

**VILLE DE MONTRÉAL  
RÈGLEMENT  
XX-XXX**

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN  
ENSEMBLE RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL ET INDUSTRIEL SITUÉ SUR LE  
QUADRILATÈRE DÉLIMITÉ PAR LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, LES  
AVENUES VIGER ET PAPINEAU ET LA RUE WOLFE – SITE DE RADIO-  
CANADA**

Vu le paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2008, 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 d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) applicable au territoire mentionné à l'article 1, la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel, institutionnel et commercial, ainsi que l'aménagement d'espaces libres, sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 8, 10, 43, 49, 53, 61, 81, 85, 91, 134, 369, 388, 391 et 605 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

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

4. Sur le territoire prévu à l'article 1, toutes dispositions visées au présent règlement peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure conformément au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), sauf celles concernant l'usage et la densité d'occupation du sol.

**CHAPITRE III  
CONDITIONS**

**SECTION I**

## 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 de potentiel archéologique pour l'emplacement visé par la demande de permis;
- 2° le cas échéant, à la suite du dépôt de l'étude de potentiel archéologique exigée au paragraphe précédent, un devis d'étude relatif à une surveillance archéologique ou à une fouille archéologique;
- 3° une étude environnementale relative à la caractérisation des sols pour l'emplacement visé par la demande de permis;
- 4° le cas échéant, à la suite du dépôt de l'étude environnementale exigée au paragraphe précédent, un devis d'étude relatif à la décontamination de l'emplacement;
- 5° un plan d'aménagement paysager détaillé.

## SECTION II USAGES

6. Les usages doivent être conformes aux cartes 1 à 9 inclusivement de l'annexe B jointe au présent règlement.

7. L'usage commerce, visé par l'article 6, comprend les usages des catégories C1 et C2 spécifiques et additionnels (sauf carburant et débit de boissons alcooliques), ainsi que les usages suivants de la catégorie C4 :

- 1° salle d'exposition;
- 2° salle de réception;
- 3° salle de réunion;
- 4° activités communautaires et socio-culturelles;
- 5° bibliothèque;
- 6° garderie;
- 7° école primaire et préscolaire;
- 8° maison de la culture;

- 9° musée;
- 10° poste de police de quartier
- 11° salle de danse;
- 12° salle de spectacles;
- 13° studio enregistrement.

Malgré le premier alinéa, aux endroits indiqués sur les cartes 6 à 9, l'usage commerce, visé par l'article 6, ne comprend que l'usage hôtel.

**8.** L'usage industrie ou Cité des Ondes, visé à l'article 6, comprend les industries liées aux médias et aux télécommunications.

**9.** L'usage bureau peut être autorisé conformément à la procédure des usages conditionnels énoncée au chapitre VII du titre III du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) aux endroits indiqués par un B\* sur les cartes 6 à 9 de l'annexe B jointe au présent règlement.

En plus des critères énoncés au chapitre VII du titre III du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), la demande d'autorisation d'exercer un usage conditionnel doit permettre qu'un pourcentage majoritairement résidentiel et plus soit conservé en tout temps sur l'ensemble du site afin de maintenir, d'une part, une population résidente et effective sur les lieux assurant une animation et une appropriation continue du site et afin de limiter, d'autre part, les impacts négatifs sur le secteur que pourrait entraîner une occupation de bureau excessive.

**10.** L'usage « débit de boissons alcooliques » peut être autorisé aux rez-de-chaussée A et B identifiés aux cartes 4 et 5 de l'annexe B jointe au présent règlement conformément à la procédure des usages conditionnels énoncée au chapitre VII du titre III du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

### **SECTION III**

#### **DENSITÉ**

**11.** La densité maximale permise est de 10.

### **SECTION IV**

#### **HAUTEURS**

**12.** Les hauteurs minimales et maximales autorisées doivent être conformes à celles indiquées à la carte 10 de l'annexe B jointe au présent règlement.

**13.** Un dépassement d'au plus 1 m à la hauteur maximale prévue à l'article 12 pour un bâtiment donnant sur le boulevard René-Lévesque et sur les avenues Papineau et Viger est autorisé.

**14.** Toute demande de permis visant une hauteur inférieure à la hauteur minimale autorisée selon l'article 12 du présent règlement peut être approuvée conformément à la section X du présent règlement.

Malgré le premier alinéa, la hauteur minimale d'une partie de bâtiment ayant front sur la rue Wolfe est de 8 m.

**15.** Une construction hors toit abritant un équipement mécanique, un écran ou un équipement mécanique hors toit peut être autorisé malgré la hauteur prévue à l'article 12 conformément à la section X du présent règlement.

## **SECTION V**

### **RUES ET PARCS**

**16.** Aucune construction principale n'est autorisée sur les lots et parties de lots identifiés comme rues et parcs aux cartes 4 à 9, 11 et 12 de l'annexe B jointe au présent règlement.

