

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL SITUÉ SUR LE QUADRILATÈRE DÉLIMITÉ PAR LA RUE DES OBLATS, LA RUE WANKLYN, LA ROUTE 138 ET LA RUE JEAN-MILOT – SITE DE L'ÎLOT WANKLYN

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

À l'assemblée du 2015, 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 de zonage numéro 2098 de l'arrondissement de LaSalle et le Règlement numéro LAS-0014 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de LaSalle, la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel ainsi que l'aménagement d'un parc sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

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

4. Sur le territoire prévu à l'article 1, toute disposition visée au présent règlement peut faire l'objet d'une dérogation mineure, conformément au règlement sur les dérogations mineures numéro 2101, sauf les dispositions relatives à l'usage et la densité d'occupation du sol.

CHAPITRE III
DOCUMENTS REQUIS

5. Toute demande de permis relative à une construction ou à une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° une étude environnementale relative à la caractérisation des sols pour l'emplacement visé par la demande de permis;
- 2° si l'étude environnementale exigée au paragraphe précédent conclut à la nécessité d'une décontamination, un devis d'étude relatif à la décontamination de l'emplacement;

- 3° un plan d'aménagement paysager détaillé illustrant, le cas échéant, les techniques retenues pour l'aménagement de la dalle de béton;
- 4° un plan illustrant les paramètres détaillés du lotissement, tels que les largeurs et profils des emprises des rues et des places publiques, les largeurs des chaussées véhiculaires et des trottoirs, les alignements et les hauteurs du cadre bâti;
- 5° un devis de performance technique ou un cahier des charges relatif au processus de construction des infrastructures, à la qualité, à la durabilité selon des contraintes fonctionnelles, climatiques et techniques ainsi qu'à l'entretien des matériaux proposés;
- 6° un tableau des prévisions budgétaires relatives aux infrastructures;
- 7° une étude d'impacts visuels contenant les éléments suivants :
 - a) la hauteur et la volumétrie des bâtiments sur la rue Des Oblats et la rue Jean-Milot;
 - b) la hauteur des bâtiments dans les axes nord et sud de la nouvelle rue, sur les axes « est » et ouest de la rue Wanklyn et de la rue Jean-Milot;
 - c) les vues obliques de la route 138;
- 8° une étude d'impacts sonores;
- 9° une étude d'ensoleillement.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

ZONES

6. L'îlot Wanklyn est subdivisé en cinq (5) zones distinctes, soit quatre (4) zones identifiées par les numéros H08-47, H08-48, H08-49 et H08-50 et une (1) zone publique identifiée par le numéro P08-06 et devant accueillir un parc ci-après nommé « parc projeté », tel que montré à l'annexe « A ».
7. Les grilles d'usages et normes correspondantes à chacune des zones visées à l'article 6 du présent règlement sont jointes à l'annexe « B ».

SECTION II

USAGES

8. Seules les classes d'usages « habitation multifamiliale (h4) » et « commerce mixte (c2) » sont autorisées selon les définitions contenues dans le règlement de zonage numéro 2098.
9. Malgré l'article précédent, à l'intérieur de la classe d'usages « commerce mixte (c2) », laquelle autorise les usages de la classe d'usages « commerce de détail et de service (c1) »

dont la superficie maximale est de deux cents (200) mètres carrés, sont exclusivement autorisées les sous-catégories suivantes :

1° Vente de produits alimentaires :

- a) Épicerie;
- b) Boucherie;
- c) Fruits et légumes;
- d) Boulangerie;
- e) Confiserie;
- f) Biscuiterie;
- g) Pâtisserie;
- h) Charcuterie;
- i) Vente de spiritueux;

2° Vente de produits de consommation sèche :

- a) Fleuriste;
- b) Journaux/magazines/publications;
- c) Librairie;
- d) Papeterie;
- e) Pharmacie;
- f) Bijouterie;

3° Service professionnel :

