



GUIDE SUR LES PPCMOI

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



Rivière-des-Prairies
Pointe-aux-Trembles

Montréal



Juin 2018

TABLE DES MATIÈRES

	INTRODUCTION	3
	DÉFINITION	4
	PROJETS ADMISSIBLES	4
	DÉMARCHES À SUIVRE	5
	DOCUMENTS REQUIS	7
	CRITÈRES D'ÉVALUATION	8
	TARIFICATION	9
	RÉSOLUTION	9
	ANALYSE DU PROJET EN PIIA	10
	DÉLAIS ET CALENDRIER	11
	BONS COUPS	12
	HEURES D'OUVERTURE	14
	ANNEXE	15



INTRODUCTION



Depuis sa création, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a été modifiée afin d'ajouter des outils réglementaires plus souples pour régir les constructions et les transformations sur le territoire des municipalités. Ainsi, depuis 2002, les municipalités incluant les arrondissements qui sont dotés d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) peuvent adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour évaluer des projets non conformes à la réglementation.



Cet outil réglementaire est souvent méconnu des citoyens. Par conséquent, lorsqu'un citoyen/entrepreneur désire réaliser un projet en PPCMOI, il peut être difficile pour ce dernier de comprendre en quoi consiste la procédure et quels sont les impacts sur le déroulement du projet. Ainsi, le présent guide est destiné à informer et à accompagner toute personne désirant réaliser un projet soumis au règlement sur le PPCMOI de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.



À l'intérieur de ce guide, vous trouverez les informations relatives à la réalisation d'une demande de permis pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), notamment les objectifs du règlement, les travaux qui sont admissibles, la démarche à suivre, la documentation exigée ainsi que des exemples de bonnes pratiques à suivre en matière de projet ayant fait l'objet d'une demande de PPCMOI.





DÉFINITION

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble vient régir les projets d'envergure qui dérogent 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. Celui-ci est particulièrement utilisé pour les projets d'envergure ou complexes. Cette réglementation permet d'intégrer chaque projet dans leur environnement de manière adéquate.

Cependant, tous les projets doivent respecter les objectifs et les dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal de même que toutes les conditions qui seront imposées par le conseil d'arrondissement.



PROJETS ADMISSIBLES

Plusieurs projets peuvent être admissibles à une demande de PPCMOI. Comme cité plus haut, les projets particuliers sont des cas par cas, alors différents projets peuvent être soumis tels que : l'implantation, la construction, l'agrandissement, la rénovation et le réaménagement d'un projet résidentiel multifamilial de 6 unités et plus, commercial, institutionnel ou comprenant une mixité d'au moins deux des usages mentionnés :

- L'agrandissement ou la modification d'un bâtiment non conforme ou la réalisation d'un aménagement non conforme sur un terrain;
- La reconversion ou le changement d'usage dans un bâtiment;
- Le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis par un autre usage dérogatoire.

Il est important de noter que toute demande d'autorisation d'un PPCMOI doit être précédée d'une étude préalable par la division de l'urbanisme de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles.

Lorsqu'aux termes d'un avis donné par écrit au requérant du projet particulier à l'adresse de celui-ci, telle qu'indiquée sur la demande d'autorisation, le directeur des services administratifs de l'arrondissement a fait la demande au requérant de compléter, de préciser ou de corriger les documents qui sont exigés et que celui-ci ne donne pas suite dans un délai de cent-vingts (120) jours suite à la date d'envoi du document, la demande d'autorisation est caduque.

Suite à une demande d'autorisation devenue caduque, il est possible pour le requérant de présenter une nouvelle demande à condition d'apporter l'ensemble des documents requis et s'assurer d'avoir effectué un nouveau paiement pour la nouvelle demande.



DÉMARCHES À SUIVRE

Définition du projet

Avant de commencer votre projet, il est important de le définir et de bien le planifier pour que celui-ci ne rencontre pas d'embûches. Vous pouvez consulter le [Guide d'accompagnement pour les projets de construction, de transformation ou d'occupation d'un bâtiment](#) pour vous aider dans les démarches à suivre pour planifier votre projet.

