

Avis publics



ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT–LA PETITE-PATRIE

PROMULGATION – RÈGLEMENT RCA-148

AVIS est par les présentes donné que le conseil d'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 11 février 2019, le règlement suivant :

RCA-148 Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie

Ce règlement est conforme au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ainsi qu'aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et aux dispositions du document complémentaire, le tout tel qu'il appert du certificat de conformité délivré le 13 mars 2019 par le greffier de la Ville de Montréal.

Ce règlement est entré en vigueur le 13 mars 2019 et peut être consulté au bureau Accès Montréal situé au 5650, rue D'Iberville, 2^e étage, en la Ville de Montréal, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30.

Fait à Montréal, ce 18 mars 2019.

Le secrétaire d'arrondissement
Arnaud Saint-Laurent

RCA-148

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS
DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE DE
L'ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE-
PATRIE**

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 11 février 2019, le conseil d'arrondissement décrète ce qui suit :

**CHAPITRE I
DÉFINITIONS**

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

« arrondissement » : l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie;

« comité » : le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie;

« conseil » : le conseil de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie;

« directeur » : le directeur du développement du territoire et des études techniques de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie;

« 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);

« Ville » : la Ville de Montréal.

CHAPITRE II

OBJET

2. Le conseil peut autoriser, sur demande et à certaines conditions, 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 (RLRQ, chapitre A-19.1).

CHAPITRE III

DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

3. Toute demande de projet particulier doit être soumise au directeur par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande ou par son mandataire dûment autorisé.

Une demande visée au premier alinéa s'effectue au moyen du formulaire de demande de projet particulier joint à l'annexe A du présent règlement, dûment complété et signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire, accompagné de tous les documents et renseignements exigés dans ce formulaire.

Les documents exigés dans le formulaire doivent être déposés en deux (2) copies papier d'un format 11 X17 et en une copie numérique en format PDF.

Les documents déposés conformément au présent article demeurent la propriété de la Ville.

4. Lorsque la demande visée à l'article 3 n'est pas complète, le directeur avise par écrit le requérant en lui indiquant les informations et documents manquants.

Le requérant doit compléter sa demande dans un délai de 90 jours de la date de l'avis visé au premier alinéa, à défaut de quoi la demande devient caduque.

Les frais de la demande ne sont pas remboursables.

CHAPITRE IV

CRITÈRES D'ÉVALUATION

5. Une demande de projet particulier est évaluée en fonction des critères figurant à l'annexe B du présent règlement.

CHAPITRE V

ÉVALUATION DU PROJET

6. Après le dépôt d'une demande complète de projet particulier, le directeur transmet un exemplaire du projet au comité, avec ou sans commentaires.

7. Après étude du projet particulier, le comité soumet au conseil sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans condition, la demande d'autorisation ou de la refuser.

8. Le directeur transmet un exemplaire du projet particulier au conseil, accompagné de la recommandation du comité.

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

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

CHAPITRE VI

CONDITIONS D'AUTORISATION

11. Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

12. La résolution par laquelle le conseil accorde la demande de projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

13. Lorsque le conseil exige une garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions d'une résolution de projet particulier relatif à la construction ou à la transformation du volume d'un bâtiment, cette garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie irrévocable dont la valeur correspond à 10 % de la valeur estimée des travaux de construction ou de transformation du volume du bâtiment, sans excéder 250 000 \$ par permis.

Aux fins du premier alinéa, la valeur estimée des travaux de construction ou de transformation du volume du bâtiment est déterminée en fonction de la superficie de plancher du bâtiment et du coût unitaire minimal prévu dans le Règlement sur les tarifs de la Ville de Montréal pour l'exercice financier en cours lors de la demande de permis.

14. Lorsque le conseil exige une garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions d'une résolution de projet particulier relatif à des travaux autres que ceux visés à l'article 13, cette garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie irrévocable dont la valeur correspond à 10 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière du terrain, sans excéder 250 000 \$ par permis ou certificat.

