

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
09-004

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES À DES FINS RÉSIDEN-
TIELLES 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 24 août 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 notamment 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) et à l'article 89.28 du Règlement sur la canalisation de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales (R.R.V.M. chapitre C-1.1).

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. Sous réserve des dispositions de la présente sous-section, 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. Sur les parties de territoire identifiées comme secteurs C-1a, C-1b1, C-1b2 et C-2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, au rez-de-chaussée et au 2^e étage d'une unité 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. 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. Sur la partie de territoire identifiée comme secteurs B-1a et B-1b sur le plan joint en annexe B au présent règlement, au rez-de-chaussée d'une unité ayant front sur la rue Ottawa, les usages suivants sont autorisés :

1^o atelier d'artiste et d'artisan;

2^o galerie d'art.

8. Sur les parties de territoire identifiées comme secteurs D-1 et D-2 sur le plan joint en annexe B au présent règlement, sont autorisés les usages suivants de la classe Commerce, tels que définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) :

1^o usages C.2, 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, d'une superficie maximale de 1000 m²;

4^o salle de réunion, d'une superficie maximale de 1000 m²;

5^o salle de spectacle, d'une superficie maximale de 1000 m²;

6^o restaurant, sans superficie de plancher maximale.

SOUS-SECTION 2

HAUTEUR

9. La hauteur minimale prescrite d'un bâtiment est de 12,5 m.

10. La hauteur maximale prescrite d'un bâtiment 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

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

12. 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 %.

13. Un balcon localisé sur un plan de façade faisant face à une voie publique ne doit pas faire saillie de plus de 60 cm du plan de façade le plus rapproché de la voie publique.

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

15. Pour les secteurs A-1a, A-1b, A-2a et A-2b, le mur avant le plus rapproché de l'emprise des rues Ottawa et du Séminaire doit être implanté à une distance égale ou supérieure à 20 m à partir de cette emprise.

16. 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

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

18. 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.

19. Malgré l'article 18, 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

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

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

22. 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

23. Un bassin de rétention peut être aménagé en cour avant.

SECTION IV

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

24. En plus des critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement 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) 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) la loggia et le balcon français doivent être privilégiés lorsque l'ouverture, autre qu'une fenêtre, donne sur le domaine public;
- 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 construits sur le territoire par des aménagements de qualité permettant de limiter l'accès physique aux plans d'eau, s'il y a lieu, tout en maximisant leur visibilité à partir du domaine public ou des aires privées communes extérieures;
- b) le redéveloppement du territoire doit tendre à assurer la mise en valeur de l'empreinte des quatre anciens bassins initialement construits sur le territoire par un rappel de l'histoire du lieu et des techniques de constructions alors employées;
- c) 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;
- d) 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.

25. Les bâtiments visés au deuxième alinéa de l'article 10 et ayant une hauteur de plus de 25 m sont soumis aux critères d'évaluation décrits à l'Annexe B7- Fascicule d'intervention – Secteurs de surhauteur, du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA07 22019).

