

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE IMMOBILIER SUR L'EMPLACEMENT DÉLIMITÉ PAR LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, L'AVENUE ATWATER ET LES RUES TUPPER ET DU SUSSEX**

Vu le paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (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 intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A au présent règlement.

**CHAPITRE II**  
**AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire visé à l'article 1, la démolition, la transformation, la construction et l'occupation de bâtiments 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 :

- 1° aux articles 8 (plan des hauteurs), 44 (calcul de la densité), 134 (plan des usages), 179 (niveau d'un commerce), 183 (cohabitation avec un usage commercial) 268 (débit de boissons alcooliques), 381 (débarcadère dans une cour avant), 388 (superficie d'un café-terrasse), 392 (café-terrasse sur un toit), 582 (unité de chargement) et 605 (nombre d'unités de stationnement) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- 2° au paragraphe 1 de l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales (RRVM c. 0-1).

4. Ce projet peut être réalisé par phase.

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

## **CHAPITRE III**

### **CONDITIONS**

#### **SECTION 1**

##### **USAGES, HAUTEUR, IMPLANTATION, DENSITÉ, VOLUMÉTRIE ET STRUCTURE**

**6.** La catégorie M.7C s'applique au territoire de l'Annexe A, selon les dispositions prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

**7.** Malgré l'article 6, un café-terrasse est autorisé sans limites de superficie et peut être aménagé sur un toit, au même niveau qu'un logement.

**8.** L'implantation et la volumétrie doivent être substantiellement conformes aux plans joints en annexe B au présent règlement.

**9.** La hauteur maximale d'une tour doit être égale ou inférieure aux plafonds de hauteurs respectifs de chaque tour décrite dans les coupes longitudinales intitulées « 10. Coupe longitudinale Tupper » et « 11. Coupe longitudinale René-Lévesque Ouest » jointes en annexe B au présent règlement.

**10.** Sous réserve des plans joints à l'Annexe B, la hauteur minimale d'un bâtiment est de 11 m.

**11.** 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 de l'Annexe A.

**12.** La superficie de plancher brute d'un étage type des tours 2 à 5 doit être substantiellement conforme aux superficies indiquées dans le plan intitulé « 8. Étage type » joint en annexe B au présent règlement.

**13.** La dalle de la toiture du deuxième sous-sol situé sous le parc Henri-Dunant doit être conforme au plan intitulé « 16. Coupe de la dalle double du stationnement sous le futur parc Henri-Dunant » joint en annexe B au présent règlement.

#### **SECTION 2**

##### **BÂTIMENT À CONSERVER**

**14.** Le bâtiment existant sis au 2307, boulevard Dorchester Ouest doit conserver une implantation pavillonnaire au niveau de son expression architecturale.

**15.** Les composantes de l'enveloppe extérieure et des ouvertures du bâtiment mentionné à l'article 14 doivent être restaurées ou, dans le cas où elles sont disparues, reconstituées telles qu'à l'origine, à l'exception des balcons.

**16.** Les bas-reliefs d'Henri Hébert doivent être conservés et intégrés au projet.

### **SECTION 3**

#### **DEMANDE DE PERMIS**

**17.** La délivrance d'un certificat de démolition est conditionnelle au dépôt de trois garanties bancaires irrévocables de 500 000 \$, 2 000 000 \$ et de 2 500 000 \$.

**18.** Les garanties visées à l'article 17 doivent demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux suivants :

- 1° la restauration du bâtiment visée à l'article 14 du présent règlement dans le cas de la garantie de 2 000 000 \$;
- 2° la construction de la structure du basilaire des tours 4 et 5 ainsi que d'une des tours montrées aux plans joints en annexe B au présent règlement dans le cas de la garantie de 2 500 000 \$;
- 3° l'aménagement paysager temporaire du site de la tour 1 ou une demande de permis de construction ou de transformation de la tour 1 dans le cas de la garantie de 500 000 \$.

Les garanties doivent être d'un an et être renouvelables automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée des travaux.

Les garanties doivent prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser l'arrondissement de Ville-Marie 45 jours avant l'échéance si elles ne sont pas renouvelées ou avant leur annulation, le cas échéant.

Dans le cas où l'arrondissement est informé qu'une garantie n'est pas renouvelée, est annulée ou si les travaux ne sont pas réalisés conformément au présent règlement, l'arrondissement de Ville-Marie peut réaliser la garantie.