- a) Comptabilité;
- b) Architecture;
- c) Ingénierie;
- d) Médecine;
- e) Science dentaire et denturologie;
- f) Optométrie;
- g) Chiropractie;
- h) Droit;
- i) Notariat;
- j) Urbanisme;
- k) Arpentage;

4° Service personnel :

- a) Nettoyeur/presseur;
- b) Coiffeur/salon de beauté;
- c) Buanderie (buanderette);
- d) Cordonnerie;
- e) Modiste;
- f) Tailleur;
- g) Agence de voyages;
- h) Graphiste;
- i) Photographe;
- j) Assureur;
- k) Garderie;

- 5° Service financier :
 - a) Banque;
 - b) Trust;
 - c) Caisse populaire;

- 6° Vente/service produits divers :
 - a) Dépanneur;

- 7° Clinique :
 - b) Clinique médicale (sans hospitalisation);
 - c) Centre professionnel;
 - d) Clinique vétérinaire (sans pension).

SECTION III

DÉMOLITION

10. Nonobstant les dispositions du chapitre 2 et du chapitre 5 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro LAS-0014, une démolition de bâtiment n'est pas soumise à la procédure d'approbation d'un projet assujetti à un P.I.I.A. de l'article 2.1.3. Toutefois, une demande de certificat d'autorisation de démolition est requise.

SECTION IV

IMPLANTATION

11. L'implantation des bâtiments doit respecter certaines marges minimales, tel qu'indiqué aux grilles des usages et normes jointes à l'annexe « B » du présent règlement :

- 1° En bordure de la nouvelle rue et du parc projetés, la marge minimale prescrite est de cinq virgule cinquante (5,50) mètres;

- 2° En bordure de la rue Jean-Milot, la marge minimale prescrite est de quatre (4) mètres;

- 3° En bordure de la rue Wanklyn, la marge minimale prescrite est de cinq virgule cinquante (5,50) mètres;

- 4° En bordure de la zone H08-50, la marge minimale prescrite est de huit (8) mètres;

- 5° En bordure de la route 138, la marge minimale prescrite est de dix (10) mètres;

- 6° Dans tous les autres cas, la marge latérale minimale prescrite est de six (6) mètres et la marge latérale totale minimale prescrite est de douze (12) mètres.

SECTION V

MATÉRIAUX

12. Une façade de bâtiment doit avoir un minimum de cinquante pour cent (50%) de maçonnerie.

Section VI - Végétaux

13. Les éléments végétaux compris dans le plan d'aménagement paysager exigé en vertu de l'article 5 du présent règlement doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

CHAPITRE V **OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION**

14. Toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation visant l'aménagement paysager doit faire l'objet d'une approbation de plan d'implantation et d'intégration architecturale évaluée en fonction des objectifs et critères prévus au présent chapitre.

SECTION I **OBJECTIFS GÉNÉRAUX**

15. Les objectifs applicables à un projet faisant l'objet d'une demande visée à l'article 14 sont les suivants :

- 1° Assurer un développement proposant une diversité d'offres de logements;
- 2° Favoriser des logements de qualité répondant aux besoins des familles;
- 3° Favoriser une continuité harmonieuse avec la volumétrie des quartiers avoisinants;
- 4° Limiter les impacts sur les quartiers avoisinants en terme d'ensoleillement et de circulation;
- 5° Permettre une signature architecturale contemporaine, diversifiée et distincte du secteur;
- 6° Prévoir des aménagements paysagers et des corridors verts unifiant l'ensemble du développement;
- 7° Créer un milieu de vie sécuritaire à l'échelle du piéton;
- 8° Prévoir des constructions favorisant l'efficacité énergétique.

SECTION II **OBJECTIFS D'IMPLANTATION**

16. Privilégier l'encadrement du domaine public par l'implantation des bâtiments au moyen de façades intégrant un front bâti continu, et ce, en priorité aux abords du parc projeté.

17. Favoriser une implantation particulière des bâtiments à la jonction de la rue et du parc projeté, afin de marquer davantage ces points d'entrées.

