

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
P-22-023

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT COMMERCIAL SITUÉ AU 4500, RUE HOCHELAGA ET LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT À VOCATION MIXTE SUR LE LOT 1 879 326 DU CADASTRE DU QUÉBEC

Vu le paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____, le conseil municipal décrète :

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot numéro 1 879 326 du cadastre du Québec.

A moins d'indication contraire, les paramètres réglementaires de la zone 157 s'appliquent à la totalité du territoire d'application. Les paramètres de la zone 210 ne s'appliquent pas.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/HochelagaMaisonnette (01-275) et le Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA0227006), la démolition d'un bâtiment, la construction, la transformation et l'occupation d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 5, 9, 10, 16, 21, 34, 40, 41, 50, 52 à 71.1, 75, 124, 129.1, 150, 158, 160, 161.1, 162, 167, 188, 189, 190, 343, 380.1, 381, 413.9 et 413.11 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/HochelagaMaisonnette (01-275) et à l'article 5 du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

3. Les phases de construction sont identifiées au document joint en annexe A au présent règlement.

À moins d'indications contraires, l'ordre de construction des phases n'a pas à respecter la numérotation indiquée au document joint en annexe A.

4. Malgré la définition prévue à l'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), aux fins du présent règlement, une cour avant est « un espace au sol compris entre la limite avant, les limites latérales d'un terrain et le plan de façade le plus rapproché de la voie publique et ses prolongements ».

5. Malgré la constitution de lots distincts sur le territoire d'application, la conformité à la réglementation peut être établie à partir de la superficie du lot 1 879 326 en excluant une portion de terrain équivalente à 10 % de la superficie du lot destinée à être cédée à des fins de parcs en vertu du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055).

6. Malgré les articles 3, 4, 5 et 11 du Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055), le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement, selon les dispositions suivantes, une partie de terrain qui, de l'avis de la Ville, convient à l'établissement d'un parc, d'un terrain de jeu ou d'une place publique :

1° une superficie équivalente à un minimum de 2,5 % du lot 1 879 326 dans les 24 mois suivant la délivrance d'un permis de construction ou de transformation pour la phase 5;

2° une superficie équivalente à 10 % de la superficie du lot 1 879 326, incluant la superficie visée au paragraphe 1°, au plus tard le 1^{er} janvier 2029.

Le présent article ne s'applique pas à une partie de site où est prévue la construction de logements sociaux ou communautaires.

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION 1 HAUTEUR

7. La hauteur maximale autorisée d'un bâtiment est de 10 étages et de 44 mètres.

8. La hauteur en mètres d'un bâtiment peut être mesurée à la façade du bâtiment du niveau du sol, jusqu'à son point le plus élevé.

9. Les constructions suivantes peuvent dépasser les hauteurs maximales en étages et en mètres prescrites :

1° une construction hors toit abritant un espace commun et une dépendance, sous réserve des retraits prescrits;

2° une terrasse et une serre, sans retrait.

La superficie de plancher d'une construction hors toit ou d'une serre ne doit pas dépasser cumulativement 40 % de la superficie de plancher de l'étage inférieur si la construction hors toit ou la serre est située au-dessus du 10^e étage.

SECTION 2

DENSITÉ

10. La densité maximale autorisée est de 4 selon l'indice de superficie de plancher (ISP).

10.1 La densité de logements maximale autorisée est de 600 logements/hectare.

SECTION 3

TAUX D'IMPLANTATION

11. Lors du dépôt d'une demande de permis de construction ou de transformation pour l'une ou l'autre des phases, le taux d'implantation minimum prescrit par la réglementation s'applique aux limites de chacune des phases et non aux limites du terrain visé par la demande.

Malgré le premier alinéa, dans les 120 mois suivant la délivrance d'un permis de construction, le taux d'implantation doit atteindre 30 %.

