



L'ASSOCIATION DU BARREAU CANADIEN

THE CANADIAN BAR ASSOCIATION

Division du Québec • Québec Branch



# FORMATION CONTINUE

24 mai 2012

« Réaliser des projets à Montréal :  
le cadre juridique particulier de la ville de Montréal en 2012 »

**RÉALISER DES PROJETS À MONTRÉAL:  
Le cadre juridique particulier de  
la ville de Montréal en 2012**

par Me Mario Paul-Hus

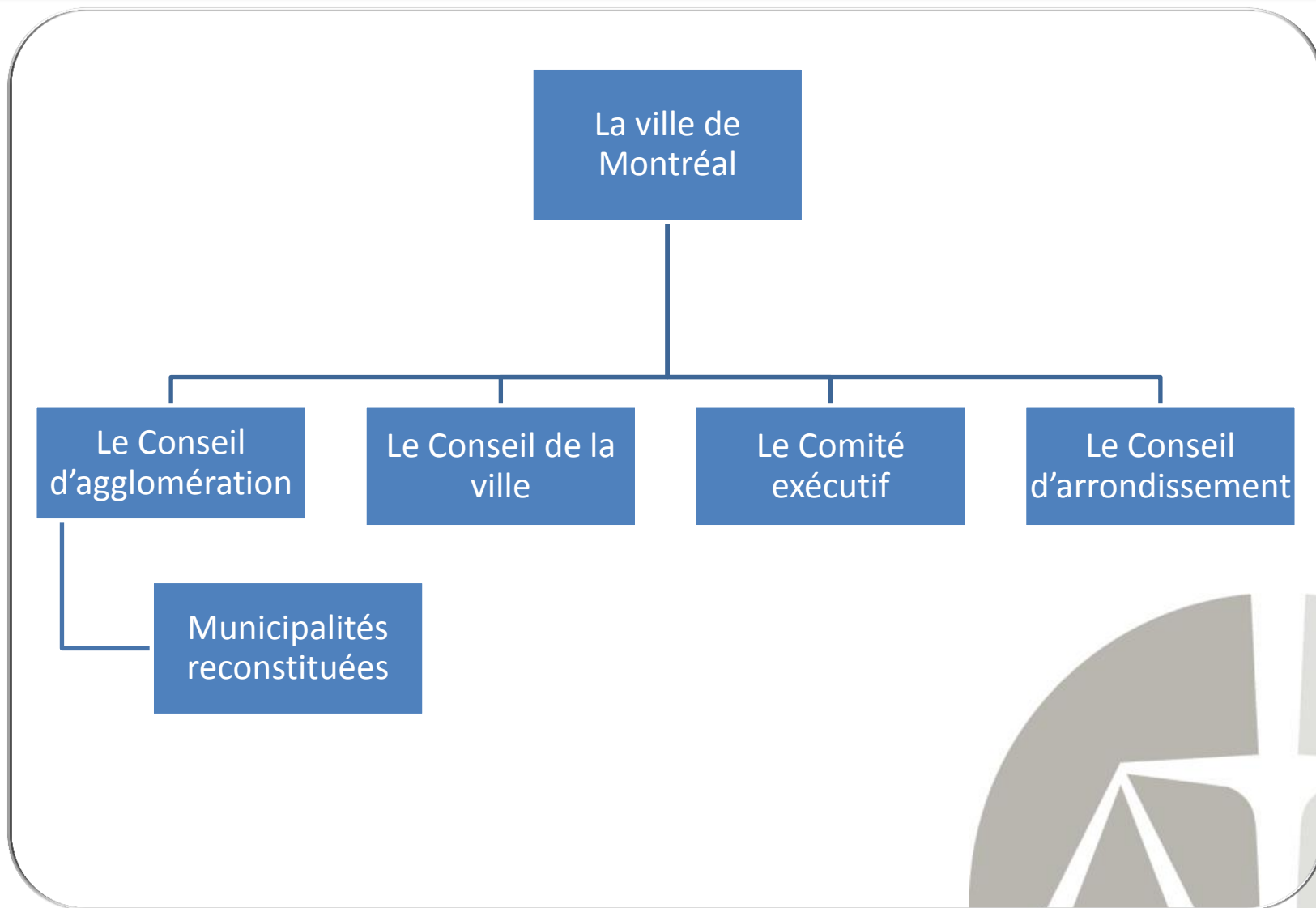
T : 514-954-0440 poste 100



## Plan de la conférence

1. La structure juridique de la ville de Montréal et l'exercice de ses compétences par ses composantes;
2. L'étude des projets de développement et les approbations nécessaires;
3. L'urbanisme à Montréal;
4. Les pouvoirs particuliers de la ville de Montréal;
5. Conclusions.

