

# Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

---

**AO-400 RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION  
OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

---

Vu l'article 145.36 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);

LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT DÉCRÈTE :

**SECTION I  
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :
  - « CCU » : le comité consultatif d'urbanisme;
  - « conseil » : le conseil d'arrondissement d'Outremont;
  - « directeur » : le directeur de la direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement d'Outremont ou son représentant;
  - « parcellaire » : désigne tout partage du sol et l'ensemble des lots qui le constituent, quelles que soient leurs dimensions ou leurs formes;
  - « 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).
2. Aux fins de l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression autre que ceux définis à l'article 1 a le sens qui lui est attribué à l'article 2.3 du Règlement concernant les permis et les certificats (1176).

**SECTION II  
TERRITOIRE**

3. Le présent règlement s'applique au territoire délimité sur la carte jointe à son annexe A.

**SECTION III  
OBJET**

4. Le conseil peut, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, autoriser un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Malgré le premier alinéa, dans les secteurs commerce local et des avenues Bernard, Laurier et Van Horne identifiés sur la carte de l'annexe B du présent règlement, un projet particulier ne peut déroger au Règlement de zonage (1177) afin d'autoriser un établissement relié au culte, incluant une institution religieuse.

Malgré le premier alinéa, dans les parties du territoire visé à l'article 3 autres que les secteurs identifiés sur la carte de l'annexe B du présent règlement, le conseil peut autoriser uniquement un projet particulier comprenant une opération cadastrale qui déroge au Règlement de lotissement (1179) ou à la superficie minimale ou au frontage minimal d'un terrain prévu au Règlement de zonage (1177).

#### SECTION IV PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION

5. En vue de l'autorisation prévue à l'article 4, une demande doit être présentée au directeur comme suit :
- 1° le formulaire fourni par l'arrondissement à cette fin doit être dûment complété et être signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
  - 2° le tarif fixé au règlement annuel sur les tarifs de l'arrondissement pour l'étude d'une telle demande doit être payé;
  - 3° les documents suivants doivent être soumis :
    - a) un écrit exposant les motifs de la demande et une description abrégée du projet particulier visé;
    - b) le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier;
    - c) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ou, s'il s'agit d'un terrain appartenant à la Ville de Montréal, d'une preuve d'intention d'achat agréée par la Ville;
    - d) le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
    - e) le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;

- f) une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
  - g) dans le cas où une occupation locative du type habitation aurait été établie conformément au paragraphe f), la liste des locataires pendant les 12 derniers mois précédant la demande, les montants des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires conformément à la loi.
6. La date de réception de la demande d'autorisation est celle à laquelle elle a été dûment complétée conformément aux exigences de l'article 5. Cette date est notifiée par écrit au requérant.
7. Dans les 120 jours de la date de réception de la demande d'autorisation, le requérant doit déposer auprès du directeur le projet particulier visé par cette demande. À cette fin, il doit fournir les documents ainsi que, par écrit, les renseignements suivants :
- 1° l'occupation prévue du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains adjacents et de ceux situés de l'autre côté de la rue;
  - 2° des photos de l'immeuble visé par la demande ainsi que des immeubles situés à moins de 100 mètres de celui-ci;
  - 3° des plans montrant l'implantation au sol, les élévations, la volumétrie et la hauteur des constructions à ériger, une modélisation 3D du projet incluant l'intégration de celui-ci dans le contexte bâti;
  - 4° des échantillons des matériaux proposés pour les constructions;
  - 5° les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux d'origine;
  - 6° les propositions d'aménagement des espaces extérieurs ainsi que de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
  - 7° les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules ainsi que les espaces de stationnement;
  - 8° les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux en regard de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, de la circulation, du drainage des eaux de surface et du contrôle de l'érosion;
  - 9° une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures de l'immeuble visé par le projet;
  - 10° la densité, en termes de coefficient d'occupation du sol et de pourcentage d'occupation du sol, par les constructions existantes ou à ériger sur le terrain;

- 11° le pourcentage de surface végétale du projet;
  - 12° un plan montrant les niveaux de terrain, les milieux humides, les secteurs boisés et les cours d'eau;
  - 13° les plans permettant de déterminer la nature et l'étendue des travaux d'infrastructure relatifs au projet;
  - 14° un échancier de réalisation;
  - 15° tout autre étude ou document nécessaire pour la bonne compréhension et l'analyse du projet selon les critères applicables.
- 8. Les documents déposés conformément aux articles 5 et 7 demeurent la propriété de la Ville de Montréal.
  - 9. La date de dépôt du projet particulier est celle à laquelle le requérant a fourni tous les documents et renseignements requis à l'article 7. Cette date est notifiée par écrit au requérant.
  - 10. La demande d'autorisation est caduque si le requérant n'a pas déposé un projet particulier conforme à l'article 7 dans le délai prescrit à cet article.

Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque, le requérant peut en présenter une nouvelle à la condition de se conformer à toutes les exigences du présent règlement, y compris le paiement du tarif.

## **SECTION V**

### **PROCÉDURE D'APPROBATION**

#### **SOUS-SECTION I**

##### **ÉVALUATION PAR LE CCU**

- 11. Après la date de dépôt du projet particulier, le directeur transmet un exemplaire du projet au CCU, avec ou sans commentaire.
- 12. Le CCU évalue le projet particulier en regard des critères prévus au présent règlement et transmet au conseil sa recommandation visant à accorder, avec ou sans condition, la demande d'autorisation ou à la refuser.

#### **SOUS-SECTION II**

##### **DÉCISION DU CONSEIL**

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

14. La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.
15. Tout projet particulier doit, pour être autorisé, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

## SECTION VI CRITÈRES D'ÉVALUATION

16. L'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier est faite en fonction des critères suivants :
  - 1° la compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
  - 2° les mesures de mitigation des impacts prévues au projet afin d'assurer son intégration harmonieuse dans le milieu;
  - 3° la qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, du choix des matériaux et de l'aménagement paysager des lieux;
  - 4° les impacts du projet sur le paysage;
  - 5° une volumétrie respectueuse des qualités spatiales et paysagères de son contexte d'insertion;
  - 6° le renforcement de l'encadrement bâti de l'espace public en consolidant le tissu urbain existant et en respectant la hiérarchie de la trame de rue;
  - 7° le maintien d'un équilibre dans l'échelle du cadre bâti de part et d'autre d'une rue ou au pourtour de tout autre espace public;
  - 8° le caractère innovant du projet quant à son architecture, ses usages et ses principes de développement durable;
  - 9° les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles visant la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
  - 10° le recyclage et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial;
  - 11° les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ainsi que leur contribution au verdissement et à la perméabilité du sol;
  - 12° les avantages des propositions sur la mise en valeur des éléments patrimoniaux du cadre bâti existant;

- 13° les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation ainsi que la capacité du projet d'atteindre une efficacité énergétique optimale tout en minimisant son empreinte écologique;
  - 14° la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement pour véhicule automobile et pour vélo, des accès et de la sécurité du public ainsi que de la capacité d'encourager les modes de transport actifs;
  - 15° l'implantation de mesures facilitant et incitant l'utilisation des unités de stationnements pour vélo;
  - 16° l'implantation de mesures facilitant et incitant l'installation de bornes de recharge pour voitures électriques;
  - 17° l'implantation de mesures visant l'utilisation de modes de transport alternatifs à l'automobile;
  - 18° la conservation des arbres matures présentant un grand intérêt écologique, esthétique ou paysager;
  - 19° la diminution des îlots de chaleur, notamment par l'augmentation du couvert végétal sur les toits;
  - 20° le maintien, le respect et la mise en valeur des vues d'intérêt depuis et vers le Mont-Royal;
  - 21° la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
  - 22° l'accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.
17. En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 16, les critères d'évaluation suivants sont applicables à une demande d'autorisation d'un projet particulier comprenant une opération cadastrale qui déroge au Règlement de lotissement (1179) ou à la superficie minimale ou au frontage minimal d'un terrain prévu au Règlement de zonage (1177) :
- 1° le maintien actuel des voies publiques et la configuration actuelle des îlots;
  - 2° la création et le maintien de lots dont les formes et les dimensions s'intègrent au parcellaire et au tissu urbain du secteur;
  - 3° la participation du frontage des lots au maintien des caractéristiques du parcellaire et du tissu urbain du secteur.

