
RCA-46 RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

VU les articles 130 et 131 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) ;

VU les articles 145.9 et 145.10 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) ;

À l'assemblée du 4 septembre 2007, le conseil de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie décrète :

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

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

« comité » : le comité consultatif d'urbanisme;

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

« directeur » : le directeur de l'aménagement urbain et du service aux entreprises de l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie;

« plan d'aménagement d'ensemble » : plan détaillé préparé pour l'ensemble d'une zone, illustrant les usages et les densités d'occupation du sol, le tracé projeté des voies de circulation, l'implantation au sol des bâtiments, l'aménagement des accès et des stationnements et tout autre élément pertinent à la compréhension et l'évaluation d'un projet de développement urbain.

Tout autre mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués aux définitions de l'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279).

SECTION II

CHAMPS D'APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique à la zone 0698 identifiée au plan des zones (feuillet Z-2 du plan intitulé « Zones ») joint en annexe A au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279).

3. Le présent règlement vise l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil pour une zone identifiée à l'article 2, où une modification des règlements d'urbanisme est demandée. Ce plan d'aménagement d'ensemble doit respecter les conditions et objectifs d'aménagement indiqués au présent règlement.

SECTION III

PROCÉDURE DE DEMANDE D'APPROBATION

4. L'approbation au préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble constitue une condition essentielle à toute modification au règlement d'urbanisme dans chacune des zones identifiées à l'article 2 du présent règlement.

5. Lorsqu'un propriétaire, ou son mandataire, souhaite mettre en valeur un immeuble dans chacune des zones identifiées à l'article 2 du présent règlement, il doit préparer une demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la totalité de la zone, soumise aux dispositions du présent règlement et la transmettre au directeur.

6. Le directeur vérifie si la demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble ne comporte aucune irrégularité quant à la présentation et s'assure de sa conformité aux dispositions du présent règlement. Si la demande ne respecte pas une disposition, il en informe le requérant, afin qu'il y apporte les modifications nécessaires.

SOUS-SECTION I

AVIS DU COMITÉ

7. Lorsque la demande est dûment complétée, le directeur la transmet au comité, dans les 120 jours suivant la date de dépôt de la demande écrite.

8. Le comité étudie la demande selon les critères d'évaluation fixés par le présent règlement.

9. Le comité produit un avis écrit relatif à chaque demande de plan d'aménagement d'ensemble. Dans cet avis, le comité recommande l'acceptation, les modifications ou le rejet du plan d'aménagement d'ensemble et peut également recommander des conditions d'approbation.

10. L'avis du comité doit être transmis au conseil dans un délai raisonnable n'excédant pas 60 jours.

SOUS-SECTION II

APPROBATION PAR LE CONSEIL

11. Le conseil approuve ou rejette le plan d'aménagement d'ensemble. Une copie de la résolution énonçant la décision du conseil doit être transmise au requérant.

12. Le conseil rend une décision motivée.

13. Lorsque le conseil approuve le plan d'aménagement d'ensemble, il peut imposer certaines conditions notamment, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan d'aménagement d'ensemble :

- 1° prennent à leur charge le coût des infrastructures et des équipements;
- 2° réalisent le projet dans un délai fixé;
- 3° fournissent des garanties financières.

14. Toute modification à un plan d'aménagement d'ensemble approuvée par le conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble qui est soumis à nouveau aux dispositions du présent règlement.

15. Pour faire suite à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil, celui-ci peut, sous réserve des dispositions pertinentes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), adopter un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Le règlement de modification doit être soumis à la consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et n'entre en vigueur qu'après son approbation conformément à cette Loi.

