

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT PORTANT LES NUMÉROS 550 À 640, RUE PEEL, AINSI QUE LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN ENSEMBLE DE BÂTIMENTS SUR UN EMPLACEMENT DÉLIMITÉ PAR LES RUES SAINT- JACQUES, PEEL, NOTRE-DAME ET DE LA MONTAGNE

À l'assemblée du 17 décembre 2001, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé des lots 2038, 2403 et 2404 montrés au plan de l'annexe A.

**SECTION II
AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction et l'occupation d'un ensemble de bâtiments à des fins résidentielles et commerciales sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 9, 32, 130, 178, 203, 203.1 et 607 du Règlement d'urbanisme (R.R.V.M., chapitre U-1). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

**SECTION III
EMPRISES**

3. La localisation et les dimensions des emprises minimales du prolongement de la rue Jean-D'Estrée, de l'allée piétonne, identifiée comme la « Promenade Albert », et de la rue Notre-Dame, entre la rue Jean-D'Estrée prolongée et la rue De La montagne, doivent être conformes au plan A-001 de l'annexe B

4. Une demande de permis de lotissement à l'égard du territoire décrit à l'article 1 doit inclure la désignation cadastrale à titre d'emprises publiques pour fins de rues ou, selon le cas, pour fins de parc, de toutes les emprises mentionnées à l'article 3.

**SECTION IV
USAGES, IMPLANTATION ET HAUTEURS**

5. Seuls sont autorisés les usages de la catégorie E.1(3) de la famille des équipements collectifs et institutionnels dans l'emprise de la voie piétonne identifiée aux plans de l'annexe B.

6. Un local situé au rez-de-chaussée des bâtiments 4 et 5, ayant front sur la rue Notre-Dame entre la rue Jean-D'Estrée prolongée et la rue De La Montagne, doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce et il doit être directement accessible par la rue Notre-Dame.

7. Dans les bâtiments 4 et 5 identifiés aux plans de l'annexe B, la superficie maximale d'un établissement occupé par l'usage épicerie est de 3 700 m² et la superficie maximale d'un usage mentionné ci-après est de 500 m² :

- 1° accessoires et appareils électroniques et informatiques;
- 2° antiquités;
- 3° articles de sport et de loisirs;
- 4° articles de bureau ;
- 5° librairie, papeterie;
- 6° matériel scientifique et professionnel;
- 7° restaurant, traiteur.

Un usage mentionné aux paragraphes 1 à 7 du premier alinéa est autorisé au niveau immédiatement supérieur au rez-de chaussée et peut également se prolonger à ce niveau s'il occupe une superficie de plancher équivalente ou inférieure à celle occupée au rez-de-chaussée.

8. Les éléments suivants doivent être conformes aux plans de l'annexe B :

- 1° l'alignement de construction de tous les bâtiments;
- 2° la hauteur maximale en mètres des bâtiments 1, 6, 9, 10 et 12;
- 3° la hauteur minimale en mètres des plans de façade à l'alignement de construction des bâtiments 9, 10 et 12, ainsi que le retrait et l'angle de ce retrait par rapport aux basiliaires de ces bâtiments sur la rue Peel;
- 4° la hauteur maximale des plans de façades à l'alignement de construction des bâtiments 1, 2 et 3 doit être de 23 m, et le retrait des étages au-dessus doit être de 1,8 m pour les bâtiments 2 et 3, et de 7,5 m pour le bâtiment 1.

9. Les bâtiments 9, 10 et 12 doivent être implantés en contiguïté le long de la rue Peel et de l'allée piétonne.

10. Les dispositions du Règlement d'urbanisme (R.R.V.M., chapitre U-1) s'appliquent à un bâtiment implanté le long de l'allée piétonne comme s'il s'agissait d'une voie publique.

SECTION V

STATIONNEMENT, AMÉNAGEMENT ET MATÉRIAUX

11. La localisation des ruelles de service doit être conforme aux plans de l'annexe B.

12. Aucun accès à un aire de stationnement ne peut se situer sur les rues Peel, Notre-Dame ou De La Montagne.

13. Une aire de stationnement desservant des unités d'habitation doit être aménagée distinctement d'une aire de stationnement desservant un usage commercial ou institutionnel.

