

**VILLE DE MONTRÉAL  
RÈGLEMENT  
23-0XX**

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION DU BÂTIMENT  
COMMERCIAL SITUÉ AU 7500, BOULEVARD DES GALERIES-D'ANJOU AFIN  
D'AJOUTER UNE COMPOSANTE RÉSIDENIELLE AU SITE.**

Vu le paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_, le conseil municipal décrète :

**CHAPITRE I  
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 1 005 110 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au certificat de localisation réalisé par Jean Girard, arpenteur-géomètre, en date du 3 octobre 2013 joint à son annexe A et déposé en pièce jointe du présent sommaire.

**CHAPITRE II  
INTERPRÉTATION**

2. La mention « pavillon de marché » fait référence à une ou plusieurs constructions destinées spécifiquement aux activités de marché public et utilisées par des maraîchers.

**CHAPITRE III  
AUTORISATIONS**

3. Malgré le Règlement concernant le zonage (RCA 40) et le Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45), applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation du bâtiment portant le numéro civique 7500, boulevard des Galeries-d'Anjou, son occupation ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés selon les dispositions prévues au présent règlement.

À cette fin, il est notamment permis de déroger :

- 1° aux articles 11, 43, 75.1, 76, 87, 93, 128, 132, 140, 147, 148, 149 et 201.1 du Règlement concernant le zonage (RCA 40);
- 2° à la section V du chapitre VII du Règlement concernant le zonage (RCA 40);

- 3° à l'article 3, paragraphes 2, 3 et 4 ainsi qu'aux articles 19, 20, 21, 22.1, 33, 34, 35, 35.1, 36, 37 et 38 du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45).

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

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS NORMATIVES**

#### **SECTION I**

##### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

4. Dans la zone C-503, la classe d'usage « H 3 Habitation multifamiliale » de la famille « Habitation » est autorisée.

5. Les hauteurs maximales, en étage, autorisées pour le projet sont les suivantes:

- 1° 1 étage pour le basilaire;
- 2° 20 étages pour les volumes A et B (incluant le basilaire mentionné au paragraphe);
- 3° 8 étages pour le volume C.

6. Les opérations de vente et étalage de produits alimentaires et horticoles sont autorisées en cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou.

7. L'étalage et la vente de fleurs, de plantes, de fruits et de légumes sont autorisés pour un usage de la catégorie d'usage « C 5 Commerce de moyenne et de grande surface », en cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou.

8. La vente d'arbres de Noël est autorisée sans qu'une aire d'entreposage extérieure de produits horticoles ne soit aménagée.

9. Un terrain peut accueillir plus d'un pavillon de jardin.

La superficie maximale de un ou de plusieurs pavillons de jardin ne doit pas excéder 10 % de la superficie du toit de la construction sur laquelle ils sont implantés.

10. Un ou des pavillons de marché peuvent être implantés en cour avant.

11. Sur un toit, les constructions et occupations suivantes sont autorisées :

- 1° une piscine;
- 2° une terrasse;

3° un jardin potager;

4° un pavillon de jardin.

**12.** L'aire de stationnement située en bordure de l'avenue des Halles doit être aménagée à une distance minimale de 1 mètre de la ligne avant.

**13.** Le pourcentage d'espace végétalisé minimal requis pour l'immeuble est de 22 %. Ce pourcentage inclut notamment l'ensemble des espaces végétalisés aménagés dans les aires de stationnement.

## **SECTION II**

### **CADRE BÂTI**

**14.** Pour le stationnement aménagé à l'intérieur du basilaire, les aménagements suivants doivent être effectués:

1° un trottoir d'une largeur de 1,8 mètres doit être aménagé le long du mur du bâtiment existant;

2° une traverse pour piétons reliant la nouvelle entrée face à l'avenue des Halles et le trottoir mentionné au paragraphe a) doit être aménagée au centre de l'aire de stationnement.

**15.** L'aire de chargement et de déchargement située en cour latérale droite doit être recouverte d'une toiture verte.

**16.** Le nombre maximal de cases de stationnement autorisé est :

1° 1,85 case / 60 m<sup>2</sup> de superficie de plancher pour un usage commercial;

2° 1,0 case / logement pour le volume A identifiée à l'annexe B du présent règlement;

3° 0,9 case / logement pour le volume B identifiée à l'annexe B du présent règlement;

4° 0,5 case / logement pour le volume C identifiée à l'annexe B du présent règlement.

Toute fraction de case supérieure à une demie doit être considérée comme une case additionnelle.

### **SECTION III**

#### **AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

**17.** Pour les volumes A, B et C, l'emplacement d'un équipement essentiel au fonctionnement du bâtiment, notamment une chambre annexe (excluant un transformateur sur socle), un espace de d'entreposage des déchets et des matières recyclables ou un espace destiné à un équipement mécanique, ne peut être situé à l'extérieur du bâtiment,

Nonobstant le premier alinéa, un équipement essentiel au fonctionnement du bâtiment peut être implanté sur un toit.

**18.** Un espace végétalisé, d'un minimum de 1500 mètres carrés, doit être aménagé face à l'avenue des Halles.

**19.** Le long de la limite sud du site, entre l'avenue des Halles et le boulevard des Galeries d'Anjou, un sentier multifonctionnel, d'une largeur minimale de 1,5 mètre, doit être aménagé.

**20.** Le territoire d'application décrit à l'article 1 doit compter un minimum de 120 arbres.

**21.** Toute plantation doit être maintenue en bon état d'entretien et de conservation et être remplacée au besoin.

**22.** Les activités extérieures du marché public doivent débiter dans les 24 mois suivant la fin des travaux.

### **CHAPITRE V**

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

**23.** Toute demande de permis visant la transformation du bâtiment visé au présent règlement, son occupation ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs est assujettie à l'approbation préalable d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement conformément au Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45).