Prise d'information

Renseignez-vous sur les règlements qui encadrent votre projet, comme le [règlement de zonage](#) ainsi que toute [la réglementation](#) dont votre projet pourrait être assujéti. Dans le cas d'un projet particulier, chaque projet est unique. Les critères peuvent être différents d'un projet à l'autre. Vérifier la zone et le secteur dans lequel votre projet se trouve pour vérifier les critères et les objectifs qui lui sont propres.

Préparation du projet

Assurez-vous d'avoir tous les documents qui sont requis pour faire l'analyse du projet. Vous pouvez faire un processus d'avis préliminaire pour vérifier, auprès des professionnels de la ville, si votre projet est viable.

Plusieurs rencontres peuvent être prévues pour la réalisation d'un projet en PPCMOI avec une ressource professionnelle de la ville. Le projet doit se conformer aux objectifs et aux critères de la ville. De plus, il doit suivre les recommandations qui lui sont exigées pour la réalisation du projet. Après toutes les modifications apportées, le projet peut-être présenté au comité consultatif d'urbanisme et le conseil d'arrondissement.

Dépôt de la demande

Assurez-vous que tous les documents et les plans exigés soient complétés. Vous pouvez vous présenter au comptoir des permis durant les [heures d'ouverture](#) pour y déposer vos documents et acquitter les frais qui y sont reliés.

Analyse du dossier

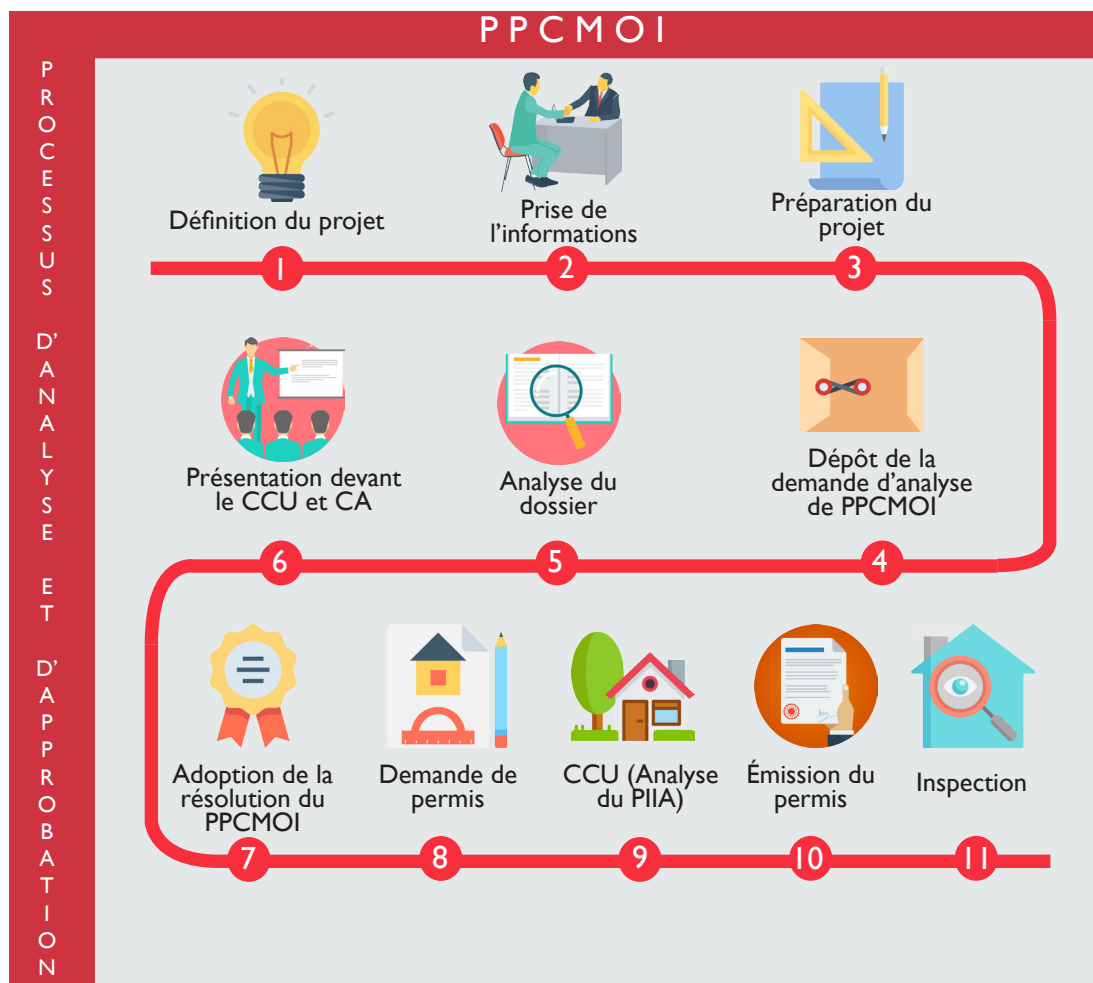
Une personne ressource de la division de l'urbanisme accompagne le ou la requérant(e) afin de mieux définir les différents paramètres du projet. Cette ressource permet de vous orienter vers les diverses sources d'information disponibles afin de vous aider à identifier et produire les documents et plans requis.

