

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

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.

### Zone d'application de la procédure

La procédure de PPCMOI est applicable pour l'ensemble du territoire, à l'exception des zones :

- des groupes agriculture (A), conservation (CONS) et rural (RU)
- ainsi des zones C5-121, C5-123, C5-129, C5-130 et R5-118.

### Critères d'évaluation

Toute demande de projets particuliers de construction, de modification d'un immeuble sera évaluée par le comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.), sur la base des critères suivants :

#### **POUR UN USAGE DÉROGATOIRE**

- 1° Respecter les objectifs du PU de la Ville de Montréal ;
- 2° Prévoir une compatibilité de l'occupation avec le milieu d'insertion;
- 3° Assurer que l'usage visé ne soit pas une source d'inconvénients pour le voisinage à l'égard du bruit, des odeurs et de la circulation véhiculaires;
- 4° Assurer de la qualité organisationnelle du projet;
- 5° Éviter que l'immeuble fasse l'objet de plaintes du voisinage.

#### **POUR LA RÉALISATION D'UN NOUVEAU PROJET**

- 1° Respecter les objectifs du PU de la Ville de Montréal;
- 2° Assurer la compatibilité de l'occupation prévue avec les milieux environnants;
- 3° Favoriser une qualité architecturale des bâtiments proposés;
- 4° Assurer une harmonisation des bâtiments à l'égard de la volumétrie, la densité et l'aménagement extérieur avec le milieu environnant;
- 5° Favoriser une insertion des bâtiments et de l'aire de stationnement à la trame urbaine existante;
- 6° Favoriser l'intégration ou la démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus ;
- 7° Favoriser des nouvelles constructions durables et écologiques;
- 8° Valoriser les espaces extérieurs, les aménagements paysagers, les plantations et l'environnement;
- 9° Réduire les impacts environnementaux notamment l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations, la circulation véhiculaires, les îlots de chaleur et les canopées;
- 10° Favoriser des projets dans lesquels il y a une valeur ajoutée sur la qualité environnementale;
- 11° Assurer la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet avec l'aire de stationnement, les accès véhiculaires, la sécurité, les bennes à déchets, les bâtiments accessoires, les aires d'entreposage, les quais de chargement et de déchargement;
- 12° Assurer l'intégration du projet quant au réseau d'infrastructure existant;
- 13° Favoriser le déplacement en transport actif;
- 14° Favoriser des aires communes pour les résidents à l'égard d'un usage résidentiel;
- 15° Favoriser la consolidation de la vocation dominante du secteur visé;
- 16° Favoriser une desserte commerciale à l'échelle de quartier;
- 17° Assurer l'harmonisation des usages à l'intérieur et à l'extérieur du projet;
- 18° Prévoir la faisabilité et l'échéancier de réalisation du projet visé;
- 19° Favoriser l'accessibilité universelle du projet notamment en regard de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement des sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

## Présentation d'une demande

Toute demande de PPCMOI doit être effectuée au moyen du **formulaire** fourni par l'arrondissement, en s'adressant à la Division urbanisme, permis et inspections.

La demande doit être accompagnée des documents suivants :

- 1) le titre de propriété ou de location ou une preuve d'intention d'achat ou de location de l'immeuble visé par la demande
- 2) Une description du projet particulier présenté exposant les motifs de la demande;
- 3) La description des types d'occupation de tous les bâtiments qui sont visés au projet particulier;
- 4) Un plan d'arpentage et topographique du terrain, un certificat de localisation et/ou un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre identifiant les constructions existantes et/ou projetées, y compris la désignation technique et dans le cas échéant leur insertion dans le tissu urbain;
- 5) Des plans identifiant la volumétrie, la densité, les élévations et la hauteur des constructions existantes et celles à ériger;
- 6) Des dessins, des photographies, des photomontages et des perspectives illustrant les bâtiments concernés et leur relation avec les constructions situées sur le même immeuble et sur les immeubles adjacents de l'autre côté de la rue ainsi qu'avec l'architecture et le cadre bâti du secteur;
- 7) Les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 8) Le plan des rues projetées avec leurs caractéristiques (largeur d'emprise) et les accès véhiculaires, de même que tous les réseaux piétons, cyclables ou autres de même nature et ainsi les quais de chargement et les accès sans obstacle;
- 9) Les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
- 10) Les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux à l'égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et le cas échéant, au bruit et aux émanations, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion;
- 11) 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;
- 12) Les délais et les phases de réalisation;
- 13) Une étude faisabilité du projet notamment la circulation automobile, le milieu bâti, les usages, etc.

