

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA RECONVERSION À DES FINS
RÉSIDENTIELLES DE L'ANCIEN SITE TRANSCONTINENTAL SITUÉ SUR
LE LOT 2 589 396 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C.11-4);

À l'assemblée du _____ 2014, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 2 589 396 du cadastre du Québec tel qu'il est illustré au plan joint en annexe A au présent règlement.

**CHAPITRE II
AUTORISATIONS**

2. Malgré le Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition partielle, la transformation, la construction et l'occupation de bâtiments à des fins résidentielles sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9 et 10, 22, 24 à 27, 34 et 35, 40, 42, 52 à 64, 81, 87, 119 et 565 du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) et à l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., c. O-1).

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

4. Sur le territoire prévu à l'article 1, toute disposition visée au présent règlement, sauf celle relative aux usages, peut faire l'objet d'une dérogation mineure conformément au Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA02-14006).

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I CONSTRUCTION

5. Toute demande de permis de construction ou de transformation relative à un secteur identifié au plan joint en annexe A au présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager de ce secteur.

SECTION II DÉMOLITION

6. La démolition du bâtiment existant est autorisée à l'exception de la partie de celui-ci située au 65, de Castelnau Ouest.

7. Toute demande de permis de démolition doit être accompagnée d'une demande de permis de construction ou de transformation relativement à l'un des secteurs identifiés au plan joint en annexe A au présent règlement et d'un devis technique décrivant les mesures de protection prises au moment de la démolition ainsi que celles de conservation qui doivent être maintenues jusqu'à la fin de la période de construction.

SECTION III USAGES

8. Seuls sont autorisés les bâtiments de 36 logements et plus de la catégorie d'usages H.7.

SECTION IV NOMBRE DE BÂTIMENTS

9. La construction de plus d'un bâtiment principal est autorisé sur le territoire décrit à l'article 1.

SECTION V INDICE DE SUPERFICIE DE PLANCHER

10. Aux fins des articles 11 et 12, l'indice de superficie de plancher se calcule par le rapport entre la superficie de plancher d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et la superficie du secteur identifié au plan joint en annexe A au présent règlement dans lequel ce bâtiment ou cette partie de bâtiment est construit.

11. L'indice de superficie de plancher minimal est de 1,0.

12. L'indice de superficie de plancher maximal est 3,0.

13. Au plus tard 120 mois après la délivrance du premier permis de construction ou de transformation, l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire décrit à l'article 1 doit avoir un indice de superficie de plancher minimal de 1 et un indice de superficie de plancher maximal de 3,0.

SECTION VI

TAUX D'IMPLANTATION

14. Aux fins des articles 15 et 16 , le taux d'implantation se calcule par le rapport entre la superficie d'implantation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et la superficie du secteur identifié au plan joint en annexe A au présent règlement dans lequel ce bâtiment ou cette partie de bâtiment est construit.

15. Le taux d'implantation minimal est de 35 %.

16. Le taux d'implantation maximal est de 65 %.

17. Au plus tard 120 mois après la délivrance du premier permis de construction ou de transformation, l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire décrit à l'article 1 doit avoir un taux d'implantation minimum de 35 % et un taux d'implantation maximal de 65 %.

SECTION VII

ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ET IMPLANTATION

18. La section I du chapitre VI du titre II du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) ne s'applique pas.

19. L'implantation d'un bâtiment doit respecter le périmètre d'implantation identifié au plan joint en annexe B au présent règlement.

SECTION VIII

HAUTEUR

20. La section IV du chapitre II du titre II du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) ne s'applique pas.

21. La hauteur minimale d'un bâtiment est de 12 m.

22. La hauteur maximale d'un bâtiment est de 22 m.

23. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 4 étages.

24. La hauteur d'un bâtiment ne peut être supérieure à 6 étages.

SECTION IX

CONSTRUCTION HORS-TOIT

25. Une construction hors-toit abritant une partie d'un logement peut dépasser la hauteur en étages prescrite, à la condition que cette construction :

- 1° respecte un retrait équivalant à deux fois la hauteur de la construction à partir d'un mur adjacent à une cour avant;
- 2° respecte un retrait équivalant à une fois la hauteur de la construction à partir d'un mur arrière.

