

**Dossier # : 1217400001**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité , Division d'urbanisme
<b>Objet :</b>	Adopter, avec changements, en vertu du paragraphe 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville, le Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria / Adopter, sans changement, le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal et son document complémentaire

#### SENS DE L'INTERVENTION

Document(s) juridique(s) visé(s)

---

#### COMMENTAIRES

La présente intervention porte sur les modifications apportées après la consultation publique qui nous ont été soumises et incluses au règlement ci-joint.

---

#### FICHIERS JOINTS



2022-09-21 - art 89 - règlement révisé (Post-consultation).docx

---

#### RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Sabrina GRANT  
Avocate, Droit public et législation

**Tél :** 514-872-6872

#### ENDOSSÉ PAR

Le : 2022-09-27

Jean-Philippe GUAY  
Avocat, Chef de division

**Tél :** 514-893-0302

**Division :** Droit public et législation

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

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION, LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS AINSI QUE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS SUR LE SITE DE L'HÔPITAL ROYAL VICTORIA**

Vu le paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C.11-4);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2021, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

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

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité sur le plan de l'annexe A intitulé « Territoire d'application ».
2. Le territoire d'application est divisé en secteurs et en sous-secteurs. Toute référence à un secteur ou à un sous-secteur dans le présent règlement correspond à l'un des secteurs ou des sous-secteurs identifiés sur le plan de l'annexe A.

De plus, toute référence à un bâtiment ou à une partie de bâtiment identifié par une lettre dans le présent règlement correspond au bâtiment ou à la partie de bâtiment identifié par cette lettre sur le plan de l'annexe B intitulé « Conservation et mise en valeur ».

**CHAPITRE II**  
**DÉFINITIONS**

3. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« Hauteur altimétrique » : la hauteur d'un bâtiment calculée en mètres à l'aide d'un système de référence altimétrique qui prend le niveau moyen de la mer comme surface de référence;

« Réhabilitation » : l'ensemble des actions qui visent à assurer la pérennité d'un immeuble en l'adaptant, le cas échéant, à une nouvelle utilisation, au moyen de réparations, de modifications ou d'ajouts compatibles avec ses valeurs patrimoniales.

### **CHAPITRE III**

#### **AUTORISATIONS**

4. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition, la transformation, la construction et l'occupation de bâtiments ainsi que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

5. Aux fins prévues à l'article 4, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles 10, 49, 51, 52.1, 134, 381 (7), 585, 594, 609, 610, 626 et 712.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

2° à l'article 11.1 (1°) du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., chapitre 0-1) afin de permettre plus d'un bâtiment sur un même terrain.

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

### **CHAPITRE IV**

#### **CONDITIONS**

#### **SECTION I**

##### **USAGES**

7. En plus des usages autorisés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les usages suivants sont autorisés dans le secteur 1 et le sous-secteur 2.b :

1° les usages commerciaux suivants :

- accessoires et appareils électroniques et informatiques;
- accessoires personnels;
- agriculture végétale extérieure;
- antiquités;
- articles de bureau;
- articles de sport et de loisirs;
- atelier d'artiste et d'artisan;
- bureau;
- centre d'activités physiques;

- clinique médicale;
- débit de boissons alcooliques;
- épicerie;
- école d'enseignement spécialisé;
- établissement de jeux récréatifs;
- fleuriste;
- galerie d'art;
- institution financière;
- laboratoire dont la quantité utilisée de matières dangereuses ne dépasse pas les seuils prescrits par le Règlement sur la prévention des incendies de Montréal (12-005);
- librairie;
- matériel scientifique et professionnel;
- meubles, accessoires et appareils domestiques;
- pharmacie;
- quincaillerie;
- restaurant, traiteur;
- salle de billard;
- salle Internet;
- salon funéraire;
- salle de danse;
- salle de réception;
- salle de réunion;
- salle de spectacle;
- salle d'exposition;
- services personnels et domestiques;
- soins personnels;
- studio de production;
- vêtements, chaussures;
- vins, spiritueux;

