

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION, LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL ET COMMERCIAL SITUÉ SUR LA RUE SAINTE-CATHERINE OUEST, ENTRE LES RUES CHOMEDEY ET LAMBERT-CLOSSE

Vu les paragraphes 3 et 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète:

**CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire identifié au plan joint en annexe A au présent règlement.

**CHAPITRE II
AUTORISATIONS**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicable au territoire mentionné à l'article 1, la démolition, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial, 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 9, 43, 46, 55, 61, 585.1 et 605 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

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

**CHAPITRE III
CONDITIONS**

**SECTION I
USAGES**

4. L'aménagement d'au plus 1155 chambres et d'au plus 635 logements est autorisé.

5. L'usage résidentiel est autorisé au rez-de-chaussée du bâtiment en front des rues Lambert-Closse et Chomedey et à tous les étages supérieurs du bâtiment.

6. L'usage activité communautaire et socio-culturelle est autorisé pour l'ensemble du bâtiment.

7. Malgré l'article 6, seul l'usage stationnement accessoire est autorisé en sous-sol du bâtiment.

SECTION II

HAUTEURS ET DENSITÉ

8. La hauteur des volumes du bâtiment ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur indiquée au plan numéro 3 intitulé « COUPES LONGITUDINALES ET TRANSVERSALES » joint en annexe B au présent règlement.

Malgré le premier alinéa, une construction hors toit peut dépasser d'au plus 2 m la hauteur du toit.

9. La densité des parties de bâtiments situées dans le secteur identifié A sur la carte intitulée « Densité » jointe en annexe C au présent règlement ne peut excéder le coefficient d'occupation du sol de 9.

La densité des parties de bâtiments situées dans le secteur identifié B sur la carte intitulée « Densité » jointe en annexe C au présent règlement ne peut excéder le coefficient d'occupation du sol de 6.

SECTION III

ALIGNEMENT

10. La construction en front sur la rue Sainte-Catherine doit être alignée à l'emprise de la voie publique et doit être maintenue telle quelle jusqu'au 3^{ème} ou 4^{ème} étage.

11. À une hauteur de 13 m, des retraits d'au moins 4,5 m doivent être créés pour la partie du bâtiment située au coin des rues Chomedey et Sainte-Catherine, en s'inspirant du volume du théâtre Séville, afin d'exprimer la mémoire des lieux et de respecter le gabarit des bâtiments voisins dans le secteur.

12. Des retraits doivent être créés pour la partie du bâtiment située au coin des rues Lambert-Closse et Sainte-Catherine, afin de respecter les percées visuelles sur le mont Royal.

13. Les retraits, les avancées et la proportion des plans de façade à l'alignement de construction doivent être approuvés conformément à la section VII du présent règlement.

SECTION V

ACCÈS, STATIONNEMENT ET AIRE DE CHARGEMENT

14. Les entrées desservant l'usage résidentiel du bâtiment doivent être situées sur les rues Lambert-Closse et Chomedey.

15. L'accès aux unités de stationnement doit être localisé conformément aux plans numéros 4 et 5 intitulés « NIVEAU 0 » et « NIVEAU 1 OPTIONNEL », joints en annexe B au présent règlement.

16. Les entrées principales des établissements commerciaux occupant un espace au rez-de-chaussée du bâtiment et ayant façade sur la rue Sainte-Catherine doivent être aménagées de façon à permettre l'accès direct depuis la voie publique.

17. Un nombre minimal de 70 et un nombre maximal de 215 unités de stationnement pour automobiles doit être aménagé.

18. Un nombre minimal de 100 unités de stationnement pour vélos doit être aménagé.

19. Une unité de chargement doit être accessible depuis la voie d'accès aménagée à l'arrière du bâtiment et débouchant sur la rue Chomedey.

SECTION VI

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET RUELLE

20. Des espaces extérieurs doivent être aménagés conformément au plan numéro 1 intitulé « PLAN D'IMPLANTATION » joint en annexe B au présent règlement.

21. Malgré l'article précédent, aucun élément des façades d'intérêt patrimonial situées sur la rue Sainte-Catherine ne doit être utilisé comme revêtement au sol du jardin de la rue Lambert-Closse.

22. Une demande de permis relative à une construction ou à une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager pour les espaces extérieurs mentionnés à l'article 20.

23. Les éléments végétaux compris dans l'aménagement des espaces extérieurs mentionnés à l'article 20 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

24. Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs mentionnés à l'article 20 doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment autorisés en vertu du présent règlement.

25. Aucun conteneur à déchets ne doit être installé à l'extérieur ni dans les espaces extérieurs mentionnés à l'article 20.

SECTION VII

DÉMOLITION ET CONSERVATION

26. La démolition des bâtiments situés au 2201-2209, rue Sainte-Catherine ouest et au 2165-2175, rue Sainte-Catherine ouest est autorisée.

27. La démolition des bâtiments situés aux 2219, rue Sainte-Catherine ouest, au 2187-2195, rue Sainte-Catherine ouest et au 2153-2159, rue Sainte-Catherine ouest est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° des éléments en tout ou en partie des façades avant ou arrière de ces bâtiments doivent être intégrés au projet visé par le présent règlement afin d'exprimer la mémoire des lieux, notamment celle de l'ancien théâtre Séville;
- 2° une demande de démolition pour ces bâtiments doit être accompagnée d'une demande de permis de construction pour ces bâtiments, conforme au présent règlement;
- 3° toute demande de permis de démolition relative à ces bâtiments doit être accompagnée d'une étude d'intégration des éléments retenus, de plans illustrant la façon dont les éléments sont intégrés et d'un devis technique décrivant les mesures de protection prises au moment de la démolition ainsi que les mesures de conservation envisagées jusqu'à la fin des travaux de construction autorisés en vertu du présent règlement.

