

RÈGLEMENT SUR LA DÉMOLITION, LA TRANSFORMATION, LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS SUR LE SITE DE L'ANCIENNE GARE-HÔTEL VIGER DÉLIMITÉ PAR LES RUES SAINT-ANTOINE EST, SAINT-CHRISTOPHE, NOTRE-DAME EST ET BERRI

Vu l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'avis de motion donné le.....2007;

À l'assemblée du..... 2007, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé des lots 2 537 817, 2 888 905, 2 888 906, 2 746 057, 2 379 234, 2 379 235, 3 667 242, 3 667 243, 3 667 245, 3 703 792 et 2 746 056 identifiés à l'annexe A jointe au présent règlement.

CHAPITRE II AUTORISATION

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction, la transformation, la démolition et l'occupation de bâtiments, ainsi que l'installation d'enseignes et l'aménagement d'espaces libres sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est permis de déroger aux articles 10, 55, 134, 177, 182, 268, 391, 392, 582, 583, 585, 605 et à ceux de la Section I du Chapitre VI du Titre II du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282).

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

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I TRAVAUX REQUÉRANT UN PERMIS

5. Nul ne peut effectuer tous travaux prévus par le présent règlement sans la délivrance d'un permis exigible par la réglementation applicable.

SECTION II

ÎLOT OUEST

6. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'îlot délimité par les rues Saint-Antoine Est, Saint-Hubert, Notre-Dame Est et Berri, identifié comme étant l'îlot ouest au plan PI-01 de l'annexe B jointe au présent règlement.

SOUS-SECTION I

USAGES

7. Seuls les usages suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282) sont autorisés :

- 1° les usages de la catégorie C.4 de la classe d'occupation C, à titre d'usage principal;
- 2° les usages de la famille habitation, à titre d'usage complémentaire.

SOUS-SECTION II

HAUTEUR

8. La hauteur maximale est de 40 m.

9. Une surhauteur maximale de 60 m est également autorisée sur une superficie représentant au plus 8 % de la surface totale de l'îlot.

10. Les dispositions des Sections V et VI du Chapitre II du Titre II du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282) s'appliquent à la surhauteur et au dépassement mentionnés à l'article 9.

SOUS-SECTION III

ESPACES LIBRES

11. Des espaces extérieurs accessibles de la rue situés au niveau du rez-de-chaussée, d'une superficie égale à ceux illustrés au plan L-00 de l'annexe B jointe au présent règlement, doivent être aménagés.

SECTION III

ÎLOT EST

12. Les dispositions de la présente section s'appliquent aux emplacements A et B de l'îlot délimité par les rues Saint-Antoine Est, Saint-Christophe, Notre-Dame Est et Saint-Hubert, identifié comme étant l'îlot Est au plan PI-02 de l'annexe B jointe au présent règlement.

SOUS-SECTION I

USAGES

13. Sur l'emplacement A, seuls les usages suivants du Règlement d'urbanisme de

l'arrondissement Ville-Marie (01-282) sont autorisés :

- 1° catégorie d'usages principale, les usages de la catégorie C.4 de la classe d'occupation C;
- 2° les usages spécifiques de la catégorie C.4 au niveau immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée;
- 3° l'usage habitation.

Sur l'emplacement B, seul l'usage habitation est autorisé.

SOUS-SECTION II

HAUTEUR

- 14.** La hauteur maximale est de 30 m sur l'emplacement A et de 15 m sur l'emplacement B.
- 15.** Une surhauteur maximale de 40 m est également autorisée sur une superficie bordant la rue Notre-Dame et représentant au plus 15 % de la surface totale de l'emplacement A.
- 16.** Les dispositions des Sections V et VI du Chapitre II du Titre II du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282) s'appliquent à la surhauteur et au dépassement mentionnés à l'article 15.

SECTION IV

ALIGNEMENT

- 17.** L'implantation des bâtiments le long des voies publiques doit être conforme au plan PI-02 de l'annexe B jointe au présent règlement.
- 18.** Les retraits, les avancées et la proportion des plans de façade à l'alignement de construction doivent être approuvés conformément aux dispositions du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282), selon les critères prévus, ainsi que ceux compris au présent règlement.

SECTION V

ENSEIGNES

- 19.** Les enseignes installées sur une façade donnant sur les rues Berri, Notre-Dame Est et Saint-Antoine Est sont autorisées selon les dispositions applicables à la catégorie C.3 (1) Vieux-Montréal et de la Section XI du Chapitre II du Titre V du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282).

SECTION VI

ACCÈS, STATIONNEMENT ET AIRE DE CHARGEMENT

- 20.** Les entrées principales des bâtiments et celles des établissements commerciaux occupant un espace au rez-de-chaussée et ayant façade sur les rues Saint-Hubert, Berri et Notre-Dame Est

doivent être aménagées de façon à permettre l'accès directement depuis la voie publique.

21. L'aménagement des accès aux aires de chargement et de stationnement ne doit pas permettre aux véhicules d'utiliser la rue Saint-Christophe, entre les rues Saint-Antoine Est et Notre-Dame Est.

22. Un nombre maximal de 1 600 unités de stationnement peut être aménagé et l'aire de stationnement intérieur doit aussi comprendre un minimum de 250 unités de stationnement pour les vélos.

23. Les accès aux unités de stationnement et aux unités de chargement doivent être localisés conformément au plan L-00 de l'annexe B jointe au présent règlement.

SECTION VII

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

24. Une demande de permis relative à une construction ou une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte paysagiste.

25. Les éléments végétaux visés à l'article 24 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

26. Les travaux d'aménagement paysager prévus pour l'emplacement sur lequel une construction est autorisée doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

SECTION VIII

DÉMOLITION ET CONSERVATION

27. La présente section s'applique aux bâtiments et aux parties de bâtiments identifiés au plan joint en annexe C au présent règlement.

