

**VILLE DE MONTRÉAL**  
**RÈGLEMENT**  
**XX-XXX**

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION DU BÂTIMENT  
EXISTANT ET LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN COMPLEXE  
IMMOBILIER SUR L'EMPLACEMENT DÉLIMITÉ PAR LE BOULEVARD DE  
MAISONNEUVE, L'AVENUE UNION ET LES RUES SAINTE-CATHERINE ET  
AYLMER**

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 de la Ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I**  
**TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan de l'annexe A, intitulé «Territoire d'application».

**CHAPITRE II**  
**AUTORISATION**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition, la transformation, la construction et l'occupation d'un bâtiment ainsi que l'aménagement d'espaces libres sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 10, 43, 242, 244, 369, 392, 582 et 583 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

4. Ce projet peut être réalisé par phase.

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

**CHAPITRE III**  
**CONDITIONS**

**SECTION 1**  
**USAGES, HAUTEUR, IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE**

6. L'usage bureau est autorisé au rez-de-chaussée à l'emplacement identifié au plan 33 de l'annexe B.

7. Un café-terrace est autorisé sans limite de superficie sur la partie du bâtiment identifiée comme étant la « parcelle A » au plan 44 de l'annexe B et n'a pas à être rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.

8. L'implantation et la volumétrie des bâtiments doivent être substantiellement conformes aux plans 31 à 33 et 39 à 56 et 58 à 66 de l'annexe B.

Malgré le premier alinéa, les superficies de planchers des étages situés à une hauteur égale ou supérieure au niveau 5 identifié aux plans 55, 56, 58, 59A, 59B et 60 de l'annexe B peuvent être réduites si le bâtiment ne comprend qu'une tour.

9. La hauteur maximale du bâtiment doit être conforme à la coupe longitudinale du plan 55 de l'annexe B.

10. Sous réserve des plans joints à l'annexe B, la hauteur minimale du bâtiment est de 14 mètres.

11. Les retraits d'alignement pour les étages situés à une hauteur égale ou supérieure au niveau 9 identifié aux plans numérotés 55, 56, 58, 59A, 59B et 60 de l'annexe B doivent respecter les dimensions indiquées aux plans numérotés 39, 58 et 59A de l'annexe B ou être plus importants.

Malgré le premier alinéa, la dimension de 4 mètres indiquée au plan numéroté 39 de l'annexe B s'applique uniquement à l'emplacement indiqué sur ce plan.

12. Aux fins du calcul de la densité, l'indice de superficie de plancher (ISP) se calcule par le rapport entre la superficie totale de plancher du bâti et la superficie du territoire délimité au plan de l'annexe A.

## **SECTION 2**

### **RESTAURATION DU BÂTIMENT EXISTANT**

13. Les parcelles de bâtiment à conserver représentées aux plans 1 et 2 de l'annexe C ne peuvent pas être démolies.

14. Malgré l'article 13, les parties de bâtiment à démolir représentées aux plans 3, 4 et 5 de l'annexe C peuvent être démolies.

## **SECTION 3**

### **DEMANDE DE PERMIS**

15. La délivrance d'un permis de construction ou de transformation visé par le présent règlement est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable dont le montant

doit être égal à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du bâtiment visé par le présent règlement et de son terrain.

La garantie visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux suivants :

- 1° la restauration du bâtiment visée à l'article 13 du présent règlement;
- 2° la construction de la structure de l'agrandissement et du revêtement des niveaux 1 à 8 identifiés aux plans 55, 56, 58, 59A, 59B et 60 de l'annexe B du présent règlement.

La garantie doit prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser l'arrondissement de Ville-Marie 45 jours avant l'échéance si elle n'est pas renouvelée ou avant son annulation, le cas échéant.

**16.** Dans le cas où l'arrondissement est informé que la garantie visée à l'article 15 n'est pas renouvelée, est annulée ou si les travaux ne sont pas réalisés conformément au présent règlement, l'arrondissement de Ville-Marie peut exécuter la garantie et à son entière discrétion :

- 1° faire exécuter les travaux et imputer le produit de la garantie au paiement des coûts des travaux. Dans la mesure où le coût des travaux dépasse le montant de la garantie, en recouvrer la différence du propriétaire;
- 2° faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais du propriétaire tout en conservant la garantie à titre de pénalité;
- 3° conserver la garantie à titre de pénalité.