À cette étape, il peut y avoir plusieurs rencontres sur le site du projet, au bureau ou par échanges courriel ou téléphoniques. Cette réciprocité dans l'échange de l'information est très importante afin de mener à bien cette étape d'analyse et les autres étapes du dossier qui suivront.

À cette étape, il est primordial de bien identifier les enjeux, les dérogations liées à la réglementation d'urbanisme, les critères d'analyse et les réponses à fournir aux membres du comité consultatif d'urbanisme et éventuellement aux citoyens à la période de questions prévue lors de la consultation publique sur des contraintes liées à la réalisation d'un projet qui dérogera sur certains aspects à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Lorsque le dossier est prêt, il est présenté devant les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Ce comité émet une recommandation en se basant sur l'analyse des critères applicables.

Ensuite, la recommandation du CCU est présentée devant le conseil d'arrondissement sous forme de résolution afin de rendre une décision. Le processus d'adoption comporte plusieurs étapes encadrées par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Voir en annexe le [cheminement d'un PPCMOI](#).



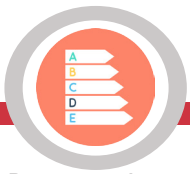


DOCUMENTS REQUIS

Plusieurs documents sont requis pour la réalisation d'un projet en PPCMOI.

Afin de vous aider dans le processus d'acquisition de l'ensemble des documents qui sont nécessaires pour l'analyse de votre projet, voici une liste de ceux-ci à cocher pour vous assurer de déposer une demande complète :

- ☐ Avoir complété et signé le [formulaire de demande d'autorisation de projet particulier](#);
- ☐ Acquitter le tarif fixé pour l'étude d'une demande;
- ☐ Fournir une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est le propriétaire du terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat du 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, fournir 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;
- ☐ Fournir 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 le terrain, ainsi que leurs insertions dans la trame urbaine;
- ☐ Les types d'occupation prévue 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 des constructions existantes, des conservations et des mises en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- ☐ Les propositions d'aménagements 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 obstacle;
- ☐ Les études nécessaires à l'évaluation du projet à l'égard de l'ensoleillement, du vent, de la circulation et, le cas échéant, du bruit et des émanations;
- ☐ Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basé entre autres sur les documents cartographiques disponibles;
- ☐ Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
- ☐ Autres documents jugés nécessaires à l'étude du dossier.



CRITÈRES D'ÉVALUATION

Pour que le projet puisse être viable, celui-ci doit respecter certains critères avant sa réalisation. Si les critères ne sont pas respectés, il s'agit de la responsabilité du requérant de faire en sorte de se conformer aux critères. 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;
 - qualité d'intégration par rapport aux voies panoramiques sur la rivière des Prairies et sur le fleuve Saint-Laurent;
 - qualité des matériaux de façade.
- Qualités des aménagements eu égard à l'accessibilité universelle;
 - le niveau entre la voie publique et le rez-de-chaussée du bâtiment;
 - la sécurité et l'éclairage des accès piétonniers entre la voie publique et le bâtiment;
 - la proximité des cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite des accès au bâtiment.



TARIFICATION

Le requérant doit s'acquitter immédiatement des 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](#).