# LES COMPOSANTES DE LA VILLE DE MONTRÉAL



Les pouvoirs de la ville de Montréal sont exercés de manière distincte par ses composantes, soit le **Conseil de la ville**, le **Comité exécutif**, les **Conseils d'arrondissement** et le **Conseil d'agglomération** selon un **partage des compétences** prévu à la Charte de la ville de Montréal, L.R.Q., chapitre C-11.4 (ci-après appelé CVM) et à la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations, L.R.Q., chapitre E-20.001 (ci-après appelé LCA);

# COMPOSITION DES ORGANES DE LA VILLE

- Le conseil de la ville est composé du maire et de 64 conseillers de la ville. (CVM, art. 14)
- Le conseil d'un arrondissement se compose du maire de l'arrondissement, de tout autre conseiller de la ville et, le cas échéant, de tout conseiller d'arrondissement.

Dans le cas de l'arrondissement de Ville-Marie, le maire de la ville est le maire de l'arrondissement. (CVM, art. 17)

- Le comité exécutif de la ville se compose du maire et des membres du conseil qu'il désigne. Le nombre de membres désignés par le maire ne peut être inférieur à sept ni supérieur à 11. (CVM, art. 22)
- Le conseil d'agglomération est présidé par le maire de Montréal et est composé de 31 élus de Montréal et des villes reconstituées qui se répartissent comme suit :
  - le maire de Montréal;
  - 15 élus du conseil municipal de Montréal;
  - 14 maires des villes reconstituées (L'Île-Dorval et Dorval ont un représentant);
  - un représentant supplémentaire de Dollard-Des Ormeaux (en raison de la taille de sa population), désigné par le maire de cette ville.

### **Priorité d'intervention du Conseil de la ville**

- À défaut d'indication en ce qui a trait aux compétences, la ville agit par le Conseil de ville.  
( CVM, art. 84)
- En cas d'incompatibilité, le règlement du Conseil de ville prévaut sur le règlement d'un Conseil d'arrondissement.

## LES COMPÉTENCES DU CONSEIL DE LA VILLE

- Élabore le plan de développement en matière d'environnement, de transport et de développement communautaire, culturel, économique et social (CVM, art. 91)
- Détermine, en matière de voirie, les infrastructures et les équipements qui relèvent de la compétence du Conseil de la ville ou de celle des Conseils d'arrondissement. (CVM, art. 105)
- Établit des règles et normes dans l'exercice des compétences des arrondissements (voirie, signalisation et de contrôle de la circulation). (CVM, art. 105 al. 2)



## LES COMPÉTENCES DU CONSEIL DE LA VILLE

- Exerce les pouvoirs généraux de réglementation;
- Régir l'usage des conduits souterrains (CVM, art. 71);
- Exerce les pouvoirs en matière d'expropriation et d'acquisition d'immeubles;
- Exerce les pouvoirs en matière d'acquisition de ruelle (CVM, annexe C, art. 179 ss.);

## LES COMPÉTENCES DU CONSEIL DE LA VILLE

- Édicte des mesures pour fermer et démolir, après avis donné aux intéressés suivant les dispositions de la loi ou des règlements de la ville, tout bâtiment devenu impropre à l'habitation ou à l'occupation et tout ouvrage présentant du danger en raison de son manque de solidité; (CVM, annexe C, art. 51)
- Réglemente la construction et l'inspection des bâtiments et ordonne aux propriétaires de maintenir une surveillance sur leurs bâtiments lorsque la sécurité publique est mise en cause; (CVM, annexe C, art. 52)

- Régit l'implantation des appareils d'amusement, y inclus le pouvoir d'en limiter le nombre; (CVM, annexe C, art. 76)
- Régit l'utilisation du domaine public;
- Régit l'exercice de certains commerces et industries, particulièrement les parcs de stationnement, les prêteurs sur gage, les guides touristiques et les artistes de la rue; (CVM, annexe C, art. 67)

## Délégation au Comité exécutif

- Le conseil peut, dans son règlement intérieur, déterminer tout acte, relevant de sa compétence et qu'il a le pouvoir ou l'obligation d'accomplir, qu'il délègue au comité exécutif et prévoir les conditions et modalités de la délégation.

