

**VILLE DE MONTRÉAL  
RÈGLEMENT  
XX-XXX**

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT SITUÉ SUR LE LOT 1 867 998 DU CADASTRE DU QUÉBEC À DES FINS PRINCIPALEMENT COMMERCIALES, LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ SUR LE LOT 2 135 975 DU CADASTRE DU QUÉBEC AFIN D'Y CONSTRUIRE UN BÂTIMENT COMMERCIAL DE QUATRE ÉTAGES AINSI QUE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

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 des lots 1 867 998 et 2 135 975 du cadastre du Québec tels qu'ils sont délimités en rouge sur le plan joint à l'annexe A intitulée « Territoire d'application ».

**CHAPITRE II  
AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation et l'occupation à des fins principalement commerciales du bâtiment existant sur le lot 1 867 998 du cadastre du Québec, la démolition du bâtiment situé sur le lot 2 135 975 du cadastre du Québec afin d'y construire un bâtiment commercial de quatre étages ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger :

- 1° à la définition de « mezzanine » de l'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277) pour une mezzanine qui constitue une construction hors toit;
- 2° aux articles 8, 9, 10, 16, 17, 26, 30, 51, 121, 233, 423.1 à 423.6 et 547 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277);
- 3° aux articles du chapitre III du titre IV du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277) pour un café-terrasse situé sur le toit d'un bâtiment.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

### **CHAPITRE III**

#### **INTERPRÉTATION**

3. Dans le présent règlement, les termes suivants signifient :

« « bâtiment existant » : le bâtiment situé sur le lot 1 867 998 du cadastre du Québec;

« nouveau bâtiment » : le bâtiment projeté sur le lot 2 135 975 du cadastre du Québec;

« mezzanine hors toit » : une construction hors toit dont l'usage constitue ou non le prolongement de celui situé au niveau immédiatement inférieur. ».

### **CHAPITRE IV**

#### **CONDITIONS**

##### **SECTION I**

##### **DENSITÉ**

4. La densité maximale est de :

1° 6,5 sur le 1 867 998 du cadastre du Québec;

2° 4,6 sur le lot 2 135 975 du cadastre du Québec.

5. La superficie de plancher d'une serre utilisée à des fins de culture végétale et située au dernier niveau d'un bâtiment est exclue du calcul de la densité.

##### **SECTION II**

##### **HAUTEUR**

6. La hauteur maximale autorisée pour un bâtiment est de 23 m.

Seuls les éléments suivants peuvent être exclus du calcul de la hauteur prescrite au premier alinéa :

1° une mezzanine hors toit;

2° une cage d'escalier;

3° un appentis mécanique;

4° le château d'eau;

5° une cheminée;

6° un évent;

7° un mât;

8° un parapet;

9° une terrasse;

10° une cage d'ascenseur.

### **SECTION III** **USAGES**

7. Seuls les usages suivants sont autorisés :

1° au rez-de-chaussée d'un bâtiment :

- a) clinique médicale ou vétérinaire;
- b) commerce de détail;
- c) établissement de jeux récréatifs;
- d) galerie d'art;
- e) garderie;
- f) institution financière;
- g) laboratoire;
- h) musée;
- i) pharmacie;
- j) services personnels et domestiques;
- k) soins personnels;
- l) traiteur;

2° à tous les niveaux d'un bâtiment :

- a) activité communautaire ou socioculturelle;
- b) atelier d'artiste et d'artisan;
- c) bureau;
- d) hôtel.

8. Pour le bâtiment existant, la superficie de plancher occupée par un usage « atelier d'artiste et d'artisan » doit correspondre minimalement à 25 % de la superficie de plancher du bâtiment dans lequel il est exercé.

9. La superficie de plancher occupée par un usage « hôtel » ne doit pas excéder 50 % de la superficie de plancher du bâtiment dans lequel il est exercé.

10. Les usages « bar » et « restaurant » sont autorisés à titre d'usages complémentaires à l'usage « hôtel », sans limite de superficie, à la condition d'être exercés au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou sur une mezzanine.

### **SECTION IV** **CONSTRUCTION ET ÉQUIPEMENT**

11. Une mezzanine hors toit doit respecter les normes suivantes :

- 1° hauteur maximale : 4 m;
- 2° superficie maximale : 220 m<sup>2</sup>.

Une mezzanine hors toit qui respecte les normes prévues au premier alinéa n'est pas considérée comme un étage.

**12.** Un café-terrasse sur le toit doit respecter les normes suivantes :

- 1° superficie maximale : 375 m<sup>2</sup>;
- 2° retrait minimal par rapport au mur de la façade donnant sur l'avenue Van Horne: 3 m.

**13.** Un équipement mécanique est autorisé.

Malgré le premier alinéa, tout équipement mécanique situé sur un mur de bâtiment et visible de la voie publique doit avoir une couleur identique à celle du revêtement du mur sur lequel il se situe.

**14.** Un auvent est autorisé sur la façade du bâtiment donnant sur l'avenue Van Horne.

## **SECTION V**

### **ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE**

**15.** Les travaux de construction du nouveau bâtiment et les travaux de transformation du bâtiment existant doivent respecter les exigences en accessibilité universelle de la section 3.8 du chapitre I intitulé « Bâtiment » du Code de construction du Québec (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2, ci-après le « Code ») en vigueur au (*insérer la date d'adoption du présent règlement*), lequel applique par renvoi le Code national du bâtiment – Canada 2015 (CNRC 56190F) publié par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherches du Canada, incluant les révisions et les erratas de septembre 2018 publiés par cet organisme, auquel s'ajoutent des modifications apportées pour le Québec.

