

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

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS MIXTES  
D'UNE HAUTEUR MAXIMALE DE 6 ÉTAGES ET DE 20 M SUR LE LOT  
NUMÉRO 2 402 168 DU CADASTRE DU QUÉBEC, BORDÉ PAR L'AVENUE DU  
MONT-ROYAL EST ET LES RUES AUGUSTIN-FRIGON, WILLIAM-  
TREMBLAY ET MOLSON**

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

À la séance du \_\_\_\_\_ 2017, le conseil de la ville de Montréal décrète :

**SECTION I**  
**TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 2 402 168 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

**SECTION II**  
**AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction, la transformation et l'occupation d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8 à 10, 22.1, 23.1 à 26, 34, 40, 41, 50 à 70.2, 121, 169, 352, 677.20 à 677.24 et 677.26 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279) et au paragraphe 1 de l'article 27 du Règlement de lotissement de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-99).

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

### **SECTION III**

#### **CONDITIONS LIÉES À LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION ET À L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES**

3. Une demande de permis relative à la construction d'un bâtiment ou à son agrandissement autorisé en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel reconnu dans ce domaine et prévoyant, pour chacun des blocs indiqués au plan joint en annexe 1 au présent règlement, le nombre, les variétés et les dimensions des arbres devant être plantés sur le site.
4. La demande de permis relative à la construction du bloc 4, tel qu'identifié au plan de l'annexe 1, doit être accompagnée de l'acte de servitude de passage public, en faveur de la Ville de Montréal, sur une partie du lot 4 353 253, sur le bloc commun et sur les places, tels qu'identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement, dûment inscrite au registre foncier du Québec.
5. Un certificat d'autorisation est requis pour aménager les espaces extérieurs situés sur le bloc commun et sur les places, tels qu'identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

### **SECTION IV CADRE BÂTI**

#### **SOUS-SECTION 1**

##### **ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ET IMPLANTATION**

6. L'alignement de construction et l'implantation d'un bâtiment sont déterminés conformément à la section VI du présent règlement.

#### **SOUS-SECTION 2**

##### **DENSITÉ**

7. Dans le territoire d'application décrit à l'article 1, la densité maximale prescrite est de 3.

Malgré le premier alinéa, la densité maximale est de 3,5 pour le bloc 8, tel qu'identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

8. Dans le territoire d'application décrit à l'article 1, la densité minimale prescrite est de 1,2.

Pour les blocs 1 à 7 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement, la densité minimale prescrite s'applique à la réalisation complète du bâtiment situé sur ces 7 blocs.

Malgré le deuxième alinéa, au plus tard 120 mois suivant l'émission du premier permis de construction, tout bâtiment situé sur les blocs 1 à 7, tels qu'identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement, doit respecter la densité minimale prescrite au présent article.

### **SOUS-SECTION 3**

#### **TAUX D'IMPLANTATION**

9. Le taux d'implantation maximal sur le territoire d'application décrit à l'article 1 est de 50 %.

Malgré le premier alinéa, le taux d'implantation maximal est de 60 % pour le bloc 8 identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

10. Le taux d'implantation minimal prescrit pour les blocs 1 à 7 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement s'applique à la réalisation complète du bâtiment situé sur ces 7 blocs.

Malgré le premier alinéa, au plus tard 120 mois suivant l'émission du premier permis de construction, tout bâtiment situé sur les blocs 1 à 7 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement doit respecter la densité minimale prescrite au présent article.

### **SOUS-SECTION 4**

#### **MARGE AVANT**

11. La marge avant minimale prescrite est de :

- a) 4 m devant l'emprise de la rue Molson;
- b) 3 m devant l'emprise de la rue William-Tremblay;
- c) 3 m devant l'emprise de la rue Augustin-Frigon;
- d) 3,5 m devant l'emprise de l'avenue du Mont-Royal Est.

### **SOUS-SECTION 5**

#### **HAUTEUR**

12. La hauteur minimale prescrite d'un bâtiment est de 2 étages et de 14 m.
13. La hauteur maximale prescrite d'un bâtiment est de 6 étages et de 20 m.
14. Pour le bloc 8 illustré au plan joint en annexe 1 au présent règlement, au moins 40 % de l'aire du bâtiment doit avoir une hauteur maximale de 4 étages.

