

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION
ET L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS À DES FINS PRINCIPALEMENT
RÉSIDENTIELLES SUR LE LOT NUMÉRO 2 497 668 DU CADASTRE DU
QUÉBEC, BORDÉS PAR LES RUES SAINT-HUBERT, DE LOUVAIN EST ET
L'AVENUE CHRISTOPHE-COLOMB**

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

À la séance du _____ 2021, le conseil de la ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 2 497 668 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan joint en annexe A au présent règlement.

**CHAPITRE II
AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 12.1 à 12.5, 34.1, 40.1, 46.1, 49.1, 50.1, 132.2, 196, 335.1, 336, 347, 354, 543, 544, 566 et 579.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274).

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

**CHAPITRE III
CONDITION RELATIVE À UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION**

3. 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 le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le terrain.

CHAPITRE IV

USAGES

4. Les usages autorisés sont ceux inclus dans les catégories d'usages indiquées, pour chacun des secteurs, sur le plan joint en annexe B au présent règlement. Ces catégories d'usages sont celles décrites au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) en date du (*insérer la date d'adoption du présent règlement*).
5. Dans un secteur où est autorisée une catégorie d'usages A, la vente au détail de produits cultivés sur place est également permise.

CHAPITRE V

CADRE BÂTI

SECTION I

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

6. Aucun alignement de construction ni aucune marge n'est prescrite pour l'implantation des bâtiments.

SECTION II

TAUX D'IMPLANTATION

7. Le taux d'implantation maximal prescrit est indiqué, pour chacun des secteurs, sur le plan joint en annexe C au présent règlement.

SECTION III

HAUTEUR

8. Les hauteurs minimale et maximale prescrites sont indiquées, pour chacun des secteurs, sur le plan joint en annexe D au présent règlement.
9. Pour les secteurs 2, 5, 7 et 9, au moins 40 % de la superficie d'implantation du bâtiment doit atteindre la hauteur maximale prescrite.

SECTION IV

STATIONNEMENT

10. Aucune unité de stationnement extérieure n'est autorisée. Toutes les unités de stationnement doivent être aménagées sous le niveau du rez-de-chaussée d'un bâtiment.
11. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 1 unité par 3 logements pour les usages de la famille habitation et de 1 unité par 200 m² de superficie de plancher pour les usages des familles commerce et équipements collectifs et institutionnels.

Malgré le premier alinéa, pour les usages de la famille habitation, lorsque des unités de stationnement sont en auto-partage, le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 1 unité par 2 logements.

12. Le nombre minimal d'unités de stationnement exigé est de 1 unité par 4 logements pour les usages de la famille habitation et de 1 unité par 500 m² de superficie de plancher pour les usages des familles commerce et équipements collectifs et institutionnels.

SECTION V

CHARGEMENT

13. Tout accès à un quai de chargement doit se faire à partir de la rue Louvain.

14. Un quai de chargement doit avoir une longueur maximale de 10,5 m, une largeur maximale de 3 m et une hauteur libre maximale de 5 m.

CHAPITRE VI

CONDITIONS SPÉCIFIQUES À CERTAINS SECTEURS

SECTION I

SECTEURS 11 À 15

15. Les dispositions de la présente section s'appliquent aux secteurs 11 à 15 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement.

16. Aucune clôture ne doit être aménagée à l'exception d'une clôture en fer forgé ou en aluminium soudé d'une hauteur maximale de 0,9 mètre.

SECTION II

TERRAINS SITUÉS PRÈS DE LA VOIE FERRÉE

17. Aux fins du présent règlement, un usage sensible signifie un usage suivant de la famille habitation ou de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- 1° bibliothèque;
- 2° centre d'hébergement et de soins de longue durée;
- 3° centre de protection de l'enfance et de la jeunesse;
- 4° centre de réadaptation;
- 5° centre de services de santé et de services sociaux;
- 6° centre hospitalier;
- 7° école;
- 8° établissement culturel, tels lieu de culte et couvent;

9° garderie.

18. Un terrain ou une partie de terrain situé à moins de 75 m d'une limite d'emprise de la voie ferrée ne peut pas être occupé par un usage sensible si le niveau de vibration, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage, est supérieur à 0,14 mm/s.

19. Un terrain ou une partie de terrain situé à moins de 30 m de l'emprise de la voie ferrée ne peut pas être occupé par un usage sensible si le niveau sonore, à l'intérieur du bâtiment ou de la partie du bâtiment dans lequel s'exerce l'usage, est supérieur à 40 dBA Leq (24 h).

CHAPITRE VII

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SECTION I

TRAVAUX VISÉS

20. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ainsi que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274).

21. Aux fins de l'approbation de travaux de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment destiné à être occupé par un usage sensible et situé à moins de 75 m de l'emprise de la voie ferrée, une évaluation de la viabilité des aménagements réalisée par un expert dans le domaine, en étroite collaboration avec la compagnie de chemin de fer concernée, doit être réalisée et comprendre minimalement les informations prévues à l'annexe H du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274) en date du (*insérer la date d'adoption du présent règlement*).