11.1 Le taux d'implantation maximum est de 65 %.

SECTION 4

ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ET MARGES

11.2 Une partie de bâtiment doit, en fonction de sa hauteur, respecter les retraits minimums suivants à partir de l'avenue Bennett :

1° 6 étages : 3 m

2° 7 étages : 8 m

3° 8 étages : 12 m

4° 9 étages: 14 m

5° 10 étages : 22 m

12. La marge latérale minimum est de 0 mètre.

13. La marge arrière minimum est de 2 mètres.

SECTION 5

USAGES

14. Seuls les usages ou catégories d'usages suivants sont autorisés :

1° H.7;

2° C.2 selon les conditions de la classe C;

3° culture de végétaux;

4° salle d'exposition;

5° salle de spectacles.

15. Chacune des phases du projet doit comporter le minimum de superficie de plancher occupé par un usage de la famille commerce (C) ou équipement collectif et institutionnel (E) suivant :

1° phase 1: 3 200 m²;

2° phase 2: 870 m²;

3° phase 3: 0 m²;

4° phase 4: 360 m²;

5° phase 5: 1 400 m²;

6° phase 6: 360 m².

Un minimum de 50 % des superficies énoncées au premier alinéa doit être implanté au rez-de-chaussée.

16. Un débit de boissons alcooliques est autorisé uniquement s'il est complémentaire à une salle d'exposition ou une salle de spectacles.

17. Les activités liées à un usage « épicerie » et « culture de végétaux » peuvent se faire à l'extérieur et sur le toit d'un bâtiment.

18. La limitation de superficie pour un usage « épicerie » et pour les usages qui y sont reliés est de 5 000 m².

19. Un local situé face à la rue Hochelaga au rez-de-chaussée de la partie de bâtiment inclus dans la phase 6 doit être occupé par un des usages suivants :

1° activité communautaire ou socioculturelle;

2° bibliothèque;

3° maison de la culture;

4° musée;

5° salle d'exposition;

6° salle de spectacle.

La superficie occupée par un usage ou une combinaison d'usages énoncés au premier alinéa doit être d'un minimum de 300 m².

SECTION 6

ABATTAGE D'UN ARBRE

20. Il est autorisé d'abattre les six arbres identifiés au plan d'abattage joint en annexe B au présent règlement.

Malgré le premier alinéa, un arbre ne peut pas être abattu dans l'un ou l'autre des cas suivants:

1° s'il se trouve sur le domaine public;

2° s'il se trouve à plus de 5 m de l'aire d'implantation d'une construction projetée.

SECTION 7

OCCUPATION DES ESPACES EXTÉRIEURS

21. La vente et l'étalage sont autorisés dans les autres cours.

22. Un café-terrasse rattaché à un restaurant ou une épicerie est autorisé dans les autres cours.

23. La superficie d'un café-terrasse rattaché à un restaurant ne doit pas excéder 100 % de la superficie occupée par l'établissement.

SECTION 8

STATIONNEMENT POUR VÉLOS

23.1 À la suite de la construction de la 6^e phase, le nombre minimum d'unités de stationnement pour vélos pour un usage de la famille habitation est de un (1) par logement.

Malgré le premier alinéa, une unité de stationnement pour vélos, liée à un usage de la famille « habitation » excédentaire à 100 unités n'a pas à respecter les conditions des articles 609 à 612 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

SECTION 9

STATIONNEMENT POUR VÉHICULES EN AUTOPARTAGE

23.2 À la suite de la construction de la 6^e phase, les aires de stationnement doivent comporter au minimum six (6) unités dédiées aux véhicules en autopartage.

CHAPITRE IV

CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

24. Les logements sociaux exigés en vertu du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), doivent être construits au plus tard lors de la réalisation de la troisième phase du projet. Si les sommes nécessaires à la réalisation de ces logements prévues aux programmes de financement ne sont pas disponibles, les logements doivent être construits au plus tard à la dernière phase de réalisation du projet.

25. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation pour la sixième phase du projet, une entente entre le propriétaire et la Ville doit être conclue relativement à l'aménagement et l'utilisation, à des fins publiques, de passages piétons.

