

**Dossier # : 1257303001**

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 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'introduire des dispositions de zonage différencié

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'introduire des dispositions de zonage différencié.

Signé par Marc LABELLE **Le** 2025-01-31 14:16

Signataire : Marc LABELLE

Directeur d'arrondissement délégué
Ville-Marie , Direction d'arrondissement

IDENTIFICATION

Dossier # :1257303001

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 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'introduire des dispositions de zonage différencié

CONTENU

CONTEXTE

Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215), afin d'introduire des dispositions de zonage différencié, pour supprimer les maximums de logements, pour corriger certaines dispositions de transition écologique et d'usages et pour exclure les projets sociaux et abordables de l'obligation de fournir une garantie monétaire lors de la démolition d'un immeuble.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

S.O.

DESCRIPTION

Proposition

Une modification du Règlement d'urbanisme et du Règlement sur la démolition d'immeubles est proposée afin de modifier, ajouter ou abroger 33 articles en incluant l'introduction d'un nouveau titre VII.1 intitulé « Zonage différencié » qui s'applique uniquement aux projets suivants :

- les projets comportant uniquement des logements sociaux, tels que définis par le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) ;
- les projets comportant uniquement des logements abordables, définis comme des logements détenus par organismes (OSBL, Ville, gouvernement, etc.) ou faisant l'objet d'un programme d'accès à la propriété abordable d'une durée d'au moins 20 ans (par exemple, une coopérative de propriétaires) ;
- les projets comportant des logements sociaux et des logements abordables.

Pour une construction conforme à l'un de ces trois paramètres, il est proposé de permettre l'atteinte d'une hauteur et d'une densité supérieures à celles prévues par le Règlement d'urbanisme, mais égales à celle du Plan d'urbanisme.

Il est également proposé de permettre de déroger aux dispositions suivantes :

- superficie plancher maximale de 750 m² ;
- proportion minimale de verdissement d'un toit et d'une cour ;
- nombre minimal d'unités de stationnements pour vélo.

Pour chacune des dispositions, des normes de remplacements sont prévues et des critères de révision de projet supplémentaires sont également applicables aux constructions en hauteur. Une construction autorisée en vertu du zonage différencié, mais contrevenant aux conditions d'occupation sera passible d'une amende, d'au plus, 10 000 \$ par unité résidentielle. Il est également proposé de modifier le Règlement sur la démolition d'immeubles afin de préciser qu'une garantie monétaire n'est pas requise pour un projet qui respecte les conditions de zonage différencié.

En plus des modifications requises pour l'application du zonage différencié, les modifications suivantes sont proposées :

- suppression des nombres maximaux de 8 logements applicables à certains secteurs ;
- précisions et corrections des dispositions de transition écologique relatives, notamment, aux constructions hors toit, aux étages souterrains, au calcul des déductions de verdissement d'une cour et aux critères d'intégration de l'entreposage des déchets ;
- corrections de dispositions d'usages, notamment l'élargissement de l'application de continuité commerciale aux rues faisant face à un équipement institutionnel (parc, hôpital, etc.) .

Un tableau détaillant chacune de ces modifications accompagne le présent dossier décisionnel.

Cadre réglementaire

Le zonage différencié permet de prévoir des normes de remplacement de zonage plus flexibles pour les projets de logements sociaux et abordables.

- Le zonage différencié ne peut toutefois pas s'appliquer à des dispositions d'usages.
- Le zonage différencié relève des arrondissements en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec.
- D'ici le 6 juin 2029, l'adoption d'un règlement de zonage différencié n'est pas soumise à la procédure d'approbation référendaire.
- Les articles 2, 8, 9 et 10 de ce projet de règlement, à propos des usages et des usages conditionnels, constituent des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
- Le projet de règlement est conforme au Plan d'urbanisme, il est visé par le Règlement RCG 15-073 et il est conforme aux objectifs du Schéma et aux dispositions du document complémentaire.

JUSTIFICATION

Zonage différencié

L'opportunité d'adopter un règlement de zonage différencié s'inscrit dans un long processus de dispositions réglementaires d'exception pour faciliter la réalisation de logements sociaux, parmi lesquels on peut, notamment, recenser de nombreux règlements adoptés en vertu de l'article 89 paragraphe 4^o de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (C-11.4).

En parallèle, de nombreux programmes de financement pour la construction de logements sociaux des dernières années (ICRL, PHAQ) ont engendré la nécessité de prévoir des approches d'autorisations accélérées pour permettre leur réalisation. En effet, au cours de la

seule année 2024, ce sont 6 projets qui ont dû faire l'objet d'une procédure d'exception afin d'autoriser leur construction. C'est d'ailleurs en fonction des dérogations les plus fréquentes que les dispositions d'exception proposées s'appliquent.

Parmi les normes de remplacement, outre les paramètres du Plan d'urbanisme qui doivent être respectés pour des questions de conformité réglementaire, il est proposé d'ajouter de nouveaux critères d'évaluation des projets. Ceux-ci visent à favoriser l'intégration architecturale et à diminuer l'impact des constructions en hauteurs, plus particulièrement lorsque celles-ci ne respectent pas la superficie plancher maximale de 750 m² pour un étage en hauteur.

Autres dispositions facilitant la réalisation de logements sociaux et abordables

Il est également proposé de supprimer les seuils maximaux de 8 logements dans les secteurs où ceux-ci s'appliquent. D'abord, il s'agit d'une dérogation récurrente pour les projets sociaux qui peuvent avoir une superficie réduite par rapport aux logements typiques des secteurs de plex. Cette modification ne peut néanmoins pas s'appliquer uniquement dans le cadre d'un règlement de zonage différencié et, pour cette raison, la modification s'applique à tous les types d'habitation. Qui plus est, l'abrogation de cette disposition favorisera une densification qui n'a pas d'impact sur l'intégration par rapport au cadre bâti existant puisque les hauteurs et densités de construction maximales continuent de s'appliquer.

Il est également proposé de modifier le Règlement sur la démolition d'immeubles afin d'exempter les bâtiments autorisés en vertu du zonage différencié des garanties monétaires obligatoires lors d'une démolition mettant ainsi certains projets en péril. Une garantie monétaire pour la conservation d'éléments patrimoniaux sera toujours exigible en vertu du Règlement d'urbanisme.

Autres modifications réglementaires

Plusieurs modifications proposées visent à corriger certaines dispositions adoptées en juin 2024 pour favoriser la transition écologique. D'abord, l'ajout d'un critère relatif aux dalles de propreté vise à assurer leur entretien. Il est également proposé d'exempter les chemins piétons dans le calcul du verdissement afin d'encourager les aménagements favorables à l'accessibilité universelle. Une autre modification vise à encourager le vitrage à haut rendement énergétique sur tous les murs plutôt que de le limiter aux façades. Enfin, les autres modifications constituent des corrections, des précisions ou l'élimination de doublons.

En ce qui concerne l'obligation réglementaire de continuité d'activité commerciale, ou non résidentielle, des rez-de-chaussée des artères commerciales, actuellement, celle-ci ne s'applique pas aux bâtiments qui font face à des parcs ou autres équipements collectifs. Malgré tout, les équipements collectifs, tout comme les commerces, participent à la continuité de l'animation des rez-de-chaussée et, pour cette raison, il est proposé d'inclure cette catégorie d'usages pour l'application de cette disposition.

Enfin, la majeure partie des autres modifications sont surtout des corrections de dispositions devenues inapplicables depuis l'adoption de divers changements réglementaires datant de 2013.

Considérations

- Les normes de remplacement et les modifications proposées s'appuient sur une approche empirique en regard des dérogations fréquentes accordées aux projets de logements sociaux.
- La proposition de modification réglementaire permet d'augmenter l'offre de logements hors marché.
- La modification réglementaire proposée permettra d'accélérer les délais d'émission de permis pour des projets sociaux et abordables et ainsi de réduire le facteur de risque tout en maintenant un encadrement réglementaire favorable à la réalisation de projets

de qualité.

- Les corrections et précisions proposées permettent d'améliorer l'applicabilité du Règlement d'urbanisme.

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 proposition.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

S.O.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

S.O.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Publication d'avis annonçant une assemblée publique sur le projet.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Première lecture du projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) par le conseil d'arrondissement du 11 mars 2025.

- Assemblée publique de consultation du 26 mars 2025.
- Deuxième lecture du projet de règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) par le conseil d'arrondissement du 8 avril 2025.
- Publication d'un avis annonçant la période prévue pour les demandes d'ouverture de registre d'approbation référendaire.
- Adoption du règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) par le conseil d'arrondissement du 6 mai 2025.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, le signataire atteste de la conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

ENDOSSÉ PAR

Le : 2025-01-29

Louis ROUTHIER
chef de division - urbanisme

Tél : 438-351-3263
Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

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

Tél : 514-868-5164
Approuvé le : 2025-01-30

Dossier # : 1257303001

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

Objet : 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'introduire des dispositions de zonage différencié



2025-02-25_Reglement_modif.docx



AnnexeA_DensitesImplantModif.pdf



AnnexeB_HauteursDensitesDiff.pdf



2025-02-25_Tableau_modif_ZonDiff.pdf

PV_CCU_2025-01-16_Zonage_diff.pdf



Mtl2030_1257303001.pdf

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier LÉGARÉ
Conseiller en aménagement

Tél : 514 872-8524
Télécop. : 514 123-4567

CA-24-282.XX	Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) et le Règlement sur la démolition d'immeubles (A-24-215), afin d'adopter des dispositions de zonage différencié, d'intégrer des dispositions favorables au logement social et au logement abordable et de corriger des dispositions de transition écologique
---------------------	--

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, 145.31, 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 _____ 2024, le conseil d'arrondissement décrète :

1. Le premier alinéa de l'article 15.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) est modifié par :

1° le remplacement des mots « , 11 et 24 à 28 » par les mots « et 11 » ;

2° le remplacement des mots « et les règles d'insertion de hauteur ne s'appliquent » par les mots « ne s'applique ».

