



**Assemblée publique de consultation
18 juin 2019**

RÈGLEMENT 2019-07 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DE L'ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL (2005-18), LE RÈGLEMENT RÉGISSANT LA DÉMOLITION D'IMMEUBLES (2004-19) ET LE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (2003-08) RELATIVEMENT AUX GARANTIES MONÉTAIRES POUR CERTAINS TYPES DE TRAVAUX

Olivier Joncas-Hébert

Conseiller en aménagement

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises

Direction du développement du territoire et des études techniques

DescriptionModifications
proposéesCalendrier
d'adoption

Les garanties monétaires peuvent être utilisées dans différents règlements afin de garantir la réalisation du projet conformément aux conditions imposées et, dans le cas du P.I.I.A., aux plans approuvés. Une garantie monétaire sert ainsi à s'assurer que les fonds nécessaires sont disponibles en réserve à l'institution financière du citoyen.

À la suite de l'analyse de comptes-rendus des séances du *Comité consultatif d'urbanisme* (CCU) et de la compilation des demandes pour lesquelles ont été exigées des garanties monétaires, nous avons pu dégager des constats quant aux montants demandés et à leur valeur relative par rapport à la valeur des travaux à réaliser :

- Pas de relation de proportionnalité constante entre le montant de la garantie et la valeur des travaux puisque les montants de garantie représentent de 0,4 % à 357 % de la valeur des travaux;
- Les montants plus élevés s'expliquent essentiellement par une incertitude quant au résultat de la réalisation des travaux compte tenu de la qualité des documents soumis ou alors lorsque le bâtiment est d'intérêt patrimonial.

Description

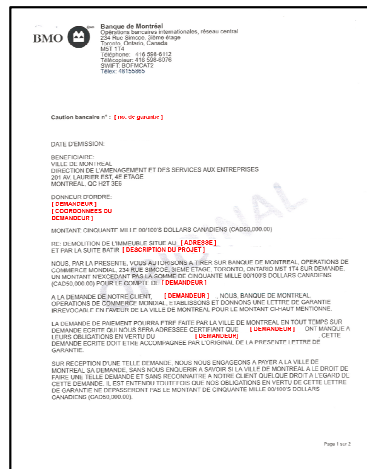
Modifications
proposées

Calendrier
d'adoption

Des montants de garanties monétaires seront établis afin d'être équitables et uniformes. De plus, les modalités d'encaissement et les formes de garanties monétaires acceptées seront identifiées.

En parallèle de l'adoption du présent règlement, des documents administratifs seront conçus pour le personnel de l'arrondissement et les citoyens :

- Fiche informative;
- Grille de calcul interactive;
- Modèle de lettre de garantie monétaire irrévocable;
- Informations minimales d'un mandat de surveillance de chantier par un architecte.



Description

Modifications
proposéesCalendrier
d'adoption

MONTANTS (DÉMOLITION)

Démolition / Sans projet de remplacement

- La garantie monétaire doit être d'un **montant égal à la valeur des travaux d'aménagement paysager du terrain**;
- Celle-ci doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an suivant le respect des conditions imposées dans l'autorisation et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé afin d'assurer la survie des végétaux.



Démolition / Projet de remplacement

- La garantie monétaire doit être d'un montant de **50 000 \$**;
- Celle-ci doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration d'un délai de 60 jours suivant le respect des conditions imposées dans l'autorisation et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé.

Projets de démolition exemptés : Écoles préscolaires, primaires et secondaires; CEGEP; Universités; Établissements de santé; Garderies; Ville de Montréal; STM; Logement social ou communautaire

Description

**Modifications
proposées**Calendrier
d'adoption

MONTANT (P.I.I.A.)

10 % du coût des travaux du projet

* La valeur estimée des travaux ne doit pas être inférieure aux coûts unitaires minimaux déterminés en fonction de la superficie de plancher du bâtiment prévus pour des travaux de construction ou d'agrandissement dans le *Règlement sur les tarifs* de la Ville de Montréal.

MONTANT (P.P.C.M.O.I.)

Si un projet dérogatoire n'est pas soumis au Règlement sur les P.I.I.A., un montant de **10 000 \$** sera exigé.

FORMES DE GARANTIES MONÉTAIRES ACCEPTABLES

➤ **Lettre de garantie irrévocable;**

➤ **Traite bancaire.**

* Les informations minimales à fournir seront indiquées en annexe des règlements concernés.