SECTION V
DISPOSITIONS FINALES

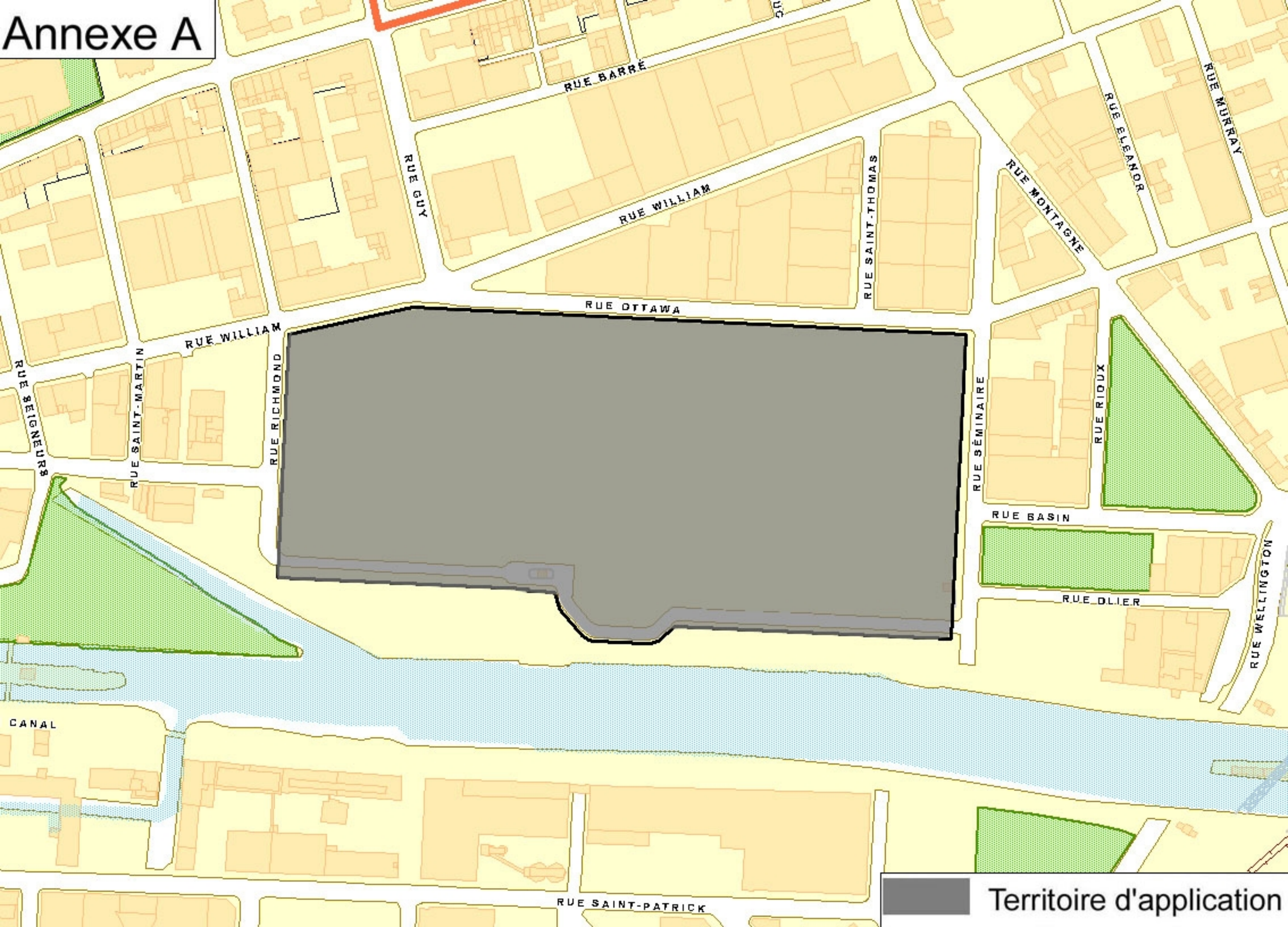
26. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention de l'une des dispositions du présent règlement, 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

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 31 août 2009.

Annexe A



 Territoire d'application

Annexe B

LÉGENDE



REAMÉNAGEMENT DU 1500 RUE OTTAWA
MONTREAL, QUEBEC



CANADA LANDS COMPANY
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA

GRUPE 377 rue de la Commune Ouest
CARDINAL MONTREAL, QUEBEC
HARDY TEL: (514) 844-8181
FAX: (514) 844-8181
www.cardinal-hardy.ca
AMÉNAGEMENT ET DESIGN URBAIN
EN COLLABORATION AVEC L'OEUF
PROJET:241-003-00 01-12-2009

PLAN DE LOTISSEMENT

NOTES:
1. TOUTES LES DIMENSIONS ET NIVEAUX SONT APPROXIMATIFS
2. TOUTES LES DIMENSIONS SONT EN METRES



CANAL DE LACHINE

