

**La mise en œuvre
du Plan directeur**

**Le cadre de contrôle et
de gestion de l'utilisation du sol**

Le Plan directeur représente un contrat social et un engagement de l'Administration en matière d'aménagement et de développement urbains. Il établit les objectifs, énonce les priorités de la Ville et fixe les balises que la réglementation de zonage devra respecter, en identifiant l'affectation du sol ainsi que les plafonds de hauteur et de densité pour chaque partie de l'arrondissement.

Le rôle du Plan directeur est d'encadrer l'aménagement urbain mais, comme il ne s'agit pas d'un règlement, il n'a pas comme tel de portée juridique. Pour produire des effets juridiques, les intentions, orientations et principes directeurs contenus dans le Plan doivent être repris et traduits à l'intérieur d'un cadre de contrôle et de gestion de l'utilisation du sol. Ce cadre se compose de règlements et de procédures. Les premiers, qu'ils soient de zonage ou sectoriels (touchant par exemple le stationnement ou l'affichage), édictent des normes qui doivent être formulées de manière claire, générale et objective. Les procédures d'approbation de projets, telle celle relative aux plans de construction et d'occupation («plans d'ensemble») reposent sur l'exercice d'une certaine discrétion permettant la prise en compte de circonstances particulières reliées aux divers projets. Elles confèrent un certain degré de flexibilité. Les procédures discrétionnaires, assorties de garanties juridiques, sont de plus en plus présentes dans le domaine de l'aménagement urbain comme complément à la réglementation de zonage.

Les impératifs de mise en œuvre du Plan directeur exigent une révision du cadre de contrôle et de gestion de l'utilisation du sol. Dans un délai d'un an suivant l'adoption du Plan directeur, une révision de la réglementation

sera complétée afin de rendre cette dernière conforme au Plan. Un projet de règlement de zonage, couvrant l'ensemble de l'arrondissement Ville-Marie, sera alors soumis à une consultation publique locale dans chacun des secteurs du Centre.

À cette fin, non seulement doit-on revoir les différentes normes contenues dans la réglementation (hauteur, densité et usage) afin qu'elles s'inscrivent à l'intérieur des balises fixées dans le Plan, mais il y a également lieu de revoir le rôle dévolu aux différents instruments (règlements et procédures) de manière à assurer la mise en place d'un cadre intégré et performant de gestion de l'utilisation du sol.

La révision mènera à un nouvel équilibre entre les instruments normatifs et discrétionnaires. Le Plan directeur constituera la référence à la fois de l'élaboration du cadre révisé et de son interprétation ultérieure. Le cadre se composera d'une réglementation de zonage qui comprendra la définition des modalités de gestion des droits acquis (constructions existantes qui ne respectent pas les spécifications de la nouvelle réglementation) à laquelle s'ajoutera une procédure d'examen des projets. Les types de projets soumis à cette procédure obligatoire et non plus facultative seront précisés à l'intérieur d'un règlement municipal qui en définira les modalités précises.

Le Plan directeur sera révisé de façon périodique mais pourra exceptionnellement être modifié dans l'intérim si les circonstances l'exigent. Une telle modification nécessitera la tenue d'une consultation publique menée par le Bureau de consultation de Montréal et l'adoption d'une résolution par le Conseil municipal.

En plus d'assurer la mise en œuvre du Plan directeur, la révision des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction) et des procédures de révision de projets présidera à l'établissement de règles claires qui :

- rassureront les citoyens sur l'avenir de leur environnement urbain;
- limiteront les risques associés à l'investissement immobilier;
- assureront la transparence des procédures et le traitement équitable des requêtes.

L'adoption du Plan d'urbanisme de Montréal aura pour effet d'étendre la révision du cadre de gestion de l'utilisation du sol à l'ensemble du territoire montréalais. Ce cadre révisé sera progressivement implanté au cours des années qui suivront.

