

OUTILS RÉGLEMENTAIRES À CARACTÈRE DISCRÉTIONNAIRE EN URBANISME :

PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES

DIVISION DE L'URBANISME

La procédure de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) vise à permettre la réalisation d'un projet qui déroge à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement, sans qu'il soit nécessaire de modifier les normes établies pour son secteur ou pour l'ensemble du territoire.

Le projet doit cependant respecter les objectifs et les dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, de même que toute condition pouvant être imposée par le conseil d'arrondissement.

La procédure de PPCMOI est donc une mesure d'exception qui permet d'encadrer le développement urbain au cas par cas, particulièrement utile pour les projets d'envergure ou complexes.

La résolution d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble contient les rubriques suivantes :

- le territoire d'application;
- la terminologie;
- les autorisations;
- les dérogations;
- les conditions;
- le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- les délais de réalisation;
- la garantie bancaire.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement RDP-PAT énonce les critères d'évaluation suivants :

- respect des objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 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;
- avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des quais de chargement, des accès et de la sécurité;
- avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
- qualités d'intégration dans les milieux patrimoniaux;
 - o qualités d'intégration par rapport aux voies panoramiques sur la Rivière-des Prairies et sur le fleuve Saint-Laurent;
 - o qualités des matériaux de façade.

DOCUMENTS REQUIS LORS DE LA DEMANDE

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit être déposée auprès du comptoir des permis de l'arrondissement, avec les documents suivants :

- le formulaire de demande d'autorisation de projet particulier. Pour y accéder : <http://goo.gl/MkpjXq>
- une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est le propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;
- la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- dans le cas où une occupation locative du type d'habitation aurait été établie, la liste des locataires des 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;
- le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier ou le certificat de localisation relatif à toute construction existante sur ce terrain, y compris la désignation technique;
- l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur ce 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 terme d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur ce 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, de mise en valeur et de protection des plantations existantes prévues;
- les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les quais de chargement, les accès sans obstacles;
- les études nécessaires à l'évaluation du projet en 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, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles ;
- autres documents jugés nécessaires à l'étude du dossier.

TARIFICATION

Le requérant doit acquitter immédiatement les droits exigibles. Ceux-ci ne sont pas remboursables, que le PPCMOI soit adopté ou non, et ce, même si la demande est annulée par le demandeur ou par le propriétaire. Le tarif est fixé au règlement annuel sur les tarifs (voir la fiche Info-permis intitulée Tarification – Autres services <http://goo.gl/9YG5zx>).