Aux fins du premier alinéa, les allègements de la partie 10 du Code relatifs à l'accessibilité universelle ne sont pas applicables.

Les exigences suivantes s'appliquent également aux travaux visés au premier alinéa :

- 1° les exigences de l'article 3.3.1.7 du Code;
- 2° tout niveau de plancher auquel le public a accès doit être accessible par un parcours sans obstacles;
- 3° les portes d'entrées extérieures d'une suite d'un établissement de réunion, d'affaires ou commercial ayant une aire inférieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être munies d'un mécanisme d'ouverture électrique;

4° une salle de toilette située dans une suite ayant une aire inférieure à 250 m<sup>2</sup> doit être sans obstacles;

5° tous les comptoirs de service au public doivent être conformes à la sous-section 3.8.3 du Code.

## **SECTION VI**

### **STATIONNEMENT POUR VÉHICULE ROUTIER**

16. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 50.

17. Seule une aire de stationnement intérieure est autorisée.

## **SECTION VII**

### **ENSEIGNES PEINTES**

18. Pour le bâtiment existant, les enseignes peintes sur la partie de ce bâtiment située au coin de l'avenue Van Horne et du boulevard Saint-Laurent doivent être restaurées.

## **CHAPITRE V**

### **ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX**

19. Préalablement à la délivrance d'un permis pour la construction d'un nouveau bâtiment et d'un permis pour la transformation du bâtiment existant, une entente portant sur la réalisation des travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux découlant de la réalisation du projet sur le territoire d'application et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux doit être conclue entre le requérant du permis et la Ville.

Les travaux visés au premier alinéa incluent notamment les travaux d'aménagement du domaine public tels que l'aménagement d'une rue partagée, l'installation de mobilier urbain ainsi que la création de zones végétalisées et la plantation d'arbres.

## **CHAPITRE VI**

### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

20. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment, de modification d'une caractéristique architecturale et d'aménagement des espaces extérieurs sont assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (RCA PMR 2005-18) selon les objectifs et les critères qui y sont prévus, en plus des objectifs et des critères suivants :

1° Concevoir des aménagements sécuritaires, confortables et inclusifs

- a) une accessibilité universelle facilitant l'accès complet au site est proposée pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les personnes éprouvant des difficultés visuelles;

2° Contribuer à l'évolution du cadre bâti dans le respect du caractère patrimonial du site

- a) le traitement de la façade donnant sur l'avenue Van Horne du nouveau bâtiment, propose une ou des entrées plus discrètes que celles proposées pour le bâtiment existant;
- b) le revêtement du nouveau bâtiment s'harmonise ou complémente la brique du bâtiment existant;
- c) le nouveau bâtiment poursuit la volumétrie du bâtiment existant en s'inspirant de son caractère « monolithique »;
- d) le nouveau bâtiment poursuit l'empreinte au sol fonctionnaliste du bâtiment existant;
- e) le retrait de l'étage situé au-dessus du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment tend à s'aligner avec la poutre de béton du bâtiment existant, afin de souligner le lien entre les deux volumes;
- f) le volume des colonnes structurantes du nouveau bâtiment devant l'entrée du stationnement s'harmonise au volume de ce bâtiment;
- g) le traitement des ouvertures au-dessus du rez-de-chaussée, pour le bâtiment existant, tend à être identique;
- h) le réemploi de la maçonnerie existante est privilégié lors de la transformation du bâtiment existant;
- i) la restauration du château d'eau est favorisée pour assurer sa mise en valeur;
- j) les ajouts au toit n'interfèrent pas avec la mise en valeur du château d'eau;
- k) les modifications apportées sur une façade du bâtiment existant préservent la composition tripartite (base, étages, couronnement) de celui-ci;
- l) l'ajout d'ouvertures ne brise pas l'effet monolithique du bâtiment existant et la forte prédominance de briques;
- m) les auvents s'intègrent harmonieusement à la façade du bâtiment existant tout en laissant visible la poutre de béton au-dessus du rez-de-chaussée;
- n) pour les ouvertures sur une façade du bâtiment existant, la distance entre la structure de verre et la structure de briques ajourées est minimisée;
- o) le traitement architectural est de qualité équivalente pour l'ensemble des murs incluant les murs donnant sur la voie ferrée;
- p) l'installation d'équipement mécanique sur le toit des bâtiments est privilégiée;
- q) l'installation d'un équipement mécanique valorise le traitement architectural général en s'intégrant à la palette de matériaux proposés;

3° Offrir un éclairage et une signalétique de qualité :

- a) l'affichage est discret et le nombre d'enseignes est minimisé;
- b) l'éclairage proposé assure une mise en valeur des éléments architecturaux patrimoniaux;
- c) l'éclairage est conçu et disposé de manière à favoriser la sécurité des usagers du site;

4° Assurer des aménagements extérieurs durables et inclusifs :

- a) l'aménagement des espaces non construits contribue à la vitalité du site tout en assurant un verdissement optimal.

## CHAPITRE VII

## DÉLAI

**21.** Les travaux de construction et de transformation visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de celui-ci.

En cas de non-respect du premier alinéa, les autorisations prévues au présent règlement sont nulles et sans effet.

## **CHAPITRE VIII** DISPOSITION PÉNALE

**22.** Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, la démolit ou en permet la démolition, la transforme ou en permet la transformation en contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 684 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01--277).

-----

## **ANNEXE A** TERRITOIRE D'APPLICATION

\_\_\_\_\_

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

GDD : 1258398007