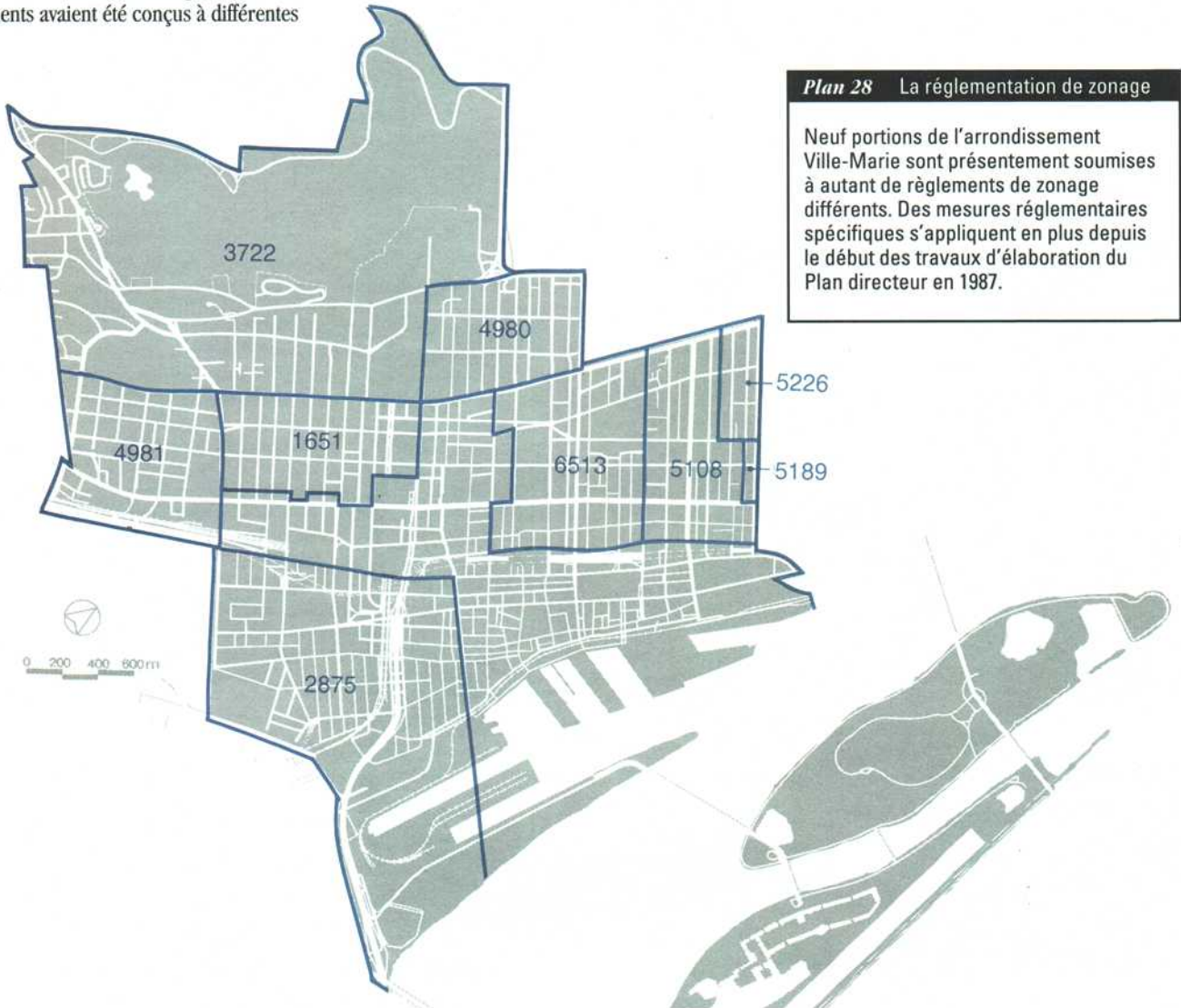


La transition entre le cadre existant et le cadre révisé

Lorsque la Ville a entrepris l'élaboration du Plan directeur, le cadre de gestion de l'utilisation du sol s'avérait insuffisant à plusieurs égards. Le Centre était régi par neuf règlements de zonage, qui ne couvraient pas la totalité de l'arrondissement (plan 28). Ces règlements avaient été conçus à différentes

époques, suivant différentes factures. Un règlement général sur les densités (3411) s'appliquait encore à certaines parties du territoire. Toutefois, sur la majeure partie du territoire du Centre, ce dernier règlement était rendu inopérant par l'adoption subséquente de normes de hauteur dont l'effet était plus limitatif. D'autres règlements subsistaient encore.

À ces outils réglementaires, s'ajoutait la procédure des plans de construction et d'occupation ou «plans d'ensemble» (art. 612a de la Charte). Cette procédure présentait un caractère facultatif, les promoteurs immobiliers pouvant demander de s'en prévaloir pour obtenir l'approbation de leurs projets dans la mesure où ceux-ci remplissaient certaines conditions d'admissibilité précisées dans la Charte. Nombre de projets d'importance ont été approuvés par le biais de cette procédure.



