

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7275, RUE SHERBROOKE EST, LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION, L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS À DES FINS PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES AINSI QUE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS SUR LE LOT NUMÉRO 4 636 559 DU CADASTRE DU QUÉBEC BORDÉ PAR LES RUES SHERBROOKE EST, DU TRIANON, DE BOUCHERVILLE ET PIERRE-CORNEILLE

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 du lot numéro 4 636 559 du cadastre du Québec.
2. Le territoire d'application est divisé en secteurs. Toute référence à un secteur dans le présent règlement correspond à l'un des secteurs identifiés sur le plan de l'annexe A intitulée « Territoire d'application ».

Aux fins d'application du plan visé au premier alinéa, les limites des secteurs coïncident avec la ligne médiane des rues ou des ruelles, les lignes de lots cadastraux ou leurs prolongements et les limites du territoire d'application.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.
4. Aux fins prévues à l'article 3, il est notamment permis de déroger :

- 1° aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 10 et aux articles 18 et 32 du Règlement de lotissement (RCA04-27003);
- 2° aux articles 9, 21, 34, 40, 43, 50 à 70, 81, 87, 88.1.1, 124, 158, 162, 172, 203, 206, 381, 384 uniquement quant aux normes du tableau et au délai de plantation, 387.2.1,

387.2.1.1, 387.4, 387.2.10, 413.11, 413.13, 442, 443, 543, 561 et 563.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275);

3° à l'article 5 du Règlement régissant la démolition d'immeubles (RCA02-27006);

4° à l'article 11 du Règlement relatif à la cession d'un terrain ou au versement d'une somme aux fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels ou destinés à un centre de service scolaire, sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055).

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

6. La démolition du bâtiment existant le (*insérer la date d'adoption du règlement*) et de toute partie de celui-ci qui subsiste à la suite d'une destruction est autorisée.

7. Aucun certificat d'autorisation de démolition n'est requis pour un bâtiment visé à l'article 6, sauf pour la destruction totale et complète de celui-ci.

8. Une opération cadastrale sur le territoire d'application est autorisée même si elle a pour effet de rendre un immeuble existant le (*insérer la date d'adoption du règlement*) ou toute partie de celui-ci qui subsiste à la suite d'une destruction, non conforme aux règlements applicables ou même si un tel immeuble est non conforme aux règlements applicables, et ce, en dérogation aux paragraphes 3°, 4°, 5° et 6° de l'article 10 du Règlement sur le lotissement (RCA04-27003).

9. Malgré toute opération cadastrale réalisée sur le territoire d'application, le bâtiment existant le (*insérer la date d'adoption du règlement*) et toute partie de celui-ci qui subsiste à la suite d'une destruction sont autorisés en dérogation à la réglementation d'urbanisme, incluant les dispositions du présent règlement, sous réserve du respect des normes suivantes :

1° C.O.S. minimal de 0,6 et maximal de 6;

2° hauteur minimale d'un étage et maximale de 25 étages.

Aux fins du premier alinéa, toute transformation du bâtiment requise à la suite d'une destruction partielle est autorisée, à la condition qu'aucune superficie de plancher ne soit ajoutée.

10. Malgré toute opération cadastrale réalisée sur le territoire d'application et toute destruction du bâtiment existant le (*insérer la date d'adoption du règlement*) ou de toute partie de celui-ci qui subsiste à la suite d'une destruction, les aménagements des espaces extérieurs existants le (*insérer la date d'adoption du règlement*) et toute partie résiduelle de ceux-ci sont autorisés en dérogation à la réglementation d'urbanisme, incluant les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE III

CONDITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

CONDITION RELATIVE À UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

11. Une demande de permis relative à la construction ou à l'agrandissement d'un bâtiment doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et indiquant les éléments suivants :

- 1° le nombre, les variétés et les dimensions des arbres, arbustes et couvre-sol;
- 2° le calcul du facteur de résilience climatique tel qu'il est indiqué à l'annexe E du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

SECTION II

CESSION POUR FINS DE PARCS

12. Aux fins de l'application de l'article 11 du Règlement relatif à la cession d'un terrain ou au versement d'une somme aux fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs et de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels ou destinés à un centre de service scolaire, sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055), les termes « cession de terrain » incluent tout engagement à céder un terrain pris en vertu de ce règlement.