2° les usages industriels suivants :

- bijouterie, joaillerie, orfèvrerie, horlogerie;
- électriques et électroniques (assemblage et réparation d'appareils et de produits);
- électriques et électroniques, petits appareils;
- imprimerie;
- instruments de musique;
- instruments scientifiques et professionnels;
- jouets et jeux;
- les industries liées aux médias ou aux télécommunications;
- miroirs (fabrication avec produits finis);

- petits objets et articles (fabrication avec produits finis tels que papier, bois, carton, caoutchouc, plastique, verre);
- produits alimentaires pour consommation humaine;
- rembourrage;
- solutions photographiques (fabrication par mélange à froid sans émanation nuisible);
- textile, cuir sans vernissage, fourrure (fabrication de produits) et vêtements;
- vidéo et audio (enregistrement, montage et duplication);

3° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants :

- activité communautaire ou socioculturelle;
- aréna;
- bibliothèque;
- caserne;
- centre de congrès et d'exposition;
- centre de protection de l'enfance et de la jeunesse;
- centre de réadaptation;
- centre de recherche;
- centre de services de santé et de services sociaux;
- centre d'hébergement et de soins de longue durée;
- centre équestre;
- centre hospitalier;
- collège d'enseignement général et professionnel;
- école primaire et préscolaire;
- école secondaire;
- établissement cultuel, tels lieu de culte et couvent;
- garderie;
- institution gouvernementale;
- jardin communautaire;
- maison de la culture;
- musée;
- parc;
- piscine;
- poste de police;
- poste de pompiers;
- université.

8. L'usage « hôtel » est interdit.

9. Un usage résidentiel est interdit.

Malgré le premier alinéa, les usages résidentiels suivants peuvent être autorisés en suivant la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) :

- maison de chambre;
- bâtiment abritant un nombre illimité de logements.

L'usage résidentiel « bâtiment abritant un nombre illimité de logements » doit être exercé au bénéfice d'un usage « université » exercé sur le territoire.

**10.** Une piscine est autorisée uniquement à titre d'usage principal.

**11.** Un usage est autorisé à tous les étages d'un bâtiment sans limite de superficie.

**12.** L'exercice d'un usage doit respecter les exigences suivantes :

- 1° aucune vibration, aucun bruit et aucune émission d'odeur, de poussière, de vapeur ou de gaz ne doivent être perceptibles hors des limites du sous-secteur;
- 2° aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors de l'établissement;
- 3° toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.

## **SECTION II**

### **CONSERVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

**13.** Les bâtiments et les parties de bâtiments identifiés en vert sur le plan de l'annexe B ne doivent pas être démolis.

Les composantes de l'enveloppe extérieure des bâtiments et des parties de bâtiments visés au premier alinéa doivent être réhabilitées.

Les travaux de réhabilitation visés au deuxième alinéa doivent débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du troisième alinéa, les autorisations prévues au présent règlement deviennent nulles et sans effet.

**14.** Sous réserve de l'article 15, la démolition des bâtiments et des parties de bâtiments identifiés en orange sur le plan de l'annexe C intitulé « Déconstruction » est autorisée.

**15.** Lors de la démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment dans un sous-secteur, les composantes de l'enveloppe extérieure des bâtiments et des parties de bâtiments visés à l'article 13 et situés dans ce même sous-secteur doivent être réhabilitées.

**16.** La passerelle située au-dessus de la rue University doit être conservée.

**17.** Les murs d'enceinte, les clôtures et les pilastres identifiés sur le plan de l'annexe D intitulé « Conservation des murs d'enceinte » doivent être conservés.

### **SECTION III**

#### **HAUTEUR, IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET ACCÈS AUX BÂTIMENTS**

**18.** La modification du volume des bâtiments et des parties de bâtiments identifiés en vert sur le plan de l'annexe B est interdite.

