

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION ET LA CONSTRUCTION DE
BÂTIMENTS AINSI QUE LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION À DES
FINS D'HABITATION DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE SITUÉ AU
3880, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES**

Vu le paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2009, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 1 064 017 du cadastre du Québec, tel qu'illustré au plan joint en annexe A au présent règlement.

**CHAPITRE II
AUTORISATION**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), le Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M. c. O-1) et le Règlement sur les clôtures (R.R.V.M. c. C-5) applicables au territoire décrit à l'article 1, la démolition, l'agrandissement, la transformation ou la construction de bâtiments, ainsi que l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9, 13, 16, 18, 61 à 68, 97, 134, 369 à 373, 378 à 381, 419, 420 et 605 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M. c. O-1) et à l'article 6 du Règlement sur les clôtures (R.R.V.M. c. C-5).

La définition du mot « rez-de-chaussée » énoncée à l'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) ne s'applique pas.

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

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION I

USAGE ET DENSITÉ

5. Seul l'usage habitation est autorisé.
6. Le taux d'implantation maximal est de 15,5 %.
7. Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 1.0.
8. Malgré l'article 5, l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé dans l'ancienne chapelle du Séminaire de Philosophie identifiée aux plans joints en annexe B au présent règlement. Ces espaces doivent servir uniquement d'espaces collectifs accessibles aux occupants, à titre d'usage accessoire à l'usage habitation.

SECTION II

HAUTEUR, VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

9. Aux fins du présent règlement, la hauteur se mesure depuis le sol immédiatement adjacent au mur en tout point du périmètre d'un bâtiment ou d'un volume hors sol.
10. L'agrandissement, la transformation ou la construction d'un bâtiment, d'un volume hors sol ou d'un volume souterrain n'est autorisé que dans les zones identifiées « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.
11. La hauteur d'un bâtiment ou d'un volume doit respecter les hauteurs maximales prescrites dans les zones ou secteurs de zones identifiés « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.
12. Malgré l'article 11, aucun agrandissement en hauteur n'est autorisé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

Le premier alinéa ne s'applique pas à une construction hors toit abritant un équipement mécanique ou un espace habitable.

13. Un garde corps ou un écran installé au toit, une construction hors toit abritant un équipement mécanique ou un espace habitable, sont autorisés aux conditions suivantes :
 - 1° ne pas dépasser la hauteur maximale prescrite;
 - 2° ne pas dépasser la hauteur du toit de plus de 2 m, dans le cas d'un garde-corps ou d'un écran;
 - 3° être à au moins 3 m d'un parapet;

- 4° être approuvées conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), selon les critères prévus au présent règlement.

14. L'implantation des bâtiments et des volumes, leur volumétrie et la distance entre chacun d'eux doivent être approuvées conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), selon les critères prévus au présent règlement.

SECTION III

OCCUPATION ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

15. Aucune construction, aucun aménagement et aucune occupation n'est autorisé dans la zone identifiée V-3 « Zone de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement.

Malgré le premier alinéa, la construction d'un escalier à chacun des emplacements des escaliers existants montrés sur le plan joint en annexe A au présent règlement est autorisée.

16. Seules les constructions suivantes peuvent faire saillie dans une cour, une marge et dans les zones identifiées V-1 et V-2 « Zones de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement :

- 1° les avant-corps faisant saillie d'au plus 1,5 m;
- 2° les verrières d'un seul étage faisant saillie d'au plus 4 m, sur un mur qui n'est pas du même côté que le mur comportant une entrée principale d'un bâtiment ou d'une unité de logement;
- 3° les galeries et les balcons faisant saillie d'au plus 1,5 m;
- 4° les perrons et les escaliers menant à l'entrée principale d'un bâtiment;
- 5° les constructions, telles les terrasses, qui n'excèdent pas 1 m de hauteur mesurée à partir du niveau naturel du sol, faisant saillie d'au plus 1,5 m dans les zones identifiées V-1 et V-2 « Zones de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement et construites sur un mur qui n'est pas du même côté que le mur comportant une entrée principale d'un bâtiment ou d'une unité de logement;
- 6° les murs de soutènement;
- 7° les auvents, bannes, marquises et pare-soleil situés au-dessus d'un premier niveau hors sol d'un bâtiment et faisant saillie d'au plus 1,5 m;
- 8° les éléments architecturaux et de couronnement faisant saillie d'au plus 0,75 m;

- 9° les cheminées de maçonnerie faisant corps avec le bâtiment, faisant saillie d'au plus 0,6 m et dont la largeur n'excède pas 2 m;
- 10° les rampes d'accès et les plates-formes élévatrices pour fauteuils roulants;
- 11° les constructions situées sous un perron.