SECTION III

LOTISSEMENT

13. Les rues doivent avoir une emprise égale ou supérieure aux largeurs suivantes :

- 1° rue des Féviers : 14 m;
- 2° rue Faradon : 16 m;
- 3° rue du Parc : 6 m.

Un lien piéton doit avoir une emprise égale ou supérieure à 6 m de largeur.

SECTION IV

GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

14. Les normes relatives à la densité minimale et maximale, à la densité résidentielle minimale (log/ha), au mode d'implantation, au taux d'implantation minimal et maximal, à la marge latérale et arrière minimale et maximale ainsi qu'à la hauteur des bâtiments en mètres et en étages minimale et maximale sont prescrites pour chacun des secteurs dans les grilles de l'annexe B intitulée « Grilles des spécifications ».

À moins d'indications contraires dans le présent règlement, un bâtiment doit être construit conformément aux normes prescrites dans les grilles visées au premier alinéa.

SECTION V

USAGES

15. En plus des usages autorisés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), les usages suivants sont également autorisés :

- 1° habitation de 36 logements et plus, sauf dans les secteurs 10 et 11;
- 2° les usages de la famille équipements collectifs et institutionnels telle qu'elle est décrite dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) en date du (*insérer la date d'adoption du règlement*), sauf ceux de la catégorie E.7.

16. Un usage de la famille équipements collectifs et institutionnels est autorisé à tous les étages d'un bâtiment.

17. Un usage de la famille commerce est autorisé aux étages inférieurs au rez-de-chaussée, au rez-de-chaussée et à l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée, à l'exception des secteurs 7A, 7B, 7C, 8 et 9 où il est autorisé à tous les étages d'un bâtiment.

18. Un usage de la famille commerce et un logement peuvent être situés sur le même étage. Au-dessus du rez-de-chaussée, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1° une entrée extérieure desservant un usage de la famille commerce doit être distincte de celle desservant un logement;
- 2° aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur ou de gaz ne doivent être perceptibles hors de l'établissement commercial.

19. Dans les secteurs 7A, 7B, 7C, 8 et 9, un usage de la famille commerce peut comprendre des activités de fabrication ou de transformation de ses produits.

Les activités de fabrication ou de transformation de produits visées au premier alinéa ne doivent causer aucune vibration ni aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur ou de gaz hors des limites du terrain ainsi qu'à l'intérieur d'un logement.

20. Dans les secteurs 3, 4, 5, 6A, 7B, 7C, 8 et 9, un local situé au rez-de-chaussée et adjacent à une façade faisant face à l'avenue de l'Authion, à la rue du Parc ou à la rue Place Versailles doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou de la famille équipements collectifs et institutionnels.

21. Dans les secteurs 1A, 3 et 4, la superficie de plancher d'un établissement occupé par un usage de la famille commerce ne doit pas excéder 1 000 m², sauf celle d'un établissement occupé par un usage épicerie ou pharmacie qui ne doit pas excéder 4 000 m².

SECTION VI

HAUTEUR

22. Dans les secteurs 1A, 3, 4, 5, 6A, 7B, 8 et 9, un bâtiment ne doit pas atteindre la hauteur maximale prescrite sur plus de 50 % de sa superficie d'implantation.

23. Dans les secteurs 4 et 6C, un bâtiment situé sur un terrain adjacent à la rue du Trianon ne doit pas dépasser 6 étages sur une profondeur minimale de 20 mètres mesurée à partir de la façade donnant sur cette rue.

24. Dans les secteurs 4 et 6A, pour un bâtiment situé sur un terrain adjacent à l'avenue de l'Authion, seule une partie de bâtiment sur une profondeur maximale de 20 mètres mesurée à partir de la façade donnant cette avenue peut avoir une hauteur de 16 étages.

