

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À DES FINS
RÉSIDENTIELLES ET COMMERCIALES SUR LE TERRAIN PORTANT LE
NUMÉRO DE LOT 1 852 819 DU CADASTRE DU QUÉBEC ET BORDÉ DES
RUES RICHMOND, OTTAWA, DU SÉMINAIRE ET DU PARC LINÉAIRE DU
CANAL DE LACHINE**

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 _____ 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire identifié au plan joint en annexe A au présent règlement.

**SECTION II
AUTORISATIONS**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du parc linéaire du canal de Lachine est autorisée.

À cette fin, il est permis de déroger aux articles 8 à 10, 43, 81 à 86, 137 et 399 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280).

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

**SECTION III
CONDITIONS**

**SOUS-SECTION 1
USAGES**

4. Seuls les usages de la famille habitation et de la catégorie d'usage E.1, tels que définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) sont autorisés.

5. Malgré l'article 4, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs C-1a, C-1b1 et C-1b2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, aux rez-de-chaussée et aux 2^e étage des unités ayant front sur la rue Basin, la rue Ottawa et les bassins no 4 identifiés sur ce plan, les usages suivants sont autorisés :

- 1^o usages C.1(1) et C.1(2), tels que définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), sauf l'usage carburant;
- 2^o bureau, sans superficie de plancher maximale.

6. Malgré l'article 4, sur la partie de territoire identifiée comme secteur C-2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, l'usage bureau est autorisé à tous les étages.

7. Malgré l'article 4, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs D-1 et D-2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, les usages suivants sont autorisés :

- 1^o usages C.2, tels que définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), sauf les usages carburant, débit de boissons alcooliques, salle de billard et pièces, accessoires d'automobiles (vente);
- 2^o salle d'exposition;
- 3^o salle de réception;
- 4^o salle de réunion;
- 5^o salle de spectacle;
- 6^o restaurant, sans superficie de plancher maximale.

SOUS-SECTION 2

HAUTEUR

8. La hauteur minimale prescrite est de 12,5 m.

9. La hauteur maximale prescrite est de 25 m.

Malgré le premier alinéa, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs A-1a et A-2a sur le plan joint en annexe B au présent règlement, la hauteur maximale prescrite est de 60 m sur au plus 30 % de la superficie de chacun de ces secteurs et sur la partie de territoire identifiée comme secteur C-1b1 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, la hauteur maximale prescrite est de 44 m.

SOUS-SECTION 3

IMPLANTATION

10. La densité minimale prescrite est de 3,0 et la densité maximale prescrite est de 4,5.

11. Le taux d'implantation minimal prescrit est de 35 %.

Malgré le premier alinéa, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs A-1a, A-1b, A-2a et A-2b sur le plan joint en annexe B au présent règlement, le taux d'implantation minimal prescrit est de 30 %.

12. Les balcons ne sont autorisés que dans les cours intérieures.

13. Un bâtiment doit avoir un toit recouvert d'une surface végétale ou d'un matériau réfléchissant.

14. Pour un secteur A-1a, A-2a et A-2b, le mur avant le plus rapproché de l'emprise de la rue du Séminaire doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 20 m à partir de cette emprise.

15. Les bâtiments implantés de part et d'autre des bassins no 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement doivent être distancés d'au moins 20 m.

SOUS-SECTION 4 **STATIONNEMENTS**

16. L'aménagement d'unités de stationnement est autorisé au niveau sous-sol d'un bâtiment uniquement.

17. Malgré l'article 576 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), pour un usage de la famille habitation, le nombre minimal d'unités de stationnement exigé est d'une unité de stationnement pour 2 unités de logement et le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est d'une unité de stationnement pour une unité de logement.

18. Malgré l'article 17, sur les parties de territoire identifiées comme secteurs B-1b et C-1a sur le plan joint en annexe B au présent règlement, le nombre minimal d'unités de stationnement exigé est d'une unité de stationnement pour 4 unités de logement et le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est d'une unité de stationnement pour une unité de logement.

SOUS-SECTION 5 **AMÉNAGEMENT PAYSAGER**

19. Une demande de permis relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.

20. Les éléments végétaux prévus au plan d'aménagement paysager visé à l'article 19 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

21. L'aménagement paysager d'au moins 50 % de chacune des cours de chaque secteur doit être réalisé au plus tard lorsque 50 % des unités de ce secteur sont complétées et l'aménagement intégral de ces cours doit être réalisé au plus tard lorsque toutes les unités de ce secteur sont complétées.