### **SOUS-SECTION 6**

#### **ÉQUIPEMENT MÉCANIQUE ET CONSTRUCTION HORS TOIT**

15. Un cabinet hors-sol abritant un équipement électrique, mécanique ou de télécommunication ne doit pas être visible d'une voie publique adjacente au bâtiment et ne doit pas être implanté dans une cour avant.
16. Une construction hors toit et une chute à déchets, à l'exception d'un puits de lumière, d'un parapet (incluant un parapet utilisé comme garde-corps d'une terrasse), d'une cheminée, d'un évier et d'un mât, doit respecter :
  - 1° un retrait minimal équivalant à 2 fois sa hauteur par rapport au mur extérieur de l'étage immédiatement inférieur adjacent à une cour avant et situé à moins de 10 m de l'emprise de la voie publique;
  - 2° un retrait minimal équivalant à 1 fois sa hauteur par rapport à un mur extérieur de l'étage immédiatement inférieur dans tous les autres cas que celui indiqué au paragraphe 1 du présent article.
17. Tout équipement mécanique installé sur un toit doit être dissimulé derrière un écran.

#### **SOUS-SECTION 7**

##### **STATIONNEMENT**

18. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé. Toutes les unités de stationnement doivent être aménagées sous le niveau du rez-de-chaussée.
19. Le nombre maximal d'unités de stationnement prescrit, pour les blocs 1 à 7 tels qu'identifiés au plan de l'annexe 1 s'applique à la réalisation complète du bâtiment situé sur ces 7 blocs.

Malgré le premier alinéa, au plus tard 120 mois suivant l'émission du premier permis de construction, tout bâtiment situé sur les blocs 1 à 7, tels qu'identifiés au plan de l'annexe 1, doit respecter le nombre maximal d'unités de stationnement prescrit.
20. Au moins 3 % des unités de stationnement doivent être réservées à l'autopartage. Ces dernières doivent être identifiées au moyen d'un marquage au sol distinctif.

#### **SOUS-SECTION 8**

##### **CHARGEMENT**

21. Un accès à un quai de chargement doit être aménagé à partir de la rue Molson ou de la rue William-Tremblay.
22. Aucun quai de chargement ne doit être accessible à partir du bloc commun identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

## **SECTION V**

### **CONDITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTS BLOCS**

#### **SOUS-SECTION 1**

**BLOCS 1, 3, 5, 7**

23. Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux blocs 1, 3, 5 et 7 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

24. En plus des usages permis en vertu de la réglementation d'urbanisme, les usages suivants sont également autorisés :

1° de la famille commerce :

- a) accessoires et appareils électroniques et informatiques;
- b) accessoires personnels;
- c) articles de sports et de loisirs;
- d) débit de boissons alcooliques;
- e) salle de spectacle.

2° de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- a) école primaire et préscolaire.

25. La superficie de plancher des usages suivants ne doit pas excéder 300 m<sup>2</sup> par établissement :

- a) accessoires et appareils électroniques et informatiques;
- b) accessoires personnels;
- c) articles de sports et de loisirs;
- d) épicerie;
- e) papeterie, librairie et articles de bureau;
- f) fleurs, plantes et produits de jardinage;
- g) produits agro-alimentaires;
- h) produits d'artisanat;
- i) services personnels et domestiques;
- j) restaurant, traiteur.

26. La superficie de plancher de l'usage débit de boisson alcoolique ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup> par établissement.

27. La superficie de plancher de l'usage salle de spectacle ne doit pas excéder 2 000 m<sup>2</sup> par établissement.

28. Les usages débit de boisson alcoolique, salle de réception et salle de spectacle doivent être situés dans un local adjacent à un mur extérieur faisant face à la place 1,

identifiée au plan joint en annexe 1 au présent règlement, ou à l'emprise de la rue William-Tremblay ou de la rue Molson.

29. Un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à un mur extérieur faisant face à la place 1 identifiée au plan joint en annexe 1 au présent règlement doit être occupé par un usage de la famille commerce ou de la famille équipements collectifs et institutionnels.
30. Un café-terrasse peut être aménagé dans toutes les cours.
31. Un usage de la famille commerce doit être situé au rez-de-chaussée, à l'exception des usages suivants :
  - a) bureau;
  - b) clinique médicale;
  - c) centre d'activité physique;
  - d) école d'enseignement spécialisé;
  - e) institution financière;
  - f) salle de réunion;
  - g) salle d'exposition.

Malgré le premier alinéa, un usage de la famille commerce peut être exercé au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée, à la condition de constituer le prolongement d'un établissement situé au rez-de-chaussée.

