

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT NO RCA04 22003

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION

Cette version du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation (RCA04 22003) est une codification administrative qui a été préparée dans le but de faciliter la lecture de la réglementation municipale. Cette codification n'a pas été adoptée officiellement par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest.

Les textes ayant valeur officielle se retrouvent dans le règlement original et le règlement qui le modifie.

Les copies conformes des textes officiels peuvent être obtenues au bureau d'arrondissement du Sud-Ouest.

Le règlement original portant le numéro RCA04 22003 a été adopté par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest le 6 avril 2004 et est entré en vigueur le 13 mai 2004. Il a été modifié par les règlements suivants :

Règlement	Date d'adoption	Entrée en vigueur
RCA04 22009	7 décembre 2004	24 février 2005
RCA07 22021	4 décembre 2007	6 février 2008
RCA08 22019	2 juillet 2008	30 juillet 2008
RCA13 22015	3 septembre 2013	23 octobre 2013
RCA15 22002	10 mars 2015	20 avril 2015
RCA15 22012	3 novembre 2015	21 décembre 2015
01-280-39	6 décembre 2016	12 janvier 2017
01-280-55	9 septembre 2019	4 décembre 2019

SECTION I DÉFINITIONS

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

«comité» : le comité consultatif d'urbanisme;

«conseil» : le conseil de l'arrondissement Sud-Ouest;

«directeur» : le directeur de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'arrondissement Sud-Ouest.

«projet commercial de moyenne ou de grande surface» : un immeuble comprenant une établissement de vente au détail d'une superficie de plancher supérieure à 4 000 m² et plus.

«secteur Griffintown» : la partie du territoire de la ville délimitée par la rue Notre-Dame Ouest, le boulevard Georges-Vanier et son prolongement, le canal de Lachine et l'autoroute Bonaventure.

[RCA07 22021, a. 20; RCA08 22019, a. 20; RCA13 22015, a.1]

SECTION II OBJET

2. Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire de l'arrondissement, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

[RCA15 22002, a. 1]

SECTION III PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION

3. En vue de l'autorisation prévue à l'article 2, une demande doit être présentée au directeur comme suit :

- 1° le formulaire fourni par l'arrondissement à cette fin doit être rempli en entier et doit être signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
- 2° le tarif fixé au règlement annuel sur les tarifs de l'arrondissement pour l'étude d'une telle demande doit être payé;
- 3° les documents suivants doivent être fournis :
 - a) le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier;
 - b) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ou, s'il s'agit d'un terrain appartenant à la Ville de Montréal, d'une preuve d'intention d'achat agréée par le directeur d'un service de la ville;
 - c) le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;

- d) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- e) une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
- f) dans le cas où une occupation locative du type habitation aurait été établie conformément au paragraphe e), 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;
- g) un écrit exposant les motifs de la demande et une description abrégée du projet particulier visé.

4. La demande d'autorisation est caduque si le requérant n'a pas déposé un projet particulier conforme à l'article 7 dans le délai prescrit à cet article.

Dans le cas du premier alinéa, les documents fournis par le requérant aux fins de l'article 3 lui sont remis.

5. Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet du premier alinéa de l'article 4, le requérant peut en présenter une nouvelle à condition de se conformer à toutes les exigences de l'article 3, y compris le paiement du tarif.

6. Aux fins de l'article 7, la date de réception de la demande d'autorisation est celle à laquelle elle a été dûment complétée, conformément à toutes les exigences de l'article 3.

Le directeur notifie cette date, par écrit, au requérant.

7. Dans les 120 jours de la date de réception de la demande d'autorisation, le requérant doit déposer auprès du directeur le projet particulier visé par cette demande. À cette fin, il doit fournir par écrit les renseignements suivants :

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

- 8° les accès véhiculaires, 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 visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles;
- 11° une étude d'impact sur la circulation pour tout projet commercial de moyenne ou de grande surface.

Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet 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.

Les documents fournis en application du présent article demeurent propriété de la Ville de Montréal.

[RCA07 22021, a. 21; RCA08 22019, a. 21;]

8. Aux fins de l'article 10, la date de dépôt du projet particulier est celle à laquelle le requérant a fourni tous les renseignements requis à l'article 7. Le directeur notifie cette date au requérant.