**17.** Les parcelles résultant du lotissement prévu à l'article 16 sont les parcelles constructibles, telles qu'identifiées à la carte 13 de l'annexe B jointe au présent règlement.

## **SECTION VI**

### **IMPLANTATION ET ALIGNEMENT**

**18.** L'implantation des bâtiments le long des voies publiques doit être à 0.

Malgré le premier alinéa, l'implantation des bâtiments peut être approuvée conformément à la section X du présent règlement.

**19.** Les retraits, les avancées et la proportion des plans de façade à l'alignement de construction doivent être approuvés conformément à la section X du présent règlement.

**20.** Les volumes bâtis sur rue doivent être articulés de façon à briser leur masse et éviter l'impression de mur, notamment le long du boulevard René-Lévesque.

## **SECTION VII**

### **ACCÈS, STATIONNEMENTS, AIRES DE CHARGEMENT ET VÉLOS**

**21.** La localisation des unités de stationnement doit être autorisée conformément à la section X du présent règlement.

**22.** Les accès aux unités de stationnement doivent être localisés sur les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, tels qu'indiqués à la carte 14 de l'annexe B jointe au présent règlement.

**23.** Les accès aux unités de chargement doivent être localisés tel qu'indiqué à la carte 14 de l'annexe B jointe au présent règlement et doivent être approuvés conformément à la section X du présent règlement.

**24.** 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.

**25.** Un nombre maximal de 3 500 unités de stationnement pour les véhicules automobiles est autorisé.

**26.** Un nombre minimal de 500 unités de stationnement pour vélos doit être aménagé. De ce nombre, la moitié des unités doit être aménagée dans un stationnement intérieur ou au sous-sol d'un bâtiment.

### **SECTION VIII** **AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

**27.** 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.

**28.** Le plan d'aménagement paysager exigé en vertu de l'article 5 doit être approuvé conformément à la section X du présent règlement.

### **SECTION IX** **MODERNISATION**

**29.** L'enseigne lumineuse de la tour de Radio-Canada ne peut être ni modifiée ni enlevée.

Malgré le premier alinéa, une modification de l'enseigne lumineuse de la tour de Radio-Canada peut être autorisée conformément à la section X du présent règlement.

**30.** Aucun balcon ou ajout à la tour de Radio-Canada n'est autorisé.

### **SECTION X** **AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN**

**31.** Toute demande de certificat d'autorisation ou toute demande de permis relative à une construction ou à une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

#### **SOUS-SECTION 1** **CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

**32.** 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 mentionnée à l'article 31 :

1° les objectifs globaux poursuivis pour le territoire d'application doivent répondre aux orientations suivantes :

- a) accroître les retombées de la présence de Radio-Canada dans le quartier;
- b) contribuer à la revitalisation économique et sociale du quartier;
- c) contribuer à la qualité d'aménagement et à la qualité de vie du site et du quartier;
- d) rétablir les liens physiques et fonctionnels entre le site, le quartier et la ville;
- e) préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural;

2° à l'égard de la modernisation :

- a) la sauvegarde du caractère distinctif du bâtiment, la protection de chacune des parties ou caractéristiques du bâtiment exprimant les conditions sociales, politiques, économiques ou technologiques représentatives de l'époque de construction du bâtiment, la sauvegarde du plan et des matériaux d'origine, le respect du mode d'implantation et la réalisation avec des matériaux et des détails architecturaux d'une qualité au moins équivalente à celle d'origine;
- b) les vues sur la tour de Radio-Canada doivent être mises en valeur;

3° à l'égard de la volumétrie :

- a) l'articulation volumétrique et les retraits de l'alignement de construction des bâtiments doivent assurer une intégration harmonieuse et tenir compte de leur vis-à-vis;
- b) l'articulation volumétrique des bâtiments doit favoriser l'encadrement et l'ensoleillement des espaces extérieurs;
- c) les volumes des constructions hors toit abritant un équipement mécanique, un écran ou un équipement technique doivent s'intégrer à ceux des bâtiments, être en retrait par rapport aux voies publiques et les matériaux utilisés doivent permettre d'assurer leur intégration architecturale et d'atténuer leur visibilité;

- d) les retraits des bâtiments aux derniers étages doivent tendre à atténuer les ruptures d'échelle avec le secteur environnant et à développer une articulation harmonieuse avec les volumes existants;

4° à l'égard du traitement architectural :