De plus, il est possible d'exiger une garantie monétaire de l'exécution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, préalablement à la délivrance du permis. Celle-ci ne peut excéder 20 % de la valeur du rôle foncier. La garantie monétaire est par la suite remise au directeur des services administratifs de l'arrondissement. Il en revient au requérant de choisir l'une ou l'autre des valeurs suivantes :

- Une lettre de garantie;
- Des obligations payables au porteur émises par le gouvernement du Québec ou du Canada ou par municipalité québécoise;
- Une garantie émise d'un assureur dûment autorisé à faire des opérations d'assurance au Québec en vertu de la Loi sur les assurances (L.R.Q., c.A-32)

La garantie monétaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date prévue de la réalisation complète des travaux prévus au permis, tel que convenu lors de l'émission de celui-ci. De plus, la garantie doit prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser le directeur de son annulation.

Il est important de mentionner que si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire ou, au choix du conseil, exécuter la garantie monétaire.



RÉSOLUTION

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



Analyse du projet en PIIA

Pour un projet touché par une résolution au conseil d'arrondissement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, il est requis préalablement à la délivrance d'un permis d'obtenir l'approbation du conseil d'arrondissement. L'approbation du conseil porte sur les plans relatifs à l'implantation, à l'aménagement, à l'architecture et au design des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés. Ainsi, la demande doit être accompagnée des documents suivants :

- Des plans d'aménagement du terrain illustrant notamment l'implantation des constructions existantes et projetées, l'aménagement des espaces extérieurs et les plantations, l'aménagement des espaces de stationnement, les aires de circulation et de service;
- Des élévations des constructions à ériger ou modifiées;
- Des dessins, des photographies et s'il y a lieu, des photomontages ou perspectives illustrant la relation des constructions projetées avec les constructions voisines;
- Des échantillons des matériaux;
- De toute information utile pour permettre l'évaluation du projet selon les critères applicables;
- Des études spécifiques qui peuvent être requises en vertu d'autres règlements pour l'approbation d'un tel projet.

Les différents critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis sont les suivants :

- Conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;
- Qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;
- Efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;
- Efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;
- Capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;
- Capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.

Suite à la réception d'une demande de permis conforme, le projet sera soumis dans un délai de quarante-cinq (45) jours au comité consultatif d'urbanisme pour l'avis. Également, quatre-vingt-dix (90) jours après la réception d'une demande de permis conforme, le conseil rend sa décision à l'effet d'approuver ou de rejeter le projet. Finalement, une copie de la résolution qui fait état de la décision du conseil doit être transmise au requérant.



DÉLAIS ET CALENDRIER

Le délai de traitement pour ce type de demande est variable en fonction de la complexité du projet, du rythme de production des plans, des ajustements nécessaires au projet afin de répondre aux critères d'évaluation et du calendrier des séances du comité consultatif d'urbanisme et du conseil d'arrondissement.

CALENDRIER 2018 COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ET CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Date limite pour la remise des documents par le requérant	Séance du comité consultatif d'urbanisme	Séance ordinaire du conseil d'arrondissement
Jeudi 21 décembre	Vendredi 12 janvier	Mardi 6 février
Jeudi 25 janvier	Vendredi 9 février	Mardi 13 mars
Jeudi 22 février	Vendredi 9 mars	Mardi 3 avril
Jeudi 22 mars	Vendredi 6 avril	Mardi 1 ^{er} mai
Jeudi 19 avril	Vendredi 4 mai	Mardi 5 juin
Jeudi 24 mai	Vendredi 8 juin	Mardi 3 juillet
Jeudi 26 juillet	Vendredi 10 août	Mardi 4 septembre
Jeudi 23 août	Vendredi 7 septembre	Mardi 2 octobre
Jeudi 20 septembre	Vendredi 5 octobre	Mardi 6 novembre
Jeudi 25 octobre	Vendredi 9 novembre	Mardi 4 décembre
Jeudi 22 novembre	Vendredi 7 décembre	



Bons coups

Voici quelques bons coups réalisés au sein de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles en terme de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) dans les dernières années.