18. Le volume doit être articulé de façon à briser sa masse et éviter l'impression de mur.

19. Prévoir l'implantation d'accès direct sur rue tout au long de la nouvelle rue, de l'espace public et des rues Jean-Milot et Wanklyn, avec notamment des entrées individuelles.

20. Mettre en valeur les vues offertes sur le Mont-Royal.

21. Les percées visuelles des bâtiments situés en bordure de l'espace public, à l'intersection du parc et de la rue projetés, doivent être mises à profit par un traitement architectural particulier des façades, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeubles.

22. Les façades venant fermer les perspectives visuelles depuis la rue projetée, autant vers le nord que vers le sud, devraient adopter une signature architecturale particulière, à la jonction de la rue et du parc projetés, afin de marquer davantage ces points d'entrées.

23. Privilégier l'implantation des usages de la catégorie « c2 » face à la rue Wanklyn et la rue Jean-Milot.

SECTION III

OBJECTIFS RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

24. Favoriser l'aménagement d'un écran végétal le long de la route 138, afin de créer une zone tampon de transition entre le développement immobilier au sein des zones visées et ladite route.

25. Au-delà du parc projeté, favoriser l'intégration d'aménagements extérieurs plantés.

26. Favoriser diverses méthodes de plantation pour assurer un verdissement maximal des espaces aménagés sur la dalle de béton.

SECTION IV

ÉVALUATION

27. Sur la base des objectifs des articles 15 à 26 du présent chapitre, les critères relatifs à l'évaluation d'un projet assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont les suivants :

1° Traitement architectural d'un bâtiment de la classe d'usage « habitation multifamiliale (h4) » et « commerce mixte (c2) » :

a) Favoriser des gabarits et des implantations de bâtiment respectant l'échelle du quartier et du piéton;

- b) Favoriser la localisation des bâtiments de plus grande hauteur aux abords de la route 138 et une gradation de hauteur en transition à partir des milieux résidentiels de la rue Des Oblats;
- c) Favoriser des gabarits et des implantations de bâtiment maximisant l'ensoleillement des espaces libres et des espaces de vie intérieurs favorisant ainsi une efficacité énergétique et une qualité des espaces;
- d) Privilégier l'encadrement du domaine public par l'implantation des bâtiments au moyen de façades intégrant un front bâti continu, et ce, en priorité aux abords du parc projeté;
- e) Favoriser une implantation particulière des bâtiments à la jonction de la rue et du parc projetés, afin de marquer davantage ces points d'entrées;
- f) Mettre à profit les percées visuelles des bâtiments situés en bordure de l'espace public, à l'intersection du parc et de la rue projetés, par un traitement architectural particulier des façades, notamment au niveau des halls d'entrée d'immeubles;
- g) Adopter une signature architecturale particulière des façades venant fermer les perspectives visuelles depuis la rue projetée, autant vers le nord que vers le sud, à la jonction de la rue et du parc projetés, afin de marquer ces points d'entrées;
- h) Privilégier des matériaux de revêtement extérieur dans les tons de « terre » ou de « gris chaud » s'harmonisant entre eux et au cadre bâti avoisinant;
- i) Favoriser l'accessibilité du rez-de-chaussée au niveau de la rue ou d'un parc;
- j) Prioriser un parti architectural sobre et contemporain utilisant des matériaux de qualité et durables;
- k) L'organisation spatiale doit être novatrice et offrir des unités de paysage variées;
- l) Favoriser un dynamisme dans le traitement des façades en accentuant certains éléments architecturaux;
- m) Accentuer le traitement architectural au niveau des entrées principales;
- n) Favoriser des accès sécuritaires pour les entrées principales s'intégrant harmonieusement à l'ensemble du bâtiment et à l'aménagement paysager;
- o) Favoriser des accès sécuritaires pour les entrées des stationnements intérieurs s'intégrant harmonieusement à l'ensemble du bâtiment et à l'aménagement paysager;
- p) Favoriser les toits plats.