Ne peut toutefois être ainsi déléguée la compétence :

1° d'adopter un budget, un programme triennal d'immobilisations ou un document prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), le chapitre IV de la Loi sur les biens culturels (chapitre B-4), la Loi sur les cours municipales (chapitre C-72.01), la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités (chapitre E-2.2) ou la Loi sur l'organisation territoriale municipale (chapitre O-9);

2° d'effectuer une désignation d'une personne à un poste dont le titulaire doit être un membre du conseil;

## LES COMPÉTENCES DU CONSEIL DE LA VILLE

3° de nommer, destituer, suspendre sans traitement ou réduire le traitement du directeur général, du greffier, du trésorier, du greffier adjoint, du trésorier adjoint ou de toute personne dont la loi prévoit la nomination par le conseil à une majorité qui n'est pas la majorité simple;

4° de créer les différents services de la ville et d'établir le champ de leurs activités;

5° (paragraphe abrogé).

Le conseil peut également, dans son règlement intérieur, déterminer tout sujet sur lequel le comité exécutif doit donner son avis au conseil et prévoir les conditions et modalités de la consultation. Le règlement intérieur peut également prévoir les modalités suivant lesquelles un membre du conseil peut demander au comité exécutif de faire rapport au conseil sur une matière de la compétence du comité exécutif. (CVM, art. 34)

Le Conseil de la ville peut fournir au Conseil d'arrondissement un service qui relève de la compétence de ce dernier. (CVM, art. 85)

## Délégation au Conseil d'arrondissement

- Le Conseil de la ville a délégué aux Conseils d'arrondissement plusieurs pouvoirs : (CVM, annexe C, art. 186 et règlement 02-002 de la ville de Montréal)

L'adoption et l'application des règlements relatifs:

- aux animaux autres que domestiques;
- aux artistes exerçant leurs activités sur le domaine public;
- les activités de promotion sur les artères commerciales;
- la préparation, la vente et la consommation de nourriture et de boisson sur le domaine public;
- les programmes d'embellissement visant l'enlèvement des graffitis sur la propriété privée;
- le déneigement des propriétés privées;
- les ventes-débarras;
- les dessins sur constructions;

L'application de la réglementation:

- sur la construction des bâtiments (sauf solutions de rechange et mesures différentes);
- sur les cessions afin de parcs;
- les parcs relevant de la compétence de la ville;
- les occupations et les excavations dans le domaine public;
- les normes minimales d'entretien et d'habitabilité des logements;
- les ententes relatives à des travaux municipaux relevant d'un seul arrondissement;
- l'occupation et l'entretien des bâtiments dans le cadre des règlements de PCCMOI;

## L'application de la réglementation:

- la protection des bâtiments contre les refoulements d'égoût;
- l'émission des permis et certificats en vertu de la loi sur les biens culturels;
- l'entretien des réseaux d'aqueducs et d'égoût locaux;
- les dispositions des biens immobiliers (perdus, mis sur le carreau ou dont la ville n'a plus besoin);
- la modification du PTI;
- la vente des ruelles fermées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2002;
- l'octroi des contrats de services professionnels dans ses domaines de compétence.



## LES COMPÉTENCES DU COMITÉ EXÉCUTIF

- En matière de développement, les pouvoirs suivants du Conseil de la ville sont exercés par le Comité exécutif :

1° L'adjudication, après demande de soumissions, de tout contrat qui relève de la compétence du conseil de la ville et dont le prix n'excède pas le montant mis à la disposition du comité exécutif à cette fin, sauf un contrat pour lequel une seule soumission conforme a été présentée;

2° l'octroi d'une subvention visée au deuxième alinéa de l'article 8 et aux articles 90 à 92 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1) et dont le montant ou la valeur n'excède pas 50 000 \$;

3° les acquisitions et les aliénations d'immeubles d'une valeur de 25 000 \$ et moins;

4° en matière d'expropriation:

a) le paiement de l'indemnité provisionnelle;

b) le paiement de l'indemnité définitive ou l'acquisition de gré à gré dans la mesure où le montant du paiement n'excède pas les crédits votés par le conseil de la ville;

c) la conclusion, à la suite du décret d'expropriation, d'un acte de servitude pour le bénéfice d'une entreprise d'utilité publique;

(...)