SOUS-SECTION III

DOCUMENTS ACCOMPAGNANT LA DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

16. La demande d'approbation d'un plan d'aménagement doit être transmise au directeur en 3 exemplaires et doit comporter les renseignements, plans et documents suivants :

- 1° les renseignements généraux tels que le nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du requérant, de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents;
- 2° la preuve du paiement du tarif fixé au règlement annuel sur les tarifs de l'arrondissement pour l'étude d'une telle demande;
- 3° les documents suivants :
 - a) le plan du cadastre actuel à une échelle variant de 1:500 à 1:2 500, indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et superficies de chaque lot et les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot ainsi que les utilités publiques;
 - b) une copie authentique de tout acte confirmant le titre de propriété du propriétaire présentant la demande ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur ce terrain;
 - 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 plan d'aménagement d'ensemble;
- 4° un plan de la situation existante de chacune des zones identifiées à l'article 2 du présent règlement, à l'échelle, démontrant l'implantation des bâtiments existants, la localisation des arbres existants et les niveaux existants du sol;
- 5° un plan de chacune des zones identifiées à l'article 2 du présent règlement, à l'échelle, illustrant les affectations du sol, les usages et les densités d'occupation;
- 6° un texte ou rapport d'étude sommaire expliquant :
- a) les contraintes et potentiels de chacune des zones identifiées à l'article 2 du présent règlement et leurs impacts sur le concept d'aménagement;
 - b) l'option de développement retenue comprenant les prémisses de base et les orientations;
 - c) un tableau de l'affectation des sols comprenant l'ensemble des usages prévus;
 - d) l'analyse du contexte immobilier en relation avec chacune des zones identifiées à l'article 2 du présent règlement;
 - e) l'intégration urbaine du plan d'aménagement d'ensemble;
 - f) l'impact de la réalisation du plan d'aménagement d'ensemble sur la circulation;
 - g) un échéancier comprenant les phases de réalisation du plan d'aménagement d'ensemble;
 - h) l'impact de la réalisation du plan d'aménagement d'ensemble sur la fiscalité municipale;
 - i) étude de décontamination du site;
- 7° un plan de chacune des zones identifiées à l'article 2, à l'échelle, coté, illustrant :
- a) le lotissement, les dimensions et la superficie des terrains; la localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation, sentier piéton, place publique ou espaces verts;
 - c) l'implantation, la hauteur, les dimensions des bâtiments et des marges;
 - d) la localisation des espaces de stationnement et leur accès;
 - e) le rapport plancher/terrain et bâti/terrain de chaque unité de construction;
 - f) l'emplacement de toute servitude;
 - g) les niveaux projetés du sol;
- 8° un plan d'aménagement inclus au rapport d'étude, indiquant :
- a) le type, la hauteur (exprimée en mètres et en étages), l'architecture, le revêtement, l'usage et la superficie de plancher de chacun des bâtiments identifiés au plan;
 - b) le nombre et la superficie des espaces commerciaux, de bureaux ou de logements par bâtiment;
 - c) le nombre de cases de stationnement par bâtiment;
 - d) une évaluation du coût probable des travaux;

- e) l'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site;
- f) les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—Petite-Patrie (01-279) auxquelles le plan d'aménagement d'ensemble n'est pas conforme.

17. 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 plan d'aménagement d'ensemble.

Outre les renseignements prévus à l'article 15, le directeur peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du plan d'aménagement d'ensemble. 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 propriété de la Ville de Montréal.

18. Aux fins de l'article 7, la date de dépôt du plan d'aménagement d'ensemble est celle à laquelle le requérant a fourni tous les renseignements requis à l'article 15. Le directeur notifie cette date au requérant.

SECTION IV

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

19. La demande d'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble est évaluée à partir de critères généraux s'appliquant sans distinction à l'ensemble des zones identifiées à l'article 2 du présent règlement et de critères spécifiques s'appliquant de façon particulière à chacune de ces zones.

20. Les critères d'évaluation applicables à l'ensemble des zones identifiées à l'article 2 du présent règlement sont les suivants :

- 1° respect du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- 2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° 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;
- 5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;

- 8° avantages des composantes culturelles ou sociales du plan d'aménagement d'ensemble;
- 9° avantages de la proposition dans le cadre d'une approche de développement durable;
- 10° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

21. Les usages et les densités d'occupation du sol applicables à la zone 0698 identifiée à l'article 2 du présent règlement sont les suivants :