2. L'article 21.3 de ce règlement est modifié par :

1° l'insertion, après le premier alinéa, de l'alinéa suivant :

« Malgré le premier alinéa, dans un secteur où est prescrite une hauteur maximale de 12,5 m situé au sud de la rue Sherbrooke, les constructions visées dans la présente section ne peuvent dépasser de plus de 3,5 m la hauteur maximale prescrite. »

2° le remplacement, au troisième alinéa, des mots « Le premier alinéa ne s'applique » par les mots « Les premier et deuxième alinéas ne s'appliquent ».

3. L'article 103.2 de ce règlement est modifié par l'ajout, après le paragraphe 4°, du paragraphe suivant :

« 5° aménager l'emplacement pour faciliter l'entretien et maximiser l'accessibilité des équipements de nettoyage, tels que l'accès à l'eau courante. »

4. L'article 128.1 de ce règlement est modifié par :

1° L'ajout, après le paragraphe 5° du deuxième alinéa, du paragraphe suivant :

« 6° un chemin piéton donnant accès à une porte, une voie d'accès, une voie publique ou une ruelle. » ;

2° l'ajout du troisième alinéa suivant :

« L'exclusion mentionnée au paragraphe 6° du deuxième alinéa s'applique sur une largeur d'au plus 1,5 m. »

5. Le premier alinéa de l'article 129.3 de ce règlement est modifié par :

1° l'insertion, après les mots « les toits », du mot « plats » ;

2° le remplacement du mot « inférieure » par les mots « d'au plus 30 m et les toits dont la hauteur est inférieure ou égale » ;

3° l'insertion, au paragraphe 1° avant les mots « un espace collectif », des mots « une terrasse ou ».

6. Le premier alinéa de l'article 130 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « , 6° et 8° de l'article 47 » par les mots « et 6° de l'article 47 et qu'un espace collectif accessible aux occupants d'un bâtiment ».

7. L'article 130.11 est modifié par le remplacement des mots « les travaux visés à l'article 100 doivent, pour les nouvelles fenêtres, » par les mots « construction ou l'agrandissement d'un bâtiment comportant des fenêtres doit ».

8. Le paragraphe 1° du deuxième alinéa de l'article 141.3 est modifié par le remplacement du mot « la » par le mot « une ».

9. Les articles 149 et 188 sont modifiés par le remplacement des mots « 8 logements » par les mots « un nombre illimité de logements ».

10. Les articles 204 et 211 sont modifiés par la suppression du mot « spécifiques ».

11. Les articles 214, 221 et 228 sont modifiés par l'insertion, après mots « de la catégorie M1 à M11 » par les mots « et E.1 à E.6 ».

12. L'article 424.1.5 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement, au premier alinéa, des mots « du 2e alinéa de l'article 129.3 doit être » par les mots « de l'article 424 doit correspondre à » ;

2° le remplacement, au deuxième alinéa, des mots « de l'article 424 » par les mots « du 2e alinéa de l'article 129.3 ».

13. Le chapitre IX du titre IV de ce règlement est abrogé.

14. Le paragraphe 3° de l'article 586 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation » par les mots « de la catégorie R.1 à R.3, M.1 à M.3 ou M.5 ».

15. Ce règlement est modifié par l'insertion, après le titre VII, du titre suivant :

**« TITRE VII.1
ZONAGE DIFFÉRENCIÉ**

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

657.1. Aux fins du présent titre :

1° un logement social désigne un logement social tel que défini à l'article 1 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) ;

2° un logement abordable désigne un logement qui respecte l'une des conditions suivantes :

- a) il est détenu par un organisme à but non lucratif, une coopérative, un gouvernement, une société paramunicipale, une institution d'enseignement publique ou une fiducie d'utilité sociale pour une durée d'au moins 20 ans ;
- b) il est réalisé dans le cadre d'un programme ou d'un projet d'un gouvernement, de la Ville ou d'un de leurs mandataires visant à offrir des propriétés abordables aux ménages et prévoyant un contrôle du prix de revente pour une durée d'au moins 20 ans.

657.2. Le présent titre s'applique à une construction majoritairement occupée par un usage résidentiel qui respecte l'une des conditions suivantes :

- 1° les unités résidentielles sont composées uniquement de logements sociaux ;
- 2° les unités résidentielles sont composées uniquement de logements sociaux et de logements abordables ;
- 3° les unités résidentielles sont composées uniquement de logements abordables.

CHAPITRE II

HAUTEURS ET DENSITÉS DIFFÉRENCIÉES

657.3. Malgré l'article 9, lorsque la hauteur maximale en étages est indiquée dans un secteur sur le plan "Hauteurs et densités différencierées" de l'annexe M, la hauteur en étages d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en étages maximale prescrite par secteur.

657.4. Malgré les articles 9 et 10, lorsque la hauteur maximale en mètres est indiquée dans un secteur sur le plan "Hauteurs et densités différencierées" de l'annexe M, la hauteur en mètres d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres maximale prescrite par secteur.

657.5. Malgré le premier alinéa de l'article 34, lorsque la surhauteur maximale est indiquée dans un secteur sur le plan "Hauteurs et densités différencierées" de l'annexe M, la hauteur d'une construction conforme à l'article 657.2 peut atteindre une hauteur en tout point égale à la surhauteur maximale prescrite, si son plan de façade présente un retrait pour la portion située au-dessus de 30 m et si ce retrait est présent sur au moins 80 % de la largeur du bâtiment face à une voie publique adjacente.

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

657.6. Malgré l'article 43, lorsque la densité est indiquée dans un secteur sur le plan "Hauteurs et densités différencierées" de l'annexe M, la densité d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être égale ou inférieure à la densité maximale prescrite par secteur.

CHAPITRE III AUTRES NORMES DE REMPLACEMENT

657.7. Malgré l'article 34.2, la superficie de plancher brute d'un étage d'une construction conforme à l'article 657.2 qui est situé au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite peut être supérieure à 750 m², si les étages situés à une hauteur supérieure à la hauteur en mètres maximale ont une superficie plancher inférieure aux superficies planchers des étages inférieurs.

Malgré le premier alinéa, dans un secteur où la hauteur en mètres maximale est inférieure à 30 m, une construction conforme à l'article 657.2 qui n'a aucun étage à une hauteur supérieure à 30 m peut avoir la même superficie plancher à chaque étage.

657.8. Une construction mentionnée à l'article 657.7 doit être approuvée conformément au titre VIII.

Afin d'atténuer l'impact d'un immeuble de grande hauteur et de maintenir ou d'améliorer la qualité de l'espace public et du paysage urbain, une construction conforme au premier alinéa doit tenir compte des critères suivants :

1° pour un étage situé à une hauteur supérieure à la hauteur maximale prescrite au plan intitulé "Hauteurs et surhauteurs" de l'annexe A, tendre à avoir une superficie de plancher par étage inférieure à celle des étages situés en dessous de la hauteur en mètres maximale prescrite ;

2° favoriser une volumétrie élancée et des reculs de façades qui réduisent l'impact perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public, notamment :

- a) les parcs et les places publiques ;
- b) la rue de la Commune ;

- c) la rue De La Gauchetière ;
 - d) la rue Notre-Dame ;
 - e) la rue Sainte-Catherine ;
 - f) la rue de la Visitation ;
 - g) la rue Wolfe ;
- 3° favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent.

657.9. Malgré l'article 128.1, une construction conforme  l'article 657.2 qui comporte un aménagement paysager visant  recouvrir une cour d'une surface imperméable peut avoir une superficie de végétalisation inférieure  60 % si une partie de la cour comporte un revêtement perméable.

657.10. Malgré l'article 129.3, lors de la construction ou l'agrandissement d'une construction conforme  l'article 657.2, aucune superficie minimale ne doit être végétalisée si le revêtement de toit comporte un matériaux dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.

657.11. Malgré l'article 652.4, le nombre d'unités de stationnement pour vélo exigé pour une construction conforme  l'article 657.2 et comportant de 2  8 logements est de 2 unités.

657.12. Malgré l'article 652.5, le nombre d'unités de stationnement pour vélo exigé pour une construction conforme  l'article 657.2 et comportant 8 logements et plus est de 4 unités. ».

16. Le premier alinéa de l'article 712.1 de ce règlement est modifié par l'insertion après les mots « lettre de garantie » des mots « ou une lettre de crédit ».

17. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 719, de l'article suivant :

« **719.1.** Malgré l'article 718, dans le cas d'un b  atiment construit conformément  une disposition des chapitres II et III du titre VII.1, quiconque occupe ou laisse une personne occuper une unité résidentielle en contravention  la durée minimale prescrite  l'article 657.1 ou aux conditions prescrites  l'article 657.2 du présent

règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ par unité résidentielle visée ;

b) pour une récidive visant la même unité résidentielle, d'une amende de 4 000 \$ par unité résidentielle visée ;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

a) pour une première infraction, d'une amende de 5 000 \$ par unité résidentielle visée ;

b) pour une récidive visant la même unité résidentielle, d'une amende de 10 000 \$ par unité résidentielle visée. »

18. Le feuillet intitulé « Densités et implantation » de l'annexe A de ce règlement est modifié tel qu'il est illustré sur l'extrait du plan joint en annexe A au présent règlement.

19. Ce règlement est modifié par l'ajout de l'annexe M intitulée « Hauteurs et densités différencierées », jointe en annexe B au présent règlement.