15. Le montant de la lettre de garantie visée aux articles 13 et 14 peut être ventilé en fonction des conditions ou des types de travaux que comporte le projet particulier.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PÉNALES

16. 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.

17. Quiconque commet l'infraction visée à l'article 16 est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 350 \$ à 700 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 700 \$ à 1 400 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, 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 700 \$ à 1 400 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 1 400 \$ à 2 800 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 2 800 \$ à 4 000 \$.

CHAPITRE VIII

DISPOSITION FINALE

18. Le présent règlement remplace le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA-8).

ANNEXE A
FORMULAIRE DE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ANNEXE B
CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PROJET PARTICULIER

ANNEXE C
GRILLE D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

ANNEXE D
RAPPORT D'EXPERTISE DE L'ÉTAT DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE

ANNEXE E
ÉTUDE PATRIMONIALE

VERSION OFFICIELLE DES RÈGLEMENTS

L'édition électronique des règlements de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie ne constitue pas la version officielle; elle ne saurait avoir préséance, en cas de divergence, sur l'original conservé par la Direction des relations avec les citoyens, des services administratifs et du greffe de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

TERRITOIRE D'APPLICATION

Ces règlements ne sont applicables que dans les limites territoriales de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

Direction du développement du territoire et des études techniques
5650, rue D'Iberville, 2^e étage
Montréal (Québec) H2G 2B3

Projet Particulier

Espace réservé à l'administration

Dossier n° _____

- Demande Dossier de modification
- 500 m² ou moins
 - 501 m² à 9 999 m²
 - 10 000 m² à 24 999 m²
 - 25 000 m² et plus
 - Occupation

S.V.P. écrire en caractères d'imprimerie

Demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

1- Identification du requérant

Raison sociale _____

M. Mme

Prénom _____ Nom _____

Adresse _____

Code postal _____ Téléphone _____ Courriel _____

Représentant du requérant (si le requérant est une entreprise)

Prénom _____ Nom _____

Téléphone _____ Courriel _____

2- Identification du propriétaire (si différent du requérant)

Raison sociale _____

M. Mme

Prénom _____ Nom _____

Adresse _____

Code postal _____ Téléphone _____ Courriel _____

Représentant du propriétaire (s'il y a lieu)

Prénom _____ Nom _____

Téléphone _____ Courriel _____

3- Identification de l'emplacement

Adresse civique _____

Code postal _____

Côté de rue _____ entre _____ et _____

se compose des lots du cadastre du Québec suivants :

4- Occupations et constructions actuelles

Quelles sont les occupations et les constructions actuelles de l'immeuble visé par le projet?

5- Description du projet

Description générale du projet (construction, agrandissement, modification, occupation, aménagement extérieur, etc.) :

Quelles sont les contraintes qui empêchent la réalisation d'un projet conforme à la réglementation ?

Quels sont les impacts (positifs et négatifs) de votre projet sur le voisinage ?

Superficie de plancher du projet - à construire _____ m² - à modifier _____ m²

6- Principales composantes dérogatoires du projet envisagé :

Règlement d'urbanisme

Plan d'urbanisme

- Usages _____
- Densités (ISP) _____
- Hauteur _____ étages _____ mètres
- Taux d'implantation _____ %
- Nombre de logements _____
- Autres _____

- Affectation
 - Hauteur
 - Densité
-

7- Justification

Quels sont les avantages de votre projet pour la collectivité ?

Pourquoi l'arrondissement devrait vous accorder les dérogations demandées ?

