

## Réglementation: Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) est un outil de réglementation permettant l'autorisation de projets dont les conditions particulières, entre autres la localisation, l'usage et la construction, ne permettent pas de respecter certaines dispositions de la réglementation en vigueur.

Cet outil réglementaire facilite la mise en valeur du territoire et une meilleure intégration des projets dans le tissu urbain, tout en respectant les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Par conséquent, un projet peut intégrer des conditions non prescrites dans la réglementation comme des notions de développement durable.

Le PPCMOI est alors préparé et rattaché au projet en question, ce qui permet à ce dernier une certaine flexibilité en plus d'améliorer son acceptabilité et son insertion dans le milieu.

### Démarche

Pour présenter une demande d'autorisation d'un PPCMOI, le formulaire « Demande d'autorisation pour un Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » doit être rempli et joint aux documents requis, incluant le paiement exigé.

La demande peut être transmise :

**Par courrier (ou en personne) :**

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
Arrondissement de Saint-Laurent  
777, boulevard Marcel-Laurin  
Saint-Laurent (Québec) H4M 2M7

### Tarifcation

Des frais sont exigés pour l'étude de toute demande. Si le conseil d'arrondissement est favorable à la demande, alors des frais de traitement sont requis.

### Documents supplémentaires requis

En plus des documents requis indiqués dans le formulaire, les documents suivants sont exigés lors d'une demande de PPCMOI :

- Une lettre du propriétaire ou du requérant présentant le projet : terrain(s) visé(s), bâtiment(s) visé(s), usage(s), type(s) de construction, etc.
- Une lettre du propriétaire ou du requérant indiquant les raisons pour lesquelles le projet ne peut respecter la réglementation en vigueur
- Un plan indiquant l'occupation projetée du terrain visé par la demande ainsi que celle des terrains riverains
- Dans le cas où une occupation locative serait présente sur le terrain en question, des documents supplémentaires doivent être fournis, tels que la liste des locataires des 12 derniers mois précédant la demande, les montants des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures d'indemnisation et de relocalisation prévues
- Des photos du terrain et/ou du bâtiment visé ainsi que celles des terrains et/ou des bâtiments riverains
- Les propositions de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux d'origine des constructions existantes, s'il y a lieu
- Les propositions de démolition des constructions existantes, s'il y a



À Saint-Laurent, les arbres et leurs racines  
doivent être protégés  
avant la réalisation de travaux.

lieu

- Les accès véhiculaires et les espaces de chargement, ainsi que les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules
- Les données environnementales et les études d'impact, par exemple en ce qui concerne les nuisances, la caractérisation des arbres, l'ensoleillement, le vent, le bruit, les odeurs, la circulation, l'environnement, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion
- Un plan indiquant les niveaux de terrain, les milieux humides et boisés, ainsi que les cours d'eau
- Dans le cas d'un projet nécessitant des travaux d'infrastructure, il faut fournir les documents suivants au moment opportun :
  - Un projet d'entente entre le propriétaire du terrain et l'arrondissement déterminant les modalités de réalisation des travaux d'infrastructure et les modalités financières du projet
  - Un plan d'arpentage du bâtiment projeté accompagné de plans indiquant les infrastructures nécessaires
  - Un tableau indiquant les coûts de réalisation du projet, ainsi que la répartition des coûts entre les différentes parties impliquées
- Tout autre document jugé pertinent pour l'analyse du projet

### Procédure d'évaluation

La date de réception de la demande est la date de soumission de tous les documents requis.

#### Étape 1 : Analyse de la demande

Lors de la réception de la demande, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises procède à l'analyse du projet et à l'identification des non-conformités quant aux règlements sur le zonage, le lotissement, la construction et la transformation de bâtiments ainsi que le Règlement sur la régie interne des permis et des certificats.