14. Une aire ou une partie d'une aire de stationnement desservant uniquement des unités de logement ou un usage autorisé de la famille commerce occupant les bâtiments 4 et 5 peut comprendre des unités de stationnement d'une largeur minimale de 2.5 m.

15. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et toute demande de permis de construction relative à l'un ou l'autre des bâtiments 1, 2, 3, 6, 7 et 8 doit être accompagnée d'un plan détaillé et inclure les éléments suivants :

- 1° un jardin de dimensions conformes aux plans de l'annexe B et présentant une surface de terrain d'une profondeur suffisante pour y planter des arbres;
- 2° le long des rues Saint-Jacques et De La Montagne, une clôture de métal ou un muret délimitant les cours avant;
- 3° l'aménagement paysager et l'identification des types de plantations dans les cours adjacentes aux bâtiments 3 et 8.

16. Les éléments végétaux montrés au plan exigé à l'article 15 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de maintenir un caractère végétal sain.

17. Les bâtiments implantés sur l'îlot Ouest doivent être revêtus de briques d'argile dans une proportion de 80% de la surface totale des murs, excluant les ouvertures.

SECTION VI

CONDITIONS DE DÉMOLITION

18. Il est permis de démolir le bâtiment apparaissant au plan de l'annexe A aux conditions prévues à la présente section.

19. Une demande de permis de démolition doit être accompagnée d'une demande de permis pour la construction, sur le même emplacement, d'un bâtiment autorisé par le présent règlement.

SECTION VII

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

20. Une demande de permis de construire relative à un bâtiment d'une hauteur supérieure à 44 m doit être accompagnée d'une étude d'impact éolien réalisée à l'aide de tests en soufflerie ou d'un procédé équivalent, réalisés par des experts en cette matière.

21. Aux fins de la délivrance du permis de construction relatif à un bâtiment autorisé par le présent règlement, en plus des critères prévus à l'article 29 du Règlement sur la procédure d'approbation de projets de construction, de modification ou d'occupation et sur la Commission Jacques-Viger (R.R.V.M., chapitre P-7), les critères suivants s'appliquent :

- 1° l'implantation des bâtiments le long de la rue Peel doit permettre, par l'articulation des basilaires et des volumes en surhauteur, de dégager une perspective sur le bâtiment occupant l'angle de la rue Notre-Dame;
- 2° les bâtiments devant occuper les angles nord-est et nord-ouest, à la jonction de la rue Jean-D'Estrée et de l'allée piétonne, doivent être traités de manière à offrir une façade comportant un élément de coin marquant la perspective offerte par la voie piétonne;
- 3° la brique d'argile doit être utilisée de façon prédominante pour revêtir les façades des bâtiments résidentiels, alors que l'utilisation d'un revêtement non maçonnerie peut servir de parement aux volumes en surhauteur et aux rez-de-chaussée des bâtiments non résidentiels;
- 4° l'aménagement des cours avant sur les rues De La Montagne et Saint-Jacques, à l'ouest de la rue Jean-D'Estrées, doit permettre un certain encadrement de la rue aux limites de propriété;
- 5° l'aménagement des espaces libres dans l'îlot Ouest doit établir une hiérarchie des accès et favoriser une interface ouverte et transparente entre les espaces associés aux bâtiments, au jardin et au domaine public.

SECTION VIII

DÉLAI DE RÉALISATION

22. Les travaux de construction devront débuter dans les 120 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement. Si ce délai n'est pas respecté, les autorisations qui font l'objet du présent règlement seront nulles et sans effet.

ANNEXE A

PLAN PORTANT LE NUMÉRO DE DOSSIER 2001-01-37 (MINUTE I 43498) PRÉPARÉ PAR DANIEL LACROIX, ARPENTEUR-GÉOMÈTRE, LE 12 FÉVRIER 2001 *

ANNEXE B

PLANS A-001 À A-006 PRÉPARÉS PAR BEINHAKER, ARCHITECTE, ET ESTAMPILLÉS PAR LE SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN LE 11 DÉCEMBRE 2001 *

* Voir dossier S010545076.

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 21 décembre 2001.