- a) le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment doit témoigner d'une sensibilité et d'une intégration harmonieuse au secteur d'insertion, tout en assurant une cohérence d'ensemble;
- b) le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment peut exploiter la diversité que peuvent apporter les retraits et les différents plans du bâtiment par rapport aux alignements de construction sur les rues bordant le site;
- c) l'articulation volumétrique des bâtiments doit être conçue en tenant compte de l'encadrement des vues vers l'est et l'ouest du boulevard René-Lévesque, vers le nord et le sud de l'avenue Papineau et de la rue Wolfe et dans la mesure de l'avancée des études sur la modernisation de la rue Notre-Dame, des vues est et ouest de l'avenue Viger;
- d) la composition de façades du bâtiment dans l'axe de la rue de La Gauchetière doit favoriser la légèreté et la transparence de manière à mettre en valeur les perspectives visuelles dans l'axe de cette rue;
- e) le traitement architectural des rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, situées en contrebas, doit exploiter toutes les possibilités de transparence, de visibilité et d'accessibilité afin de sécuriser l'utilisation de ces espaces par les piétons; ce traitement doit donner une impression de légèreté et d'aération et doit faciliter le passage de la lumière diurne sous la rue de La Gauchetière;
- f) le traitement des différences de niveaux des entrées piétonnes au site ainsi que des escaliers, notamment ceux donnant accès à la rue de La Gauchetière par les rues Beaudry et Alexandre-de-Sève, doivent permettre une utilisation fluide, attrayante et sécuritaire pour les piétons;
- g) le choix des matériaux et la forme des ouvertures doivent favoriser l'unité et l'homogénéité de l'ensemble;
- h) toutes les façades donnant sur les espaces libres accessibles au public doivent être traitées avec le même soin que les façades principales notamment quant aux choix des matériaux, des ouvertures et de la fenestration;

5° à l'égard de l'aménagement paysager :

- a) l'aménagement paysager doit contribuer à assurer l'unité du projet, en particulier par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
- b) tous les travaux de transformation, de construction et d'aménagement paysager doivent être effectués avec soin, quant au parti paysager choisi, au rapport entre le végétal et le minéral, au choix des essences végétales et à la cohérence de l'ensemble;
- c) les essences végétales choisies doivent majoritairement privilégier les essences indigènes afin de pouvoir être entretenues facilement;
- d) la conception des bâtiments doit favoriser l'aménagement paysager de toits terrasses accessibles depuis les espaces intérieurs adjacents;

6° à l'égard de l'accessibilité et de la lisibilité :

- a) l'entrée principale faisant face à la rue Panet doit être aménagée et traitée de façon à signaler sans ambiguïté sa lecture et son accessibilité;
- b) l'aménagement des espaces extérieurs des bâtiments et des places publiques doit être effectué de manière à les rendre sécuritaires, conviviaux et attirants pour les usagers des bâtiments et les usagers des secteurs voisins;
- c) des accès aux espaces extérieurs et aux places publiques doivent être aisés et leur lecture évidente afin d'en faciliter la fréquentation par les usagers du bâtiment et du secteur et d'en faciliter les liens avec les voies publiques;
- d) des systèmes d'éclairage intégrés à l'ensemble des places, des escaliers, des rampes et des circulations piétonnes et cyclistes ainsi qu'aux stationnements souterrains doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers tout en créant une ambiance harmonieuse. L'éclairage choisi doit viser à respecter les normes d'efficacité énergétique en vigueur et réduire les impacts de pollution lumineuse par exemple par l'installation de diodes électro luminescentes;
- e) les accès aux bâtiments et aux différents niveaux doivent privilégier un dispositif architectural harmonieux d'escaliers et de rampes pour assurer l'accessibilité universelle;

7° à l'égard des accès automobiles, vélos, piétons :

- a) les accès véhiculaires pour les véhicules automobiles et les vélos doivent être aménagés de façon à assurer la sécurité et le confort des cyclistes et des piétons;



- b) le confort et le sentiment de sécurité des piétons et des cyclistes doivent être favorisés afin d'entraîner le plus possible de déplacements alternatifs à la voiture sur le site;
  - c) des installations favorisant le déplacement en vélo et le transport actif doivent être prévus dans le projet;
  - d) l'accès aux unités de chargement par l'avenue Viger doit être aménagé de manière à ne pas entrer en conflit avec l'accès au stationnement et à ne pas nuire à la circulation des piétons et des cyclistes;
- 8° à l'égard des enseignes :
- a) les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement à l'architecture;
- 9° à l'égard du développement durable :
- a) l'aménagement général du projet doit tendre à se développer dans l'esprit d'un développement durable et éventuellement permettre la réalisation de projets pilotes de développement durable;
  - b) le souci d'accroître la performance énergétique et écologique des bâtiments doit prédominer sans toutefois dénaturer l'unité architecturale de l'ensemble.

#### **CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES**

**33.** Les travaux visés par le présent règlement doivent débiter dans les 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.

**34.** 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 à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

-----

**ANNEXE A**

TERRITOIRE D'APPLICATION SELON LE PLAN D'ARPENTAGE MM-94-7985,  
MINUTE 2416, RÉALISÉ PAR GASTON LEMAY, ARPENTEURS-GÉOMÈTRES ET  
DATÉ DU 19 AOUT 1994.

**ANNEXE B**

CARTE 1 À 14 INCLUSIVEMENT INTITULÉES DATÉES DU 10 OCTOBRE 2008.

GDD 107440053

PROJET