20. L'article 20 du Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) est modifié par l'ajout, après le sixième alinéa, de l'alinéa suivant :

« Les garanties monétaires visées aux premier et troisième alinéas ne s'appliquent pas lorsque le programme de réutilisation du sol dégagée constitue une construction conforme à l'article 657.2 du règlement d'urbanisme. »

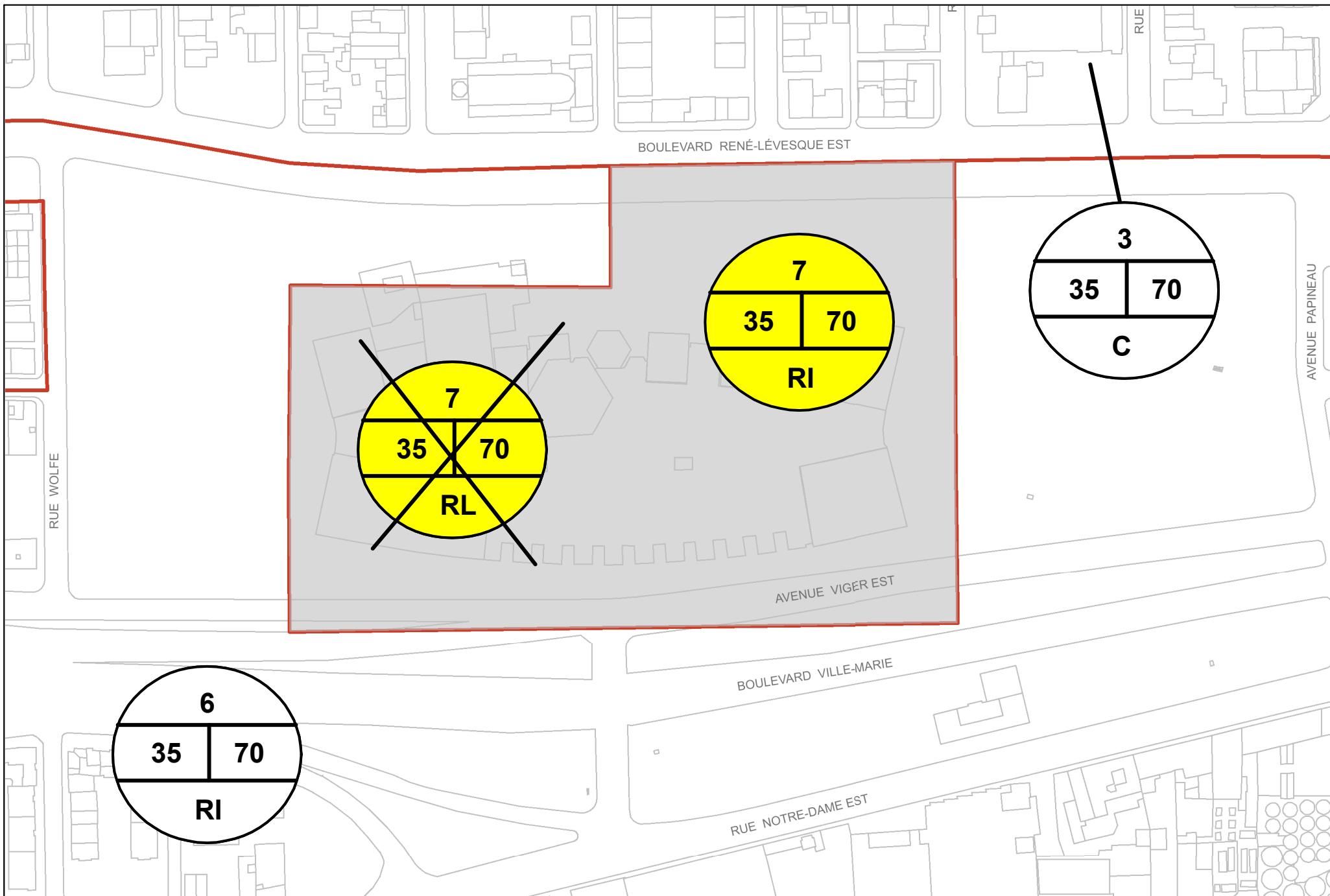
ANNEXE A

EXTRAIT DU FEUILLET INTITULÉ « DENSITÉS ET IMPLANTATION »

ANNEXE B

ANNEXE M — HAUTEURS ET DENSITÉS DIFFÉRENCIÉES

GDD : 1257303001



ANNEXE A - EXTRAIT DU FEUILLET INTITULÉ « DENSITÉS ET IMPLANTATION »

- XX Limite retirée
- XXX Secteur de densité et implantation retiré
- Nouvelle limite réalignée sur le cadastre rénové
- Nouvelle limite
- XXX Nouveau secteur de densité et implantation