Malgré le premier alinéa et les grilles de l'annexe B intitulée « Grilles des spécifications », pour un bâtiment situé sur un terrain adjacent à l'avenue de l'Authion et la rue Curatteau, la partie de bâtiment adjacente aux façades donnant sur cette avenue ou cette rue, peut avoir une hauteur maximale de 18 étages sur une profondeur maximale de 20 m mesurée à partir de ces façades.

SECTION VII TAUX D'IMPLANTATION

25. L'implantation d'un bâtiment correspond à la superficie de la projection horizontale du bâtiment sur le sol, à l'exception d'une partie du bâtiment qui est entièrement sous terre, d'une galerie, d'un balcon, d'un perron, d'une terrasse, d'une marche, d'un auvent, d'une banne, d'une corniche, d'un avant-toit, d'un escalier extérieur et d'une rampe extérieure. Cette superficie comprend un puits d'aération, un puits d'éclairage et tous les espaces inclus dans un bâtiment.

SECTION VIII MARGE AVANT

26. Les marges avant minimales applicables à un bâtiment sont celles énumérées ci-après :

1° avenue de l'Authion : 6 m;

2° avenue de l'École : 6 m;

3° rue Curatteau : 6 m;

4° rue de Boucherville : 16 m;

5° rue des Féviers : 6 m;

6° rue Faradon : 6 m;

7° rue du Parc : 6 m;

8° rue Place Versailles : 48 m pour les bâtiments à l'est et 6 m pour les bâtiments à l'ouest;

9° rue Pierre-Corneille : 6 m;

10° rue Sherbrooke Est : 6 m;

11° rue du Trianon : 6 m.

SECTION IX

ÉQUIPEMENT MÉCANIQUE ET CONSTRUCTION HORS TOIT

27. Une terrasse, un garde-corps ou une serre peut être installé sur le toit d'un bâtiment sans respecter de retrait par rapport à une façade ou un mur.

28. Pour un usage de la famille habitation, un appareil de climatisation et une thermopompe ne peuvent pas être installés sur un balcon, une loggia ou une galerie.

SECTION X

OCCUPATION ET VERDISSEMENT

29. Une cour avant adjacente à un logement doit comporter un espace végétalisé d'une largeur minimale de 3 m sur toute la longueur de la limite avant, sauf devant une voie d'accès et un passage piétonnier.

L'espace végétalisé visé au premier alinéa doit être constitué de végétaux en pleine terre, tels que des plantes, des couvre-sol, des arbustes et des arbres.

30. En plus des situations d'abattage d'arbres prévues par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), l'abattage d'un arbre est permis dans les situations suivantes :

1° l'arbre est situé dans l'aire d'implantation ou à moins de 3 mètres de l'aire d'implantation d'une construction ou d'un mur de soutènement projeté. Toutefois, un arbre situé entre 3 mètres et 5 mètres de l'aire d'implantation peut être abattu à la condition d'être remplacé. Aux fins du présent paragraphe, une enseigne n'est pas considérée comme une construction;

2° l'arbre est situé dans l'aire d'implantation d'une piscine ou, en cour avant, dans l'aire d'implantation d'un stationnement accessoire ou d'une voie d'accès à un bâtiment, seulement si aucun autre espace n'est disponible ailleurs sur le terrain pour de tels aménagements.

31. Lors de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment principal, un minimum d'arbres est exigé conformément à ce qui suit :

SECTEURS	NOMBRE MINIMAL D'ARBRES EXIGÉ
1A, 1B, 2, 3, 4, 5, 6A, 6B, 6C et 7A	1 arbre par 50 m ² de terrain non construit
7B, 7C, 8 et 9	1 arbre par 100 m ² de terrain non construit

Malgré le tableau du premier alinéa, pour un terrain occupé uniquement par un usage de la famille équipements collectifs et institutionnels, le nombre minimal d'arbres exigé est de 1 arbre par 100 m² de terrain non construit.

Le propriétaire du terrain doit respecter l'obligation prévue au premier et au deuxième alinéas dans les 18 mois suivant la fin de la construction ou de l'agrandissement du bâtiment.

