



**R.R.V.M.**

**c. P-7**

## **RÈGLEMENT SUR LA PROCÉDURE D'APPROBATION DE PROJETS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION ET SUR LA COMMISSION JACQUES-VIGER**

### **SECTION I**

#### **DÉFINITIONS**

**1.** Dans le présent règlement, le mot « commission » signifie la Commission Jacques-Viger créée par l'article 33.

94-136, a. 1; 95-085, a. 65.

**1.1.** Aux fins des sections II et IV, le mot « directeur » signifie le directeur du service de l'urbanisme.

95-085, a. 65.

**1.2.** Aux fins de la section III, le mot « directeur » signifie :

1° lorsqu'il s'agit d'un projet visé au paragraphe 1 de l'article 26 ou, lorsqu'il s'agit d'un projet visé aux articles 27 à 40, au paragraphe 1 de l'article 74.1, à l'article 74.2, au paragraphe 1 de l'article 75.1 et aux articles 128 et 129 du Règlement d'urbanisme (chapitre U-1), le directeur du service de l'urbanisme;

2° lorsqu'il s'agit d'un autre projet que ceux visés au paragraphe 1, le directeur du service des permis et inspections.

95-085, a. 65; 98-187, a. 64.

### **SECTION II**

#### **PROJETS VISÉS PAR LES ARTICLES 612a ET 612c DE LA CHARTE**

##### **SOUS-SECTION 1**

###### **DEMANDE D'APPROBATION**

**2.** Pour être recevable, une demande d'approbation d'un projet de construction, de modification ou d'occupation qui déroge aux règlements en vigueur mais qui peut faire l'objet d'un règlement en vertu de l'article 612a ou des articles 612a et 612c de la charte, doit être faite conformément à l'article 3.

**3.** Une demande visée à l'article 2 doit être présentée au directeur sur le formulaire fourni par la ville, dûment rempli et signé, et accompagné du paiement des montants fixés dans le règlement annuel sur les tarifs, ainsi que des documents suivants :

- 1° le plan d'arpentage du terrain affecté au projet, le certificat de localisation de toute construction déjà érigée sur ce terrain, y compris la description technique;
- 2° une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire du terrain affecté au projet ou un document établissant que le requérant détient une option d'achat de ce terrain ou, s'il s'agit d'un terrain de la ville, d'une preuve d'intention d'achat agréée par le directeur d'un service;
- 3° le cas échéant, une procuration en bonne et due forme établissant que le requérant est autorisé à agir au nom du propriétaire;
- 4° une déclaration en forme authentique attestant de l'existence et des types d'occupation de tout bâtiment déjà érigé sur le terrain affecté au projet;
- 5° dans le cas où une occupation à des fins d'habitation, de manière locative, serait déclarée en application du paragraphe 4, la liste des locataires des 12 derniers mois précédant la demande, les montants des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires conformément à la loi;
- 6° un exposé des motifs de la demande.

**4.** Les documents fournis en application de l'article 3 sont rendus au requérant lorsque sa demande d'approbation devient caduque par l'effet de l'article 9.

**5.** Le directeur notifie au requérant la date de réception d'une demande conforme à l'article 3.

### **SOUS-SECTION 2**

#### **DÉPÔT D'UN PROGRAMME DE DÉVELOPPEMENT**

**6.** Au plus tard 120 jours après la date de réception mentionnée à l'article 5, le requérant doit déposer auprès du directeur un programme de développement du projet contenant les renseignements suivants :

- 1° l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
- 2° les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y ériger;
- 3° la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain;
- 4° la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti;
- 5° les occupations du domaine public à prévoir;
- 6° les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 7° les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;

- 8° les accès pour véhicules automobiles, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les accès sans obstacle;
- 9° les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;
- 10° une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain affecté au projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles.

Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du programme qu'il dépose. Un tel document sera étudié dans les délais prévus au présent règlement pour l'évaluation du programme.