18. En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 16, les critères d'évaluation suivants sont applicables à une demande d'autorisation d'un projet particulier comprenant une enseigne qui déroge à la réglementation d'urbanisme :
- 1° la minimisation des dommages causés aux composantes architecturales d'origine;
  - 2° la qualité visuelle de l'enseigne et sa contribution à l'animation urbaine;
  - 3° des dimensions d'enseigne respectueuses de l'échelle piétonne;
  - 4° une intégration de l'enseigne favorisant une cohabitation harmonieuse avec les différents usages, notamment avec les usages résidentiels existants, et tenant compte de son environnement immédiat et du contexte urbain;
  - 5° une intégration de l'enseigne à l'architecture de l'immeuble contribuant à sa mise en valeur notamment celle des éléments architecturaux et de l'ornementation des façades, tout en respectant le caractère spécifique du lieu et du paysage urbain;
  - 6° la protection et la conservation des enseignes d'intérêt patrimonial et historique;
  - 7° la qualité des matériaux proposés;
  - 8° le caractère non éblouissant du système d'éclairage de l'enseigne.
19. En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 16, les critères d'évaluation suivants sont applicables à une demande d'autorisation d'un projet particulier d'un immeuble situé dans un secteur commerce local identifié sur la carte de l'annexe B du présent règlement :
- 1° la création d'espaces dédiés à des services de proximité;
  - 2° une mixité des usages et leur cohabitation harmonieuse découlant de leur compatibilité et leur complémentarité, notamment en minimisant les nuisances potentielles pour l'environnement immédiat;
  - 3° la contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public;
  - 4° un aménagement de l'immeuble visé par le projet particulier favorisant l'implantation de lieux de socialisation et d'animation.
20. En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 16, les critères d'évaluation suivants sont applicables à une demande d'autorisation d'un projet particulier d'un immeuble situé dans le secteur mixte Durocher identifié sur la carte de l'annexe B du présent règlement :
- 1° la création d'espaces générateurs d'emplois ou dédiés à des services;
  - 2° la consolidation d'une activité économique dynamique favorisant un vaste éventail d'emplois allant des secteurs traditionnels à ceux de la nouvelle économie;



- 3° une mixité des usages et leur cohabitation harmonieuse découlant de leur compatibilité et leur complémentarité, notamment en minimisant les nuisances potentielles pour l'environnement immédiat;
  - 4° pour un projet résidentiel, une diversité de l'offre de logements;
  - 5° la contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public;
  - 6° un aménagement de l'immeuble visé par le projet particulier favorisant l'implantation de lieux de socialisation et d'animation.
21. En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 16, les critères d'évaluation suivants sont applicables à une demande d'autorisation d'un projet particulier d'un immeuble situé dans les secteurs des avenues Bernard, Laurier et Van Horne identifiés sur la carte de l'annexe B du présent règlement :
- 1° la création d'espaces générateurs d'emplois et consolidant la vocation commerciale et de services du secteur;
  - 2° la consolidation d'une activité économique dynamique et diversifiée;
  - 3° une mixité des usages et leur cohabitation harmonieuse découlant de leur compatibilité et leur complémentarité, notamment en minimisant les nuisances potentielles pour l'environnement immédiat;
  - 4° la contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public;
  - 5° le maintien d'une trame commerciale continue au rez-de-chaussée des bâtiments;
  - 6° un rez-de-chaussée assurant l'animation de la rue par un traitement architectural favorisant la transparence, la stimulation des sens et participant au rythme du parcours piéton;
  - 7° un aménagement de l'immeuble visé par le projet particulier favorisant l'implantation de lieux de socialisation et d'animation.
22. En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 16, les critères d'évaluation suivants sont applicables à une demande d'autorisation d'un projet particulier d'un immeuble situé dans un secteur institutionnel identifié sur la carte de l'annexe B du présent règlement :
- 1° une contribution marquée au caractère institutionnel du lieu;
  - 2° la contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public;
  - 3° le recyclage et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial.

23. En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 16, les critères d'évaluation suivants sont applicables à une demande d'autorisation d'un projet particulier d'un immeuble situé dans le secteur Bates identifié sur la carte de l'annexe B du présent règlement :
- 1° la création d'espaces dédiés à des services de proximité;
  - 2° une mixité des usages et leur cohabitation harmonieuse découlant de leur compatibilité et leur complémentarité, notamment en minimisant les nuisances potentielles pour l'environnement immédiat;
  - 3° une contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public;

## **SECTION VII**

### **DISPOSITIONS PÉNALES**

24. Le non-respect d'une condition prévue à la résolution par laquelle le conseil accorde l'autorisation prévue à l'article 4 constitue une infraction.
25. Quiconque commet une infraction visée à l'article 24 est passible :
- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
    - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
    - b) pour une première récidive, d'une amende de 1 500 \$;
    - c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 \$;
  - 2° s'il s'agit d'une personne morale :
    - a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
    - b) pour une première récidive, d'une amende de 3 000 \$;
    - c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 4 000 \$.

---

## **ANNEXE A**

### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

## **ANNEXE B**

### **CARTE ILLUSTRANT LES SECTEURS**