

PROCÉDURES RELATIVES AUX DEMANDES D'AUTORISATION DE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

Le programme de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été mis en place pour permettre, sous certaines conditions, qu'un projet soit réalisable même s'il déroge à l'un des règlements d'urbanisme de la municipalité.

Il s'agit d'un règlement discrétionnaire; chaque projet sera présenté au Comité consultatif d'urbanisme afin qu'il fasse une recommandation au Conseil municipal qui décidera ensuite par résolution.

À quoi sert un PPCMOI?

Le but principal du PPCMOI est de faciliter la mise en valeur d'emplacements problématiques. Autrement dit, ce programme permet d'autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte toutefois le plan d'urbanisme. Cette autorisation ne demandera alors aucune modification aux règlements ou normes d'usage en vigueur et permet l'encadrement du développement urbain au cas par cas.

Pour plus d'information sur les caractéristiques de ce nouveau règlement, vous pouvez consulter la page web suivante : [PPCMOI - Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation](#)

NB : En cas de disparité, le règlement municipal de la Ville de Pointe-Claire a préséance.

Étapes d'évaluation d'une demande de PPCMOI

Étude de la demande par le service d'urbanisme

Une fois les documents nécessaires reçus et les frais acquittés (Voir [Annexe 1](#) et [Annexe 2](#), respectivement), le service d'urbanisme débutera l'étude de votre dossier en vue de sa présentation devant le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans les 60 jours suivant le dépôt de la demande dûment complétée. Un calendrier contenant les dates des rencontres du CCU peut être fourni sur demande.

L'employé qui prendra votre dossier en charge s'assurera que :

- Les formalités du règlement sont respectées;
- L'ensemble des informations et des documents requis ont été fournis;
- La demande est substantiellement conforme aux dispositions du plan d'urbanisme et aux autres règlements applicables.

Étude de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Dans le cadre d'un PPCMOI, le CCU a pour mandat de formuler une recommandation au Conseil en ce qui a trait à la recevabilité du projet. Le comité peut, au besoin, convoquer le requérant ou un professionnel (aux frais du requérant) ayant travaillé sur le projet étudié afin d'obtenir des précisions ou de l'information supplémentaire afin d'assurer une meilleure compréhension de la demande.

Le Comité peut recommander d'accepter la demande (avec ou sans condition) ou de la refuser en formulant ou non certaines recommandations de modifications à appliquer pour une nouvelle présentation.

Acceptation ou refus de la demande par le Conseil municipal

Suite aux recommandations du CCU, le Conseil se prononcera sur la demande par résolution, lors d'une séance publique.

En cas de refus, la résolution en précisera les motifs.

La résolution, si le Conseil donne l'autorisation, stipulera toutes les conditions en égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies lors de la réalisation du projet. Les étapes prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ([L.R.Q. c. A-19.1](#)) devront alors être respectées avant l'entrée en vigueur officielle de la résolution.

Une fois entrée en vigueur, une copie certifiée conforme de la résolution sera transmise au requérant par le greffier.

Délivrance du permis ou du certificat

Sur présentation d'une copie de la résolution autorisant le projet particulier au comptoir, le permis ou le certificat sera délivré au requérant conditionnellement à ce que les critères inscrits dans la résolution soient respectés.

Modifications aux plans et documents

Un PPCMOI lie le requérant au même titre qu'un permis de construction, de lotissement ou un certificat d'autorisation, ce qui signifie que tous les travaux doivent être réalisés rigoureusement selon le plan tel qu'approuvé. Une modification du projet susceptible de le faire déroger des objectifs et critères selon lesquels il a été approuvé devra être soumise au service d'urbanisme pour approbation.

L'approbation préalable du projet se retrouverait nulle et non avenue si des modifications non approuvées sont apportées en cours de route.

Délai de validité

Vous disposez de 18 mois pour débiter ou compléter votre projet une fois la résolution adoptée. Si le projet n'est pas débuté, la résolution sera alors nulle et non avenue. Une nouvelle demande de projet particulier pour le même objet devra être formulée.