Malgré le premier alinéa, la modification du volume d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est autorisée pour :

- 1° la construction ou l'agrandissement d'une cheminée, d'un évent, d'un parapet ou d'une terrasse;
- 2° le retrait, la construction ou l'agrandissement d'une cage d'escalier, d'une cage d'ascenseur, d'un équipement mécanique, d'un écran ou d'un appentis abritant un équipement mécanique.

**19.** La construction d'un bâtiment ou la modification du volume d'un bâtiment doit être réalisée à l'intérieur d'une aire d'implantation identifiée sur le plan de l'annexe E intitulé « Redéveloppement ».

Le premier alinéa ne s'applique pas à la modification de volume d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci visée au deuxième alinéa de l'article 18 ni à la construction d'une dépendance.

**20.** Lors de la modification du volume du bâtiment F à l'intérieur de l'aire d'implantation, la partie de bâtiment visée à l'article 14 et située sur la façade nord de ce bâtiment doit être démolie.

**21.** La hauteur altimétrique d'un bâtiment, incluant les constructions hors toit, doit être conforme à la hauteur altimétrique maximale prévue sur le plan de l'annexe F intitulé « Hauteur altimétrique maximale d'un bâtiment ».

**22.** Le taux d'implantation se calcule par le rapport entre la superficie totale d'implantation de tous les bâtiments dans un secteur et la superficie du secteur dans lequel le bâtiment est construit.

Malgré le premier alinéa, la superficie d'implantation d'une dépendance relative à l'usage « piscine » de la famille équipements collectifs et institutionnels n'est pas comptabilisée dans le calcul du taux d'implantation.

**23.** Le taux d'implantation maximal dans le secteur 1 est de 13 %, et de 60 % dans le secteur 2.

**24.** Une passerelle reliant deux bâtiments situés ou non sur le même terrain est autorisée.

#### **SECTION IV**

##### **AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

**25.** Un équipement d'éclairage du site ne doit pas être installé à l'intérieur des milieux boisés identifiés sur le plan de l'annexe G intitulé « Concept d'aménagement » et l'éclairage qu'il produit ne doit pas être dirigé vers ces boisés.

**26.** Un toit végétalisé doit avoir une épaisseur minimale de substrat de croissance de 150 mm.

Malgré le premier alinéa, dans le sous-secteur 2.a, le toit végétalisé d'un sous-sol doit avoir une épaisseur minimale de substrat de croissance de 400 mm.

#### **SECTION V**

##### **STATIONNEMENT ET VOIES D'ACCÈS**

**27.** Le nombre d'unités de stationnement pour véhicules automobiles doit être conforme au nombre maximal d'unités de stationnement par aire de stationnement indiqué sur le plan de l'annexe H intitulé « Transport véhiculaire et stationnement ».

**28.** Une unité de stationnement peut être aménagée à l'extérieur d'un bâtiment à la condition d'être située sur un emplacement identifié comme « aire de stationnement » sur le plan de l'annexe H.

**29.** L'accès à une aire de stationnement intérieure doit se faire par la rue University.

**30.** Les aires de stationnement extérieures et les voies d'accès extérieures menant aux quais de chargement et aux aires de stationnement doivent être recouvertes de l'un ou de la combinaison des matériaux suivants :

1° une surface perméable;

2° du béton coulé en place, du pavé de béton de couleur grise ou tout autre matériau inerte dont l'indice de réflectance solaire est d'au moins 29, attesté par les spécifications du fabricant ou par l'avis d'un expert, si la surface peut se drainer vers une ou des bandes végétalisées.

**31.** Un minimum de 50 % de la surface des unités de stationnement d'une aire de stationnement extérieure doit être couvert par l'ombrage de la canopée d'arbres.

La couverture d'ombrage visée au premier alinéa est calculée selon la projection verticale sur le sol du houppier des arbres ayant atteint leur canopée à maturité.