## **SOUS-SECTION 2**

### **BLOCS 2, 4 ET 6**

32. Les dispositions de la présente section s'appliquent aux blocs 2, 4 et 6 identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.
33. Seuls les usages suivants sont autorisés :
  - 1° de la famille habitation :
    - a) habitation de 37 logements et plus dont au moins 35 % des logements possèdent une superficie de plancher d'au moins 96 m<sup>2</sup> et un espace libre privé d'au moins 7 m<sup>2</sup>. Lorsque le nombre minimal de logement exigé correspond à un nombre fractionnaire, le nombre de logement est arrondi au nombre entier le plus près. Un nombre fractionnaire comportant une fraction égale à un demi est arrondi au nombre entier supérieur le plus près;
  - 2° de la famille commerce :
    - a) les usages de la famille commerce permis dans la zone, à l'exception de l'usage salle de réception;

- b) accessoires et appareils électroniques et informatiques;
- c) accessoires personnels;
- d) articles de sports et de loisirs;

3° de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- a) activité communautaire et socioculturelle;
- b) garderie;
- c) école primaire et préscolaire.

34. Un usage de la famille commerce est autorisé uniquement au rez-de-chaussée.
35. La superficie de plancher d'un usage de la famille commerce ne doit pas excéder 300 m<sup>2</sup> par établissement.
36. Un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à un mur extérieur faisant face à la place 2 identifiée au plan joint en annexe 1 au présent règlement doit être occupé par un usage de la famille commerce ou de la famille équipements collectifs et institutionnels.
37. Un café-terrasse peut être aménagé uniquement dans une cour avant et dans une cour située à 10 m et moins du bloc commun ou d'une place identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.
38. Au moins 50 % des logements situés au rez-de-chaussée, adjacents à un mur extérieur faisant face à la rue Augustin-Frigon, à l'avenue du Mont-Royal Est ou au bloc commun identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement doivent avoir un accès direct à partir de l'un de ces derniers.

### **SOUS-SECTION 3**

#### **BLOC 8**

39. Les dispositions de la présente section s'appliquent au bloc 8 identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.
40. Seul l'usage habitation de 37 logements et plus est autorisé.
41. Au moins 50 % des logements situés au rez-de-chaussée, adjacents à un mur extérieur faisant face à l'avenue du Mont-Royal Est ou au bloc commun tel qu'identifié au plan de l'annexe 1, doivent avoir un accès direct à partir de l'un de ces derniers.

### **SOUS-SECTION 4**

#### **BLOC COMMUN ET PLACES**

42. Les dispositions de la présente section s'appliquent au bloc commun et aux places identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement.

43. Aucun bâtiment ne doit être construit au dessus du sol.

44. Aucune clôture ne doit être aménagée.

45. Un café-terrasse peut être aménagé.

## **SECTION VI**

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

#### **SOUS-SECTION I**

##### **APPLICATION**

46. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiment (11-018) et du Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis (R.R.V.M. c. C-3.2), tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une partie du bâtiment visible de la voie publique adjacente au terrain et tout projet d'aménagement des espaces extérieurs situés sur le bloc commun et sur les places identifiés au plan joint en annexe 1 au présent règlement doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279).

#### **SOUS-SECTION II**

##### **OBJECTIFS ET CRITÈRES**

47. En plus des critères figurant à l'article 674 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie* (01-279), un projet visé par l'article 46 doit être évalué en fonction des objectifs et des critères suivants :

1° Objectif visant l'intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant tout en étant contemporain.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) l'implantation au sol d'un bâtiment ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter le caractère général des constructions et des aménagements illustrés aux plans joints en annexes 1 et 2 au présent règlement;
- b) la composition architecturale d'un bâtiment et sa volumétrie doivent être contemporains tout en s'inscrivant dans son contexte caractérisé, notamment, par la présence de bâtiments industriels anciens et de bâtiments contemporains;

- c) le volume d'un bâtiment doit être fragmenté et varié, afin d'éviter l'effet de mur et de monotonie dû à une trop grande homogénéité;
- d) les accès aux logements et aux commerces situés au rez-de-chaussée et directement accessibles à partir du bloc commun ou d'une voie publique sont favorisés, afin de contribuer à l'animation des espaces publics;
- e) la composition des façades du bâtiment doit être variée que ce soit par son parement ou la modulation de ses ouvertures et ses saillies, afin de créer un milieu de vie vivant et animé;
- f) le traitement des aires de chargement et des lieux d'entreposage des déchets doivent s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment, afin de minimiser leur visibilité tout en créant un tout cohérent;
- g) le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit tendre à être au même niveau que le niveau naturel du sol adjacent.

