

## ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

### Règlement relatif au zonage incitatif (dossier 1264272005)

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 relatif au zonage incitatif » en conformité avec les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A 19.1).
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 à introduire des normes de remplacement qui se substituent à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie 01-282. Ces normes peuvent être autorisées conditionnellement à la conclusion d'une entente dans laquelle le requérant s'engage à fournir une ou plusieurs prestation(s).
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 (1264272005) 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](http://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 240431

---

**Adopter, conformément à l'article 145.35.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Règlement relatif au zonage incitatif de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-419) - 1<sup>er</sup> 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 relatif au zonage incitatif » pour l'arrondissement de Ville-Marie.

---

*Des commentaires sont formulés*

---

Adoptée à l'unanimité.

40.17  
CA-24-419  
1264272005

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 240430

---

**Adopter, conformément à l'article 145.35.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Règlement relatif au zonage incitatif de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-419) - Avis de motion**

Avis de motion est donné par la mairesse Soraya Martinez Ferrada annonçant l'adoption du règlement intitulé « Règlement relatif au zonage incitatif » pour l'arrondissement de Ville-Marie et lequel est déposé avec le dossier décisionnel.

40.17  
CA-24-419  
1264272005

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 octobre 2026



**Dossier # : 1264272005**

**Unité administrative responsable :** Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme

**Niveau décisionnel proposé :** Conseil d'arrondissement

**Projet :** -

**Objet :** Adopter, conformément à l'article 145.35.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Règlement relatif au zonage incitatif de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-419)

D'adopter un Règlement relatif au zonage incitatif (CA-24-419) pour l'arrondissement de Ville-Marie.

**Signé par** Martin SAVARD **Le** 2026-10-02 10:42

**Signataire :** Martin SAVARD

\_\_\_\_\_  
directeur(-trice)exécutif(-ve)ville-marie et concertation des arrondissements  
Direction générale , Direction exécutive Ville-Marie et concertation des  
arrondissements

## IDENTIFICATION

**Dossier # :1264272005**

|                                           |                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme                                                                        |
| <b>Niveau décisionnel proposé :</b>       | Conseil d'arrondissement                                                                                                                                                       |
| <b>Projet :</b>                           | -                                                                                                                                                                              |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter, conformément à l'article 145.35.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Règlement relatif au zonage incitatif de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-419) |

## CONTENU

### CONTEXTE

Il est proposé d'adopter un Règlement relatif au zonage incitatif pour l'arrondissement de Ville-Marie. Le zonage incitatif correspond à un nouveau pouvoir réglementaire, introduit dans le cadre de 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).

Également, dans un dossier distinct (1264272006), il est proposé d'adopter un 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.

### DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

S.O.

### DESCRIPTION

#### Normes de remplacement

Le projet de règlement relatif au zonage incitatif introduit des normes de remplacement qui se substituent à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme 01-282. Ces normes constituent des assouplissements réglementaires qui ne peuvent être autorisés que si le requérant s'engage, dans le cadre d'une entente, à fournir une prestation conforme à celles contenues au projet de règlement.

Les normes de remplacement visent :

- Les hauteurs et surhauteurs maximales, dans les secteurs d'intensification intermédiaire et élevée définis par le Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal (24-017);
- La densité maximale;
- Le taux d'implantation maximal, dans les secteurs de catégorie E.5, E.6 et M.7;
- La superficie maximale d'un étage en surhauteur.

## **Prestations**

Les prestations pouvant être exigées du requérant sont les suivantes :

1. Prestations permettant de répondre à des objectifs en matière de performance environnementale :

- a) le réemploi des constructions existantes et, le cas échéant, la réutilisation des matériaux existants par la déconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
- b) l'utilisation, dans une proportion significative du projet, de matériaux durables et d'origine locale, pour lesquels une analyse du cycle de vie a été effectuée;
- c) l'obtention d'une certification environnementale;
- d) la végétalisation de 70 % ou plus de la superficie totale de chaque cour du terrain visé;

2. Prestations relatives à la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public

- a) la réalisation d'un établissement scolaire;
- b) l'aménagement d'un jardin communautaire ou d'un parc et sa cession;
- c) la cession et la végétalisation d'un terrain permettant d'accueillir un espace collectif;

3. Prestation relative aux immeubles présentant une valeur patrimoniale

- a) la préservation ou la restauration d'un immeuble patrimonial, d'une construction significative, d'un immeuble d'intérêt ou, sur la base d'une étude d'intérêt patrimonial à cet effet, de tout autre immeuble qui a une valeur patrimoniale.

Par ailleurs, la prestation relative à la création de logements hors marché prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est appliquée dans le cadre du zonage différencié. En effet, il est proposé d'assurer le développement du parc de logements hors marché à travers la modification des dispositions relatives au zonage différencié, afin que leur application soit étendue aux projets majoritairement composés de logements hors marché (1264272006).

## **Critères**

Le projet de règlement contient des critères d'évaluation que doit prendre en considération le conseil d'arrondissement afin de déterminer la prestation qui sera exigée :

- la prestation fournie doit être proportionnelle aux impacts générés par la norme de remplacement;
- dans le cadre d'un projet impliquant une démolition, une prestation répondant à des objectifs en matière de performance environnementale doit être privilégiée;
- une prestation relative à la végétalisation de chaque cour doit tendre à être fournie uniquement dans le cas où le projet vise seulement à déroger au taux d'implantation prescrit par le Règlement d'urbanisme 01-282;
- dans le cadre d'un projet dont la densité est minimalement de 2 points supérieure à la densité prescrite par le Règlement d'urbanisme 01-282, une prestation relative à la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public doit être privilégiée;
- lorsque le degré d'authenticité et d'intégrité de l'immeuble ou de la construction visé par la demande est élevé ou lorsqu'il est représentatif d'un courant architectural particulier, une prestation relative à la préservation ou la restauration de l'immeuble doit être privilégiée.

## **Cheminement d'une demande**

Une norme de remplacement s'applique à un projet conditionnellement à la conclusion d'une entente entre la municipalité et le demandeur. Cette entente peut prévoir toute condition relative à la réalisation de la prestation.

Un projet d'entente doit être présenté au Comité consultatif d'urbanisme. De plus, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que le projet d'entente peut être soumis à une consultation publique, mais celle-ci n'est pas obligatoire. Le projet de règlement prévoit qu'une assemblée publique de consultation doit être tenue dans le cas où la norme de remplacement autorisée est susceptible de générer des impacts importants sur le voisinage, soit lorsque le projet d'entente vise à autoriser une densité excédant la densité maximale prescrite par le Règlement d'urbanisme 01-282 de plus de la moitié de sa valeur initiale. Enfin, le conseil d'arrondissement adopte une résolution autorisant ou refusant la conclusion de l'entente.

### **Cadre réglementaire**

- Le règlement relatif au zonage incitatif proposé est susceptible d'approbation référendaire;
- Ce règlement doit faire l'objet d'un examen de conformité au Plan d'urbanisme et de mobilité (24-017) incluant aux dispositions de son document complémentaire;
- Ce règlement est visé 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).