32. Un facteur de résilience climatique minimal doit être respecté, lequel varie selon les secteurs conformément au tableau suivant :

SECTEURS	FACTEUR DE RÉSILIENCE CLIMATIQUE MINIMAL
1A, 1B, 3, 4, 6A et 6B	0,6
2, 5 et 6C	0,5
7B, 7C, 8 et 9	0,35
7A	0,85

Le calcul du facteur de résilience climatique se fait tel qu'il est indiqué à l'annexe E du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

33. La superficie d'un café-terrasse ne doit pas excéder 100 % de la superficie occupée par l'établissement auquel il se rattache, à l'exception de celle d'un café-terrasse situé dans le secteur 7A, 7B, 7C, 8 ou 9 qui ne doit pas excéder 200 % de la superficie occupée par l'établissement auquel il se rattache.

34. La vente et l'étalage de produits vendus par un établissement commercial ou institutionnel sont autorisés dans toutes les cours.

35. Une clôture de mailles (type frost) est interdite.

SECTION XI

CHARGEMENT ET STATIONNEMENT

36. Lorsqu'une aire de chargement donne sur un bâtiment occupé par un usage résidentiel, un écran visuel doit être aménagé le long de cette aire de chargement.

37. Aucune aire de chargement extérieure n'est autorisée.

38. Aucune porte de garage ne doit faire face à l'avenue de l'Authion, à la rue du Parc ou à la rue Place Versailles.

39. Aucune unité de stationnement extérieure n'est autorisée.

40. Dans les secteurs 1A, 1B, 2, 4 6A, 6B et 6C, une unité de stationnement doit être aménagée sous le niveau du rez-de-chaussée.

41. Dans les secteurs 3, 5, 7B, 7C, 8 et 9, une unité de stationnement doit respecter les conditions suivantes :

- 1° elle est située à un étage inférieur au rez-de-chaussée, au rez-de-chaussée ou à l'étage immédiatement supérieur au rez-de-chaussée;
- 2° si elle est comprise dans une aire de stationnement adjacente à un mur extérieur, ce mur ne doit pas donner sur un parc ou une voie publique, à l'exception de la rue de Boucherville;
- 3° elle ne peut pas être aménagée directement au-dessus d'un logement.

42. Le nombre d'unités de stationnement maximal autorisé est le suivant :

- 1° 0,50 unité par logement lorsqu'un bâtiment est situé à 500 m ou moins d'un accès au métro;
- 2° 0,75 unité par logement lorsqu'un bâtiment est situé à plus de 500 m d'un accès au métro;
- 3° 1 unité par 75 m² de superficie de plancher pour un usage bureau;
- 4° 0,75 unité par chambre d'hôtel;
- 5° 1 unité par 31 m² de superficie de plancher pour un usage de la famille commerce dans les autres cas que ceux visés par les paragraphes 3° et 4°;
- 6° 1 unité par 100 m² de superficie de plancher pour un usage de la famille équipements collectifs et institutionnels.

43. Dans le secteur 7A, une aire de stationnement étagée, hors sol en tout ou en partie, est autorisée aux conditions suivantes :

- 1° elle est située sur un terrain adjacent aux rues Curatteau et de Boucherville;
- 2° malgré l'article 42, son nombre d'unités de stationnement ne dépasse pas 750;
- 3° elle est située dans un bâtiment ayant :
 - a) un taux d'implantation qui ne dépasse pas 50 %;
 - b) une hauteur égale ou inférieure à 5 étages;
 - c) des étages d'une hauteur minimale de 3 mètres chacun;
 - d) un toit végétalisé ou utilisé aux fins des usages culture de végétaux ou activités communautaires ou socioculturelles, sur au moins 60 % de sa superficie.

L'aire de stationnement étagée visée au premier alinéa peut comprendre des unités de stationnement desservant un usage exercé sur un autre terrain situé sur le territoire d'application.

44. Un débarcadère est autorisé dans toutes les cours, uniquement pour desservir un usage centre d'hébergement collectif ou hôtel.