## Délais de traitement

Les délais de traitement liés à ce type procédure peuvent varier de trois à six mois à partir du dépôt final et complet d'un projet. Pour en savoir plus sur les différentes étapes, consultez la procédure d'approbation à la fin de la présente fiche.

## Amendes

- 1) s'il s'agit d'une personne physique :
  - pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
  - pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$;
- 2) s'il s'agit d'une personne morale :
  - pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
  - pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$.

## Cadre légal

Règlementation d'arrondissement :

- Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (CA28 0059)
- Règlement sur les tarifs

## Tarification (sujet à révision annuelle)

Des frais d'étude, ni remboursables ni transférables, sont payables au moment du dépôt de votre demande.

- Pour connaître les coûts, consultez l'info-fiche sur les tarifs

Division urbanisme, permis et inspections  
406, montée de l'Église  
L'Île-Bizard, H9C 1G9

Renseignements généraux : Tél. : 311, Ext.Mtl. : 514 872-0311

### Heures d'accueil :

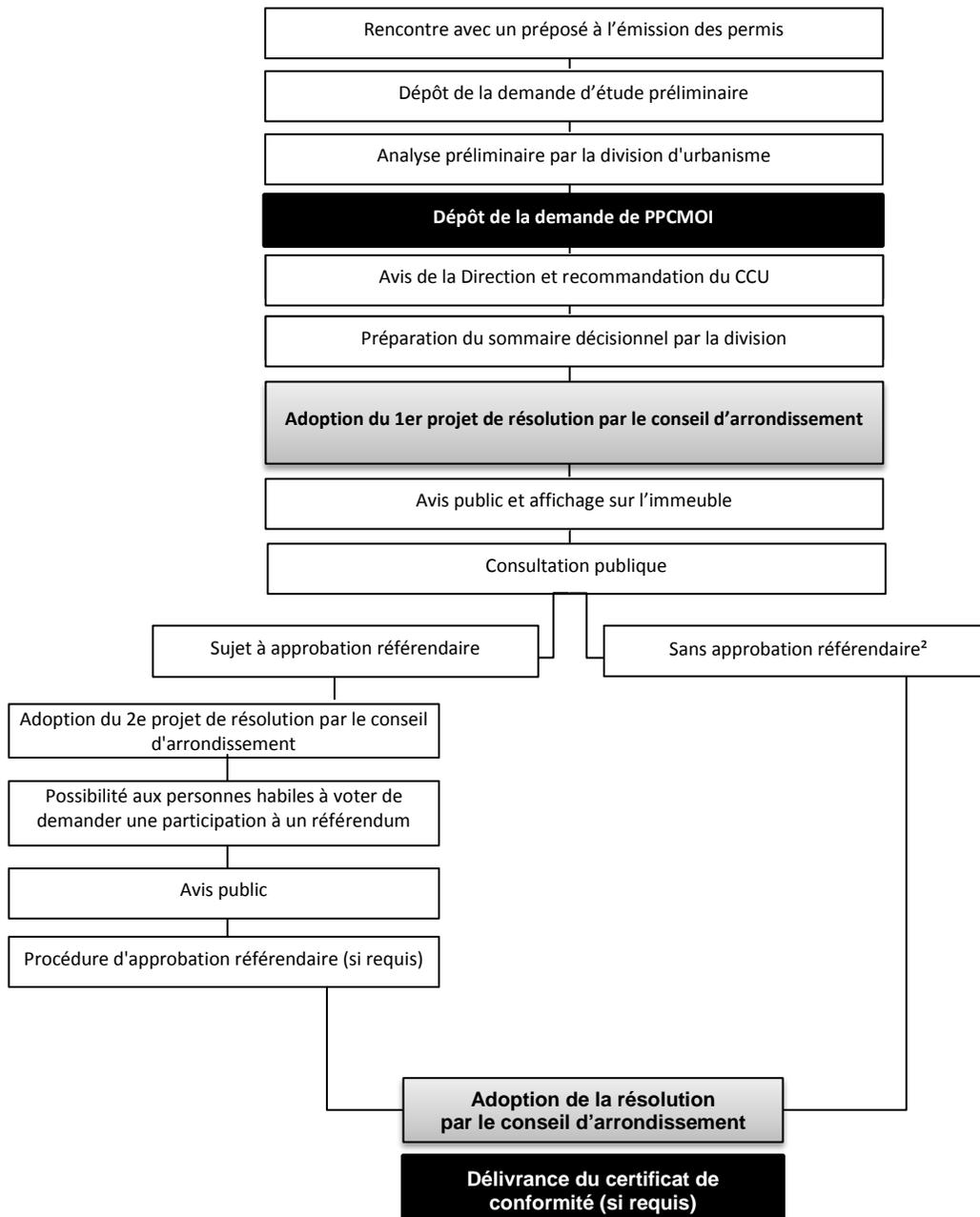
Du lundi au jeudi 8 h à 11 h 30 et 13 h 00 à 16 h 30 et le  
vendredi de 8 h à 11 h 30