#### Étape 2 : Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

L'analyse de la proposition est soumise au Comité consultatif d'urbanisme (CCU), lequel est chargé d'évaluer le projet en fonction des critères suivants :

- La compatibilité du ou des usages proposés dans le projet avec le milieu d'insertion
- L'intégration du projet dans le milieu par rapport à l'implantation, à la volumétrie, à la densité et à l'aménagement



## Réglementation: Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

- Les avantages des propositions d'intégration des constructions existantes et la mise en valeur des éléments architecturaux d'origine
- Les avantages des propositions d'aménagement des espaces extérieurs et de plantation
- Les impacts environnementaux du projet, notamment sur le bruit, le vent, l'ensoleillement, les odeurs et la circulation
- La performance environnementale du projet
- La qualité de l'organisation extérieure du projet : accès véhiculaires, espaces de stationnement, bacs de collecte, bâtiments accessoires, espaces d'entreposage ainsi que quais et espaces de chargement et de déchargement
- L'intégration du projet aux systèmes d'infrastructure existants
- Les avantages culturels et sociaux du projet
- La faisabilité du projet selon l'échéancier proposé

### Étape 3 : Avis du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le CCU transmet son avis au conseil d'arrondissement. Dans le cas d'un avis défavorable, le CCU indique les motifs derrière le refus du projet, s'il y a lieu. Celui-ci peut aussi suggérer des modifications permettant au projet de mieux répondre aux critères d'évaluation.

### Étape 4 : Conseil d'arrondissement

À la suite de l'avis du CCU, le conseil d'arrondissement se prononce en approuvant ou non le projet. Cette décision est transmise par une résolution pouvant contenir des conditions supplémentaires liées au projet ou les motifs du refus, s'il y a lieu. Un premier projet de résolution est ainsi adopté par le conseil.

### Étape 5 : Consultation publique

L'arrondissement de Saint-Laurent organise une séance de consultation publique visant à informer les citoyens sur le projet en question. Un avis public est publié dans le journal au plus tard 7 jours avant la tenue de celle-ci.

### Étape 6 : Approbation référendaire (si applicable)

Si le processus d'approbation référendaire est applicable, deux scénarios se présentent :

- Le conseil d'arrondissement adopte le second projet de résolution avec changements si une demande d'approbation référendaire valide a été reçue.
- Le conseil d'arrondissement adopte le second projet de résolution sans changement dans le cas où aucune demande n'a été reçue.

Un avis public indiquant l'application du processus d'approbation référendaire est publié dans le journal.

### Étape 7 : Adoption de la résolution

Après la consultation publique et l'approbation référendaire, le conseil d'arrondissement adopte la résolution autorisant la demande de PPCMOI avec les modifications nécessaires, s'il y a lieu.


### Étape 8 : Demande de PIIA (si applicable)

Lors de la réception de tout projet, l'agent ou l'agent(e) du cadre bâti indiquera si la demande nécessite une demande d'approbation par PIIA (une vérification préliminaire peut aussi être faite en consultant la grille de zonage sur [permis.saint-laurent.ca](http://permis.saint-laurent.ca)). Si une demande de PIIA est nécessaire, consultez la fiche Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour connaître les différentes étapes et les éléments à considérer pour le dépôt de votre demande.

Le règlement de PIIA peut assujettir tout projet de construction ou de lotissement à son approbation par le CCU et le conseil d'arrondissement.

### Étape 9 : Demande de PIIA (si applicable)

La résolution du conseil d'arrondissement est transmise à la Division des permis et des inspections en vue de l'émission du permis de construction.

 Renseignements : 311 - [permis.saint-laurent.ca](http://permis.saint-laurent.ca)

Cadre légal : Règlement n° RCA08-08-0001 sur le zonage  
Règlement n° RCA10-08-5 sur les Projets particuliers de  
construction,  
de modification ou d'occupation d'un immeuble  
Règlement sur les tarifs

**Avertissement :** Certaines dispositions spécifiques non citées dans ce document peuvent s'appliquer. Cette fiche a été préparée pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.