Plan 28 La réglementation de zonage

Neuf portions de l'arrondissement Ville-Marie sont présentement soumises à autant de règlements de zonage différents. Des mesures réglementaires spécifiques s'appliquent en plus depuis le début des travaux d'élaboration du Plan directeur en 1987.

Dès l'amorce de l'élaboration du Plan directeur, il importait de s'assurer que les diverses interventions qui se réaliseraient dans le territoire de l'arrondissement Ville-Marie n'aient pas pour effet de rendre inapplicables les orientations d'aménagement en voie d'élaboration. Pour ce faire, la Ville adoptait en septembre 1987 un règlement de zonage transitoire. Ce règlement de contrôle «intermédiaire» (no 7488) qui prévaut sur les règlements en vigueur, prévoit des normes de hauteur et de densité s'appliquant à certaines parties du territoire considérées comme insuffisamment protégées par les dispositions alors en vigueur. Parallèlement à l'adoption de cette réglementation et de manière à assurer la poursuite du développement du Centre en conformité avec les orientations du Plan, la procédure des plans de construction et d'occupation a été rendue plus accessible aux promoteurs.

La mise en œuvre du cadre révisé de contrôle et de gestion de l'utilisation du sol

À compter de 1991, la Ville a procédé à la mise en œuvre progressive de son cadre révisé de contrôle et de gestion de l'utilisation du sol. Sur le plan des instruments normatifs (règlements d'urbanisme : zonage, lotissement, construction), le règlement 7488 ainsi que les autres règlements en vigueur seront progressivement remplacés par un règlement couvrant l'ensemble de l'arrondissement. Une première version de ce règlement sera rendue publique dans un délai d'un an suivant l'adoption du Plan directeur. Il sera ensuite soumis à une consultation publique locale dans chacun des secteurs de l'arrondissement avant d'être finalisé et adopté par le Conseil municipal.

À cette réglementation s'ajoutera une procédure d'examen des projets. Celle-ci sera obligatoire et s'appliquera à des types de projet clairement identifiés. Un règlement municipal précisera les modalités de cette procédure une fois que les modifications nécessaires à la Charte de la Ville auront été apportées. La procédure comprendra l'affichage obligatoire des projets et une discussion publique à un stade préliminaire de ceux-ci ainsi que l'intervention d'un comité chargé de l'examen du design des projets. Cette procédure s'appliquera également pour les plans d'occupation et de construction couramment appelés plans d'ensemble.*



* Cette procédure est confirmée par le règlement municipal 9058.

Les éléments à mettre en œuvre par des mesures réglementaires

Les chapitres portant sur le développement des activités, l'aménagement du Centre et le transport prescrivent de nombreuses mesures dont la mise en application relève d'une réglementation adéquate. Outre ces éléments, dont la liste est présentée au tableau 7, les plans d'affectation du sol, de limites de hauteur et de limites de densité feront l'objet d'une traduction réglementaire dans la réglementation de zonage.

Les plans, qui accompagnent le présent document, visent à encadrer le développement de l'arrondissement quant aux activités qui s'implanteront dans chacun de ses secteurs ainsi qu'à la forme bâtie que prendra ce développement.

Les principes d'application des plans d'affectation, de limites de hauteur et de limites de densité

En tant qu'instrument d'encadrement de la réglementation, le Plan directeur ne peut prétendre prévoir toutes les situations. Il importe donc de définir des principes qui guideront l'interprétation et l'application des plans d'affectation, de limites de hauteur et de limites de densité, et qui leur fourniront la souplesse nécessaire.

Les principes spécifiques à l'affectation, aux limites de hauteur ou aux limites de densité sont présentés dans les sections traitant particulièrement de ces objets.

- Les délimitations sur les plans sont approximatives et doivent être interprétées en fonction des emprises de rues et de ruelles ainsi que des limites de lot et de propriété.
- L'usage, la hauteur et la densité actuels des lieux de culte, identifiés par un symbole particulier sur les plans, seront préservés par la réglementation.

- Pendant un délai de trois ans suivant l'adoption du Plan directeur, le Conseil municipal pourra autoriser des hauteurs et des densités supérieures aux limites identifiées au Plan directeur pour les projets ne comprenant que des activités propres aux institutions sur leurs terrains.