SOUS-SECTION 6

AMÉNAGEMENT D'UN BASSIN DE RÉTENTION

22. Malgré l'article 89.28 du Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales (C-1.1), un bassin de rétention peut être aménagé en cour avant.

SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

23. En plus des critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA07 22019), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement :

1° à l'égard de l'architecture :

- a) l'implantation d'un bâtiment doit favoriser une interaction avec une cour et assurer un bon encadrement du domaine public et des bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement;
- b) un bâtiment longeant les bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, les allées piétonnières et les rues doit tendre à offrir des façades principales présentant un caractère public, en favorisant un maximum d'ouvertures et d'accès de manière à cadencer le parcours des usagers du domaine public et à assurer un meilleur sentiment de sécurité et permettre, à partir du troisième niveau hors-sol du bâtiment, l'avancée de volumes en porte-à-faux en direction du domaine public;
- c) dans l'enceinte créée par les bassins 1 et 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, le volume d'un bâtiment doit tendre à conférer à l'ensemble résidentiel un caractère insulaire au cœur de ces deux bassins;
- d) au sud de la rue Basin, une cour formée par l'implantation des bâtiments doit tendre à assurer une ouverture vers le canal de Lachine permettant de maximiser l'ensoleillement et les vues offertes sur ce canal à partir des unités donnant sur ces cours;
- e) à l'ouest des bassins 4 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, un bâtiment peut présenter une emprise au sol plus importante assurant une transition entre l'échelle des bâtiments industriels existants plus à l'ouest et celle des autres bâtiments situés sur le territoire;

- f) la hauteur d'un bâtiment doit tendre à assurer un bon encadrement des rues, des bassins identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement et des cours;
- g) le volume d'un bâtiment doit tendre à présenter des variations de hauteurs et des retraits aux étages supérieurs selon des agencements qui contribuent à créer un sentiment d'ouverture dans les cours et à maximiser leur ensoleillement. Au-delà du sixième étage d'un bâtiment, le volume du bâtiment doit tendre à présenter des retraits permettant l'aménagement de toits-terrasses;
- h) dans les secteurs B-1b et B-2b tels qu'identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, une unité du rez-de-chaussée doit privilégier un accès direct à un espace extérieur donnant sur une rue, une allée piétonnière ou une cour;
- i) une ouverture donnant sur le domaine public peut prendre la forme de loggias, de balcons français ou de vérandas;
- j) un bâtiment présentant une hauteur supérieure à huit étages doit tendre à se distinguer des autres bâtiments du territoire de manière à créer de nouveaux repères architecturaux de grande qualité dans le paysage urbain du secteur et du canal de Lachine;
- k) le volume d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure à huit étages localisé dans l'enceinte créée par les bassins 1 et 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement, doit tendre à bénéficier d'un traitement architectural privilégiant la transparence des façades, de manière à procurer aux logements une luminosité naturelle maximale de jour et à animer les rives du canal de Lachine le soir. Ce volume doit être traité de manière à présenter des avancées ponctuelles dans l'emprise de ces bassins;
- l) la façade principale d'un bâtiment marquant l'intersection des rues Ottawa, William et Guy doit tendre à présenter un traitement architectural particulier et à favoriser l'intégration d'une installation artistique significative marquant l'entrée sur le territoire;
- m) la localisation des accès aux stationnements souterrains et aux autres aires de services desservant un bâtiment doit être privilégiée à partir des rues Basin, Ottawa et Richmond, en évitant toutefois de générer une concentration de ces accès pouvant nuire au caractère et à la convivialité du parcours piétonnier de ces rues;

2° à l'égard des cours :

- a) le redéveloppement du territoire doit tendre à assurer la mise en valeur de l’empreinte des quatre anciens bassins initialement aménagés sur le territoire;
- b) l’aménagement des cours avant doit tendre à favoriser l’ouverture et les liens entre le canal de Lachine et le quartier, tout en assurant le caractère public des lieux;
- c) une cour intérieure doit tendre à présenter des agencements diversifiés de surfaces végétales et minérales, pouvant inclure des trottoirs de bois et des terrasses, et des variations de niveaux, afin de favoriser la création de sous-espaces aisément appropriables et distinguer les espaces extérieurs communs des espaces extérieurs privés.

SECTION V
DISPOSITIONS FINALES

24. 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 689 du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement Sud-Ouest (01-280).

ANNEXE A
TERRITOIRE D’APPLICATION

ANNEXE B
SECTEURS D’APPLICATION

GDD 1083468009