## SECTION VI

### DEMANDE DE PERMIS

**32.** Une demande de permis relative à la construction ou à la transformation d'un bâtiment doit être accompagnée des documents suivants, en plus des documents exigés par la réglementation d'urbanisme :

- 1° un devis décrivant les mesures prévues pour protéger les arbres et la végétation durant les travaux;
- 2° dans le cas de l'installation d'un équipement mécanique sur un toit ou une façade d'un bâtiment, un devis indiquant le niveau sonore généré et démontrant qu'aucun bruit n'est perceptible hors des limites du sous-secteur;
- 3° dans le cas d'une démolition des parties de bâtiment M ou S :
  - a) un devis technique décrivant les mesures de protection, prises au moment de la démolition jusqu'à la fin de la période de travaux, pour la passerelle reliant la partie de bâtiment S au bâtiment situé à l'est de la rue University, ainsi que pour le bâtiment X.

**33.** Une demande de permis ou de certificat relative à des travaux d'aménagement des espaces extérieurs doit être accompagnée des documents suivants, en plus des documents exigés par la réglementation d'urbanisme :

- 1° un plan d'aménagement des espaces extérieurs pour le sous-secteur visé par la demande de permis ou de certificat, incluant :
  - a) une illustration des aires de stationnement pour automobiles et pour vélos ainsi que des voies d'accès;
  - b) une illustration des zones de travaux ainsi que les informations relatives aux différentes phases des travaux et leur échéancier;
  - c) une illustration des équipements mécaniques sur socle, le cas échéant;
  - d) un plan concept illustrant la prise en compte de la gestion de l'eau dans l'architecture de paysage;
  - e) une indication des emplacements envisagés pour l'implantation d'un équipement tel qu'un puits de géothermie, un bassin de rétention et tout autre équipement nécessitant une excavation;
  - f) une indication des emplacements envisagés pour l'entreposage de la neige;
  - g) un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des végétaux qui seront plantés;
  - h) une description du mobilier urbain;
  - i) une description de la stratégie d'éclairage du site et des bâtiments;

- j) une description des travaux relatifs aux murs d'enceinte, clôtures et pilastres.

## **SECTION VII**

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

**34.** Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de démolition, de construction ou de transformation d'un bâtiment, incluant les travaux de réhabilitation, ainsi que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs visés par le présent règlement doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

**35.** Aux fins de l'approbation visée à l'article 34, la demande doit être accompagnée des informations et des documents suivants, en plus de ceux exigés par la réglementation d'urbanisme :

- 1° un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment visé par les travaux et identifié en vert sur le plan de l'annexe B;
- 2° une étude d'impact sur les vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I intitulé « Vues d'intérêt »;
- 3° dans une zone de potentiel archéologique identifiée sur le plan de l'annexe J intitulé « Zones de potentiel archéologique », lorsque des travaux d'excavation sont prévus, une description de la stratégie d'intervention archéologique sur le terrain.

La stratégie d'intervention archéologique visée au premier alinéa doit être préparée par un expert dans le domaine et être rédigée sous forme de devis présentant la démarche archéologique applicable au terrain. Cette démarche doit minimalement comprendre :

- a) la réalisation d'une intervention archéologique sous forme d'inventaire archéologique, de fouille archéologique ou de supervision archéologique, de manière manuelle, mécanique ou les deux;
  - b) des mesures de mitigation visant la protection, la conservation in situ ou la mise en valeur des vestiges archéologiques, le cas échéant, en fonction du projet;
- 4° dans le cas d'une démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, une stratégie de déconstruction, de revalorisation ou de réutilisation des matériaux;
  - 5° dans le cas d'une démolition des parties de bâtiment M ou S, un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales des parties de bâtiment A, E et L;
  - 6° dans le cas d'une demande visant la démolition de la partie de bâtiment P1, un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales des bâtiments ou des parties du bâtiment P, V et G;

7° dans le cas d'une demande visant la démolition des bâtiments ou parties de bâtiment B ou C, un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales du bâtiment X.

**36.** En plus des objectifs et des critères prévus au chapitre III du titre VIII intitulé « Critères applicables » et au chapitre VIII du titre II intitulé « Unités de paysage et immeubles d'intérêt » du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282), les travaux visés à l'article 34 doivent être approuvés conformément aux objectifs et aux critères prévus à la présente section.