6° le pouvoir d'ester en justice;

(...)

## LES COMPÉTENCES DU COMITÉ EXÉCUTIF

- Le comité exécutif prépare et soumet au conseil les documents suivants :

1° le budget annuel de la ville ;

2° toute demande pour l'affectation du produit des emprunts et pour tout autre crédit requis ;

3° toute demande relative à l'adoption du plan d'urbanisme, à sa modification ou à son remplacement ;

4° les projets de règlements ;

5° toute demande pour virement de fonds ou de crédits déjà votés ;

6° tout rapport sur les taxes, permis ou licences qui doivent être imposés ;

7° tout rapport recommandant l'octroi de franchises et de privilèges ;

# LES COMPÉTENCES DU COMITÉ EXÉCUTIF

8° tout rapport concernant l'échange ou l'emphytéose relatif à un immeuble appartenant à la ville et, en outre, la location de ses biens meubles ou immeubles lorsque la durée excède un an ;

9° tout rapport sur toute autre question que lui soumet le conseil et qui est de la compétence de ce dernier

10° (abrogé).

De plus, il agit pour la ville dans tous les cas où la compétence d'accomplir l'acte lui appartient selon une disposition du règlement intérieur. Il peut consentir tout contrat qui n'entraîne pas une dépense excédant 100 000 \$.

Le comité exécutif donne au conseil son avis sur tout sujet, soit lorsqu'une telle disposition l'y oblige, soit à la demande du conseil, soit de sa propre initiative.

L'avis du comité exécutif ne lie pas le conseil. En outre, l'absence de l'avis exigé par le règlement intérieur ou le conseil ne restreint pas le pouvoir de ce dernier de délibérer et de voter sur le sujet visé. (CVM, art. 33)

## LES COMPÉTENCES DES CONSEILS D'ARRONDISSEMENT

- Le Conseil d'arrondissement n'agit que sur son territoire; (CVM, art. 10)
- Le Conseil d'arrondissement peut ester en justice; (CVM, art. 130.2)
- Le Conseil d'arrondissement peut imposer une forme de tarification (prix exigé de façon ponctuelle ou sous forme d'abonnement) pour les biens ou les services qu'il offre aux citoyens; (CVM, art. 145)
- Le conseil d'arrondissement exerce la compétence de la ville prévue à l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (chapitre S-4.1.1). (CVM, art. 133.1)

- Si un budget supplémentaire est nécessaire, le Conseil d'arrondissement doit adopter, avec le budget supplémentaire, un règlement imposant une taxe spéciale sur tous les immeubles imposables situés dans l'arrondissement, sur la base de leur valeur, afin de se procurer les revenus prévus à ce budget. Ce règlement entre en vigueur à la date à laquelle le Conseil de la ville adopte le budget supplémentaire. (CVM art. 144.2 al.2)

- Le Conseil d'arrondissement peut fournir au Conseil de la ville un service qui relève de la compétence de ce dernier. (CVM art. 85 al. 2)
- Également, un Conseil d'arrondissement peut fournir un service à un autre Conseil d'arrondissement relié à une compétence qu'il détient. (CVM, art. 85.1 )

Le Conseil d'arrondissement peut formuler des avis et faire des recommandations au Conseil de la ville sur les sujets suivants (CVM, art. 129) :

- le budget;
- l'établissement des priorités budgétaires;
- la préparation ou la modification du plan d'urbanisme;
- les modifications aux règlements d'urbanisme;
- tout sujet que lui soumet le Conseil de la ville.



- Le Conseil de la ville a toutes les compétences d'une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes et qui ne sont pas confiées au Conseil d'arrondissement. (CVM, art. 84)
- Le Conseil d'arrondissement a toutes les compétences d'une municipalité régie par la Loi sur les cités et villes dans les domaines de sa compétence; (CVM, art. 130 al. 2)
- Le Conseil de la ville et les Conseils d'arrondissement disposent de compétences partagées en vertu de la Charte de la ville et peuvent se déléguer mutuellement leurs compétences.