SECTION II

OBJECTIFS ET CRITÈRES

22. En plus des objectifs et des critères prévus par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), les travaux visés à l'article 20 doivent être évalués en fonction des objectifs et des critères suivants :

1° Objectif visant l'intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant tout en étant de facture contemporaine

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

a) l'implantation au sol d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter le caractère général des constructions et des aménagements environnants;

- b) un bâtiment doit, par sa composition architecturale et sa volumétrie, refléter les modes de construction contemporains tout en s'inscrivant dans son contexte caractérisé notamment par la présence de bâtiments institutionnels et de bâtiments contemporains;
 - c) le volume d'un bâtiment doit être fragmenté et varié, afin d'éviter l'effet de mur et de monotonie dû à une trop grande homogénéité;
 - d) l'accès à un logement ou à un commerce situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, directement à partir d'un espace commun ou d'une voie publique est favorisé, afin de contribuer à l'animation de cet espace ou de cette voie;
 - e) la composition des façades d'un bâtiment doit être variée, que ce soit par son parement ou la modulation de ses ouvertures et de ses saillies, afin de contribuer à créer un environnement ouvert et dynamique;
 - f) le traitement architectural des aires de chargement et d'entreposage des matières résiduelles doit s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment, afin de minimiser leur visibilité tout en créant un tout cohérent;
 - g) le niveau du plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment doit tendre à être au même niveau que le niveau naturel du sol adjacent;
- 2° Objectif visant la construction de bâtiments et d'aménagements écologiques, durables et de qualité

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

- a) une approche environnementale est favorisée dans la conception du bâtiment et des aménagements des espaces extérieurs, en intégrant minimalement des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, la réduction des îlots de chaleur et l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment dans le choix des revêtements;
- b) les matériaux de revêtement d'un bâtiment doivent être durables, de qualité et faciles d'entretien;
- c) l'implantation d'un bâtiment, sa typologie, son orientation et la proportion de ses ouvertures doivent prendre en considération l'ensoleillement et la ventilation naturelle, afin de maximiser l'économie d'énergie et l'éclairage naturel des logements;
- d) l'implantation d'un bâtiment le long des rues doit favoriser la plantation d'arbres;

- e) l'aménagement des espaces extérieurs et des toitures doit être réalisé de manière à minimiser les rejets d'eaux pluviales aux égouts municipaux tout en maximisant le verdissement;
- f) l'aménagement d'une surface imperméable telle qu'un toit, une dalle de béton et de l'asphalte, doit privilégier l'égouttement vers une surface perméable telle que du gazon et une zone végétalisée sur sol;
- g) une toiture végétalisée est favorisée;

3° Objectif visant l'intégration visuelle d'un équipement technique ou mécanique

À cette fin, les critères suivants s'appliquent :

- a) un aménagement paysager doit contribuer à atténuer la visibilité d'une construction hors sol abritant un équipement technique ou mécanique, afin de contribuer à son intégration dans le paysage du site;
- b) une construction hors toit, un équipement technique ou mécanique et un écran doivent s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment, afin de créer un tout cohérent;

4° Objectif visant à assurer une compatibilité entre les usages résidentiels, commerciaux et institutionnels sur le site et dans le secteur environnant

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

- a) la localisation et l'aménagement d'une aire de chargement doivent favoriser le confinement des nuisances en lien avec cette activité, afin de limiter les impacts négatifs sur les résidents;
- b) la localisation et l'aménagement d'un équipement mécanique doivent favoriser le confinement des nuisances en lien avec son fonctionnement, afin de minimiser ses impacts sonores et visuels et d'assurer une qualité d'ambiance pour les résidents et les usagers des espaces extérieurs sur le site;

5° Objectif visant à favoriser la création d'un environnement verdoyant, attrayant et sécuritaire pour le piéton

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

- a) l'aménagement des espaces extérieurs doit contribuer à l'unité du projet par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
- b) la plantation d'arbres en pleine terre doit être privilégiée;

- c) l'aménagement des espaces communs doit traduire leur caractère communautaire et permettre un accès sécuritaire;
 - d) l'aménagement des cours d'un bâtiment adjacent à un espace public doit contribuer à l'animation de cet espace;
- 6° Objectif visant à assurer la sécurité des constructions et des aménagements occupés par un usage sensible à moins de 75 m de l'emprise de la voie ferrée

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

- a) un bâtiment destiné à un usage sensible doit être implanté de manière à favoriser la protection des personnes et des biens;
- b) lorsque possible, des aménagements ou des constructions permettant d'atténuer les risques pour la sécurité des personnes en lien avec les activités ferroviaires doivent être prévus entre l'emprise de la voie ferrée et les constructions.

CHAPITRE VIII

DISPOSITION PÉNALE

23. 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, démolit ou permet la démolition d'une construction, transforme ou permet la transformation d'une construction en contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 300 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 300 \$ à 500 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 500\$ à 1 000\$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 600 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 600 \$ à 1 000 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000\$ à 2 000 \$.

ANNEXE A
TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B
LES USAGES PRESCRITS

ANNEXE C
LES TAUX D'IMPLANTATION MAXIMAUX

ANNEXE D
LES HAUTEURS MINIMALES ET MAXIMALES

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 2021, 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 2021 et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1204039013