8- Documents et renseignements devant accompagner la demande de projet particulier

Toute demande de projet particulier

Toute demande de projet particulier doit être soumise au directeur par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande ou par son mandataire dûment autorisé. Une telle demande doit être accompagnée des documents et des renseignements suivants :

- 1° la grille d'évaluation d'une demande de projet particulier figurant à l'annexe C du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie, dûment complétée et signée par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
- 2° la preuve du paiement des frais prévus au règlement sur les tarifs pour une demande de projet particulier;
- 3° le certificat de localisation de l'immeuble;
- 4° la lettre de procuration du propriétaire précisant le mandat de toute personne autorisée à agir en son nom, le cas échéant;
- 5° les photographies de l'immeuble visé et de son voisinage;
- 6° le nombre et la superficie des établissements ou des logements que l'immeuble comporte;
- 7° la liste des locataires des 12 derniers mois précédant la demande, les montants des loyers, l'échéance des baux ou la date depuis laquelle le logement est vacant et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires, dans le cas où la demande concerne un immeuble occupé par un bâtiment résidentiel locatif;
- 8° l'échéancier de réalisation du projet;
- 9° toute autre étude ou document nécessaire pour la bonne compréhension et l'analyse du projet.

Toute demande de projet particulier impliquant la **démolition d'un bâtiment**, autre qu'une dépendance ou un bâtiment utilisé exclusivement à des fins de station-service, de lave-auto ou de réparation et d'entretien de véhicules routiers, doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° un rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble, produit par un expert en la matière, respectant la structure et incluant minimalement les informations indiquées à l'annexe D du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie;
- 2° une étude patrimoniale, produite par un expert en la matière, respectant la structure et incluant minimalement les informations et la grille d'analyse indiquées à l'annexe E du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie.

Toute demande de projet particulier impliquant la **construction ou la transformation du volume d'un bâtiment** doit être accompagnée d'un document comportant les éléments suivants :

- 1° un plan d'implantation au sol à l'échelle ou coté des constructions existantes et à ériger sur le terrain, incluant le mobilier urbain et les arbres situés dans l'aire d'implantation du projet et à proximité, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
 - 2° un plan à l'échelle ou coté des étages et du toit du bâtiment;
 - 3° un plan à l'échelle ou coté illustrant les élévations du bâtiment;
-

-
- 4° les détails suivants du projet :
- a) la densité actuelle et projetée;
 - b) le taux d'implantation actuel et projeté;
 - c) l'aire du bâtiment actuelle et projetée;
 - d) la superficie totale de plancher actuelle et projetée;
 - e) le nombre et le type de logements et d'établissements actuels et projetés;
 - f) le nombre d'unités de stationnement pour automobile et pour vélos actuel et projeté;
 - g) le nombre d'arbres actuel et projeté;
 - h) le pourcentage de verdissement actuel et projeté;
 - i) le pourcentage de maçonnerie et d'ouvertures pour chacune des façades.
- 5° une perspective illustrant la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti;
- 6° un plan d'aménagement paysager identifiant notamment les arbres existants;
- 7° les accès véhiculaires et piétonniers, les aires de stationnement et les accès pour les personnes à mobilité réduite (sans obstacle);
- 8° une étude d'ensoleillement comparant l'existant et le projeté, aux équinoxes et aux solstices, aux 2 heures entre 8h et 18h. Cette étude doit permettre d'évaluer l'impact sur le voisinage et doit être accompagnée d'une description des impacts;
- 9° Une étude d'impact sur la circulation de manière à identifier les impacts de l'implantation du projet et les moyens de les pallier ou de les atténuer, pour les projets suivants :
- a) un projet comprenant un établissement de vente au détail d'une superficie de plancher de 4 000 m² et plus;
 - b) un projet comprenant plus d'un établissement de vente au détail d'une superficie de plancher de 1 000 m² et plus dont la superficie totale est supérieure à 4 000 m², pour un même immeuble.

➡ Les documents doivent être déposés en deux (2) copies papier d'un format 11 X17 et en une copie numérique en format PDF.

➡ Les documents déposés demeurent la propriété de la Ville de Montréal.

9- Déclaration

Les soussignés déclarent que les renseignements ci-haut sont exacts et complets, et s'engagent à respecter les dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie.

