

**VILLE DE MONTRÉAL
ARRONDISSEMENT D'ANJOU
RCA 138**

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

Vu les articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 369 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19);

À la séance du 6 mars 2018, le conseil de l'arrondissement d'Anjou décrète :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

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

« comité » : le comité consultatif d'urbanisme;

« conseil » : le conseil d'arrondissement d'Anjou;

« directeur » : le directeur responsable de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement d'Anjou;

« 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).

SECTION II - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

SOUS-SECTION I - 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 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).

SOUS-SECTION II - TERRITOIRE ASSUJETTI

3. Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de l'arrondissement d'Anjou.

SOUS-SECTION III - PROJETS ASSUJETTIS

4. Le règlement s'applique aux projets suivants :
 - 1° un projet comprenant l'agrandissement d'un bâtiment;
 - 2° un projet comprenant la construction d'un nouveau bâtiment, avec ou sans démolition d'un bâtiment;
 - 3° un projet modifiant un projet visé aux paragraphes 1° et 2° pour lequel une autorisation a été accordée en vertu du présent règlement.

CHAPITRE II - TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE PROJET PARTICULIER

SECTION I - PRÉSENTATION DE LA DEMANDE

5. En vue de l'autorisation prévue à l'article 2, une demande doit être présentée au directeur et comprendre les documents suivants :
 - 1° le formulaire fourni à cette fin, dûment complété et signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
 - 2° le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
 - 3° le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier ou le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
 - 4° 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 la Ville;
 - 5° une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
 - 6° dans le cas où une occupation locative du type habitation aurait été établie conformément au paragraphe 5°, la liste des locataires pendant les 12 derniers mois précédant la demande, les montants des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour le déplacement et l'indemnisation des locataires conformément à la loi;
 - 7° un écrit exposant les motifs et justificatifs de la demande, les arguments supportant le projet et sa valeur ajoutée ainsi qu'une description abrégée du projet particulier.
6. Le tarif fixé au Règlement sur les tarifs de l'arrondissement d'Anjou pour l'étude d'une demande d'autorisation de projet particulier doit être payé lors de la présentation de cette demande en vertu de l'article 5.

7. La date de réception de la demande d'autorisation est celle à laquelle elle a été dûment complétée conformément aux exigences des articles 5 et 6. Cette date est notifiée par écrit au requérant.

Après la date de réception de la demande d'autorisation, la description abrégée du projet particulier visée au paragraphe 7° de l'article 5 ne peut pas être modifiée.

SECTION II - DÉPÔT DU PROJET PARTICULIER

8. Dans un délai de 120 jours suivant 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° une analyse du lieu comportant :

- a) un relevé photographique et la caractérisation des bâtiments et des éléments existants sur le site et à sa périphérie;
- b) les potentiels et les contraintes du site concerné et de son environnement relativement à la nature du projet présenté et aux usages autorisés dans la zone;
- c) 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;
- d) les propositions de démolition des constructions existantes;

2° un concept d'organisation spatiale exposant les enjeux, la vision et les objectifs d'aménagement visés par les interventions proposées;

3° le projet d'implantation et le projet architectural soutenus par des documents visuels, notamment les plans, élévations, coupes et perspectives en trois dimensions, représentant :

- a) le profil du terrain existant et projeté, incluant les travaux de remblai et de déblai;
- b) les caractéristiques du drainage du terrain dans son état actuel et après la réalisation de la proposition d'aménagement;
- c) l'implantation au sol des constructions à ériger sur le terrain, leur volumétrie ainsi que leur intégration dans le contexte bâti existant, selon au moins deux perspectives en couleur du projet à partir d'un point de vue au sol;
- d) les élévations des façades des bâtiments, le type et la composition des matériaux;
- e) la mise en valeur des éléments architecturaux d'origine;
- f) l'implantation au sol et les élévations des enseignes ainsi que les matériaux et le mode d'éclairage;
- g) la programmation du site incluant les types d'occupation prévus du terrain et des bâtiments, les superficies de plancher par usage, le nombre, la grandeur et la typologie des logements;

- h) la densité des constructions existantes ou à ériger sur le terrain, en termes de hauteur, de taux d'implantation et de coefficient d'occupation du sol;
 - i) les propositions d'aménagement paysager des espaces extérieurs ainsi que de protection et de mise en valeur des plantations d'arbres existantes et prévues;
 - j) les espaces de stationnement, les accès véhiculaires, les entrées de stationnement intérieur, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules;
 - k) les espaces de chargement et de déchargement;
 - l) l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, au bruit et aux émanations;
 - m) une étude d'impacts sur la circulation comprenant les mesures de mitigation;
- 4° les occupations du domaine public à prévoir lors des travaux;
 - 5° une estimation préliminaire des investissements, un échéancier de réalisation et les phases de développement;
 - 6° tout autre étude ou document nécessaire pour la bonne compréhension et l'analyse du projet selon les critères applicables.
- 9.** Le requérant peut joindre tout autre document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose.
- 10.** Tous les plans, élévations, coupes, photos, tableaux et autres documents soumis doivent :
- 1° être fournis en format papier, en format original éditable et en format électronique PDF;
 - 2° être titrés et datés;
 - 3° indiquer l'échelle du plan et la direction du nord;
 - 4° comporter les mesures précises des constructions, marges, stationnements et autres aménagements extérieurs;
 - 5° être en nombre suffisant pour que chaque membre du comité et du conseil ainsi que le directeur aient une copie.
- 11.** Tous les documents déposés conformément aux articles 5 et 8 demeurent la propriété de la Ville de Montréal.
- 12.** La date de dépôt du projet particulier est celle à laquelle le requérant a fourni tous les renseignements requis à l'article 8. Cette date est notifiée par écrit au requérant.