- Dans le Vieux-Montréal, les sites du patrimoine et les autres secteurs patrimoniaux, la réglementation de zonage verra à préserver le caractère particulier des bâtiments existants.

- Sur un emplacement à l'extérieur du Vieux-Montréal ou d'un site du patrimoine, les bâtiments d'intérêt patrimonial exceptionnel sauvegardés par un projet de construction pourront être partiellement ou totalement exclus du calcul de la densité de ce projet. Ce principe ne s'appliquera toutefois que lorsque le bâtiment patrimonial, et non seulement sa façade, sera préservé et uniquement si la nouvelle construction met en valeur l'immeuble

conservé, par exemple en étant localisée en retrait de ce dernier. Dans les cas où cette mesure s'appliquera, la limite de hauteur fixée par le Plan pourra être dépassée si cela est nécessaire à la réalisation de la densité autorisée.

- Pour les terrains qui étaient vacants le 31 mai 1990 et qui sont adjacents à un immeuble d'une hauteur supérieure à celle spécifiée dans le Plan, le Conseil municipal pourra autoriser des hauteurs et des densités supérieures aux limites identifiées au Plan dans la mesure où cela contribue à une meilleure harmonisation des constructions dans le secteur. Cette mesure sera particulièrement applicable dans les cas où le terrain vacant est immédiatement adjacent à un mur aveugle (c'est-à-dire dépourvu de portes ou de fenêtres).

Tableau 7 Éléments précisés dans la réglementation de zonage

Au-delà des précisions à apporter à l'affectation du sol et aux limites de hauteur et de densité, les éléments suivants compris dans le Plan directeur feront notamment l'objet d'une considération spécifique lors de la révision de la réglementation de zonage :

1. les occupations :

- la possibilité d'exploiter des établissements de «gîte et couvert» dans les zones résidentielles (sous certaines restrictions à établir);
- une réglementation des bars et restaurants tenant compte des secteurs résidentiels (dont on veut protéger la tranquillité);
- la possibilité de développer les activités de soutien dans les pôles d'activités culturelles (galeries, librairies, restaurants, bars, etc.);
- l'autorisation d'implanter des logements d'artistes dans certaines zones industrielles et l'élargissement des occupations professionnelles dans les zones résidentielles pour inclure certaines activités de production artistique;
- la localisation et les types de commerces à autoriser sur certains tronçons de rues y compris dans les secteurs résidentiels.

2. la forme urbaine :

- l'intégration, dans le calcul de la densité de construction, des espaces situés sous le niveau de la rue autres que les stationnements et les espaces d'entrepasage (les espaces techniques étant exclus du calcul à tous les étages);
- l'obligation faite aux galeries marchandes de s'intégrer au linéaire commercial des rues où elles se situent;
- la contiguïté ou le caractère pavillonnaire des bâtiments;
- l'alignement des constructions;
- la multiplicité souhaitée des accès directs à la rue;
- la proportion minimale d'ouvertures (portes, fenêtres);
- les proportions minimales et maximales d'implantation au sol, de façon à préserver le caractère particulier de certains secteurs tel le Mille Carré Doré;
- les mesures de contrôle architectural dans les secteurs patrimoniaux intéressants.

3. la réglementation de stationnement :

à modifier à la suite de la finalisation de la politique de stationnement.

Les affectations prescrites

La répartition des affectations prescrites par le Plan directeur découle d'une volonté de conserver et de renforcer le caractère vivant et animé du Centre, en misant sur la mixité des activités qui le caractérise déjà.

Ainsi, une classe d'activités multiples a été définie et appliquée aux secteurs les plus diversifiés de l'arrondissement (voir tableau 8). Au niveau du zonage, une aire affectée à une mixité d'activités pourra au besoin être morcelée en diverses zones, chacune étant réservée à certaines des activités spécifiées par le plan d'affectation. De plus, l'élaboration de mesures de mitigation pourra s'avérer nécessaire afin d'assurer la cohabitation de différentes activités dans un même secteur.

L'affectation du sol concrétise également l'importance accordée par le Plan directeur au redéploiement de la fonction résidentielle. Les affectations «habitation» et «habitation dominante» sont inscrites afin d'atteindre l'objectif de croissance identifié quant au développement de l'habitation. Pour le cas particulier de la catégorie d'affectation «habitation dominante», la réglementation verra à assurer la pleine expansion de la fonction résidentielle, tout en autorisant d'autres usages compatibles. Par ailleurs, certaines catégories d'établissements hôteliers pourront être autorisées par le zonage dans les secteurs «habitation dominante».