# LES PRINCIPALES COMPÉTENCES PARTAGÉES DES CONSEILS

## Le Conseil de la ville

- L'aménagement et l'urbanisme. (CVM, art. 87 par. 1)
- Le développement communautaire, économique, culturel et social (CVM, art. 87 par 2).
- La récupération et le recyclage des matières résiduelles. (CVM, art. 87 par. 3)
- La culture, les loisirs et les parcs. (CVM, art. 87 par. 4)

## Les Conseils d'arrondissement

- L'urbanisme. (CVM, art. 130 par. 1)
- Le développement économique local, communautaire, culturel et social. (CVM, art. 87 par. 5)
- L'enlèvement des matières résiduelles. (CVM, art. 136)
- La culture, les loisirs et les parcs d'arrondissement. (CVM, art. 130 par. 6)

# LES PRINCIPALES COMPÉTENCES PARTAGÉES DES CONSEILS

## Le Conseil de la ville

- Le logement social. (CVM, art. 87 par. 5)
- Le réseau artériel. (CVM, art. 87 par. 6)
- L'assainissement des eaux. (CVM, art. 87 par. 7)
- La police. (CVM, art. 87 par. 8)

## Les Conseils d'arrondissement

- La prévention en matière de sécurité incendie. (CVM, art. 130 par. 3)
- La voirie locale. (CVM, art. 130 par. 7)

# LES COMPÉTENCES DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

La *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations* (L.R.Q., chapitre E-20.001) précise les compétences qui doivent être exercées par le conseil d'agglomération sur l'ensemble de son territoire :

- l'évaluation foncière;
- les services de sécurité, notamment la police, les pompiers et le 9-1-1;
- la cour municipale;
- le logement social;
- l'aide destinée aux sans-abri;
- le plan de gestion des matières résiduelles dont l'élimination et la valorisation des matières résiduelles et la gestion des déchets dangereux;
- l'alimentation en eau et l'assainissement des eaux usées, sauf les réseaux de distribution locale;
- le transport collectif des personnes;
- la gestion des rues et des grandes artères;
- la promotion économique, y compris à des fins touristiques, hors du territoire d'une municipalité liée;
- les parcs-nature.

## LES COMPÉTENCES DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION

Le conseil d'agglomération a, à l'égard des services communs à l'ensemble des citoyens de l'île, le pouvoir d'adopter tout règlement, d'autoriser toute dépense et d'imposer toute taxe sur l'ensemble du territoire de l'île de Montréal.

Tous les contribuables de l'île de Montréal, peu importe la ville reconstituée ou l'arrondissement où ils habitent, sont appelés à verser une taxe commune pour tous les services communs placés sous l'autorité du conseil d'agglomération.

Les quinze villes reconstituées gèrent quant à elles, les compétences de proximité.

- Quid ? L'examen des projets: par l'arrondissement ou par la ville ?
- Des modifications à la réglementation d'urbanisme seront-elles nécessaires ?
  - Le rôle de l'arrondissement;
  - Le rôle de la ville de Montréal;
- Le pouvoir d'autorisation d'un projet dérogatoire à la réglementation d'urbanisme d'un arrondissement par le conseil municipal;

- Le rôle de l'office de consultation publique de Montréal:

L'office a pour fonction :

1° de proposer des règles visant à encadrer la consultation publique faite par une instance de la ville responsable de cette consultation en vertu de toute disposition applicable afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces ;

2° de tenir une consultation publique sur tout projet de règlement révisant le plan d'urbanisme de la ville ;

2.1° de tenir une consultation publique sur tout projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville, à l'exception de ceux adoptés par un conseil d'arrondissement ;

3° de tenir, sur tout projet désigné par le conseil ou le comité exécutif de la ville et à la demande de l'un ou de l'autre, des audiences publiques sur le territoire de la ville.

Toutefois, ni le paragraphe 2° du premier alinéa, ni les articles 109.2 à 109.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) ne s'appliquent à un projet de règlement dont l'unique but est de modifier le plan d'urbanisme de la ville afin de permettre la réalisation d'un projet visé au paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 89.