**37.** Les objectifs et les critères applicables aux travaux de démolition, de construction ou de transformation d'un bâtiment, incluant les travaux de réhabilitation, sont les suivants :

1° objectifs :

- a) maintenir et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales dominantes du cadre bâti;
- b) maintenir le caractère identitaire exceptionnel du site à travers les agrandissements de bâtiments et les nouvelles constructions;
- c) subordonner les nouvelles constructions aux bâtiments et aux parties de bâtiments identifiés en vert sur le plan de l'annexe B;
- d) offrir des vues depuis le site vers la ville et, à l'intérieur du site, depuis les espaces extérieurs vers les éléments bâtis et paysagers d'intérêt;
- e) maximiser l'économie d'énergie dans les nouvelles constructions et favoriser la gestion de l'eau en surface;
- f) contribuer à la consolidation du réseau de mobilités actives depuis les entrées du site jusqu'à celles des bâtiments et du parc du Mont-Royal ainsi qu'entre les bâtiments;
- g) contribuer à la diminution des îlots de chaleur;

2° critères :

- a) la conservation des caractéristiques architecturales de l'ensemble d'un bâtiment doit être favorisée lors d'une intervention sur celui-ci;
- b) l'implantation et la volumétrie d'un bâtiment doivent tendre à maintenir ou à mettre en valeur les vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I;
- c) l'implantation et la volumétrie d'un bâtiment doivent renforcer le mode d'implantation pavillonnaire et s'inscrire en harmonie avec la topographie du site;
- d) l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural d'un bâtiment doivent contribuer à la mise en valeur des bâtiments identifiés en vert sur le plan de l'annexe B, incluant leurs caractéristiques architecturales telles que la silhouette découpée des toits;
- e) une expression architecturale propre doit être favorisée pour un nouveau bâtiment tout en respectant et en mettant en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments existants;

- f) l'utilisation de matériaux contribuant à la composition architecturale de l'ensemble ainsi qu'à la composition paysagère du flanc sud du mont Royal est privilégiée pour un nouveau bâtiment;
- g) les équipements mécaniques doivent être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les matériaux de revêtement de ceux-ci doivent assurer leur intégration architecturale et paysagère;
- h) une façade d'un bâtiment doit être traitée avec le même soin qu'une façade principale, notamment quant au choix des matériaux, au décor et à la proportion d'ouvertures;
- i) l'implantation d'un bâtiment ainsi que la proportion et la nature de ses ouvertures doivent prendre en considération l'ensoleillement et la ventilation naturelle;
- j) les matériaux issus de la déconstruction, notamment la pierre, le bois et l'acier, doivent tendre à être réutilisés pour les nouveaux bâtiments;
- k) un bâtiment doit tendre à offrir un accès sur plus d'une façade;
- l) une toiture végétalisée est privilégiée pour un toit d'un nouveau bâtiment, lequel doit s'inscrire dans un langage paysager cohérent avec l'aménagement paysager du reste du site.

**38.** Les objectifs et les critères relatifs à l'aménagement des espaces extérieurs sont les suivants :

1° objectifs :

- a) protéger et accroître la végétation et les espaces naturels;
- b) soutenir la mise en scène du cadre bâti par l'aménagement paysager;
- c) contribuer à mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du site, son caractère accessible, ouvert et accueillant;
- d) préserver et mettre en valeur la morphologie du cadre bâti en interrelation avec la topographie dans le panorama du flanc sud du mont Royal;
- e) favoriser les aménagements qui contribuent à la gestion des eaux de ruissellement en surface et qui intègrent des méthodes passives;
- f) rendre les accès au parc du Mont-Royal pratiques, sécuritaires et conviviaux;
- g) valoriser les divers affleurements rocheux et les parois de roches propres à la géologie du mont Royal;
- h) offrir des vues depuis le site vers la ville et, à l'intérieur du site, depuis les espaces extérieurs vers les éléments bâtis et paysagers d'intérêt;
- i) révéler et mettre en valeur les traces archéologiques;
- j) atténuer la présence des véhicules automobiles sur le site;
- k) mettre en valeur les parvis en cour avant le long de l'avenue des Pins;

