

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

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT PORTANT LES NUMÉROS 2155 ET 2175, RUE SAINT-PATRICK AINSI QUE LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION À DES FINS RÉSIDENIELLES, COMMERCIALES ET COMMUNAUTAIRES DE NOUVEAUX BÂTIMENTS SUR UN EMPLACEMENT SITUÉ À L'ANGLE NORD-OUEST DES RUES SAINT-PATRICK ET ISLAND DANS L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST**

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

À l'assemblée du                      2017, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I**  
**TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé des lots 1 380 524, 1 380 723, 1 573 906, 2 096 900 et 2 096 901 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan joint en annexe A au présent règlement.

**CHAPITRE II**  
**AUTORISATIONS**

2. La démolition du bâtiment portant les numéros civiques 2155 à 2175 rue Saint-Patrick est autorisée aux conditions prévues au présent règlement.

3. Sur le territoire décrit à l'article 1, malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), la construction et l'occupation des bâtiments à des fins résidentielles, commerciales et communautaires 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, 16, 18, 43, 81, 137, 185, 194, 197, 346, 357, 363, 367, 399 et 589 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280).

En plus des dérogations prévues au deuxième alinéa, il est permis de déroger aux dispositions suivantes pour la réalisation du projet de construction des bâtiments 1, 2 et 3 illustrés au plan joint en annexe B au présent règlement :

1° au paragraphe 3.1° de l'article 14 du Règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA14 22014);

- 2° au paragraphe 1° de l'article 15 du Règlement de lotissement de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA14 22014);
- 3° aux paragraphes 1°, 2° et 14° de l'article 3 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019).

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

**4.** Aux fins de l'application de tout règlement adopté en vertu de l'article 117.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la contribution doit être versée sous la forme d'une somme compensatoire.

**5.** Le bâtiment existant portant les numéros civique 2155 et 2175 peut être maintenu en place pendant la construction des bâtiments 1 et 2 illustrés au plan joint en annexe B au présent règlement.

### **CHAPITRE III**

#### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

#### **SECTION I**

##### **DEMANDE DE PERMIS**

**6.** Aucun permis de construction visant la construction du bâtiment 1 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement ne peut être délivré avant la délivrance d'un permis de lotissement par l'arrondissement autorisant une opération cadastrale visant à diviser une partie des lots 1 380 524, 1 380 723, 1 573 906, 2 096 900 et 2 096 901 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, afin de créer un nouveau lot d'une superficie minimale de 214 m<sup>2</sup>.

Les lots créés par cette opération cadastrale doivent être inscrits au cadastre avant la délivrance du permis de construction visant le bâtiment 2.

**7.** Toute demande de permis de construction visant la construction des bâtiments 1, 2 et 3 illustrés au plan joint en annexe B au présent règlement, doit, en plus des documents requis en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiment (11-018), être accompagnée des documents suivants :

- 1° une étude acoustique réalisée par un spécialiste dans ce domaine démontrant le respect de l'exigence visant le niveau sonore à l'intérieur d'un logement prévue au présent règlement;
- 2° un plan d'aménagement paysager conforme à la configuration des espaces extérieurs illustrés au plan joint en annexe C au présent règlement indiquant minimalement la localisation, le nombre, les essences et les dimensions des arbres devant être plantés sur le terrain;
- 3° un rapport préparé par un spécialiste dans le domaine de l'arboriculture concernant la protection des arbres existants et leur remplacement, s'il y a lieu.

**8.** Le début des travaux de construction du bâtiment 1 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement constitue une condition à la délivrance du permis de démolition autorisant la démolition totale ou partielle du bâtiment existant portant les numéros civiques 2155 et 2175.

**9.** La délivrance des permis de construction et des certificats d'autorisation relatifs à la construction des bâtiments 1, 2 et 3 illustrés au plan joint en annexe B n'est pas assujettie aux dispositions du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019).

Malgré le premier alinéa, les demandes de permis ou de certificat relatives à des modifications aux bâtiments une fois érigés demeurent assujetties à ce règlement.

## **SECTION II**

### **CADRE BÂTI**

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

##### **IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE**

**10.** L'implantation des bâtiments doit être conforme à la configuration des bâtiments illustrés au plan de l'annexe B du présent règlement.

**11.** Les marges minimales autorisées sont les suivantes :

Marge telle qu'illustrée à l'annexe D du présent règlement	Marge de recul minimale	Empiètement maximal des étages supérieurs au rez-de-chaussée dans la marge
Marge avant Saint-Patrick	6,00 m	2,50 m
Marge avant Island	6,00 m	2,00 m
Marge latérale ouest	10,00 m	2,50 m.
Marge latérale Canal de Lachine	4,90 m	1,00 m.