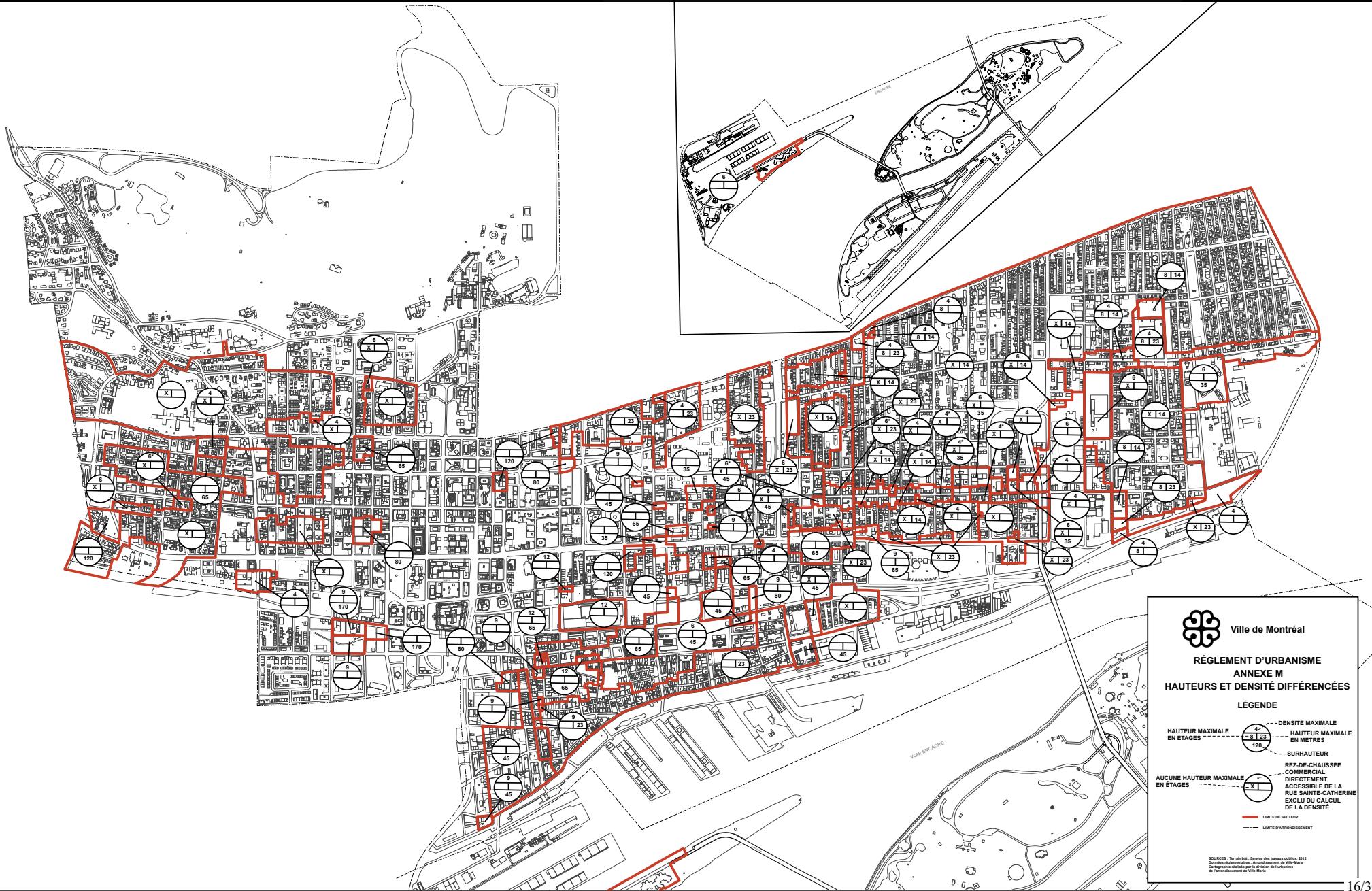


Tableau comparatif des modifications réglementaires afin, notamment, d'introduire le zonage différencié			
Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282)			
Article	Règlement en vigueur	Règlement proposé	Justification et commentaires
15.1.	<p>15.1. Malgré les articles 9, 10, 11 et 24 à 28, lorsque le conseil d'arrondissement ou le comité visé par le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) requiert la conservation d'une façade ou d'une partie de façade d'intérêt architectural ou patrimonial comme condition à la démolition d'un bâtiment, la hauteur minimale en mètres et en étages et les règles d'insertion de hauteur ne s'appliquent pas au volume associé à la reconstruction ou au maintien du volume bâti d'origine de cette façade ou partie de façade.</p> <p>La présente disposition ne s'applique pas à la hauteur minimale en étages d'un secteur situé à l'est de la rue Atateken.</p>	<p>15.1. Malgré les articles 9, 10,11 et 24 à 28 et 11, lorsque le conseil d'arrondissement ou le comité visé par le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) requiert la conservation d'une façade ou d'une partie de façade d'intérêt architectural ou patrimonial comme condition à la démolition d'un bâtiment, la hauteur minimale en mètres et en étages et les règles d'insertion de hauteur ne s'appliquent pas au volume associé à la reconstruction ou au maintien du volume bâti d'origine de cette façade ou partie de façade.</p> <p>La présente disposition ne s'applique pas à la hauteur minimale en étages d'un secteur situé à l'est de la rue Atateken.</p>	Articles abrogés depuis l'adoption du Règlement CA-24-282.140
21.3	<p>21.3. Dans un secteur où est prescrite une hauteur maximale égale ou inférieure à 14 m, les constructions visées dans la présente section ne peuvent dépasser de plus de 2 m la hauteur maximale prescrite. Le premier alinéa ne s'applique pas à une construction visée au paragraphe 7 de l'article.</p>	<p>21.3. Dans un secteur où est prescrite une hauteur maximale égale ou inférieure à 14 m, les constructions visées dans la présente section ne peuvent dépasser de plus de 2 m la hauteur maximale prescrite. <i>Malgré le premier alinéa, dans un secteur où est prescrite une hauteur maximale de 12,5 m situé au sud de la rue Sherbrooke, les constructions visées dans la présente section ne peuvent dépasser de plus de 3,5 m la hauteur maximale prescrite.</i> Les deux premiers alinéas ne s'appliquent pas à une construction visée au paragraphe 7 de l'article 21.4.</p>	Assouplissement nécessaire pour l'application des dispositions de constructions hors-toit suite à la limitation de l'occupation des sous-sols.
103.2	<p>103.2. Les travaux visés à l'article 102 doivent minimiser les nuisances liées à l'entreposage des déchets. À cette fin, ces travaux sont évalués selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° favoriser l'aménagement d'une dalle de propreté facilement accessible depuis une voie publique lorsque le bâtiment ne possède aucune ruelle adjacente; 2° localiser l'aire d'entreposage des déchets préféablement près d'un accès véhiculaire intérieur; 3° favoriser l'intégration de l'aire d'entreposage des déchets au volume principal; 4° maximiser les interventions architecturales permettant de diminuer la visibilité des déchets, tels qu'une clôture intégrée à la composition de la façade. 	<p>103.2. Les travaux visés à l'article 102 doivent minimiser les nuisances liées à l'entreposage des déchets. À cette fin, ces travaux sont évalués selon les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° favoriser l'aménagement d'une dalle de propreté facilement accessible depuis une voie publique lorsque le bâtiment ne possède aucune ruelle adjacente; 2° localiser l'aire d'entreposage des déchets préféablement près d'un accès véhiculaire intérieur; 3° favoriser l'intégration de l'aire d'entreposage des déchets au volume principal; 4° maximiser les interventions architecturales permettant de diminuer la visibilité des déchets, tels qu'une clôture intégrée à la composition de la façade; 5° aménager l'emplacement pour faciliter l'entretien et maximiser l'accèsibilité des équipements de nettoyage, tels que l'accès à l'eau courante. 	Critère supplémentaire en faveur de la propreté pour l'entreposage des déchets
128.1.	<p>128.1. Sur un terrain situé dans un secteur dont le taux d'implantation maximal est égal ou inférieur à 85 % situé dans un secteur R.1 à R.3 et M.1 à M.9, un aménagement paysager visant à recouvrir une cour d'une surface imperméable doit respecter l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° une surface égale ou supérieure à 60 % de la superficie totale de la cour demeure végétalisée; 2° les travaux prévoient la végétalisation d'une surface égale ou supérieure à 60% de la superficie totale de la cour. <p>Aux fins du présent article, une cour correspond à un espace au sol compris entre les limites d'un terrain et les murs extérieurs d'un bâtiment principal hors-sol d'une hauteur supérieure à 1 m. Les aménagements et constructions suivants sont exclus du calcul visé au premier alinéa :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° une terrasse dont la conception permet l'absorption des eaux pluviales dans le sol sur lequel elle est implantée; 2° une piscine; 3° une dépendance; 4° une voie d'accès; 5° une voie de circulation. <p>Sauf sur un toit, une surface devant être végétalisée doit uniquement être composée de plantations à même le sol et sans construction souterraine.</p>	<p>128.1. Sur un terrain situé dans un secteur dont le taux d'implantation maximal est égal ou inférieur à 85 % situé dans un secteur R.1 à R.3 et M.1 à M.9, un aménagement paysager visant à recouvrir une cour d'une surface imperméable doit respecter l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° une surface égale ou supérieure à 60 % de la superficie totale de la cour demeure végétalisée; 2° les travaux prévoient la végétalisation d'une surface égale ou supérieure à 60% de la superficie totale de la cour. <p>Aux fins du présent article, une cour correspond à un espace au sol compris entre les limites d'un terrain et les murs extérieurs d'un bâtiment principal hors-sol d'une hauteur supérieure à 1 m. Les aménagements et constructions suivants sont exclus du calcul visé au premier alinéa :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° une terrasse dont la conception permet l'absorption des eaux pluviales dans le sol sur lequel elle est implantée; 2° une piscine; 3° une dépendance; 4° une voie d'accès; 5° une voie de circulation; <p><i>6° un chemin piéton donnant accès à une porte, une voie d'accès, une voie publique ou une ruelle.</i> <i>L'exclusion mentionnée au paragraphe 6° du deuxième alinéa s'applique sur une largeur d'au plus 1,5 m.</i></p> <p>Sauf sur un toit, une surface devant être végétalisée doit uniquement être composée de plantations à même le sol et sans construction souterraine.</p>	Favoriser l'accèsibilité universelle

129.3	<p>129.3. Lors de la construction d'un bâtiment ou de l'agrandissement de la superficie d'implantation au sol d'un bâtiment d'une superficie d'au moins 50 m², les toits dont la hauteur est inférieure à la hauteur maximale en mètres prescrite doivent être végétalisés sur une superficie minimale égale à 60 % de la superficie ajoutée. Les aménagements et constructions suivants sont exclus de ce calcul :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° un espace collectif accessible aux occupants du bâtiment ou au public; 2° une piscine; 3° une serre; 4° un équipement mécanique ou une construction abritant uniquement un équipement mécanique. <p>Afin de s'adapter à la durée de vie des matériaux du bâtiment tout en augmentant la canopée, la plantation d'arbres sur un toit dont la hauteur est de moins de 1 m doit tendre à respecter les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° les essences d'arbres qui possèdent une durée de vie moyenne similaire aux membranes de toits sont privilégiées; 2° les arbres possèdent préféablement un enracinement superficiel; 3° les végétaux indigènes à croissance rapide sont favorisés. 	<p>129.3. Lors de la construction d'un bâtiment ou de l'agrandissement de la superficie d'implantation au sol d'un bâtiment d'une superficie d'au moins 50 m², les toits <u>plats</u> dont la hauteur est <u>inférieure d'au plus 30 m et les toits dont la hauteur est inférieure ou égale</u> à la hauteur maximale en mètres prescrite doivent être végétalisés sur une superficie minimale égale à 60 % de la superficie ajoutée. Les aménagements et constructions suivants sont exclus de ce calcul :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° <u>une terrasse ou</u> un espace collectif accessible aux occupants du bâtiment ou au public; 2° une piscine; 3° une serre; 4° un équipement mécanique ou une construction abritant uniquement un équipement mécanique. <p>Afin de s'adapter à la durée de vie des matériaux du bâtiment tout en augmentant la canopée, la plantation d'arbres sur un toit dont la hauteur est de moins de 1 m doit tendre à respecter les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° les essences d'arbres qui possèdent une durée de vie moyenne similaire aux membranes de toits sont privilégiées; 2° les arbres possèdent préféablement un enracinement superficiel; 3° les végétaux indigènes à croissance rapide sont favorisés. 	Inclure tous les bâtiments résidentiels d'environ 10 étages et exclure les toits en pente. Dédiction des terrasses du calcul de 60%.
130	<p>130. La construction ou l'agrandissement d'un étage de bâtiment destiné à un espace autre que ceux énumérés aux paragraphes 1°, 4°, 5°, 6° et 8° de l'article 47 doit être effectué au-dessus du niveau naturel du sol.</p> <p>Afin de garantir la résilience des bâtiments aux fortes pluies, un projet non conforme au premier alinéa doit être approuvé conformément au titre VIII en respectant les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° dans un secteur de cuvette identifié à la carte « Secteurs des écoulements et cuvettes » de l'annexe J, les aménagements destinés à des espaces habitables de logements sont situés au-dessus du niveau du trottoir; 2° la hauteur de plancher de l'étage du rez-de-chaussée tend à être à une hauteur permettant d'éviter l'infiltration des eaux pluviales; 3° les surfaces non construites sont préféablement perméables et favorisent l'absorption des eaux pluviales; 4° la composition de l'enveloppe du bâtiment favorise son étanchéité; 5° au niveau du terrain, les pentes positives vers le bâtiment sont favorisées et les pentes négatives existantes tendent à être comblées; 6° les équipements favorisant la gestion des eaux pluviales tels que des noues végétalisées et les jardins de pluie sont privilégiés; 7° les portes d'accès du bâtiment situés, en tout ou en partie, au-dessous du niveau du sol sont suffisamment étanches pour limiter le risque d'inondation. 	<p>130. La construction ou l'agrandissement d'un étage de bâtiment destiné à un espace autre que ceux énumérés aux paragraphes 1°, 4°, 5°, 6° <u>et 8° de l'article 47 et 6° de l'article 47 et qu'un espace collectif accessible aux occupants d'un bâtiment</u> doit être effectué au-dessus du niveau naturel du sol.</p> <p>Afin de garantir la résilience des bâtiments aux fortes pluies, un projet non conforme au premier alinéa doit être approuvé conformément au titre VIII en respectant les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° dans un secteur de cuvette identifié à la carte « Secteurs des écoulements et cuvettes » de l'annexe J, les aménagements destinés à des espaces habitables de logements sont situés au-dessus du niveau du trottoir; 2° la hauteur de plancher de l'étage du rez-de-chaussée tend à être à une hauteur permettant d'éviter l'infiltration des eaux pluviales; 3° les surfaces non construites sont préféablement perméables et favorisent l'absorption des eaux pluviales; 4° la composition de l'enveloppe du bâtiment favorise son étanchéité; 5° au niveau du terrain, les pentes positives vers le bâtiment sont favorisées et les pentes négatives existantes tendent à être comblées; 6° les équipements favorisant la gestion des eaux pluviales tels que des noues végétalisées et les jardins de pluie sont privilégiés; 7° les portes d'accès du bâtiment situés, en tout ou en partie, au-dessous du niveau du sol sont suffisamment étanches pour limiter le risque d'inondation. 	Correction : tel qu'il était rédigé, l'article ne permettait pas d'exclure le dernier espace puisque celui-ci ne s'appliquait qu'à un bâtiment existant.
130.11	<p>130.11. Afin de réduire l'impact écologique des bâtiments, les travaux visés à l'article 100 doivent, pour les nouvelles fenêtres, favoriser les vitrages à haut rendement énergétique.</p>	<p>130.11. Afin de réduire l'impact écologique des bâtiments, <u>les travaux visés à l'article 100 doivent, pour les nouvelles fenêtres, la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment comportant des fenêtres doit</u> favoriser les vitrages à haut rendement énergétique.</p>	Élargir l'application à tous le bâtiment et non uniquement les façades.
141.3	<p>141.3. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° une maison de chambres par un autre usage sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires; 2° un usage habitation avec service de soin de santé par un autre usage sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires ou un usage équipement collectif et institutionnel; 3° plus de 20 % des logements d'un usage bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements ou un usage habitation avec service par un hôtel, sauf : <ul style="list-style-type: none"> a) dans un secteur de la catégorie M.8 ou M.9; b) au niveau du rez-de-chaussée dans un secteur de la catégorie M.2 à M.7. 4° un espace non habitable situé sous le rez-de-chaussée par un espace habitable. <p>Malgré le paragraphe 4° du premier alinéa, un espace non habitable peut être remplacé par un espace habitable aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° la cour adjacente à l'espace remplacé présente une pente négative vers le bâtiment; 2° dans le cas où le revêtement de la pente est imperméable, celui-ci est retiré; 3° l'aménagement permet le nivellement du terrain de façon à rendre la pente positive; 4° la cour est végétalisée ou son revêtement est perméable. <p>Les sous-paragraphe a) et b) du paragraphe 3° du premier alinéa ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° à un terrain adjacent au boulevard De Maisonneuve, au boulevard Saint-Laurent et à la rue Saint-Dominique; 2° au secteur délimité par les rues Sanguinet, Sainte-Catherine, Saint-Denis et le boulevard De Maisonneuve. 	<p>141.3. Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° une maison de chambres par un autre usage sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires; 2° un usage habitation avec service de soin de santé par un autre usage sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires ou un usage équipement collectif et institutionnel; 3° plus de 20 % des logements d'un usage bâtiment abritant 1 à un nombre illimité de logements ou un usage habitation avec service par un hôtel, sauf : <ul style="list-style-type: none"> a) dans un secteur de la catégorie M.8 ou M.9; b) au niveau du rez-de-chaussée dans un secteur de la catégorie M.2 à M.7. 4° un espace non habitable situé sous le rez-de-chaussée par un espace habitable. <p>Malgré le paragraphe 4° du premier alinéa, un espace non habitable peut être remplacé par un espace habitable aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° <u>la une cour</u> adjacente à l'espace remplacé présente une pente négative vers le bâtiment; 2° dans le cas où le revêtement de la pente est imperméable, celui-ci est retiré; 3° l'aménagement permet le nivellement du terrain de façon à rendre la pente positive; 4° la cour est végétalisée ou son revêtement est perméable. <p>Les sous-paragraphe a) et b) du paragraphe 3° du premier alinéa ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° à un terrain adjacent au boulevard De Maisonneuve, au boulevard Saint-Laurent et à la rue Saint-Dominique; 2° au secteur délimité par les rues Sanguinet, Sainte-Catherine, Saint-Denis et le boulevard De Maisonneuve. 	Précision afin d'inclure les cas où une seule cour adjacente serait en pente.

