

**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 _____ 2010, 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'occupation, 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, 22, 23, 61 à 80, 97, 134, 182, 369 à 373, 378 à 381 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 aux fins du présent règlement.

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. Les usages complémentaires épicerie (dépanneur) et soins personnels sont autorisés aux conditions suivantes :
 - 1° l'usage complémentaire occupe une superficie de plancher n'excédant pas 100 m²;
 - 2° le total de toutes les superficies occupées par un usage complémentaire n'excède pas 400 m²;
 - 3° aucune enseigne n'est visible de l'extérieur d'un bâtiment.
7. Le taux d'implantation maximal est de 8,0 %.
8. Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 0,4.

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 identifiées « 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-3 « 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 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 III

OCCUPATION ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

14. 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 identifiés « Escalier 2 » et « Escalier 3 » sur le plan joint en annexe A au présent règlement est autorisée.

15. 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 et ne font pas saillie de plus 1,5 m dans une zone identifiée V-1 et V-2 « Zones de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement, 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 visées 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.

16. Dans une cour située dans les zones identifiées R-1 à R-3 « 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 aménagé conformément à l'article 18;
- 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 1,5 m aux endroits suivants :
 - a) sur ou à proximité d'une limite d'emprise de rue;
 - b) sur ou à proximité des limites de la zone V-3 « Zone de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement;
- 6° dans la zone V-2, une aire de jeux et une clôture la délimitant, pour laquelle les exigences de hauteur prévues aux paragraphes 4° et 5° du présent article ne s'appliquent pas;
- 7° une guérite située à au moins 10 m de distance du début d'une voie d'accès.

Malgré le paragraphe 2 du premier alinéa, dans la zone identifiée V-1 « Zone de conservation » au plan joint en annexe C au présent règlement, seuls les sentiers non pavés d'au plus 2,0 m de largeur sont autorisés.

17. Le garde-corps d'un escalier et une clôture visés aux paragraphes 2° et 5° de l'article 16 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**

18. 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, tel qu'identifié au plan joint en annexe A au présent règlement.

19. Le nombre total d'unités de stationnement autorisées pour l'ensemble des unités de logement construites est égal au nombre maximum autorisé par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), majoré de 15 %.

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

Des unités de stationnement réservées aux visiteurs doivent y être aménagées.

SECTION V **AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES**

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

22. Le plan d'aménagement paysager visé à l'article 21 doit inclure les éléments suivants :

- 1° le maintien ou le rétablissement en tout ou en partie des talus situés de part et d'autre du bâtiment situé dans la zone identifiée R-3 « 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 de voies de circulation véhiculaire et de leurs abords;
- 5° les escaliers d'accès au site depuis les voies publiques et les sentiers y menant.

23. Les documents suivants doivent accompagner le plan d'aménagement paysager exigé à l'article 21 :

- 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 plan illustrant l'aménagement paysager projeté dans les zones identifiées « 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;
- 4° les dessins détaillés des ouvrages de soutènement et des clôtures;
- 5° le type et la quantité des végétaux plantés.

24. Aucun arbre sain, identifié au plan exigé au paragraphe 1° de l'article 23 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.

25. Les éléments végétaux prévus au plan d'aménagement paysager exigé en vertu de l'article 22 et les arbres visés au deuxième alinéa de l'article 24 doivent être maintenus en bon état et remplacés au besoin, afin de préserver un caractère végétal sain.

26. 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.

27. 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 21.

SECTION VI

PATRIMOINE ET CONSERVATION

28. Le bâtiment situé dans la zone identifiée R-3 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement peut être transformé aux conditions suivantes :

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

29. Les travaux de transformation touchant le bâtiment situé dans la zone identifiée R-3 « 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.

30. 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.

31. Les travaux de restauration prévus à l'article 30 doivent être complétés dans les 12 mois suivants la fin des travaux de transformation du bâtiment situé dans la zone identifiée R-3 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement.

32. Une demande de permis relative à des travaux de transformation visant le bâtiment situé dans la zone identifiée R-3 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° une étude patrimoniale réunissant les informations relatives aux éléments intérieurs et aux vitraux de l'ancienne chapelle du Séminaire de Philosophie identifié aux plans joints en annexe B au présent règlement;
- 2° une étude de la valeur patrimoniale des monuments commémoratifs mentionnés à l'article 30 ;
- 3° un devis technique décrivant les mesures requises pour préserver, conserver et restaurer les éléments mentionnés aux paragraphes 1° à 4° de l'article 28 et les monuments commémoratifs mentionnés à l'article 30.