Description

**Modifications
proposées**Calendrier
d'adoption

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande l'adoption du présent projet de modification réglementaire pour les motifs suivants :

- Le but est d'assurer une réalisation de travaux de qualité en réduisant le nombre de travaux non conformes;
- Les montants exigibles seront établis clairement afin d'être équitables et uniformes dans le traitement des dossiers;
- Le fait de fournir l'information requise et l'acceptation d'un nouveau type de garantie monétaire permettra de faciliter leur obtention;
- L'aménagement paysager des terrains sera assuré;
- Le comité consultatif d'urbanisme a formulé une recommandation favorable lors de sa réunion du 12 février 2019.

Description

Modifications
proposées

Calendrier
d'adoption

Présentations au comité consultatif d'urbanisme (CCU)	29 janvier et 12 février 2019
Avis de motion et adoption du 1 ^{er} projet de règlement	3 juin 2019
<i>Assemblée publique de consultation</i>	<i>18 juin 2019</i>
Adoption du règlement	2 juillet 2019

* Entrée en vigueur suite à l'obtention du certificat de conformité et suite à l'avis public pour les dispositions du *Règlement régissant la démolition d'immeubles*.

**MERCI !
QUESTIONS ?**



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Description

Modifications
proposées

Calendrier
d'adoption

Exemptions

Une garantie monétaire ne sera généralement pas requise pour des travaux visant : Écoles préscolaires, primaires et secondaires; CEGEP; Universités; Établissements de santé; Garderies; Ville de Montréal; STM; Logement social ou communautaire

Modulation des garanties monétaires (P.I.I.A.)

Le dépôt d'une garantie monétaire sera généralement requis pour les types de travaux d'une valeur supérieure à 10 000 \$ identifiés aux paragraphes 1^o , sous-paragraphe a), b), c), d), e) du paragraphe 2^o , du premier alinéa de l'article 3 du présent règlement (Agrandissement, Modification de volume, Rez-de-chaussée commercial, Changement d'usage, Composante architecturale inconnue).

1) Une garantie monétaire ne sera généralement pas exigible lorsqu'un mandat de surveillance de chantier est établi entre le requérant et un architecte.

Une copie du contrat signé par les deux parties doit être déposée lors de la demande de permis. Le contrat doit comporter les informations minimales indiquées la Fiche permis – Mandat de surveillance de chantier.

Définition du type de mandat minimal : *Surveillance partielle (minimum trois visites)* : Visites ponctuelles que l'architecte effectue pendant les travaux, à l'emplacement du chantier, dans le but de se tenir informé de leur avancement et de déterminer si, de manière générale, l'ouvrage en construction est conforme aux documents contractuels et au permis délivré.

Description

Modifications
proposées

Calendrier
d'adoption

2) Le montant de garantie monétaire exigible pourra être augmenté s'il y a une incertitude quant au résultat de la réalisation des travaux compte tenu de la qualité des documents soumis.

3) Le montant de garantie monétaire de base requis sera généralement augmenté de 10 000 \$ lorsqu'une étude d'un professionnel est exigée selon les articles 151.3, 151.4, 339.1, 339.2, 394 et 423.7 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277).

Voies ferrées et voies à débit important	Habitation	Équipements collectifs et institutionnels	Protection des arbres	Étude acoustique
Bruit	151.3 <input type="checkbox"/>	339.1 <input type="checkbox"/>	394 <input type="checkbox"/>	423.7 <input type="checkbox"/>
Vibration	151.4 <input type="checkbox"/>	339.2 <input type="checkbox"/>		

4) Le montant de garantie monétaire de base requis sera généralement augmenté de 5000 \$ si la demande de permis fait suite à l'obtention d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (2003-08).

Description

Modifications
proposéesCalendrier
d'adoption

EXEMPLE DE LETTRE DE GARANTIE MONÉTAIRE IRRÉVOCABLE

LETTRE DE GARANTIE NUMÉRO [No de la garantie]**Bénéficiaire :**

Ville de Montréal
Direction du développement du territoire
et des études techniques
201, avenue Laurier Est, 5^e étage
Montréal, Québec
H2T 3E6

Date d'émission : [Date d'émission]**Date d'expiration :** [Date d'expiration]**Lieu d'expiration :** aux comptoirs de
[Nom de l'institution financière, Ville,
Province]**Donneur D'ordre :**

[Nom du demandeur]
[Coordonnées du demandeur]

Montant : [En dollars canadiens]

Référence : Garantir la réalisation complète et conforme des travaux de [Description] au [Adresse]

À la demande de notre client, [Nom du demandeur], nous [Institution financière] établissons en faveur du bénéficiaire notre lettre de garantie irrévocable pour un montant n'excédant pas la somme de [Montant en dollars canadiens – chiffres et lettres].