	149. La catégorie d'usages R.2 comprend : 1° les usages résidentiels suivants : • bâtiment abritant 1 à 8 logements; • habitation avec service; • habitation avec service de soin de santé • maison de chambres; 2° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants : • bibliothèque; • école primaire et préscolaire; • école secondaire; • garderie; • jardin communautaire; • maison de la culture; • parc; • poste de police; • poste de pompiers.	149. La catégorie d'usages R.2 comprend : 1° les usages résidentiels suivants : • bâtiment abritant 1 à 8-logements un nombre illimité de logements ; • habitation avec service; • habitation avec service de soin de santé • maison de chambres; 2° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants : • bibliothèque; • école primaire et préscolaire; • école secondaire; • garderie; • jardin communautaire; • maison de la culture; • parc; • poste de police; • poste de pompiers.	Suppression des nombres maximaux de logements dans les secteurs de moyenne densité.
188	188. La catégorie M.1 comprend : 1° les usages résidentiels suivants : • bâtiment abritant 1 à 8 logements ; • habitation avec service; • habitation avec service de soin de santé; • maison de chambres; 2° les usages commerciaux spécifiques suivants : • épicerie; • fleuriste; • librairie; • lieu de retour (sans unité de chargement); • pharmacie; • services personnels et domestiques; 3° les usages commerciaux additionnels suivants : • atelier d'artiste et d'artisan; • bureau; • galerie d'art; • services personnels et domestiques (sauf blanchisserie et buanderie automatique); • soins personnels; 4° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants : • bibliothèque; • école primaire et préscolaire; • école secondaire; • garderie; • jardin communautaire; • maison de la culture; • parc; • poste de police; • poste de pompiers; 5° les usages agricoles suivants: • agriculture extérieure;	188. La catégorie M.1 comprend : 1° les usages résidentiels suivants : • bâtiment abritant 1 à 8-logements un nombre illimité de logements ; • habitation avec service; • habitation avec service de soin de santé; • maison de chambres; 2° les usages commerciaux spécifiques suivants : • épicerie; • fleuriste; • librairie; • lieu de retour (sans unité de chargement); • pharmacie; • services personnels et domestiques; 3° les usages commerciaux additionnels suivants : • atelier d'artiste et d'artisan; • bureau; • galerie d'art; • services personnels et domestiques (sauf blanchisserie et buanderie automatique); • soins personnels; 4° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants : • bibliothèque; • école primaire et préscolaire; • école secondaire; • garderie; • jardin communautaire; • maison de la culture; • parc; • poste de police; • poste de pompiers; 5° les usages agricoles suivants: • agriculture extérieure;	Suppression des nombres maximaux de logements dans les secteurs de moyenne densité.

<p>204. Sont associés à la catégorie M.3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° les usages commerciaux suivants : • usages spécifiques de la catégorie M.3, au-delà de la limite de superficie prescrite; • lieu de retour; • micro-centre de distribution; • salle de spectacle; • salle d'exposition; <p>2° les usages industriels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijouterie, joaillerie, orfèvrerie, horlogerie; • électrique et électronique, petits appareils; • imprimerie; • instruments de musique; • instruments scientifiques et professionnels; • miroirs (fabrication avec produits finis); • petits objets et articles (fabrication avec produits finis tels que papier, bois, carton, caoutchouc, plastique, verre); • remboursement; • textile, cuir sans vernissage, fourrure (fabrication de produits) et vêtements; • vidéo et audio (enregistrement, montage et duplication); <p>3° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • activité communautaire ou socioculturelle; • centre de congrès et d'exposition; • centre de réadaptation; • centre de services de santé et de services sociaux; • centre hospitalier; • collège d'enseignement général et professionnel; • cour de justice; • établissement cultuel (couvent); • hôtel de ville; • institution gouvernementale; • musée; • université; <p>4° les usages suivants :</p>	<p>204. Sont associés à la catégorie M.3 :</p> <p>1° les usages commerciaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • usages spécifiques de la catégorie M.3, au-delà de la limite de superficie prescrite; • lieu de retour; • micro-centre de distribution; • salle de spectacle; • salle d'exposition; <p>2° les usages industriels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bijouterie, joaillerie, orfèvrerie, horlogerie; • électrique et électronique, petits appareils; • imprimerie; • instruments de musique; • instruments scientifiques et professionnels; • miroirs (fabrication avec produits finis); • petits objets et articles (fabrication avec produits finis tels que papier, bois, carton, caoutchouc, plastique, verre); • remboursement; • textile, cuir sans vernissage, fourrure (fabrication de produits) et vêtements; • vidéo et audio (enregistrement, montage et duplication); <p>3° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • activité communautaire ou socioculturelle; • centre de congrès et d'exposition; • centre de réadaptation; • centre de services de santé et de services sociaux; • centre hospitalier; • collège d'enseignement général et professionnel; • cour de justice; • établissement cultuel (couvent); • hôtel de ville; • institution gouvernementale; • musée; • université; <p>4° les usages suivants :</p>	<p>Correction d'une erreur de transcription lors de la modification du Règlement d'urbanisme en 2013. Un usage commercial additionnel, et non seulement spécifique, est également limité en superficie à l'article 203.</p>
--	---	---