SECTION XII

ENSEIGNE

45. La superficie maximale de l'enseigne autorisée est établie selon la formule suivante :

$$E = Q \times L_f$$

Dans cette formule, E correspond à la superficie maximale de l'enseigne autorisée; Q correspond au quota de superficie alloué au tableau suivant en fonction du secteur concerné, selon que l'établissement occupe le rez-de-chaussée (Q1), l'étage inférieur au rez-de-chaussée ou l'un des étages supérieurs au rez-de-chaussée (Q2); et Lf correspond à la largeur de la façade d'un établissement exprimée en multiple de 1 m. Lorsque cette façade a une largeur comprenant un nombre fractionnaire, cette largeur est arrondie au nombre entier supérieur.

SECTEURS	Q1	Q2
1A, 2, 3, 4, 5, 6A, 6B et 6C	0,5 m ²	0,25 m ²
7A, 7B, 7C, 8 et 9	1 m ²	0,5 m ²
10 et 11	0,25 m ²	0,1 m ²

SECTION XIII

TERRAIN SITUÉ PRÈS DE L'AUTOROUTE 25

46. Un terrain situé à moins de 300 m de l'emprise de l'autoroute 25 ne peut pas être occupé par un usage sensible si le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment, est supérieur à 40 dBA Leq (24 h) ou par un espace de détente au sol à l'extérieur du bâtiment si le niveau sonore est supérieur à 55 dBA Leq (24 h).

CHAPITRE IV

CONDITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTS SECTEURS

SECTION I

SECTEURS 1A, 3 et 5

47. Un écran tampon doit être aménagé dans une cour adjacente à la rue de Boucherville, en respectant les conditions suivantes :

- 1° il doit mesurer au moins 8 mètres de largeur sur toute la longueur de la limite avant;
- 2° il doit comprendre un talus d'une hauteur minimale de 4 mètres sur toute sa longueur, sauf à moins de 6 m d'une autre limite avant;

- 3° il doit comprendre un arbre planté à tous les 5 mètres;
- 4° au moins la moitié des arbres doivent être des conifères;
- 5° pour chaque arbre exigé, au moins 10 arbustes doivent être plantés dans l'emprise de l'écran tampon.

SECTION II

SECTEURS 1B ET 7C

48. Aucune clôture ne doit être installée dans :

- 1° une cour avant;
- 2° une autre cour faisant face à un parc.

CHAPITRE V

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

49. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de construction d'un bâtiment, d'agrandissement d'un bâtiment existant, de modification d'une caractéristique architecturale et d'aménagement des espaces extérieurs, lorsqu'il s'agit de travaux visibles depuis une voie publique, sont assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), selon les objectifs et les critères qui y sont prévus.

50. Préalablement à la délivrance d'un permis de lotissement, un projet d'opération cadastrale est assujetti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275), selon l'objectif et les critères suivants :

Objectif visant à réaliser un lotissement permettant d'y implanter des bâtiments d'une manière harmonieuse et organisée

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- 1° le projet d'opération cadastrale vise la création de terrains qui s'inscrivent dans leur contexte, notamment par le prolongement des rues existantes en tant qu'axes structurants;
- 2° le tracé des rues favorise l'accès aux parcs, aux espaces publics et à la station de métro.

CHAPITRE VI

GARANTIES FINANCIÈRES

51. La délivrance d'un permis de construction impliquant la destruction d'une partie du bâtiment existant le (*insérer la date d'adoption du règlement*) ou de toute partie de celui-ci qui subsiste à la suite d'une destruction, est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'un montant établi de la façon suivante :

XX-XXX/10

Montant de la garantie financière = 1/3 X (valeur du bâtiment au rôle d'évaluation foncière à la date du dépôt de la demande de permis /superficie de plancher totale du bâtiment) X superficie de plancher de la partie du bâtiment détruite.

La garantie visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à la construction du rez-de-chaussée d'un premier bâtiment sur un terrain où se trouvait, en tout ou en partie, la portion de bâtiment détruite.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS FINALES

52. La construction d'un premier bâtiment visé par le présent règlement doit débiter dans les 120 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.

53. 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 674 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275).

54. Malgré l'article 53, l'abattage d'un ou de plusieurs arbres fait en contravention du présent règlement est sanctionné par l'amende prescrite à l'article 233.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1).

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B

GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 2024, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 202X et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1237562011