Signature du requérant

Signature du propriétaire

Date : _____

Date : _____

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)

Annexe B : Critères d'évaluation d'un projet particulier

Critères d'évaluation généraux

- 1° Démonstration que les dérogations demandées pour la réalisation du projet sont justifiables et contrebalancées par des composantes avantageuses pour la collectivité.
- 2° Capacité du projet à minimiser ses impacts sur les locataires et à prévoir des mesures de relocalisation appropriées, le cas échéant.
- 3° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

Critères d'évaluation spécifiques

A) Des milieux de vie de qualité, complets et diversifiés

1. Capacité du projet à participer à la création d'un milieu de vie de qualité, accueillant et sécuritaire pour les familles.
2. Capacité du projet à respecter la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l'insalubrité de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.
3. Capacité du projet à consolider la compacité du territoire à distance de marche d'une station de métro par une densité respectueuse du voisinage.
4. Capacité du projet à soutenir l'intensification et la diversification des activités à distance de marche d'une station de métro.
5. Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion.
6. Efficacité du projet à minimiser ses impacts sur l'environnement, notamment sur l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations, le stationnement et la circulation.
7. Capacité d'un projet à intégrer des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, le verdissement, la réduction des îlots de chaleur et l'efficacité énergétique du bâtiment.
8. Prise en compte de l'entretien et de la durabilité dans la conception du projet, notamment dans le choix des matériaux et des plantations.
9. Qualité des composantes culturelles ou sociales du projet.

10. Capacité du projet à participer à l'image positive, à l'animation et à la vitalité économique d'une artère commerciale.
11. Prise en compte de l'offre commerciale à distance de marche du projet afin de maintenir des services de proximité, en particulier dans le cas d'une conversion d'un commerce en habitation et d'un projet de redéveloppement comportant une grande superficie de plancher.
12. Efficacité d'un projet comportant un établissement commercial qui déroge aux limites de superficie prévues à l'article 159 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) à ne pas compromettre la structure commerciale existante dans les quartiers avoisinants.
13. Capacité d'un projet à être accessible universellement :
 - a) en cherchant à réduire la différence de hauteur entre la voie publique et le rez-de-chaussée d'un bâtiment sans entraîner des irrégularités de hauteur et d'alignement entre les bâtiments ni compromettre le caractère architectural de la rue;
 - b) en favorisant l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre le bâtiment et la voie publique;
 - c) en encourageant la proximité entre les cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite et un accès au bâtiment.
14. Prise en compte de la gestion des déchets domestiques dans la conception du projet, afin d'éviter l'encombrement du domaine public et l'entreposage permanent de conteneurs ou de bacs en cour avant.

B) Un paysage urbain de qualité à échelle humaine

1. Qualités d'intégration d'un projet de construction sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des cours par rapport au bâti avoisinant.
2. Contribution du projet au rehaussement de la qualité du cadre bâti du secteur.
3. Capacité du projet à préserver et à valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine bâti, archéologique et paysager.
4. Capacité d'un projet de conversion d'un lieu de culte d'intérêt à maintenir une composante sociale, culturelle ou communautaire.
5. Capacité du projet à préserver les arbres matures et à permettre la plantation d'un alignement d'arbres de rue.
6. Qualité de l'aménagement paysager du projet au niveau du concept, de la prise en compte du contexte et du choix des matériaux et des végétaux.
7. Capacité du projet à contribuer à la création d'un environnement convivial, attrayant et sécuritaire pour le piéton.
8. Efficacité du projet à promouvoir les déplacements collectifs et actifs.
9. Qualité et sécurité de l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment des circulations véhiculaires, cyclables et piétonnes.

10. Capacité d'un projet de construction à intégrer harmonieusement les équipements mécaniques, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur dans la composition architecturale du bâtiment.
11. Capacité du projet de construction à faire preuve d'excellence en architecture et en design.

C) Des secteurs d'emplois attrayants et diversifiés

1. Capacité du projet à consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP en favorisant une diversification et une intensification des activités.
2. Capacité du projet à consolider le secteur d'emplois institutionnels spécialisé en santé.
3. Capacité du projet à favoriser l'établissement d'entreprises créatrices d'emplois.
4. Contribution du projet à participer au rehaussement de l'image du secteur d'emploi, notamment par la qualité du cadre bâti, l'aménagement des cours et un verdissement important.
5. Prise en compte de la présence d'ateliers d'artiste et d'artisan, afin de favoriser le maintien de locaux répondant à leurs besoins.