SECTION VII

DÉMOLITION

33. 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.

34. 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 dans les zones R-1 et R-2 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement et est conditionnelle au dépôt d'un devis identifiant les éléments et les matériaux à récupérer, leur réutilisation et précisant l'échéancier des travaux.

35. 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

36. La délivrance d'un permis de transformation ou de construction relatif au bâtiment situé dans la zone identifiée R-3 « 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 100 000 \$, 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 ainsi que les travaux de restauration visés à l'article 30 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

37. 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.

38. Le cas échéant et suivant les conclusions de l'étude de potentiel exigée à l'article 37, 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

39. 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 doivent s’adapter à la topographie et à la configuration particulière du site afin d’assurer :
 - a) la préservation 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-3 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;
 - c) le maintien et la mise en valeur des monuments commémoratifs et des aménagements qui y sont associés;
 - d) la qualité des vues intérieures vers le bâtiment situé dans la zone identifiée R-3 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;
 - e) la qualité des vues panoramiques vers le mont Royal, la ville et le fleuve Saint-Laurent;
- 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-3 « 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-3 « 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° la transformation de la chapelle de l’ancien Séminaire de philosophie identifiée aux plans joints en annexe B doit permettre la mise en valeur des vitraux;

- 7° 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-3 « Zone de construction et secteur de hauteur » au plan joint en annexe C au présent règlement;
- 8° le traitement architectural des nouvelles constructions doit favoriser leur intégration aux caractéristiques paysagères du lieu et assurer une harmonie d'ensemble par le choix des coloris et de matériaux tels que la pierre naturelle et le bois;
- 9° la conception des bâtiments doit favoriser l'aménagement de toits verts;
- 10° la localisation des entrées de garage doit contribuer à minimiser leur visibilité depuis les voies d'accès principales aux bâtiments;
- 11° l'aménagement paysager doit s'inspirer de la sobriété qui caractérise l'aménagement des propriétés institutionnelles de la montagne, particulièrement celles des Sulpiciens, et composer avec les éléments naturels et paysagers du site (topographie, talus, alignements d'arbres, allées gazonnées, monuments commémoratifs, espaces boisés et surfaces gazonnées) afin de préserver l'esprit du lieu et de mettre en valeur des vues intérieures et des vues vers la ville et la montagne;
- 12° la construction des murs de soutènement et le revêtement des surfaces non végétalisées doivent favoriser l'utilisation de la pierre naturelle, dont celle qui pourra être récupérée lors des travaux d'excavation réalisés sur le site;
- 13° l'aménagement de sentiers ou la mise en valeur des sentiers existants 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;
- 14° les accès par le chemin de la Côte-des-Neiges et la Place De Ramezay, les voies de circulation, les débarcadères et les accès aux aires de stationnement doivent être de dimensions minimales afin de maximiser les surfaces végétales et de favoriser un aménagement sécuritaire pour les usagers;
- 15° l'aménagement des voies d'accès et des sentiers doit privilégier l'utilisation de matériaux perméables;
- 16° 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;
- 17° l'aménagement paysager doit mettre en valeur les repères géologiques du lieu;

- 18° 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 vues, des talus, des rangées d'arbres, des allées et des monuments commémoratifs.

CHAPITRE IV **DISPOSITIONS PÉNALES**

40. 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**

41. Les travaux de construction autorisés par le présent règlement doivent débuter 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 PRÉPARÉ PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 26 NOVEMBRE 2009 À PARTIR DU PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION PRÉPARÉ PAR LES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES JODOIN LAREAU INC. EN DATE DU 2008-11-10

ANNEXE B
PLANS DE LA CHAPELLE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE, PRÉPARÉS PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 16 AOÛT 2010 À PARTIR DES PLANS PRÉPARÉS PAR ANDRÉ BROUILLET ET JODOIN LAMARRE PRATTE ARCHITECTES, LE 11 JUIN 1974

ANNEXE C
PLAN DE ZONAGE DU SITE DE L'ANCIEN SÉMINAIRE DE PHILOSOPHIE PRÉPARÉ PAR LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES

SERVICES AUX ENTREPRISES DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 26
AOÛT 2010

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

GDD 1084400094