

CHAPITRE 14 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

SECTION 1 Application

2388. Une personne désirant obtenir une autorisation d'un PPCMOI doit en faire la demande conformément aux dispositions de ce chapitre.

SECTION 2 Contenu d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI

Sous-section 1 Annulation d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI sans suite

2389. Si le requérant d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI fait défaut de déposer l'ensemble des renseignements et documents requis ou d'apporter les modifications nécessaires à un document requis, à l'intérieur d'une période de 6 mois suivant la signification par le fonctionnaire de la Ville, ce dernier annule la demande d'autorisation d'un PPCMOI et en avise, par écrit, le requérant.

Si le requérant d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI fait défaut d'acquitter le tarif pour l'étude de la demande, à l'intérieur d'une période de 6 mois suivant, selon le cas applicable, la signification par le fonctionnaire ou la réception de l'état de compte, le fonctionnaire de la Ville annule la demande d'autorisation d'un PPCMOI et en avise, par écrit, le requérant.

CDU-1-1, a. 451 (2023-11-08);

Sous-section 2 Renseignements et documents requis lors d'une demande d'autorisation d'un PPCMOI

2390. Une demande d'autorisation d'un PPCMOI doit être accompagnée du formulaire applicable, dûment complété, ainsi que des renseignements généraux exigés à la section 1 du chapitre 2.

2391. Le requérant doit également fournir le paiement, les renseignements et les documents suivants avec sa demande :

1. l'objet de la demande;
2. une analyse réglementaire et l'évaluation du projet selon les critères d'évaluation applicables de ce règlement;
3. des photographies de la propriété dans son état actuel et des propriétés voisines;
4. le paiement du tarif exigé au chapitre 17 pour l'analyse de la demande et des frais de publication des avis publics, sauf pour une demande déposée par ou pour la Ville;
5. tout renseignement additionnel nécessaire à la bonne compréhension de la demande.

2392. En plus des renseignements et des documents des articles 2390 et 2391, le requérant doit fournir les renseignements et les documents suivants préparés par un professionnel compétent en la matière :

1. une déclaration signée établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet;
2. une description du projet, du motif de la demande, des raisons pour lesquelles le projet ne peut pas se réaliser en conformité avec ce règlement;
3. un certificat de localisation du terrain sur lequel le projet doit être implanté réalisé conformément à la section 2 du chapitre 2.

2393. En plus des renseignements et des documents des articles 2390 à 2392, le requérant doit fournir, les renseignements et les documents additionnels suivants préparés par un professionnel compétent en la matière :

CHAPITRE 14 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

1. une description et un plan illustrant l'occupation (usages, constructions, bâtiments, topographie, hydrographie, stationnement, aménagement, arbres et végétations) actuelle du terrain visé par la demande ainsi que l'occupation des terrains adjacents;
2. les plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes, détails ou simulations visuelles pour décrire et illustrer :
 - a. un plan d'implantation réalisé conformément à la section 2 du chapitre 2, préparé par un arpenteur-géomètre;
 - b. les plans d'architecture réalisés conformément à la section 2 du chapitre 2. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande;
 - c. les élévations en couleur de l'ensemble des façades extérieures de tous les bâtiments principaux projetés illustrant :
 - i. les types et les proportions des ouvertures;
 - ii. les types et les proportions de matériaux de revêtement extérieur et les couleurs proposées;
 - iii. les détails architecturaux et les saillies;
 - iv. les dimensions des façades;
 - v. le périmètre d'affichage prévu sur les façades;
 - d. les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
 - e. les propositions de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux existants ou d'origine;
 - f. un plan d'aménagement paysager réalisé conformément à la section 2 du chapitre 2. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande;
 - g. les cases et les allées de stationnement ainsi que les entrées charretières;
 - h. les simulations visuelles du projet et de son intégration urbaine et paysagère;
 - i. une fiche des constituantes accessoires à l'aménagement du site (éclairage, mobilier, clôture, muret, équipement mécanique, bâtiments accessoires, etc.);
3. une description et un plan contextuel en lien avec l'environnement d'insertion (ex. : implantation et hauteur des bâtiments des terrains adjacents);
4. des photographies récentes ou anciennes du bâtiment visé et des bâtiments composant le milieu d'insertion ainsi que des vues, des panoramas et des percées visuelles d'intérêt;
5. les usages projetés sur le terrain sur lequel le projet doit être implanté;
6. les spécifications techniques du projet;
7. lorsqu'il s'agit d'un projet de nature commerciale, une étude mesurant l'impact commercial sur la structure commerciale existante des zones commerciales primaire et secondaire;
8. une étude acoustique réalisée conformément à la section 2 du chapitre 2 lorsque la demande vise un usage sensible situé en tout ou en partie dans une aire de contraintes sonores reliée à une infrastructure routière ou ferroviaire délimitée à la section 7 du chapitre 8 du titre 5 et que cette demande est assujettie à cette même section;
9. des études de circulation et de mobilité, d'ensoleillement, éolienne et de caractérisation biologique réalisées conformément à la section 2 du chapitre 2, évaluant les impacts du projet et proposant des mesures de mitigation pour les atténuer;
10. une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures et projetées;
11. un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que leurs coûts de réalisation;
12. une pétition favorable signée par les propriétaires et les occupants des terrains adjacents et situés à proximité du terrain visé par le projet.