### **JUSTIFICATION**

#### **Considérations :**

- Le zonage incitatif correspond à un nouveau pouvoir réglementaire permettant d'autoriser certains assouplissements à la réglementation d'urbanisme en vigueur en échange de la réalisation d'une ou de plusieurs prestations;
- Les prestations répondent à des objectifs en matière de performance environnementale, de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, ainsi que de développement de l'offre d'aménagements ou d'équipements d'intérêt public;
- La présente proposition est conforme au Plan d'urbanisme et de mobilité et à celles de son document complémentaire ainsi qu'aux dispositions du Schéma d'aménagement et à celles de son document complémentaire.

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.

### **MONTREAL 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**

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 relatif au zonage incitatif 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

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

### Autre intervenant et sens de l'intervention

### Parties prenantes

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. :**

Le : 2026-06-09

---

## **APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION**

Stéphanie TURCOTTE  
directeur(-trice) aménagement urbain serv.entr.  
ville-marie

**Tél :** 514-868-5164

**Approuvé le :** 2026-10-02

Dossier # : 1264272005

|                                           |                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Unité administrative responsable :</b> | Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme                                                                        |
| <b>Objet :</b>                            | Adopter, conformément à l'article 145.35.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Règlement relatif au zonage incitatif de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-419) |

#### SENS DE L'INTERVENTION

Document(s) juridique(s) visé(s)

---

#### COMMENTAIRES

Le projet de règlement ci-joint a été révisé par Me Jean-Philippe Guay et Me Sabrina Grant

---

#### FICHIERS JOINTS



1264272005 projet de zonage incitatif final 20261001.docx Annexe A.pdf

---

#### RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Sabrina GRANT  
Avocate, Droit public et législation  
**Tél : 514-872-6872**

#### ENDOSSÉ PAR

Le : 2026-10-02

Anne-Marie LEMIEUX  
Avocate, Chef de division  
**Tél : 514-872-0136**  
**Division : Droit public et législation**

Vu les articles 145.35.1 à 145.35.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 369 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19);

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

## **SECTION I**

### **DÉFINITIONS**

1. Dans le présent règlement, les mots ou expressions suivants signifient :

« bâtiment » : une construction ou une partie de construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses;

« comité » : le comité consultatif d'urbanisme;

« conseil » : le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;

« construction » : un ouvrage résultant de l'assemblage de matériaux dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou qui est joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol;

« construction significative » : une construction identifiée comme telle au règlement d'urbanisme;

« directeur » : le directeur ou la directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité;

« façade » : un mur extérieur d'un bâtiment faisant face à une voie publique et pouvant comporter un ou plusieurs plans; lorsqu'un terrain est adjacent à plusieurs voies publiques dont l'une d'elles a une largeur inférieure à 6 m, un mur extérieur d'un bâtiment faisant face à cette voie publique n'est pas une façade;

« immeuble d'intérêt » : un immeuble identifié comme tel au règlement d'urbanisme;

« immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;

« lettre de garantie » : une lettre de crédit irrévocable émise par une banque, une caisse populaire, une compagnie d'assurance, un trust ou une fiducie exerçant son activité au Québec;

« règlement d'urbanisme » : le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

« terrain » : un lot, une partie de lot ou un ensemble de lots formant une seule propriété, à l'exception d'une partie de terrain qui fait l'objet d'une résolution ou d'un avis d'imposition de réserve en vertu de la loi;

« voie publique » : un espace public réservé à la circulation des véhicules et des piétons et donnant accès aux terrains riverains, excluant une ruelle.

## **SECTION II**

### **OBJET**

2. Ce règlement prescrit, pour les secteurs visés à la section IV, des normes destinées à s'appliquer en remplacement de normes contenues au règlement d'urbanisme, et ce, conditionnellement à la conclusion d'une entente entre la Ville et le demandeur d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation relatif au projet.

### **SECTION III**

#### **PROCÉDURE DE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF**

3. Une demande de zonage incitatif peut uniquement viser les normes et les secteurs identifiés à la section IV.

4. Toute demande de zonage incitatif doit être soumise au directeur et être accompagnée :

- 1° du formulaire fourni par l'arrondissement à cette fin dûment rempli et signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire. Ce formulaire doit contenir le nom et l'adresse du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire ainsi que l'adresse de l'immeuble visé par la demande;
- 2° du paiement du tarif prévu au règlement annuel sur les tarifs de l'arrondissement pour une telle demande;
- 3° des documents suivants :
  - a) le certificat de localisation relatif au terrain et à toute construction érigée sur celui-ci ainsi que, si requis aux fins de l'application d'une norme de remplacement, un document indiquant les niveaux topographiques du terrain;
  - b) le titre de propriété ou une preuve d'intention d'achat de l'immeuble visé par la demande;
  - c) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
  - d) un document indiquant la norme de remplacement demandée ainsi qu'une description du projet comprenant minimalement les éléments suivants :
    - i. l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
    - ii. les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à ériger;
    - iii. la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger;
    - iv. la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger, et leur intégration dans le contexte bâti;
    - v. les occupations du domaine public à prévoir;
    - vi. les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
    - vii. les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement et les accès sans obstacle;
    - viii. les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs;
    - ix. une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles;
  - e) les études relatives à l'ensoleillement, au vent, à la circulation, au bruit et aux émanations, nécessaires à la détermination de la prestation;
- 4° dans le cas d'un projet dont la prestation a pour objet la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public, à l'exception de

- l'aménagement d'un jardin communautaire sur un toit, une étude de caractérisation du terrain permettant de déterminer le degré de contamination de celui-ci, satisfaisant aux exigences du guide élaboré en vertu de l'article 31.66 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2);
- 5° dans le cas d'un projet dont la prestation a pour objet la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale, autre qu'un immeuble patrimonial, qu'une construction significative et qu'un immeuble d'intérêt, une étude d'intérêt patrimonial;
- 6° toute information ou tout document nécessaire à la détermination de la prestation.

Sous réserve du troisième alinéa de l'article 5, les documents fournis en application du présent article demeurent la propriété de la Ville de Montréal.

**5.** Les informations et documents visés à l'article 4 doivent être déposés dans un délai de 120 jours à compter du dépôt initial de la demande de zonage incitatif, à défaut de quoi la demande est caduque.

Malgré le premier alinéa, lorsqu'une information ou un document additionnel est exigé par le directeur en vertu du paragraphe 6° de l'article 4, le demandeur dispose d'un délai de 120 jours à compter de la date à laquelle le directeur l'en informe pour fournir l'information ou le document exigé.

En cas de caducité de la demande, les documents fournis par le requérant conformément à l'article 4 lui sont remis.

## **SECTION IV**

### **NORMES DE REMPLACEMENT**

**6.** Malgré l'article 10 du règlement d'urbanisme, lorsqu'une hauteur maximale en mètres est indiquée dans un secteur sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, la hauteur en mètres d'un bâtiment doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres maximale prescrite sur ce plan.

