

Avis public



PROMULGATION RÈGLEMENT RCA23 17398

AVIS est par les présentes donné que le règlement ci-après décrit a été adopté par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, à sa séance ordinaire du 5 février 2024 est réputé conforme au plan d'urbanisme et est entré en vigueur le 22 février 2024 :

RÈGLEMENT RCA23 17398 :

Règlement modifiant le *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017) afin d'augmenter la contribution des projets particuliers à la qualité des milieux de vie.

Le présent avis ainsi que le règlement sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 22 février 2024.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

RCA23 17398 RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (RCA02 17017) AFIN D'AUGMENTER LA CONTRIBUTION DES PROJETS PARTICULIERS À LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE

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

Vu les articles 130 et 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 ordinaire du 5 février 2024, le conseil de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce décrète :

1. L'article 1 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017) est modifié par :

1° l'insertion, avant la définition de « comité », de la définition suivante :

« « autorité compétente »: le directeur ou la directrice de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou toute personne désignée par lui ou elle; »;

2° le remplacement de la définition de « comité » par la suivante :

« « comité » : le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce; »;

3° la suppression de la définition de « directeur »;

4° l'ajout des définitions suivantes :

« « Loi » : la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

« projet particulier » : un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au sens de la Loi; ».

2. L'article 2 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **2.** Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier situé sur le territoire de l'arrondissement, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV du titre I de la Loi.

Malgré le premier alinéa, un projet particulier ne peut pas être autorisé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique. ».

3. L'article 3 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **3.** Toute demande de projet particulier doit être soumise à l'autorité compétente par le propriétaire de l'immeuble visé par la demande ou par son mandataire dûment autorisé.

Une demande visée au premier alinéa s'effectue par le paiement du tarif prévu au Règlement annuel sur les tarifs de l'arrondissement et le dépôt du formulaire de

demande de projet particulier fourni par l'arrondissement, dûment complété et signé. ».

4. Les articles 4, 5 et 6 de ce règlement sont abrogés.

5. L'article 7 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 7. Dans les 120 jours de la date de réception de la demande de projet particulier en vertu de l'article 3, le requérant doit fournir les renseignements et documents suivants, à défaut de quoi la demande devient caduque :

- 1° un certificat de localisation correspondant à la situation actuelle de l'immeuble et datant de 10 ans ou moins;
- 2° un plan d'implantation au sol des constructions existantes;
- 3° le nombre, le type et la superficie des logements et des établissements actuels et projetés;
- 4° des photographies des façades des bâtiments existants et de leur voisinage;
- 5° la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, existante et projetée;
- 6° les plans et élévations sommaires qui montrent les travaux de construction, de transformation ou de démolition à exécuter;
- 7° des perspectives, des modélisations ou des photomontages illustrant la volumétrie générale des constructions à ériger et leur intégration dans leur milieu;
- 8° les propositions d'aménagement des espaces extérieurs ainsi que de mise en valeur et de protection des plantations existantes et projetées, incluant le pourcentage de verdissement et le nombre d'arbres actuels et projetés;
- 9° le phasage et le calendrier d'exécution des travaux;
- 10° dans le cas où la demande concerne un bâtiment résidentiel locatif, le nombre de locataires au cours des 12 derniers mois précédant la demande, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires. Dans le cas où un logement est devenu vacant, des photographies doivent être fournies pour le démontrer;
- 11° dans le cas d'une demande concernant une enseigne, la proposition d'affichage montrant les dimensions, la description des matériaux utilisés, la sélection des couleurs, le système d'éclairage et l'endroit de l'installation de l'enseigne;
- 12° les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, au bruit et aux émanations;
- 13° une étude d'impact sur la circulation et le stationnement et un plan de gestion des déplacements;
- 14° un rapport d'expertise portant sur l'état de l'ensemble de l'immeuble. Ce rapport doit être effectué par un expert dans le domaine et inclure minimalement les informations prévues à l'annexe A du présent règlement;
- 15° une étude de la valeur patrimoniale de l'immeuble, devant inclure minimalement les informations prévues à l'annexe B du présent règlement;
- 16° dans le cas d'un immeuble situé dans un secteur d'intérêt archéologique ou dans un secteur d'intérêt archéologique à statut identifié sur le plan joint à l'annexe C du présent règlement, un avis archéologique et, si cet avis indique un potentiel archéologique, une étude de potentiel

archéologique comprenant les interventions recommandées, effectués par un expert dans le domaine;

- 17° le cas échéant, une preuve d'inscription du projet en vue de l'obtention d'une certification verte ou une lettre d'engagement du requérant à procéder à une telle inscription;
- 18° une étude de cycle de vie des matériaux utilisés pour le projet, réalisée par un expert dans le domaine;
- 19° un plan de gestion et de mitigation des impacts nuisibles du chantier proposant, le cas échéant, des mesures permettant de réduire les nuisances;
- 20° tout autre renseignement ou document nécessaire pour la bonne compréhension et l'analyse du projet.

