

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
98-029

RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION, LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS SUR UN EMPLACEMENT SITUÉ DE PART ET D'AUTRE DU BOULEVARD CAVENDISH, AU NORD DE LA RUE SHERBROOKE ET AU SUD DE L'AVENUE MONKLAND

À l'assemblée du 16 février 1998, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire situé de part et d'autre du boulevard Cavendish, d'une superficie approximative de 72 000 m², délimité par l'avenue Benny, l'avenue Monkland, la ruelle située à l'est de l'avenue Walkley et la ruelle située au nord de la rue Sherbrooke, y compris ces deux ruelles, tel que montré au plan de l'annexe A.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire visé à l'article 1, la démolition, la construction et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement d'espaces libres sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 7 à 9, 23 à 26, 42, 43, 49, 50, 53, 55, 56, 59, 64 à 75, 130 et 597 du Règlement d'urbanisme (R.R.V.M., chapitre U-I). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE III
CONDITIONS

SECTION I
USAGES

3. Seul l'usage habitation est autorisé sur le territoire décrit à l'article 1.

Toutefois, les usages suivants sont également autorisés dans les ensembles de bâtiments dont la façade principale borde le boulevard Cavendish, dans les bâtiments construits sur le lot 6753 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal et dans l'ensemble de bâtiments bordant l'avenue Benny au sud du prolongement de l'avenue Godfrey :

- 1° maison de retraite;
- 2° les usages suivants, comme usages complémentaires à l'usage habitation :
 - a) buanderie automatique;
 - b) blanchisserie, sauf à base de matière explosive;
 - c) comptoir postal;
 - d) cordonnerie ;
 - e) garderie ;
 - f) guichet bancaire automatique;
 - g) salon d'esthétique;
- 3° l'usage épicerie (dépanneur) en suivant la procédure des usages conditionnels prévue au Règlement d'urbanisme (R.R.V.M., chapitre U-I)

4. Un usage complémentaire énuméré au paragraphe 2 de l'article 3 est autorisé aux conditions suivantes:

- 1° la superficie de plancher maximale occupée aux fins d'un usage complémentaire ne doit pas excéder 50 m² par établissement, à l'exception de l'usage garderie;
- 2° il doit être situé au rez-de-chaussée ou au niveau immédiatement inférieur au rez-de-chaussée;
- 3° la superficie de plancher occupée aux fins de l'ensemble des usages complémentaires exercés dans un bâtiment ne doit pas excéder la plus petite des superficies suivantes:
 - a) 10 % de la superficie totale de plancher de ce bâtiment;
 - b) 500 m².

SECTION II

ALIGNEMENT, IMPLANTATION, HAUTEUR ET DENSITÉ

5. L'alignement de construction et l'implantation des bâtiments doivent être conformes au plan de l'annexe B.

6. Aux fins du présent règlement, le taux d'implantation s'exprime par le rapport entre la superficie totale de l'implantation de tous les bâtiments et la superficie du territoire décrit à l'article 1.

7. Le taux d'implantation au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du territoire décrit à l'article 1.

8. La hauteur en étages et en mètres des bâtiments doit être conforme au plan de l'annexe B.

9. La densité maximale exprimée par l'indice de superficie de plancher du territoire décrit à l'article 1 est de 1,62.

10. L'indice de superficie de plancher du territoire se calcule par le rapport entre la superficie totale de plancher de tous les bâtiments et la superficie du territoire décrit à l'article 1.

SECTION III

RUES INTÉRIEURES

11. Des rues intérieures peuvent être aménagées conformément au plan de l'annexe B.

SECTION IV

STATIONNEMENT

12. Un nombre minimal d'une unité de stationnement par logement est exigé et un nombre maximal de 2 unités de stationnement par logement est autorisé.

13. Toute unité de stationnement doit être aménagée à l'intérieur d'un bâtiment. Toutefois, 23 unités de stationnement peuvent être aménagées à l'extérieur, le long de la limite sud du territoire décrit à l'article 1, à l'est du boulevard Cavendish, perpendiculairement à la voie de circulation, conformément au plan de l'annexe B.

14. Malgré l'article 13, des unités de stationnement peuvent être aménagées sur la chaussée des rues intérieures privées, en parallèle au trottoir ou à la bordure de la rue dans le sens de la longueur. Ces unités ne doivent pas être prises en compte aux fins de l'application de l'article 12.

15. La localisation des accès aux aires de stationnement intérieures doit être conforme au plan de l'annexe B.

SECTION V

ENSEIGNES

16. Pour signaler la présence d'un usage complémentaire visé au paragraphe 2 de l'article 3, seule une enseigne non lumineuse ayant une superficie maximale de 0.2 m² peut être posée, soit dans une fenêtre du bâtiment où cet usage est exercé, soit à plat sur une façade du bâtiment où cet usage est exercé.