Centre récréatif de Rivière-des- Prairies-Pointe- aux-Trembles

Situé au 7650, boulevard Maurice-Duplessis, le centre récréatif de Rivière-des-Prairies est l'un des exemples importants en termes de PPCMOI ainsi qu'un modèle à suivre pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment possède une allure contemporaine alliant l'usage de la brique et de l'aluminium;
- Il est localisé sur l'un des principaux axes routiers du quartier afin de faciliter l'accès des usagers tant en transport collectif qu'en automobile;
- Une rampe d'accès a été ajoutée au bâtiment pour assurer un accès aux personnes à mobilité réduite;
- Les différents équipements mécaniques sont installés sur le toit de manière à être très peu visibles à partir du boulevard Maurice-Duplessis;
- L'enseigne de lettres appliquées s'intègre harmonieusement à la face du bâtiment;
- Le bâtiment possède des aménagements paysagers de qualité composés d'éléments végétaux variés, dont diverses espèces de vivaces et d'arbustes et de plusieurs arbres;
- Les aires de stationnement sont localisées à l'arrière du bâtiment;
- Pour effectuer une réduction des îlots de chaleur, l'intégration de larges bandes de verdure a été installée.



Habitation Les deux âges

Situé au 12700, rue de Montigny dans Pointe-aux-Trembles, Les deux âges représente un exemple significatif d'une réalisation d'un projet particulier dans le cas d'une construction d'habitation neuve pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment est implanté de manière à épouser la courbe de la rue et a optimisé le potentiel du site;
- L'implantation en forme de «U» permet d'offrir une cour intérieure munie d'une allée piétonne menant à l'entrée principale de la résidence;
- Le plan de la façade inclut plusieurs décrochés pour briser la linéarité du bâtiment;
- L'utilisation prédominante de maçonnerie sur les quatre façades du bâtiment;
- Préservation de végétation mature existante (quatre érables argentés) située sur la partie arrière du terrain et ajout de nombreux arbres et arbustes mettant en valeur le bâtiment.



Commerce Rona

Situé au 9200, boulevard Maurice-Duplessis dans Rivière-des-Prairies, le commerce Rona représente un exemple de projet particulier dans le cas d'une construction neuve pour un commerce pour les raisons suivantes :

- Les matériaux utilisés pour le revêtement des façades sont le bloc de béton architectural et l'aluminium, avec une prédominance de la maçonnerie;
- La toiture est recouverte d'un matériau réfléchissant afin de diminuer l'effet d'îlot de chaleur;
- Le quai de chargement est dissimulé derrière un mur-écran en maçonnerie;
- Une clôture opaque cache l'aire d'entreposage extérieure;
- Les équipements mécaniques sont installés sur le toit et disposés de manière à ne pas être vus à partir de la voie publique;
- Afin d'atténuer la visibilité de l'aire de stationnement à partir de la voie publique, la présence d'une butte avec des arbustes et des graminées a été mise en place;
- Plusieurs arbres matures se trouvant sur le terrain ont été préservés et intégrés à l'aménagement paysager du site.



Complexe Sportif

Situé à proximité du Cégep Marie-Victorin dans Rivière-des-Prairies, le complexe sportif représente un exemple important de réalisation d'un projet particulier en termes d'intégration dans un milieu déjà présent pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment de facture contemporaine alliant l'usage de l'aluminium, du similibois, du béton architectural et du verre;
- Conception architecturale novatrice par son utilisation d'une charpente en bois lamellé-collé;
- Façade composée de larges parois vitrées permettant d'apercevoir la structure en bois et dévoilant l'espace intérieur;
- Insertion harmonieuse sur le campus du Cégep Marie-Victorin;
- Les équipements de ventilation sont installés sur le toit de manière à être très peu visibles à partir du boulevard Maurice-Duplessis;
- Une passerelle aérienne permet aux étudiants du Cégep d'accéder au complexe sportif sans passer par l'extérieur;
- Conservation d'arbres existants et plantation de 41 nouveaux arbres;
- Aménagement paysager agrémenté de massifs d'arbustes et de graminées;
- L'aire de stationnement est séparée du boulevard Maurice-Duplessis et de la voie d'accès au Cégep par des îlots gazonnés contribuant à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur.





