

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION À DES FINS RÉSIDENTIELLES DU TERRAIN PORTANT LES NUMÉROS DE LOT 3 635 817 ET 4 728 132 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ AU SUD DE LA RUE RACHEL, DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE MARCEL-PEPIN, AINSI QUE LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION À DES FINS RÉSIDENTIELLES DE LA PROPRIÉTÉ PORTANT LE NUMÉRO 3100, RUE RACHEL EST (ANCIEN CENTRE RAYMOND-PRÉFONTAINE)

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 XXXXX, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé des lots 3 635 817 et 4 728 132 du cadastre du Québec tel qu'il est illustré au plan joint en annexe A au présent règlement.

**CHAPITRE II
AUTORISATIONS**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–Petite-Patrie (01-279) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins résidentielles, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés sur le terrain portant les numéros de lot 3 635 817 et 4 728 132 du cadastre du Québec aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 40, 46, 71, 75, 87, 310, aux paragraphes 2° et 7° du premier alinéa de l'article 329 et aux articles 330 et 566 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–Petite-Patrie (01-279).

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

4. La démolition partielle du centre Raymond-Préfontaine est autorisée conformément au plan de l'annexe B.

**CHAPITRE III
CONDITIONS GÉNÉRALES**

SECTION I

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION

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

Le plan d'aménagement paysager doit indiquer la localisation, le nombre, les essences et les dimensions des arbres et arbustes devant être plantés sur le terrain.

Les arbres existants identifiés 2 à 16 sur le plan de l'annexe C doivent être préservés.

Leur préservation doit tendre à se rapprocher des prescriptions spéciales sur la protection des végétaux exigés lors des travaux apparaissant à l'annexe F.

SECTION II

CADRE BÂTI

SOUS-SECTION 1

IMPLANTATION

6. L'implantation des bâtiments doit tendre à se conformer au plan de l'annexe C.

SOUS-SECTION 2

ALIGNEMENT

7. L'alignement de construction des bâtiments à ériger sur les emplacements 1 et 2 identifiés au présent règlement doit être établi conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–Petite-Patrie (01-279).

SOUS-SECTION 3

CONSTRUCTION HORS-TOIT

8. Une construction hors-toit, à l'exception d'une cage d'ascenseur, ne peut dépasser de plus de 2 m les hauteurs totales permises au présent règlement.

9. Une construction hors-toit, à l'exception d'une cage d'ascenseur, doit être traitée de manière à assurer son intégration architecturale et à limiter ses impacts acoustiques. Elle ne doit pas être visible des voies publiques.

10. Une construction hors-toit et son écran doivent respecter les retraits suivants :

- 1° par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implantés à la limite d'emprise de la voie publique, un retrait minimal équivalant à 2 fois la hauteur de la construction hors-toit ;
- 2° par rapport à un mur arrière, un retrait minimal équivalant à 1 fois la hauteur de la construction hors-toit.

SECTION II

STATIONNEMENT ET ACCÈS VÉHICULAIRE

- 11.** Les unités de stationnement doivent être aménagées en sous-sol seulement.
- 12.** Le ratio minimal d'unités de stationnement est de 0,5 case par logement.
- 13.** Le ratio maximal d'unités de stationnement est de 1 case par logement.
- 14.** Un accès à une aire de stationnement doit être conforme au plan de l'annexe D.

SECTION III

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

15. Toute demande de permis de construction visée par le présent règlement doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–Petite-Patrie (01-279) selon les critères qui y sont prévus et les critères énoncés à l'appel public de propositions élaboré pour le développement du site et relatif au concept d'aménagement, à l'architecture et aux objectifs de performance, lequel est joint comme annexe E au présent règlement.

SECTION IV

GARANTIE

- 16.** Une lettre de garantie bancaire d'une somme équivalant à 2 500 \$ par arbre doit être déposée au moment de la demande de permis de construction afin d'assurer la protection des arbres d'intérêt identifiés 2 à 16 au plan de l'annexe C pour la durée des travaux de construction.
- 17.** La lettre de garantie bancaire mentionnée à l'article précédent doit être maintenue jusqu'à 60 jours suivant la fin des travaux de construction.

CHAPITRE IV

CONDITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTS EMPLACEMENTS

SECTION I

EMPLACEMENT 1

18. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 1 sur le plan de l'annexe A, lequel emplacement comprend aussi l'entièreté du stationnement localisé en sous-sol de cet emplacement.

SOUS-SECTION 1

TAUX D'IMPLANTATION

19. Le taux d'implantation minimal est de 35 %.

20. Le taux d'implantation maximal est de 50 %.

SOUS-SECTION 2

INDICE DE SUPERFICIE DE PLANCHER

21. L'indice de superficie de plancher minimal est de 2.

22. L'indice de superficie de plancher maximal est de 3,5.

SOUS-SECTION 3

MARGES LATÉRALE ET ARRIÈRE

23. La marge latérale minimale est de 4 m.

24. La marge arrière minimale est de 4 m.

SOUS-SECTION 4

HAUTEUR

25. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 4 étages et 12 m.

26. La hauteur d'un bâtiment ne peut être supérieure à 8 étages et 26 m.

SOUS-SECTION 5

OUVERTURES

27. La superficie des ouvertures d'une façade peut excéder 40 % de la superficie de cette façade.

SECTION II

EMPLACEMENT 2

28. Les dispositions de la présente section s'appliquent à l'emplacement identifié par le numéro 2 sur le plan de l'annexe A.

SOUS-SECTION 1

TAUX D'IMPLANTATION

29. Le taux d'implantation minimal est de 60 %.

30. Le taux d'implantation maximal est de 70 %.

SOUS-SECTION 2

INDICE DE SUPERFICIE DE PLANCHER

31. L'indice de superficie de plancher minimal est de 4.

32. L'indice de superficie de plancher maximal est de 4,5.

SOUS-SECTION 3 **MARGE LATÉRALE**

33. La marge latérale minimale est de 2,3 m.

SOUS-SECTION 4 **HAUTEUR**

34. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 4 étages et 12 m.

35. La hauteur d'un bâtiment ne peut être supérieure à 8 étages et 26 m.

SOUS-SECTION 5 **OUVERTURES**

36. La superficie des ouvertures d'une façade peut excéder 40 % de la superficie de cette façade.

CHAPITRE V **DÉLAI DE RÉALISATION**

37. Les travaux de construction 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.

38. Un aménagement paysager prévu sur l'emplacement et pour lequel un permis de construction est délivré doit être complété dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction autorisés par le permis.

Un aménagement paysager visé au premier alinéa doit être maintenu en bon état et remplacé au besoin.

CHAPITRE VI **DISPOSITION PÉNALE**

39. 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 679 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279).

ANNEXE A
PLAN DU TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B
PLAN DE LOCALISATION DU CENTRE RAYMOND-PRÉFONTAINE

ANNEXE C
PLAN D'IMPLANTATION

ANNEXE D
PLAN-PAYSAGE

ANNEXE E
APPEL PUBLIC DE PROPOSITIONS

ANNEXE F
PRESCRIPTIONS SPÉCIALES SUR LA PROTECTION DES VÉGÉTAUX EXIGÉE
LORS DES TRAVAUX

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