2° Objectif visant la construction d'un bâtiment et d'infrastructures écologiques, durables et de qualité.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) une approche environnementale est favorisée dans la conception du bâtiment en intégrant minimalement des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, la réduction des îlots de chaleur et l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment dans le choix des revêtements et dans l'aménagement paysager;
- b) les matériaux de revêtement d'un bâtiment doivent être durables, de qualité et faciles d'entretien;
- c) l'implantation d'un bâtiment et la proportion de ses ouvertures doivent prendre en considération l'ensoleillement et la ventilation naturelle, afin de maximiser l'économie d'énergie;
- d) l'aménagement paysager et l'aménagement des toitures doivent minimiser les rejets d'eaux pluviales aux égouts municipaux tout en maximisant le verdissement du site;
- e) le parement, le revêtement du toit et l'aménagement paysager doivent contribuer à réduire les îlots de chaleur;
- f) les toitures végétalisées sont favorisées.

3° Objectif visant l'intégration visuelle d'un équipement technique et mécanique.

À cette fin, les critères suivants s'appliquent :

- a) l'aménagement paysager doit contribuer à atténuer la visibilité d'un cabinet hors-sol abritant un équipement électrique, mécanique ou de télécommunication, afin de contribuer à son intégration dans le paysage du site;
- b) une construction hors toit, un équipement mécanique et un écran situés sur le toit d'un bâtiment doivent être installés en retrait d'un mur extérieur, afin de minimiser leur visibilité depuis une voie publique adjacente au terrain et du bloc commun;
- c) une construction hors toit, un équipement mécanique et un écran doivent s'intégrer à la composition architecturale du bâtiment, afin de créer un tout cohérent.

4° Objectif visant à assurer une compatibilité entre les usages industriels, commerciaux et résidentiels sur le site et dans le secteur environnant.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) la localisation et l'aménagement d'une aire de chargement doivent favoriser le confinement des nuisances en lien avec cette activité, afin de limiter les impacts négatifs sur les résidents;
- b) la localisation et l'aménagement d'un équipement mécanique doivent favoriser le confinement des nuisances en lien avec son fonctionnement, afin de minimiser leurs impacts sonores et visuels et d'assurer une qualité d'ambiance pour les résidents et les usagers des espaces extérieurs sur le site.

5° Objectif visant à favoriser la création d'un environnement unique, verdoyant, attrayant et sécuritaire pour le piéton.

À cette fin, les critères d'évaluation suivants s'appliquent :

- a) l'aménagement paysager doit contribuer à l'unité du projet par le traitement des accès aux bâtiments, l'aménagement des cours, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage;
- b) l'aménagement du bloc commun doit traduire son caractère public et permettre son libre accès;

- c) l'aménagement des cours doit permettre la création de corridors écologiques majoritairement végétalisés entre le parc Jean-Duceppe et l'emprise de la voie ferrée du Canadien Pacifique.

## **SECTION VII**

### **CONDITIONS DE L'ÉMISSION D'UN PERMIS**

48. Une garantie monétaire, au montant de 50 000 \$, est exigée, préalablement à l'émission d'un permis autorisant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment, pour assurer le respect des plans approuvés en vertu du titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie* (01-279), incluant le plan d'aménagement paysager, mais excluant l'aménagement des espaces intérieurs.

La garantie monétaire doit demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète du projet de construction et d'aménagement paysager, excluant l'aménagement des espaces intérieurs, conformément aux plans approuvés par le conseil d'arrondissement et une disposition, obligeant l'émetteur à renouveler automatiquement les conditions à la date d'échéance, devra y être incluse.

49. La garantie monétaire exigée à l'article 48 ne s'applique pas à l'émission d'un permis autorisant la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment situé sur le bloc 8 identifié au plan joint en annexe 1 au présent règlement.
50. Tout permis de construction d'un nouveau bâtiment principal ou pour une transformation impliquant un agrandissement de l'aire du bâtiment ne peut être accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigé le ou les bâtiments ne forme qu'un seul lot distinct sur les plans officiels du cadastre.

## **SECTION VIII**

### **DISPOSITION PÉNALE**

51. Quiconque contrevient à 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 1**

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

### **ANNEXE 2**

DOCUMENT INTITULÉ « PLANS DU PROJET »

---

GDD : 1160963074