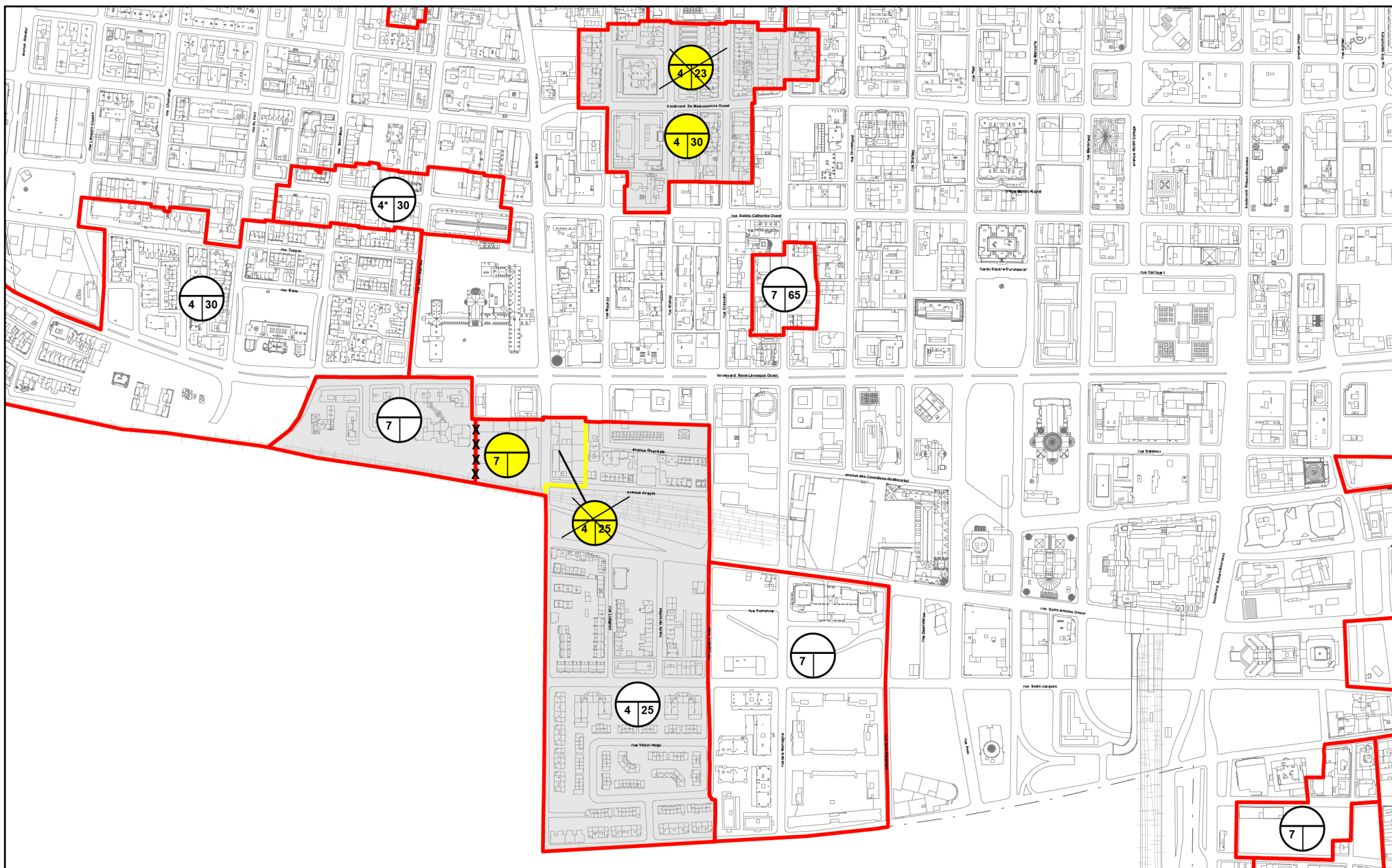
 Limite retirée
  Secteur de Hauteur, Densités et taux d'implantation retiré
  Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique

 Nouvelle limite
  Nouveau secteur Hauteur, Densités et taux d'implantation

 Secteur touché



Dossier : 1264272006
Octobre 2026



Modifications apportées au plan intitulé « Hauteurs et densité différenciées » de l'annexe M du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) - Partie 1

~~X X~~ Limite retirée
 — Nouvelle limite

~~XXX~~ Secteur de Hauteurs et densité différenciées retiré
 XXX Nouveau secteur de Hauteurs et densité différenciées
 Secteur touché

— Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové ou au centre de la voie publique