	211. Sont associés à la catégorie M.4 : 1° les usages commerciaux suivants : • usages spécifiques de la catégorie M.4, au-delà de la limite de superficie prescrite; • salle de spectacle; • salle d'exposition; 2° les usages industriels suivants : • bijouterie, joaillerie, orfèvrerie, horlogerie; • électriques et électroniques, petits appareils; • imprimerie; • instruments de musique; • instruments scientifiques et professionnels; • miroirs (fabrication avec produits finis); • petits objets et articles (fabrication avec produits finis tels que papier, bois, carton, caoutchouc, plastique, verre); • rembourrage; • textile, cuir sans vernissage, fourrure (fabrication de produits) et vêtements; • vidéo et audio (enregistrement, montage et duplication); 3° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants : • activité communautaire ou socioculturelle; • centre de congrès et d'exposition; • centre de services de santé et de services sociaux; • centre hospitalier; • collège d'enseignement général et professionnel; • cour de justice; • établissement cultuel, tels lieu de culte et couvent; • hôtel de ville; • institution gouvernementale; • musée; • université; 4° les usages suivants : • parc de stationnement privé intérieur accessoire à un usage résidentiel dont le nombre d'unités de stationnement excède le	211. Sont associés à la catégorie M.4 : 1° les usages commerciaux suivants : • usages spécifiques de la catégorie M.4, au-delà de la limite de superficie prescrite; • salle de spectacle; • salle d'exposition; 2° les usages industriels suivants : • bijouterie, joaillerie, orfèvrerie, horlogerie; • électriques et électroniques, petits appareils; • imprimerie; • instruments de musique; • instruments scientifiques et professionnels; • miroirs (fabrication avec produits finis); • petits objets et articles (fabrication avec produits finis tels que papier, bois, carton, caoutchouc, plastique, verre); • rembourrage; • textile, cuir sans vernissage, fourrure (fabrication de produits) et vêtements; • vidéo et audio (enregistrement, montage et duplication); 3° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants : • activité communautaire ou socioculturelle; • centre de congrès et d'exposition; • centre de services de santé et de services sociaux; • centre hospitalier; • collège d'enseignement général et professionnel; • cour de justice; • établissement cultuel, tels lieu de culte et couvent; • hôtel de ville; • institution gouvernementale; • musée; • université; 4° les usages suivants : • parc de stationnement privé intérieur accessoire à un usage résidentiel dont le nombre d'unités de stationnement excède le	Correction d'une erreur de transcription lors de la modification du Règlement d'urbanisme en 2013. Un usage commercial additionnel, et non seulement spécifique, est également limité en superficie à l'article 203.
214	214. Dans un secteur de la catégorie M.5, un local situé au rez-de-chaussée sur les rues Notre-Dame ou Saint-Paul, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11, doit être occupé par un usage commercial ou un usage équipement collectif et institutionnel. Le premier alinéa ne s'applique pas à un local qui n'est adjacent qu'à une façade faisant face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement, ni à un local qui est adjacent à deux façades, lorsque celui-ci rencontre les deux conditions suivantes : 1° une façade fait face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement; 2° l'autre façade ne fait pas face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11.	214. Dans un secteur de la catégorie M.5, un local situé au rez-de-chaussée sur les rues Notre-Dame ou Saint-Paul, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11 et E.1 à E.6 , doit être occupé par un usage commercial ou un usage équipement collectif et institutionnel. Le premier alinéa ne s'applique pas à un local qui n'est adjacent qu'à une façade faisant face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement, ni à un local qui est adjacent à deux façades, lorsque celui-ci rencontre les deux conditions suivantes : 1° une façade fait face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement; 2° l'autre façade ne fait pas face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11.	Conformité au Plan d'urbanisme
221	221. Dans un secteur de la catégorie M.6, un local situé au rez-de-chaussée sur la rue Sherbrooke, le boulevard Saint-Laurent, la rue De La Gauchetière, la rue Notre-Dame, la rue Saint-Paul ou la place Jacques-Cartier, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11, doit être occupé par un usage commercial ou par un usage équipement collectif et institutionnel. Le premier alinéa ne s'applique pas à un local qui n'est adjacent qu'à une façade faisant face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement, ni à un local qui est adjacent à deux façades, lorsque celui-ci rencontre les deux conditions suivantes : 1° une façade fait face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement; 2° l'autre façade ne fait pas face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11.	221. Dans un secteur de la catégorie M.6, un local situé au rez-de-chaussée sur la rue Sherbrooke, le boulevard Saint-Laurent, la rue De La Gauchetière, la rue Notre-Dame, la rue Saint-Paul ou la place Jacques-Cartier, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11 et E.1 à E.6 , doit être occupé par un usage commercial ou par un usage équipement collectif et institutionnel. Le premier alinéa ne s'applique pas à un local qui n'est adjacent qu'à une façade faisant face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement, ni à un local qui est adjacent à deux façades, lorsque celui-ci rencontre les deux conditions suivantes : 1° une façade fait face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement; 2° l'autre façade ne fait pas face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11.	Conformité au Plan d'urbanisme

	<p>228. Dans un secteur de la catégorie M.7, un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11, doit être occupé par un usage commercial ou par un usage équipement collectif et institutionnel.</p> <p>Le premier alinéa ne s'applique pas à un local qui n'est adjacent qu'à une façade faisant face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement, ni à un local qui est adjacent à deux façades, lorsque celui-ci rencontre les deux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° une façade fait face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement; 2° l'autre façade ne fait pas face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11. 	<p>228. Dans un secteur de la catégorie M.7, un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11, doit être occupé par un usage commercial ou par un usage équipement collectif et institutionnel.</p> <p>Le premier alinéa ne s'applique pas à un local qui n'est adjacent qu'à une façade faisant face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement, ni à un local qui est adjacent à deux façades, lorsque celui-ci rencontre les deux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° une façade fait face au prolongement d'une voie publique principalement située dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, à l'intérieur d'un rayon de 100 m du terrain de cet établissement; 2° l'autre façade ne fait pas face à un terrain situé dans un secteur de la catégorie M.1 à M.11. 	Conformité au Plan d'urbanisme
424.1.5	<p>424.1.5. Sauf dans un secteur visé au cinquième alinéa de l'article 424, un arbre planté en vertu du 2e alinéa de l'article 129.3 doit être l'une des essences énumérées à la liste « Arbres autorisés dans les cours » de l'annexe K.</p> <p>Le premier alinéa ne s'applique pas à un arbre planté sur un toit en vertu de l'article 424.</p>	<p>424.1.5. Sauf dans un secteur visé au cinquième alinéa de l'article 424, un arbre planté en vertu <u>du 2e alinéa de l'article 129.3</u> doit être de l'article 424 doit correspondre à l'une des essences énumérées à la liste « Arbres autorisés dans les cours » de l'annexe K.</p> <p>Le premier alinéa ne s'applique pas à un arbre planté sur un toit en vertu <u>de l'article 424 du 2e alinéa de l'article 129.3</u>.</p>	Correction
453.1	<p>CHAPITRE IX VERDISSEMENT D'UN TERRAIN</p> <p>453.1. Lors de la construction ou de l'agrandissement de la superficie d'implantation au sol d'un bâtiment, tout aménagement dans une cour doit être approuvé conformément au titre VIII et l'aménagement qui en résulte doit être conforme aux plans approuvés.</p> <p>Les principaux objectifs recherchés consistent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° réduire les îlots de chaleur; 2° embellir paysage urbain; 3° réduire les nuisances; 4° limiter les impacts du drainage du site vers et sur les propriétés voisines; 5° favoriser l'utilisation des transports actifs; 6° protéger les arbres existants. <p>L'approbation visée au premier alinéa doit tenir compte des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° les aménagements minéralisés sont réduits à leurs plus petites dimensions de façon à ce que les surfaces recouvertes d'éléments végétaux puissent prédominer dans toutes les cours; 2° le pavé perméable est favorisé par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton; 3° les aménagements dans les cours intègrent harmonieusement et fonctionnellement les aires de stationnement pour vélo et favorisent la présence d'arbres à grand déploiement pouvant offrir l'ombrage aux piétons; 4° les aménagements paysagers favorisent l'utilisation des espaces extérieurs tout au long de l'année; 5° les aménagements paysagers dans les cours rendent possible la plantation d'arbres en tenant compte de l'alignement de construction du bâtiment et de l'aménagement du domaine public; 6° lorsque possible, l'aménagement de jardin de pluie ou de tout autre dispositif permettant l'absorption d'eau de pluie est favorisé; 7° l'aménagement des cours est conçu de façon à préserver les arbres existants. <p>En cas contraire et lorsque possible, le déplacement des arbres sur le même site est souhaité;</p> <ul style="list-style-type: none"> 8° des essences d'arbres diversifiées et indigènes sont privilégiées en tenant compte de celles existantes sur le terrain et dans l'environnement immédiat; 9° lorsqu'une rampe d'accès est installée, son intégration à l'aménagement paysager est favorisée; 10° la plantation de vivaces autour des balcons localisés au niveau du sol ou sous le niveau du sol est favorisée; 11° les cours sont aménagées de manière à minimiser les écarts de dénivellation par rapport aux cours adjacentes; 12° les aménagements visant à retenir les eaux de ruissellement dans les cours sont discrets et s'intègrent dans leur milieu 	<p>Abrogé</p>	<p>Plusieurs doublons et imprécisions liés aux reformulations variables depuis l'adoption du Règlement CA-24-282.140</p> <p>Les paragraphes suivants se trouvent désormais dans les articles mentionnés ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1°, 2°, 3°, 5°, 6°, 9°, 11° et 12° = 128, 129, 129.1 et 129.2 7° = 103 8° = 128, 129.1, 129.3, 424 et 424.1.5