En plus des usages prévus dans chaque secteur du plan d'affectation du sol, la réglementation pourra autoriser des usages compatibles et complémentaires aux usages autorisés de plein droit, en suivant la procédure relative à la gestion des usages conditionnels. La réglementation de zonage assurera que le développement de l'arrondissement se réalise en conformité avec les affectations prescrites par le Plan directeur en prévoyant un découpage du territoire en zones affectées de façon plus précise en termes d'usages autorisés.

Tableau 8 Grille des affectations

Catégorie	Activités autorisées	Notes
Activités multiples	Bureau Habitation Commerce Équipement collectif et institutionnel Industrie Parc et lieu public	Certaines activités industrielles pourront être permises par la réglementation de zonage. Le commerce et les équipements collectifs et institutionnels seront généralement les seules activités permises au rez-de-chaussée des bâtiments le long des rues marquées par un pointillé sur le plan. Les parcs et lieux publics pourront aussi être autorisés.
Habitation	Habitation Commerce d'appoint Équipement collectif et institutionnel Parc et lieu public	La réglementation pourra également autoriser des activités accessoires à l'habitation, tels que le bureau à domicile et certaines activités de production artistique, ainsi que des activités compatibles, tels que les établissements de gîte et couvert.
Habitation dominante	Habitation Autres usages compatibles Parc et lieu public	La réglementation verra à assurer la pleine expansion de l'habitation. Les parcs et lieux publics de même que d'autres usages compatibles à l'habitation pourront également être autorisés.
Industrie dominante	Industrie Bureau, commerce et services nécessaires à la desserte des travailleurs et des entreprises Parc et lieu public	La réglementation verra à assurer la pleine expansion de l'industrie. Les parcs et lieux publics, ainsi que les bureaux, les commerces et les services nécessaires à la desserte des travailleurs et des entreprises pourront être autorisés.
Industrie portuaire	Activités et industries reliées au port Parc et lieu public	Cette affectation comprend tant les activités portuaires elles-mêmes que les activités industrielles ou à caractère industriel reliées au port.
Équipement collectif et institutionnel	Équipements culturel d'enseignement, de santé et de culte Parc et lieu public Services complémentaires	L'habitation non dominante pourra aussi être autorisée. La réglementation précisera pour chaque type d'équipement institutionnel, les services complémentaires qui seront autorisés tels que les restaurants, les librairies et les guichets bancaires.
Parc et lieu public	Espace vert Espace public	Certains équipements de nature récréative ou culturelle pourront être autorisés. La configuration définitive des places, des parcs et des squares projetés (identifiés par un astérisque sur le plan) pourra être différente de celle qui est illustrée.
Note complémentaire : En plus des usages prévus dans les différentes catégories d'affectation du sol, la réglementation pourra permettre des usages compatibles et complémentaires aux usages autorisés de plein droit en suivant la procédure relative à la gestion des usages conditionnels. La réglementation prévoira les modalités appropriées de gestion des services d'utilité publique en fonction des différentes catégories d'affectation.		

Les limites de hauteur des bâtiments

Le Plan directeur identifie les limites de hauteur des bâtiments pour les diverses parties de l'arrondissement. La réglementation de zonage raffiner ces limites en fonction des caractéristiques de chaque secteur en respectant les plafonds établis par le Plan. Ainsi, par exemple, pour un secteur limité à une hauteur de 25 mètres par le Plan directeur, le zonage pourra limiter la hauteur à 10, 12 ou 18 mètres ou à toute autre valeur de 25 mètres ou moins mais ne pourra permettre des hauteurs de plus de 25 mètres. Le zonage établira ces limites de hauteur en termes de mètres, de nombre d'étages ou les deux.

La réglementation de zonage pourra autoriser en retrait de la rue, des hauteurs supérieures à la limite indiquée dans le Plan directeur, dans la mesure où la limite de densité du Plan est respectée. Dans ces cas, le zonage devra indiquer :

- la hauteur minimale sur rue;
- la hauteur maximale de l'immeuble;
- la marge de retrait à respecter.