**17.** Une demande de permis de construction ou de transformation visée par le présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° un devis technique décrivant les critères d'intégration architecturale qui guident la composition et le choix de la matérialité de l'enveloppe du bâti;
- 2° un devis technique décrivant les mesures à mettre en œuvre pour conserver et restaurer les parcelles de bâtiment visé à l'article 13;
- 3° dans le cas d'une demande visant la construction d'un étage situé à une hauteur égale ou supérieure au niveau 5 identifié aux plans 55, 56, 58, 59A, 59B et 60 de l'annexe B au présent règlement, un plan d'aménagement paysager des espaces accessibles au public situés au niveau 5.

#### **SECTION 4**

#### **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

**18.** Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux visés par le présent règlement doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

**19.** En plus des critères prévus au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis visée par le présent règlement et les travaux qui en résultent doivent être conformes aux plans approuvés :

- 1° l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural doivent contribuer à la mise en valeur des éléments patrimoniaux conservés sur le site;
- 2° toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, notamment quant au choix des matériaux et aux ouvertures;
- 3° le traitement architectural du bâtiment doit contribuer à rehausser la définition spatiale et l'attrait du domaine public, notamment en regard de l'interface avec le boulevard De Maisonneuve;
- 4° le traitement architectural du basilaire et l'occupation du rez-de-chaussée doivent contribuer au confort et à l'animation des espaces extérieurs, notamment en favorisant le verre transparent pour les ouvertures;
- 5° la conception du bâtiment doit favoriser l'aménagement paysager de toits-terrasses accessibles depuis les espaces intérieurs adjacents;
- 6° les interventions de conservation visées à l'article 13 doivent tendre à se faire tel qu'à l'origine ou conformément aux plans 84, 90 et 93 à 99 de l'annexe B;
- 7° les ouvertures des parcelles du bâtiment visé à l'article 13 doivent tendre à être fenêtrées et ne pas comporter d'obstruction visuelle du côté intérieur;
- 8° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les matériaux de revêtement utilisés doivent être durables et leur intégration architecturale doit tendre à atténuer leur visibilité;
- 9° l'aménagement des accès véhiculaires doit assurer la sécurité et le confort des piétons;
- 10° l'aménagement paysager des espaces accessibles au public situés sur le toit et les aires de détente extérieures doit privilégier les éléments végétaux, favoriser leur pérennité et la sélection des espèces doit assurer la continuité visuelle entre les paliers;
- 11° la composition des façades de l'agrandissement doit contribuer à atténuer l'effet d'horizontalité;

- 12° les matériaux opaques, à l'exception des matériaux des persiennes, doivent avoir un fini naturel ou durable;
- 13° les tympans de verre doivent tendre à être de type « boîte cadre » (shadow box);
- 14° la composition de la façade ayant front sur la rue Aylmer doit contribuer à la qualité de la perspective dans l'axe de la rue Mayor, notamment en favorisant des ouvertures fenêtrées;
- 15° la composition de la façade ayant front sur la rue Union doit tendre à permettre l'intégration harmonieuse des équipements du métro représentés au plan 6 de l'annexe C;
- 16° les espaces libres extérieurs doivent tendre à être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les balcons en projection doivent être évités;
- 17° sur les façades ayant front sur la rue Sainte-Catherine, l'ajout de loggias, balcons et Juliettes doit être évité.

#### **CHAPITRE IV**

##### **DISPOSITION PÉNALE**

**20.** Quiconque occupe ou utilise 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 au titre IX du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

#### **CHAPITRE V**

##### **DÉLAI DE RÉALISATION**

**21.** Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement devient nulle et sans effet.

-----

#### **ANNEXE A**

##### **PLAN INTITULÉ « LIMITE DU TERRITOIRE D'APPLICATION »**

**ANNEXE B**

PLANS 31 à 33, 39 à 56, 58 à 66, 84, 90 et 93 à 99, PRÉPARÉS PAR MENKÈS SHOONER DAGENAIIS LETOURNEUX ARCHITECTS, ET FAHEY ET ASSOCIÉS

**ANNEXE C**

PLANS 1 à 6, PRÉPARÉS PAR MENKÈS SHOONER DAGENAIIS LETOURNEUX ARCHITECTS, ET FAHEY ET ASSOCIÉS

---

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 : 1207303007