Sous-section 3 Autre renseignement ou document additionnel requis

2394. En plus des renseignements et des documents de la sous-section 2, la demande doit également être accompagnée de tout autre renseignement ou document nécessaire, notamment un renseignement ou un document requis en vertu des sections 1 des chapitres 3 à 6, pour s'assurer du respect de ce règlement ou de tout autre règlement de la Ville ou pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

CHAPITRE 14 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

SECTION 3 Zones et dispositions pouvant faire l'objet d'une autorisation d'un PPCMOI

2395. Un PPCMOI peut être autorisé dans toutes les zones identifiées sur le feuillet 1 de l'annexe A.

Malgré le premier alinéa, aucun PPCMOI ne peut être autorisé dans une portion de territoire où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

2396. Seules les dispositions de ce règlement qui découlent d'un pouvoir de l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV du titre 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) peuvent faire l'objet d'une demande de PPCMOI.

SECTION 4 Condition et critères d'évaluation selon lesquels un PPCMOI peut être autorisé

Sous-section 1 Condition générale

2397. Un PPCMOI doit respecter les objectifs du SADR et d'un PPU applicable.

Sous-section 2 Critères d'évaluation généraux

2398. Une demande d'autorisation d'un PPCMOI doit être analysée en fonction des critères d'évaluation généraux du tableau suivant :

Tableau 781. Critères d'évaluation généraux relatifs à un PPCMOI

Critères d'évaluation		
1.	Le projet ne nuit pas à l'atteinte des objectifs énoncés dans le SADR, dans un PPU ou dans un autre document de planification ou une politique de la Ville en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'architecture, d'habitation, d'environnement, de conservation, de culture et de loisirs.	1
2.	Le projet ne peut se faire conformément à la réglementation sans affecter sa qualité.	2
3.	Le PPCMOI est requis pour des raisons qui dépassent celle du bénéfice du propriétaire, il contribue à une amélioration significative du milieu d'insertion et prévoit des retombées positives collectives.	3
4.	Les occupations et hauteurs prévues sont compatibles avec celles du milieu d'insertion.	4
5.	Son architecture s'intègre à son milieu d'insertion.	5
6.	Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville.	6
7.	L'implantation des équipements, des aménagements et des constructions respecte la topographie et l'hydrographie naturelle du site et met en valeur ses caractéristiques naturelles.	7
8.	L'aménagement de terrain contribue à l'intégration du projet au contexte, à la qualité du paysage et des interfaces avec les terrains adjacents.	8
9.	Le projet minimise les nuisances et les conséquences sur l'environnement et la qualité de vie du secteur visé, notamment en ce qui concerne l'abattage d'arbres, l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation.	9
10.	Le projet met en place des mesures d'efficacité énergétique et favorise l'utilisation de matériaux locaux et durables.	10
11.	Le projet comporte une valeur ajoutée en regard à l'animation et de la qualité du domaine public, à la mobilité durable, à la protection de l'environnement et à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.	11
12.	Le projet atteint les objectifs relatifs à un PIIA prévu au titre 8 applicable à la nature ou à la localisation du projet, lorsque l'approbation d'un tel PIIA est requis, évalué sur la base des critères d'évaluations qui y sont prévus.	12
13.	Le projet répond aux critères d'évaluation relatifs à un usage conditionnel prévus au chapitre 5 du titre 6 applicable à l'usage projeté du projet lorsque l'autorisation d'un tel usage conditionnel est requise.	13
14.	La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est démontrée et les mesures de mitigation des nuisances prévues durant le chantier permettront de minimiser les nuisances.	14

