



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

Fiche explicative à l'intention des demandeurs

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 la réglementation. Toutefois, le projet particulier doit être conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme.

Critères d'évaluation

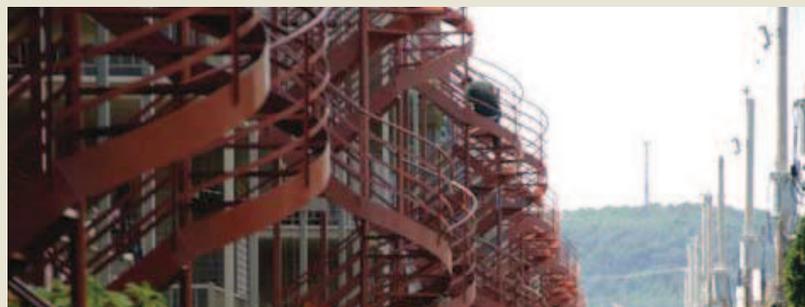
Une demande de projet particulier est évaluée selon les critères suivants :

- le respect du Plan d'urbanisme;
- la compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu;
- 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 de mise en valeur des espaces intérieurs et des plantations;
- les impacts environnementaux du projet, quant à l'ensoleillement, au vent, au bruit, aux émanations et à la circulation;
- la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, quant au stationnement, aux accès et à la sécurité;
- les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- la faisabilité du projet selon l'échéancier prévu;
- les impacts sur la structure commerciale existante dans les quartiers avoisinants.

Présentation d'une demande

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;
- le plan d'arpentage du terrain destiné au projet;
- le certificat de localisation de toute construction déjà érigée sur ce terrain, y compris la description technique;
- une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire du terrain destiné au projet ou un document établissant que le requérant détient une option d'achat pour ce terrain;
- le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire et établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
- dans le cas où une occupation à des fins d'habitation, de manière locative, est déclarée, la liste des locataires des 12 derniers mois, le montant des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour reloger et indemniser les locataires, conformément à la loi;
- un écrit exposant les motifs de la demande et une description abrégée du projet particulier visé.



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

- l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
- les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y ériger;
- la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain;
- 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 ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs ainsi que de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
- les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement et les accès sans obstacle;
- les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;
- une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basés, entre autre, sur les documents cartographiques disponibles;
- une étude d'impact sur la circulation pour les projets comprenant un établissement de vente au détail d'une superficie de plancher de 4000 m² et plus ou comprenant plus d'un établissement de vente au détail d'une superficie de plancher de 1000 m² et plus dont la superficie totale est supérieure à 4000 m², pour un même immeuble.

Approbation

Le conseil d'arrondissement pourra accepter ou refuser une demande d'autorisation qui lui est présentée conformément au règlement, et ce, après avoir obtenu l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

Lorsqu'un projet particulier vise certaines 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, des frais d'étude et d'analyse du dossier devront être déboursés. Ces frais ne sont pas remboursables.

Pour de plus amples renseignements relatifs à la tarification, composer le 514 868-3566.

Délais

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



Information

Nos spécialistes de la réglementation, de l'architecture et de l'urbanisme sont là pour vous renseigner.

Heures d'accueil

Lundi	8 h 30 - 12 h	13 h - 16 h 30
Mardi	8 h 30 - 12 h	13 h - 16 h 30
Jeudi	8 h 30 - 12 h	13 h - 16 h 30
Vendredi	8 h 30 - 12 h	13 h - 16 h 30

Arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie

5650, rue D'Iberville, 2^e étage
Montréal (Québec) H2G 2B3

Tél.: 514 868-3566

ville.montreal.qc.ca/rpp

Cette fiche synthèse n'a aucune valeur juridique. Elle a été conçue pour faciliter la compréhension du règlement n° RCA-8 régissant l'application des demandes de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. En cas de contradiction, le règlement prévaut.