Les catégories de limites de hauteur

Les catégories de hauteur s'appliquant dans le Plan directeur pour les différentes portions de l'arrondissement sont les suivantes :

- jusqu'à 12,5 mètres;
- jusqu'à 16 mètres;
- jusqu'à 25 mètres;
- jusqu'à 44 mètres;
- jusqu'à 60 mètres;
- jusqu'à 120 mètres;
- plus de 120 mètres (sans dépasser dans aucun cas 200 mètres ou la hauteur du sommet du mont Royal).

Ces catégories sont établies en fonction des différents types de bâtiments de la tradition bâtie montréalaise.

Jusqu'à 12,5 mètres :

La limite de 12,5 mètres correspond aux constructions de 3 étages et au zonage traditionnel de 40 pieds. Cette hauteur, où chaque étage peut être en relation directe avec la rue, a longtemps été la hauteur type des bâtiments montréalais. Elle est encore répandue dans plusieurs parties du Centre, notamment certains secteurs résidentiels.

Jusqu'à 16 mètres :

La limite de 16 mètres correspond principalement aux bâtiments de 4 étages que l'on rencontre dans des secteurs du Centre, tels Milton-Parc, Bishop-Crescent et le flanc sud du mont Royal. L'application de cette limite permet notamment de confirmer des ensembles de bâtiments homogènes qui voisinent souvent des secteurs de 12,5 mètres.

Jusqu'à 25 mètres :

La limite de hauteur de 25 mètres peut permettre la construction d'édifices atteignant jusqu'à 6 ou 8 étages. Ceux-ci sont caractérisés de plusieurs rues importantes et de secteurs comme le Vieux-Montréal.

Jusqu'à 44 mètres :

La limite de 44 mètres peut permettre la construction de bâtiments pouvant atteindre 10 ou 12 étages. Cette limite a été établie en fonction du type de bâtiment construit au début des années 1900, bâtiment qui a façonné l'image de Montréal, tels l'édifice de la Douane et le Sun Life Building. Encore aujourd'hui, ces édifices servent de repères pour la modulation de nouveaux bâtiments.

Jusqu'à 60 mètres :

La limite de hauteur de 60 mètres peut permettre la réalisation d'édifices pouvant aller jusqu'à environ 15 étages de bureaux ou 20 étages résidentiels. Nombre d'édifices existants s'inscrivent dans cette catégorie, notamment des immeubles industriels de 100 ou 130 pieds. Ceux-ci ont marqué l'image de Montréal, par exemple dans le district de la fourrure ou dans certaines parties des rues McGill, Saint-Laurent et Sainte-Catherine.

Jusqu'à 120 mètres :

Aujourd'hui cette hauteur correspond aux constructions répandues dans le Centre des affaires qui peuvent comporter, en règle générale, jusqu'à environ 30 étages de bureaux. Elle est appropriée pour faire la transition entre les hauteurs les plus élevées du Centre des affaires et celles des secteurs périphériques.

Plus de 120 mètres :

Cette catégorie de hauteur permet d'aller au-delà de 120 mètres, sans toutefois dépasser 200 mètres ou le niveau du sommet de la montagne. Cette catégorie correspond aux plus hautes constructions à Montréal qui se distinguent par leur valeur symbolique de gratte-ciel.

La hauteur des basiliaires

La réglementation de zonage pourra exiger, dans le cas de grands immeubles, des basiliaires d'une hauteur minimale déterminée, dans le but d'assurer un encadrement adéquat des lieux publics.

La notion de basilair ne s'applique pas :

- aux rénovations d'immeubles déjà construits sans un tel seuil;
- à la construction d'immeubles situés sur des terrains trop exigus pour permettre l'intégration d'un tel seuil.

Les critères relatifs à la limitation des hauteurs des bâtiments

La limitation des hauteurs dans le présent Plan directeur et dans la réglementation de zonage est fonction des critères suivants :

- Le caractère des lieux :
 - des hauteurs homogènes (en général) :
 - pour chaque tronçon de rue;
 - des deux côtés d'une même rue;
 - autour de chaque square;
 - aux quatre coins d'une intersection;
 - des hauteurs plus fortes sur les axes majeurs que sur les rues secondaires;
 - des hauteurs spécifiées en fonction des dimensions et de la forme des lots et des îlots et de la largeur des rues;
 - dans les secteurs patrimoniaux, des limites correspondant à la hauteur des bâtiments existants de manière à perpétuer le caractère du secteur, tout en permettant son évolution.
- La protection des vues et de l'importance du mont Royal :
 - des hauteurs assurant l'encadrement des perspectives visuelles axiales identifiées dans le Plan directeur et sauvegardant la vue sur le point focal;
 - des hauteurs assurant la protection de la vue du mont Royal depuis la berge de l'île Sainte-Hélène;
 - des hauteurs inférieures dans tous les cas au niveau du sommet du mont Royal.