Malgré le premier alinéa, les constructions identifiées aux paragraphes 1°, 2° et 10° ne doivent pas faire saillie dans les zones identifiées V-1 et V-2 « Zones de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement.

17. Dans une cour située dans les zones identifiées R-1 à R-4 « Zone de construction et secteur de hauteur » et V-1 et V-2 « Zone de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement, seules les occupations et les constructions suivantes sont autorisées :

- 1° un chemin, une voie d'accès et un débarcadère pour véhicule automobile aménagés conformément à l'article 19;
- 2° un sentier ou un escalier;
- 3° un équipement mécanique installé à une hauteur qui n'excède pas 2,0 m mesurée à partir du sol naturel et situé à au plus 1,5 m d'un mur qui n'est pas du même côté que le mur comportant une entrée principale d'un bâtiment ou d'une unité de logement;
- 4° une clôture d'une hauteur maximale de 2,0 m aux limites d'un lot bâti adjacent au territoire d'application du présent règlement;
- 5° une clôture d'une hauteur maximale de 1,0 m aux endroits suivants :
 - a) sur ou à proximité d'une limite d'emprise de rue;
 - b) sur ou à l'intérieure des limites nord et est de la zone identifiée R-1 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

18. Une clôture visée au paragraphe 5 de l'article 17 et un garde-corps d'un escalier visé à l'article 21 doivent être en métal et être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), selon les critères prévus au présent règlement.

SECTION IV

ACCÈS ET UNITÉS DE STATIONNEMENT

19. L'accès véhiculaire principal doit être situé sur le chemin de la Côte-des-Neiges et le réseau de voies de circulation véhiculaire doit emprunter un tracé similaire à celui des voies

de circulation existantes, telles que montrées au plan joint en annexe A au présent règlement.

20. Un réseau secondaire de voies de circulation véhiculaire et piétonnière doit être aménagé de manière à permettre la desserte des habitations par des véhicules d'urgence et de services.

21. Les escaliers d'accès au site depuis la voie publique, identifiés au plan joint en annexe A au présent règlement, doivent être maintenus, remplacés et entretenus au besoin.

22. Le nombre total d'unités de stationnement autorisées pour l'ensemble des unités de logement construits est égal au nombre maximum autorisé par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, majoré de 15 %.

23. Les unités de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.

Des unités de stationnement réservées aux visiteurs doivent être aménagées dans les aires de stationnement.

SECTION V

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

24. Une demande de certificat d'autorisation ou de permis relative à des travaux d'aménagement, d'excavation, de construction ou de transformation autorisés en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.

25. Le plan d'aménagement paysager visé à l'article 24 doit inclure les éléments suivants :

- 1° le maintien ou le rétablissement en tout ou en partie des talus situés de part et d'autre de bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;
- 2° le maintien des aires gazonnées, des rangées et des regroupements d'arbres ainsi que des surfaces boisées des zones identifiées V-1, V-2 et V-3 « Zone de conservation » sur le plan joint en annexe C au présent règlement;
- 3° le maintien ou le rétablissement des aménagements associés aux monuments commémoratifs (la Croix, la Grotte et la statue du Sacré-Cœur) identifiés sur le plan joint en annexe C au présent règlement;
- 4° l'aménagement d'un réseau principal et secondaire de voies de circulation véhiculaire et de leurs abords;
- 5° l'aménagement d'un réseau de sentiers permettant de maintenir un lien vers le parc du mont Royal, ainsi que l'accès public aux lieux d'intérêt du site mentionnés aux paragraphes 1°, 2° et 3° du présent article;

- 6° l'installation d'une signalisation identifiant les espaces accessibles au public et les espaces privés, et d'un mobilier assurant le confort, la propreté et la sécurité des lieux.

26. Les documents suivants doivent accompagner le plan d'aménagement paysager exigé à l'article 24 :

- 1° un plan de localisation identifiant les périmètres d'implantation et d'excavation prévus, l'espèce, la dimension et l'état de tous les arbres existants ayant au moins un diamètre de 5 cm, mesuré à 1,3 m du sol, et tous les arbres devant être abattus;
- 2° un devis décrivant les mesures prises pour protéger les arbres et la végétation durant les travaux;
- 3° un devis décrivant les effets de la construction d'un stationnement souterrain dans les zones identifiées R-3 et R-4 « Zone de construction et secteur de hauteur » sur le plan joint en annexe C au présent règlement, sur le drainage et la stabilité des sols, dans la zone V-3 « Zone de conservation » sur le plan joint en annexe C au présent règlement;
- 4° un plan illustrant l'aménagement paysager projeté dans une zone identifiée « Zone de construction et secteur de hauteur » sur le plan joint en annexe C au présent règlement de construction et aux abords de celle-ci;
- 5° les dessins détaillés des ouvrages de soutènement et des clôtures;
- 6° le type et la quantité des végétaux plantés.