Nous nous engageons à vous payer sur présentation de votre demande écrite de paiement certifiant que notre client est en défaut. Celle-ci devra être accompagnée par l'original de la présente lettre de garantie irrévocable.

Nous honorons votre demande de paiement faite conformément à la présente sans nous enquerir de vos droits d'effectuer une telle demande, et ce, nonobstant toute objection ou dispute entre vous et notre client.

Cette lettre de garantie est non transférable, incessible et demeurera en vigueur jusqu'au [Date d'expiration]. Aucune réclamation ne sera payable après la date d'expiration.

Toute correspondance ou demande de paiement devra être adressée par écrit à [Nom et adresse de l'institution financière] et devra faire référence à notre Lettre de garantie numéro [No de la garantie].

Signé à [Ville], le [Date]

[Signature]

Description

Modifications
proposées

Calendrier
d'adoption

Fiche de calcul
GARANTIES MONÉTAIRES

Logo de l'arrondissement

1) Projet exempté

Écoles préscolaires, primaires et secondaires ; CÉGEP ; Universités ; Établissements de santé ; Garderies ;
Ville de Montréal ; STM ; Logement social ou communautaire

OUI NON

2) Démolition

Sans projet de remplacement

Avec projet de remplacement

Coût de l'aménagement paysager du terrain

50 000 \$

3) P.I.A.

Construction, Agrandissement, Modification de volume, Rez-de-chaussée commercial, Changement
d'usage, Composante architecturale inconnue (Montant de travaux supérieur à 10 000 \$)

Coût de travaux déclaré

Coût de travaux estimé

Montant plus élevé

X 10 % =

Intensité du risque (Études de professionnels exigées selon articles du Règlement d'urbanisme 01-277)

Voies ferrées et voies à débit important	Habitation	Équipements collectifs et institutionnels	Protection des arbres	Étude acoustique	<input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI
Bruit	151.3 <input type="checkbox"/>	339.1 <input type="checkbox"/>	394 <input type="checkbox"/>	423.7 <input type="checkbox"/>	<input type="text"/> X 10 000 \$ = +
Vibration	151.4 <input type="checkbox"/>	339.2 <input type="checkbox"/>			

Projet dérogatoire (PPCMOI)

Soumis au P.I.A.

Montant exigible

NON = 10 000 \$

OUI

+ 5000 \$ =

Antécédents (Travaux sans permis ou non-conformes)

NON

Dans les 10 dernières années pour la même adresse
et le même propriétaire

Montant exigible

OUI

+ 50 % =

Surveillance de chantier

Mandat de surveillance confié à un architecte

NON

OUI = Exempté

Description

Modifications
proposéesCalendrier
d'adoption**INFORMATIONS MINIMALES À FOURNIR**
CONTRAT DE SURVEILLANCE DE CHANTIER PAR L'ARCHITECTEDéfinition du type de mandat minimal

Surveillance partielle (minimum trois visites) : Visites ponctuelles que l'architecte effectue pendant les travaux, à l'emplacement du chantier, dans le but de se tenir informé de leur avancement et de déterminer si, de manière générale, l'ouvrage en construction est conforme aux documents contractuels et au permis délivré.

Fonctions et obligations de l'architecte

- Exerce la surveillance, telle que définie et limitée aux conditions particulières convenues avec le client;
- Possède, à tout moment, accès au chantier;
- Donne à l'entrepreneur des instructions supplémentaires, si elles sont nécessaires;
- Peut rejeter tous travaux non conforme aux documents contractuels;
- Émettre un certificat de fin de travaux conformes à remettre à l'arrondissement.

Éléments à surveiller au chantier**Permis et inspections**

- S'assurer que le client a obtenu tous les permis nécessaires et pris toutes les dispositions voulues afin d'être conforme à la réglementation municipale;

Exigences du Code National du Bâtiment

- Observer les travaux pour voir s'ils sont conformes aux exigences de la réglementation applicable;
- L'entrepreneur est responsable de la conformité à la réglementation touchant les méthodes de construction et la réalisation;
- L'architecte est responsable de la conception.

Matériaux

- Examiner les matériaux utilisés pour vérifier leur conformité aux documents contractuels et aux plans approuvés;

Construction

- L'architecte, pendant les travaux de construction, vérifie si les procédures utilisées sont conformes au devis, aux dessins d'atelier annotés, aux instructions acceptées et à la correspondance échangée;

Exécution conforme aux dessins

- Suivre la conformité aux plans approuvés, au fur et à mesure de l'avancement des travaux;
- L'architecte doit contacter l'arrondissement pour faire approuver les changements avant la réalisation de ceux-ci.