**7.** Malgré l'article 34 du règlement d'urbanisme, lorsqu'une surhauteur maximale est indiquée dans un secteur sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, la hauteur d'un bâtiment doit atteindre une hauteur en tout point égale ou inférieure à la surhauteur maximale prescrite sur ce plan. 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 deuxième alinéa, aucun retrait n'est exigé sur une largeur correspondant au plus à 20 % de la largeur de la façade du bâtiment.

**8.** Malgré les articles 6 et 7, une construction ne peut excéder l'une ou l'autre des hauteurs suivantes :

- 1° la hauteur prescrite dans les corridors de vue exceptionnelle, conformément à la section VII du chapitre II du titre II du règlement d'urbanisme;
- 2° dans un secteur de surhauteur comportant l'indication « + 180 » sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, une construction peut atteindre

une hauteur supérieure à 180 m, mais n'excédant pas 204 m par rapport au niveau de la mer.

**9.** Malgré l'article 34.2 du règlement d'urbanisme, dans un secteur ou une partie de secteur de surhauteur égale ou supérieure à 45 m compris entre les rues Atateken et Fullum sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, la superficie de plancher brute d'un étage d'un bâtiment ou d'un volume hors sol distinct situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit être égale ou inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

**10.** Malgré l'article 43 du règlement d'urbanisme, lorsqu'une densité maximale est indiquée dans un secteur sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, la densité d'une construction doit être égale ou inférieure à la densité maximale prescrite sur ce plan.

Aux fins du premier alinéa et malgré l'article 47 du règlement d'urbanisme, la superficie de plancher d'un équipement d'intérêt public visé au sous-paragraphe a) du paragraphe 5° de l'article 14, réalisé sur le terrain de l'immeuble visé par la demande et faisant l'objet d'une entente conformément à la section VII, est exclue du calcul de la superficie de plancher du bâtiment.

**11.** Malgré l'article 49.3 du règlement d'urbanisme, dans un secteur de la catégorie M.7, E.5 ou E.6, le taux d'implantation doit être égal ou inférieur à celui prescrit par les articles 49 à 49.2 et 50 dudit règlement.

## **SECTION V**

### **PRESTATIONS**

#### **SOUS-SECTION 1**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**12.** Une norme de remplacement prévue à la section IV s'applique à un projet conditionnellement à la conclusion d'une entente entre la Ville et le demandeur conforme à l'article 21.

**13.** L'entente conclue entre la Ville et le demandeur prévoit la prestation exigible conformément à la présente section ainsi que, le cas échéant, toute condition relative à son exécution.

#### **SOUS-SECTION 2**

##### **PRESTATION EXIGÉE DU DEMANDEUR**

**14.** L'entente doit prévoir l'une des prestations suivantes :

- 1° la préservation ou la restauration d'un immeuble patrimonial, d'une construction significative, d'un immeuble d'intérêt ou, sur la base d'une étude d'intérêt patrimonial à cet effet, de tout autre immeuble qui a une valeur patrimoniale;
- 2° l'obtention de l'une ou l'autre des certifications environnementales suivantes :
  - a) LEED Or ou LEED Platine;
  - b) Normes du bâtiment à carbone zéro – Design;
  - c) Passive House;

- 3° le réemploi des constructions existantes et, le cas échéant, la réutilisation des matériaux existants par la déconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
- 4° l'utilisation, dans une proportion significative du projet, de matériaux durables et d'origine locale ayant fait l'objet d'une analyse du cycle de vie;
- 5° la réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public tel que, sans s'y limiter :
  - a) un établissement scolaire;
  - b) un jardin communautaire;
  - c) un parc;
  - d) un terrain nivelé et végétalisé;
- 6° la végétalisation, pour chaque cour du terrain visé par la demande, d'une superficie égale ou supérieure à 70 % de la superficie totale de la cour.

### **SOUS-SECTION 3**

#### **EXIGENCES RELATIVES AUX PRESTATIONS**

**15.** Une prestation relative à la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public doit respecter les exigences suivantes :

- 1° pour un établissement scolaire, celui-ci doit être identifié dans un plan particulier d'urbanisme en vigueur;
- 2° le terrain ne doit pas être contaminé au-delà des normes prévues dans la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2) et ses règlements pour l'usage prescrit, sauf dans le cas de l'aménagement d'un jardin communautaire sur un toit;
- 3° la superficie d'un parc ou d'un jardin communautaire doit être égale ou supérieure à la superficie la plus grande parmi les suivantes :
  - a) 10 % de la superficie du terrain visé par le projet;
  - b) 500 m<sup>2</sup>;
- 4° un parc, un jardin communautaire ainsi qu'un terrain nivelé et végétalisé doivent être cédés gratuitement à la Ville à la fin des travaux d'aménagement ou de construction.

**16.** Aux fins du paragraphe 6° de l'article 14 :

- 1° la superficie totale d'une cour correspond à la superficie de l'espace au sol compris entre les limites d'un terrain et les murs extérieurs d'un bâtiment principal d'une hauteur hors-sol supérieure à 1 m;
- 2° les aménagements et les constructions suivants sont exclus du calcul de la superficie visée au paragraphe 1° du présent article :
  - a) une terrasse dont la conception permet l'absorption des eaux pluviales dans le sol sur lequel elle est implantée;
  - b) une dépendance;
  - c) une voie d'accès;
  - d) une voie de circulation;
  - e) un chemin piéton donnant accès à une porte, une voie de circulation, une voie d'accès, une voie publique ou une ruelle sur une largeur maximale de 1,5 m.
- 3° la superficie végétalisée d'une cour doit être composée uniquement de plantations à même le sol et sans construction souterraine.

#### **SOUS-SECTION 4**

##### **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

**17.** Le choix d'une prestation prévue à la sous-section 2 de la présente section s'effectue selon les critères d'évaluation suivants :

- 1° la prestation fournie doit être proportionnelle aux impacts générés par la norme de remplacement;
- 2° une prestation conforme au paragraphe 1° de l'article 14 est privilégiée lorsque le degré d'authenticité et d'intégrité de l'immeuble ou de la construction est élevé ou lorsqu'il est représentatif d'un courant architectural particulier;
- 3° dans le cadre d'un projet impliquant une démolition telle que définie par le règlement sur la démolition d'immeuble ou des travaux visés au paragraphe 7° de l'article 100 du règlement d'urbanisme, une prestation conforme au paragraphe 2°, 3° ou 4° de l'article 14 est privilégiée;
- 4° une prestation conforme au paragraphe 5° de l'article 14 est privilégiée pour un projet dont la densité est minimalement supérieure de deux points à la densité prescrite par le règlement d'urbanisme;
- 5° une prestation conforme au paragraphe 6° de l'article 14 doit tendre à être exigée uniquement dans le cas où seule la norme de remplacement prévue à l'article 11 s'applique au projet.