2° critères:

- a) l'aménagement des espaces extérieurs doit traduire leur caractère public et permettre leur libre accès;

- b) l'aménagement des espaces extérieurs doit contribuer à l'unité du site par le traitement des accès aux bâtiments, le traitement des différents types d'espaces, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage, tout en assurant une compatibilité avec le parc du Mont-Royal;
- c) l'aménagement des espaces extérieurs doit tendre à maintenir ou à mettre en valeur les vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I;
- d) l'aménagement des espaces extérieurs doit être planifié en fonction de la topographie naturelle du site et prévoir des espaces de détente offrant des vues d'intérêt sur le reste du site, sur le mont Royal et sur la ville;
- e) l'aménagement des espaces extérieurs doit tendre à intégrer, dans la mesure du possible et en respectant la topographie naturelle du site, des parcours universellement accessibles;
- f) l'aménagement des parvis doit maximiser le couvert végétal et contribuer à la mise en scène des bâtiments depuis l'avenue des Pins;
- g) les nouvelles zones de plantations doivent tendre à inclure les trois strates végétales (arbres, arbustes et herbacées);
- h) l'aménagement des espaces extérieurs situés aux abords des zones naturelles doit contribuer à assurer leur préservation;
- i) l'aménagement des espaces extérieurs doit privilégier l'irrigation passive et l'infiltration de l'eau de pluie dans les couches superficielles des espaces végétalisés;
- j) l'emplacement des voies d'accès et des aires de stationnement doit tendre à être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe H;
- k) la nature des aménagements des espaces extérieurs doit tendre à être conforme à la nature de ceux identifiés sur le plan de l'annexe G;
- l) l'emplacement des entrées des bâtiments, des accès aux quais de chargement et des entrées piétonnes et véhiculaires doit tendre à être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe K intitulé « Interfaces, seuils et accès »;
- m) l'emplacement des sentiers piétons et des escaliers extérieurs doit tendre à être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe L intitulé « Transport actif »;
- n) les espaces extérieurs, incluant les toits, doivent être aménagés de manière à minimiser les rejets d'eaux pluviales aux égouts municipaux et à maximiser le verdissement du site;
- o) l'emplacement d'un site destiné à accueillir la neige usée doit favoriser un écoulement de sa fonte ailleurs que dans un milieu naturel et permettre la protection et la mise en valeur des composantes bâties, des vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I et des milieux naturels;
- p) l'emplacement d'un équipement tel qu'un puits de géothermie et un bassin de rétention qui n'est pas situé sous un bâtiment doit favoriser la préservation et le déploiement à maturité des végétaux;
- q) l'aménagement des espaces extérieurs, incluant les toits accessibles, doit être conçu de manière à faciliter les trajets piétonniers à travers le site et à favoriser des tracés sinueux, en lien avec la topographie;
- r) les espaces extérieurs doivent être aménagés de façon à favoriser leur utilisation tout au long de l'année;

- s) l'éclairage du site doit être sobre et discret;
- t) l'aménagement des espaces extérieurs doit préserver et mettre en valeur les chemins d'accès d'origine;
- u) l'emplacement et l'aménagement d'un équipement mécanique sur socle doivent favoriser son intégration dans le paysage;
- v) le cas échéant, les ressources archéologiques doivent être prises en compte dans la conception d'un projet de manière à assurer leur intégrité, leur protection et leur mise en valeur.

**39.** Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 1.a, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur un bâtiment, les caractéristiques architecturales d'intérêt des bâtiments ou des parties de bâtiments P, V et G doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment le style, les volumes de hauteurs variables de la partie de bâtiment P tels que la tour au toit plat, les toitures de formes et de revêtements divers, le rythme, les proportions et la forme des ouvertures d'origine, les éléments ornementaux ainsi que la pierre comme matériau de revêtement dominant;
- 2° la modification du volume d'un bâtiment doit tendre à favoriser et mettre en valeur l'implantation pavillonnaire des bâtiments;
- 3° l'aménagement des espaces extérieurs à l'avant d'un bâtiment doit tendre à préserver et mettre en valeur le promontoire, son couvert végétal ainsi que les chemins sinueux depuis les portails d'entrée d'origine.