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)

Annexe C : Grille d'évaluation d'une demande de projet particulier

Adresse du projet : _____

Nom du propriétaire ou de son mandataire : _____

Signature du propriétaire ou de son mandataire : _____

Préambule

L'approbation d'un projet particulier est une autorisation que l'arrondissement accorde à un requérant. Afin d'obtenir une autorisation, le requérant doit démontrer que les dérogations demandées sont justifiables et contrebalancées par des composantes avantageuses pour la collectivité.

Pour être accepté, un projet particulier doit respecter les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le chapitre 21 de la partie II du Plan d'urbanisme précise les objectifs de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Ces objectifs sont regroupés autour des trois orientations suivantes :

1. des milieux de vie de qualité, complets et diversifiés :
 - a. revitaliser en priorité les secteurs défavorisés de La Petite-Patrie et du Vieux-Rosemont;
 - b. améliorer la qualité des milieux de vie dans l'ensemble de l'arrondissement;
 - c. soutenir une offre diversifiée de logements.
2. des secteurs emplois attrayants et diversifiés :
 - a. consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP en favorisant une diversification et un renouvellement des espaces moins performants.
3. un paysage urbain de qualité, à l'échelle humaine :
 - a. préserver et valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine bâti, archéologique et naturel;
 - b. rehausser la qualité du cadre bâti dans l'ensemble de l'arrondissement;
 - c. requalifier et mettre en valeur les parcours d'entrée marqués par les viaducs et l'axe Pie-IX;
 - d. aménager l'espace public en fonction du confort et de la sécurité du piéton.

Un arrondissement inclusif

En 2015, afin de favoriser l'accessibilité et la salubrité des logements, l'arrondissement a adopté la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l'insalubrité. Elle a pour principaux objectifs :

1. d'accroître le nombre de logements sociaux ou communautaires et abordables;
2. d'accélérer et de faciliter la construction et la transformation d'immeubles admissibles au programme AccèsLogis de la SHQ;
3. de favoriser le développement de milieux mixtes;
4. d'améliorer l'état du cadre bâti des immeubles locatifs.

Un arrondissement souhaitant l'épanouissement de l'enfant

L'arrondissement souhaite faire de son territoire un milieu de vie de qualité, accueillant et sécuritaire pour les familles. À cet effet, la Ville de Montréal a d'ailleurs adopté la Politique familiale de Montréal et la Politique de l'enfant : Naître, grandir et s'épanouir à Montréal : de l'enfance à l'adolescence.

Plusieurs actions découlent de ces Politiques, dont :

1. offrir des logements abordables de trois chambres à coucher;
2. offrir une cour, un balcon ou une terrasse assez grands pour profiter des saisons dehors;
3. aménager des espaces publics accessibles, sécuritaires et propices au jeu et à la découverte.

Un arrondissement vert et durable

Finalement, l'arrondissement souhaite favoriser des constructions et des aménagements écologiques et durables sur son territoire. Pour ce faire, il mise, notamment, sur les éléments suivants :

1. la performance énergétique des bâtiments et la durabilité des matériaux;
2. le verdissement de son territoire et la protection des arbres existants;
3. la rétention naturelle des eaux pluviales;
4. l'aménagement d'espaces verts de qualité;
5. l'agriculture urbaine;
6. la mobilité active et collective.

Un arrondissement fier de son héritage

Le paysage de l'arrondissement est riche d'ensembles bâtis qui témoignent des différentes phases de son développement et qui contribuent à son identité. Afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti, l'arrondissement favorise la transformation à la démolition d'immeubles. D'ailleurs, l'arrondissement a identifié, dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie (01-279), les immeubles et les secteurs d'intérêts où la préservation des éléments architecturaux caractéristiques est valorisée. Outre le patrimoine bâti, l'arrondissement portera une attention particulière au patrimoine paysager, naturel et archéologique. Cette préoccupation se traduira notamment par la prise en compte, dans l'évaluation d'un projet, des éléments paysagers d'intérêt qui contribuent au caractère du secteur et du site, tels les alignements d'arbres, la qualité de l'aménagement de la cour avant, les parvis institutionnels et les perspectives d'intérêt.