27. Aucun arbre sain, identifié au plan exigé au paragraphe 1° de l'article 26 ne peut être abattu sans qu'un certificat d'autorisation d'abattage d'arbre et un permis d'excavation, de transformation ou de construction ne soient délivrés.

Chaque arbre abattu doit être remplacé par au moins 2 arbres d'un diamètre minimal de 10 cm, mesuré à 1,3 m du sol.

28. Les éléments végétaux prévus au plan d'aménagement paysager exigé en vertu de l'article 25 et les arbres visés à l'article 27 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

29. Les rangées d'arbres, le regroupement d'arbres, ainsi que la végétation des surfaces boisées existant au [date d'entrée en vigueur du présent règlement] doivent faire l'objet d'un entretien sylvicole, afin de préserver un caractère végétal sain.

30. L'aménagement paysager et la plantation d'arbres de remplacement doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux autorisés par une demande de certificat d'autorisation ou de permis visée à l'article 24.

SECTION VI

PATRIMOINE ET CONSERVATION

31. Le bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement peut être transformé aux conditions suivantes :

- 1° la structure du bâtiment et le volume de l'ancienne chapelle du Séminaire de Philosophie identifiée aux plans joints en annexe B au présent règlement doivent être conservés;
- 2° les vitraux et les éléments d'intérêt qu'on retrouve dans la chapelle du Séminaire de Philosophie identifiée aux plans joints en annexe B au présent règlement doivent être conservés et restaurés;
- 3° les escaliers intérieurs doivent être conservés et restaurés;
- 4° les matériaux de parement et l'ensemble des détails architecturaux de l'enveloppe extérieure doivent être conservés et restaurés;
- 5° les entrées principales doivent être restaurées, conservées et réutilisées comme telles.

32. Les travaux de transformation touchant le bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement doivent débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement et être complétés 24 mois plus tard.

33. Les monuments commémoratifs (la Croix de bois, la Grotte et la statue du Sacré-Cœur) identifiés au plan joint en annexe C au présent règlement, doivent être restaurés, maintenus à leur emplacement et entretenus.

34. Les travaux de restauration prévus à l'article 33 doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de transformation du bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

35. Une demande de permis relative à une construction ou une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° une étude patrimoniale servant à déterminer la valeur des éléments intérieurs de l'ancienne chapelle du Séminaire de Philosophie identifiée aux plans joints en annexe B au présent règlement;

- 2° une étude de la valeur patrimoniale des monuments commémoratifs mentionnés à l'article 33;
- 3° un devis technique décrivant les mesures requises pour préserver, conserver et restaurer les éléments mentionnés aux paragraphes 1° à 5° de l'article 31 et les monuments commémoratifs mentionnés à l'article 33.

SECTION VII

DÉMOLITION

36. La démolition du bâtiment identifié par la lettre A et de la passerelle qui le relie au bâtiment identifié par la lettre B, ainsi que celle du bâtiment identifié par la lettre C, le tout tel que montré au plan joint en annexe A au présent règlement, est autorisée.

37. La délivrance d'un certificat d'autorisation de démolition doit être accompagnée d'une demande de permis de construction ou de transformation pour des travaux autorisés à l'emplacement du bâtiment à démolir et est conditionnelle au dépôt d'un devis identifiant les éléments et les matériaux à récupérer, leur réutilisation et précisant l'échéancier des travaux.

38. Une demande de certificat d'autorisation de démolition relative au bâtiment identifié par la lettre C au plan joint en annexe A au présent règlement doit être accompagnée d'une étude complète réunissant les informations relatives à l'histoire et à l'architecture du bâtiment à démolir.

SECTION VIII

GARANTIE BANCAIRE

39. La délivrance d'un permis de transformation ou de construction relatif au bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement, est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 1 000 000 \$, émise par une institution financière.

Cette garantie bancaire doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de transformation ou de construction relatifs au bâtiment visé au premier alinéa soient complétés conformément au présent règlement. Advenant que ces travaux ne soient pas réalisés conformément au présent règlement, la garantie bancaire est alors réalisable par le conseil de l'arrondissement de Ville-Marie.

SECTION IX

ARCHÉOLOGIE

40. Une demande de certificat d'autorisation ou de permis visant des travaux d'aménagement, d'excavation, de construction ou de transformation autorisés en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'une étude de potentiel archéologique pour l'emplacement visé par une telle demande.

41. Le cas échéant et suivant les conclusions de l'étude de potentiel exigée à l'article 40, la demande de permis doit être accompagnée d'un devis d'étude relatif à une surveillance archéologique ou à une fouille archéologique.

