

CA-24-011	Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
-----------	--

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

SECTION I

DÉFINITIONS

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

« comité » : le comité consultatif d'urbanisme;

« conseil » : le conseil d'arrondissement;

« directeur » : le directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

« ouverture » : une percée pratiquée dans un mur et servant à l'accès ou à l'éclairage d'un bâtiment, à l'exception d'une porte de garage;

« projet particulier » : un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au sens de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

CA-24-226, a. 1.

SECTION II

OBJET

2. Le conseil peut, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, autoriser un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).
CA-24-226, a. 2.

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 ou le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain comprenant la désignation technique;

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) (*supprimé*);
- 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, le montant 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.

CA-24-226, a. 3.

4. (*Abrogé*)

CA-24-226, a. 4.

5. (*Abrogé*)

CA-24-226, a. 4.

6. (*Abrogé*)

CA-24-226, a. 4.

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° 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 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° un projet d'occupation par un usage spécifique de la famille commerce ayant une superficie de plancher supérieure à 4 000 m², à l'exception d'un établissement de service, doit faire l'objet d'une étude d'impacts sur la circulation comprenant, le cas échéant, des mesures de mitigation.

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.
119, a. 48.

7.1. Aux fins de l'article 7, dans le cas d'un bâtiment comportant une superficie de plancher commerciale de plus de 500 m², le requérant doit déposer un plan d'ensemble détaillé des enseignes.

Ce plan doit indiquer la localisation, la superficie et le type d'éclairage des enseignes de l'immeuble visé.
CA-24-226, a. 5.

7.2. 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 l'article 3. Le directeur notifie cette date, par écrit, au requérant.
CA-24-226, a. 5.

7.3. 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 un tel cas, les documents fournis par le requérant conformément au paragraphe 3° de l'article 3 lui sont remis.
CA-24-226, a. 5.

8. *(Abrogé)*
CA-24-226, a. 6.

SECTION IV **CRITÈRES D'ÉVALUATION**

9. *(Abrogé)*
011.1, a. 1; CA-24-226, a. 7.

9.1. *(Abrogé)*
011.2, a. 1; 282.80, a. 9; CA-24-226, a. 7.

9.2. Un projet particulier doit respecter les principes et critères relatifs au domaine public, au paysage urbain et à l'environnement énoncés dans la présente section et doit comporter une plus-value en regard d'un ou de plusieurs des objets suivants :

- 1° contribution à la qualité du domaine public;
- 2° amélioration du paysage urbain;
- 3° contribution à la mise en valeur du patrimoine bâti;
- 4° réduction des impacts environnementaux;
- 5° toute autre contribution du projet à l'atteinte des objectifs énoncés dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et les politiques municipales;
- 6° 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.

CA-24-226, a. 8; CA-24-282.105, a. 15.

9.3. Afin de maintenir ou d'améliorer la qualité du domaine public, un projet particulier doit respecter les critères suivants :

- 1° renforcer l'encadrement bâti de l'espace public par la consolidation du tissu urbain existant et le respect de la hiérarchie de la trame de rue;
- 2° assurer un équilibre dans l'échelle du cadre bâti de part et d'autre d'une rue ou au pourtour de tout autre espace public;
- 3° assurer un alignement, une implantation ou un aménagement paysager favorisant une claire délimitation entre les domaines public et privé;
- 4° favoriser le respect ou le rappel du parcellaire d'origine dans la composition architecturale d'un bâtiment;
- 5° maximiser les ouvertures d'une façade bordant la rue, particulièrement dans le cas du rez-de-chaussée;
- 6° favoriser une mixité des usages et leur cohabitation harmonieuse en misant sur leur compatibilité et leur complémentarité;
- 7° contribuer à l'animation de la rue en milieu commercial;
- 8° prévoir une organisation fonctionnelle de qualité en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 9° contribuer au caractère piétonnier de l'espace public.

CA-24-226, a. 8.

9.4. Afin de maintenir ou d'améliorer la qualité du paysage urbain, un projet particulier doit respecter les critères suivants :

- 1° mettre en valeur et conserver les caractéristiques de l'unité de paysage au sein de laquelle un projet s'inscrit;
- 2° favoriser la simplicité et l'unité architecturale des nouvelles constructions;
- 3° maintenir la cohérence morphologique de la trame de rue, du cadre bâti et des modes d'implantation;
- 4° sauvegarder les caractéristiques significatives d'un immeuble présentant un intérêt architectural, urbain, patrimonial ou historique;
- 5° favoriser une intégration urbaine et architecturale en continuité avec les caractéristiques significatives de son contexte d'insertion;
- 6° privilégier une volumétrie respectueuse des qualités spatiales et paysagères

CA-24-011

- de son contexte d'insertion;
- 7° dans le cas d'un bâtiment comportant un volume en surhauteur au sens du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), contribuer à la distinction des deux massifs formés par la montagne et le bâti du centre-ville, ainsi qu'à l'enrichissement de la silhouette distinctive du centre-ville;
 - 8° contribuer à l'enrichissement du paysage montréalais, tant à l'échelle de la rue, du quartier, de la ville que de la métropole;
 - 9° privilégier l'innovation et l'expression contemporaine dans la composition architecturale.

CA-24-226, a. 8.

9.5. Afin de contribuer à l'amélioration des conditions environnementales, un projet particulier doit respecter les critères suivants :

- 1° minimiser les nuisances causées par le bruit, la circulation véhiculaire, l'éclairage excessif ou la pollution atmosphérique et lumineuse;
- 2° minimiser les effets négatifs sur l'ensoleillement et les conditions éoliennes;
- 3° privilégier une densité bâtie qui tire profit des infrastructures collectives existantes et qui maximise l'utilisation du sol;
- 4° minimiser les impacts liés à certains usages sur leur voisinage, notamment le bruit, la poussière ou les odeurs, par des mesures de mitigation appropriées;
- 5° favoriser l'utilisation de techniques d'économie d'énergie et de matériaux de construction durables;
- 6° favoriser la conservation de bâtiments ou de parties de bâtiments existants;
- 7° favoriser la conservation des arbres matures présentant un grand intérêt écologique, esthétique ou paysager;
- 8° favoriser la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits ou les murs;
- 9° favoriser toute mesure susceptible d'encourager l'utilisation des transports actifs.

CA-24-226, a. 8.

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.

La date de dépôt du projet particulier est celle où le requérant a fourni tous les renseignements requis à l'article 7. Le directeur notifie cette date au requérant.

CA-24-226, a. 9.

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.

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.

SECTION VI
DISPOSITIONS PÉNALES

011.1, a. 2.

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.

011.1, a. 2.

***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 300 \$ à 500 \$;
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$;
 - c) pour toute autre 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 600 \$ à 1 000 \$;
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
 - c) pour toute autre récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

011.1, a. 2; CA-24-226, a. 10.

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (en vigueur le 12 novembre 2002; dossier 1020812006) par les règlements CA-24-011.1 (en vigueur le 30 mai 2003; dossier 1031203023), CA-24-011.2 (en vigueur le 17 juin 2004; dossier 1031203322), CA-24-282.80 (en vigueur le 3 décembre 2008; dossier 1084400074), CA-24-119 (en vigueur le 24 avril 2009; dossier 1084400097), CA-24-226 (en vigueur le 27 novembre 2014; dossier 1146347052) et CA-24-282.105 (en vigueur le 30 septembre 2015; dossier 1155289003).

** Par ailleurs, une contravention à une disposition d'une résolution adoptée en vertu du règlement CA-24-011 constitue une infraction tel que stipulé à l'article 1 du Règlement sur les peines liées à certaines infractions (CA-24-033) [en vigueur le 12 décembre 2004; dossier 1041203317; et modifié par CA-24-282.80] :*

« 1. Quiconque contrevient à une disposition d'une résolution adoptée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011) ou Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) commet une infraction et 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 récidive, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;*
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :*
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 2 000 \$;*
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$.* ».