28. Les bâtiments mentionnés à l'article 27 doivent faire l'objet d'une documentation détaillée consistant notamment en des relevés, des photographies, des dessins et tout autre moyen permettant la consignation et la mémoire précise des bâtiments ou des éléments patrimoniaux qui seront démolis aux conditions à l'article 27.

29. La délivrance d'un permis de démolition, de restauration ou de réhabilitation relatif aux bâtiments mentionnés à l'article 27 est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 500 000 \$, émise par une institution financière.

30. La garantie visée à l'article 29 doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux décrits à l'article 27 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.

SECTION VIII

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

31. En plus des critères prévus au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de 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° le projet de construction visé par le présent règlement doit être de valeur équivalente ou supérieure en termes d'urbanisme et d'architecture aux bâtiments remplacés en tout ou en partie;

- 2° la volumétrie, les hauteurs et les retraits de l’alignement de construction du bâtiment doivent assurer une intégration harmonieuse : pour la partie ouest des bâtiments en front de la rue Sainte-Catherine, avec le square Cabot et son encadrement; pour la partie est des bâtiments en front de la rue Sainte-Catherine, avec la volumétrie et les hauteurs de la rue Sainte-Catherine; pour les parties latérales des bâtiments en front des rues Lambert-Closse et Chomedey, avec les volumétries et les hauteurs des rues Lambert-Closse et Chomedey;
- 3° le volume du bâtiment situé à l’intersection des rues Sainte-Catherine et Lambert-Closse doit être conçu et implanté en tenant compte de l’encadrement de la vue sur le mont Royal et de sa mise en valeur dans l’axe de la rue Lambert-Closse;
- 4° les retraits pour la moitié est du volume du bâtiment ayant front sur la rue Sainte-Catherine, ainsi que pour les volumes du bâtiment ayant front sur la rue Chomedey doivent tendre à respecter les hauteurs de la rue Sainte-Catherine à l’est du projet et de la rue Chomedey tout en développant une articulation des volumes harmonieuse s’intégrant à ces deux rues et s’inspirant du volume du théâtre Séville;
- 5° les retraits prévus à l’article 11 à une hauteur de 13 m doivent rappeler la volumétrie du théâtre Séville et être intégrés au basilaire du bâtiment de façon lisible et claire afin d’exprimer la mémoire des lieux;
- 6° les volumes des éléments mécaniques et techniques doivent s’intégrer au bâtiment, être en retrait par rapport aux voies publiques et les matériaux utilisés doivent permettre d’assurer leur intégration architecturale et d’atténuer leur visibilité;
- 7° les travaux de démolition ou de conservation doivent être effectués avec soin quant à la méthode choisie, au temps imparti pour ces travaux et aux mesures de protection envisagées jusqu’à la fin des travaux de construction autorisés en vertu du présent règlement;
- 8° l’intégration de parties anciennes du bâtiment doit permettre la mise en valeur et le respect de leur signification d’origine;
- 9° les usages en rez-de-chaussée doivent permettre de garder une animation continue sur la rue Sainte-Catherine, notamment par la multiplication du nombre d’accès direct depuis la voie publique et ainsi limiter l’implantation de commerces de grande surface à accès unique;
- 10° un usage commercial ou activité communautaire ou socio-culturelle en rez-de-chaussée est souhaitable dans tous les cas où des éléments patrimoniaux sont conservés à ces emplacements;

- 11° le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment doit témoigner d'une sensibilité par rapport au secteur d'insertion et permettre la mise en valeur maximale des éléments patrimoniaux gardés en tout ou en partie;
- 12° le traitement architectural du rez-de-chaussée et des étages du bâtiment en front de la rue Sainte-Catherine doit respecter la richesse des caractéristiques architecturales de la rue Sainte-Catherine dans leur échelle, leur diversité et leur rythme;
- 13° le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment doit tenir compte des usages correspondant à l'intérieur du bâtiment et de leur agencement afin d'en exprimer la présence;
- 14° le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment peut exploiter la diversité que peuvent apporter les retraits et les différents plans du bâtiment par rapport aux alignements de construction sur les rues bordant le territoire;
- 15° l'aménagement des espaces extérieurs doit être effectué de manière à les rendre sécuritaires, conviviaux et attirants pour les usagers du bâtiment;
- 16° les accès aux espaces extérieurs doivent être aisés afin d'en faciliter la fréquentation par les usagers du bâtiment;
- 17° les accès véhiculaires pour les véhicules automobiles et les vélos doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et le confort des cyclistes et des piétons;
- 18° la voie d'accès à l'unité de chargement doit être aménagée de manière à permettre son utilisation normale par des camions de livraison;
- 19° l'unité de chargement doit être localisée et aménagée de manière à ne pas nuire à la circulation de la voie d'accès.

CHAPITRE IV

DISPOSITION PÉNALE

32. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, 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, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

33. Les travaux 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

TERRITOIRE D'APPLICATION SELON LE PLAN D'ARPENTAGE 1 454 71, MINUTE 13957, DOSSIER 2006-03-38, RÉALISÉ PAR ARSENAULT ARPENTEURS-GÉOMÈTRES ET DATÉ DU 28 AVRIL 2006

ANNEXE B

PLANS NUMÉROTÉS 1 ET 3 À 5, RÉALISÉS PAR LE GROUPE CARDINAL HARDY, AMÉNAGEMENT ET DESIGN URBAIN ET ACDF ARCHITECTURE ET ESTAMPILLÉS PAR L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 28 JANVIER 2009

ANNEXE C

CARTE « DENSITÉ »

GDD 1084400002