Heures d'ouverture

COMPTOIR DES PERMIS ET DE L'INSPECTION

Maison du citoyen
12090, rue Notre-Dame Est
Montréal (QC) H1B 2Z1

Heures d'ouverture

Lundi : 9h à 11h30 - 13h à 16h

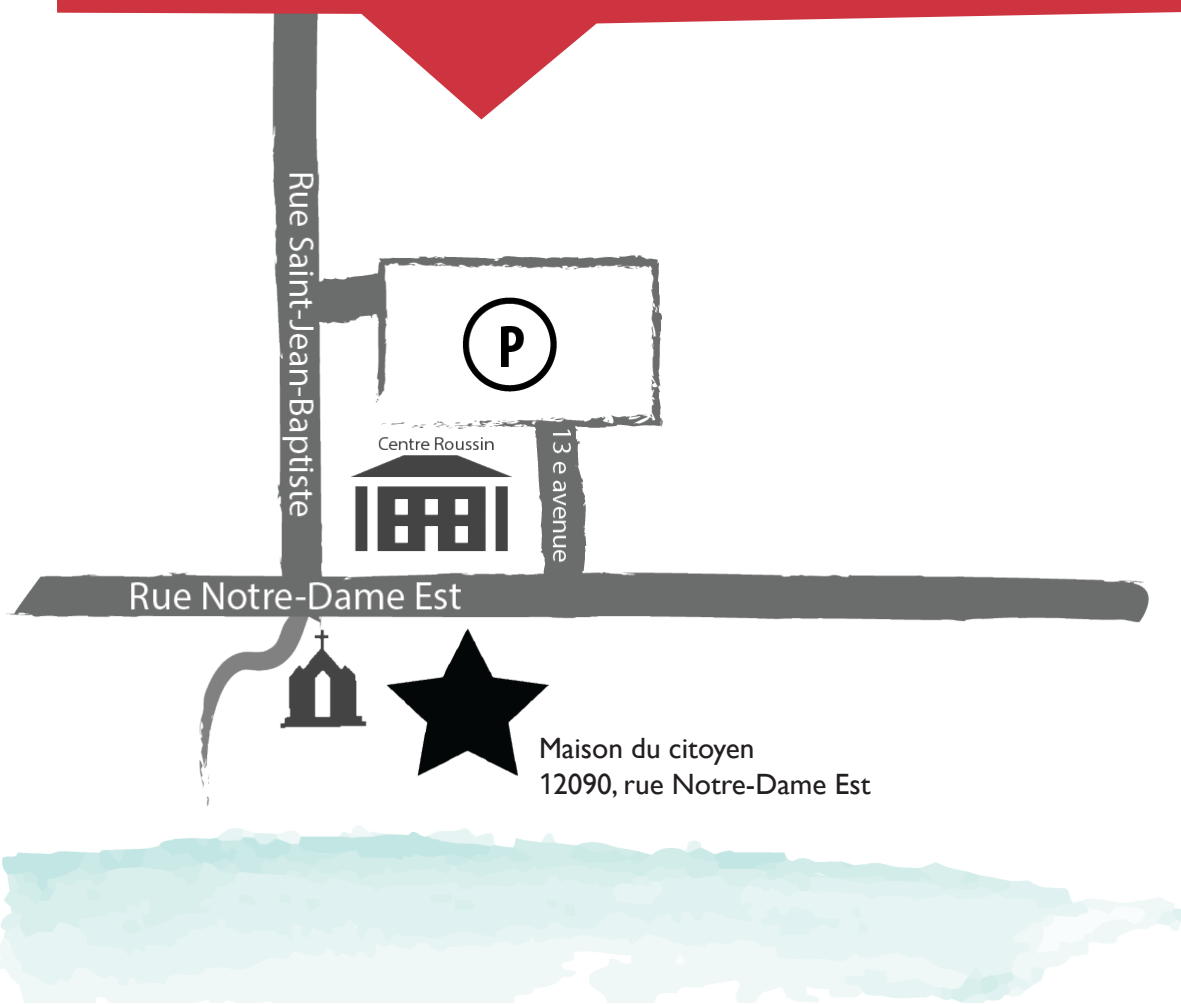
Mardi : 9h à 11h30 - 13h à 16h

Mercredi : Fermé

Jeudi : 9h à 11h30 - 13h à 16h

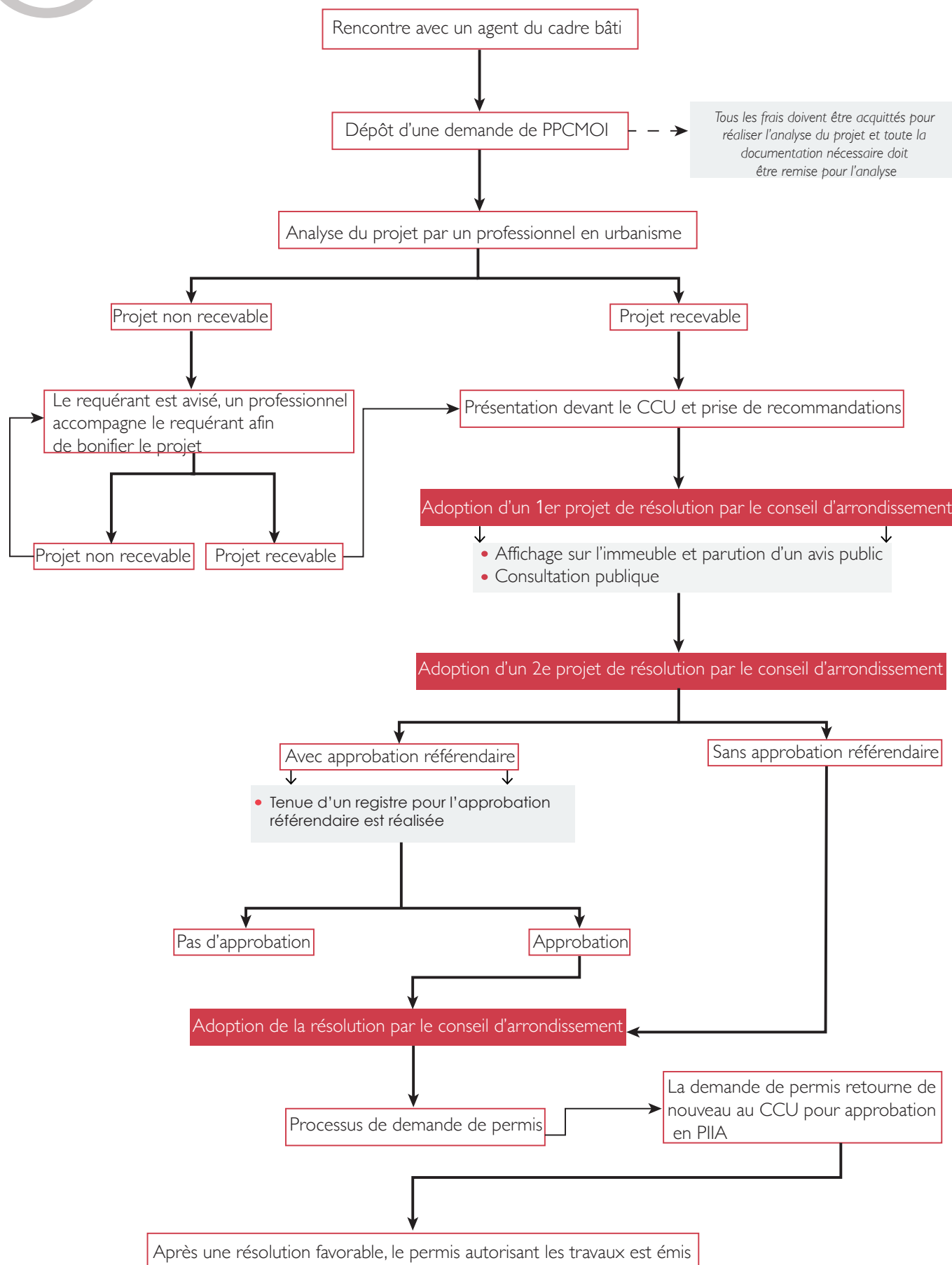
Vendredi : 9h à 11h30

Il est aussi possible de vous rendre au bureau satellite du comptoir des permis et de l'inspection sur rendez-vous (514 868-4343) les mercredis avant-midi, situé au 8910, boul. Maurice-Duplessis.





ANNEXE CHEMINEMENT D'UN PPCMOI





ville.montreal.qc.ca/rdp-pat



Rivière-des-Prairies
Pointe-aux-Trembles

Montréal