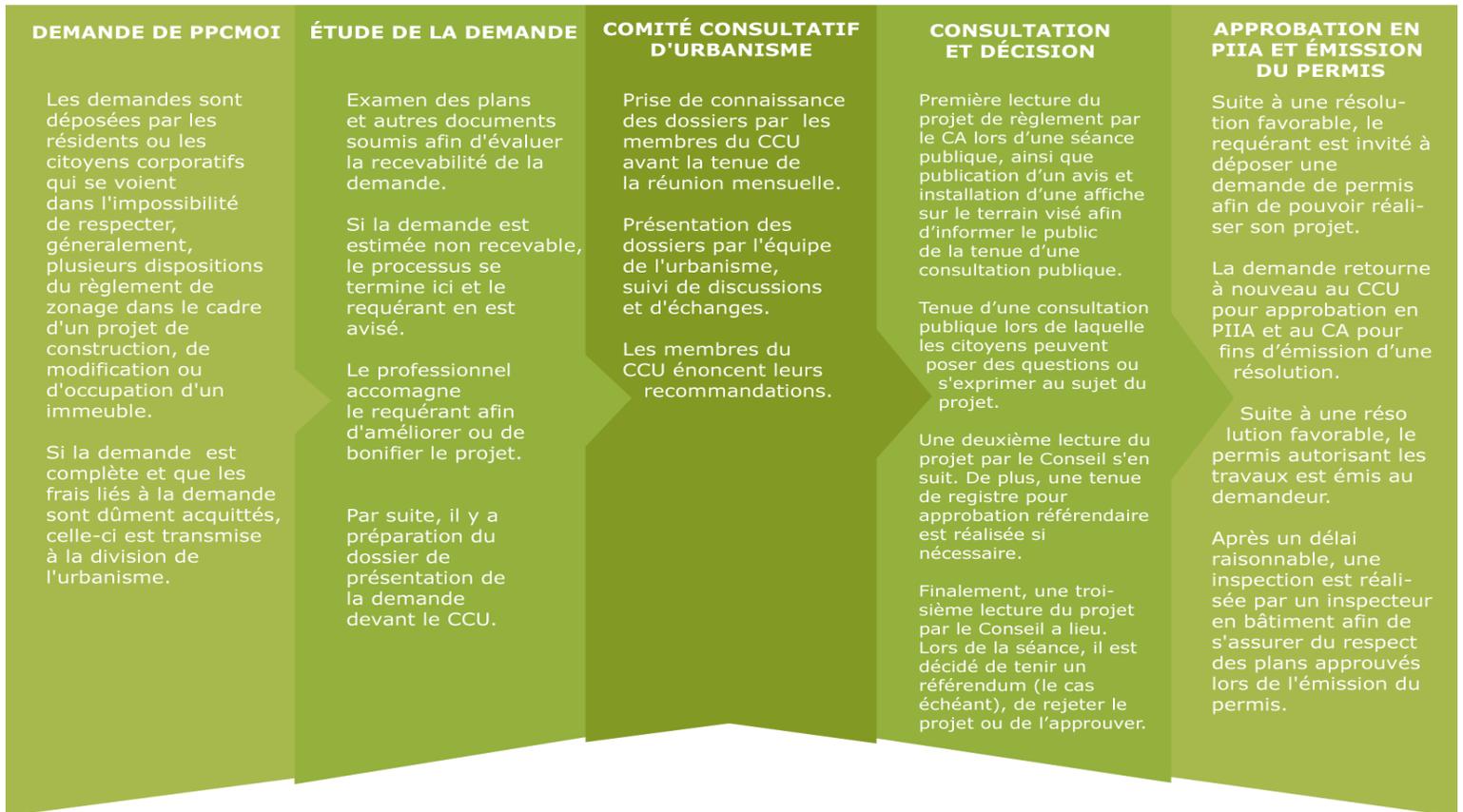
CADRE LÉGAL

- CA03-11009 Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles. Pour y accéder : <http://goo.gl/j1ILB0>
- Formulaire de demande d'autorisation de projet particulier Pour y accéder : <http://goo.gl/MkpjXq>

EN RÉSUMÉ

- Le PPCMOI permet la réalisation d'un projet qui déroge à la réglementation d'urbanisme, sans qu'il soit nécessaire de modifier les normes établies pour son secteur ou pour l'ensemble du territoire.
- Les plans et documents soumis sont analysés en conformité avec les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.
- La résolution du PPCMOI définira les autorisations, les dérogations, les conditions, les délais de réalisation et la garantie bancaire.
- Pour avoir un aperçu des délais et des démarches applicables dans votre cas, informez-vous le plus tôt possible auprès de l'arrondissement.

ÉTAPES DE LA DEMANDE DE PPCMOI



COORDONNÉES

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE
ET DES ÉTUDES TECHNIQUES
DIVISION DE L'URBANISME
12090, rue Notre-Dame Est
Montréal (QC) H1B 2Z1

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX : 514 868-4343
TÉLÉCOPIEUR : 514 868-4340

Les fiches Info-urbanisme sont disponibles sur notre site Web :
ville.montreal.qc.ca/rdp-pat

HEURES D'ACCUEIL :

Sur place les lundis, mardis et jeudis de
9 h à 11 h 30 et de 13 h à 16 h, et le vendredi de
9 h à 11 h 30 (il est préférable de se présenter
au moins 60 minutes avant la fermeture).

Accueil téléphonique du lundi au vendredi,
de 8 h 30 à 16 h 30 (un message peut être
laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).

Cette fiche explicative n'a aucune valeur juridique. Elle a été conçue pour faciliter la compréhension de la procédure prévue à la réglementation. En cas de contradiction, le règlement prévaut.