Outre les renseignements prévus au premier alinéa, le directeur peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet. Il doit fixer pour la production d'une telle étude ou expertise un délai d'au plus 120 jours, qui commence à courir à la date à laquelle le directeur avise le requérant de cette exigence.

**7.** Les documents fournis en application de l'article 6 demeurent la propriété de la ville.

**8.** Le directeur notifie au requérant la date de réception d'un programme de développement conforme à l'article 6.

**9.** L'omission de déposer un programme de développement dans les délais prévus à l'article 6 rend la demande d'approbation du projet caduque. Le requérant peut toutefois la présenter de nouveau, sur acquittement des montants fixés dans le règlement annuel sur les tarifs.

### **SOUS-SECTION 3**

#### **ÉVALUATION**

**10.** Les critères applicables à l'évaluation du programme de développement d'un projet sont les suivants :

- 1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques de la ville en matière d'urbanisme;
- 2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;

9° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

### **SOUS-SECTION 4**

#### AVIS DE LA COMMISSION JACQUES-VIGER

95-206, a. 1.

**11.** Lorsqu'un programme de développement comporte une dérogation aux dispositions du Règlement d'urbanisme (chapitre U-1) relatives à la hauteur des constructions, à la densité des constructions ou à la famille d'affectation ou lorsque ce programme est relatif à un projet situé dans un secteur significatif identifié par ce règlement, le directeur soumet le projet à la Commission Jacques-Viger pour avis.

94-136, a. 2; 95-206, a. 1.

### **SOUS-SECTION 5**

#### PUBLICATION

95-206, a. 1.

**12.** Lorsqu'un programme de développement comporte une dérogation aux dispositions du Règlement d'urbanisme (chapitre U-1) relatives à la hauteur des constructions, à la densité des constructions ou à la famille d'affectation, le directeur doit, dans les 30 jours de la date de réception mentionnée à l'article 8, faire procéder à un affichage sur l'emplacement visé par le projet. La période d'affichage est de 30 jours.

95-206, a. 1.

**13.** L'affichage consiste à installer, sur l'emplacement visé par le projet, une affiche ou une enseigne sur laquelle il est fait mention de la demande d'approbation d'un projet et des principales caractéristiques du programme de développement.

L'affiche ou l'enseigne doit également indiquer le lieu où l'on pourra se procurer la documentation d'information sur le programme, mentionner la date et la période d'affichage, le numéro de référence attribué au projet ainsi que la date limite à laquelle tout intéressé peut formuler ses commentaires par écrit au greffier, cette date devant coïncider avec le 45<sup>e</sup> jour suivant la date du début de l'affichage.

94-136, a. 3; 95-206, a. 1.

**14.** Lorsqu'il s'agit d'un programme visé à l'article 12, le greffier doit également, dans le délai prévu à cet article, faire paraître dans un quotidien publié sur le territoire de la ville un avis énonçant la demande d'approbation du projet, le lieu prévu de sa réalisation, les principales caractéristiques du programme de développement, le numéro de référence attribué au projet, le lieu où l'on pourra se procurer la documentation d'information sur le programme ainsi que la date limite à laquelle tout intéressé peut formuler ses commentaires par écrit au greffier, cette date devant coïncider avec le 45<sup>e</sup> jour suivant la date du début de l'affichage prévu à

l'article 13.

95-206, a. 1.

**15.** Le greffier doit transmettre au directeur les commentaires qui lui ont été adressés dans le délai requis.

95-206, a. 1.

## **SOUS-SECTION 6**

### **APPROBATION PAR LE COMITÉ EXÉCUTIF**

94-136, a. 6; 95-206, a. 1.

**16.** Le directeur transmet, pour dépôt auprès du comité exécutif, le programme de développement accompagné, s'il y a lieu, de l'avis de la commission et des commentaires visés à l'article 15 ainsi que sa recommandation. La recommandation du directeur peut être :

- 1° d'approuver le programme;
- 2° de modifier le programme et d'en informer le requérant;
- 3° de rejeter le programme.

Lorsque le directeur recommande d'approuver le programme de développement, il doit joindre à sa recommandation le projet de règlement relatif à ce programme.

