

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

2003-08
Codification administrative

*Cette version du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 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 Plateau-Mont-Royal.*

Les textes ayant valeur officielle se retrouvent dans le règlement original et les règlements qui le modifient, le cas échéant.

Les copies conformes des textes officiels peuvent être obtenues au bureau d'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.

Règlement original 2003-08, adopté par le conseil de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal le 3 février 2003, tel que modifié par les règlements suivants adoptés par le conseil d'arrondissement du Plateau-Mont-Royal :

Règlement	Date d'adoption par le conseil d'arrondissement	Date d'entrée en vigueur
01-277-15	2004/05/03	2004/05/26
2005-20	2005/12/13	2006/01/12
2008-07	2008/07/07	2008/07/30
2009-04	2009/06/01	2009/06/17
2009-05	2009/09/08	2009/09/23
2010-17	2010/10/04	2010/10/27

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 Plateau Mont-Royal;
 - «**directeur**» : le directeur - Aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement Plateau Mont-Royal.

(2003-08, 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* (L.R.Q., c. A-19.1), à l'exception :
 - 1° des dispositions des règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels adoptées en vertu de la Section II.1 du Chapitre IV du Titre I de cette loi;
 - 2° du règlement de construction adopté en vertu de la Section III du Chapitre IV du Titre I de cette loi.

(2003-08, 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 en vigueur sur les tarifs applicables 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

- agrée 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.

(2003-08, a. 3.)

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.

(2003-08, a. 4.)

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.

(2003-08, a. 5.)

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.

(2003-08, a. 6.)

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;

9.1° une étude d'impact sur la circulation pour tout projet commercial de moyenne ou de grande surface comprenant un établissement d'une superficie de plancher supérieure à 4 000 m² et plus;

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.

Malgré les paragraphes 1° à 10° du premier alinéa, lorsque la demande d'autorisation d'un projet particulier concerne l'affichage, le requérant doit fournir par écrit les renseignements suivants :

1° un plan à l'échelle de l'enseigne avec sa dimension, la description des matériaux utilisés et son système d'éclairage;

2° un plan ou montage photo à l'échelle avec dimensions de l'enseigne montrant l'endroit de l'installation sur la façade complète de l'immeuble ou sur le terrain;

3° un plan ou montage photo à l'échelle représentant l'enseigne sur la façade de l'immeuble dans son contexte urbain;

4° le détail du type d'ancrage ou d'attache utilisé qui permet d'identifier les altérations à l'immeuble;

5° une étude patrimoniale et historique produite par un professionnel en la matière lorsque la demande vise à faire reconnaître qu'une enseigne est d'intérêt patrimonial ou historique;

6° les occupations du domaine public à prévoir.

Malgré les deux premiers alinéas, lorsque la demande d'autorisation d'un projet particulier concerne la transformation d'une composante architecturale, le requérant doit fournir par écrit les renseignements suivants :

1° un dessin d'implantation à l'échelle situant l'immeuble dans son environnement urbain;

2° une élévation de l'ensemble de la ou des façades à l'échelle montrant les composantes architecturales et paysagères visées par les travaux;

3° des photos montrant les façades voisines;

4° un plan à l'échelle ou un montage photo des travaux proposés;

5° des photos de la ou des composantes architecturales, lorsque la demande vise à remplacer une composante en particulier;

6° une étude patrimoniale produite par un professionnel en la matière visant à établir les valeurs patrimoniales de l'immeuble, lorsque la demande vise à requalifier l'ensemble d'une façade;

7° les occupations du domaine public à prévoir.

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 la propriété de la Ville de Montréal.

(2003-08, a. 7; 2005-20, a. 15, 2008-07, a. 1 ; 2009-04, a. 1.)

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.

(2003-08, a. 8.)

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 et mitigation des impacts des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion notamment sur la structure commerciale existante;
- 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° maintien, respect ou mise en valeur des vues d'intérêt depuis et vers le mont Royal.

Malgré le premier alinéa, les critères suivants lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier concernant l'affichage sont les suivants :

- 1° limiter au minimum les dommages aux parements d'origine;
- 2° offrir une qualité visuelle et contribuer à l'animation urbaine;
- 3° proposer un affichage à l'échelle piétonne, tout en favorisant une cohabitation harmonieuse et respectueuse entre les usages notamment sur les occupations résidentielles existantes;
- 4° intégrer de façon équilibrée les proportions de l'enseigne à l'architecture de l'immeuble afin de contribuer à sa mise en valeur tout en respectant le caractère spécifique du lieu et du paysage urbain;
- 5° éviter de recouvrir les éléments architecturaux et l'ornementation d'une façade;
- 6° protéger et conserver une enseigne d'intérêt patrimonial et historique;
- 7° la superficie de l'enseigne devrait tenir compte de son environnement immédiat et du contexte urbain;
- 8° la facture de l'enseigne doit proposer des matériaux de qualité et faire preuve d'originalité;
- 9° mettre de l'avant un concept d'affichage faisant preuve de créativité qui apporte un bénéfice au milieu d'insertion;
- 10° limiter l'éclairage à l'enseigne et s'assurer qu'elle n'est pas éblouissante ou nuisible.

Malgré les deux premiers alinéas, les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier concernant la transformation d'une composante architecturale sont les suivants :

- 1° qualités d'intégration paysagère et architecturale du projet aux caractéristiques typomorphologiques dominantes de son unité de paysage;

- 2° capacité du projet à faire évoluer la typologie du bâtiment par une intervention contemporaine qui s'intègre à sa composition architecturale d'ensemble;
- 3° améliorations visuelles apportées par le projet sur le plan de la qualité des matériaux utilisés et de l'intégration des équipements mécaniques;
- 4° avantages du projet à mettre en valeur les espaces extérieurs par la préservation d'éléments paysagers d'intérêt ou la production d'aménagements intégrés;
- 5° capacité du projet à minimiser son empreinte écologique sur le plan de la quantité de déchets de construction produite, par l'utilisation de matériaux recyclés ainsi que par la conservation d'éléments architecturaux d'origine encore fonctionnels et pertinents au projet

(2003-08, a. 9; 01-277-15, a. 9, 2008-07, a. 2; 2009, a. 2009-04, a. 2; 2009-05, a. 18.)

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

(01-277-15, 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.

(2003-08, a. 10.)

11. Après étude du projet particulier, le comité soumet au conseil 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.

(2003-08, a. 11.)

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.

(2003-08, a. 12.)

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.

(2003-08, a. 13.)

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 700 \$ à 1 400 \$;

- b) pour toute récidive, d'une amende de 1 400 \$ à 2 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 400 \$ à 2 800 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende de 2 800 \$ à 4 000 \$;

(2003-08, a. 14; 2010-17, a. 6.)

SECTION V
ENTRÉE EN VIGUEUR

15. *(Omis).*

(2003-08, a. 15.)