L'office rend compte au conseil de ses activités à la demande de celui-ci ou du comité exécutif et au moins une fois l'an. À cette occasion, il peut lui faire toute recommandation. (CVM, art. 83)

- Le rôle du Conseil du patrimoine de Montréal:

Le Conseil donne son avis au conseil de la Ville sur:

- 1° tout projet de modification au plan d'urbanisme dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville situé dans un arrondissement historique, un arrondissement naturel, un arrondissement historique et naturel, un site historique classé, un site archéologique, un site du patrimoine, une aire de protection d'un monument historique classé en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4) ou qui concerne un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 2° tout projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) dont le territoire visé concerne en tout ou en partie une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1° ou qui vise un immeuble bénéficiant d'une protection en vertu de cette loi;
- 3° tout projet de règlement adopté par le conseil de la Ville visé aux sections III et IV du chapitre IV de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4);
- 4° tout projet de démolition d'un immeuble situé en tout ou en partie dans une portion du territoire de la ville décrite au paragraphe 1° ou bénéficiant d'une protection en vertu de la Loi sur les biens culturels et qui, dans tous les cas, ne fait pas l'objet d'un avis de la Commission des biens culturels du Québec.



## **Le Conseil de la ville :**

- Élabore le plan d'urbanisme; (CVM, art. 88)
- Élabore le document complémentaire au plan d'urbanisme;
- Était responsable du schéma d'aménagement de la ville jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal (entré en vigueur le 13 mars 2012).
- Le Conseil de ville doit doter chaque arrondissement d'un fonctionnaire responsable de la délivrance des permis et certificats. (CVM, art. 90)

Les Conseils d'arrondissement agissent au nom de la ville sur les matières suivantes : (CVM, art. 131)

- Le zonage;
- Le lotissement;
- Les dérogations mineures;
- Le comité consultatif d'urbanisme;
- Le plan d'aménagement d'ensemble ;
- Le plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- La délivrance des permis de construction;
- Les dérogations à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divise.

La réglementation d'urbanisme des Conseils d'arrondissement est soumise aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et elle requiert, le cas échéant, l'approbation des personnes habiles à voter. (CVM, art. 131)

- L'omniprésence des règlements de zonage discrétionnaires relatifs aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble; (LAU, art. 145.36)
- L'importance des règlements relatifs au plan d'implantation et d'intégration architectural; (LAU, art. 145.15)
- Quid ? Les ententes de développement conclues avec la ville de Montréal (???)
- Le règlement relatif aux ententes relatives aux travaux municipaux numéro 02-193 et les ententes conclues avec la ville de Montréal à cet égard. (LAU, art. 145.21)

- Réglementer les commerces à caractère érotique (CVM, annexe C, art. 46);
- Réglementer les excavations dans le domain privé (CVM, annexe C, art. 66);
- Réglementer les nuisances (CVM, annexe C, art. 80);
- Acquisition et expropriation de droit immobilier pour les fins de son aqueduc (CVM, annexe C, art. 135);
- Cession gratuite par des propriétaires à des fins de rues (CVM, annexe C, art. 137);
- Acquisition de servitudes pour fins d'utilité publique (CVM, annexe C, art. 140);
- Imposition d'une réserve pour fins publiques (CVM, annexe C, art. 142);

- Acquisition d'immeuble pour fins de réserve foncière et d'habitation (CVM, annexe C, art. 144);
- Acquisition sans indemnité et présumé des rues et ruelles lors d'opérations cadastrales comprenant rues ou ruelles (CVM, annexe C, art. 190 ss.)

La commission:

- 1° adopte des règles relatives à l'usage des conduits souterrains et à l'administration des affaires relevant de sa compétence;
- 2° (paragraphe abrogé);
- 3° dresse les plans et devis des conduits souterrains;
- 4° autorise les appels d'offres et reçoit les soumissions pour les travaux de construction des conduits souterrains et en fait rapport à la ville;
- 5° exerce seule la direction et la surveillance de la construction et de l'entretien de ces conduits, décide, de temps à autre, à sa discrétion, de la construction des conduits.

Les règles visées au paragraphe 1 du premier alinéa entrent en vigueur à la date de leur approbation, avec ou sans modification, par la Commission municipale du Québec.

Tous les conduits souterrains, qu'ils aient été construits sur le domaine public ou la propriété privée, par la commission, la ville ou un tiers, sont sous la compétence de la commission. (CVM, annexe C, art. 204)

## LA COMMISSION DES SERVICES ÉLECTRIQUES DE MONTRÉAL

La ville ou tout autre intéressé peut en appeler, devant la Commission municipale du Québec de toute règle, de toute décision et de tout acte de la commission ou de la ville, dans toute affaire se rapportant aux conduits souterrains, sauf en matière contractuelle lorsque les parties ont convenu de renoncer à cet appel.

Cet appel doit, sous peine de déchéance, être interjeté dans les 30 jours de la date de la signification à la partie intéressée ou de la publication d'un avis indiquant la règle, la décision ou l'acte visé par l'appel.