26. Une partie d'une construction hors-toit abritant une partie d'un logement et n'excédant pas une superficie de 400 mètres carrés peut dépasser la hauteur en étages prescrite, sans respecter les retraits prescrits à l'article 25.

SECTION X

MAÇONNERIE

27. Une façade doit être revêtue de maçonnerie dans une proportion d'au moins 70 % de la surface excluant les ouvertures.

SECTION XI

SAILLIES

28. Un équipement mécanique, incluant un appareil de climatisation individuel et amovible, ne doit pas être apparent sur une façade.

SECTION XII

OUVERTURE

29. La superficie des ouvertures d'une façade doit être égale ou supérieure à 10 % de la superficie de cette façade, sans excéder 50 %.

SECTION XIII

STATIONNEMENT

30. Les unités de stationnement desservant les unités résidentielles doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.

CHAPITRE IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

SECTION I

AUTORISATION

31. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation, les travaux visés par le présent règlement doivent être approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA06-14001).

SECTION II

OBJECTIFS ET CRITÈRES

32. En plus des objectifs et critères applicables en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA06-14001), les objectifs et critères suivants s'appliquent aux fins de l'approbation visée à l'article 31 :

- 1° Objectif 1: Protéger les caractéristiques architecturales du bâtiment situé au 65, de Castelnau Ouest.

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) toute démolition d'une partie de bâtiment doit être réalisée de manière à minimiser les impacts sur le bâtiment situé au 65, de Castelnau Ouest et à préserver son caractère unique et distinctif;
- b) les caractéristiques architecturales existantes des murs extérieurs doivent être maintenues.

- 2° Objectif 2 : Contribuer à l'encadrement, l'animation et l'ambiance du domaine public et des allées piétonnes

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) les accès aux bâtiments doivent présenter des proportions généreuses et être en nombre suffisant;
- b) les entrées principales doivent être marquées par un traitement architectural se distinguant de celui du bâtiment;
- c) la construction de murs aveugles doit être minimisée;
- d) le rythme et l'articulation des façades doivent rompre la monotonie de l'implantation des constructions, notamment par le choix des revêtements extérieurs et par l'intégration de décrochés et de balcons en loggia.

- e) Le rez-de-chaussée du bâtiment situé au 65, de Castelnaud Ouest doit être aménagé de manière à participer à l'animation de l'allée piétonne située à l'est du bâtiment.

3° Objectif 3 : Préconiser une facture architecturale distinctive de qualité supérieure.

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) les matériaux de revêtement extérieur doivent être de qualité supérieure;
- b) l'utilisation d'un matériau de revêtement de couleur sombre est à minimiser sur une façade peu ensoleillée;
- c) la facture architecturale doit être d'expression contemporaine et se distinguer au niveau des matériaux de revêtement extérieur, tout en intégrant des éléments de maçonnerie;
- d) l'aménagement du rez-de-chaussée doit favoriser la perméabilité visuelle entre les cours.

4° Objectif 4 : Concevoir des bâtiments et des aménagements paysagers rencontrant les principes du développement durable.

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) la conception du bâtiment doit intégrer les principes de développement durable en appliquant des mesures d'économie d'énergie, de réduction de la consommation d'eau et d'utilisation de matériaux régionaux;
- b) l'aménagement paysager doit tendre à minimiser les espaces minéralisés au profit des espaces végétalisés;
- c) l'aménagement paysager doit contribuer à la réduction des îlots de chaleur en intégrant des mesures telles que l'utilisation de revêtements de sol de couleur pâle, la présence de surfaces végétalisées et de plantations procurant d'importantes surfaces ombragées;
- d) l'aménagement paysager doit intégrer la gestion des eaux pluviales;
- e) l'aménagement paysager doit intégrer des matériaux favorisant la percolation de l'eau dans le sol.

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

33. Les travaux de construction ou de transformation visés par le présent règlement doivent débuter 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.

34. Un aménagement paysager prévu pour le secteur pour lequel un permis de construction ou de transformation est délivré doit être complété dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction ou de transformation autorisés par le permis.

Un aménagement paysager visé au premier alinéa doit être maintenu en bon état et remplacé au besoin.

CHAPITRE VI

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 674 du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283).

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION ET SECTEURS

ANNEXE B

PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION

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