À cette fin, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° Favoriser l'intégration des nouvelles constructions au milieu;
- 2° Accroître la présence de la végétation sur le site;
- 3° Assurer la sécurité des usagers sur le site;
- 4° Privilégier l'implantation d'un marché public, face au boulevard des Galeries-d'Anjou, dans le cadre du réaménagement de la cour avant;

5° Favoriser l'accessibilité universelle d'un bâtiment dans le cas d'un agrandissement.

**24.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Favoriser l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement existant » sont les suivants :

- 1° L'architecture du bâtiment doit tendre à respecter celle illustrée aux pages 42, 43, 44, 45 et 49 de l'annexe B du présent règlement;
- 2° La composition architecturale doit reposer sur un principe de transparence et de légèreté;
- 3° Les accès aux différents usages situés dans le bâtiment doivent être bien identifiés et traités distinctement;
- 4° Les entrées donnant accès à la partie commerciale du bâtiment, localisées en cour avant, doivent être conçues comme un point de repère dans leur environnement de par leurs caractéristiques architecturales;
- 5° L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;
- 6° Une hauteur plus importante pour le basilaire est favorisée comparativement aux étages résidentiels;
- 7° La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs;
- 8° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;
- 9° L'utilisation de matériaux de revêtement réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée, autant pour la toiture que pour les façades des bâtiments;
- 10° L'aménagement extérieur doit favoriser un lien avec le domaine public;
- 11° Les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments.

**25.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Accroître la présence de végétation sur le site » sont les suivants :

- 1° L'aménagement du site doit tendre à respecter celui illustrée à la page 29 et à la planche AP11 de l'annexe B du présent règlement;

- 2° Les aménagements proposés sur les toits doivent tendre vers les aménagements illustrés à la planche AP10 de l'annexe B du présent règlement;
- 3° Le verdissement et les aménagements paysagers doivent être maximisés;
- 4° Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant notamment des espaces de détente, des placettes et des végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
- 5° Le long de l'avenue des Halles, les aménagements doivent contribuer à l'attrait des piétons vers l'intérieur du site;
- 6° Le long de la limite sud du site, favoriser les plantations d'arbres et de végétaux afin d'encadrer le sentier multifonctionnel;
- 7° L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;
- 8° Les aménagements de stationnement pour vélo doivent être facilement accessibles;
- 9° Un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

**26.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Assurer la sécurité des usagers sur le site » sont les suivants :

- 1° Les espaces extérieurs doivent être conçus pour favoriser les champs de vision permettant d'être visible en tout temps;
- 2° L'éclairage des espaces communs intérieurs et extérieurs doit favoriser un éclairage constant et réduire les zones d'ombre;
- 3° Le site est aménagé de manière à réduire la présence d'espaces clos et non visibles de la rue et du bâtiment;
- 4° La signalétique du site doit permettre une orientation et une accessibilité simplifiée pour l'ensemble des usagers;
- 5° Les espaces extérieurs doivent être aménagés selon les principes du design universel afin d'être convivial et fonctionnel pour l'ensemble des usagers.

**27.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Privilégier le réaménagement de la cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou, par l'implantation d'un marché public » sont les suivants :

- 1° L'implantation d'un marché public doit tendre à respecter celle illustrée à l'annexe C du présent règlement;
- 2° L'aménagement d'un pavillon de marché doit refléter la transparence et la légèreté par le choix des matériaux utilisés;
- 3° Un pavillon de marché doit avoir une architecture s'intégrant au bâtiment auquel il est rattaché;
- 4° Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité.

**28.** Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de l'objectif « Favoriser l'accessibilité universelle d'un bâtiment dans le cas d'un agrandissement » sont les suivants :

- 1° Le projet doit viser à réduire la hauteur entre une voie publique et l'accès au bâtiment en favorisant les entrées de plain-pied ou les allées en pente douce;
- 2° Lorsqu'une rampe d'accès est nécessaire, une configuration simple, sans palier de changement de direction, est privilégiée;
- 3° L'implantation de trottoirs ou sentiers sécuritaires et éclairés, entre le bâtiment et une voie publique, de même qu'entre le stationnement et le bâtiment, est favorisée;
- 4° L'aménagement d'une allée, permettant d'accéder au bâtiment à partir d'un stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, sans avoir à circuler derrière des véhicules stationnés, est favorisé;
- 5° L'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doit être réalisé le plus près possible des accès au bâtiment.

## **SECTION VI**

### **GARANTIES MONÉTAIRES**

**29.** La délivrance d'un permis de construction visé par la présente résolution est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$. Cette garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs soient complétés.

Si les travaux d'aménagement des espaces extérieurs ne sont pas réalisés conformément aux plans adoptés en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 45), la Ville peut encaisser la garantie à titre de pénalité.

## **CHAPITRE VII**

### **DISPOSITIONS FINALES**

**30.** Les travaux autorisés par le présent règlement doivent commencer dans un délai de 60 mois suivant l'entrée en vigueur du règlement.

**31.** Les travaux d'aménagement paysager prévus au présent règlement doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

**32.** En cas de non-respect des délais prévus aux articles 30 et 31, le présent règlement devient nul et sans effet.

**33.** À défaut de se conformer au présent règlement, les dispositions pénales prévues à l'article 309 du Règlement concernant le zonage (RCA 40) s'appliquent.

-----

**ANNEXE A**  
PLAN INTITULÉ « ANNEXE A - CERTIFICAT DE LOCALISATION »

**ANNEXE B**  
PLAN INTITULÉ « ANNEXE B »

**ANNEXE C**  
PLAN INTITULÉ « ANNEXE C - IMPLANTATION MARCHÉ »

\_\_\_\_\_