SECTION IV CRITÈRES D'ÉVALUATION

9. Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

- 1° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 2° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 3° 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;
- 4° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 5° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 6° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;

- 7° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 8° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
- 9° accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès;
- 10° avantages des propositions de création d'un jardin domestique ou d'un jardin collectif.

Lorsque le projet particulier concerne un établissement commercial qui déroge aux limites de superficie prescrites à l'article 175 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal), la structure commerciale existante dans les quartiers avoisinants ne doit pas être compromise.

[RCA04 22009, a. 12; RCA15 22012, a. 25; 01-280-39, a. 13]

9.1. L'appréciation des projets selon les précédents critères doit prendre en considération les impacts occasionnés sur un arrondissement voisin.

[RCA07 22021, a. 22; RCA08 22019, a. 22]

9.2. En plus des critères mentionnés aux articles 9 et 9.1, les critères selon lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier dans le secteur Griffintown sont les suivants :

1° critères généraux :

- a) privilégier la création d'espaces qui seront générateurs d'emplois ou qui seraient dédiés à des services ou activités communautaires;
- b) considérer le caractère innovant d'un projet quant à son architecture, ses usages et ses principes de développement durable;
- c) considérer toute restauration ou le recyclage d'un bâtiment d'intérêt patrimonial qui tient compte de ses caractéristiques d'origine;
- d) privilégier l'application de principes de développement durable et une performance environnementale innovante;
- e) favoriser la mise en valeur des axes visuels vers le centre-ville, le canal de Lachine et d'autres éléments d'intérêt situés à l'intérieur ou en périphérie du secteur;
- f) favoriser l'intégration d'une œuvre d'art d'importance sur le site du projet;
- g) considérer des hauteurs plus élevées sur le site d'un projet qui prévoit la mise en valeur d'un projet d'un bâtiment d'intérêt patrimonial;

2° transport :

- a) favoriser l'implantation de cases de stationnement réservées à l'autopartage;
- b) considérer l'avantage des propositions qui ont comme objectif la promotion de l'utilisation de modes de transport alternatif à l'automobile qui auront pour effet de réduire les besoins en stationnement;
- c) favoriser l'implantation de mesures facilitant et incitant l'utilisation des unités de stationnements pour vélo;

3° logements :

- a) bien que les espaces consacrés à l'emploi doivent être priorités, prévoir pour un projet résidentiel la diversité de l'offre de logements et l'intégration de logements répondant aux besoins des familles. »

[RCA13 22015, a. 2]

9.3. En plus des critères mentionnés aux articles 9 et 9.1, les critères selon lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier dans un secteur où l'affectation prévue au plan d'urbanisme est un secteur d'activités diversifiées sont les suivants :

- 1° consolidation de la vocation économique du secteur en privilégiant des fonctions génératrices d'emplois directs contribuant à la diversification des activités économiques et des services à la communauté;
- 2° renforcement de la mixité des fonctions et de leur complémentarité exprimée par la répartition des usages, l'organisation fonctionnelle des accès, l'architecture et l'aménagement des espaces extérieurs assurant des zones de transitions;
- 3° maintien de la vocation économique comme principale fonction dans un secteur d'activités diversifiées;
- 4° compatibilité du projet en regard de l'intensité des nuisances et des risques présents dans le secteur;
- 5° présence de mesures d'atténuation des nuisances qui démontrent des qualités architecturales et paysagères marquées.

[01-280-55, a. 10]

SECTION V CONSULTATIONS

10. Dans les 90 jours suivant la date du dépôt d'un projet particulier, le directeur transmet un exemplaire du projet au comité, avec ou sans commentaires.

11. Après étude du projet particulier, le comité soumet au conseil ses avis et sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation, ou de la refuser en précisant les motifs du refus.

12. Le directeur transmet un exemplaire du projet particulier au conseil, accompagné de sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser en précisant les motifs du refus.

SECTION VI DISPOSITIONS PÉNALES

13. Le non respect d'une condition prévue à la résolution par laquelle le conseil accorde l'autorisation prévue à l'article 2 constitue une infraction.

14. Quiconque commet une infraction visée à l'article 13 est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 1 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 500 \$ à 1 500 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;

2° s'il s'agit d'une corporation :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 2 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 3 000 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

SECTION V

ENTRÉE EN VIGUEUR

13. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.