	<p>586. Malgré l'article 585, une aire de chargement est autorisée dans la cour avant, sauf dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, M.1 à M.3 ou M.5, dans l'un ou l'autre des cas suivants :</p> <p>1^o lorsque les autres cours sont indisponibles, inaccessibles et impraticables aux fins de chargement pour la totalité ou pour une partie des unités de chargement fournies et qu'un espace minimal de 15 m est compris entre le plan de façade devant lequel l'aire de chargement est aménagée et la limite de l'emprise de la voie publique;</p> <p>2^o lorsqu'il s'agit d'un terrain de coin et que l'aire de chargement est aménagée du côté d'une façade ne comportant pas une entrée principale, à une distance minimale de 5 m de la voie publique;</p> <p>3^o lorsque la limite arrière du terrain est adjacente à un secteur où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation.</p> <p>Un terrain adjacent à une rue dont l'axe constitue la limite d'un secteur de la catégorie R.1 à R.3, M.1 à M.3 ou M.5, est considéré adjacent à ce secteur.</p> <p>Dans le cas prévu au paragraphe 2 du premier alinéa, cette aire de chargement doit être située à une distance minimale de 15 m de l'autre voie publique et ne pas empiéter dans la partie de la cour avant située devant le prolongement du plan de façade le plus près de cette autre voie publique.</p>	<p>586. Malgré l'article 585, une aire de chargement est autorisée dans la cour avant, sauf dans un secteur de la catégorie R.1 à R.3, M.1 à M.3 ou M.5, dans l'un ou l'autre des cas suivants :</p> <p>1^o lorsque les autres cours sont indisponibles, inaccessibles et impraticables aux fins de chargement pour la totalité ou pour une partie des unités de chargement fournies et qu'un espace minimal de 15 m est compris entre le plan de façade devant lequel l'aire de chargement est aménagée et la limite de l'emprise de la voie publique;</p> <p>2^o lorsqu'il s'agit d'un terrain de coin et que l'aire de chargement est aménagée du côté d'une façade ne comportant pas une entrée principale, à une distance minimale de 5 m de la voie publique;</p> <p>3^o lorsque la limite arrière du terrain est adjacente à un secteur <u>ou est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie de la famille habitation de la catégorie R.1 à R.3, M.1 à M.3 ou M.5</u>.</p> <p>Un terrain adjacent à une rue dont l'axe constitue la limite d'un secteur de la catégorie R.1 à R.3, M.1 à M.3 ou M.5, est considéré adjacent à ce secteur.</p> <p>Dans le cas prévu au paragraphe 2 du premier alinéa, cette aire de chargement doit être située à une distance minimale de 15 m de l'autre voie publique et ne pas empiéter dans la partie de la cour avant située devant le prolongement du plan de façade le plus près de cette autre voie publique.</p>	Appellation qui ne s'applique plus depuis 2013.
Nouveau titre VII.1 Introduction des dispositions de zonage différencié			
657.1	<p>TITRE VII.1 ZONAGE DIFFÉRENCIÉ</p> <p>CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>657.1. Aux fins du présent titre :</p> <p>1^o un logement social désigne un logement social tel que défini à l'article 1 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041);</p> <p>2^o un logement abordable désigne un logement qui respecte l'une des conditions suivantes :</p> <p>a) il est détenu par un organisme à but non lucratif, une coopérative, un gouvernement, une société paramunicipale, une institution d'enseignement publique ou une fiducie d'utilité sociale pour une durée d'au moins 20 ans;</p> <p>b) il est réalisé dans le cadre d'un programme ou d'un projet d'un gouvernement, de la Ville ou d'un de leurs mandataires, visant à offrir des propriétés abordables aux ménages et prévoyant un contrôle du prix de vente pour une durée d'au moins 20 ans.</p>	Définition du logement social et du logement abordable	
657.2	<p>657.2. Le présent titre s'applique à une construction majoritairement occupée par un usage résidentiel qui respecte l'une des conditions suivantes :</p> <p>1^o les unités résidentielles sont composées uniquement de logements sociaux ;</p> <p>2^o les unités résidentielles sont composées uniquement de logements sociaux et de logements abordables ;</p> <p>3^o les unités résidentielles sont composées uniquement de logements abordables.</p>	Application du zonage différencié	
657.3	<p>CHAPITRE II HAUTEURS ET DENSITÉS DIFFÉRENCIÉES</p> <p>657.3. Malgré l'article 9, lorsque la hauteur maximale en étages est indiquée dans un secteur sur le plan « Hauteurs et densités différencierées » de l'annexe M, la hauteur en étages d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en étages maximale prescrite par secteur.</p>	Hauteur en étages différencierée et normes de remplacement	
657.4	<p>657.4. Malgré les articles 9 et 10, lorsque la hauteur maximale en mètres est indiquée dans un secteur sur le plan « Hauteurs et densités différencierées » de l'annexe M, la hauteur en mètres d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur en mètres maximale prescrite par secteur.</p>	Hauteurs en mètres différencierée et normes de remplacement	
657.5	<p>657.5. Malgré le premier alinéa de l'article 34, lorsque la surhauteur maximale est indiquée dans un secteur sur le plan « Hauteurs et densités différencierées » de l'annexe M, la hauteur d'une construction conforme à l'article 657.2 peut atteindre une hauteur en tout point égale à la surhauteur maximale prescrite, si son plan de façade présente un retrait pour la portion située au-dessus de 30 m et si ce retrait est présent sur au moins 80 % de la largeur du bâtiment face à une voie publique adjacente. Une construction autorisée conformément au premier alinéa doit respecter les conditions prévues aux sous-sections 2, 3 et 4 du chapitre II du titre II.</p>	Surhauteur différencierée et normes de remplacement	

657.6	<p>657.6. Malgré l'article 43, lorsque la densité est indiquée dans un secteur sur le plan « Hauteurs et densités différencierées » de l'annexe M, la densité d'une construction conforme à l'article 657.2 doit être égale ou inférieure à la densité maximale prescrite par secteur.</p>	Densité différenciée et normes de remplacement
657.8	<p>CHAPITRE III AUTRES NORMES DE REMplacement</p> <p>657.7. Malgré l'article 34.2, la superficie de plancher brute d'un étage d'une construction conforme à l'article 657.2 qui est située au-dessus de la hauteur en mètres maximale prescrite peut être supérieure à 750 m², si les étages situés à une hauteur supérieure à la hauteur en mètres maximale ont une superficie plancher inférieure aux superficies planchers des étages inférieurs. Malgré le premier alinéa, dans un secteur où la hauteur en mètres maximale est inférieure à 30 m, une construction conforme à l'article 657.2 qui n'a aucun étage à une hauteur supérieure à 30 m peut avoir la même superficie plancher à chaque étage.</p>	Exemption de la superficie de plancher maximale en hauteur pour les projets sociaux et abordables et normes de remplacement
657.9	<p>657.8. Une construction mentionnée à l'article 657.7 doit être approuvée conformément au titre VIII. Afin d'atténuer l'impact d'un immeuble de grande hauteur et de maintenir ou d'améliorer la qualité de l'espace public et du paysage urbain, une construction conforme au premier alinéa doit tenir compte des critères suivants : 1° pour un étage situé à une hauteur supérieure à la hauteur maximale prescrite au plan intitulé « Hauteurs et surhauteurs » de l'annexe A, tendre à avoir une superficie de plancher par étage inférieure à celle des étages situés en dessous de la hauteur en mètres maximale prescrite; 2° favoriser une volumétrie élancée et des reculs de façades qui réduisent l'impact perceptible des constructions en hauteur sur le domaine public, notamment : a) les parcs et les places publiques; b) la rue de la Commune; c) la rue De La Gauchetière; d) la rue Notre-Dame; e) la rue Sainte-Catherine; f) la rue de la Visitation; g) la rue Wolfe; 3° favoriser une volumétrie qui permet de dégager les vues vers le fleuve Saint-Laurent.</p>	Critères applicables aux projets dérogatoires à la superficie plancher maximale en hauteur
657.10	<p>657.9. Malgré l'article 128.1, une construction conforme à l'article 657.2 qui comporte un aménagement paysager visant à recouvrir une cour d'une surface imperméable peut avoir une superficie de végétalisation inférieure à 60 % si une partie de la cour comporte un revêtement perméable.</p>	Exemption de végétalisation d'une cour pour les projets sociaux et abordables et normes de remplacement
657.11	<p>657.10. Malgré l'article 129.3, lors de la construction ou l'agrandissement d'une construction conforme à l'article 657.2, aucune superficie minimale ne doit être végétalisée si le revêtement de toit comporte un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel.</p>	Exemption de végétalisation des toits pour les projets sociaux et abordables et normes de remplacement
657.12	<p>657.11. Malgré l'article 652.4, le nombre d'unités de stationnement pour vélo exigé pour une construction conforme à l'article 657.2 et comportant de 2 à 8 logements est de 2 unités.</p>	Exemption de stationnement pour vélos pour les projets sociaux et abordables et normes de remplacement