Malgré le premier alinéa, la marge latérale Canal de Lachine illustrée au plan joint de l'annexe D au présent règlement peut être réduite à 2 mètres sur une profondeur de 59 mètres à partir de la limite avant front sur l'emprise de la rue Island.

**12.** Les bâtiments peuvent se prolonger jusqu'à la limite de propriété sous le niveau du sol.

**13.** Aux fins de l'application de l'article 16 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), la référence altimétrique pour le calcul de la hauteur est établie à 16,3 mètres.

**14.** La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments 2 et 3 illustrés au plan joint en annexe B au présent règlement est de 25 mètres.

**15.** Calculés pour l'ensemble des trois bâtiments faisant l'objet du présent règlement, les taux d'implantation minimal et maximal sont respectivement de 35% et 57%.

## **SOUS-SECTION 2**

### **DENSITÉ**

**16.** La densité maximale autorisée est de 3.2.

**17.** Le nombre maximal de logements autorisé est de 285.

## **SOUS-SECTION 3**

### **USAGES**

**18.** Seul l'usage habitation de 36 logements et plus (H.7) de la famille « habitation » est autorisé.

**19.** Un usage de la famille « habitation » situé à moins de 30 mètres de la rue Saint-Patrick peut être exercé si le niveau sonore à l'intérieur du logement est égal ou inférieur à 40dBA Leq (24 h).

**20.** Les usages complémentaires « soins personnels » et « massage » ne sont pas autorisés.

**21.** Malgré l'article 18, seuls les usages suivants sont autorisés au rez-de-chaussée du bâtiment 1, tel qu'illustré au plan de l'annexe B du présent règlement :

1° de la famille « commerce » :

a) les usages spécifiques suivants de la catégorie C.1 (2):

- i) épicerie;
- ii) papeterie, articles de bureau;
- iii) restaurant, traiteur;

- iv) vente de produits fabriqués sur place;
- b) les usages additionnels suivants de la catégorie C.1 (2):
  - i) atelier d'artiste et d'artisan;
  - ii) bureau;
  - iii) clinique médicale;
  - iv) école d'enseignement spécialisé;
  - v) services personnels et domestiques;

2° de la famille « équipements collectifs et institutionnels » :

- a) activité communautaire et socioculturelle;
- b) garderie.

**22.** Malgré l'article 18, en plus de l'usage 36 logements et plus (H.7) de la famille « habitation », les usages suivants sont autorisés au deuxième étage du bâtiment 1 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement :

1° de la famille « commerce » :

- a) les usages additionnels suivants de la catégorie C.1 (2) :
  - i) atelier d'artiste et d'artisan;
  - ii) bureau;
  - iii) clinique médicale;
  - iv) école d'enseignement spécialisé;

2° de la famille « équipements collectifs et institutionnels » :

- a) activité communautaire et socioculturelle.

**23.** Le deuxième étage du bâtiment 1 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement peut être occupé simultanément par des usages de la famille « habitation », « commerce » et « équipements collectifs et institutionnels ».

Malgré le premier alinéa, lorsque la superficie du deuxième étage occupée par un usage de la famille « commerce » ou « équipements collectifs et institutionnels » est supérieure à la moitié de la superficie totale de cet étage, l'usage de la famille « habitation » y est prohibé.

24. La superficie de plancher maximale des usages spécifiques de la catégorie C.1(2) compris dans un même établissement est de 650 m<sup>2</sup>.

#### SOUS-SECTION 4 ARCHITECTURE

25. Les matériaux de parement autorisés sont :

- 1° la brique modulaire de couleur rouge-brun (bourgogne) de type Modular Ashberry Velour A de la compagnie Belden ou équivalent;
- 2° le béton;
- 3° le mur-rideau de verre muni de meneaux métalliques de couleur grise anodisée ou foncée;
- 4° les panneaux métalliques de couleur grise;
- 5° le verre sérigraphié.