Annexe 1 : Documents requis (en format PDF)

Les informations et documents qui suivent doivent être soumis au service de l'urbanisme lors du dépôt d'une demande visant la réalisation d'un projet particulier.

Renseignements généraux :

- Les noms, prénoms, adresses postales, courriels et numéros de téléphone du requérant et/ou de son mandataire,
- Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;
- La localisation géographique et cadastrale du projet particulier ;
- Un document fournissant les informations suivantes :
 - a) Une description détaillée du projet particulier incluant les usages actuels et ceux projetés sur le site visé ;
 - b) Une description des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables du (ou des) règlements d'urbanisme (usage, hauteur, densité résidentielle, coefficient d'occupation du sol (C.O.S.), etc.) de même que les motifs pour lesquels le projet ne peut se réaliser en conformité à la réglementation applicable ;
 - c) L'échéancier de réalisation du projet particulier selon les différentes phases de réalisation ;
 - d) L'estimation totale et par élément des coûts de réalisation du projet particulier (construction, aménagement du terrain fini avec plantations, etc.) ;
- Un texte justificatif démontrant que le projet particulier répond aux critères du présent règlement ;
- Un certificat de localisation réalisé par un arpenteur-géomètre, décrivant le terrain sur lequel doit être implanté le projet particulier (configuration, topographie, localisation géo-référencée des arbres) ;
- Un document indiquant :
 - a. La superficie totale de plancher des constructions existantes et projetées ;
 - b. Une description de la volumétrie des constructions existantes et projetées, et l'intégration de ces dernières dans le cadre bâti adjacent ;
 - c. La hauteur des constructions existantes et projetées ;
 - d. Le taux d'implantation (ou coefficient d'emprise du sol) des constructions existantes et projetées ;
 - e. Le C.O.S. des constructions existantes et projetées ;
 - f. Les caractéristiques et l'organisation des espaces de mobilité à l'intérieur du site et avec le milieu environnant;
 - g. Un bordereau décrivant les espaces réservés au stationnement intérieur et extérieur (autos, bicyclettes, visiteurs, véhicules électriques, mobilité restreinte, livraison, etc.) ;
- Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet ;
- Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères prescrits au présent règlement ;
- Toute autre information ou tout document complémentaire portant sur un aspect du projet exigé par le Service de l'urbanisme, le Comité consultatif d'urbanisme ou le Conseil municipal ;
- Lors d'une demande visant un projet d'affichage, un plan à l'échelle de l'enseigne montrant les dimensions, la description des matériaux utilisés, la sélection des couleurs, le système d'éclairage et l'endroit de l'installation ;
- Les frais fixés par le Règlement sur les tarifs pour l'étude d'une telle demande ;

Pour toute nouvelle construction, agrandissement, modification ou changement d'usage nécessitant des transformations extérieures :

- Plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres dessins, en couleur, à l'échelle montrant les travaux de construction à exécuter. Ces plans doivent être signés et scellés lorsque requis en vertu d'une loi régissant l'exercice d'une profession, par un professionnel au sens du Code des professions (L.R.Q., c.C-26), habileté à le faire ;
- Des photos récentes du bâtiment ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains voisins ;
- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre démontrant les constructions existantes et celles à être érigées, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine environnante (hauteur, niveau des terrains, niveau des rez-de-chaussée, etc.). En plus de ce qui précède, le plan doit comprendre la localisation des accès véhiculaires, les voies de circulation, les aires de stationnement, et les aires de chargement et de déchargement, existants ou projetés, ainsi que l'implantation et la hauteur des constructions voisines existantes (les terrains situés de part et d'autre des limites du terrain visé par la demande, incluant ceux situés de l'autre côté d'une voie publique ou d'un parc) ;
- Les propositions d'intégration et/ou de démolition des constructions existantes, de conservation et de mise en valeur des éléments architecturaux d'origine ;
- Des échantillons des matériaux et les couleurs sélectionnées pour les constructions, les bâtiments ou les ouvrages;
- Une description des mesures qui seront mises en place pour augmenter la performance écoénergétique du projet particulier (utilisation des énergies passives, mesures de réduction de l'utilisation de l'eau potable, la certification écologique des matériaux utilisés, les mesures de minimisation des espaces minéralisés, la durabilité environnementale des mesures de gestion des matériaux de construction mises en place sur le chantier, etc.) ;
- Un rapport arboricole détaillé comprenant une description et localisation géo référencée des arbres et des haies (essence, diamètre, état de santé, valeur économique, etc.) ;
- Les études nécessaires à l'évaluation de la biodiversité et à la caractérisation des milieux naturels (boisés, milieux humides, milieux riverains, etc.) comprenant une localisation avec géo-référencement ;
- Un plan d'aménagement des espaces extérieurs mettant en valeur et protégeant les plantations et espaces verts existants ;
- Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations ;
- L'emplacement des services publics existants et projetés, tels que les lignes de télécommunications, électriques, les réseaux d'aqueduc et d'égouts et les servitudes qui s'y rapportent, le cas échéant ;
- Les occupations du domaine public à prévoir ;