26. Un certificat d'autorisation de démolition est périmé et les droits qu'il confère sont perdus dans le cas où les travaux de démolition ne sont pas complétés dans les 18 mois qui suivent sa date de délivrance.

CHAPITRE V

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SECTION 1

APPLICATION

27. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement du bâtiment, une modification d'une caractéristique architecturale ou l'aménagement des espaces extérieurs, lorsqu'il s'agit de travaux visibles depuis un endroit sur le terrain, une approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise en vertu du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

SECTION 2

OBJECTIFS ET CRITÈRES

28. En plus des critères prévus à l'article 669 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), un projet visé par l'article 27 doit être évalué en fonction des objectifs et des critères suivants :

I- Objectif visant l'intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant tout en étant contemporain

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

a) l'implantation au sol d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs doivent être substantiellement représentatifs du caractère général des constructions et des aménagements illustrés au document joint en annexe A au présent règlement;

b) la composition architecturale d'un bâtiment et sa volumétrie doivent être contemporaines tout en s'inscrivant dans son contexte;

c) le volume d'un bâtiment doit être fragmenté et varié, tant en implantation que sur les étages supérieurs, notamment par des retraits, afin d'éviter l'effet de mur et de monotonie dû à une trop grande homogénéité;

d) les accès aux logements et aux commerces situés au rez-de-chaussée doivent contribuer à l'animation des espaces publics;

e) la composition des façades du bâtiment doit être variée que ce soit par son parement ou la modulation de ses ouvertures et ses saillies afin de créer un milieu de vie vivant et animé.

II- Objectif visant la construction d'un bâtiment et d'infrastructures écologiques, durables et de qualité.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

a) une approche environnementale est favorisée dans la conception du bâtiment en intégrant minimalement des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, la réduction des îlots de chaleur et l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment dans le choix des revêtements et dans l'aménagement paysager;

b) les matériaux de revêtement d'un bâtiment doivent être durables, de qualité et faciles d'entretien;

c) le parement, le revêtement du toit et l'aménagement paysager doivent contribuer à réduire les îlots de chaleur;

d) les toitures végétalisées sont favorisées.

III- Objectif visant à favoriser la création d'un environnement unique, verdoyant, attrayant et sécuritaire pour le piéton.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) l'aménagement paysager doit contribuer à l'unité du projet par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
- b) l'aménagement de l'allée des artistes doit traduire son caractère public et permettre son libre accès;
- c) l'aménagement d'une bande de terrain végétalisée et la plantation d'arbres devant un plan de façade donnant sur la rue Hochelaga doivent être favorisés;
- d) l'implantation et le volume des bâtiments doivent favoriser un ensoleillement optimal des bâtiments, des espaces publics et des espaces extérieurs privés;
- e) Les espaces de circulation doivent être conçus de façon à assurer une visibilité continue, sans zone d'ombre et à limiter les barrières visuelles.

CHAPITRE VI GARANTIES FINANCIÈRES

29. La délivrance d'un certificat de démolition visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 856 482 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de construction d'une première phase soient complétés.

Suite à la démolition, si les travaux de construction ne sont pas réalisés conformément au présent règlement et aux plans adoptés conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), la Ville peut encaisser la garantie afin de faire réaliser les travaux de la première phase ou à titre de pénalité.

30. La délivrance d'un permis de construction ou de transformation visé par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 5 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs soient complétés.

Si les travaux d'aménagement des espaces extérieurs ne sont pas réalisés conformément aux plans adoptés conformément au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), la Ville peut encaisser la garantie afin de faire réaliser les travaux ou à titre de pénalité.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

31. Les travaux de construction doivent débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de défaut, les autorisations prévues au présent règlement sont nulles et sans effet.

32. À défaut de se conformer au présent règlement, les dispositions pénales prévues aux articles 673 et 674 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/HochelagaMaisonneuve (01-275) s'appliquent.

ANNEXE A
PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B
PLAN INTITULÉ « ABATTAGE D'ARBRES »