Dans le cas d'une demande de projet particulier impliquant la démolition d'un bâtiment, le requérant doit également fournir les documents suivants :

- 1° un estimé des coûts ventilés des travaux de restauration, le cas échéant;
- 2° un plan de gestion des matériaux issus de la démolition réalisé par un expert dans le domaine;
- 3° un rapport d'investigation permettant d'identifier la présence de matières dangereuses et, le cas échéant, un plan de décontamination et de gestion de ces contaminants.

Les documents fournis en application du présent article demeurent propriété de la Ville de Montréal. ».

6. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 7, de l'article suivant :

« 7.1. Tout plan requis en vertu de l'article 7 doit :

- 1° être à l'échelle;
- 2° employer, le cas échéant, des unités de mesure respectant le Système international d'unités (SI);
- 3° indiquer le nom et les coordonnées complètes du concepteur;
- 4° indiquer le nord;
- 5° être fourni en format électronique (PDF). ».

7. L'article 8 de ce règlement est abrogé.

8. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 8, de l'article suivant :

« 8.1. Le projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. ».

9. L'article 9 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 9. Une demande de projet particulier est évaluée en fonction des critères prévus au présent article.

Le projet doit démontrer qu'il contribue à bonifier la qualité du milieu dans lequel il s'insère et qu'il respecte les critères suivants :

- 1° Participer à la création d'un quartier complet
 - a) le projet propose une densité en adéquation avec l'offre existante et projetée du quartier en équipements, infrastructures et institutions;
 - b) le projet est structurant et participe au rayonnement du quartier en

cohérence avec les orientations municipales pour le secteur;

- c) dans le cas d'un projet commercial, il participe à l'instauration d'une offre de commerces et de services de proximité qui répond aux besoins de la communauté, sans compromettre la structure commerciale ou économique existante;
- d) dans le cas d'un projet résidentiel, il propose une offre de logements diversifiés et une proportion adéquate d'unités adaptables, en vue de répondre aux besoins particuliers de la communauté;
- e) dans le cas d'un projet résidentiel, il propose des logements sécuritaires, qui favorisent un éclairage et une ventilation naturels et qui donnent accès à un espace extérieur privé ou semi-privé;
- f) le projet minimise les impacts sur les locataires occupants et prévoit des mesures de relocalisation appropriées, le cas échéant;
- g) le projet favorise la mutualisation de services ou d'installations afin d'optimiser l'utilisation de l'espace;
- h) le projet favorise l'utilisation des modes de déplacements actifs et collectifs, l'électrification des transports et la mutualisation des équipements de recharge;
- i) le projet assure la connectivité et la continuité paysagère des parcours piétons;
- j) dans le cas d'une grande propriété à caractère institutionnel ou d'un lieu de culte d'intérêt patrimonial, le projet assure le maintien de la fonction d'origine ou, à défaut, d'une vocation d'équipement collectif ou institutionnel;
- k) le projet intègre les principes du design universel à l'aménagement du site et des principaux accès au bâtiment. À cette fin, il favorise un parcours sans obstacle pour desservir les espaces collectifs, il propose des sentiers sécuritaires et éclairés, il réduit la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment et il réserve aux personnes à mobilité réduite un nombre adéquat de cases de stationnement à proximité des accès;

2° Contribuer à rehausser la qualité du paysage

- a) le projet renforce la cohérence morphologique de la trame de rue, du cadre bâti et des modes d'implantation existants;
- b) le projet assure une intégration paysagère et architecturale harmonieuse avec les caractéristiques significatives de son contexte d'insertion;
- c) le projet favorise la cohérence des interventions de manière à préserver l'effet d'ensemble lorsque le site comprend plusieurs bâtiments ou constructions;
- d) le projet saisit les opportunités particulières du site en établissant un dialogue avec l'espace public et en favorisant l'appropriation des lieux extérieurs;
- e) le projet met à contribution l'aménagement paysager pour assurer l'organisation et l'intégration d'une aire de stationnement, de chargement, d'entreposage ou de manutention;
- f) le projet préserve et met en valeur les caractéristiques significatives du cadre naturel, notamment celles rattachées à la topographie, à l'hydrographie et au couvert végétal, et évite ou minimise l'abattage d'arbres;
- g) le projet privilégie la préservation, la restauration, la réhabilitation ou

la mise en valeur des composantes architecturales d'intérêt;

- h) le projet assure l'intégrité, la protection et la mise en valeur du patrimoine archéologique;
- i) le projet participe à la commémoration des valeurs patrimoniales ou à la reconnaissance de l'identité de la communauté locale;
- j) l'affichage s'intègre de manière sobre et harmonieuse en considérant le milieu d'insertion, l'architecture et la volumétrie du bâtiment, les usages exercés ainsi que l'échelle de la rue;