SECTION X **AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN**

42. Lors de l'approbation des travaux visés en vertu du présent règlement conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), en plus des critères prévus, les critères suivants s'appliquent :

- 1° l'implantation et la volumétrie des bâtiments et des volumes, leur nombre et la distance entre eux doivent s'adapter à la topographie et à la configuration particulière du site afin d'assurer :
 - a) la protection des arbres, de la végétation et de la topographie;
 - b) la prédominance et la mise en valeur du bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;
 - c) la préservation et la mise en valeur des rangées d'arbres existantes;
 - d) le maintien et la mise en valeur des monuments commémoratifs et des aménagements qui y sont associés;
 - e) la qualité des vues intérieures vers le bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;
 - f) la qualité des vues panoramiques vers le mont Royal, la ville et le fleuve;
- 2° les aménagements au toit et les constructions hors toit doivent, par leurs dimensions et le choix de matériaux favorisant la transparence et l'intégration au paysage, minimiser leur visibilité depuis la voie publique et à l'intérieur des vues protégées vers et depuis le mont Royal;
- 3° les aménagements au toit et les constructions hors toit du bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement doivent minimiser également leur impact sur la volumétrie et l'architecture du bâtiment;
- 4° les éléments mécaniques et techniques doivent tendre à être intégrés à la volumétrie des nouveaux bâtiments et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;

- 5° les interventions relatives au recyclage du bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement doivent tendre à respecter les principes de composition des façades existantes, par le respect de la symétrie et de la dimension des ouvertures, le choix des portes et des fenêtres et l'introduction discrète d'éléments associés au nouvel usage du bâtiment;
- 6° le traitement architectural des nouvelles constructions doit, par le choix d'un vocabulaire contemporain, marquer le contraste des époques et ainsi mettre en évidence le bâtiment situé dans la zone identifiée R-5 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement. Il doit également tendre à assurer une harmonie d'ensemble à travers la variété des typologies qui peuvent être réalisées;
- 7° les portes de garages doivent être localisées de façon à minimiser leur visibilité et les accès aux garages doivent avoir une dimension minimale de manière à maximiser les surfaces végétales;
- 8° la conception des bâtiments doit favoriser l'aménagement de toits verts;
- 9° l'aménagement paysager du site doit contribuer à la mise en valeur des éléments paysagers et naturels existants : topographie (talus), alignements d'arbres, allées gazonnées, monuments commémoratifs, espaces boisés et surfaces gazonnées. Ils doivent être intégrés comme éléments structurants du paysage auxquels les nouveaux éléments induits par la nouvelle fonction doivent s'insérer avec sobriété;
- 10° l'aménagement de sentiers d'accès public doit permettre un accès facile et sécuritaire vers le parc du mont Royal et les lieux d'intérêt situés dans la zone identifiée V-1 « Zone de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement, tout en préservant le caractère privé des zones habitées du site;
- 11° la délimitation des espaces publics et semi publics doit tendre à être obtenue par l'agencement des aménagements paysagers et des plantations et la signalisation qui y est associée, intégrée avec sobriété;
- 12° l'aménagement de l'accès par le chemin de la Côte-des-Neiges, des voies de circulation, des accès aux stationnements souterrains et des débarcadères doit favoriser la sécurité des usagers, minimiser leurs dimensions et favoriser l'utilisation de matériaux perméables;
- 13° le captage et le contrôle des eaux de ruissellement doivent assurer le drainage adéquat du site et l'alimentation adéquate des arbres d'alignement existants, des bois et des nouvelles plantations;
- 14° l'aménagement paysager doit mettre en valeur les repères géologiques du lieu;

- 15° une clôture le long d'une voie publique ou délimitant un espace privatif doit tendre à être d'une facture ornementale, installée et conçue de manière à offrir un maximum de transparence et à conserver l'intégrité des rangées d'arbres, des allées et des monuments commémoratifs.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PÉNALES

43. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou 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 à l'article 718 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

44. Les travaux de construction autorisés 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.

ANNEXE A
PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION PRÉPARÉ PAR LES
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES JODOIN LAREAU INC. EN DATE DU 2008-11-10 ET
ESTAMPILLÉ PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES
SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 17
MARS 2009

ANNEXE B
PLANS PRÉPARÉS PAR ANDRÉ BROUILLET ET JODOUIN LAMARRE PRATT
ARCHITECTES, LE 11 JUIN 1974, INTITULÉS «PLAN DU 2^E PLANCHER, PLAN DU
3^E PLANCHER ET PLAN DU 4^E PLANCHER » ET ESTAMPILLÉS PAR LA
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX
ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 17 MARS 2009

ANNEXE C
PLAN INTITULÉ « ZONES DE CONSERVATION, ZONES DE CONSTRUCTION ET
SECTEURS DE HAUTEUR », PRÉPARÉ PAR LA DIRECTION DE

L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES DE
L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 24 MARS 2009

GDD 1084400094