#### **SECTION VI**

##### **GARANTIES MONÉTAIRES**

**18.** Dans le cas d'une prestation relative à la conservation ou la restauration d'un immeuble patrimonial, d'une construction significative, d'un immeuble d'intérêt ou de tout autre immeuble qui a une valeur patrimoniale, le conseil peut exiger une garantie monétaire conforme à celle prévue à l'article 712.1 du règlement d'urbanisme.

La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète de la prestation et des conditions qui s'y rapportent.

**19.** Dans le cas d'une prestation relative à l'obtention d'une certification environnementale, le conseil peut exiger une garantie monétaire conforme à celle prévue au deuxième alinéa.

La garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment et du terrain visés par les travaux.

La garantie monétaire visée au deuxième alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète de la prestation et des conditions qui s'y rapportent. Une preuve de la réalisation de la prestation doit être remise au directeur.

**20.** Dans le cas d'une prestation relative à un aménagement ou un équipement d'intérêt public, le conseil peut exiger une garantie monétaire conforme à celle prévue au deuxième alinéa.

La garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du terrain, et du bâtiment le cas échéant, sur lequel doit être réalisée la prestation.

La garantie monétaire visée au deuxième alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète de la prestation et des conditions qui s'y rapportent, dont la cession à la Ville du parc, du jardin communautaire ou du terrain nivelé et végétalisé.

## **SECTION VII**

### **ENTENTE**

**21.** L'entente doit minimalement comprendre :

- 1° une description de la norme de remplacement;
- 2° une description détaillée de la prestation exigée;
- 3° les conditions relatives à l'exécution de la prestation;
- 4° la garantie monétaire exigée, le cas échéant;
- 5° le délai relatif à l'exécution de la prestation.

**22.** Dans le cas où le projet d'entente prévoit une norme de remplacement qui autorise une densité excédant celle prescrite par le règlement d'urbanisme de plus de la moitié de sa valeur initiale, le projet d'entente doit être soumis à une consultation publique selon les articles 125 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), sauf dans le cas où le projet d'entente prévoit deux prestations, dont l'une vise la conservation ou la restauration d'un immeuble patrimonial, d'une construction significative, d'un immeuble d'intérêt ou de tout autre immeuble qui a une valeur patrimoniale.

La consultation publique a lieu après la séance du comité durant laquelle le projet d'entente est étudié et avant l'adoption par le conseil d'une résolution autorisant ou refusant la conclusion de l'entente.

## **SECTION VIII**

### **DISPOSITION PÉNALE**

**23.** Toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement, à une résolution autorisant la conclusion d'une entente ou à une condition prévue dans une telle entente commet une infraction et est passible :

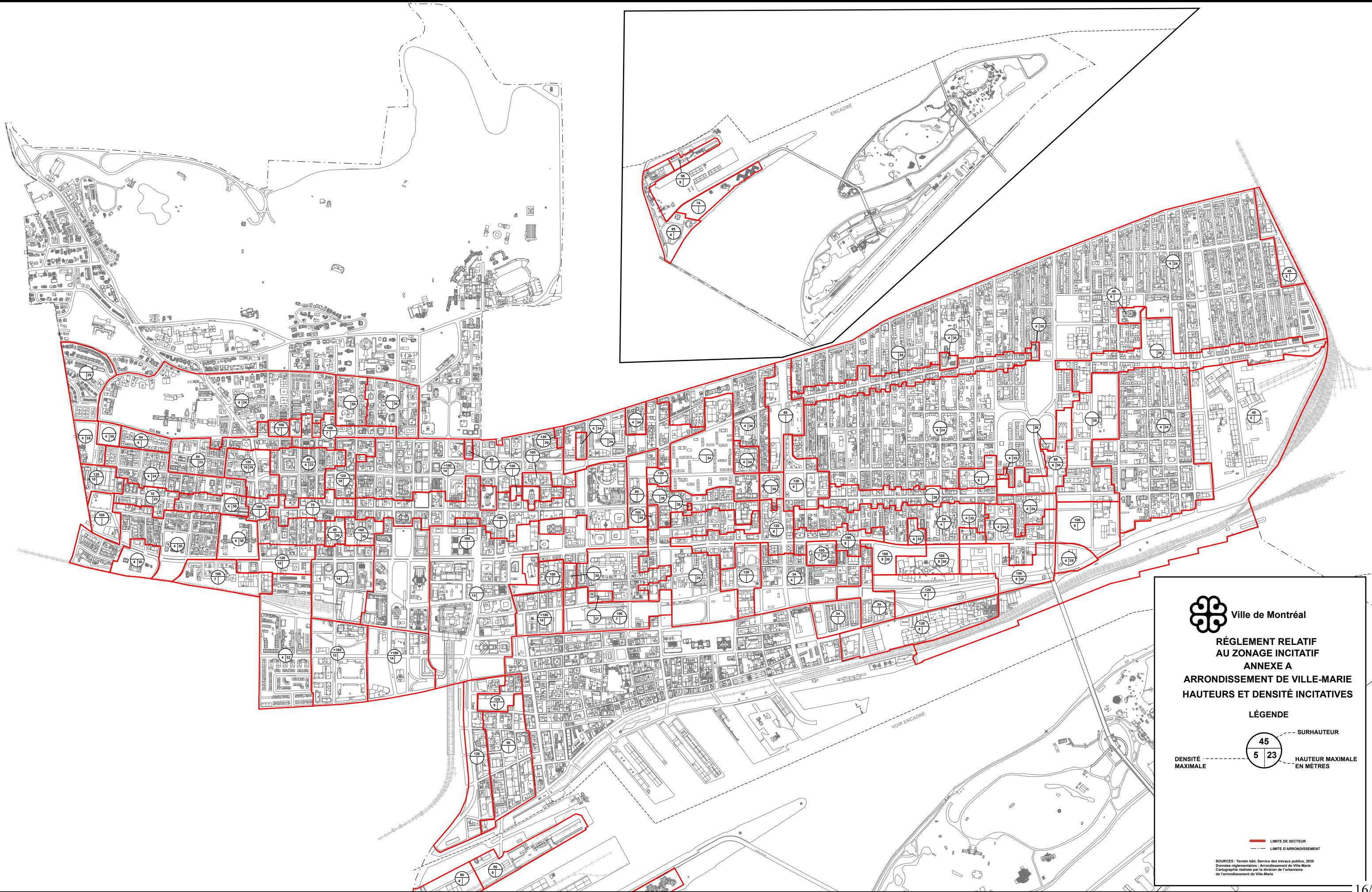
- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
  - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
  - b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
  - a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
  - b) pour une récidive, d'une amende de 4 000 \$.