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

- 1° un devis technique par phase de construction décrivant les critères d'intégration architecturale qui guident la composition et le choix des matériaux de l'enveloppe du bâti;
- 2° dans le cas d'un permis pour la construction d'une tour, une étude d'impacts éoliens effectuée avec une simulation en soufflerie ou en bassin hydraulique incluant, le cas échéant, des mesures de mitigation assurant le confort des usagers aux abords des constructions;
- 3° dans le cas d'un permis de transformation pour le bâtiment visé à l'article 14, un devis technique des mesures de conservation et de restauration;

- 4° un plan d'aménagement paysager des espaces libres, incluant l'aménagement temporaire du site de la tour 1 montrée aux plans joints en annexe B au présent règlement;
- 5° un devis détaillant l'étanchéité et la durabilité de la toiture du deuxième sous-sol située sous le parc Henri-Dunant.

#### **SECTION 4**

#### **CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

**20.** Une demande de permis de construction ou de transformation visée par le présent règlement doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

**21.** 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 :

- 1° l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment visé à l'article 14;
- 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 des basiliaires doit contribuer à rehausser la définition spatiale et l'attrait du domaine public, notamment en regard du parc Henri-Dunant et de son prolongement à l'intérieur de l'îlot;
- 4° le traitement architectural des basiliaires et l'occupation du rez-de-chaussée doivent contribuer au confort, à l'animation et à la sécurité des espaces extérieurs;
- 5° la conception des bâtiments doit favoriser l'aménagement paysager de toits-terrasses, accessibles depuis les espaces intérieurs adjacents;
- 6° les enseignes doivent s'intégrer aux caractéristiques de la composition des façades, notamment par leur dimension et leur nombre;
- 7° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à la volumétrie des bâtiments et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;
- 8° les persiennes de ventilation du basilaire des tours 4 et 5 montrées aux plans joints en annexe B au présent règlement doivent préférentiellement être situées à proximité du quai de chargement, sur la face ouest du bâtiment;

- 9° l'aménagement des accès véhiculaires doit assurer la sécurité et le confort des piétons;
- 10° les espaces libres extérieurs doivent être aménagés en continuité avec le domaine public adjacent, incluant les trottoirs et les espaces de parcs publics;
- 11° l'aménagement paysager des espaces libres et des aires de détente extérieures doit privilégier les éléments végétaux et s'intégrer harmonieusement aux espaces publics adjacents;
- 12° l'aménagement des quais de chargement, incluant leurs voies d'accès, doit être sécuritaire et adapté aux aires de détente extérieures et de circulation piétonnière adjacentes;
- 13° dans le cas où il y aurait une délimitation physique visant à enclore la cour intérieure, celle-ci doit être conçue et implantée comme un élément décoratif prédominant de l'aménagement paysager, tout en assurant un minimum de transparence;
- 14° une délimitation physique visant à enclore la cour intérieure doit comporter des accès permettant de faciliter les déplacements piétonniers à travers le site en période diurne;
- 15° du côté de la rue du Sussex et de l'avenue Atwater, les volumes bâtis situés au-dessus du basilaire doivent être fragmentés en plusieurs plans de façade de façon à briser leur masse et à atténuer leur horizontalité, comme illustré au plan intitulé « 18. Schémas volumétriques » joint en annexe B au présent règlement;
- 16° la composition de la Tour 1 doit favoriser une continuité architecturale avec le basilaire de la rue Tupper tout en privilégiant un caractère distinctif par rapport aux autres tours.

#### **CHAPITRE IV**

##### **DISPOSITION PÉNALE**

**22.** Quiconque occupe ou utilise 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 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**

**23.** Les travaux visés par le présent règlement doivent débiter 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 est nulle et sans effet.

-----

**ANNEXE A**

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION » ESTAMPILLÉ PAR  
L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 23 MAI 2017

**ANNEXE B**

PLANS NUMÉROTÉS 1 À 18, PRÉPARÉS PAR MENKÈS SHOONER DAGENAI  
LETOURNEUX ARCHITECTES, ET FAHEY ET ASSOCIÉS, ESTAMPILLÉS PAR  
L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 23 MAI 2017

\_\_\_\_\_

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

GDD 1164869005