26. La composition du parement des murs extérieurs prévue à l'article 25 doit être conforme aux proportions minimales et maximales fixées au présent tableau :

Mur extérieur	Proportion minimale des matériaux de parement			Proportion maximale des matériaux de parement		
	brique	mur-rideau	fenestration	panneau métallique	béton	Verre sérigraphié fixé sur une saillie
A	30%	30%	15%	20%	10%	5%
B	30%	15%	40%	10%	10%	5%
C	20%	30%	35%	5%	10%	5%
D	25%	20%	35%	10%	15%	5%
E	15%	40%	20%	15%	10%	5%
F	20%	10%	35%	25%	10%	-
G	25%	20%	30%	20%	10%	-
H	45%	-	5%	50%	10%	-
I	45%	-	5%	50%	10%	-
J	30%	10%	25%	20%	10%	5%
K	30%	15%	30%	15%	10%	5%
L	20%	-	40%	30%	10%	5%
M	55%	2%	10%	25%	25%	-

Aux fins de l'application du premier alinéa :

- 1° les murs extérieurs identifiés au tableau du premier alinéa réfèrent aux élévations identifiées au plan joint en annexe E au présent règlement;

2° le calcul de la superficie des murs extérieurs exclut les plans de murs extérieurs qui sont perpendiculaires au plan vertical formé par la partie d'un mur extérieur présentant la plus grande superficie.

**27.** Aucun meneau de couleur blanche visible de l'extérieur ne peut être utilisé comme composante d'un matériau de parement visé à la présente sous-section.

**28.** La superficie maximale d'affichage est de 2 m<sup>2</sup> par établissement.

Malgré le premier alinéa, un établissement occupant un local de coin peut bénéficier d'une superficie d'affichage additionnelle de 2 m<sup>2</sup> à la condition que cette superficie additionnelle soit utilisée afin d'installer une enseigne sur la deuxième façade.

### **SECTION III**

#### **STATIONNEMENT**

**29.** Au moins 50% du nombre total de cases de stationnement pour vélos exigés au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) doit être aménagé à l'intérieur du bâtiment.

### **SECTION IV**

#### **AMÉNAGEMENT DES COURS**

**30.** La cour intérieure doit avoir une superficie minimale de 2300 m<sup>2</sup>.

Aux fins de l'application du premier alinéa, l'emplacement de la cour intérieure correspond à l'espace illustré au plan joint en annexe F au présent règlement.

**31.** La cour intérieure doit être accessible à partir de la rue Island par l'aménagement d'une porte cochère.

**32.** L'implantation de barrières ou de clôtures empêchant le libre accès à l'ensemble du territoire décrit à l'article 1 est interdite.

**33.** Dans la marge latérale ouest illustrée au plan joint en annexe D au présent règlement, les occupations, les constructions et les équipements suivants sont interdits sur une largeur de 6 mètres à partir de la limite de propriété séparant les lots 1 380 725 et 2 096 901 du cadastre du Québec :

- 1° les occupations et les constructions visées à l'article 357 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280);
- 2° les cours anglaises;
- 3° les bouteilles et les réservoirs extérieurs hors-sol;
- 4° les équipements mécaniques;
- 5° les enseignes.

**34.** Un café-terrace en plein-air peut être rattaché à l'usage « restaurant, traiteur » de la catégorie C.1(2) ou à l'usage « activités communautaires ou socioculturelles ».

**35.** Un café-terrace peut être aménagé dans toutes les cours.

**36.** L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire est interdit en bordure de la rue Island.

**37.** Aux fins de l'application de l'article 399 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280), le nombre minimal d'arbres à planter pourra être déterminé uniquement lors de la délivrance du permis de construction visant la construction du bâtiment 3 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement en tenant compte de la superficie cumulative de tous les bâtiments.

Malgré le premier alinéa, au moins dix arbres doivent être plantés lors de la construction des bâtiments 1 et 2 illustrés au plan joint en annexe B.

**38.** Les éléments végétaux doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin afin de maintenir un couvert végétal sain.

#### **CHAPITRE IV**

##### **DÉLAI DE RÉALISATION**

**39.** 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.

**40.** L'aménagement des cours avant doit être complété dans les 12 mois suivants la fin des travaux de construction autorisés par le permis.

**41.** L'aménagement des autres cours doit être complété dans les 12 mois suivants la fin des travaux autorisés par le permis visant la construction du bâtiment 3 illustré au plan joint en annexe B au présent règlement.

#### **CHAPITRE V**

##### **DISPOSITION PÉNALE**

**42.** 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**

PLAN DU TERRITOIRE D'APPLICATION

**ANNEXE B**  
PLAN IMPLANTATION

**ANNEXE C**  
PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

**ANNEXE D**  
PLAN DES MARGES

**ANNEXE E**  
PLAN IDENTIFIANT LES MURS EXTÉRIEURS

**ANNEXE F**  
PLAN DE LA COUR INTÉRIEURE

---

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

GDD : 1164810001