-----

**ANNEXE A**  
HAUTEURS ET DENSITÉS INCITATIVES

---

GDD : 1264272005



 Ville de Montréal

**RÈGLEMENT RELATIF  
AU ZONAGE INCITATIF  
ANNEXE A  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE  
HAUTEURS ET DENSITÉ INCITATIVES**

**LÉGENDE**

|                     |      |                               |
|---------------------|------|-------------------------------|
| DENSITÉ<br>MAXIMALE | 45   | SURHAUTEUR                    |
|                     | 5 23 |                               |
|                     |      | HAUTEUR MAXIMALE<br>EN MÈTRES |

— LIMITE DE SECTEUR  
--- LIMITE D'ARRONDISSEMENT

SOURCES : Terrain bâti, Service des travaux publics, 2020  
Données réglementaires : Arrondissement de Ville-Marie  
Cartographie réalisée par la division de l'urbanisme  
de l'arrondissement de Ville-Marie

---

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

---

Séance ordinaire du mardi 13 octobre 2026

Résolution: CA26 240431

---

**Adopter, conformément à l'article 145.35.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Règlement relatif au zonage incitatif de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-419) - 1<sup>er</sup> 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 relatif au zonage incitatif » pour l'arrondissement de Ville-Marie.

---

*Des commentaires sont formulés*

---

Adoptée à l'unanimité.

40.17  
CA-24-419  
1264272005

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 240430

---

**Adopter, conformément à l'article 145.35.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Règlement relatif au zonage incitatif de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-419) - Avis de motion**

Avis de motion est donné par la mairesse Soraya Martinez Ferrada annonçant l'adoption du règlement intitulé « Règlement relatif au zonage incitatif » pour l'arrondissement de Ville-Marie et lequel est déposé avec le dossier décisionnel.

40.17  
CA-24-419  
1264272005

Katerine ROWAN

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 octobre 2026

| Identification                                    |                                                                                                                                                                                | Numéro de dossier : 1264272005 |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 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, conformément à l'article 145.35.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Règlement relatif au zonage incitatif de l'arrondissement de Ville-Marie (CA-24-419) |                                |

## Contenu

### Contexte

Il est proposé d'adopter un Règlement relatif au zonage incitatif pour l'arrondissement de Ville-Marie. Le zonage incitatif correspond à un nouveau pouvoir réglementaire, introduit dans le cadre de 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).

Également, dans un dossier distinct (1264272006), il est proposé d'adopter un 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.

### Décision(s) antérieure(s)

S.O.

### Description

#### Normes de remplacement

Le projet de règlement relatif au zonage incitatif introduit des normes de remplacement qui se substituent à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme 01-282. Ces normes constituent des assouplissements réglementaires qui ne peuvent être autorisés que si le requérant s'engage, dans le cadre d'une entente, à fournir une prestation conforme à celles contenues au projet de règlement.

Les normes de remplacement visent :

- Les hauteurs et surhauteurs maximales, dans les secteurs d'intensification intermédiaire et élevée définis par le Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal (24-017);
- La densité maximale;
- Le taux d'implantation maximal, dans les secteurs de catégorie E.5, E.6 et M.7;
- La superficie maximale d'un étage en surhauteur.

#### Prestations

Les prestations pouvant être exigées du requérant sont les suivantes :

1. Prestations permettant de répondre à des objectifs en matière de performance environnementale  
:

- a) le réemploi des constructions existantes et, le cas échéant, la réutilisation des matériaux existants par la déconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
- b) l'utilisation, dans une proportion significative du projet, de matériaux durables et d'origine locale, pour lesquels une analyse du cycle de vie a été effectuée;
- c) l'obtention d'une certification environnementale;
- d) la végétalisation de 70 % ou plus de la superficie totale de chaque cour du terrain visé;
- 2. Prestations relatives à la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public
  - a) la réalisation d'un établissement scolaire;
  - b) l'aménagement d'un jardin communautaire ou d'un parc et sa cession;
  - c) la cession et la végétalisation d'un terrain permettant d'accueillir un espace collectif;
- 3. Prestation relative aux immeubles présentant une valeur patrimoniale
  - a) la préservation ou la restauration d'un immeuble patrimonial, d'une construction significative, d'un immeuble d'intérêt ou, sur la base d'une étude d'intérêt patrimonial à cet effet, de tout autre immeuble qui a une valeur patrimoniale.

Par ailleurs, la prestation relative à la création de logements hors marché prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est appliquée dans le cadre du zonage différencié. En effet, il est proposé d'assurer le développement du parc de logements hors marché à travers la modification des dispositions relatives au zonage différencié, afin que leur application soit étendue aux projets majoritairement composés de logements hors marché (1264272006).

### **Critères**

Le projet de règlement contient des critères d'évaluation que doit prendre en considération le conseil d'arrondissement afin de déterminer la prestation qui sera exigée :

- la prestation fournie doit être proportionnelle aux impacts générés par la norme de remplacement;
- dans le cadre d'un projet impliquant une démolition, une prestation répondant à des objectifs en matière de performance environnementale doit être privilégiée;
- une prestation relative à la végétalisation de chaque cour doit tendre à être fournie uniquement dans le cas où le projet vise seulement à déroger au taux d'implantation prescrit par le Règlement d'urbanisme 01-282;
- dans le cadre d'un projet dont la densité est minimalement de 2 points supérieure à la densité prescrite par le Règlement d'urbanisme 01-282, une prestation relative à la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public doit être privilégiée;
- lorsque le degré d'authenticité et d'intégrité de l'immeuble ou de la construction visé par la demande est élevé ou lorsqu'il est représentatif d'un courant architectural particulier, une prestation relative à la préservation ou la restauration de l'immeuble doit être privilégiée.

### **Cheminement d'une demande**

Une norme de remplacement s'applique à un projet conditionnellement à la conclusion d'une entente entre la municipalité et le demandeur. Cette entente peut prévoir toute condition relative à la réalisation de la prestation.

Un projet d'entente doit être présenté au Comité consultatif d'urbanisme.

De plus, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que le projet d'entente peut être soumis à une consultation publique, mais celle-ci n'est pas obligatoire. Le projet de règlement prévoit qu'une assemblée publique de consultation doit être tenue dans le cas où la norme de remplacement autorisée est susceptible de générer des impacts importants sur le voisinage, soit lorsque le projet d'entente vise à autoriser une densité excédant la densité maximale prescrite par le Règlement d'urbanisme 01-282 de plus de la moitié de sa valeur initiale.

Enfin, le conseil d'arrondissement adopte une résolution autorisant ou refusant la conclusion de l'entente.

### **Cadre réglementaire**

- Le règlement relatif au zonage incitatif proposé est susceptible d'approbation référendaire;
- Ce règlement doit faire l'objet d'un examen de conformité au Plan d'urbanisme et de mobilité (24-017) incluant aux dispositions de son document complémentaire;

- Ce règlement est visé 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).

#### Justification

#### Considérations :

- Le zonage incitatif correspond à un nouveau pouvoir réglementaire permettant d'autoriser certains assouplissements à la réglementation d'urbanisme en vigueur en échange de la réalisation d'une ou de plusieurs prestations;
- Les prestations répondent à des objectifs en matière de performance environnementale, de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, ainsi que de développement de l'offre d'aménagements ou d'équipements d'intérêt public;
- La présente proposition est conforme au Plan d'urbanisme et de mobilité et à celles de son document complémentaire ainsi qu'aux dispositions du Schéma d'aménagement et à celles de son document complémentaire.