Pour obtenir un permis, vous pouvez nous contacter par courriel :  
ibsg.permisurbanisme@montreal.ca

### MISE EN GARDE

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

## Procédure d'approbation



Pour plus de renseignements, communiquez avec l'arrondissement ou visitez le site de l'arrondissement <http://ville.montreal.qc.ca/ibsg>

Suivre les indications suivantes : onglet « Services aux citoyens », section : « Permis et réglementations », sous-section : « Permis et autorisations ».

### MISE EN GARDE

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

INFO-FICHE - PPCMOI V.2019.04

Division urbanisme, permis et inspections  
406, montée de l'Église  
L'Île-Bizard, H9C 1G9

Renseignements généraux : Tél. : 311, Ext.Mtl. : 514 872-0311

### Heures d'accueil :

Du lundi au jeudi de 8 h à 11 h 30 et 13 h 00 à 16 h 30 et le vendredi de 8 h à 11 h 30

Pour obtenir un permis, vous pouvez nous contacter au 514 620-6607 ou par courriel : [ibsg.permisurbanisme@montreal.ca](mailto:ibsg.permisurbanisme@montreal.ca)

## DEMANDE DE PPCMOI

### « CONSTRUCTION OU MODIFICATION D'UN IMMEUBLE »

*Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble  
(CA28 0059)*

Le présent formulaire doit être accompagné des renseignements et des documents à l'appui. Les demandes incomplètes seront traitées après réception de l'information manquante.

**La demande doit être déposée en main propre au comptoir de l'urbanisme permis et inspection situé au 406, montée de l'Église, l'Île-Bizard ou selon les modalités indiquées à l'info-fiche « Tarification »**

#### DROITS EXIGÉS

- Coût de la demande (frais devant être acquittés lors du dépôt de la demande)
- **3 905 \$** dans le cas d'un usage résidentiel (1 à 2 logements) et OBNL
  - **6 950 \$** dans le cas de tout autre usage
- Si un avis relatif à la tenue d'un registre ou d'un scrutin référendaire est nécessaire, le coût réel de la publication devra être acquitté par le requérant (à déposer ultérieurement) – **2 280 \$**

Sont inclus dans le coût de la demande :

- 1 605 \$ de frais d'étude **non remboursable**
- 2 300\$ pour couvrir les frais administratifs dans le cas d'un usage résidentiel (1 à 2 logements) et OBNL
- 5 350\$ dans le cas de tout autre usage

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE(S)/EXPLOITANT				IDENTIFICATION DU REQUÉRANT <input type="checkbox"/> même que le propriétaire			
Nom				Nom			
Adresse				Adresse			
Ville				Ville			
Province		Code postal		Province		Code postal	
Téléphone		Cellulaire		Téléphone		Cellulaire	
Courriel				Courriel			

#### DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT VISÉ

Adresse de la propriété :	<b>ET / OU</b>	Numéro(s) de lot
---------------------------	----------------	------------------

#### DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Description sommaire des travaux de construction ET de l'usage prévue

#### CONDITIONS D'ADMISSIBILITÉ DE LA DEMANDE

Un projet situé dans une zone des groupes suivants est **irrecevable** :

- agriculture (A)
- conservation (CONS)
- rural (RU)

ainsi que dans les zones :

- C5-121, C5-123, C5-129, C5-130 et R5-118.

## CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES

**Toute demande projets particuliers de construction, de modification d'un immeuble sera évaluée par le comité consultatif d'urbanisme (C.C.U.), sur la base des critères suivants :**

- 1° Respecter les objectifs du PU de la Ville de Montréal;
- 2° Assurer la compatibilité de l'occupation prévue avec les milieux environnants;
- 3° Favoriser une qualité architecturale des bâtiments proposés;
- 4° Assurer une harmonisation des bâtiments à l'égard de la volumétrie, la densité et l'aménagement extérieur avec le milieu environnant;
- 5° Favoriser une insertion des bâtiments et de l'aire de stationnement à la trame urbaine existante;
- 6° Favoriser l'intégration ou la démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus ;
- 7° Favoriser des nouvelles constructions durables et écologiques;
- 8° Valoriser les espaces extérieurs, les aménagements paysagers, les plantations et l'environnement;
- 9° Réduire les impacts environnementaux notamment l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations, la circulation véhiculaires, les îlots de chaleur et les canopées;
- 10° Favoriser des projets dans lesquels il y a une valeur ajoutée sur la qualité environnementale;
- 11° Assurer la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet avec l'aire de stationnement, les accès véhiculaires, la sécurité, les bennes à déchets, les bâtiments accessoires, les aires d'entreposage, les quais de chargement et de déchargement;
- 12° Assurer l'intégration du projet quant au réseau d'infrastructure existant;
- 13° Favoriser le déplacement en transport actif;
- 14° Favoriser des aires communes pour les résidents à l'égard d'un usage résidentiel;
- 15° Favoriser la consolidation de la vocation dominante du secteur visé;
- 16° Favoriser une desserte commerciale à l'échelle de quartier;
- 17° Assurer l'harmonisation des usages à l'intérieur et à l'extérieur du projet;
- 18° Prévoir la faisabilité et l'échéancier de réalisation du projet visé;
- 19° Favoriser l'accessibilité universelle du projet notamment en regard de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement des sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

## TOUTE DEMANDE NE RÉUNISSANT PAS LES CONDITIONS STIPULÉES SERA RETOURNÉE À SON AUTEUR

**Veillez cocher la case appropriée et joindre tous les documents nécessaires**

- droits exigibles libellés à l'ordre de la «Ville de Montréal», pour l'exercice financier de l'année en cours
- formulaire dûment complété et signé ET, selon la nature de la demande :
  - le titre de propriété ou de location ou une preuve d'intention d'achat ou de location de l'immeuble visé par la demande
  - L'adresse et le numéro cadastral de l'immeuble visé par la demande;
  - Une description du projet particulier présenté exposant les motifs de la demande;
  - La description des types d'occupation de tous les bâtiments qui sont visés au projet particulier;
  - Un plan d'arpentage et topographique du terrain, un certificat de localisation et/ou un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre identifiant les constructions existantes et/ou projetées, y compris la désignation technique et dans le cas échéant leur insertion dans le tissu urbain;
  - Des plans identifiant la volumétrie, la densité, les élévations et la hauteur des constructions existantes et celles à ériger;
  - Des dessins, des photographies, des photomontages et des perspectives illustrant les bâtiments concernés et leur relation avec les constructions situées sur le même immeuble et sur les immeubles adjacents de l'autre côté de la rue ainsi qu'avec l'architecture et le cadre bâti du secteur;
  - Les propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
  - Le plan des rues projetées avec leurs caractéristiques (largeur d'emprise) et les accès véhiculaires, de même que tous les réseaux piétons, cyclables ou autres de même nature et ainsi les quais de chargement et les accès sans obstacle;
  - Les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
  - Les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux à l'égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et le cas échéant, au bruit et aux émanations, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion;
  - 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;
  - Les délais et les phases de réalisation;
  - Une étude faisabilité du projet notamment la circulation automobile, le milieu bâti, les usages, etc.

En plus des renseignements exigés, le demandeur est tenu de fournir tous les documents d'urbanisme à l'appui de sa demande. Veuillez garder une copie de votre demande (plans compris), car le comité ne remettra pas les plans qui accompagnent la demande et n'en fera pas de photocopies.

### APPROBATION DU PROPRIÉTAIRE (procuration)

Je \_\_\_\_\_ soussigné(e), propriétaire de terrain(s) visé(s) par la présente demande, autorise  
\_\_\_\_\_ à la présenter en mon nom.

\_\_\_\_\_  
Propriétaire (signature manuscrite obligatoire)

\_\_\_\_\_  
Date (année-mois-jour)

### DÉCLARATION

Je \_\_\_\_\_ soussigné(e), déclare que les renseignements fournis sont, à ma  
connaissance, exacts et autorise l'arrondissement à faire toutes les vérifications nécessaires relatives à ma demande.

\_\_\_\_\_  
Requérant (signature manuscrite obligatoire)

\_\_\_\_\_  
Date (année-mois-jour)

Date de réception de la demande : \_\_\_\_\_