95-206, a. 1.

**17.** Le comité exécutif rend sa décision au plus tard 180 jours après la date de réception mentionnée à l'article 8 ou, lorsqu'il s'agit d'un programme pour lequel un affichage est requis en vertu de l'article 12, au plus tard 180 jours après le 45<sup>e</sup> jour suivant la date du début de l'affichage prévu à cet article.

95-206, a. 1.

**18.** Lorsque le comité exécutif décide de demander au requérant de modifier son programme de développement, ce dernier dispose d'un délai de 120 jours pour soumettre un programme de développement modifié. Ce délai court à compter de la date à laquelle le greffier lui a signifié copie de la résolution faisant état de la décision du comité exécutif.

94-136, a. 4; 95-206, a. 1.

**19.** Le directeur informe le requérant de la date de réception du programme de développement modifié.

95-206, a. 1.

**20.** Le directeur transmet, pour dépôt auprès du comité exécutif, le programme de développement modifié accompagné de l'une des recommandations prévues aux paragraphes 1 à 3 de l'article 16 et le comité exécutif rend sa décision au plus tard 180 jours après la date

de réception mentionnée à l'article 19.

95-206, a. 1.

**21.** *(Abrogé)*

94-136, a. 5; 95-206, a. 1.

**22.** *(Abrogé)*

94-136, a. 6.

**23.** *(Abrogé)*

94-136, a. 7.

**24.** *(Abrogé)*

94-136, a. 8; 95-206, a. 1.

**25.** *(Abrogé)*

94-136, a. 9.

**SOUS-SECTION 7**

*(Renumérotée)*

94-136, a. 6.

**SECTION III**

PROJETS VISÉS PAR LE PARAGRAPHE 15.1 DE L'ARTICLE 524 DE LA CHARTE

**SOUS-SECTION 1**

TYPES DE PROJET

**26.** Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (chapitre C-9.2), l'approbation du comité exécutif est requise dans les cas suivants :

- 1° projet dont le programme de développement a été approuvé conformément à la section II;
- 2° projet visé par une disposition des règlements d'urbanisme qui requiert l'avis préalable de la commission.

00-223, a. 43.\*

**27.** L'approbation du comité exécutif porte sur les plans relatifs à l'aménagement, à l'architecture et au design des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

## **SOUS-SECTION 2**

### **DEMANDE DE PERMIS**

**28.** Sous réserve des exigences d'autres règlements relatives aux demandes de permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (chapitre C-9.2), une demande de permis pour un projet mentionné à l'article 26 doit être accompagnée :

- 1° des plans d'aménagement du terrain illustrant notamment l'implantation des constructions existantes et projetées, l'aménagement des espaces extérieurs et les plantations, l'aménagement des espaces de stationnement, les aires de circulation et de service;
- 2° des élévations des constructions à ériger ou modifiées;
- 3° des dessins, des photographies et, s'il y a lieu, des photomontages ou perspectives illustrant la relation des constructions projetées avec les constructions voisines;
- 4° des échantillons des matériaux;
- 5° de toute information utile pour permettre l'évaluation du projet selon les critères applicables;
- 6° des études spécifiques qui peuvent être requises en vertu d'autres règlements pour l'approbation d'un tel projet.

00-223, a. 44.

## **SOUS-SECTION 3**

### **CRITÈRES APPLICABLES**

**29.** Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à l'article 26 sont les suivants :

- 1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques de la ville en matière d'aménagement, d'architecture et de design;
- 2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;
- 3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;
- 4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;
- 5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;
- 6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.

## **SOUS-SECTION 4**

### **AVIS DE LA COMMISSION ET DÉCISION DU COMITÉ EXÉCUTIF**

**30.** Au plus tard 45 jours après la réception d'une demande de permis conforme à l'article 28, le directeur soumet le projet à la Commission Jacques-Viger pour avis.

**31.** Au plus tard 90 jours après la réception d'une demande de permis conforme à l'article 28, le comité exécutif rend sa décision à l'effet d'approuver ou de rejeter le projet.