- Les conditions d'ensoleillement et de vent :
 - des hauteurs assurant des conditions optimales d'ensoleillement des rues et des lieux publics tout en permettant une densité d'occupation suffisante et la cohésion du cadre bâti;
 - des hauteurs permettant de régulariser les conditions de vent sur les rues et les lieux publics : l'homogénéisation des hauteurs des deux côtés d'un tronçon de rue et les variations graduelles d'un tronçon de rue à l'autre contribuent à réduire et régulariser le niveau de vent; l'établissement d'un seuil inférieur à la base des constructions les plus élevées contribue à réduire l'effet « aspirateur » du vent vers le sol que créent ces structures en hauteur.
- Les contraintes spécifiques au site :
 - les hauteurs de construction sont aussi spécifiées en fonction des contraintes inhérentes à chaque site, par exemple, la construction au-dessus d'une autoroute peut s'avérer plus coûteuse et justifier une hauteur plus importante.

Les limites de densité

Le plan des limites de densité établit, pour les différentes portions de l'arrondissement, la limite maximale jusqu'à laquelle la réglementation de zonage pourra fixer la densité. La densité de construction s'obtient en divisant la superficie totale de plancher d'un bâtiment par la superficie du terrain sur lequel il est érigé.

La répartition des densités sur le territoire concrétise la volonté de concentrer le développement et les activités les plus intenses là où les infrastructures sont le plus adéquates. Ainsi, les densités les plus élevées se retrouvent dans le Centre des affaires et les pôles d'activités multiples, ainsi que le long des grands axes.

Principes d'application du plan des limites de densité

Les règles précises de calcul de la densité seront définies par la réglementation. À cet égard, le Plan directeur prévoit les principes suivants, dont l'application se fera selon des modalités à établir.

- En calculant la densité de construction d'un projet, toutes les superficies de plancher du projet seront comptabilisées (y compris en sous-sol) sauf :
 - les espaces à des fins mécaniques (ascenseur, ventilation, etc.);
 - les espaces d'entreposage en sous-sol;
 - les espaces de stationnement en sous-sol.
- La limite de densité applicable à une propriété touchée par plus d'une catégorie se calcule proportionnellement aux parties de terrain touchées par chaque catégorie.
- La superficie de plancher occupée par des commerces individuellement et directement accessibles de la rue, sur les rues où le Plan veut favoriser le commerce (voir plan 12), sera exclue du calcul de la densité, selon des modalités à établir.
- Le volume occupé par un équipement culturel pourra être exclu du calcul de la densité, selon l'analyse de chacun des projets en rapport avec l'opportunité de développer le nouvel équipement.
- La superficie de plancher occupée par un aménagement visant à ajouter au confort des locataires d'un immeuble déjà construit pourra être exclue du calcul de la densité, à la suite de l'analyse de chaque cas.

Les catégories des limites de densité

Les catégories des limites de densité sont établies en fonction des divers types de tissus urbains de la tradition bâtie montréalaise.

Densité maximale de 3 :

Cette catégorie correspond aux secteurs les moins denses de l'arrondissement Ville-Marie qui sont souvent résidentiels ou de valeur

patrimoniale. Plusieurs immeubles résidentiels de trois étages avec sous-sol atteignent d'ailleurs des densités s'approchant de cette limite.

Densité maximale de 6 :

Cette catégorie correspond à certains secteurs comme le Vieux-Montréal et à certaines rues importantes comme le boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine à l'extérieur du Centre des affaires.

Densité maximale de 9 :

Cette catégorie correspond à certaines portions du Centre des affaires telle la rue Sainte-Catherine, où l'on retrouve des édifices de 8 ou 9 étages occupant tout leur terrain.

Densité maximale de 12 :

Cette catégorie correspond à certains des plus grands édifices du Centre des affaires et, dans le bâti plus ancien, à certains édifices d'environ 12 étages occupant tout leur terrain. Elle correspond en outre au maximum prévu par la réglementation existante (règlement 3411) qui prévoit qu'aucune partie du Centre ne saurait présenter une densité excédant 12.