3° Favoriser la transition écologique et la résilience climatique

- a) le projet minimise son empreinte écologique, qui se traduit par l'économie des ressources et de l'énergie durant tout son cycle de vie, en misant notamment sur l'efficacité énergétique, la réhabilitation de structures existantes, la récupération des déchets de construction et l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité;
- b) dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment, le projet vise l'obtention d'une certification reconnue en matière de performance écologique, telle que LEED, BOMA ou WELL;
- c) le projet participe à la biodiversité et à la résilience urbaine, notamment par des toitures intensives, l'agriculture urbaine, le déploiement des arbres et une diversité de végétaux, et assure une gestion naturelle des eaux de pluie;
- d) le projet propose une gestion optimale des matières résiduelles et évite l'encombrement du domaine public;
- e) le projet propose, notamment durant le chantier, une réduction à la source et un contrôle adapté des nuisances qu'il pourrait occasionner telles que le bruit, la poussière, les odeurs, le vent, la circulation, la chaleur et la lumière. ».

10. Les articles 9.1 et 9.2 de ce règlement sont abrogés.

11. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 9.2, de l'article suivant :

« **9.3.** En plus des critères prévus à l'article 9, les critères d'évaluation suivants s'appliquent dans le cas d'une demande de projet particulier impliquant la démolition d'un bâtiment :

- 1° l'état de l'immeuble ne permet pas sa préservation ou sa réhabilitation;
- 2° l'immeuble contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- 3° le coût de la restauration comparativement à une reconstruction n'est pas raisonnable;
- 4° l'utilisation projetée du sol dégagé est compatible et complémentaire avec le milieu environnant;
- 5° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, la démolition minimise le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs;
- 6° la valeur patrimoniale de l'immeuble ne justifie pas sa préservation;
- 7° une gestion écologique des matériaux est favorisée durant la démolition notamment en privilégiant des méthodes de déconstruction et le tri des composantes à la source;
- 8° la démolition comprend une gestion sécuritaire des contaminants et des matières dangereuses. ».

12. L'article 10 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 10. Dans les 90 jours suivant le dépôt de l'ensemble des renseignements et des documents exigés en vertu de l'article 7, l'autorité compétente transmet au comité la demande accompagnée, le cas échéant, de ses commentaires.

Le comité analyse la demande selon les critères d'évaluation prévus au présent règlement. ».

13. L'intitulé « CONSULTATIONS » de la section VII de ce règlement est remplacé par le suivant :

« PROCÉDURE D'APPROBATION DU PROJET PARTICULIER ».

14. L'article 15 de ce règlement est abrogé.

15. L'article 16 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 16. Après l'étude de la demande par le comité, l'autorité compétente transmet au conseil la recommandation de celui-ci à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser.

À la suite de l'évaluation de la demande conformément aux critères applicables, le conseil doit accorder, avec ou sans condition, celle-ci ou la refuser.

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

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition eu égard aux compétences de la municipalité qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet. ».

16. L'article 16.1 de ce règlement est abrogé.

17. L'article 16.2 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 16.2. Quiconque contrevient à une condition d'une résolution par laquelle le conseil accorde l'autorisation prévue à l'article 2 commet une infraction et est passible :

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

- a) pour une première infraction, d'une amende de 675 \$ à 1 000 \$;
- b) pour toute récidive, 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 1 350 \$ à 2 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

18. Ce règlement est modifié par l'ajout de :

- 1° l'annexe A intitulée « Rapport d'expertise de l'état de l'ensemble de l'immeuble » jointe en annexe 1 au présent règlement;
- 2° l'annexe B intitulée « Étude patrimoniale » jointe en annexe 2 au présent règlement;
- 3° l'annexe C intitulée « Plan des secteurs d'intérêt archéologique » jointe en annexe 3 au présent règlement.

ANNEXE 1

ANNEXE A INTITULÉE « RAPPORT D'EXPERTISE DE L'ÉTAT DE L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE »

ANNEXE 2
ANNEXE B INTITULÉE « ÉTUDE PATRIMONIALE »

ANNEXE 3
ANNEXE C INTITULÉE « PLAN DES SECTEURS D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE »

GDD 1236290038

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES-
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE LORS DE SA SÉANCE ORDINAIRE TENUE LE
5 février 2024.**

La mairesse d'arrondissement,
Gracia Kasoki Katahwa

La secrétaire d'arrondissement
Geneviève Reeves

Copie certifiée conforme

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

ANNEXE A : 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 ce 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;
- dans le cas où il est démontré que le bâtiment ou ses composantes présentent un état de dégradation avancé, une description des principaux facteurs ayant mené à cette dégradation (ex. depuis combien de temps il y a absence de chauffage dans le bâtiment ou depuis combien de temps le bâtiment n'est pas correctement barricadé).

ANNEXE B : 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 le patrimoine culturel (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

- Historique du lieu

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'œuvre 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

- Qualité 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