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

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 relatif au zonage incitatif 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

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

##### Autre intervenant et Sens de l'intervention

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Parties prenantes | Services |
| Lecture :         |          |

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Responsable du dossier</b><br>Fantine CHENE<br>Conseillère en aménagement<br>Tél. : 438 864-5070<br>Télécop. : | <b>Endossé par:</b><br>Louis ROUTHIER<br>Chef de division - Urbanisme<br>Tél. : 438 351-3263<br>Télécop. :<br>Date d'endossement : 2026-06-09 13:36:22 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                              |                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Approbation du Directeur de direction</b><br>Stéphanie TURCOTTE<br>directeur(-trice) aménagement urbain<br>serv.ent. ville-marie<br>Tél. : 514-868-5164<br>Approuvé le : 2026-10-02 10:10 | <b>Approbation du Directeur de service</b><br><br>Tél. :<br>Approuvé le : |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

Numéro de dossier :1264272005

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| <b>CA-24-419</b> | <b>Règlement relatif au zonage incitatif</b> |
|------------------|----------------------------------------------|

Vu les articles 145.35.1 à 145.35.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 369 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19);

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

## **SECTION I**

### **DÉFINITIONS**

1. Dans le présent règlement, les mots ou expressions suivants signifient :

« bâtiment » : une construction ou une partie de construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses;

« comité » : le comité consultatif d'urbanisme;

« conseil » : le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie;

« construction » : un ouvrage résultant de l'assemblage de matériaux dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou qui est joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol;

« construction significative » : une construction identifiée comme telle au règlement d'urbanisme;

« directeur » : le directeur ou la directrice de l'aménagement urbain et de la mobilité;

« façade » : un mur extérieur d'un bâtiment faisant face à une voie publique et pouvant comporter un ou plusieurs plans; lorsqu'un terrain est adjacent à plusieurs voies publiques dont l'une d'elles a une largeur inférieure à 6 m, un mur extérieur d'un bâtiment faisant face à cette voie publique n'est pas une façade;

« immeuble d'intérêt » : un immeuble identifié comme tel au règlement d'urbanisme;

« immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;

« lettre de garantie » : une lettre de crédit irrévocable émise par une banque, une caisse populaire, une compagnie d'assurance, un trust ou une fiducie exerçant son activité au Québec;

« règlement d'urbanisme » : le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

« terrain » : un lot, une partie de lot ou un ensemble de lots formant une seule propriété, à l'exception d'une partie de terrain qui fait l'objet d'une résolution ou d'un avis d'imposition de réserve en vertu de la loi;

« voie publique » : un espace public réservé à la circulation des véhicules et des piétons et donnant accès aux terrains riverains, excluant une ruelle.

## **SECTION II**

### **OBJET**

2. Ce règlement prescrit, pour les secteurs visés à la section IV, des normes destinées à s'appliquer en remplacement de normes contenues au règlement d'urbanisme, et ce, conditionnellement à la conclusion d'une entente entre la Ville et le demandeur d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation relatif au projet.

## **SECTION III**

### **PROCÉDURE DE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF**

3. Une demande de zonage incitatif peut uniquement viser les normes et les secteurs identifiés à la section IV.

4. Toute demande de zonage incitatif doit être soumise au directeur et être accompagnée :

- 1° du formulaire fourni par l'arrondissement à cette fin dûment rempli et signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire. Ce formulaire doit contenir le nom et l'adresse du propriétaire et, le cas échéant, de son mandataire ainsi que l'adresse de l'immeuble visé par la demande;
- 2° du paiement du tarif prévu au règlement annuel sur les tarifs de l'arrondissement pour une telle demande;
- 3° des documents suivants :
  - a) le certificat de localisation relatif au terrain et à toute construction érigée sur celui-ci ainsi que, si requis aux fins de l'application d'une norme de remplacement, un document indiquant les niveaux topographiques du terrain;
  - b) le titre de propriété ou une preuve d'intention d'achat de l'immeuble visé par la demande;
  - c) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
  - d) un document indiquant la norme de remplacement demandée ainsi qu'une description du projet comprenant minimalement les éléments suivants :
    - i. l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
    - ii. les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à ériger;
    - iii. la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger;
    - iv. la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger, et leur intégration dans le contexte bâti;
    - v. les occupations du domaine public à prévoir;
    - vi. les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
    - vii. les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement et les accès sans obstacle;
    - viii. les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs;
    - ix. une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles;

- e) les études relatives à l'ensoleillement, au vent, à la circulation, au bruit et aux émanations, nécessaires à la détermination de la prestation;
- 4° dans le cas d'un projet dont la prestation a pour objet la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public, à l'exception de l'aménagement d'un jardin communautaire sur un toit, une étude de caractérisation du terrain permettant de déterminer le degré de contamination de celui-ci, satisfaisant aux exigences du guide élaboré en vertu de l'article 31.66 de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2);
- 5° dans le cas d'un projet dont la prestation a pour objet la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale, autre qu'un immeuble patrimonial, qu'une construction significative et qu'un immeuble d'intérêt, une étude d'intérêt patrimonial;
- 6° toute information ou tout document nécessaire à la détermination de la prestation.

Sous réserve du troisième alinéa de l'article 5, les documents fournis en application du présent article demeurent la propriété de la Ville de Montréal.

**5.** Les informations et documents visés à l'article 4 doivent être déposés dans un délai de 120 jours à compter du dépôt initial de la demande de zonage incitatif, à défaut de quoi la demande est caduque.

Malgré le premier alinéa, lorsqu'une information ou un document additionnel est exigé par le directeur en vertu du paragraphe 6° de l'article 4, le demandeur dispose d'un délai de 120 jours à compter de la date à laquelle le directeur l'en informe pour fournir l'information ou le document exigé.

En cas de caducité de la demande, les documents fournis par le requérant conformément à l'article 4 lui sont remis.

## **SECTION IV**

### **NORMES DE REMPLACEMENT**

**6.** Malgré l'article 10 du règlement d'urbanisme, lorsqu'une hauteur maximale en mètres est indiquée dans un secteur sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, la hauteur en mètres d'un bâtiment doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres maximale prescrite sur ce plan.

**7.** Malgré l'article 34 du règlement d'urbanisme, lorsqu'une surhauteur maximale est indiquée dans un secteur sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, la hauteur d'un bâtiment doit atteindre une hauteur en tout point égale ou inférieure à la surhauteur maximale prescrite sur ce plan. 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 deuxième alinéa, aucun retrait n'est exigé sur une largeur correspondant au plus à 20 % de la largeur de la façade du bâtiment.