Les objectifs et les critères d'évaluation suivants ont été élaborés en fonction de ces documents de planification. Ces objectifs et critères serviront à l'analyse de l'acceptabilité d'une demande de projet particulier. Pour plus d'informations relativement aux documents de planification mentionnés ci-dessus, veuillez consulter le site Internet de la Ville de Montréal.

1 : Très insatisfaisant; 2 : Plutôt insatisfaisant; 3 : Plutôt satisfaisant; 4 : Très satisfaisant; N/A : Non applicable

A) Critères d'évaluation généraux		1-4	Commentaires
1°	Démonstration que les dérogations demandées pour la réalisation du projet sont justifiables et contrebalancées par des composantes avantageuses pour la collectivité.		
2°	Capacité du projet à minimiser ses impacts sur les locataires et à prévoir des mesures de relocalisation appropriées, le cas échéant.		
3°	Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.		
<i>Commentaires :</i>			

1 : Très insatisfaisant; 2 : Plutôt insatisfaisant; 3 : Plutôt satisfaisant; 4 : Très satisfaisant; N/A : Non applicable

B) Des milieux de vie de qualité, complets et diversifiés			
Critères d'évaluation spécifiques		1-4	Commentaires
1°	Capacité du projet à participer à la création d'un milieu de vie de qualité, accueillant et sécuritaire pour les familles.		
2°	Capacité du projet à respecter la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l'insalubrité de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.		
3°	Capacité du projet à consolider la compacité du territoire à distance de marche d'une station de métro par une densité respectueuse du voisinage;		

4°	Capacité du projet à soutenir l'intensification et la diversification des activités à distance de marche d'une station de métro;		
5°	Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion.		
6°	Efficacité du projet à minimiser ses impacts sur l'environnement, notamment sur l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations, le stationnement et la circulation.		
7°	Capacité d'un projet à intégrer des mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sur le site, le verdissement, la réduction des îlots de chaleur et l'efficacité énergétique du bâtiment.		
8°	Prise en compte de l'entretien et de la durabilité dans la conception du projet, notamment dans le choix des matériaux et des plantations.		
9°	Qualité des composantes culturelles ou sociales du projet.		
10°	Capacité du projet à participer à l'image positive, à l'animation et à la vitalité économique d'une artère commerciale.		
11°	Prise en compte de l'offre commerciale à distance de marche du projet afin de maintenir des services de proximité, en particulier dans le cas d'une conversion d'un commerce en habitation et d'un projet de redéveloppement comportant une grande superficie de plancher.		
12°	Efficacité d'un projet comportant un établissement commercial qui déroge aux limites de superficie prévues à l'article 159 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) à ne pas compromettre la structure commerciale existante dans les quartiers avoisinants.		

<p>13° Capacité d'un projet à être accessible universellement :</p> <p>a) en cherchant à réduire la différence de hauteur entre la voie publique et le rez-de-chaussée d'un bâtiment sans entraîner des irrégularités de hauteur et d'alignement entre les bâtiments ni compromettre le caractère architectural de la rue;</p> <p>b) en favorisant l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre le bâtiment et la voie publique;</p> <p>c) en encourageant la proximité entre les cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite et un accès au bâtiment.</p>		
<p>14° Prise en compte de la gestion des déchets domestiques dans la conception du projet, afin d'éviter l'encombrement du domaine public et l'entreposage permanent de conteneurs ou de bacs en cour avant.</p>		
<p><i>Commentaires :</i></p>		

1 : Très insatisfaisant; 2 : Plutôt insatisfaisant; 3 : Plutôt satisfaisant; 4 : Très satisfaisant; N/A : Non applicable