SECTION III - CADUCITÉ DE LA DEMANDE

- 13.** La demande d'autorisation de projet particulier est caduque si le requérant n'a pas déposé tous les documents requis dans le délai maximal prescrit.

Dans un tel cas, les documents déposés par le requérant lui sont remis.

CHAPITRE III - ÉVALUATION DE LA DEMANDE

SECTION I - PLAN D'URBANISME

14. Un projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

SECTION II - CRITÈRES D'ÉVALUATION

15. Les critères applicables à l'évaluation de toute demande d'autorisation de projet particulier sont les suivants :
- 1° le projet est compatible, par ses usages et son occupation sur le site, avec le milieu d'insertion, en s'intégrant harmonieusement aux usages existants ou autorisés et à l'échelle du voisinage ou du quartier;
 - 2° le projet contribue à la mise en valeur et à l'animation de l'espace public, notamment par l'encadrement bâti des rues et des places, l'orientation et le traitement des façades ainsi que l'interrelation des aménagements entre l'espace privé et l'espace public, par exemple un rez-de-chaussée commercial et un espace piétonnier;
 - 3° le projet architectural respecte et enrichit le milieu urbain en privilégiant des tendances architecturales contemporaines, en s'agençant par son expression au milieu d'insertion et en permettant la sauvegarde des caractéristiques patrimoniales significatives des bâtiments existants;
 - 4° le projet comporte des avantages sociaux, culturels ou économiques significatifs en matière de service à la population, d'animation culturelle, d'offre en logement ou d'emploi;
 - 5° le projet contribue au verdissement en offrant un aménagement paysager de qualité, en préservant et mettant en valeur les éléments naturels d'intérêts et en s'harmonisant au paysage environnant;
 - 6° le projet est fonctionnellement cohérent, en regard notamment des accès, des quais de chargement, du stationnement, de la sécurité des usagers, de la signalisation et de l'éclairage;
 - 7° le projet minimise les nuisances sur l'entourage en regard de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, de l'éclairage, de la pollution visuelle et de la circulation;
 - 8° le projet favorise le développement de la mobilité durable en s'associant aux pôles et trajets de transport collectif, en facilitant les liens avec les réseaux de transports actifs et en favorisant l'accessibilité universelle. À cet égard, le projet minimise la différence de hauteur entre une voie publique et un étage d'accès au bâtiment et favorise l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique ainsi que l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès;

9° le projet minimise son empreinte environnementale et favorise le développement durable en regard de la gestion des eaux de ruissellement, de la réduction des îlots de chaleur, du renforcement de la canopée et de la biodiversité, de la conservation énergétique et de l'utilisation d'énergies renouvelables;

10° le projet est réalisable selon l'échéancier prévu.

SECTION III - ÉVALUATION PAR LE COMITÉ

16. Après la date de dépôt du projet particulier, le directeur transmet un exemplaire du projet au comité, avec ou sans commentaire.

17. Le comité évalue le projet particulier en regard des critères prévus au présent règlement et transmet au conseil sa recommandation visant à accorder, avec ou sans condition, la demande d'autorisation ou à la refuser.

SECTION IV - EXAMEN PAR LE CONSEIL

18. À la suite de l'évaluation du projet particulier, le conseil doit accorder, avec ou sans condition, la demande d'autorisation ou la refuser.

19. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

20. Une copie certifiée conforme de la résolution qui fait état de la décision du conseil doit être transmise au requérant.

CHAPITRE IV - SANCTIONS

21. 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.

22. Quiconque commet une infraction visée à l'article 21 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 1000 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, 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 récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

Adoption du règlement

Ce règlement a été adopté à la séance du 6 mars 2018.

SIGNÉ : Luis Miranda

Maire d'arrondissement

SIGNÉ : Jennifer Poirier

Secrétaire d'arrondissement

Certificat du maire d'arrondissement et du secrétaire

Nous soussignés, maire d'arrondissement et secrétaire d'arrondissement d'Anjou, certifions par la présente que le règlement RCA 138 est entré en vigueur à la date de délivrance du certificat de conformité, soit le 26 avril 2018. L'avis d'entrée en vigueur de ce règlement a été publié le 1^{er} mai 2018.

SIGNÉ : Luis Miranda

Maire d'arrondissement

SIGNÉ : Jennifer Poirier

Secrétaire d'arrondissement