28. La démolition des bâtiments situés aux 800 et 810, rue Saint-Antoine Est, est autorisée.

29. La démolition partielle du bâtiment situé au 700, rue Saint-Antoine Est (ancienne gare-hôtel Viger) et la démolition du bâtiment situé au 755, rue Berri (ancienne gare Berri), tels qu'identifiés au plan joint en annexe C au présent règlement, sont autorisées aux conditions suivantes :

- 1° pour le bâtiment situé au 700, rue Saint-Antoine Est (ancienne gare-hôtel Viger), la maçonnerie, les détails architecturaux, les cheminées, les toitures et les tourelles conservés doivent être restaurés en respectant les caractéristiques d'origine de l'ancienne gare-hôtel Viger et un devis technique décrivant les travaux et les méthodes de restauration qui seront mis en œuvre, doit être déposé avec la demande de permis de transformation ou de construction;

- 2° pour le bâtiment situé au 755, rue Berri (ancienne gare Berri), les deux premiers étages du mur de façade de l'ancienne gare Berri, incluant la partie formant une avancée, doivent être maintenus et restaurés, et un devis technique décrivant les mesures de protection prises au moment de la démolition et de conservation jusqu'à la fin de la période de construction, doit être déposé avec la demande de permis de démolition;
- 3° tous travaux de démolition relatifs aux bâtiments mentionnés au présent article, doit faire l'objet d'une demande de permis de transformation, de construction ou de démolition conformément au Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., chapitre C-9.2).

30. La délivrance d'un permis de transformation, de construction ou de démolition relatifs aux bâtiments mentionnés à l'article 29, est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 1 000 000 \$, émise par une institution financière.

31. La garantie visée à l'article 29 demeure en vigueur jusqu'à ce que les travaux décrits aux paragraphes 1° et 2° de l'article 29 soient complétés. La garantie est d'une durée d'un an et est renouvelable automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée de ces travaux.

Si la garantie n'est pas renouvelée conformément au premier alinéa et que les travaux décrits aux paragraphes 1° et 2° de l'article 29 ne sont pas complétés, le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie peut réaliser la garantie.

SECTION IX

ARCHÉOLOGIE

32. Une demande de permis de démolition relative aux bâtiments mentionnés aux articles 28 et 29 et une demande de permis d'excavation doivent être accompagnées d'une étude de potentiel archéologique pour l'emplacement visé par une telle demande.

33. Toute demande de permis de transformation ou de construction visée par le présent règlement doit, le cas échéant, à la suite du dépôt de l'étude de potentiel archéologique exigée à l'article 32, être accompagnée d'un devis d'étude relatif à une surveillance archéologique ou à une fouille archéologique.

SECTION X

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

34. En plus des critères prévus au Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis relative à l'autorisation mentionnée à l'article 2 :

- 1° la volumétrie générale et les retraits de l'alignement de construction doivent assurer la mise en valeur de l'ancienne gare-hôtel Viger et de la façade de l'ancienne gare Berri, et s'inscrire harmonieusement dans la composition du paysage urbain environnant, perçu depuis le Vieux-Montréal, le fleuve et le square Viger;

- 2° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à la volumétrie des bâtiments et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;
- 3° le traitement architectural des nouvelles constructions doit, par le choix des matériaux, la proportion des ouvertures et l'expression architecturale, assurer l'unité et l'harmonie de l'ensemble tout en permettant une intégration harmonieuse aux caractéristiques du cadre bâti ancien du site et du Vieux-Montréal, ainsi que du cadre bâti contemporain environnant;
- 4° les entrées principales et secondaires présentes sur les éléments bâtis conservés doivent être maintenues et mises en valeur, notamment l'entrée de la gare-hôtel Viger sur Saint-Antoine Est;
- 5° toutes les façades donnant sur les espaces libres accessibles au public doivent être traitées avec le même soin que les façades principales notamment quant aux choix des matériaux et des ouvertures et de la fenestration;
- 6° les accès véhiculaires doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et le confort des cyclistes et des piétons;
- 7° l'aménagement paysager doit contribuer à assurer l'unité du projet, en particulier par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
- 8° les espaces extérieurs accessibles de la rue doivent faciliter les liens avec les voies publiques, contribuer au dégagement des volumes et s'inscrire dans la poursuite de la trame urbaine.

CHAPITRE IV

DISPOSITION PÉNALE

35. 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, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de 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 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

36. Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « TOPOGRAPHICAL SURVEY », PRÉPARÉ PAR LA FIRME D'ARPENTEURS GÉOMÈTRES ARSENAULT, PORTANT LE NUMÉRO DE DOSSIER 2006-10-27 ET DONT LA DERNIÈRE RÉVISION A ÉTÉ FAITE LE 1^{ER} MARS 2007.

ANNEXE B

PLANS PRÉPARÉS POUR VIGER DMC INTERNATIONAL, DATÉS DU 7 AOÛT ET DU 15 AOÛT 2007, ET PORTANT LES NUMÉROS PI-01 ET PI-02, SS-01 À SS-03, L-00 À L-17, E-01 À E-06, C-01 À C-03 ET CEUX INTITULÉS « ESPACES EXTÉRIEURS L-00 ET L-02 ».

ANNEXE C

PLAN PRÉPARÉ POUR VIGER DMC INTERNATIONAL, DATÉS DU 1^{ER} AOÛT 2007 ET INTITULÉ « BÂTIMENTS ET PARTIES DE BÂTIMENTS À ÊTRE DÉMOLIS ».

GDD 1074400052