Dans le cas où le bâtiment visé par le projet particulier possède une valeur patrimoniale dument reconnu par la réglementation d'urbanisme en vigueur :

- Une évaluation de l'intérêt patrimonial, produite par un architecte, pour le bâtiment visé par le projet, uniquement lorsque celui-ci possède une valeur patrimoniale dument reconnue par la réglementation d'urbanisme en vigueur. Cette exigence s'applique aussi à tout bâtiment construit avant 1940 ;
- Les mesures de conservation, remise en état ou d'intégration des éléments significatifs du patrimoine bâti existant sur le site du projet particulier ;

Dans le cas où le bâtiment visé par le projet particulier aurait une occupation locative du type d'habitation :

- Fournir la liste des locataires des 12 derniers mois précédant la demande, les montants de loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires conformément à la loi.

Honoraires 2026

Type de projet particulier de construction ou de transformation ou la modification d'un projet particulier	Montant
Superficie de plancher de moins de 1 000 m²	
Ouverture de dossier et analyse de la demande	1 060 \$
Adoption du projet de PPCMOI	795 \$
Affichage et consultation publique	585 \$
Modification du PPCMOI accepté par résolution du conseil	1 220 \$
Superficie de plancher de 1 000 m² à 10 000 m²	
Ouverture de dossier et analyse de la demande	2 120 \$
Adoption du projet de PPCMOI	1 585 \$
Affichage et consultation publique	585 \$
Modification du PPCMOI accepté par résolution du conseil	2 145 \$
Superficie de plancher de 10 000 m² à 25 000 m²	
Ouverture de dossier et analyse de la demande	4 240 \$
Adoption du projet de PPCMOI	3 180 \$
Affichage et consultation publique	585 \$
Modification du PPCMOI accepté par résolution du conseil	4 000 \$
Superficie de plancher supérieure à 25 000 m²	
Ouverture de dossier et analyse de la demande	8 480 \$
Adoption du projet de PPCMOI	6 360 \$

Type de projet particulier de construction ou de transformation ou la modification d'un projet particulier	Montant
Affichage et consultation publique	585 \$
Modification du PPCMOI accepté par résolution du conseil	7 710 \$

NB : Ces honoraires sont non remboursables et payables à la présentation de la demande.

Veillez prendre note de ce qui suit avant de soumettre votre demande :

- Tous les documents doivent être envoyés en PDF par courriel à : urbanisme@pointe-claire.ca
- La ville se réserve le droit de refuser un projet si des documents sont manquants après la date butoir
- Il n'existe aucune garantie que le conseil municipal accordera le PPCMOI
- La procédure d'une telle demande s'échelonne sur trois à six mois (ou plus) avant d'être complétée
- Une fois résolution adoptée, vous disposez de 18 mois pour obtenir le permis de construction, débiter et/ou compléter votre projet. Après ce délai, une nouvelle demande de PPCMOI pour le même objet devra être déposé.
- Les documents déposés doivent être en format PDF, d'une taille maximale de 90Mo.