**32.** Le greffier informe le requérant de la décision du comité exécutif en lui faisant parvenir une copie de la résolution qui en fait état.

### **SECTION IV**

#### **COMMISSION JACQUES-VIGER**

##### **SOUS-SECTION 1**

###### **CRÉATION ET RÔLE**

**33.** Une commission consultative est créée sous le nom de « Commission Jacques-Viger », dont la fonction est de donner des avis sur les projets de construction, de modification ou d'occupation qui lui sont soumis en vertu du présent règlement.

Par ses avis, la commission se prononce sur les qualités des projets sur le plan de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'architecture et du design.

##### **SOUS-SECTION 2**

###### **COMPOSITION**

**34.** La commission se compose de 7 membres nommés par le conseil, sur recommandation du comité exécutif, dont un président et un vice-président désignés par le conseil.

**35.** Au plus 5 membres suppléants nommés par le conseil, sur recommandation du comité exécutif, peuvent remplacer les membres de la commission absents ou dans l'impossibilité d'agir.

**36.** Les membres de la commission sont choisis pour leur formation et leur expertise dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'architecture, de l'architecture du paysage et du design ou dans des domaines connexes.

Chacun des membres de la commission doit avoir au moins 10 ans de pratique professionnelle dans le domaine de sa spécialité.

##### **SOUS-SECTION 3**

###### **MANDAT DES MEMBRES**

**37.** Le premier mandat est de 3 ans pour 4 des membres de la commission et de 2 ans pour les 3 autres; la durée de tout mandat subséquent est de 2 ans.

**38.** À la fin de son mandat, un membre demeure en fonction jusqu'à ce qu'il soit remplacé ou nommé de nouveau par le conseil, sur recommandation du comité exécutif.

**39.** Lorsqu'un membre décède ou démissionne, il est remplacé par un membre suppléant jusqu'à ce que le conseil ait nommé un nouveau membre pour la période non écoulée du mandat.

**40.** Malgré l'article 35, lorsque l'absence ou l'impossibilité d'agir d'un membre a duré au moins 6 mois consécutifs, un nouveau membre est nommé par le conseil, en remplacement, pour la période non écoulée du mandat.

### **SOUS-SECTION 4**

#### **ASSISTANCE DANS SES TRAVAUX**

**41.** Le directeur doit désigner, pour assister la commission dans ses travaux, 3 employés de la ville occupant une fonction dans le domaine de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'architecture, de l'architecture du paysage ou du design.

### **SOUS-SECTION 5**

#### **CONFLIT D'INTÉRÊTS**

**42.** Un membre et un membre suppléant appelé à remplacer un autre membre doivent déclarer à la commission tout intérêt personnel dans un projet soumis à la commission.

**43.** Un membre ne peut participer à une décision de la commission portant sur un projet dans lequel il a un intérêt.

**44.** Un membre suppléant ne peut participer à une décision de la commission portant sur un projet dans lequel il a un intérêt.

### **SOUS-SECTION 6**

#### **ASSEMBLÉES**

**45.** Les membres de la commission doivent se réunir une première fois au plus tard 15 jours après leur nomination.

Par la suite, la commission doit tenir des assemblées selon le calendrier établi par le directeur.

**46.** Les assemblées de la commission se tiennent à huis clos.

**47.** La commission doit adopter en assemblée des règles de régie interne concernant, notamment, les modalités de la déclaration d'intérêt prévue à l'article 42, la tenue des assemblées, la procédure des délibérations et la forme des rapports.

**48.** Le quorum des assemblées de la commission est de 4 membres, sauf à la première assemblée où il est de 7 membres.

**49.** Les décisions de la commission sont prises à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, le vote du président est prépondérant.

**50.** En cas d'absence du président à une assemblée, le vice-président le remplace avec les mêmes privilèges.

**SECTION V**  
**ORDONNANCES**

**51.** Le comité exécutif peut, par ordonnance, fixer les honoraires des membres de la commission.

---

\* Voir 00-223, a. 89.