**40.** Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 1.b, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur le bâtiment R, les caractéristiques architecturales d'intérêt de celui-ci doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment la composition architecturale symétrique, le style château, le portique, les balcons, la tour, les tourelles, les toitures travaillées ainsi que les matériaux, notamment le parement de pierre de Montréal et son appareillage de type « scottish bond »;
- 2° l'architecture d'une construction accueillant des quais de chargement et reliant les bâtiments R et F doit tendre à atténuer sa visibilité, minimiser son impact sur le caractère pavillonnaire de ces bâtiments et s'harmoniser au milieu naturel;
- 3° l'aménagement paysager du parvis du bâtiment R doit favoriser une continuité avec l'aménagement des toits-terrasses des bâtiments du secteur 2, le cas échéant.

**41.** Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 1.c, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur le bâtiment H, les caractéristiques architecturales d'intérêt de celui-ci doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment le style château, le caractère résidentiel, les lucarnes, les toitures travaillées ainsi que la composition symétrique des façades de l'extrémité des ailes;
- 2° l'aménagement des espaces extérieurs doit mettre en valeur l'interface du bâtiment H avec la falaise, le boisé et le talus qui l'entourent;
- 3° l'aménagement paysager du parvis du bâtiment H doit être cohérent avec l'aménagement du parvis dans le sous-secteur 2.a et favoriser un cheminement piétonnier depuis l'entrée située dans l'axe de l'avenue du Docteur-Penfield vers le secteur 2.

**42.** Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 1.d, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur le bâtiment F, les caractéristiques architecturales d'intérêt de celui-ci doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment le style château, la tour prédominante, les tourelles, les toitures travaillées, le traitement différencié des deux ailes de la façade sud notamment par le fenêtrage asymétrique, l'emploi de pignons, de tourelles, de lucarnes et de formes arrondies pour l'entrée de la rue University ainsi que le volume en saillie intégrant le portique de l'entrée de la façade nord;
- 2° l'horloge Birks doit tendre à être réinstallée à son emplacement initial sur le bâtiment F;
- 3° un agrandissement de la façade nord du bâtiment F doit tendre à s'inscrire comme une nouvelle aile et à assurer la convivialité du passage piétonnier dans l'axe de la rue University.

**43.** Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 1.e, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° l'aménagement des espaces extérieurs à l'arrière des bâtiments ou des parties de bâtiments P, P1 et V doit tendre à rappeler la présence des anciens jardins de la Villa Ravenscrag et à créer une zone de lisière assurant une transition avec le boisé;
- 2° l'aménagement d'un espace extérieur situé à l'arrière du bâtiment F doit tendre à créer un espace de détente et une zone de lisière assurant une transition avec le boisé.

44. Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 2.a, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur un bâtiment, les caractéristiques architecturales d'intérêt des parties de bâtiments A, E et L doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment l'architecture inspirée du style baronial, les pignons dentelés, les tourelles, les vérandas, les toits à forte pente, le parement de pierre ainsi que le morcellement des ailes et de la partie centrale qui sont reliées par des passerelles;
- 2° l'aménagement du parvis et des toits doit tendre à être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe M intitulé « Plan des toits – sous-secteur 2.a »;
- 3° la volumétrie d'un bâtiment doit tendre à être conforme à celle illustrée sur les plans de l'annexe N intitulés « Élévation sud », « Élévation est » et « Coupe transversale à travers l'escalier extérieur »;
- 4° un nouveau volume doit s'intégrer harmonieusement aux parties de bâtiments A, E et L en respectant leur prédominance, leur volumétrie en escalier et en assurant la lisibilité de la silhouette des toits, des tourelles et des pignons;
- 5° le caractère pavillonnaire des parties de bâtiment A, E et L doit être apparent depuis l'entrée du parvis de l'avenue des Pins;
- 6° la porte d'entrée de la partie de bâtiment A doit préférablement être visible depuis l'entrée du parvis de l'avenue des Pins, fonctionnelle et mise en valeur;
- 7° l'aménagement du parvis doit s'inspirer de la composition symétrique des parties de bâtiment et de leur implantation adaptée à la topographie du terrain ainsi que de son aménagement d'origine;
- 8° une connexion directe entre le parvis des parties de bâtiment A, E et L et le parvis du bâtiment R doit être favorisée, par exemple par l'aménagement de toits-terrasses, de passerelles ou d'escaliers;
- 9° l'échelle, l'implantation et la matérialité d'un nouveau volume bordant la rue University doivent assurer une cohérence d'ensemble avec le côté est de cette rue;
- 10° l'aménagement paysager du parvis des parties de bâtiment A, E et L doit être cohérent avec celui du parvis du bâtiment H;
- 11° l'aménagement de cheminements piétonniers accessibles menant aux voies publiques et au secteur 1 est favorisé.

**45.** Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 2.b, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur le bâtiment X, les caractéristiques architecturales d'intérêt de celui-ci doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment la composition architecturale pittoresque, les pignons dentelés ainsi que le parement de pierre;
- 2° une connexion directe entre la rue University et le parvis des bâtiments R et F doit être favorisée, par exemple par l'aménagement de toits-terrasses, de passerelles ou d'escaliers;
- 3° l'aménagement d'un espace extérieur adossé à la rue University doit établir une transition entre le caractère urbain de cette rue et le caractère naturel et pittoresque du reste du site, notamment par la mise en valeur de l'entrée basse du bâtiment F, du bâtiment X, de la vue sur le bâtiment F et de la paroi rocheuse ainsi que par le choix des essences d'arbres et de végétaux;
- 4° l'accessibilité des bâtiments depuis la rue University doit être favorisée.

**46.** Lorsque le conseil d'arrondissement exige une garantie monétaire visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales conformément aux plans approuvés, cette garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à 10 % de la valeur déclarée des travaux.

La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux soient complétés.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITION PÉNALE**

**47.** Quiconque occupe ou utilise un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation d'une construction 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 :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
  - a) pour une première infraction, d'une amende de 5 00 \$ à 1 000 \$;
  - b) pour toute récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
  - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
  - b) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

-----

**ANNEXE A**

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

**ANNEXE B**

PLAN INTITULÉ « CONSERVATION ET MISE EN VALEUR »

**ANNEXE C**

PLAN INTITULÉ « DÉCONSTRUCTION »

**ANNEXE D**

PLAN INTITULÉ « CONSERVATION DES MURS D'ENCEINTE »

**ANNEXE E**

PLAN INTITULÉ « REDÉVELOPPEMENT »

**ANNEXE F**

PLAN INTITULÉ « HAUTEUR ALTIMÉTRIQUE MAXIMALE D'UN BÂTIMENT »

**ANNEXE G**

PLAN INTITULÉ « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT »

**ANNEXE H**

PLAN INTITULÉ « TRANSPORT VÉHICULAIRE ET STATIONNEMENT »

**ANNEXE I**

PLAN INTITULÉ « VUES D'INTÉRÊT »

**ANNEXE J**

PLAN INTITULÉ « ZONES DE POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE »

**ANNEXE K**

PLAN INTITULÉ « INTERFACES, SEUILS ET ACCÈS »

**ANNEXE L**

PLAN INTITULÉ « TRANSPORT ACTIF »

**ANNEXE M**

PLAN INTITULÉ « PLAN DES TOITS – SOUS-SECTEUR 2.A »

**ANNEXE N**

PLANS INTITULÉS « ÉLÉVATION SUD », « ÉLÉVATION EST » ET « COUPE TRANSVERSALE À TRAVERS L'ESCALIER EXTÉRIEUR »

---

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 2021, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2021 et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1217400001