**8.** Malgré les articles 6 et 7, une construction ne peut excéder l'une ou l'autre des hauteurs suivantes :

- 1° la hauteur prescrite dans les corridors de vue exceptionnelle, conformément à la section VII du chapitre II du titre II du règlement d'urbanisme;
- 2° dans un secteur de surhauteur comportant l'indication « + 180 » sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, une construction peut atteindre une hauteur supérieure à 180 m, mais n'excédant pas 204 m par rapport au niveau de la mer.

**9.** Malgré l'article 34.2 du règlement d'urbanisme, dans un secteur ou une partie de secteur de surhauteur égale ou supérieure à 45 m compris entre les rues Atateken et Fullum sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, la superficie de plancher brute d'un étage d'un bâtiment ou d'un volume hors sol distinct situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite doit être égale ou inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

**10.** Malgré l'article 43 du règlement d'urbanisme, lorsqu'une densité maximale est indiquée dans un secteur sur le plan intitulé « Hauteurs et densités incitatives » de l'annexe A, la densité d'une construction doit être égale ou inférieure à la densité maximale prescrite sur ce plan.

Aux fins du premier alinéa et malgré l'article 47 du règlement d'urbanisme, la superficie de plancher d'un équipement d'intérêt public visé au sous-paragraphe a) du paragraphe 5° de l'article 14, réalisé sur le terrain de l'immeuble visé par la demande et faisant l'objet d'une entente conformément à la section VII, est exclue du calcul de la superficie de plancher du bâtiment.

**11.** Malgré l'article 49.3 du règlement d'urbanisme, dans un secteur de la catégorie M.7, E.5 ou E.6, le taux d'implantation doit être égal ou inférieur à celui prescrit par les articles 49 à 49.2 et 50 dudit règlement.

## **SECTION V**

### **PRESTATIONS**

#### **SOUS-SECTION 1**

##### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**12.** Une norme de remplacement prévue à la section IV s'applique à un projet conditionnellement à la conclusion d'une entente entre la Ville et le demandeur conforme à l'article 21.

**13.** L'entente conclue entre la Ville et le demandeur prévoit la prestation exigible conformément à la présente section ainsi que, le cas échéant, toute condition relative à son exécution.

#### **SOUS-SECTION 2**

##### **PRESTATION EXIGÉE DU DEMANDEUR**

**14.** L'entente doit prévoir l'une des prestations suivantes :

- 1° la préservation ou la restauration d'un immeuble patrimonial, d'une construction significative, d'un immeuble d'intérêt ou, sur la base d'une étude d'intérêt patrimonial à cet effet, de tout autre immeuble qui a une valeur patrimoniale;
- 2° l'obtention de l'une ou l'autre des certifications environnementales suivantes :
  - a) LEED Or ou LEED Platine;
  - b) Normes du bâtiment à carbone zéro – Design;
  - c) Passive House;
- 3° le réemploi des constructions existantes et, le cas échéant, la réutilisation des matériaux existants par la déconstruction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment;
- 4° l'utilisation, dans une proportion significative du projet, de matériaux durables et d'origine locale ayant fait l'objet d'une analyse du cycle de vie;
- 5° la réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public tel que, sans s'y limiter :
  - a) un établissement scolaire;
  - b) un jardin communautaire;
  - c) un parc;
  - d) un terrain nivelé et végétalisé;
- 6° la végétalisation, pour chaque cour du terrain visé par la demande, d'une superficie égale ou supérieure à 70 % de la superficie totale de la cour.

### **SOUS-SECTION 3**

#### **EXIGENCES RELATIVES AUX PRESTATIONS**

**15.** Une prestation relative à la réalisation d'un aménagement ou d'un équipement d'intérêt public doit respecter les exigences suivantes :

- 1° pour un établissement scolaire, celui-ci doit être identifié dans un plan particulier d'urbanisme en vigueur;
- 2° le terrain ne doit pas être contaminé au-delà des normes prévues dans la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2) et ses règlements pour l'usage prescrit, sauf dans le cas de l'aménagement d'un jardin communautaire sur un toit;
- 3° la superficie d'un parc ou d'un jardin communautaire doit être égale ou supérieure à la superficie la plus grande parmi les suivantes :
  - a) 10 % de la superficie du terrain visé par le projet;
  - b) 500 m<sup>2</sup>;
- 4° un parc, un jardin communautaire ainsi qu'un terrain nivelé et végétalisé doivent être cédés gratuitement à la Ville à la fin des travaux d'aménagement ou de construction.

**16.** Aux fins du paragraphe 6° de l'article 14 :

- 1° la superficie totale d'une cour correspond à la superficie de l'espace au sol compris entre les limites d'un terrain et les murs extérieurs d'un bâtiment principal d'une hauteur hors-sol supérieure à 1 m;
- 2° les aménagements et les constructions suivants sont exclus du calcul de la superficie visée au paragraphe 1° du présent article :
  - a) une terrasse dont la conception permet l'absorption des eaux pluviales dans le sol sur lequel elle est implantée;

- b) une dépendance;
  - c) une voie d'accès;
  - d) une voie de circulation;
  - e) un chemin piéton donnant accès à une porte, une voie de circulation, une voie d'accès, une voie publique ou une ruelle sur une largeur maximale de 1,5 m.
- 3° la superficie végétalisée d'une cour doit être composée uniquement de plantations à même le sol et sans construction souterraine.

#### **SOUS-SECTION 4**

##### **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

**17.** Le choix d'une prestation prévue à la sous-section 2 de la présente section s'effectue selon les critères d'évaluation suivants :

- 1° la prestation fournie doit être proportionnelle aux impacts générés par la norme de remplacement;
- 2° une prestation conforme au paragraphe 1° de l'article 14 est privilégiée lorsque le degré d'authenticité et d'intégrité de l'immeuble ou de la construction est élevé ou lorsqu'il est représentatif d'un courant architectural particulier;
- 3° dans le cadre d'un projet impliquant une démolition telle que définie par le règlement sur la démolition d'immeuble ou des travaux visés au paragraphe 7° de l'article 100 du règlement d'urbanisme, une prestation conforme au paragraphe 2°, 3° ou 4° de l'article 14 est privilégiée;
- 4° une prestation conforme au paragraphe 5° de l'article 14 est privilégiée pour un projet dont la densité est minimalement supérieure de deux points à la densité prescrite par le règlement d'urbanisme;
- 5° une prestation conforme au paragraphe 6° de l'article 14 doit tendre à être exigée uniquement dans le cas où seule la norme de remplacement prévue à l'article 11 s'applique au projet.

#### **SECTION VI**

##### **GARANTIES MONÉTAIRES**

**18.** Dans le cas d'une prestation relative à la conservation ou la restauration d'un immeuble patrimonial, d'une construction significative, d'un immeuble d'intérêt ou de tout autre immeuble qui a une valeur patrimoniale, le conseil peut exiger une garantie monétaire conforme à celle prévue à l'article 712.1 du règlement d'urbanisme.

La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète de la prestation et des conditions qui s'y rapportent.