2° Circulation et stationnement :

- a) Prévoir des accès au stationnement sécuritaires qui facilitent les aires de manœuvre;
- b) Assurer l'accessibilité des piétons sur le site;
- c) Prévoir un éclairage suffisant des aires de circulation piétonne, plus particulièrement au niveau des sentiers piétonniers adjacents à un parc;
- d) Prévoir à l'intérieur des stationnements, une aire conçue spécifiquement pour le rangement et dépôt des déchets et des bacs de recyclage.

3° Aménagement paysager :

- a) Prévoir un réseau de parcours piétonniers rationnels et sécuritaires afin de favoriser le transport actif sur le site;
- b) Les espaces libres devront recevoir un aménagement paysager esthétique afin de favoriser les aires de détente et les accès piétonniers;

- c) Les espaces libres en cour avant devront être aménagés de façon à permettre la plantation d'arbres et un aménagement paysager de qualité;
 - d) Prévoir une aire de transition aménagée et plantée de façon massive entre le développement proposé et la route 138;
 - e) Favoriser un encadrement végétal des voies publiques;
 - f) Dans une cour intérieure, prévoir un aménagement paysager de qualité, du mobilier urbain et une plantation d'arbres favorisant les aires de détente tout en respectant le degré d'ensoleillement de la cour;
 - g) Favoriser des aménagements adéquats et intégrés afin de dissimuler les boîtes électriques situées au niveau du sol.
- 4° Équipement mécanique et aire de desserte :
- a) Incorporer ou traiter architecturalement tout équipement mécanique, de ventilation et de communication au bâtiment de façon à minimiser les impacts visuels et auditifs négatifs;
 - b) Assurer une gestion efficace de tous les services publics en matière de ramassage des ordures, des matières recyclables, des résidus verts, du déneigement et de l'entretien du site.

CHAPITRE VI

ACCÈS STATIONNEMENTS, AIRES DE CHARGEMENT ET VÉLOS

28. Les accès principaux aux établissements commerciaux occupant un espace au rez-de-chaussée doivent être aménagés de façon à permettre l'accès direct depuis la voie publique.

29. Le ratio de stationnement requis est d'une (1) unité de stationnement par logement. Toutes les cases de stationnement doivent être localisées à l'intérieur du bâtiment.

30. Le ratio de stationnement pour les usages commerciaux mentionnés à l'article 9 est de zéro (0).

31. Pour un bâtiment de la classe d'usage habitation multifamiliale (h4) », les cases requises peuvent être situées sur un lot adjacent.

32. La course d'une allée de circulation peut être conçue de manière à suivre des pentes variant de huit pour cent (8%) à seize pour cent (16%). De telles rampes de circulation doivent être chauffées, si localisées à l'extérieur.

33. Une voie d'accès à un stationnement intérieur doit avoir une largeur minimale de six (6) mètres.

34. Lorsqu'une case de stationnement est limitée ou obstruée par un mur ou un poteau, la largeur libre non-obstruée de la case doit être de deux virgule cinquante (2,50) mètres sur toute sa longueur.

35. Des espaces conçus pour le stationnement des vélos doivent être prévus à l'intérieur des stationnements.

CHAPITRE VII

CONTRAINTES ET NUISANCES

36. Pour un bâtiment situé sur un terrain ou une partie de terrain localisé à moins de trois-cents (300) mètres de l'emprise d'une autoroute, adjacent à cette emprise et occupé à des fins résidentielles ou de garderie, le niveau sonore à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment où s'exerce l'usage ne peut être supérieur à 40 dBA Leg (24 h).

Pour un espace de détente au sol à l'extérieur d'un bâtiment visé au premier alinéa, le niveau sonore à l'extérieur du bâtiment ne peut être supérieur à 55 dBA Leg (24h).

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

37. Les travaux visés par le présent règlement doivent débuter dans les soixante (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.

38. 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 au Règlement de zonage de l'arrondissement de LaSalle numéro 2098.

ANNEXE A
TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B
GRILLES DES USAGES ET NORMES

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