<p>C) Un paysage urbain de qualité à échelle humaine</p>		
<p>Critères d'évaluation spécifiques</p>	<p>1-4</p>	<p>Commentaires</p>
<p>1° Qualités d'intégration d'un projet de construction sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des cours par rapport au bâti avoisinant.</p>		
<p>2° Contribution du projet au rehaussement de la qualité du cadre bâti du secteur.</p>		

3°	Capacité du projet à préserver et à valoriser les éléments caractéristiques du patrimoine bâti, archéologique et paysager.		
4°	Capacité d'un projet de conversion d'un lieu de culte d'intérêt à maintenir une composante sociale, culturelle ou communautaire.		
5°	Capacité du projet à préserver les arbres matures et à permettre la plantation d'un alignement d'arbres de rue.		
6°	Qualité de l'aménagement paysager du projet au niveau du concept, de la prise en compte du contexte et du choix des matériaux et des végétaux.		
7°	Capacité du projet à contribuer à la création d'un environnement convivial, attrayant et sécuritaire pour le piéton.		
8°	Efficacité du projet à promouvoir les déplacements collectifs et actifs.		
9°	Qualité et sécurité de l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment des circulations véhiculaires, cyclables et piétonnes.		
10°	Capacité d'un projet de construction à intégrer harmonieusement les équipements mécaniques, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur dans la composition architecturale du bâtiment.		
11°	Capacité du projet de construction à faire preuve d'excellence en architecture et en design.		
<i>Commentaire :</i>			

1 : Très insatisfaisant; 2 : Plutôt insatisfaisant; 3 : Plutôt satisfaisant; 4 : Très satisfaisant; N/A : Non applicable

D) Des secteurs d'emplois attrayants et diversifiés		
Critères d'évaluation spécifiques	1-4	Commentaires
1° Capacité du projet à consolider les secteurs d'emplois bordant la voie du CP en favorisant une diversification et une intensification des activités.		
2° Capacité du projet à consolider le secteur d'emplois institutionnels spécialisé en santé.		
3° Capacité du projet à favoriser l'établissement d'entreprises créatrices d'emplois.		
4° Contribution du projet à participer au rehaussement de l'image du secteur d'emploi, notamment par la qualité du cadre bâti, l'aménagement des cours et un verdissement important.		
5° Prise en compte de la présence d'ateliers d'artiste et d'artisan, afin de favoriser le maintien de locaux répondant à leurs besoins.		
<i>Commentaires :</i>		

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)

Annexe D : Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble

Première partie – Objet de l'expertise et mandat

Inclure :

- la localisation du bâtiment et de toute construction érigée sur le terrain;
- la date, l'heure et les conditions climatiques ainsi que les noms des personnes présentes lors de la visite du bâtiment;
- une description précise du mandat confié par le client;
- une indication des moyens utilisés pour procéder à l'analyse, ainsi que la liste des calculs, analyses et enquêtes approfondies réalisés;
- une description détaillée des systèmes, des composantes et du type de construction du bâtiment.

Deuxième partie – Analyse exhaustive

Fournir :

- un inventaire complet des observations en regard des calculs, analyses et enquêtes approfondies énoncés en première partie du rapport d'expertise. Chacune des observations doit être appuyée de photographies datées montrant l'état de l'ensemble des composantes intérieures et extérieures du bâtiment, notamment :
 - la fondation;
 - la charpente et l'ensemble des éléments structuraux;
 - l'étanchéité de l'enveloppe;
 - le revêtement extérieur et les saillies;
 - la toiture;
 - tout autre élément pertinent.
- une position argumentée quant à l'intégrité et la stabilité générale du bâtiment.

Troisième partie – Résumé

Produire :

- un résumé des constats identifiés en deuxième partie du rapport d'expertise;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment présente une condition nécessitant sa démolition, un énoncé des considérations démontrant l'impossibilité technique de récupérer le bâtiment, le cas échéant;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment ou ses composantes présentent une condition dangereuse, une description des mesures ayant été déployées pour rendre les lieux sécuritaires.

