

# 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.