SECTION VI

CONDITIONS DE DÉMOLITION

17. Lorsqu'aucun permis de démolition n'a été délivré pour un bâtiment existant le 11 octobre 1994, celui-ci doit, malgré la présence de logements vacants, conserver l'apparence d'un bâtiment occupé. À cette fin, les mesures suivantes doivent être respectées :

- 1° le terrain sur lequel le bâtiment est érigé doit être bien entretenu;
- 2° les ouvertures ne doivent pas être obstruées;
- 3° les composantes extérieures du bâtiment doivent être bien entretenues.

18. L'octroi d'un permis pour la démolition d'un bâtiment existant le 11 octobre 1994 est conditionnel au dépôt des documents suivants:

- 1° une demande de permis de construction visant l'emplacement où se situe le bâtiment à démolir;
- 2° une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une banque, une caisse populaire, un trust ou une corporation de fiducie, selon le modèle de l'annexe C pour un montant égal à la valeur du bâtiment au rôle d'évaluation foncière en date de la demande de permis multipliée par le taux de la taxe foncière générale en vigueur à cette date multiplié par 3, le chiffre 3 correspondant à une période de 3 ans.

19. La garantie visée au paragraphe 2 de l'article 18 doit demeurer en vigueur jusqu'à la fin des travaux de construction prévus sur l'emplacement.

Si les travaux de construction ne sont pas exécutés ou terminés dans les 3 ans suivant la date de délivrance du permis de construction, la Ville conserve la garantie.

SECTION VII

PROTECTION DES ARBRES

20. Toute demande de permis de construction doit être accompagnée d'un devis décrivant les mesures de protection qui seront prises durant les travaux de construction pour préserver les arbres qui se trouvent sur l'emplacement visé par le permis de construction ainsi que ceux qui se trouvent à proximité de cet emplacement et qui sont susceptibles d'être touchés par les travaux.

CHAPITRE IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

21. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de modification ou de démolition relatif à un bâtiment visé par le présent règlement, en plus des critères prévus à l'article 29 du Règlement sur la procédure d'approbation de projets de construction, de modification ou d'occupation et sur la Commission Jacques-Viger (R.R.V.M., chapitre P-7) les critères suivants s'appliquent :

- 1° la brique d'une couleur semblable aux couleurs dominantes dans le secteur doit constituer le principal matériau de revêtement des façades des bâtiments à construire ;
- 2° le rythme des façades des bâtiments bordant les avenues Benny et Monkland doit être semblable à celui des constructions en vis-à-vis sur ces rues notamment quant à leur subdivision en modules de largeur comparable et quant à la présence d'entrées distinctes sur rue pour les logements du rez-de-chaussée;
- 3° les rues doivent être bordées d'une plantation d'arbres d'alignement continue;
- 4° tous les espaces libres du site doivent faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant l'utilisation d'éléments végétaux.

Les éléments végétaux visés aux paragraphes 3 et 4 du premier alinéa doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de maintenir un caractère végétal sain.

CHAPITRE V
DÉLAI DE RÉALISATION

22. Les travaux de construction doivent débiter dans les 120 mois de la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Si ce délai n'est pas respecté, les autorisations qui font l'objet du présent règlement seront nulles et sans effet.

CHAPITRE VI
ABROGATION

23. Le Règlement autorisant le redéveloppement de l'emplacement situé de part et d'autre du boulevard Cavendish, délimité par l'avenue Benny, l'avenue Monkland, la ruelle située à l'est de l'avenue Walkley et la ruelle au nord de la rue Sherbrooke (94-110. modifié) est abrogé.

ANNEXE A

PLAN PRÉPARÉ PAR STÉPHANE ARSENAULT, ARPENTEUR-GÉOMÈTRE EN DATE DU 20 JANVIER 1997, PORTANT LE NUMÉRO DE MINUTE 1571, ET ESTAMPILLÉ PAR LE SERVICE DE L'URBANISME LE 11 NOVEMBRE 1997 *

ANNEXE B

PLAN INTITULÉ « PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DE L'ENSEMBLE BENNY FARM », PRÉPARÉ PAR SAÏA ET BARBARESE / LAVERDIÈRE GIGUÈRE, ARCHITECTES, ET ESTAMPILLÉ PAR LE SERVICE DE L'URBANISME LE 17 FÉVRIER 1998 *

ANNEXE C

LETTRE DE GARANTIE *

* *Voir dossier S97762100.*

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 23 février 1998.