



Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Cette fiche est un résumé du règlement n° RCA02 17017 régissant l'application des demandes de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Le projet particulier est soumis à l'approbation référendaire par la population.

Définition

Un projet particulier permet au conseil d'arrondissement d'autoriser un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme. Toutefois, le projet particulier doit être conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme.

Portée d'un projet particulier

Les dispositions des règlements d'urbanisme visées au chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* peuvent faire l'objet d'une demande de projet particulier. Toutefois, ces demandes se doivent d'être conformes au Plan d'urbanisme et au règlement n° RCA02 17017 régissant l'application des demandes de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Critères d'évaluation

Une demande de projet particulier est évaluée selon les critères suivants :

- le respect du plan d'urbanisme;
- la compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- les 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;

- les avantages des propositions et leurs impacts sur les éléments patrimoniaux;
- les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
- les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- la faisabilité du projet selon l'échéancier prévu.

Documents obligatoires

Afin qu'une demande soit recevable, les documents suivants doivent être remis à l'arrondissement à des fins d'analyse :

- le formulaire dûment rempli;
- le paiement du tarif fixé au règlement applicable;
- un plan d'arpentage du terrain visé;
- une copie du titre de propriété;
- une copie du certificat de localisation de la propriété visée par la demande;
- une déclaration établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par la demande.

Durant les 120 jours suivant le dépôt d'une demande, le requérant doit fournir les documents ci-dessous :

- l'implantation au sol des constructions prévues et présentes

sur le site ;

- les types d'occupation prévus du terrain et des constructions ;
- la densité prévue des constructions existantes et prévues;
- la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain et leur intégration dans le contexte bâti;
- les occupations du domaine public à prévoir;
- les propositions d'intégration et de démolition d'éléments architecturaux d'origine;
- les propositions d'aménagement extérieur et de mise en valeur des plantations existantes et prévues;
- les accès véhiculaires et les espaces de stationnement;
- les études d'ensoleillement, de vent, de circulation, de bruit et du patrimoine;
- une indication du potentiel de contamination du site.

Approbation référendaire

Lorsqu'un projet particulier vise des normes relatives aux règlements d'urbanisme, de lotissement ou de construction de l'arrondissement, la demande doit être soumise au processus d'approbation référendaire.

Frais

Au moment du dépôt d'une demande, il faut déboursier des frais d'étude et d'analyse du dossier. Ces frais ne sont pas remboursables. Pour de plus amples renseignements relatifs à la tarification, vous pouvez téléphoner au 514 868-4944.

Délais

Les délais de traitement et d'analyse sont d'une durée approximative de six à neuf mois à partir de la date de réception des documents et du paiement des frais applicables.