CHAPITRE 14 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

CDU-1-1, a. 452 (2023-11-08);

Sous-section 3 Critères d'évaluation particuliers concernant une demande d'autorisation d'un projet intégré

2399. En plus des critères d'évaluation généraux de la sous-section précédente, une demande d'autorisation d'un PPCMOI relatif à un projet intégré doit être analysée en fonction des critères d'évaluation particuliers du tableau suivant :

Tableau 782. Critères d'évaluation relatifs à un PPCMOI pour un projet intégré

Critères d'évaluation		
1.	Le projet ne peut pas se réaliser par une opération cadastrale où l'ensemble des lots à bâtir seraient adjacents à une rue.	1
2.	Le projet inclut des parties de bâtiments, aménagements et équipements de récréation ou de sport communs pour les résidents.	2
3.	Le projet atteint les objectifs relatifs au PIIA sur les projets intégrés du titre 8.	3

CDU-1-1, a. 453 (2023-11-08);

SECTION 5 Procédure de traitement d'une demande

2400. Une demande d'autorisation d'un PPCMOI doit être transmise par le requérant au fonctionnaire de la Ville sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Le requérant qui fait une telle demande doit être propriétaire de l'emplacement du terrain, de la construction ou du bâtiment visé ou être autorisé par ce propriétaire par l'entremise d'une procuration et présenter une preuve de son inscription au registre des lobbyistes du Québec au fonctionnaire de la Ville.

CDU-1-1, a. 454 (2023-11-08);

2401. Le fonctionnaire de la Ville reçoit la demande d'autorisation du PPCMOI et vérifie si elle est complète, au sens de la section 1 du chapitre 2.

Par la suite, le fonctionnaire de la Ville traite la demande et la transmet au CCU avec la recommandation du Service de l'urbanisme de la Ville.

Le CCU formule, à la suite de l'étude de la demande, son avis et sa recommandation au Comité exécutif de la Ville en se référant aux critères d'évaluation applicables en vertu de la section 4.

CDU-1-1, a. 455 (2023-11-08);

2401.1 À la suite de la réception de l'avis du CCU, le Comité exécutif de la Ville approuve, en principe, la demande d'autorisation d'un PPCMOI, par résolution si, de l'avis de ce dernier, elle satisfait les critères d'évaluation applicables en vertu des sous-sections 2 ou 3, selon le cas applicable, de la section 4 ou la refuse dans le cas contraire. La résolution refusant la demande doit être motivée.

CDU-1-1, a. 456 (2023-11-08);

2401.2 Après l'approbation, en principe, de la demande d'autorisation d'un PPCMOI par le Comité exécutif de la Ville, ce dernier peut demander au fonctionnaire de la Ville de préparer les documents requis pour entamer la procédure d'autorisation du PPCMOI, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

CDU-1-1, a. 456 (2023-11-08);

2402. Le Comité exécutif de la Ville autorise le PPCMOI en adoptant un projet de résolution si, de l'avis de ce dernier, il rencontre les critères d'évaluation applicables en vertu de la section 4 et entame, par le fait même, la procédure de son

CHAPITRE 14 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

entrée en vigueur, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), ou le refuse dans le cas contraire. La résolution refusant le PPCMOI doit être motivée.

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution autorisant le PPCMOI, le greffier ou le greffier adjoint en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

CDU-1-1, a. 457 (2023-11-08);

2403. La résolution par laquelle le Comité exécutif de la Ville autorise le PPCMOI peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à sa réalisation.

2404. Tout changement apporté à un PPCMOI déjà autorisé et visant une construction, un ouvrage ou des travaux assujettis à ce règlement doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation par le Comité exécutif de la Ville, conformément à ce règlement.

2405. Après l'entrée en vigueur du PPCMOI :

1. le requérant doit obtenir le permis ou le certificat nécessaire et, le cas échéant, signer une entente avec la Ville, en vertu du *Règlement numéro L-12400 remplaçant le règlement L-11696 concernant les ententes portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux*, pour réaliser ce PPCMOI;
2. le fonctionnaire de la Ville peut délivrer le permis ou le certificat conformément à cette entrée en vigueur et, le cas échéant, à cette entente.

Codification administrative