Règlement sur les projets particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie (RCA-148)

Annexe E : Étude patrimoniale

SECTION 1 - RECHERCHE DOCUMENTAIRE PRÉALABLE

SITUATION ACTUELLE

Identification

- Nom du lieu
- Adresse ou emplacement du lieu
- Arrondissement
- Propriétaire
- Plan du lieu dans son contexte
- Photos

Statut

- Désignation en tant que lieu historique national (fédéral)
- Statut en vertu de la Loi sur les biens culturels (provincial ou municipal)
- Désignation patrimoniale dans le Plan d'urbanisme
- Potentiel archéologique selon le Plan d'urbanisme
- Autres statuts pertinents

État du lieu

- Morphologie, topographie et environnement naturel
- Contexte urbain
- Organisation spatiale
- Usage

SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU LIEU

Chronologie

Analyse de l'évolution du lieu et de son contexte urbain

- Tracés
- Toponymie
- Lotissement et acquisition(s) du terrain
- Constructions et aménagements
- Institutions et personnages associés
- Phénomènes, traditions ou événements associés

Iconographie

- Cartes, photos ou illustrations, de l'établissement du lieu à aujourd'hui

FICHES TECHNIQUES SUR LES COMPOSANTES

Bâtiments

- Description
- Date de construction, modifications marquantes
- Concepteurs
- Propriétaires et occupants marquants
- Fonctions d'origine, significatives et actuelles
- Iconographie

Paysage

- Découpage du lieu en sous-entités paysagères, le cas échéant
- Description des sous-entités et éléments paysagers (végétaux, hydriques, construits, minéraux)
- Date d'aménagement, modifications marquantes
- Concepteurs
- Fonctions d'origine, significatives et actuelles
- Vues significatives
- Iconographie

Autres composantes (le cas échéant)

- Description
- Iconographie

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES DOCUMENTAIRES

AUTEUR

DATE

SECTION 2 - LA GRILLE D'ANALYSE PAR LES VALEURS

VALEUR SOCIALE, SYMBOLIQUE

- **Signification identitaire ou spirituelle** : Pour un groupe donné, qualités emblématiques aux niveaux spirituel, politique, social ou culturel
- **Esprit du lieu** : Liens entre les éléments matériels et immatériels (rituels, festivals, savoir-faire, récits, etc.)

VALEUR HISTORIQUE

- **Évolution urbaine du lieu** : Élément fondateur, jalon ou catalyseur de l'histoire du développement urbain
- **Phénomène de société** : Représentation d'un phénomène social, économique ou politique significatif
- **Événement ou personnage associé** : Emplacement d'un événement historique, lieu d'activité d'un personnage ou d'un groupe.
- **Âge comparatif du lieu** : Ancienneté par rapport au milieu ou à des comparables

VALEUR ARTISTIQUE, ESTHÉTIQUE

- **Qualité de la conception** : Appréciation de la composition
- **Importance des concepteurs** : Influence et notoriété des concepteurs (urbanistes, architectes, artistes, etc.) (si connus)
- **Importance du lieu dans l'oeuvre des concepteurs** : Importance relative dans le corpus des concepteurs (si connus)
- **Importance artistique comparée du lieu** : Importance relative par rapport à des comparables en termes d'époque, de fonction ou autre critère
- **Perception du lieu** : Expérience sensorielle, connaissance, sensibilité

VALEUR CONTEXTUELLE, URBAINE OU PAYSAGÈRE

- **Qualités du paysage culturel** : Coexistence de phénomènes naturels et culturels
- **Contribution du milieu d'insertion au lieu** : Éléments du milieu qui renforcent les qualités du lieu
- **Contribution du lieu au contexte urbain** : Éléments du lieu qui contribuent à rehausser les qualités urbaines
- **Appartenance à un système** : Appartenance à un réseau de lieux liés (ex : stations de pompage, bains publics)

- **Qualité de repère visuel** : Repère urbain
- **Vues significatives** : Contribution à une expérience sensorielle positive

VALEURS SPÉCIFIQUES

- Valeur scientifique ou technique
- Valeur archéologique
- Valeur d'usage
- Valeur écologique