- 1° habitation de 2 à 36 logements (H.2-6);
- 2° offrir une typologie variée d'habitation répondant à diverses clientèles, notamment les familles;
- 3° les établissements de vente au détail et de services répondant à des besoins courants en secteur résidentiel (C.1 (1));
- 4° les usages de la famille équipements collectifs et institutionnels: bibliothèque, école préscolaire, garderie et activités communautaires ou socioculturelles;
- 5° la densité de l'ensemble de la zone doit être supérieure à 2 et inférieure à 4,5;
- 6° la hauteur des bâtiments peut atteindre 6 étages ou 20 mètres sans être inférieure à 3 étages;
- 7° le taux d'implantation au sol doit être supérieur à 50 % sans excéder 70 % incluant les terrains de coin;
- 8° si des usages commerciaux et de services sont intégrés au projet, ils devraient être localisés le long de la rue Molson.

22. Les critères servant à l'évaluation d'un plan d'aménagement d'ensemble dans la zone 0698 identifiée à l'article 2 du présent règlement sont les suivants :

- 1° Critères applicables aux tracés des voies de circulation :
 - a) les nouvelles rues doivent s'intégrer au réseau routier existant;
 - b) l'intersection d'une rue projetée et de la rue Molson doit être distante d'au moins 50 mètres du boulevard Saint-Joseph;
 - c) l'aménagement de rue en impasse doit être évité;
 - d) le réseau routier doit être conçu de manière à permettre l'aménagement d'une rue locale donnant accès uniquement à la rue Molson;
 - e) l'aménagement d'un réseau de sentier multifonctionnel doit être prévu pour permettre l'accessibilité au parc Pélican à partir de la rue d'Iberville;
 - f) accorder une attention particulière à la circulation piétonne et cycliste, particulièrement le long de la rue Molson;
 - g) la proportion de l'espace consacré aux rues devra être minimisée;
 - h) la grille de rue doit présenter de courtes distances avec un aménagement du domaine public conçu pour le confort du piéton, afin de minimiser la circulation automobile et favoriser les déplacements piétons sécuritaires;
- 2° Critères applicables à l'intégration urbaine :

- a) la conception du projet devra proposer des solutions visant à minimiser l'impact de la présence de la voie ferrée, de l'industrie située au nord du site et du viaduc d'Iberville sur le plan d'aménagement d'ensemble;
- b) une distance additionnelle doit être prévue entre tout bâtiment résidentiel et la voie ferrée;
- c) un aménagement paysager doit être prévu le long de la voie ferrée;
- d) le promoteur devra démontrer, par une étude acoustique, que l'impact du bruit émis est minime ou que les diverses mesures proposées contre le bruit sont efficaces et minimise l'impact du bruit sur les bâtiments résidentiels;
- e) prévoir une orientation des bâtiments qui tient compte de l'environnement sonore;
- f) une zone tampon végétalisée d'au moins 6 mètres doit être aménagée à proximité des terrains industriels situés au nord du site;

3° Critères applicables à l'implantation des constructions :

- a) assurer que l'implantation des bâtiments crée un ensemble typiquement urbain;
- b) prévoir une implantation à proximité des voies publiques permettant la plantation d'arbres;
- c) favoriser la densification aux abords de la rue d'Iberville et du boulevard Saint-Joseph;

4° Critère applicable à l'aménagement des terrains :

- a) maximiser la végétation et la superficie verte sur le site afin de réduire les îlots de chaleur;

5° Critères applicables au stationnement :

- a) privilégier les unités de stationnement intérieures;
- b) minimiser l'impact visuel des accès aux aires de stationnement en insistant sur la qualité de l'aménagement paysager;

6° Critères applicables aux infrastructures :

- a) le réseau de distribution électrique, téléphonique et de télécommunication doit être enfoui;
- b) les transformateurs et autres équipements similaires installés au niveau du sol doivent être incorporés dans des constructions ou structures dont les matériaux de revêtement s'apparentent à ceux utilisés sur le site ou entouré d'un aménagement paysager dense.

Adopté le 4 septembre 2007.

André Lavallée
Maire d'arrondissement

Me Pierre Rochon
Secrétaire d'arrondissement

Ce règlement est entré en vigueur le 24 octobre 2007.

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 affaires publiques 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.