L'appel est formé au moyen d'une inscription déposée auprès de la Commission municipale du Québec; l'appelant doit signifier un avis de cet appel à la partie adverse ou à son procureur. (CVM, annexe C, art. 205)



## Réseau artériel

Le Conseil de la ville identifie, par règlement, le réseau artériel qui relève de ses compétences et le réseau local, dont les Conseils d'arrondissement ont la responsabilité.

Le Conseil de la ville établit, par règlement, des normes minimales applicables au réseau artériel et au réseau local.

Notamment, il peut prescrire des normes relatives à l'harmonisation des règles de signalisation et de contrôle de la circulation.

Quant au réseau artériel, le Conseil de la ville est responsable en matière de voirie, de signalisation, de contrôle de la circulation. (CVM, art. 105)

### Voirie locale

À l'égard du réseau local, tel que déterminé par le Conseil de la ville, le Conseil d'arrondissement exerce la compétence de la ville, en matière de voirie, de signalisation, de contrôle de la circulation et de stationnement, dans le respect des règles prescrites par le Conseil de la ville.  
(CVM, art. 142)

## **Le Conseil de la ville :**

Peut autoriser, malgré tout règlement d'un Conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif à :

1° à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, un hôpital, une université, un collège, un centre des congrès, un établissement de détention, un cimetière, un parc régional ou un jardin botanique;

2° à de grandes infrastructures, tel un aéroport, un port, une gare, une cour ou une gare de triage ou un établissement d'assainissement, de filtration ou d'épuration des eaux;

3° à un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires ou, s'il est situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m<sup>2</sup>;

## **Le Conseil de la ville :**

Peut autoriser, malgré tout règlement d'un Conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif à :

4° à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en oeuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8);

5° à un bien culturel reconnu ou classé ou à un monument historique cité conformément à la Loi sur les biens culturels (chapitre B-4) ou dont le site envisagé est situé dans un arrondissement historique ou naturel ou dans un site du patrimoine au sens de cette loi.

Centre des affaires.

\*Quadrilatère décrit sommairement comme suit : les rues Sherbrooke, St-Urbain, Notre-Dame et Drummond.

Règles d'urbanisme.

Un règlement visé au premier alinéa ne peut contenir que les règles d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet. Il a pour effet de modifier tout règlement en vigueur adopté par le conseil d'arrondissement, dans la mesure qu'il doit prévoir de manière précise et spécifique.

- Malgré le troisième alinéa de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), un règlement adopté par le conseil de la ville en vertu de l'article 89 n'est pas susceptible d'approbation référendaire, sauf, sous réserve des dispositions prévues au quatrième alinéa le cas échéant, dans le cas d'un règlement permettant la réalisation d'un projet visé au paragraphe 5° du premier alinéa de cet article.
  - Dans ces cas, il n'y aura pas d'approbation référendaire du règlement autorisant ces projets, sauf s'il s'agit d'un projet relatif à un bien culturel ou à un arrondissement historique. (CVM, art. 89.1 al. 1)
  - Aucune consultation publique n'est exigée lorsque le projet en cause concerne des habitations destinées à des clientèles protégées.

# DÉROGATION À UNE RÉGLEMENTATION D'URBANISME D'ARRONDISSEMENT

- Le projet d'un règlement visé au premier alinéa de l'article 89 doit faire l'objet d'une consultation publique effectuée par l'Office de consultation publique de Montréal, qui doit à cette fin tenir des audiences publiques et rendre compte de cette consultation au moyen d'un rapport dans lequel elle peut faire toute recommandation.
  - Sauf s'il s'agit d'un projet relatif à un bien ou à un arrondissement historique, l'approbation référendaire est donc remplacée par une consultation publique effectuée par l'Office de consultation publique de Montréal. (CVM, art. 89.1 al. 2)
- La consultation publique visée au deuxième alinéa tient lieu de celle prévue aux articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Dans le cas d'un règlement susceptible d'approbation référendaire, le dépôt au conseil du rapport de l'Office de consultation publique tient lieu, pour l'application de l'article 128 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de la tenue de l'assemblée publique visée à l'article 125 de cette loi.