657.13		657.12. Malgré l'article 652.5, le nombre d'unités de stationnement pour vélo exigé pour une construction conforme à l'article 657.2 et comportant 8 logements et plus est de 4 unités.	Exemption de stationnement pour vélos pour les projets sociaux et abordables et normes de remplacement
712.1	<p>712.1. Lorsque le conseil d'arrondissement exige une garantie monétaire visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine conformément aux plans approuvés pour des travaux visés à l'article 102 relativement à un bâtiment situé en tout ou en partie dans une unité de paysage, cette garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à :</p> <p>1° 8 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est inférieure ou égale à 10 000 m²;</p> <p>2° 5 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 10 000 m² et inférieure ou égale à 50 000 m²;</p> <p>3° 1 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 50 000 m² et inférieure ou égale à 100 000 m²;</p> <p>4° 1 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 100 000 m².</p> <p>La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux soient complétés.</p>	<p>712.1. Lorsque le conseil d'arrondissement exige une garantie monétaire visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales d'origine conformément aux plans approuvés pour des travaux visés à l'article 102 relativement à un bâtiment situé en tout ou en partie dans une unité de paysage, cette garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie <u>ou une lettre de crédit</u> dont la valeur doit être égale à :</p> <p>1° 8 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est inférieure ou égale à 10 000 m²;</p> <p>2° 5 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 10 000 m² et inférieure ou égale à 50 000 m²;</p> <p>3° 1 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux et de son terrain dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 50 000 m² et inférieure ou égale à 100 000 m²;</p> <p>4° 1 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par les travaux dans le cas où la superficie de plancher du bâtiment est supérieure à 100 000 m².</p> <p>La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux soient complétés.</p>	Permettre les lettres de crédits à titre de garantie monétaire.
719.1		719.1. Malgré l'article 718, dans le cas d'un bâtiment construit conformément à une disposition des chapitres II et III du titre VII, 1, quiconque occupe ou laisse une personne occuper une unité résidentielle en contravention à la durée minimale prescrite à l'article 657.1 ou aux conditions prescrites à l'article 657.2 du présent règlement commet une infraction et est passible : 1° s'il s'agit d'une personne physique : a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ par unité résidentielle visée; b) pour une récidive visant la même unité résidentielle, d'une amende de 4 000 \$ par unité résidentielle visée; 2° s'il s'agit d'une personne morale : a) pour une première infraction, d'une amende de 5 000 \$ par unité résidentielle visée; b) pour une récidive visant la même unité résidentielle, d'une amende de 10 000 \$ par unité résidentielle visée.	Dispositions pénales conformément à l'article 145.35.7. de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
Annexe A		Dans la carte « Densité et implantation », remplacement du mode d'implantation identifié « RL » par « RI ».	Correction
Annexe M		Introduction d'une carte de hauteurs et densités différencierées	Introduire des normes de remplacement requises pour l'application du zonage différencié

Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215)			
Article	Règlement en vigueur	Règlement proposé	Justification et commentaires
9.3	<p>20. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, le requérant doit produire une lettre de garantie à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées dont notamment l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé.</p> <p>La garantie monétaire doit être égale à 15 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain. Dans le cas où une composante architecturale du bâtiment à démolir doit être conservée ou restaurée afin d'être intégrée dans le programme de réutilisation du sol dégagé, le requérant doit produire une seconde lettre de garantie à titre de garantie monétaire supplémentaire visant à assurer le respect de cette condition.</p> <p>La garantie monétaire visée au troisième alinéa doit être égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.</p> <p>Dans tous les cas, la garantie monétaire ne peut être inférieure à 1 000 \$.</p> <p>La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de démolition et le programme de réutilisation du sol dégagé soient complétés.</p>	<p>20. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation, le requérant doit produire une lettre de garantie à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées dont notamment l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé.</p> <p>La garantie monétaire doit être égale à 15 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain. Dans le cas où une composante architecturale du bâtiment à démolir doit être conservée ou restaurée afin d'être intégrée dans le programme de réutilisation du sol dégagé, le requérant doit produire une seconde lettre de garantie à titre de garantie monétaire supplémentaire visant à assurer le respect de cette condition.</p> <p>La garantie monétaire visée au troisième alinéa doit être égale à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment à démolir et de son terrain.</p> <p>Dans tous les cas, la garantie monétaire ne peut être inférieure à 1 000 \$.</p> <p>La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de démolition et le programme de réutilisation du sol dégagé soient complétés.</p> <p><i>Les garanties monétaires visées aux premier et troisième alinéa ne s'appliquent pas lorsque le programme de réutilisation du sol dégagé constitue une construction conforme à l'article 657.2 du règlement d'urbanisme.</i></p>	<p>Exclure les projets sociaux et abordables de l'obligation de fournir une garantie monétaire lors d'une démolition.</p>



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 janvier 2025

S. O.
4.8.2

Objet :	AVIS PRÉLIMINAIRE - MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE
Endroit :	Ensemble du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie
Responsable :	Olivier Légaré
Description :	<p>Il est proposé de modifier le Règlement d'urbanisme (01-282), notamment afin d'introduire des dispositions de zonage différencié en vertu du projet de loi 57 adopté par le gouvernement du Québec le 6 juin 2024, permettant de prévoir des normes de remplacement de zonage plus flexibles pour les projets de logements sociaux et abordables. De plus, il est proposé d'apporter des correctifs à certaines récentes dispositions normatives portant sur la transition écologique. Enfin, il est également proposé de modifier le Règlement sur la démolition d'immeubles (CA-24-215) afin d'exclure les projets sociaux et abordables de l'obligation de fournir une garantie monétaire lors de la démolition d'un immeuble.</p> <p>32 articles sont modifiés, ajoutés ou abrogés, incluant l'introduction d'un nouveau titre VII.1 intitulé « Zonage différencié » qui s'applique uniquement aux projets suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les projets comportant majoritairement des logements sociaux, tels que définis par le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041);• Les projets comportant uniquement des logements abordables, défini comme des logements détenus par organismes (OSBL, Ville, gouvernement, etc.) offrant ce type de logements ou faisant l'objet d'un programme de logement abordables d'une durée d'au moins 20 ans;• Les projets comportant des logements sociaux et des logements abordables. <p>Pour une construction conforme à l'un de ces trois paramètres, il est proposé de permettre l'atteinte d'une hauteur et d'une densité supérieures à celles prévues par le Règlement d'urbanisme, mais égales à celle du Plan d'urbanisme.</p> <p>Il est également proposé de permettre de déroger aux dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Superficie plancher maximale de 750 m²;• Proportion minimale de verdissement d'un toit et d'une cour;• Nombre minimal d'unités de stationnements pour vélo. <p>Pour chacune des dispositions, des normes de remplacements sont prévues et des critères de révision de projet supplémentaires sont également applicables aux constructions en hauteur. Une construction autorisée en vertu du zonage différencié, mais contrevenant aux conditions</p>

	<p>d'occupation sera possible d'une amende d'au plus 10 000 \$ par unité résidentielle.</p> <p>Il est également proposé de modifier le Règlement sur la démolition d'immeubles afin de préciser qu'une garantie monétaire n'est pas requise pour un projet qui respecte les conditions de zonage différencié.</p> <p>En plus des modifications requises pour l'application du zonage différencié, les modifications suivantes sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suppression des nombres maximaux de 8 logements applicables à certains secteurs ; • Précisions et corrections des dispositions de transition écologique relatives, notamment, aux étages souterrains, au calcul des déductions de verdissement d'une cour et aux critères d'intégration de l'entreposage des déchets ; • Corrections de dispositions d'usages, notamment l'élargissement de l'application de continuité commerciale aux rues faisant face à un équipement institutionnel (parc, hôpital, etc.).
Élément particulier :	Le 4 octobre 2017, le conseil d'arrondissement a adopté, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), la résolution CA17 240546 autorisant la construction du bâtiment.
Remarques importantes :	Aucune
Considérant que :	Les normes de remplacement et les modifications proposées s'appuient sur une approche empirique en regard des dérogations fréquentes accordées aux projets de logements sociaux.
Considérant que :	La proposition de modification réglementaire permet d'augmenter l'offre de logements hors marché.
Considérant que :	La modification réglementaire proposée permettra d'accélérer les délais d'émission de permis pour des projets sociaux et abordables et ainsi de réduire le facteur de risque tout en maintenant un encadrement réglementaire favorable à la réalisation de projets de qualité.
Considérant que :	Les corrections et précisions proposées permettent d'améliorer l'applicabilité du Règlement d'urbanisme.
Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE à l'égard de cette demande.	
 Robert Beaudry Président	 Stéphanie Jolicoeur Secrétaire

Grille d'analyse Montréal 2030

Numéro de dossier : 1257303001

Unité administrative responsable : DAUM

Projet : 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'introduire des dispositions de zonage différencié



Section A - Plan stratégique Montréal 2030

	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il à l' atteinte des résultats en lien avec les priorités du Plan stratégique Montréal 2030? Veuillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.			x
2. À quelle(s) priorité(s) du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il?			
1- Réduire de 55 % les émissions de GES sous les niveaux de 1990 d'ici 2030 et devenir carboneutre d'ici 2050 3- Accroître et diversifier l'offre de transport en fournissant des options de mobilité durable (active, partagée, collective et sobre en carbone) intégrées, abordables et accessibles pour toutes et tous 7- Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable.			
3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal résultat/bénéfice attendu ?			
1- Cette modification réglementaire permettra une plus grande densité et mixité d'un territoire favorable aux déplacements actifs et collectifs. 3- L'autorisation permettra la construction de logements à proximité de stations de transport en commun favorisant ainsi leur achalandage et leur rentabilité. 7- l'adoption de cette modification réglementaire favorisera l'ajout de nouveaux logements sociaux.			

Section B - Test climat

<i>Veuillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses</i>	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), notamment :	<input checked="" type="checkbox"/>		
<ul style="list-style-type: none"> • Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990 • Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030 • Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales • Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050 	<input checked="" type="checkbox"/>		
2. Votre dossier contribue-t-il à la diminution des vulnérabilités climatiques , notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?	<input checked="" type="checkbox"/>		
3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?		<input checked="" type="checkbox"/>	

Section C - ADS+*

<i>Veuillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses</i>	<i>oui</i>	<i>non</i>	<i>s. o.</i>
1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de :			
a. Inclusion	<input checked="" type="checkbox"/>		
<ul style="list-style-type: none"> • Respect et protection des droits humains • Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion 	<input checked="" type="checkbox"/>		
b. Équité	<input checked="" type="checkbox"/>		
<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale 	<input checked="" type="checkbox"/>		
c. Accessibilité universelle	<input checked="" type="checkbox"/>		
<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal 	<input checked="" type="checkbox"/>		
2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?	<input checked="" type="checkbox"/>		

* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle