

**VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE
CA-24-011**

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

**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.

**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 (L.R.Q., chapitre A-19.1).

**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^o 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^o le tarif fixé au règlement annuel sur les tarifs de l'arrondissement pour l'étude d'une telle demande doit être payé;
 - 3^o 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, 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.

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° 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.

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^o respect des objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2^o compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3^o qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4^o 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^o avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6^o impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7^o qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- 8^o avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 9^o faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

011.1, a. 1.

9.1. Un établissement qui déroge aux limites de superficie maximale prescrites à l'article 172 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282 de l'ancienne Ville de Montréal) ne doit pas compromettre la structure commerciale existante dans les quartiers avoisinants.

011.2, a. 1; 282.80, a. 9.

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.

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 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 \$.

011.1, a. 2.

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) et CA-24-119 (en vigueur le 24 avril 2009; dossier 1084400097). [2009-05-26 11:22]

** 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 \$.* ».