**19.** Dans le cas d'une prestation relative à l'obtention d'une certification environnementale, le conseil peut exiger une garantie monétaire conforme à celle prévue au deuxième alinéa.

La garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment et du terrain visés par les travaux.

La garantie monétaire visée au deuxième alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète de la prestation et des conditions qui s'y rapportent. Une preuve de la réalisation de la prestation doit être remise au directeur.

**20.** Dans le cas d'une prestation relative à un aménagement ou un équipement d'intérêt public, le conseil peut exiger une garantie monétaire conforme à celle prévue au deuxième alinéa.

La garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du terrain, et du bâtiment le cas échéant, sur lequel doit être réalisée la prestation.

La garantie monétaire visée au deuxième alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète de la prestation et des conditions qui s'y rapportent, dont la cession à la Ville du parc, du jardin communautaire ou du terrain nivelé et végétalisé.

## **SECTION VII**

### **ENTENTE**

**21.** L'entente doit minimalement comprendre :

- 1° une description de la norme de remplacement;
- 2° une description détaillée de la prestation exigée;
- 3° les conditions relatives à l'exécution de la prestation;
- 4° la garantie monétaire exigée, le cas échéant;
- 5° le délai relatif à l'exécution de la prestation.

**22.** Dans le cas où le projet d'entente prévoit une norme de remplacement qui autorise une densité excédant celle prescrite par le règlement d'urbanisme de plus de la moitié de sa valeur initiale, le projet d'entente doit être soumis à une consultation publique selon les articles 125 à 127 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), sauf dans le cas où le projet d'entente prévoit deux prestations, dont l'une vise la conservation ou la restauration d'un immeuble patrimonial, d'une construction significative, d'un immeuble d'intérêt ou de tout autre immeuble qui a une valeur patrimoniale.

La consultation publique a lieu après la séance du comité durant laquelle le projet d'entente est étudié et avant l'adoption par le conseil d'une résolution autorisant ou refusant la conclusion de l'entente.

## **SECTION VIII**

### **DISPOSITION PÉNALE**

**23.** Toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement, à une résolution autorisant la conclusion d'une entente ou à une condition prévue dans une telle entente commet une infraction et est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
  - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
  - b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$;

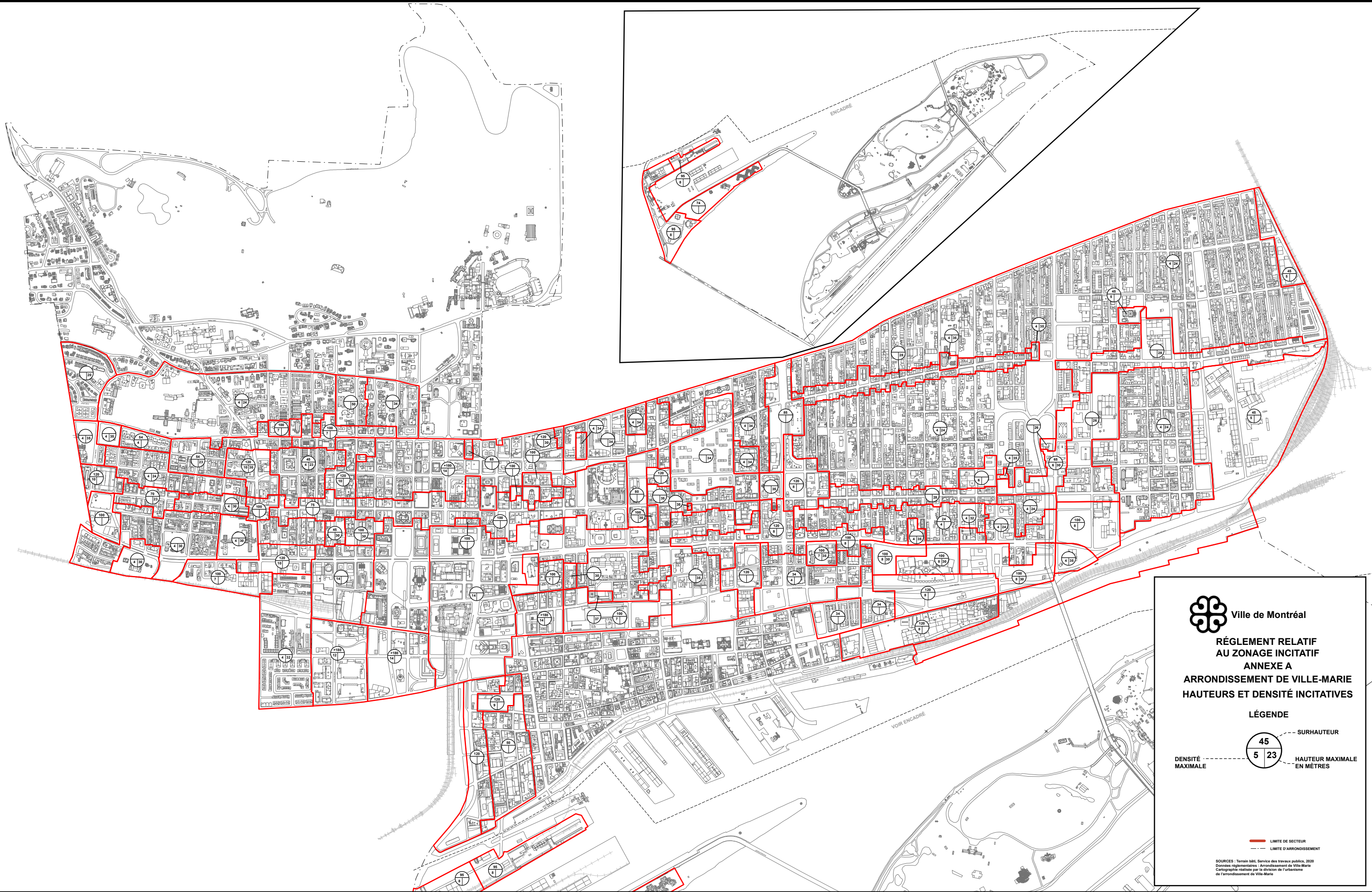
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
- a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
  - b) pour une récidive, d'une amende de 4 000 \$.

-----

**ANNEXE A**  
HAUTEURS ET DENSITÉS INCITATIVES

\_\_\_\_\_

GDD : 1264272005



 Ville de Montréal

**RÉGLEMENT RELATIF  
AU ZONAGE INCITATIF  
ANNEXE A  
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE  
HAUTEURS ET DENSITÉ INCITATIVES**

**LÉGENDE**

 **45**  
**5** **23**

DENSITÉ MAXIMALE

SURHAUTEUR

HAUTEUR MAXIMALE EN MÈTRES

SOURCES : Terrain bâti, Service des travaux publics, 2020  
Données réglementaires : Arrondissement de Ville-Marie  
Cartographie réalisée par la division de l'urbanisme  
de l'arrondissement de Ville-Marie