# DÉROGATION À UNE RÉGLEMENTATION D'URBANISME D'ARRONDISSEMENT

Pour l'application des articles 130 à 137 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à un règlement permettant la réalisation d'un projet visé au paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 89, lorsque ce projet est situé dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal, les dispositions suivantes s'appliquent :

1° les demandes de participation à un référendum en fonction du second projet de règlement peuvent provenir de l'ensemble de l'arrondissement dans lequel le projet est envisagé, ou de l'ensemble des arrondissements touchés par le projet, le cas échéant ;

2° l'avis public prévu à l'article 132 est dispensé de la description et de la mention des zones ou secteurs de zone d'où peut provenir une demande ;

3° la demande prévue à l'article 133 est dispensée d'indiquer clairement la zone ou le secteur de zone d'où elle provient ;

4° malgré l'article 136.1 de cette loi, le règlement qui, le cas échéant, a été adopté en vertu de l'article 136 de cette loi doit être approuvé par les personnes habiles à voter de l'arrondissement touché par le projet, ou par celles de l'ensemble des arrondissements touchés par le projet, le cas échéant.



Toutefois :

1° le quatrième alinéa ne s'applique pas à un règlement ayant pour but de permettre la réalisation d'un projet, visée au paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 89, projeté par le gouvernement ou par l'un de ses ministres, mandataires ou organismes ;

2° ni le deuxième alinéa, ni les articles 125 à 127 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne s'appliquent au projet d'un règlement dont l'unique but est de permettre la réalisation d'un projet visé au paragraphe 4° du premier alinéa de l'article 89. (CVM, art. 89.1)

# DÉROGATION À UNE RÉGLEMENTATION D'URBANISME D'ARRONDISSEMENT

Pour l'application des articles 89 et 89.1, lorsque la décision de réaliser un projet visé au premier alinéa de l'article 89 ou de permettre sa réalisation, sous réserve des règles d'urbanisme applicables, fait partie de l'exercice d'une compétence d'agglomération prévue par la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations (chapitre E-20.001), la mention d'un règlement adopté par un conseil d'arrondissement vise également un règlement adopté par le conseil d'une municipalité mentionnée à l'article 4 de cette loi.

L'adaptation prévue au premier alinéa s'applique en outre de toute autre qui découle de cette loi, notamment celles selon lesquelles la mention du conseil de la ville signifie le conseil d'agglomération et la mention du territoire de la ville signifie l'agglomération. Cette seconde adaptation s'applique particulièrement, dans le cas visé au premier alinéa, aux fins de la compétence de l'Office de consultation publique de Montréal qui est prévue au deuxième alinéa de l'article 89.1. (CVM, art. 89.1.1)

Le conseil de la ville peut, par règlement, déterminer dans quels cas un règlement adopté par un conseil d'arrondissement et qui n'est pas un règlement de concordance au sens de l'un des articles 59.5, 110.4 et 110.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) n'a pas à faire l'objet d'un examen de sa conformité au plan d'urbanisme de la ville. (CVM, art. 89.2)

# CONCLUSIONS

Durant ma pratique spécialisée en droit municipal, j'ai été à même de constater que:

- La structure juridique de la ville de Montréal et la répartition des compétences sont complexes. La lenteur des échanges entre les arrondissements et les services centraux de la ville de Montréal peuvent aisément décourager certains promoteurs d'aller de l'avant avec des «projets porteurs» pour la ville de Montréal. La volonté de voir Montréal se développer économiquement et de manière durable est un objectif à géométrie variable selon les services de la ville qui sont impliqués dans le dossier;
- On constate souvent une volonté bien affirmée en arrondissement de voir se réaliser des projets et les représentants de ses arrondissements adoptent une attitude basée sur la «solution de problèmes» plutôt que de se concentrer sur les difficultés découlant de la loi ou des diverses directives des services centraux;
- L'examen des projets par la ville de Montréal et leur approbation par les organismes compétents impliquent souvent des délais importants avant qu'un projet puisse être entrepris;
- Les ententes de développement conclues avec la ville de Montréal pour la réalisation d'un projet ont souvent un contenu «dogmatique», ce qui dans certains cas exaspère de nombreux promoteurs qui tentent de négocier des ententes dans lesquelles les deux parties font des gains;
- Les pouvoirs particuliers de la ville de Montréal permettent dans certains cas d'apporter des remèdes à des problèmes et ce, de manière très efficace;

**Merci de votre attention!**

**Me Mario Paul-Hus**

T : 514-954-0440 poste 100



**Municipal Council**  
avocats